RUP Oostduinkerke-Dorp
Gemeente Koksijde

startnota
02.01.2018

Gemeente Koksijde

Adoplan

Opdracht: Gemeentelijk RUP Oostduinkerke-Dorp

Opdrachtgever:

gemeente Koksijde
Zeelaan 303
8670 KOKSIJDE

Opdrachtgever:

Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
056 90 50 00
office@adoplan.be
www.adoplan.be

INHOUD

Inhoud 1
Initiatiefnemer en opdrachthouder 3
1 Beschrijving en verduidelijking van het plan 4
1.1 Doelstelling van het plan 4
1.2 Bestaande structuur (referentiesituatie) 4
1.3 Gewenste inrichting 15
1.4 Afbakening 20
1.5 Reikwijdte 21
1.6 Detailleringsgraad 22
2 Relatie met structuur- en beleidsplannen 23
2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) 23
2.2 Provinciaal ruimtelijke structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) 24
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) 28
2.4 Gemeentelijk mobiliteitsplan 32
3 Alternatieven 35
3.1 Referentiesituatie 35
3.2 Nul-alternatief 35
3.3 Mogelijke alternatieven 36
4 Methodiek voor de beoordeling van mogelijke milieueffecten 37
4.1 Evaluatie plan-MER-plicht: onderzoek tot mer (screening) 37
4.2 Werkwijze 38
4.3 Ingreep-effectenschema 38
4.4 Relevante disciplines 39
5 Beoordeling van de mogelijke milieueffecten 41
5.1 Mens: ruimtelijk functionele aspecten 41
5.2 Mens: mobiliteit 48
5.3 Mens: hinder en risico's 52
5.4 Fauna en flora 54

5.5 Landschap, cultureel erfgoed en archeologie 56
5.6 Water 62
5.7 Geluid en trillingen 64
5.8 Grensoverschrijdende effecten 65
5.9 Algemene beoordeling en conclusie rekening houdend met cumulatieve effecten 66
6 Kaarten 78
7 Figuren 79
8 Fotoreportage 95
8.1 Dorpsstraat 95
8.2 Toekomstlaan 99
8.3 Hazebeekstraat en sportpark Hazebeke 102
8.4 Omgeving 104
9 Masterplan 107
10 RVR-toets 108

INITIATIEFNEMER EN OPDRACHTHOUDER

Initiatiefnemer

gemeente Koksijde
Zeelaan 303
8670 KOKSIJDE
contactpersoon: Siska Stockelynck – afdelingshoofd technische diensten
tel. contactpersoon: 058 53 34 38
e-mail contactpersoon: siska.stockelynck@koksijde.be

Opdrachthouder

bvba Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
contactpersoon: Sofie Van Steenbrugge – ruimtelijk planner
tel. contactpersoon: 056 90 50 00
e-mail contactpersoon: sofie.vansteenbrugge@adoplan.be

1 BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN

1.1 DOELSTELLING VAN HET PLAN

Met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Oostduinkerke-Dorp heeft de gemeente Koksijde de bedoeling om binnen het plangebied, gelegen tussen het RUP Sportpark Oostduinkerke (westelijk deel) en de Dorpstraat, een kernversterkend project uit te bouwen met een voldoende maatschappelijke return.

In casu betekent dit de creatie van een volwaardige toegangspoort tot het centrum van Oostduinkerke-Dorp met de omvorming van een te smal wegprofiel tot een lineair park, als bruikbare en kwalitatieve publieke ruimte. Daarnaast wordt een volledig bouwblok getransformeerd tot een nieuw gebouwencomplex. Specifieke programma-elementen voor dit gebouwencomplex zijn wonen, een buitenschoolse kinderopvang (BKO) met zongerichte buitenruimte en een sporthotel. Onder het 'wonen' moet ook zorgwonen en sociaal wonen begrepen worden. Laag-dynamische niet-residentiële functies kunnen gecombineerd worden. De sportvelden binnen het plangebied worden behouden.

1.2 BESTAANDE STRUCTUUR (REFERENTIESITUATIE)

Kaart 1: topografische kaart (kleinschalig)
Kaart 2: topografische kaart (grootschalig)
Kaart 3: orthofoto 2016 (kleinschalig)
Kaart 4: orthofoto 2016 (grootschalig)
Figuur masterplan p. 8: situering en context – zachte verbindingen en openbaar vervoer
Figuur masterplan p. 9: situering en context – parkeren

1.2.1 Situering en omgeving

Het plangebied is gelegen in het dorp van Oostduinkerke, een deelgemeente van Koksijde. Het dorp Oostduinkerke (Oostduinkerke-Dorp) ligt in vogelvlucht ongeveer 2km van de kust verwijderd, achter de duinengordel. Het plangebied is ongeveer 5,16ha en ligt in de oksel van de Toekomstlaan met de Dorpsstraat.

Ten noorden van de Dorpstraat bevinden zich in de omgeving van het plangebied in hoofdzaak aaneengesloten woningen met tussenin kleine straten en doorsteken naar het achterliggend Visserijmuseum. Op de hoek van de Dorpsstraat met de Leopold II-laan bevindt zich het oud gemeentehuis, meer naar het oosten de gemeentelijke basisschool.

Ten oosten van het plangebied ligt de gemeentelijke sportdienst met de sporthal Hazebeke en meer ten zuiden het sportpark Hazebeke en het golfterrein Hof ter Hille. Ten westen, aan de overzijde van de Toekomstlaan, wordt de onmiddellijke omgeving gekenmerkt door een wijk met vrijstaande woningen.

Oostduinkerke-Dorp kent een parkeeraanbod van ongeveer 585 plaatsen. Van deze 585 plaatsen bevinden zich er 153 in het plangebied (26 Dorpsstraat, 43 Hazebeekstraat, 16 Toekomstlaan en 68 parking omgeving gemeenteschool)

1.2.2 Bestaande inrichting

De **bebouwde zone** bevat in het noorden 7 ééngezinswoningen gelegen langsheen de Dorpsstraat. De Dorpsstraat heeft een profiel van 12m breed, de woningen staan op de rooilijn ingeplant. De woningen zijn in hoofdzaak aaneengesloten met een gabariet van max. 2 bouwlagen plus een hellend dak.

- Dorpsstraat 17: een ruimer gebouwencomplex opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed (ID 16512). Het relict staat leeg en bestaat uit een oostelijk nijverheidsgebouw (brouwerij), een dorpswoning en een westelijke aanbouw. Het betreft verouderde bebouwing niet aangepast aan de hedendaagse normen van comfort. Het complex is leegstaand.
- Dorpsstraat 15: een café met woning. Het betreft verouderde bebouwing niet aangepast aan de hedendaagse normen van comfort. Het geheel is leegstaand.
- Dorpsstraat 9: een ruimer gebouwencomplex bestaande uit een woning en loodsen. Het complex is in gebruik.
- Dorpsstraat 7: een private woning. De woning is bewoond.
- Dorpsstraat 5: een oude hoeve. Het betreft verouderde bebouwing niet aangepast aan de hedendaagse normen van comfort. De woning is bewoond.
- Dorpsstraat 3: een private woning. De woning is bewoond.
- Dorpsstraat 1: een private woning. De woning is bewoond.

In de noordwestelijke hoek, ter hoogte van het kruispunt van de Dorpsstraat met de Toekomstlaan, wordt het gebied opengetrokken en werd een nieuwe BKO ingeplant. De BKO kent 1 bouwlaag met plat dak.

De noordoostelijk hoek van het plangebied wordt ingenomen door een publieke parking welke hoofdzakelijk gebruikt wordt door het personeel van de gemeentelijke basisschool en als kiss-and-ride.

De westelijke zijde van het plangebied wordt gekenmerkt door een 2 vrijstaande bewoonde ééngezinswoningen (Toekomstlaan 3 en 5). De woningen kennen 1 bouwlaag plus hellend dak.

De **recreatieve zone** omvat het oosten en centraal gedeelte van het plangebied en betreft het noordelijk gedeelte van het sportpark Hazebeke: 1 voetbalterrein met rondom atletiekinfrastructuur (4 banen, ver- en hoogspringen, werpkooi …), 2 krachtbalvelden en een deel van de verlichte trimpiste.

Van de 585 **parkeerplaatsen** in Oostduinkerke-Dorp (zoals vermeld in punt 1.2.1), bevinden zich 153 in het plangebied (26 Dorpsstraat, 43 Hazebeekstraat, 16 Toekomstlaan en 68 parking omgeving gemeenteschool)

1.2.3 Fotoreportage

Zie deel 8.

1.2.4 Juridische context

1.2.4.1 BASISGEGEVENS

Kaart 5: GRB

Kadastrale gegevens	Koksijde – 4e afdeling – sectie D – nummers 84V, 85S, 86B, 102W2, 103P, 104H2, 107E, 108A3, 108B2, 108B3, 108C3, 108D3 en deel van 85W

1.2.4.2 VERORDENINGEN

Gewestelijke verordening	Volgende gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen van toepassing zijn op het plan of eventuele daaraan gekoppelde vergunningen: • Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (besluit van de Vlaamse Regering (BVR) 29.04.1997); • Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (BVR 05.06.2009); • Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 05.07.2013).

Provinciale verordening	Volgende provinciale stedenbouwkundige verordening kan van toepassing zijn op het plan of eventuele daaraan gekoppelde vergunningen: provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven van baangrachten (ministerieel besluit (MB) 23.07.2008).
Gemeentelijke verordening	Volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen van toepassing zijn op het plan of eventuele daaraan gekoppelde vergunningen: • Algemene stedenbouwkundige verordening Oostduinkerke & Wulpen (beslissing 07.01.1933); • Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omtrent afsluitingen (gemeenteraadsbeslissing 19.04.2004); • Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de aanplant en het rooien/snoeien van houtige beplantingen (gemeenteraadsbeslissing 17.12.2009); • Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor woonkwaliteit (gemeenteraadsbeslissing 19.04.2010); • Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende bouwverbod tijdens de zomermaanden (gemeenteraadsbeslissing 10.06.2010); • Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor parkeerplaatsen en fietsenstallingen (beslissing bestendige deputatie 05.12.2013).

1.2.4.3 VERORDENENDE PLANNEN

Kaart 6: gewestplan
Figuur 1: gewestelijk RUP Golf ter Hille – grafisch plan
Figuur 2: gemeentelijk RUP Sportpark Oostduinkerke (oostelijk deel) – grafisch plan
Figuur 3: gemeentelijk RUP Sportpark Oostduinkerke (westelijk deel) – grafisch plan
Figuur 4: BPA Sportcentrum – grafisch plan
Figuur 5: BPA Koningstraat – grafisch plan
Figuur masterplan p. 6: situering en context – verordenende plannen – overzicht

Gewestplan	Deels overlap	Gewestplan Veurne-Westkust (koninklijk besluit KB 06.12.1976 en latere wijzigingen) Het gewestplan overlapt deels met het plangebied.

		De Dorpsstraat wordt integraal in het plangebied opgenomen. Het noordelijk deel van de straat staat in het gewestplan bestemd als woongebied (rood).
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Omgeving	**Gewestelijk RUP Golfterrein Hof ter Hille** (BVR 27.01.2006) Het gewestelijk RUP ligt meer ten zuiden van het plangebied. Het RUP bestemt het gebied voor de aanleg en exploitatie van een golfterrein en andere vormen van recreatie medegebruik die verenigbaar zijn met de exploitatie van een golfterrein.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	/	
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Oostelijke grens	**Gemeentelijk RUP Sportpark Oostduinkerke (oostelijk deel)** (MB 20.11.2008) Het gemeentelijk RUP Sportpark Oostduinkerke (oostelijk deel) vormt de oostelijke grens van het plangebied. Het plangebied vervangt deels het BPA Sportcentrum (MB 30.10.1991) en herbestemt daarnaast dat deel van het gewestplan dat bestemd staat als agrarisch gebied maar ingesloten wordt tussen de 2 recreatieve zones van het BPA Sportcentrum en het gewestelijk RUP Golfterrein Hof ter Hille. Het gemeentelijk RUP heeft tot doel het bestaande sportpark uit te breiden met extra overdekte sport- en recreatieruimte, i.c. een fitnessruimte, en dat langs de zijde van de Dorpstraat naast de bestaande overdekte sporthal. Het sportpark moet immers samen met het golfterrein Hof ter Hille een overgang vormen van het dichte woonweefsel van de kern van Oostduinkerke-Dorp naar het open landbouwlandschap van de achterliggende polder. Overdekte infrastructuren worden met die reden geconcentreerd bij de bebouwing langs de Dorpstraat en de bestaande overdekte sporthal.
	Zuidelijke grens	**Gemeentelijk RUP Sportpark Oostduinkerke (westelijk deel)** (MB 20.12.2012) Het gemeentelijk RUP Sportpark Oostduinkerke (westelijk deel) vormt de zuidelijke grens van het plangebied. Het gemeentelijk RUP heeft tot doel het bestaande sportpark uit te breiden met enkele buitensportvelden en aanverwante infrastructuur. Het plangebied van het gemeentelijk RUP Sportpark Oostduinkerke (westelijk deel) vervangt deels het BPA Sportcentrum (MB 30.10.1991) en herbestemt daarnaast dat deel van het

		gewestplan dat bestemd staat als agrarisch gebied maar ingesloten wordt tussen de 2 recreatieve zones van het BPA Sportcentrum en het gewestelijk RUP Golfterrein Hof ter Hille. Het sportpark moet, samen met het golfterrein, een overgang vormen van het dichte woonweefsel van de kern van Oostduinkerke-dorp met het bestaande sportpark naar het open landbouwlandschap van achterliggende polders. Binnen het gemeentelijk RUP wordt daarom de nodige aandacht besteed aan de landschappelijke inkleding, integratie en overgang tussen beide recreatieve functies. ➢ Link met het plangebied binnen huidig onderzoek Voor de noordelijke grens van het gemeentelijk RUP Sportpark Oostduinkerke (westelijk deel) is niet gekozen voor de Dorpstraat noch voor de bestaande contour van het sportpark: het meest noordelijk voetbalterrein werd buiten het plangebied gelaten. Voor het gebied gelegen tussen de noordelijke grens van het gemeentelijk RUP Sportpark Oostduinkerke (westelijk deel) en de Dorpstraat wenst de gemeente immers een masterplan op te maken die de zone in globaliteit een nieuwe ontwikkeling en een nieuw gezicht moet geven, i.c. het onderwerp van huidig RUP. Cfr. de uitgeschreven visie in het gemeentelijk RUP Sportpark Oostduinkerke (westelijk deel) heeft de gemeente met het masterplan de bedoeling de dorpskern van Oostduinkerke te versterken. Het masterplan dient daarenboven een eenvoudige link uit te bouwen tussen de kern van Oostduinkerke-dorp doorheen het masterplan via het gemeentelijk sportpark naar het golfterrein Hof ter Hille en het achterliggende poldergebied. Om de mogelijkheden van het masterplan zo ruim mogelijk te houden en tegelijk ook aan te geven dat zowel een ruimtelijke als functionele verbinding moet worden nagestreefd, werd daarom het meest noordelijke voetbalterrein niet opgenomen binnen het gemeentelijk RUP Sportpark Oostduinkerke (westelijk deel). Dit betekent niet noodzakelijkerwijs dat het meest noordelijk sportveld dient te verdwijnen binnen het masterplan, enkel wordt hiermee de mogelijkheid opengelaten om zich niet strikt te moeten houden aan de huidige perceelsgrenzen aangezien er tussen de perceelsgrenzen en het effectieve voetbalveld nog een zone van ongeveer 20m ligt. Deze tussenruimte moet speling geven om beide in dialoog te laten treden.
Algemeen plan van aanleg	/	

Bijzondere plannen van aanleg	Overlap	**BPA Sportcentrum** (MB 30.10.1991) Het BPA Sportcentrum overlapt met het plangebied. Het BPA voorziet langsheen de Dorpsstraat en Nieuwpoortsteenweg, richting het dorpscentrum, een zone voor aaneengesloten bebouwing (zone 3 – paars) met tuinzone (zone 8 – lichtgroen). Langsheen de oostelijke uitloper van het dorpscentrum gaat deze zone over in een zone voor open bebouwing (zone 1 – oranje) of koppelbouw (zone 2 – oranje). Ook in de Toekomstlaan is open bebouwing en koppelbouw mogelijk. In de tweede bouwlijn van de Dorpsstraat en Nieuwpoortsteenweg worden ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bergplaatsen niet storend voor de woonomgeving toegelaten (zone 4 – paars-witte arcering). De hoek Dorpsstraat-Toekomstlaan wordt gereserveerd voor gemeenschapsvoorzieningen (zone 5 – blauw). Het binnengebied van het BPA, deels doorsneden door de Hazebeekstraat, wordt volledig ingenomen door een zone voor sport en recreatie (zone 11) met de daartoe dienende sport- en speelvelden en bijhorende gebouwen (zone 12 – groen-wit geruit patroon). Deze zone wordt van de bewoning en het landbouwgebied (zone 13 – lichtgeel) afgeschermd door een bufferzone (zone 12 – geelgroen).
	Deels overlap	**BPA Koningstraat** (MB 29.09.1991) Het BPA Koningstraat overlapt deels met het plangebied. De Toekomstlaan wordt integraal in het plangebied opgenomen. Het westelijk deel staat in het BPA bestemd als zone voor wegen (zone 12 – geel). Het BPA voorziet in het dorpscentrum en langsheen de Dorpsstraat, net als het BPA Sportcentrum, een zone voor aaneengesloten bebouwing (zone 3 – paars) met tuinzone (zone 10 – lichtgroen). In de Toekomstlaan is open bebouwing (zone 1 – oranje) en koppelbouw (zone 2 – oranje) mogelijk. In het binnengebied ingesloten door de Dorpsstraat en Toekomstlaan wordt eveneens aaneengesloten bebouwing (zone 4 – rood) toegestaan. De constellatie geeft aan dat deze bebouwing bestemd is voor sociale woningbouw. Ten westen van deze wijk worden ambachtelijke

		bedrijfsgebouwen en bergplaatsen niet storend voor de woonomgeving toegelaten (zone 5 – paars-witte arcering). Verder wordt het volledige westelijk gedeelte van het BPA voorzien voor een nieuwe woonwijk bestaande uit open bebouwing (zone 1 – oranje) en koppelbouw (zone 2 – oranje).
Rooilijn(plannen)		Er zijn geen rooilijnplannen van toepassing op het plangebied. Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer aangaande de N330 (Toekomstlaan rechts tussen kilometerpunten 5.390 en 5.715) bepaalt het volgende: • De rooilijn is gelijk aan de grens van het openbaar domein; • Er geldt een achteruitbouwzone van 4m; • De bouwlijn ligt bijgevolg 4m achter de rooilijn welke gelijk is aan de grens van het openbaar domein. Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer aangaande de N396 (Dorpsstraat tussen kilometerpunten 4.930 en 5.230) bepaalt het volgende: • De rooilijn valt samen met de perceelgrens; • De bouwlijn valt samen met de perceelsgrens.

1.2.4.4 NATUUR

Kaart 7: speciale beschermingszones
Kaart 8: VEN-gebieden en reservaten

Internationaal of Europees niveau

Vogelrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 79/409/EEG)	Het plangebied ligt niet in een Vogelrichtlijngebied. Binnen een straal van 1km (N) bevindt zich evenwel het gebied 'Westkust'.
Habitatrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 92/43/EEG)	Het plangebied ligt niet in een Habitatrichtlijngebied. Binnen een straal van 1km (N) bevindt zich evenwel het gebied 'duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'.
Ramsar-gebieden (internationale Ramsar-conventie 1971)	/

Vlaams niveau

Beschermde duinen (Duinendecreet 1993 actueel ingewerkt in het decreet betreffende Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Het plangebied ligt niet in een beschermd duingebied. Binnen een straal van 0,5km strekt zich evenwel een beschermde strook uit dat erkend wordt als 'voor het duingebied belangrijk landbouwgebied'. De dorpskern van Oostduinkerke, waarvan het plangebied deel uitmaakt, onderbreekt de gordel.
Natuurreservaten (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	/
Bosreservaten (Bosdecreet 1990)	/
Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) = grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) = natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Het plangebied ligt niet in een VEN-gebied. Binnen een straal van 1km (N) bevindt zich evenwel het GEN-gebied 'De Westkust'.

1.2.4.5 WATER

Kaart 9: grondwaterwingebieden en beschermingszones
Kaart 10: signaalgebieden
Kaart 11: overstromingsgevoelige gebieden
Kaart 12: waterlopen (bevaarbaar en onbevaarbaar) en grachten

Beschermingszones grondwaterwinningen (decreet houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer 1984)	Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor grondwaterwinningen.
Signaalgebieden (decreet Integraal Waterbeleid 2003)	/
Overstromingsgevoelige gebieden (decreet Integraal Waterbeleid 2003)	/

Bevaarbare waterlopen, onbevaarbare waterlopen en grachten	De meest oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de ingebuisde Hazebeek (lichtblauw). De Hazebeek is onderdeel van het IJzerbekken en staat geklasseerde als onbevaarbare waterloop van tweede categorie.

1.2.4.6 ERFGOED

Kaart 13: landschappelijk erfgoed
Kaart 14: cultureel erfgoed
Kaart 15: archeologisch erfgoed

Landschappelijk erfgoed

Beschermde landschappen (Decreet Onroerend Erfgoed 2013)	/
Aangeduide/vastgestelde ankerplaatsen en erfgoedlandschappen, historische tuinen en parken, houtige beplantingen (Decreet Onroerend Erfgoed 2013)	/

Cultureel erfgoed

Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten (Decreet Onroerend Erfgoed 2013)	/
Vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed (Decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen het plangebied bevindt zich één item in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed: dorpswoning met brouwerij (ID 16512 – Dorpsstraat 17 – bewaarde status – vastgesteld zonder openbaar onderzoek). Het betreft een relict gelegen langsheen de straat bestaande uit een oostelijk nijverheidsgebouw (brouwerij), een dorpswoning en een westelijke aanbouw.

Archeologisch erfgoed

Beschermde archeologische monumenten of zones (Decreet Onroerend Erfgoed 2013)	/
Vastgestelde inventaris Archeologische zones (Decreet Onroerend Erfgoed 2013)	/
Kaart van gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt (MB van 11.07.2016 tot vaststelling van de gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt)	/

1.2.4.7 ATLAS DER BUURTWEGEN

Kaart 16: atlas der buurtwegen

Atlas der buurtwegen	De noordelijk grens van het plangebied wordt gevormd door sentier nr. 4 die deels herkenbaar is in de huidige Dorpsstraat. De oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door sentier nr. 10 die langsheen de Hazebeek loopt en deels herkenbaar is in de huidige Hazebeekstraat.

1.2.4.8 RECHT VAN VOORKOOP

Kaart 17: recht van voorkoop

Bijzondere gebieden Vlaamse Wooncode	Het noordelijk gedeelte van het plangebied (nagenoeg de zone in het gewestplan bestemd als woongebied) bevat een recht van voorkoop 'Bijzondere gebieden Vlaamse Wooncode'. De begunstigden in deze zone zijn: Woonmaatschappij IJzer & Zee, VITARE, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de gemeente Koksijde.
Natuurinrichtingsprojecten	/

Natuurreservaten	/
NV De Scheepvaart	/
Oeverzones en overstromingsgebieden Integraal waterbeleid	/
Ruilverkaveling	Het volledige plangebied bevat een recht van voorkoop 'Ruilverkaveling' met als begunstigde de Vlaamse Landmaatschappij.
Ruimtelijke Ordening	/
Speciale Beschermingszones Natuur	/
Vlaams Ecologisch Netwerk	/
Waterwegen en Zeekanalen NV	/

1.3 GEWENSTE INRICHTING

1.3.1 Proces

Voor het gebied gelegen tussen het RUP Sportpark Oostduinkerke (westelijk deel) en de Dorpstraat wenst de gemeente een plan op te maken voor de uitbouw van een kernversterkend project met een voldoende maatschappelijke return, i.c. het onderwerp van huidig RUP Oostduinkerke-Dorp.

Met het RUP heeft de gemeente de bedoeling de zone in globaliteit een nieuw gezicht te geven. Het plan dient daarenboven een eenvoudige link uit te bouwen tussen de kern van Oostduinkerke-dorp en het gemeentelijk sportpark naar het golfterrein Hof ter Hille en het achterliggende poldergebied. Om de mogelijkheden van het plan zo ruim mogelijk te houden werd het noordelijk deel van het sportpark Hazebeke eveneens opgenomen. De sportvelden worden behouden, enkel wordt hiermee de mogelijkheid opengelaten om zich niet strikt te moeten houden aan de huidige perceelsgrenzen aangezien er tussen de bebouwde percelen en de sportvelden nog een zone van ongeveer 20m ligt. Deze tussenruimte moet speling geven om beide in dialoog te laten treden.

De gemeente heeft ervoor geopteerd voor een deel van het RUP, met name het deel gelegen tussen het voetbalterrein en de Dorpsstraat, een masterplan op te maken (zie verder). Specifieke programma-elementen voor dit gebied zijn wonen, een nieuwe BKO met zongerichte buitenruimte en een sporthotel. Onder het 'wonen' moet ook zorgwonen en sociaal wonen begrepen worden. Laag-dynamische niet-residentiële functies kunnen gecombineerd worden. De gemeente voorziet een uitwerking van het gebied in een PPS-structuur waarbij de lokale overheid de initiatiefnemer is en een

lastenboek oplegt. Met de opbrengsten dienen de publieke ruimte en publieke functies in het gebied gedragen te worden met name de heraanleg van de Dorpsstraat, de aanleg van een lineair park en de bouw van een BKO.

1.3.2 Masterplan

1.3.2.1 PROBLEMATIEKEN EN OPPORTUNITEITEN

Figuur masterplan p. 10: situering en context – referentiepunten hoogte
Figuur masterplan p. 12: profiel Dorpsstraat
Figuur masterplan p. 13: profiel Dorpsstraat – oversteekbaarheid gemeenteschool
Figuur masterplan p. 13: profiel Dorpsstraat – publieke ruimte oud gemeentehuis

- De Dorpstraat vormt het verlengde van de Nieuwpoortsteenweg en Koksijdesteenweg. De weg versmalt ter hoogte van de projectsite en de omgeving kent weinig kwalitatieve publieke ruimte. Gezien deze context wordt de Dorpstraat niet als een 'dorpsstraat' ervaren maar louter als een versmalde steenweg. Het plan dient dit te herzien en te corrigeren. Het geheel moet de dorpskern een sterkere uitstraling geven en dient kernversterkend te werken.
- Achter de bebouwing langsheen de Dorpstraat bevinden zich enkele verborgen 'troeven' (Visserijmuseum, sportpark, groen). De leesbaarheid en zichtbaarheid van de omgeving dient verhoogd te worden.
- De publieke ruimte rondom het oud gemeentehuis kent geen link met het sportpark noch met het achterliggend binnengebied van het Visserijmuseum. Dit moet herbekeken worden.
- De oversteek tussen de parking en de school is zeer technisch opgevat en weinig interessant qua ruimtelijke beleving. Dit moet herbekeken worden.
- De kerk van Oostduinkerke-Dorp (Sint-Niklaaskerk) bevindt zich niet in het centrum van het dorp en wordt niet als visueel herkenningspunt (signaalfunctie/landmark) ervaren. Door het ontbreken van verticaal accent is Oostduinkerke-Dorp niet visueel herkenbaar in het polderlandschap.

1.3.2.2 KRIJTLIJNEN

Figuur masterplan p. 14: concept 'poort'
Figuur masterplan p. 15: concept 'straat'
Figuur masterplan p. 16: concept 'samenhang'
Figuur masterplan p. 18 – 21: optimalisatie van de verhoudingen en het wegprofiel
Figuur masterplan p. 22 – 23: lineair park als kapstok
Figuur masterplan p. 24 – 36: krijtlijnen masterplan
Figuur masterplan p. 34 + 50: krijtlijnen masterplan – overzichtsplan

- Omdat het profiel van de Dorpsstraat vandaag te smal is (gemiddeld 12m) wordt de rooilijn naar achter getrokken. Daardoor ontstaat een publieke ruimte van min. 36m breed. Zo wordt een kwalitatief lineair park gecreëerd: een publieke ruimte met een sterk groen karakter, fietspaden, ruime voetpaden, geclusterd parkeren, beperkte inritten, bushalte en een sterke façade. Door middel van dit park krijgt de Dorpstraat een sterkere uitstraling, wordt de Dorpstraat eveneens een 'straat' in plaats een steenweg en vormt ze de 'toegangspoort' tot het dorp.
- Het lineair park zal tegelijkertijd een bruikbare en uitnodigende publieke ruimte dat de leefkwaliteit zal verhogen. Het park vormt immers de verbindende schakel binnen zijn directe omgeving en creëert samenhang door middel van (1) fysieke doorsteken naar de verborgen achterliggende publieke functies en (2) de nodige visuele linken met het achterliggend (polder)landschap.
- Door de bebouwing langsheen de Toekomstlaan te verwijderen en de nieuwe bebouwing verder in te planten, wordt het groene parkkarakter ook aan deze zijde doorgetrokken. Er wordt daarenboven een diepte gecreëerd en het zicht wordt opengetrokken richting het oud gemeentehuis en het sportpark.
- De oppervlakte aan publieke ruimte wordt gemaximaliseerd door de bebouwbare ruimte achter het lineair park doorwaadbaar te maken, de footprint van de privatieve ruimtes te beperken en het privaat parkeren ondergronds te voorzien. Het masterplan garandeert op die manier dat meer dan de helft van het oppervlak als publieke ruimte gebruikt kan worden (9.000m^2 excl. wegenis). In het huidig BPA is het volledige gebied (17.000m^2) privaat.
- Het beperken van de footprint wordt gecompenseerd door een hogere bebouwing. De hoogtes worden strategisch ingepland en staan in verhouding met hun omgeving. Gecombineerd met de teruggetrokken rooilijn wordt de maatverhouding tussen de hoogte van de gebouwen en de breedte van de weg/open ruimte eveneens gecorrigeerd: de te nauwe bestaande situatie (6m hoogte vs. 12m breedte) wordt gewijzigd naar een open situatie (12m hoogte vs. 36m breedte).
- Het accent van 8 bouwlagen, dat moet opgevat worden als een slank volume met een gepaste architectuur, maakt dat het dorp zich visueel herkenbaar kan maken in de omgeving en het landschap.
- Door het verhogen van de gebouwen verhoogt de BVO. De oppervlakte wordt opgetrokken van 11.500m^2 (BPA) naar 17.500m^2 (maximum-scenario). De 17.500m^2 BVO omhelst de oppervlakte voor zowel het sporthotel, de BKO met zongerichte buitenruimte, het wonen met eventueel daaraan gekoppelde laag-dynamische niet-residentiële functies (bvb. een kantoor of dokterspraktijk). Het BVO is haalbaar vanaf 10.000m^2 woonoppervlakte. Gezien de grote verruiming van de publieke ruimte overtreft deze densiteit de draagkracht van de omgeving niet.

1.3.2.3 VERDERE DETAILLERING

Figuur masterplan p. 30 – 31: krijtlijnen masterplan – hoogte-accenten en bouwlagen
Figuur masterplan p. 34 + 50: krijtlijnen masterplan – overzichtsplan
Figuur masterplan p. 47 – 49: park – snede (opmerking: de breedte van het fietspad werd gewijzigd naar 2,75m cfr. de vereiste normen langsheen een gewestweg)

Private ruimte

- Voorbouwlijn: 3m achter de rooilijn, max. 30% van de gebouwen kan meer dan 3m achter de rooilijn. De bedoeling is een continue en structurerende gevelwand te creëren aan de zijde van het lineair park.
- Volumes:
  - 8 bouwlagen = ongeveer 29m (sporthotel):
    - Wordt gepositioneerd op een strategische en centrale plek m.n. het kruispunt Dorpstraat-Toekomstlaan (2 structurerende wegen) en t.a.v. oud gemeentehuis.
    - Het bovenste gedeelte van dit volume (min. de 3 bovenste bouwlagen) wordt ten gevolge van het lineair park achteruit geplaatst waardoor een negatieve invloed door schaduwwerking vermeden wordt.
    - Wordt gekoppeld aan parkeercluster ter hoogte van de Toekomstlaan.
    - Wordt gekoppeld aan en markeert daardoor de zachte doorsteek 'oud gemeentehuis – sportpark'.
    - De relatie met de bouwhoogtes in de omgeving werd nagegaan: een factor 3 blijft gemiddeld en leidt tot een hoogte-accent in verhouding met zijn context. Staat eveneens in verhouding met de hoogte van de top van het oud gemeentehuis (ongeveer 32m).
  - 6 bouwlagen = ongeveer 22m (BKO op het gelijkvloers gecombineerd met wonen):
    - Wordt gepositioneerd op de hoek met de Hazebeekstraat, ter hoogte van de huidige parking.
    - Wordt gekoppeld aan parkeercluster langsheen Dorpstraat.
    - Wordt gekoppeld aan en markeert daardoor de zachte doorsteek 'gemeenteschool – sportpark'.
    - De relatie met de bouwhoogtes in de omgeving werd nagegaan: een factor 2 blijft gemiddeld en leidt tot een hoogte-accent in verhouding met zijn context.
  - 2 en 4 bouwlagen (in hoofdzaak wonen):
    - Garandeert een correcte en kwalitatieve maatverhouding tussen de hoogte van de gebouwen en de breedte van de weg/open ruimte: 4 bouwlagen (12m) t.a.v. de Dorpstraat (min. 36m).
- De gelijkvloerse bouwlaag van de gebouwen kan extra hoog zijn bij niet-residentiële functies. Hierdoor kan een extra karakter aan de ruimte gegeven worden.
- De gelijkvloerse bouwlaag kan bij het wonen ongeveer 1m opgetild worden t.a.v. het maaiveld om …
  - Inkijk te verminderen en privacy te garanderen.
  - Woonkwaliteit te verhogen door een uitkijk over het groen van het park te garanderen en niet een eventuele parkeercluster).
  - Een (half) verzonken parkeren te kunnen realiseren.
- Alle gevels dienen volwaardig afgewerkt te worden. Er kunnen geen 'achterkanten' gecreëerd worden.

- Tuinen dienen zoveel mogelijk naar het zuiden gericht te worden. Om de woonkwaliteit te garanderen wordt per woonentiteit een buitenruimte (tuin, terras, balkon …) voorzien.
- Gebouwen worden maximaal in het landschap geïntegreerd door middel van het gebruik van reliëf en een groendak.

Publieke ruimte

- Dorpsstraat en lineair park:
    - Breedte: het huidige profiel van de Dorpstraat bedraagt ongeveer 12m. Binnen het masterplan wordt dit opgetrokken tot min. 36m met een verruiming ter hoogte van het oud gemeentehuis (ongeveer 41m).
    - Voorbeeld snede ter hoogte van de parkeercluster (36m in totaal): 2,75m (voetpad N-zijde) – 1,75m (fietspad N-zijde) – 2m (parkeerstrook N-zijde) – 6,6m (wegzate met 2 rijvakken inclusief goten) – 1,75m (groen) – 1,75m (fietspad) – 0,6 m (haag) – 5,5m (parkeerplaats) – 5m (weg) – 5,5m (parkeerplaats) – 0,6 m (haag) – 2,2m (pad).
      Voorbeeld snede op andere plaatsen in het park (36m in totaal): 2,75m (voetpad N-zijde) – 1,75m (fietspad N-zijde) – 2m (parkeerstrook N-zijde) – 6,6m (wegzate met 2 rijvakken inclusief goten) – 2m (groen) – 18,7m (park inclusief fietspad van 1,75m) – 2,2m (pad).
    - Verharding in het lineair park wordt grotendeels gecombineerd met een groene ondergrond en duurzaam in onderhoud.
    - Ter hoogte van de gemeenteschool wordt een plein aangelegd met een continuïteit in materiaal om een vertragend effect in het verkeer te realiseren.
    - Vanaf 09.01.2017 rijdt buslijn 68 via de Nieuwpoortsteenweg en Dorpsstraat (in plaats van de Polderstraat). In het centrum moeten 2 bushaltes komen in de nabijheid van het kruispunt Dorpsstraat – Schoolstraat. De haltes dienen meegenomen te worden in de inrichting van de Dorpsstraat en het lineair park.
    - Kenmerkende landschapselementen (o.m. reliëf) worden in het parkontwerp geïntegreerd en een behoud (waar mogelijk) van de bestaande bomen wordt gegarandeerd, zeker op de hoek van de Dorpstraat met de Toekomstlaan.
- Publieke doorgang: tussen de bebouwbare zone en de sportvelden dient een publieke doorgang aangelegd te worden:
    - Breedte: min. 7m met een pad van 2m.
    - Opmerking: groene inkleding is vereist.
    - Voorbeeld snede: 2m (groen) – 2m (pad) – 3m (groen).

Parkeren

- De parkeernormen volgen de gemeentelijke verordening voor parkeerplaatsen en fietsenstallingen.
- Het parkeren wordt deels ondergronds of half verzonken en deels bovengronds gerealiseerd.

- Het bovengronds parkeren gebeurt minimaal als volgt:
  - Geclusterd met een min. van 25 plaatsen ten westen van de fysieke doorsteek en het plein ter hoogte van de gemeenteschool (Dorpsstraat).
  - Geclusterd met een min. van 50 plaatsen ten zuiden van de sportterreinen (Toekomstlaan).
  - Langsparkeren aan de noordzijde van de Dorpsstraat.
- Het aantal in- en uitritten wordt beperkt:
  - 1 in- en/of uitrit in de Dorpsstraat.
  - 1 in- en/of uitrit in de Hazebeekstraat.
  - 1 in- en/of uitrit in de Toekomstlaan.

Doorsteken en doorzichten

- 2 fysieke en visuele doorsteken langs nieuwe en (achterliggende) publieke functies:
  - Locatie link 1: gemeenteschool – lineair park – BKO – sportpark. Deze link komt in het verlengde van het plein ter hoogte van de gemeenteschool.
  - Locatie link 2: oud gemeentehuis met het Visserijmuseum – lineair park – sporthotel – sportpark.
  - Breedte: min. 8m.
  - Niveau: de visuele verbinding moet gegarandeerd zijn, grote reliëfverschillen t.a.v. het maaiveld van het lineair park zijn niet toegestaan.
- 2 fysieke doorsteken tussen het lineair park en het achterliggende sportpark:
  - Locatie link 1: ter hoogte van de Pastoor Schmitzstraat.
  - Locatie link 2: ter hoogte van de Schoolstraat.
  - Breedte: het pad dient min. 3m te zijn.
  - Niveau: de visuele verbinding is niet prioritair, reliëfverschillen t.a.v. het maaiveld van het lineair park zijn toegestaan (vb. ten gevolge van een half verzonken parking), de fysieke doorsteek moet wel gerealiseerd wordt doorheen alle bovengrondse bouwlagen.
  - Inrichting: de doorsteek moet worden opgevat als pad/steegje met een groen karakter naar analogie met steegjes in het binnengebied van het Visserijmuseum.

1.4 AFBAKENING

Het plangebied omvat de zone van het masterplan (ongeveer 1,72ha) plus de achterliggende sportvelden, de Dorpsstraat en Hazebeekstraat. In totaal bedraagt de oppervlakte ongeveer 5,16ha.

De begrenzing wordt als volgt vastgelegd:

- N-grens: Dorpstraat incl. weg
  Het noordelijk deel van de Dorpsstraat is bestemd door het gewestplan, het zuidelijk deel door het BPA Centrum. De Dorpsstraat wordt integraal mee opgenomen in het plangebied gezien het profiel van de gehele straat herzien wordt binnen de uitbouw van het lineair park.
  De overzijde van de Dorpstraat (N-zijde) wordt niet mee in het RUP opgenomen. Door de verschillen in ruimtelijke context dient dit als een apart project beschouwd te worden. Daarenboven vereist een vertaling in correcte voorschriften een bijkomende ruimtelijke analyse. Gezien het opzet van het RUP een herziening van het BPA Sportcentrum betrof, is deze analyse i.k.v. de opdracht niet gebeurd.
  Een beperking van de densiteit aan de N-zijde van de Dorpstraat gebeurt binnen het vergunningenbeleid en op basis van het gewestplan (woongebied).
- O-grens: Hazebeekstraat incl. weg
  De Hazebeekstraat is onderdeel van het BPA Sportcentrum en werd opgenomen in het RUP Sportpark Oostduinkerke (westelijk deel) als gedeeltelijk herziening van het BPA. De opname van het resterend gedeelte binnen het RUP Oostduinkerke-Dorp is een verderzetting van deze keuze.
- Z-grens: N-grens RUP Sportpark Oostduinkerke (westelijk deel)
- W-grens: Toekomstlaan incl. weg
  Het oostelijk deel van de Toekomstlaan is bestemd door het BPA Sportcentrum, het westelijk door het BPA Koningstraat. De Toekomstlaan wordt integraal mee opgenomen in het plangebied gezien het profiel van de weg zal herzien worden binnen de uitbouw van het lineair park.

1.5 REIKWIJDTE

Figuur masterplan p. 38 + 39: benchmarking sporthotels

Met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Oostduinkerke-Dorp (ongeveer 5,16ha) heeft de gemeente Koksijde de bedoeling een kernversterkend project uit te bouwen met een voldoende maatschappelijke return. In casu betekent dit de creatie van een volwaardige toegangspoort tot het centrum van Oostduinkerke-Dorp met de omvorming van een te smal wegprofiel tot een lineair park, als bruikbare en kwalitatieve publieke ruimte. Daarnaast wordt een volledig bouwblok getransformeerd tot een nieuw gebouwencomplex. Specifieke programma-elementen voor dit gebouwencomplex zijn wonen, een BKO met zongerichte buitenruimte en een sporthotel. Onder het 'wonen' moet ook zorgwonen en sociaal wonen begrepen worden. Laag-dynamische niet-residentiële functies (bvb. een kantoor of dokterspraktijk) kunnen gecombineerd worden. De sportvelden binnen het plangebied worden behouden.

Voor deze realisatie dient het BPA Sportcentrum te worden herzien. Het plan garandeert dat meer dan de helft van het oppervlak als publieke ruimte gebruikt kan worden (9.000m^2 excl. wegenis). In het huidig BPA is het volledige gebied (17.000m^2) privaat.

Alle elementen in het plan hebben in hoofdzaak een gemeentelijke weerslag met uitzondering van het sporthotel. Een benchmarktest met de ruimere omgeving wijst uit dat een sporthotel van 50 à 80 kamers realistisch is. Dit kan zowel een golfhotel/wellnesshotel/congreshotel zijn als een sporthotel voor groepen.

1.6 DETAILLERINGSGRAAD

Het plangebied zal bestemd worden in 4 zones:

- Zone 1: bebouwbare zone (de bebouwbare zone van het masterplan)
- Zone 2: publieke ruimte (de publieke ruimte van het masterplan)
- Zone 3: sportpark (de meer zuidelijk gelegen sportvelden en omgeving)
- Zone 4: openbare wegenis (de omgevende wegen)

Bovenop deze zones worden verscheidene indicatieve aanduidingen of overdrukken voorzien die de locatie van volgende elementen moet bepalen:

- BKO
- Sporthotel
- Fysieke en/of visuele doorsteken
- Plein ter hoogte van de gemeenteschool
- Parkeercluster ter hoogte van de Dorpsstraat
- Parkeercluster ter hoogte van de Toekomstlaan

Binnen de overdrukken van de parkeerclusters wordt tegelijkertijd een minimaal aantal publieke parkeerplaatsen opgelegd. De parkeerplaatsen worden binnen zone 1 gevraagd cfr. de gemeentelijke verordening voor ontbrekende parkeerplaatsen en fietsenstallingen. De krijtlijnen en verdere detailleringen van het masterplan (zie punt 1.3.3. en 1.3.4) worden in de voorschriften eveneens verwerkt.

2 RELATIE MET STRUCTUUR- EN BELEIDSPLANNEN

2.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)

Figuur 6: schematische weergave van de ruimtelijk visie op Vlaanderen (RSV, RD kaart 1)
Figuur 7: zoom op de ruimtelijke visie voor West-Vlaanderen (RSV, RD kaart 1)

Het RSV werd vastgesteld binnen het BVR van 23.09.1997 en herzien op 12.12.2003 en 17.12.2010.

2.1.1 Algemeen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is geen plan maar een langetermijnvisie. Het geeft aan hoe we in Vlaanderen het best met onze beperkte ruimte omgaan. Het RSV denkt op lange termijn en beoogt een aangename en leefbare omgeving, ook voor de volgende generaties. Om deze visie gerealiseerd te zien legt het RSV de krijtlijnen vast waarbinnen het ruimtelijk beleid in Vlaanderen kan worden gevoerd. Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Het RSV stelt dat we de resterende open ruimte moeten beschermen en de bestaande kernen moeten versterken. Steden moet aangename leef- en werkomgevingen worden en suburbanisatie moet tegengegaan worden. In het buitengebied moet versnippering voorkomen worden door de harde functies als wonen en werken te bundelen in de kernen. Economische knooppunten moeten we doen groeien. Alleen op die manier kan het mobiliteitsverhaal gecontroleerd worden, kunnen leefbare omgevingen gecreëerd worden, worden schaalvoordelen verkregen en kunnen de typische Vlaamse landschappen behouden worden. 'Vlaanderen, open en stedelijk' is binnen het RSV daarom dé ruimtelijke visie voor Vlaanderen.

Binnen het richtinggevend gedeelte wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen in detail uitgewerkt voor de 'stedelijke gebieden', het 'buitengebied', de 'economische gebieden' en de 'ruimte voor infrastructuur'. De verdeling van het woonaanbod dient cfr. het RSV te gebeuren volgens een 60/40-verhouding[1]: 60% in de steden en 40% in de kernen van het buitengebied[2]. De open ruimte moet een goed functionerende en kwalitatieve

[1] In het RSV van 1997 werd de verhouding uit 1991 in woningvoorraad tussen de stedelijke gebieden (60%) en kernen van het buitengebied (40%) gehanteerd als te realiseren beleidskeuze. Sindsdien is deze verdeling per provincie gewijzigd tegen gevolge van de verschillen in het bestaande nederzettingspatroon en de huidige woningdichtheid in het buitengebied. De verdeling per provincie uit 2007 werd bij de tweede herziening van het RSV in 2011 als nieuwe beleidskeuze gehanteerd.

leefomgeving garanderen en zorgen voor het behoud van de structuurbepalende functies zoals natuur, landbouw en bos en voor het tegengaan van de dichtslibbing en versnippering van de onbebouwde ruimte.

Naast deze vier beleidscategorieën selecteert het RSV eveneens 'stedelijke netwerken'. Een stedelijk netwerk is een complementair en samenhangend geheel van stedelijke gebieden en van structuurbepalende elementen van het buitengebied die verbonden zijn door infrastructuur. Bij de uitwerking van dergelijk netwerk moeten ontwikkelingsperspectieven worden opgemaakt voor zowel de stedelijke gebieden als het buitengebied en dat in sterke onderlinge samenhang.

2.1.2 Koksijde en plangebied

De gemeente Koksijde maakt deel uit van het 'stedelijk netwerk van de kust'. Het geheel is structuurbepalend voor Vlaanderen en de rol van het gebied ligt vooral in de toeristisch-recreatieve ontwikkeling. De potenties van het stedelijk netwerk van de kust moeten op een zodanige wijze worden benut dat de bestaande natuurlijke en agrarische structuur in hun ontwikkeling worden versterkt.

Koksijde bevindt zich in het buitengebied van het stedelijk netwerk met name in de buitengebiedregio 'Kust, Polders en Westhoek'. Omdat het plangebied gelegen is in een kern van het buitengebied (Oostduinkerke-Dorp) zijn geen van de beleidsbepalingen relevant.

Doorheen de gemeente Koksijde lopen 2 primaire wegen categorie II: N8 (vanaf aansluiting 1 A18/E40 tot de N396 in Koksijde) en de N330 (vanaf aansluiting 2 A18/E40 tot de N396 Oostduinkerke/Koksijde). In casu vormt de N330 de westelijke grens van het plangebied en geeft de weg een verbinding met het hoofdwegennet (A18/E40). Primaire wegen hebben én een verbindings- én een verzamelfunctie op Vlaams niveau. Voor een primaire weg categorie II primeert de verzamelfunctie. Veelal vormen deze wegen de verbinding naar het hoofdwegennet of naar een primaire weg categorie I.

2.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJKE STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN (PRS-WV)

Figuur 8: deelruimtes provincie West-Vlaanderen (PRS-WV, RD figuur 13)
Figuur 9: deelruimte Kustruimte (PRS-WV, RD figuur 14)
Figuur 10: deelruimte Westkustruimte (PRS-WV, RD figuur 15)

Het PRS-WV werd goedgekeurd bij MB van 06.03.2002 en herzien op 11.02.2014.

Voor de provincie West-Vlaanderen werd de verhouding gewijzigd naar 67% in de stedelijke gebieden en 33% in de kernen van het buitengebied. De 33% van het bijkomend woonaanbod dat voorzien kan worden binnen de kernen van het buitengebied dient gelokaliseerd te worden in de geselecteerde hoofddorpen en woonkernen. Binnen andere gehuchten of woningclusters in het buitengebied kan enkel gebruik gemaakt worden van het bestaand woonaanbod.

[2] Oostduinkerke-Dorp werd in het PRS-WV geselecteerd als kern in het buitengebied, met name als 'woonkern'.

2.2.1 Algemeen

De ruimtelijke visie geformuleerd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV – herzien 11.02.2014) is een verdere uitdieping van het ruimtelijk kader bepaald in het RSV. Omdat de provincie West-Vlaanderen bestaat uit verschillende deelruimten met elk een eigen identiteit, bevat het PRS voor elke deelruimte een gebiedspecifieke ruimtelijke visie.

2.2.2 Koksijde en het plangebied

Het plangebied gelegen binnen Oostduinkerke-Dorp maakt deel uit van de deelruimte 'Kustruimte', een onderdeel van het 'stedelijk netwerk van de kust' zoals bepaald in het RSV. De Kustruimte bestaat uit een aaneenschakeling van kernen (badplaatsen zoals Oostduinkerke-Bad) die met elkaar verbonden worden door de Koninklijke Baan (N34) en de kusttram. Kenmerkend voor de Kustruimte is de concentratie van kustgebonden toeristisch-recreatieve infrastructuur. Omdat bij de uitbouw van deze infrastructuur veeleer gestreefd is naar kwantiteit dan kwaliteit, werd het openbaar domein binnen de Kustruimte systematisch sterk verwaarloosd en ontstond er een grote druk op de aanwezige natuur (zee, strand en duinen).

De 'Westkustruimte', de driehoek De Panne – Veurne – Nieuwpoort waarbinnen plangebied gelegen is, overlapt met de Kustruimte. Typerend voor de Westkust zijn de dubbele gordel van kernen met daartussen een brede duinengordel. Aan de zeezijde liggen de badplaatsen (i.c. Oostduinkerke-Bad), achter de duinengordel bevinden zich op 2 à 3 km van het kustfront de oorspronkelijke dorpen (i.c. Oostduinkerke-Dorp). De duinengordel (i.c. het complex Schipgatduinen – Doornpanne – Noordduinen – Fluithoek – Belvédère tot Ten Bogaerde en het duinencomplex Ter Yde met onder meer het Hannecartbos en de Karthuizerduinen), heeft een hoge natuurwaarde maar staat deels onder toeristisch-recreatieve druk.

Aansluitend op de rol van deze ruimte op het Vlaams niveau, kent de Kustruimte een kustgebonden toeristisch-recreatieve versterking en ontwikkeling. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar de bescherming van de natuurlijke structuur die bepalend is voor de aantrekkingskracht en naar het voorzien van ruimte voor de eigen woningbehoefte. Specifiek voor de Westkustruimte dient de nodige aandacht besteed te worden aan de brede duinencomplexen landinwaarts welke een belangrijke natuurfunctie vervullen.

2.2.2.1 GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR - RECONVERSIEPROJECTEN

Beleidsdoelstelling

Reconversies worden binnen de bebouwde ruimte gestimuleerd omdat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en van de omgeving kan worden opgewaardeerd. Met de bebouwde ruimte worden de stedelijke gebieden, de geselecteerde kernen en de overige woonconcentraties bedoeld. Het gaat dus ook om de gehuchten en de niet geselecteerde kernen maar niet om de geïsoleerde bedrijfssites. Deze doelstelling geeft uitvoering aan het principe van duurzaam ruimtegebruik. Bij een reconversie dient in de eerste plaats te worden onderzocht of de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming. Indien dit niet meer wenselijk is, is het van belang deze gebieden opnieuw in te zetten voor andere ruimtevragen. Dit kan gaan om zowel wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen … Het gaat om alle kerngebonden functies. Op die

manier wordt op termijn meer open ruimte gevrijwaard omdat er minder nieuwe gebieden voor het opvangen van deze ruimtevragen moeten worden aangesneden. Hiervoor dienen geen behoeftestudies te worden opgemaakt. Bij latere behoeftestudies zal het bijkomend aanbod gecreëerd door het reconversieproject verrekend worden. Dit heeft dan ook gevolgen voor de ruimtebalans.

Ruimtelijke principes

- *Opvangen van noden binnen de gemeente*
  Bij reconversies dient een afweging te worden gemaakt van alle noden binnen de gemeente (lokale bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, lokale handelsfuncties, wonen voor diverse doelgroepen, groenvoorzieningen …). Hierbij dient te worden onderzocht welke van deze noden er in het betreffende gebied kunnen worden opgevangen. De bestaande behoefteberekeningen kunnen hierbij een hulp zijn. Er dienen geen nieuwe behoeftestudies opgemaakt te worden.
- *In relatie met de visie binnen het GRS*
  De gekozen opties kaderen hierbij wel binnen de visie van het GRS. Indien in het GRS voor het gebied visies worden geformuleerd betreffende functies, dichtheden, erfgoed, stapelbouw … dan zijn deze visie-elementen ook van toepassing. Indien binnen het GRS geen opties geformuleerd staan betreffende het reconversieproject dan is dit beleidskader van toepassing en is er hiervoor geen herziening van het GRS nodig.
- *Functies maximaal verweven*
  De potenties van het gebied dienen maximaal benut te worden voor het realiseren van een verwevenheid aan functies. Van belang hierbij is om rekening te houden met het bereikbaarheidsprofiel van het gebied, de reeds aanwezige functies in de omgeving en de schaal van de stad, de kern of de overige woonconcentratie.
- *Kwalitatieve invulling staat centraal*
  De invulling van het reconversiegebied voldoet aan een aantal kwalitatieve randvoorwaarden:
  - De reconversie is kwalitatief en duurzaam. Het project is functioneel en ruimtelijk een meerwaarde voor de omgeving en heeft een beperkte ecologische impact (alternatieve vervoerswijzen, waterbeheer, energieverbruik, ruimtegebruik …);
  - De eigenheid en de schaal van de bebouwingsconcentratie dient bij de inrichting van het reconversiegebied gerespecteerd te worden door de bebouwingstypologie, de dichtheid en inrichting van de publieke ruimte erop af te stemmen;
  - De bebouwing en/of bebouwingstypologie dient maximaal ingepast te worden in de omgeving, met respect voor het aanwezige onroerend erfgoed. Positief contrasterende architectuur behoort tot de mogelijkheden;
  - Het is noodzakelijk om zowel voldoende publieke ruimte als kwalitatieve publieke ruimte te realiseren in het reconversiegebied onder de vorm van groenelementen, wijkgroen, een speelruimte, een plein …;
  - Fiets- en wandelpaden dienen het gebied te integreren in het langzaam verkeersnetwerk.
  - De ontsluiting takt aan en bouwt verder op de ontsluitingsstructuur van de kern.

2.2.2.2 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Volgende elementen inzake de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de Kustruimte zijn bepalend voor het plangebied gelegen binnen Oostduinkerke-Dorp:

- *De economische ontwikkeling buiten de economische poorten (lucht- en zeehavens) dient geënt te worden op toerisme en recreatie*
  De ontwikkeling van economische activiteiten verweven in de kernen is mogelijk als deze in hoofdzaak gestoeld zijn op toerisme en de verzorgingssector;
- *Het 'kralensnoer' van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten moet ondersteund worden*
  Alle ontwikkelingen binnen de Kustruimte moeten gebonden zijn aan een stedelijk gebied, een woonkern of kustbadplaats. Voor bestaande en nieuwe toeristisch-recreatieve initiatieven speelt de complementariteit tussen de badplaatsen een hoofdrol. Dergelijke initiatieven worden beoordeeld op basis van de identiteit en de schaal van de kernen;
  Voor een uitbouw van het residentieel en toeristisch aanbod moeten bestaande voorzieningen optimaal benut worden. Het streefdoel is een duurzaam toeristisch-recreatief beleid met navenante kwaliteitsbewaking. Ook het openbaar domein (zeedijk, Koninklijke Baan, zeelanen en pleinen) dienen op een kwalitatieve manier aangepakt te worden om dat algemene leefbaarheid van de Kustruimte op te waarderen;
- *De zee, het strand en de duinen: toeristisch-recreatieve activiteiten moeten met de natuurlijke structuur verweven worden*
  De natuurlijke structuur moet maximaal beschermd worden, de natuurlijke zeewering voor het achterland is een belangrijk argument om deze drager te ondersteunen. De toegankelijkheid is evenzeer gewenst voor de toeristisch-recreatieve functie. De toegankelijkheid, het recreatief medegebruik, dient daarom gedifferentieerd te worden afhankelijk van de natuurfunctie wat in samenspraak dient te gebeuren met de Vlaamse Overheid (i.e. de erkenning als GEN-, GENO- en natuurverwevingsgebied);
- *De open ruimteverbindingen dienen als garantie voor de 'kralensnoer' en natuurlijke structuur gevrijwaard te worden*
  De open ruimteverbindingen tussen de badplaatsen zijn die plaatsen waar de markante terreinovergangen van zee-strand-duinen-polder nog aanwezig zijn en gevrijwaard moeten worden. Deze gebieden zijn structuurbepalend. Ook de open ruimtegebieden binnen het gebied achter de verstedelijkte kustband, i.e. het gebied waarbinnen het plangebied gelegen is, dienen eveneens bewaard te blijven om verstedelijking in de polders te vermijden;
- *De verkeersafwikkeling (bereikbaarheid, ontsluiting en parkeren) optimaliseren*
  De optimalisering van de kamstructuur (E40 met de zeelanen als 'tanden', i.c. de Toekomstlaan/Leopold II-laan/N330) moet een oplossing bieden voor de autobereikbaarheid waarbij de periodieke parkeerproblematiek dient opgevangen te worden in zones voor grote parkeerinfrastructuur (terreinen of gebouwen).

2.2.2.3 SELECTIES

- Het PRS-WV selecteert Oostduinkerke-Dorp en Oostduinkerke-Bad als woonkern. Een woonkern is een van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid voor de nederzettingsstructuur van het buitengebied. In het PRS-WV is het een kern in het buitengebied met een lokale verzorgende rol. Bijkomende woongelegenheden zijn mogelijk voor de opvang van de eigen groei van de huishoudens volgens het niveau van de kern, voor de aangroei van de huishoudens die niet kerngebonden zijn en van de huishoudens van andere geselecteerde woonkernen en overige kernen in het buitengebied. Lokale bedrijvigheid kan er enkel in verwevenheid met wonen.
- Het PRS-WV selecteert enkel Oostduinkerke-Bad als kustbadplaats en toeristisch recreatief knooppunt:
    - Een kustbadplaats is een kern in het buitengebied die ondersteunend werd voor het kusttoerisme. Een aanbod van aan toerisme verbonden bovenlokale voorzieningen is er mogelijk. Bijkomende woongelegenheden zijn mogelijk zoals bij een woonkern. Lokale bedrijvigheid kan er enkel in verwevenheid met wonen;
    - De toeristisch-recreatieve knooppunten op Vlaams niveau zijn de belangrijkste bestemmingen van de dagtochten in Vlaanderen (> 0,5% van het jaarlijks totaal aantal dagtochten);
- Het PRS-WV selecteert de N396 van de N5 in De Panne tot de N355 in Nieuwpoort als secundaire weg categorie II. De N396 (Dorpsstraat) vormt de noordelijke grens van het plangebied. Secundaire wegen categorie II hebben in eerste instantie een verzamelfunctie naar het hoofdwegennet toe en bieden bijgevolg ontsluiting op regionaal niveau. In casu geeft de N396 in Oostduinkerke-Dorp verbinding met de primaire wegen N330 en E40.

2.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS)

Figuur 11: gewenste ruimtelijke structuur gemeente Koksijde (GRS, RD kaart 1)
Figuur 12: gewenste ruimtelijke structuur Oostduinkerke-Dorp (GRS, RD kaart 12)

Het GRS werd goedgekeurd bij MB van 23.08.2001.

2.3.1 Structuurbepalende elementen van de gemeente Koksijde

De gemeente Koksijde bestaat uit 3 sterk toeristisch geürbaniseerde badplaatsen langsheen de kustlijn (Sint-Idesbald, Koksijde-Bad en Oostduinkerke-Bad), 2 uitdijende dorpskernen (oorspronkelijke vissersdorpen) achter de duinengordel (Koksijde-Dorp en Oostduinkerke-Dorp) en één klein polderdorp middenin een overwegend agrarisch landschap (Wulpen). De N396 vormt bij benadering de scheiding van het bebouwde gebied.

Het strand van Koksijde is één van de breedste van de Belgische Kust, ook bij vloed. Op het strand komen geen golfbrekers voor. De duinencomplexen binnen de gemeente zijn ecologisch zeer waardevol en behoren tot de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. De duinencomplexen bevinden zich tussen de tussen de aaneengegroeide woonconcentraties waardoor de relatie tussen de verschillende duinengebieden vaak onderbroken is. De

overgangszones tussen het hinterland en de zee die intact gebleven zijn beperken zich tot de verbindingen 'Schipgat – Doornpanne – Noordduinen – vliegveld' en 'Zeebermduinen – Ter Yde – Hanecartbos – Groendijk – Oostvoorduinen'. In het hinterland bevindt zich het polderlandschap van de gemeente dat ongeveer de helft van het grondgebied in beslag neemt.

2.3.2 Gewenste ruimtelijke structuur

2.3.2.1 VISIE EN CONCEPTEN

Binnen haar richtinggevend gedeelte stelt het GRS (MB 23.08.2001 – herziening lopende) dat de ruimtelijke potenties voor Koksijde zich vooral situeren op het vlak van toerisme en recreatie waarbij het behoud van het natuurlijk aanbod (zee, strand, duinen en polders) het uitgangspunt vormt. De klemtoon moet liggen op duurzame kwaliteit.

Volgende hoofddoelstellingen worden geformuleerd:

- *Ontwikkelen van een duurzaam kwalitatief toeristisch aanbod*
  Het toeristisch aanbod van Koksijde is in hoofdzaak gestoeld op het natuurlijk aanbod: het uitgestrekte strand, de nog ongerepte, waardevolle en uitgestrekte duinengebieden en het landschappelijk aantrekkelijke poldergebied. Toerisme heeft ruimte nodig om zich te ontwikkelen maar zonder natuurlijk aanbod is geen toerisme mogelijk. Een te grote massaliteit over een te lange periode moet daarom vermeden worden aangezien deze de ruimtelijke draagkracht in gedrang zal brengen: parkeerproblemen, overbetreding van het duingebied, verstoring van de toeristische rust … Het verblijfstoerisme wordt prioritair gesteld omwille van het hoger economisch effect en de beperktere mobiliteit. Het ééndagstoerisme dient op een adequate wijze gekanaliseerd te worden;
- *Bewaren en versterken van de eigenheid van de gemeente Koksijde*
  Koksijde bestaat uit 2 dorpen op de rand van duinen en polders, loodrecht hierop 3 badplaatsen en één polderdorp. De eigenheid, zowel morfologisch als functioneel, dient bewaard te worden.

Deze doelstellingen en visie worden vertaald in een gewenste ruimtelijke structuur vanuit een aantal ruimtelijke concepten:

- *Concept 1: behoud van ruimtelijke corridors tussen de kernen*
  Koksijde heeft zich vanuit de oorspronkelijke dorpen loodrecht op de kustlijn ontwikkeld. Om het dichtslibben langsheen de kustlijn en op de grens van duinen en polders te verhinderen moeten open ruimtecorridors gecreëerd worden tussen de badplaatsen. Het gemeentelijk structuurplan voorziet vier van dergelijke open ruimtecorridors:
  - Tussen De Panne en Sint-Idesbald: de Houtsaegersduinen grotendeels op het grondgebied van de gemeente De Panne;
  - Tussen Sint-Idesbald en Koksijde: een (zeer) smalle corridor Ster der Zee – Ter Duinenabdij – Noordduinen – Ten Bogaerde;
  - Tussen Koksijde en Oostduinkerke: transect 'Strand – Schipgatduinen – Doornpanne' met een oostelijke uitloper via Hoge Blekker;
  - Tussen Oostduinkerke en Groenendijk: transect 'Strand – Zeebermduinen – Ter Yde – Hannecartbos – Oostvoorduinen – De Zelte'.

- *Concept 2: versterken van de ruimtelijke identiteit van de kernen*
  - Streven naar een overwegend behoud van het groene en open villakarakter in de residentiële wijken;
  - Streven naar verdichting van de dorpskernen, specifiek voor de eigen bewoners, zonder de kwaliteit van het wonen aan te tasten;
  - Het verder uitbouwen van het poldergebied als een grondgebonden landbouwgebied (akkerbouw en runderveeteelt) waarbij de natuur en recreatie een niet onbelangrijke nevenfunctie vormen. Wulpen dient hierin als polderdorp en landelijke woonkern zijn karakter te bewaren, met behoud van de leefbaarheid.
- *Concept 3: duidelijk ordenen van de toeristische voorzieningen*
  - Hoogbouw, ook onder de vorm van appartementvilla's zoveel mogelijk te beperken tot de zone ten noorden van de Koninklijke Baan (N34) en de belangrijkste invalswegen;
  - De parkeerdruk van het ééndagstoerisme te kanaliseren op goedgelegen parkings;
  - De kwaliteit en de ligging van de openluchtrecreatieve verblijven (campings, weekendverblijfparken) af te wegen ten opzichte van de natuurlijke structuur, concentratie staat hierbij voorop;
  - Hoogwaardige recreatieve voorzieningen (o.a. casinoproject, golfterrein, sportterreinen met bovenlokale uitstraling, autovrije fietsroutes) te ontwikkelen;
  - Het kanaal Nieuwpoort-Veurne als 'drager' van het recreatief medegebruik in het poldergebied uit te bouwen (fietsen, wandelen, toervaart).

2.3.2.2 OOSTDUINKERKE-DORP

Het plangebied bevindt zich in Oostduinkerke-Dorp, onmiddellijk ten zuidoosten van het kruispunt van de driftweg (Koksijdsesteenweg-Dorpsstraat-Nieuwpoortsteenweg) met de Leopold II-laan (verbinding Oostduinkerke-Bad) en de Toekomstlaan (verbinding E40). Oostduinkerke-Dorp is gegroeid rondom dit kruispunt, de voornaamste gemeenschapsvoorzieningen (gemeentehuis, lagere scholen …) en lokale handelszaken concentreren zich ook hier. De pas heringerichte Leopold II-laan heeft de kwaliteit van de openbare ruimte, noodzakelijk voor deze functies, verder ondersteund. Het dorp kent min of meer een rechthoekige structuur.

De oorspronkelijke bebouwing in de kern is gesloten, de meer recente bebouwing is open. Oostduinkerke-dorp heeft de laatste jaren een expansieve groei gekend van residentiële verkavelingen in alle richtingen met in het bijzonder de woonwijk ten zuiden van de Koksijdsesteenweg welke tevens samen met de Toekomstlaan de westelijke grens van het plangebied vormt. Deze expansieve groei heeft echter nog enkele gaten gelaten in binnengebieden waardoor Oostduinkerke-Dorp een vrij ongestructureerde indruk nalaat.

Volgende doelstellingen worden geformuleerd:

- De binnengebieden zijn ideale plekken voor inbreiding en verdichting (min. 15 woningen per ha) en bij voorkeur voor sociale woningbouw;
- De hoogbouw blijft, analoog aan Koksijde-dorp, beperkt tot de bebouwing langsheen de Leopold II-laan;

- Oostduinkerke-dorp bezit nog de meest kenmerkende duin-polderovergang; de bebouwing ten zuiden van de driftweg (N396) is beperkt, behalve ter hoogte van het dorp met de recente sociale woonwijk ten westen van de Toekomstlaan en aan de andere kant het gemeentelijk sportcomplex. Hier bevindt zich de voorkeurslocatie voor een publiek golfterrein, met een revalorisatie van de leegstaande cultuurhistorisch waardevolle hoeve Hof ter Hille;
- Oostduinkerke-dorp blijft ruimtelijk afgescheiden van Oostduinkerke-Bad door de nauwe duinverbinding tussen Witte Burg en de Plaatsduinen;
- De verkeersfunctie van de Polderstraat wordt beperkt in functie van de veiligheid van de schoolomgeving en verderop in functie van de natuurverbinding tussen het Hannecartbos en de Oostvoorduinen.

Voor elke kern werd een deelstructuurschets opgenomen (figuur 12). Voor deze van Oostduinkerke-Dorp is duidelijk te zien dat het plangebied met recreatiefunctie beschouwd wordt als buffer tussen het dorpsweefsel en de open ruimte van het landbouwlandschap.

2.3.2.3 TOERISTISCH-RECREATIEVE INFRASTRUCTUUR

Om het verblijfstoerisme te ondersteunen wil de gemeente Koksijde de toerist de mogelijkheden aanbieden om ook een sportieve vakantie te beleven. Hierbij wordt geopteerd voor de uitbouw van een sportpark dat niet enkel de lokale bevolking bedient, maar ook een bovengemeentelijke uitstraling heeft. Er wordt geopteerd om een zo breed mogelijke waaier van zowel binnen- als buitensporten aan te bieden. Het volledig park dient ingepast te worden in de omgeving op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze. Daarnaast wordt eveneens gedacht aan de uitbouw van een sporthotel waarbij in eerste instantie de mogelijkheden wordt nagegaan om hiervoor gebruik te maken van bestaande infrastructuur (leegstaande hoeven, bestaande infrastructuur in de dorpskern en onmiddellijk aansluitende bij het sportpark).

Als locatie wordt de zone vooropgesteld grenzend aan de reeds bestaande sportinfrastructuur te Oostduinkerke-Dorp, waar momenteel een nieuwe sporthal in opbouw is. Gelegen aan de toegangsweg die leidt naar de afrit van de autosnelweg E40 is dit gebied bovendien goed bereikbaar met de wagen. De openbaarvervoersbediening kan gebeuren via de bus.

2.3.3 Bindende bepalingen mogelijk van toepassing op het plangebied

- Nieuwe grootschalige winkelzaken worden geweerd uit de handelscentra van Koksijde door een maximale verkoopvloeroppervlakte vast te leggen in een bouwverordening of een ruimtelijk uitvoeringsplan;
- De driftweg (N396) Nieuwpoortsesteenweg – Koksijdesteenweg – Houtsaegerlaan – R. Vandammestraat wordt als fietshoofdroute geselecteerd.

2.4 GEMEENTELIJK MOBILITEITSPLAN

Figuur 13: fietsroutenetwerk gemeente Koksijde (mobiliteitsplan)
Figuur 14: reiswegen en haltes van De Lijn (geopunt 02.05.2017)
Figuur 15: categorisering van de wegen (mobiliteitsplan)

Het eerste mobiliteitsplan voor de gemeente Koksijde werd opgemaakt in 2000. In 2007 werd door middel van een sneltoets nagegaan in welke mate het plan van 2000 nog actueel was. Een aangepast, uitgediept en verbreed plan werd conform verklaard door de provinciale auditcommissie op 04.06.2011.

Het mobiliteitsplan van de gemeente Middelkerke baseert zich op de 5 basisdoelstellingen van het Mobiliteitsplan Vlaanderen en streeft ernaar om de gemeente meer verkeersveilig, meer leefbaar, meer bereikbaar en meer toegankelijk te maken met de nodige aandacht voor het terugdringen van de schade aan natuur en milieu. Het mobiliteitsplan gaat uit van het STOP-principe waarin de prioriteit eerst gaat naar de Stappers (voetgangers), Trappers (fietsers) en het Openbaar vervoer en pas daarna naar de Personenwagens.

2.4.1 Stappers

Het specifiek voetgangersbeleid richt zich in hoofdzaak op de zone tussen de kust en de duinengordel (Zeedijk, Koninklijke Baan, omgeving Zeelaan …) en is minder van toepassing op het plangebied.

2.4.2 Trappers

Bij het functionele fietsroutenetwerk dient een onderscheid gemaakt te worden tussen het bovenlokale en het lokale netwerk:

- Het bovenlokale fietsroutenetwerk dient gebruikt te worden voor functionele verkeersrelaties (woon-werkverker, woon-schoolverkeer, woon-winkelverkeer). Het doel is om zich zo snel en efficiënt mogelijk van A naar B te verplaatsen. Er worden 2 types fietsroutes onderscheiden:
    - Hoofdroutes voor het lange afstandsverkeer (> 5km);
    - Bovenlokale functionele routes voor het verkeer tussen dorpskernen (bvb. N396/Dorpsstraat en N330/Toekomstlaan tussen het kanaal Veurne-Nieuwpoort en de N396/Dorpsstraat);
- Het lokale fietsnetwerk is een verfijning van de grotere maaswijdte uit het bovenlokale fietsroutenetwerk.

Er dient benadrukt te worden dat de selectie als fietsroute niet betekent dat er een fietspad dient aangelegd te worden. Enkel waar fietsroutes samenvallen met verkeersassen voor het autoverkeer zijn fietspaden wenselijk. Op de lokale wegen III worden in principe geen fietspaden aangelegd.

Waar problemen zijn van te snel verkeer dienen maatregelen genomen te worden om het verkeer te vertragen of het doorgaand verkeer te ontmoedigen.

Suggestie vanuit het lokale niveau inzake het bovenlokaal fietsnetwerk

Vanuit de gemeente is er een bijkomend voorstel om de N330/Toekomstlaan vanaf het kanaal Veurne-Nieuwpoort richting Avekapelle aan te duiden als bovenlokale fietsroute. In het gebied tussen Veurne en Nieuwpoort is er immers geen enkele route geselecteerd tussen de kustgemeenten en het binnenland. De N330 zou dit kunnen invullen. Dit zou leiden tot een sterkere concentratie van het functionele fietsverkeer op een beperkt aantal assen waaronder de N330/Toekomstlaan en N330/Leopold II-laan richting kust.

2.4.3 Openbaar vervoer

Ondergaande notities verschillen van de gegevens in het mobiliteitsplan gezien de gewijzigde routes en haltes van De Lijn.

Langsheen de Dorpsstraat loopt buslijn 68 (Oostende – Nieuwpoort – Koksijde Kazerne – Veurne). De lijn heeft 2 haltes ter hoogte van de Schoolstraat. Op de meest noordwestelijk hoek van het plangebied (kruispunt N330/Toekomstlaan – N396/Dorpsstraat) passeren ook buslijn 69 (Oostende – Nieuwpoort – Koksijde Sint-Idesbald – Veurne).

2.4.4 Categorisering van de wegen

De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de N396/Dorpsstraat. Deze weg is eigendom van het Vlaams Gewest en wordt in het PRS-WV gecategoriseerd als secundaire weg categorie II. Secundaire wegen categorie II hebben in eerste instantie een verzamelfunctie naar het hoofdwegennet toe en bieden bijgevolg ontsluiting op regionaal niveau. In casu geeft de N396 in Oostduinkerke-Dorp verbinding met de primaire wegen N330 en E40.

De oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Hazebeekstraat. Deze weg is eigendom van de gemeente en wordt in het mobiliteitsplan van de gemeente gecategoriseerd als lokale weg III. Lokale wegen III zijn woonstraten, landbouwwegen … met een erftoegangsfunctie. Lokale wegen type III zijn niet bedoeld als verbinding of doorsteek tussen wegen van hogere categorie. De inrichting dient ook hiernaar gericht te zijn.

De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de N330/Toekomstlaan. Deze weg is eigendom van het Vlaams Gewest en wordt in het RSV gecategoriseerd als een primaire weg categorie II (vanaf aansluiting 2 E40 tot de N396 Oostduinkerke/Koksijde). Primaire wegen hebben én een verbindings- én een verzamelfunctie op Vlaams niveau. Voor een primaire weg categorie II primeert de verzamelfunctie. Veelal vormen deze wegen de verbinding naar het hoofdwegennet of naar een primaire weg categorie I. In casu vormt de N330 de westelijke grens van het plangebied en geeft de weg een verbinding met het hoofdwegennet (A18/E40).

Voor de verkeersstructuur gaat het mobiliteitsplan uit van de kamstructuur voor de kust, met de E40 als hoofdweg en de N8, N330 (Toekomstlaan, westelijk grens van het plangebied) en N355 als 3 grote invalswegen naar de N396. De N34/Koninklijke Baan en N396 (Dorpsstraat, noordelijke grens van het plangebied) functioneren op een veel lager niveau. Hier wordt sterk de nadruk gelegd op de verkeersleefbaarheid en de inrichting van veilige doortochten. Ook de oversteekbaarheid krijgt er bijzondere aandacht.

Suggesties vanuit het lokale niveau inzake de categorisering van wegen

De selectie als primaire weg betekent dat op termijn de rechtstreekse erftoegangen afgebouwd worden en alle kruispunten geregeld dienen te zijn met verkeerslichten of een rotonde. In vele gevallen worden ventwegen aangelegd voor de lokale toegangen. Omdat deze maatregelen een belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving betekenen, wordt naar de hogere overheid gesuggereerd om onder meer het primaire gedeelte van N330 te beperken tot aan de N39. Dit zou betekenen dat de Toekomstlaan slechts een secundaire erkenning zou krijgen.

2.4.5 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid wil de bouw van private garages voor bewoners en verblijfstoeristen verder stimuleren, zowel bij nieuwbouwprojecten als onder pleinen. Bovengronds kan de aandacht gaan naar meer ruimte voor de voetganger en naar een opwaardering van de verblijfsruimte door een kwalitatieve inrichting. In de handelsstraten (en omgeving) wordt gestreefd naar een hoge parkeerrotatie door parkeerduurbeperkingen. Het parkeren op het Marktplein en Kerkplein zal gestimuleerd worden als locatie voor langparkeren.

3 ALTERNATIEVEN

3.1 REFERENTIESITUATIE

Zie punt 1.2.2 en 1.2.3.

3.2 NUL-ALTERNATIEF

Figuur 4: BPA Sportcentrum – grafisch plan

Het nul-alternatief betreft het plangebied in zijn huidige planologische toestand (BPA Sportcentrum) en de wijze waarin het gebied zich hierbinnen kan ontwikkelen.

Het BPA voorziet langsheen de Dorpsstraat een zone voor aaneengesloten **bebouwing** (zone 3 – paars) met tuinzone (zone 8 – lichtgroen). In de Toekomstlaan is open bebouwing (zone 1 – oranje) en koppelbouw (zone 2 – oranje) mogelijk. Elke zone voorziet in 2 bouwlagen plus een hellend dak. In de tweede bouwlijn van de Dorpsstraat worden ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bergplaatsen niet storend voor de woonomgeving toegelaten (zone 4 – paars-witte arcering). Een maximaal gabariet van 6m kroonlijst en 10m nok is toegestaan. Op de perceelsgrens wordt dit respectievelijk 3m en 6m.

De ruime hoek Dorpsstraat-Toekomstlaan wordt gereserveerd voor gemeenschapsvoorzieningen (zone 5 – blauw). Deze zone voorziet eveneens in 2 bouwlagen plus een hellend dak. Het hoekpunt zelf is bestemd voor aaneengesloten bebouwing (zone 3 – paars) met achterliggend een deel ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bergplaatsen niet storend voor de woonomgeving (zone 4 – paars-witte arcering).

Het binnengebied van het BPA wordt volledig ingenomen door een **zone voor sport en recreatie** (zone 11) met de daartoe dienende sport- en speelvelden en bijhorende gebouwen (zone 12 – groen-wit geruit patroon). De zone laat een maximaal gabariet van 3m kroonlijst en 6m nokhoogte toe. De gevelmuren van de sporthal kunnen 9,5m hoog worden. Gebouwen moeten steeds 10m afstand van de zonegrens houden. Deze zone wordt van de bewoning afgeschermd door een bufferzone (zone 12 – geelgroen).

In het BPA wordt geen specifieke zone voor **parking** aangeduid. Binnen de voorschriften wordt wel per woning 1 garage verplicht. Voor alle overige functies worden de parkeernormen bepaald door de gemeentelijke verordening voor parkeerplaatsen en fietsenstallingen (zie verder).

3.3 MOGELIJKE ALTERNATIEVEN

3.3.1 Locatie-alternatieven

Met het RUP Oostduinkerke-Dorp heeft de gemeente Koksijde de bedoeling de dorpskern van Oostduinkerke te versterken door het omschreven plangebied in zijn globaliteit een nieuwe ontwikkeling en een nieuw gezicht te geven. Het RUP wenst op deze specifieke locatie een kernversterkend project uit te bouwen met een voldoende maatschappelijke return. Door het opzet kent het RUP bijgevolg geen locatie-alternatief.

3.3.2 Inrichtingsalternatieven

Figuur masterplan p. 18 – 21: optimalisatie van de verhoudingen en het wegprofiel

Voor het RUP Oostduinkerke-Dorp werd een masterplan (punt 9) opgemaakt. Het masterplan verkiest de uitbouw van een volwaardige toegangspoort tot het centrum van Oostduinkerke-Dorp met de omvorming van een te smal wegprofiel tot een lineair park, als bruikbare en kwalitatieve publieke ruimte, en de transformatie van een volledig bouwblok tot een nieuw gebouwencomplex.

De gewenste inrichting en motivatie werd toegelicht in punt 1.3. Binnen vooronderzoek van het masterplan werd eveneens nagegaan of volgende 2 inrichtingsalternatieven nuttig waren.

3.3.2.1 CREËREN VAN EEN NORMTOESTAND

Binnen de normtoestand wordt het profiel van de Dorpsstraat verbreed tot ongeveer 14m met langs liggend max. 3 bouwlagen waarvan de derde onder dak of teruggetrokken. Deze normtoestand creëert een verkeersveilige omgeving.

De recreatieve zone blijft onveranderd.

3.3.2.2 REALISEREN VAN TERUGGETROKKEN BEBOUWING

Bij een teruggetrokken bebouwing wordt het profiel van de Dorpsstraat ongeveer 20m breed. De situatie laat toe dat de bebouwing aan de projectzijde opgetrokken wordt tot 4 bouwlagen waarvan de vierde een teruggetrokken volume betreft. Deze situatie levert enerzijds een verkeersveilige omgeving en zal anderzijds ook een 'straat'-gevoel creëren. De Dorpsstraat wordt door het gewijzigd profiel omgevormd tot een 'toegangspoort' tot het dorp en wordt veel meer dan een versmalde steenweg.

De recreatieve zone blijft onveranderd.

4 METHODIEK VOOR DE BEOORDELING VAN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

4.1 EVALUATIE PLAN-MER-PLICHT: ONDERZOEK TOT MER (SCREENING)

Het gemeentelijk RUP Oostduinkerke-Dorp vormt het kader voor de toekenning van een vergunning van een project en valt daardoor cfr. artikel 4.2.1 van het decreet Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM) onder het toepassingsgebied van een plan-mer. Het gemeentelijk RUP Oostduinkerke-Dorp valt niet onder de uitzonderingen vermeld in artikel 4.2.2 en 4.2.3 §4 van het DABM.

Bepaalde plannen en programma's zijn van rechtswege onderworpen aan een *plan-mer*:

- DABM artikel 4.2.3 §2 1°: ieder plan of programma dat …
  - niet het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhoudt wanneer …
  - het plan betrekking heeft op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik en …
  - het plan een kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor de projecten opgesomd in bijlagen I, II en III van het project-MER-besluit van 10.12.2004 (en latere wijzigingen).
- DABM artikel 4.2.3 §2 2°: een ander plan of programma dan 1° waarbij niet aangetoond wordt dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Het gemeentelijk RUP Oostduinkerke-Dorp is cfr. artikel 4.2.3 §3 van het DABM niet van rechtswege onderworpen aan een *plan-mer* maar is *screeningsgerechtigd:*

- Gebruik van een klein gebied op lokaal niveau:
  - Klein gebied: het plangebied is slechts 5,16ha groot.
  - Lokaal niveau: het opzet van het plan betreft een kernversterkend project voor de dorpskern van Oostduinkerke met onder meer wonen, een sporthotel en een BKO.
- Kleine wijziging op een bestaand plan: de bestaande sportvelden in het plangebied blijven behouden, in se bevat enkel het deel van het masterplan (ongeveer 1,7ha) een inhoudelijke herziening van het BPA Sportcentrum.

4.2 WERKWIJZE

In een plan-MER-screening, verwerkt in deze startnota, gebeurt de beoordeling van de milieueffecten per discipline. Niet alle disciplines zijn voor elk plan echter even relevant. Voorafgaand aan de beoordeling worden de mogelijke milieueffecten daarom onderzocht en schematisch weergegeven. Uit dit ingreep-effectenschema komen de disciplines met mogelijk significante effecten tot uiting. De relevante disciplines worden verder in de nota effectief gescreend.

Algemeen wordt de effectieve screening/beoordeling per discipline gesteund op een vergelijking van de mogelijke effecten van het plan ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Volgende onderdelen worden per discipline besproken:

- Referentiesituatie (punt 3.1)
- Nul-alternatief (punt 3.2)
- Inrichtingsalternatieven (punt 3.3.2)
- Mogelijke effecten van het plan
- Conclusie en aanbevelingen

4.3 INGREEP-EFFECTENSCHEMA

Bij de opmaak van het ingreep-effectenschema wordt een onderscheid gemaakt tussen de aanlegfase en exploitatiefase. De disciplines worden beoordeeld als volgt:

- N: niet significant effect
- N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect
- S: (waarschijnlijk) significant effect
- T: tijdelijk effect
- P: permanent effect
- O: positief effect
- V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag

	Mens: ruimtelijk functionele aspecten	*Mens: mobiliteit*	*Mens: hinder en risico's*	*Fauna en flora*	*Landschap, cultureel erfgoed en archeologie*	*Bodem*	*Water*	*Lucht en klimaat*	*Geluid en trillingen*	*Licht, warmte en elektromagnetische golven*
Aanlegfase (tijdelijk)										
Sloop bestaande gebouwen	*N*	*N*	*N*	*N*	*P/N**	*N*	*N*	*N*	*T/N**	*N*
Realisatie lineair park en Dorpsstraat	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*T/N**	*N*
Realisatie bouwblok	*N*	*N*	*N*	*N*	*V*	*N*	*P/N**	*N*	*T/N**	*N*
Exploitatiefase (permanent)										
Gebruik sportvelden	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*P/N**	*N*
Gebruik sporthotel	*O*	*P/N**	*P/N**	*N*	*P/N**	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*
Gebruik BKO	*N*	*P/N**	*P/N**	*N*	*P/N**	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*
Gebruik wonen	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*
Gebruik lineair park en Dorpsstraat	*O*	*O*	*N*	*O*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*
Gebruik ondergrondse parking	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*	*N*

Ingreep-effectenanalyse

4.4 RELEVANTE DISCIPLINES

Het plan, zowel in aanlegfase als in exploitatiefase, levert geen verwachte significante effecten op ondergaande discipline waardoor zij niet verder in het onderzoek opgenomen wordt:

- Bodem
- Lucht en klimaat
- Licht, warmte en elektromagnetische golven

Ondergaande disciplines worden wel <u>onderzocht</u>:

- Mens: ruimtelijk functionele effecten
- Mens: mobiliteit
- Mens: hinder en risico's

- Fauna en flora
- Landschap, cultureel erfgoed en archeologie
- Water
- Geluid en trillingen

5 BEOORDELING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

5.1 MENS: RUIMTELIJK FUNCTIONELE ASPECTEN

Kaart 2: topografische kaart (grootschalig)
Kaart 4: orthofoto (grootschalig)
Figuur 4: BPA Sportcentrum – grafisch plan

5.1.1 Referentiesituatie

De **bebouwde zone**, de **zone van het masterplan**, bevat in het noorden 7 ééngezinswoningen langsheen de Dorpsstraat. De Dorpsstraat heeft een profiel van 12m breed, de woningen zijn in hoofdzaak aaneengesloten met een gabariet van max. 2 bouwlagen plus een hellend dak.

- Dorpsstraat 17: een ruimer gebouwencomplex opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed (ID 16512). Het relict staat leeg en bestaat uit een oostelijk nijverheidsgebouw (brouwerij), een dorpswoning en een westelijke aanbouw. Het betreft verouderde bebouwing niet aangepast aan de hedendaagse normen van comfort. Het complex is leegstaand.
- Dorpsstraat 15: een café met woning. Het betreft verouderde bebouwing niet aangepast aan de hedendaagse normen van comfort. Het geheel is leegstaand.
- Dorpsstraat 9: een ruimer gebouwencomplex bestaande uit een woning en loodsen. Het complex is in gebruik.
- Dorpsstraat 7: een private woning. De woning is bewoond.
- Dorpsstraat 5: een oude hoeve. Het betreft verouderde bebouwing niet aangepast aan de hedendaagse normen van comfort. De woning is bewoond.
- Dorpsstraat 3: een private woning. De woning is bewoond.
- Dorpsstraat 1: een private woning. De woning is bewoond.

In de noordwestelijke hoek, ter hoogte van het kruispunt van de Dorpsstraat met de Toekomstlaan, wordt het gebied opengetrokken en werd een nieuwe BKO ingeplant. De BKO kent 1 bouwlaag met plat dak.

De noordoostelijk hoek van het plangebied wordt ingenomen door een publieke parking welke hoofdzakelijk gebruikt wordt door het personeel van de gemeentelijke basisschool en als kiss-and-ride.

De westelijke zijde van het plangebied wordt gekenmerkt door een 2 vrijstaande bewoonde ééngezinswoningen (Toekomstlaan 3 en 5). De woningen kennen 1 bouwlaag plus hellend dak.

De **recreatieve zone** betreft het noordelijk gedeelte van het sportpark Hazebeke en omvat het oosten en centraal gedeelte van het plangebied: 1 voetbalterrein met rondom atletiekinfrastructuur (4 banen, ver- en hoogspringen, werpkooi …), 2 krachtbalvelden en een deel van de verlichte trimpiste.

5.1.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief betreft het plangebied in zijn huidige planologische toestand (BPA Sportcentrum) en de wijze waarin het gebied zich hierbinnen kan ontwikkelen.

Het BPA voorziet langsheen de Dorpsstraat een zone voor aaneengesloten **bebouwing** (zone 3 – paars) met tuinzone (zone 8 – lichtgroen). In de Toekomstlaan is open bebouwing (zone 1 – oranje) en koppelbouw (zone 2 – oranje) mogelijk. Elke zone voorziet in 2 bouwlagen plus een hellend dak. In de tweede bouwlijn van de Dorpsstraat worden ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bergplaatsen niet storend voor de woonomgeving toegelaten (zone 4 – paars-witte arcering). Een maximaal gabariet van 6m kroonlijst en 10m nok is toegestaan. Op de perceelsgrens wordt dit respectievelijk 3m en 6m.

De ruime hoek Dorpsstraat-Toekomstlaan wordt gereserveerd voor gemeenschapsvoorzieningen (zone 5 – blauw). Deze zone voorziet eveneens in 2 bouwlagen plus een hellend dak. Het hoekpunt zelf is bestemd voor aaneengesloten bebouwing (zone 3 – paars) met achterliggend een deel ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bergplaatsen niet storend voor de woonomgeving (zone 4 – paars-witte arcering).

Het binnengebied van het BPA wordt volledig ingenomen door een **zone voor sport en recreatie** (zone 11) met de daartoe dienende sport- en speelvelden en bijhorende gebouwen (zone 12 – groen-wit geruit patroon). De zone laat een maximaal gabariet van 3m kroonlijst en 6m nokhoogte toe. De gevelmuren van de sporthal kunnen 9,5m hoog worden. Gebouwen moeten steeds 10m afstand van de zonegrens houden. Deze zone wordt van de bewoning afgeschermd door een bufferzone (zone 12 – geelgroen).

5.1.3 Inrichtingsalternatieven

5.1.3.1 CREËREN VAN EEN NORMTOESTAND

Binnen de normtoestand wordt in de **bebouwde zone** het profiel van de Dorpsstraat verbreed tot ongeveer 14m met langs liggend max. 3 bouwlagen waarvan de derde onder dak of teruggetrokken. De **recreatieve zone** blijft onveranderd.

5.1.3.2 REALISEREN VAN TERUGGETROKKEN BEBOUWING

Bij een teruggetrokken bebouwing wordt in de **bebouwde zone** het profiel van de Dorpsstraat ongeveer 20m breed. De situatie laat toe dat de bebouwing aan de projectzijde opgetrokken wordt tot 4 bouwlagen waarvan de vierde teruggetrokken volume betreft. Langsheen de gevels ontstaan mogelijkheden voor een publieke ruimte zoals een terras bij een horeca-zaak of een groene strook voor woningen. De **recreatieve zone** blijft onveranderd.

5.1.4 Mogelijke effecten plan

5.1.4.1 RUIMTELIJK FUNCTIONEEL

Binnen de referentiesituatie vormt de Dorpsstraat het verlengde van de Nieuwpoortsteenweg en Koksijdesteenweg. De weg versmalt ter hoogte van het plangebied en de omgeving kent weinig kwalitatieve publieke ruimte. Ook de oversteek tussen de parking en de school is zeer technisch opgevat en weinig interessant qua ruimtelijke beleving. Gezien deze context wordt de Dorpstraat niet als een 'dorpsstraat' ervaren maar louter als een versmalde steenweg. Achter de bebouwing langsheen de Dorpstraat bevinden zich verder enkele verborgen 'troeven' (Visserijmuseum, sportpark, groen) waarvan de leesbaarheid en zichtbaarheid naar de omgeving beperkt is. Het volledige gebied van het masterplan, ongeveer 1,7ha, is privaat en niet publiek toegankelijk.

Binnen het nul-alternatief kunnen de bestaande ambachtelijke activiteiten uitbreiden in tweede bouwlijn. Ook kunnen op het hoekpunt van de Dorpsstraat met de Toekomstlaan (actueel ingericht als publiek domein) aaneengesloten bewoning en ambachtelijke activiteiten voorzien worden. De elementen vermeld in de referentiesituatie blijven gelden.

Binnen het inrichtingsalternatief 'creëren van een normsituatie' blijven de elementen vermeld in de referentiesituatie gelden.

Binnen het inrichtingsalternatief 'realiseren van teruggetrokken bebouwing' gelden de hieronder vermelde elementen van het voorliggend plan met het verschil dat de publieke ruimte onvoldoende ruim is om een sterk groen karakter, fietspaden, ruime voetpaden, geclusterd parkeren, bushalte, beperkte inritten en een sterke façade … te creëren.

Nieuwe kernversterkende functies

Ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief blijft binnen het vooropgesteld plan de recreatieve zone behouden. De functies in de bebouwde zone, het gebied van het masterplan, worden aangepast naar een sporthotel, een nieuwe BKO, (meergezins)woningen (incl. zorgwonen en sociaal wonen) en eventueel laag-dynamische niet-residentiële functies (bvb. een kantoor of dokterspraktijk). Met het plan worden hierdoor de ambachtelijke functies, welke geen meerwaarde bieden voor de leefkwaliteit, uit de dorpskern onttrokken. In vergelijk daarmee zullen de eventuele nieuwe niet-residentiële functies en lineair park meer dynamiek creëren en ruimte bieden voor ontmoeting. Ook het sporthotel in combinatie met de

gemeentelijke sportdienst, de sporthal Hazebeke, het sportpark Hazebeke en Golf ter Hille zal dynamisch werken en uit de ruimere omgeving aantrek hebben. Het geheel werkt kernversterkend.

Bijkomende publieke ruimte en doorwaadbaarheid

Het gabariet van de gebouwen wordt opgetrokken van 2 bouwlagen plus een hellend dak naar 2 tot 4 bouwlagen voor de (meergezins)woningen, 6 bouwlagen voor de nieuwe BKO en 8 voor het sporthotel. De hoogtes worden strategisch ingepland en staan in verhouding met hun omgeving. Om de correcte verhouding te realiseren wordt de footprint van de gebouwen beperkt en wordt de rooilijn van de Dorpsstraat achteruitgetrokken. De maatverhouding tussen de hoogte van de gebouwen en de breedte van de weg/open ruimte wordt hierdoor eveneens gecorrigeerd: de te nauwe bestaande situatie (6m hoogte vs. 12m breedte) wordt gewijzigd naar een open situatie (12m hoogte vs. 36m breedte).

Binnen deze nieuwe publieke ruimte wordt een kwalitatief lineair park gecreëerd met een sterk groen karakter, fietspaden, ruime voetpaden, geclusterd parkeren, bushalte, beperkte inritten en een sterke façade. Door middel van dit park krijgt de Dorpstraat een sterkere uitstraling, wordt de Dorpstraat eveneens een 'straat' in plaats een steenweg en vormt ze de 'toegangspoort' tot het dorp. Door ook de bebouwing langsheen de Toekomstlaan te verwijderen en de nieuwe bebouwing verder in te planten, wordt het groene parkkarakter ook aan deze zijde doorgetrokken. Er wordt daarenboven een diepte gecreëerd en het zicht wordt opengetrokken richting het oud gemeentehuis en het sportpark.

De oppervlakte aan publieke ruimte wordt gemaximaliseerd door ook de bebouwbare ruimte doorwaadbaar te maken en het privaat parkeren ondergronds te voorzien. Het masterplan garandeert op die manier dat meer dan de helft van het oppervlak als publieke ruimte gebruikt kan worden (9.000m^2 excl. wegenis). In het huidig BPA is het volledige gebied (17.000m^2) privaat.

Het lineair park zal tegelijkertijd een bruikbare en uitnodigende publieke ruimte dat de leefkwaliteit zal verhogen. Het park vormt immers de verbindende schakel binnen zijn directe omgeving en creëert samenhang door middel van (1) fysieke doorsteken naar de verborgen achterliggende publieke functies (bvb. Visserijmuseum en sportpark) en (2) de nodige visuele linken met het achterliggend (polder)landschap.

Door het verhogen van de gebouwen verhoogt de BVO (sporthotel, BKO en wonen). De oppervlakte wordt opgetrokken van 11.500m^2 (BPA) naar 17.500m^2 (maximum-scenario) met een haalbaarheid vanaf 10.000m^2 woonoppervlakte. Gezien de grote verruiming van de publieke ruimte overtreft deze densiteit de draagkracht van de omgeving niet.

5.1.4.2 TOETS AAN HET STRUCTUURPLAN

Het plangebied is gelegen in het 'stedelijk netwerk van de kust' en meer in het bijzonder in een kern van de buitengebiedregio 'Kust, Polders en Westhoek'. Oostduinkerke-Dorp wordt cfr. het PRS-WV geselecteerd als woonkern. Zoals bepaald binnen het PRS-WV dient voor reconversieprojecten geen behoeftestudie opgemaakt te worden, wel dienen de projecten aan enkele ruimtelijke principes te voldoen:

Opvangen van noden binnen de gemeente

→ Met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Oostduinkerke-Dorp heeft de gemeente de bedoeling een kernversterkend project uit te bouwen met een voldoende maatschappelijke return. In casu betekent dit de creatie van een volwaardige toegangspoort tot het centrum van Oostduinkerke-Dorp met de omvorming van een te smal wegprofiel tot een lineair park, als bruikbare en kwalitatieve publieke ruimte. Daarnaast wordt een volledig bouwblok getransformeerd tot een nieuw gebouwencomplex. Specifieke programma-elementen voor dit gebouwencomplex zijn wonen, een buitenschoolse kinderopvang (BKO) en een sporthotel. Onder het 'wonen' moet ook zorgwonen en sociaal wonen begrepen worden. Laag-dynamische niet-residentiële functies kunnen gecombineerd worden met wonen. Het vooropgesteld programma past binnen de visie van het GRS met betrekking tot de uitbouw van een duurzaam kwalitatief toeristisch aanbod (zie verder). Lokale bedrijvigheid wordt niet voorzien gezien dit als niet compatibel geacht wordt met de centrumlocatie in de dorpskern.

In relatie met de visie binnen het GRS

- <u>Hoofddoelstellingen: ontwikkelen van een duurzaam kwalitatief toeristisch aanbod</u>
  <u>Gewenste toeristisch-recreatieve infrastructuur</u>
  Het toeristisch aanbod van Koksijde is in hoofdzaak gestoeld op het natuurlijk aanbod waaronder de uitgestrekte duingebieden ten noorden van Oostduinkerke-Dorp (bvb. het complex Schipgatduinen – Doornpanne) en het landschappelijk aantrekkelijk poldergebied ten zuiden. Toerisme heeft ruimte nodig om zich te ontwikkelen maar zonder natuurlijk aanbod is er geen toerisme. Om de draagkracht niet te overtreden wordt met die reden ingezet op verblijfstoerisme en moet het ééndagstoerisme (met een te grote massaliteit) gekanaliseerd worden.
  Om het verblijfstoerisme te ondersteunen wil de gemeente Koksijde de toerist de mogelijkheden aanbieden om ook een sportieve vakantie te beleven. Hierbij wordt geopteerd voor de uitbouw van een sportpark dat niet enkel de lokale bevolking bedient, maar ook een bovengemeentelijke uitstraling heeft. Daarnaast wordt eveneens gedacht aan de uitbouw van een sporthotel waarbij in eerste instantie de mogelijkheden wordt nagegaan om hiervoor gebruik te maken van bestaande infrastructuur (leegstaande hoeven, bestaande infrastructuur in de dorpskern en onmiddellijk aansluitende bij het sportpark). Als locatie wordt de zone vooropgesteld grenzend aan de reeds bestaande sportinfrastructuur te Oostduinkerke-Dorp, waar momenteel een nieuwe sporthal in opbouw is. Gelegen aan de toegangsweg die leidt naar de afrit van de autosnelweg E40 is dit gebied bovendien goed bereikbaar met de wagen. De openbaarvervoersbediening kan gebeuren via de bus.
  → Met het sporthotel wordt een antwoord geboden op de uitbouw van een duurzaam kwalitatief toeristisch aanbod.
- <u>Hoofddoelstellingen: bewaren en versterken van de eigenheid van de gemeente Koksijde</u>
  <u>Concept 1: versterken van de ruimtelijke identiteit van de kernen</u>
  De gemeente Koksijde bestaat uit 3 sterk toeristisch geürbaniseerde badplaatsen langsheen de kustlijn (Sint-Idesbald, Koksijde-Bad en Oostduinkerke-Bad), 2 oorspronkelijke vissersdorpen achter de duinengordel (Koksijde-Dorp en Oostduinkerke-Dorp) en één klein polderdorp middenin een overwegend agrarisch landschap (Wulpen). De eigenheid, zowel morfologisch als functioneel, moet bewaard worden. In de dorpskernen moet daarnaast gestreefd worden naar verdichting zonder de kwaliteit van het wonen aan te tasten.

→ Het programma op het plangebied (wonen inclusief sociaal wonen en zorgwonen, eventuele laag-dynamische niet-residentiële functies, een nieuwe BKO, een sporthotel en het behoud van de recreatieve zone) is functioneel verenigbaar met de omgeving: (1) de eventuele niet-residentiële functies als een dokterspraktijk of kleine horeca-zaak zijn eigen aan een dorpskern (2) het sporthotel staat in combinatie met de gemeentelijke sportdienst, de sporthal Hazebeke, het sportpark Hazebeke en Golf ter Hille welke allen onmiddellijk op het plangebied aansluiten (3) het wonen en de BKO zijn een vervanging en herziening van de bestaande toestand en de recreatieve zone (4) wordt integraal behouden. Het geheel werkt kernversterkend waarbij de eigenheid van het dorp behouden blijft.
→ Met het vooropgestelde plan wordt de morfologie van het dorp niet integraal bewaard maar wel gerespecteerd en ten goede aangepast. De uitwerking van het masterplan binnen het plangebied voorziet een reconversie van de bestaande bebouwde ruimte waarbij de doorwaadbaarheid vergroot wordt en de oppervlakte en kwaliteit van de publieke ruimte toeneemt. De Dorpsstraat wordt uitgebouwd als een 'toegangspoort' en de zichtbaarheid van enkele verborgen 'troeven' (bvb. Visserijmuseum en sportpark) wordt gestimuleerd. Het sporthotel, ingepland als een 8 verdiepingen hoog lang en slank bouwvolume, geeft Oostduinkerke-Dorp daarnaast zijn ontbrekende landmark in het polderlandschap.

- <u>Doelstellingen Oostduinkerke-Dorp: (1) binnengebieden zijn ideale plekken voor inbreiding en verdichting (min. 15 woningen/ha) en bij voorkeur voor sociale woningbouw (2) hoogbouw blijft beperkt tot de bebouwing langsheen de Leopold II-laan</u>
  Binnen de zone van het masterplan bedraagt de maximale BVO 17.500m² waarvan ongeveer 11.500m² voor wonen (incl. zorgwonen en sociaal wonen). Op een oppervlakte van ongeveer 1,7ha (zone masterplan) worden de dichtheid van min. 15 woningen/ha ruim gehaald.
  Het gabariet wordt opgetrokken naar 2 tot 4 bouwlagen voor de (meergezins)woningen, 6 bouwlagen voor de nieuwe BKO en 8 voor het sporthotel. Hierdoor komt 'hoogbouw' langsheen de Dorpsstraat/Toekomstlaan. Cfr. artikel 2.1.2 §3 van de VCRO dient een afwijking op het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan geargumenteerd te worden op basis van 'onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen'. De afwijking mag 'in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen'.
  → Met het goedgekeurde Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (30.11.2016) wenst de Vlaamse Regering een vernieuwd ruimtelijk traject op gang brengen waarin het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever gebruikt wordt om de druk op de open ruimte te kunnen verminderen. Het Witboek geeft aan dat het verhogen van het ruimtelijk rendement betekent dat er meer moet gedaan worden met de reeds ingenomen ruimte. Dat kan door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, en dit op de best gelegen plaatsen. De ontwikkeling van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen zal cfr. het Witboek dus meer en meer moeten gebeuren op goed gelegen locaties in onze steden en dorpen. In de meeste gevallen kan dat met beperkte ingrepen zoals het opsplitsen van grote woningen of kavels. Op een beperkt aantal plaatsen kan dat betekenen dat er voor hoogbouw gekozen wordt om een sterke verdichting te realiseren.
  → De toename in dichtheid in de kern van Oostduinkerke-Dorp (zone masterplan) door middel van 'hoogbouw' valt te argumenteren vanuit bovengaande vernieuwde visie. Het opzet van het masterplan gaat uit van een intensiever gebruik van de bestaande ruimte zonder verlies aan leefkwaliteit, meer in het bijzonder met een garantie op toename van de leefkwaliteit. Voor verdere argumentatie hieromtrent wordt verwezen naar punt 5.1.4.1 (bijkomende publieke ruimte en doorwaardbaarheid).

Functies maximaal verweven

→ Uitgaande van de ligging op in het centrum van Oostduinkerke-Dorp, de aanwezige functies rondom en de voorziene invulling op de site wordt een maximale functieverweving nagestreefd. Voor verdere argumentatie hieromtrent wordt verwezen naar punt 5.1.4.1 (nieuwe kernversterkende functies) en het punt onmiddellijk hierboven (relatie met de visie binnen het GRS).

Kwalitatieve invulling staat centraal

- De reconversie is kwalitatief en duurzaam. Het project is functioneel en ruimtelijk een meerwaarde voor de omgeving en heeft een beperkte ecologische impact
  → De functionele invulling van het plangebied is afgestemd op de ligging en reeds bestaande functies. De ruimtelijke invulling van de bebouwde zone is gebaseerd op het masterplan gaat cfr. het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen uit van een intensiever gebruik zonder in te boeten aan leefkwaliteit (zie hoger). De aanwezigheid van buslijn 68 garandeert de nodige verbindingen met het openbaar vervoer.
- De eigenheid en de schaal van de bebouwingsconcentratie dient bij de inrichting van de het reconversiegebied gerespecteerd te worden door de bebouwingstypologie, de dichtheid en de inrichting van de publieke ruimte erop af te stemmen
  → De ruimtelijke invulling van de bebouwde zone is gebaseerd op het masterplan gaat cfr. het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen uit van een intensiever gebruik zonder in te boeten aan leefkwaliteit. Voor verdere argumentatie hieromtrent wordt verwezen naar punt 5.1.4.1 (bijkomende publieke ruimte en doorwaadbaarheid) en het punt onmiddellijk hierboven (relatie met de visie binnen het GRS).
- De bebouwing en/of bebouwingstypologie dient maximaal ingepast te worden in de omgeving, met respect voor het aanwezige onroerend erfgoed. Positief contrasterende architectuur behoort tot de mogelijkheden
  → De voorschriften (waarvoor de 'verdere detaillering' van het masterplan in punt 1.3.2.3 de eerste aanzet vormt) zullen de nodige richtlijnen opleggen naar architectuur. De eis naar kwaliteit en eenheid zal verordenend vastgesteld worden.
- Het is noodzakelijk om zowel voldoende publieke ruimte als kwalitatieve publieke ruimte te realiseren in het reconversiegebied onder de vorm van groenelementen, wijkgroen, een speelruimte, een plein …
  → De oppervlakte aan publieke ruimte binnen de zone van het masterplan wordt gemaximaliseerd. Het masterplan garandeert dat meer dan de helft van het oppervlak als publieke ruimte gebruikt kan worden (9.000m^2 excl. wegenis). In het huidig BPA is het volledige gebied (17.000m^2) privaat. Voor verdere argumentatie wordt verwezen naar punt 5.1.4.1 (bijkomende publieke ruimte en doorwaadbaarheid).
- Fiets- en wandelpaden dienen het gebied te integreren in het langzaam verkeersnetwerk
  → Het masterplan gaat uit van een maximale doorwaardbaarheid. Voor verdere argumentatie wordt verwezen naar punt 5.1.4.1 (bijkomende publieke ruimte en doorwaadbaarheid).
- De ontsluiting takt aan en bouwt verder op de ontsluitingsstructuur van de kern
  → Het aantal in- en uitritten wordt vastgelegd in de voorschriften en beperkt tot 3: 1 in- en/of uitrit in de Dorpsstraat, 1 in- en/of uitrit in de Hazebeekstraat en 1 in- en/of uitrit in de Toekomstlaan.

5.1.5 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Het plan doorstaat de toets aan het structuurplan en levert binnen de discipline 'mens: ruimtelijk functionele aspecten' geen significant negatief maar een positief effect ten aanzien van de referentiesituatie, het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven.

5.2 MENS: MOBILITEIT

Kaart 2: topografische kaart (grootschalig)
Kaart 4: orthofoto (grootschalig)
Figuur 4: BPA Sportcentrum – grafisch plan
Figuur masterplan p. 8: situering en context – zachte verbindingen en openbaar vervoer
Figuur masterplan p. 9: situering en context – parkeren
Figuur masterplan p. 12: profiel Dorpsstraat
Figuur masterplan p. 13: profiel Dorpsstraat – oversteekbaarheid gemeenteschool
Figuur masterplan p. 18 – 21: optimalisatie van de verhoudingen en het wegprofiel

5.2.1 Referentiesituatie

Dorpsstraat

De Dorpsstraat/N396 is eigendom van het Vlaams Gewest en staat gecategoriseerd als secundaire weg categorie II. Secundaire wegen categorie II hebben in eerste instantie een verzamelfunctie naar het hoofdwegennet toe en bieden bijgevolg ontsluiting op regionaal niveau. In casu geeft de N396 in Oostduinkerke-Dorp verbinding met de primaire wegen N330 en E40. Langsheen de Dorpsstraat/N396 loopt buslijn 68 (Oostende – Nieuwpoort – Koksijde Kazerne – Veurne). De lijn heeft 2 haltes ter hoogte van de Schoolstraat.

De Dorpstraat vormt het verlengde van de Nieuwpoortsteenweg en versmalt ter hoogte van de projectsite tot een wegprofiel van 12m. De straat kent een voetpad aan beide zijden van de straat (2,1m en 1,3m), een gefragmenteerde parkeerstrook van 1,7m breed ten noorden, en een rijbaan van 6,5m breed met gefragmenteerde fietspaden en fietssuggestiestroken.

Binnen het functionele fietsroutenetwerk staat de Dorpsstraat opgenomen in het bovenlokale functionele fietsroutenetwerk voor het verkeer tussen dorpskernen.

Parking

Van de 585 **parkeerplaatsen** in Oostduinkerke-Dorp (zoals vermeld in punt 1.2.1), bevinden zich 153 in het plangebied (26 Dorpsstraat, 43 Hazebeekstraat, 16 Toekomstlaan en 68 parking omgeving gemeenteschool)

Volgende woningen binnen het plangebied hebben parkeerplaats(en) op eigen terrein: Dorpsstraat 17, 9, 7, 5, 1 en Toekomstlaan 3 en 5. Dorpsstraat 15 en 3 hebben dat niet.

5.2.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief betreft het plangebied in zijn huidige planologische toestand (BPA Sportcentrum) en de wijze waarin het gebied zich hierbinnen kan ontwikkelen. Inzake mobiliteit wordt enkel bepaald dat het BPA binnen de bestemming 'wonen' 1 garage verplicht per entiteit. Voor alle overige functies worden de parkeernormen bepaald door de gemeentelijke verordening voor parkeerplaatsen en fietsenstallingen (zie verder).

5.2.3 Inrichtingsalternatieven

5.2.3.1 CREËREN VAN EEN NORMTOESTAND

Binnen de normtoestand wordt het profiel van de Dorpsstraat verbreed tot ongeveer 14m met aan beide zijden een volwaardig voetpad en fietspad, aan de noordzijde een parkeerstrook en een rijbaan van 5,5m.

5.2.3.2 REALISEREN VAN TERUGGETROKKEN BEBOUWING

Bij een teruggetrokken bebouwing wordt het profiel van de Dorpsstraat ongeveer 20m breed met aan beide zijden een volwaardig voetpad en fietspad, aan de noordzijde een parkeerstrook en een rijbaan van 5,5m. De voetpaden en fietspaden kunnen ruim georganiseerd worden en afgescheiden worden van de rijbaan. Langsheen de gevels ontstaan mogelijkheden voor een publieke ruimte zoals een terras bij een horeca-zaak of een groene strook voor woningen.

5.2.4 Mogelijke effecten plan

5.2.4.1 VERKEERSVEILIGHEID

Binnen de referentiesituatie vormt de Dorpstraat het verlengde van de Nieuwpoortsteenweg. De weg versmalt ter hoogte van de projectsite tot een profiel van 12m. De straat kent een voetpad aan beide zijden van de straat maar met een beperkte breedte (2,1m en 1,3m), een gefragmenteerde parkeerstrook van slechts 1,7m breed en een rijbaan met gefragmenteerde fietspaden en fietssuggestiestroken.

De Dorpsstraat staat gecategoriseerd als secundaire weg categorie II en wordt binnen het functionele fietsroutenetwerk opengenomen in het bovenlokale functionele fietsroutenetwerk. Langsheen dergelijke route is het wenselijk een gedegen fietspad te voorzien. Verder dient opgemerkt te worden dat ter hoogte van de Schoolstraat 2 bijkomende bushaltes gerealiseerd moeten worden. Gezien het profiel zal de bus op de rijweg halt moeten houden. In conclusie dient gesteld te worden dat het wegprofiel als onveilig beschouwd moet worden.

Binnen het nul-alternatief bestendigen de voorschriften de referentiesituatie.

Binnen het inrichtingsalternatief 'creëren van een normsituatie' wordt het profiel zodanig aangepast dat een basic-verkeersveilige situatie gerealiseerd wordt. Parkeerplaatsen kunnen niet geclusterd georganiseerd worden.

Binnen het inrichtingsalternatief 'realiseren van teruggetrokken bebouwing' wordt het profiel zodanig aangepast dat een basic-verkeersveilige situatie gerealiseerd wordt. Parkeerplaatsen kunnen niet geclusterd georganiseerd worden.

Binnen het plan wordt het profiel zodanig aangepast dat een verkeerveilige situatie gerealiseerd wordt. De publieke ruimte van min. 36m breed laat ruime afgescheiden fietspaden toe en ruime voetpaden ingewerkt in een parkstructuur. Binnen de parkstructuur kunnen ook de twee noodzakelijk bushaltes veilig ingericht worden.

5.2.4.2 PARKEERGELEGENHEID

Van de 585 parkeerplaatsen in Oostduinkerke-Dorp (zoals vermeld in punt 1.2.1), bevinden zich binnen de referentiesituatie 153 in het plangebied (26 Dorpsstraat, 43 Hazebeekstraat, 16 Toekomstlaan en 68 parking omgeving gemeenteschool).

Van de 9 private woningen op het terrein hebben 2 geen parkeerplaats op eigen terrein: Dorpsstraat 15 en 3.

Binnen het nul-alternatief legt het BPA per woning verplicht 1 garage op eigen terrein op. Alle overige functies dienen te voldoen aan de gemeentelijke verordening voor parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Geclusterd publiek parkeren kan enkel geregeld worden in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (zone 5 – blauw) of de zone voor sport en recreatie (zone 11) cfr. de huidige referentiesituatie.

Binnen het inrichtingsalternatief 'creëren van een normsituatie' en het alternatief 'realiseren van teruggetrokken bebouwing' wordt het profiel zodanig aangepast dat een basic-verkeersveilige situatie gerealiseerd wordt langsheen de Dorpsstraat. De parkeernormen van de gemeentelijke verordening voor parkeerplaatsen en fietsenstallingen worden overgenomen maar de inrichting laat geen geclusterd parkeren toe in de Dorpstraat.

Binnen het plan wordt het parkeren deels ondergronds of half verzonken en deels bovengronds gerealiseerd. Het bovengronds parkeren gebeurt grotendeels geclusterd en minimaal als volgt:

- Geclusterd met een min. van 25 plaatsen ten westen van de fysieke doorsteek en het plein ter hoogte van de gemeenteschool (Dorpsstraat).
- Geclusterd met een min. van 50 plaatsen ten zuiden van de sportterreinen (Toekomstlaan).
- Langsparkeren aan de noordzijde van de Dorpsstraat.

De bewuste keuze in clustering van bovengrondse parkeerplaatsen laat toe dat de in- en uitritten voor de boven- en ondergrondse parkeerplaatsen geminimaliseerd en gebundeld wordt. Zowel langsheen Dorpsstraat, Toekomstlaan als Hazebeekstraat bevindt zich slechts 1 in- en/of uitrit waardoor in elke straat slechts 1 kruisbeweging tussen voetgangers/fietsers en gemotoriseerd verkeer mogelijk wordt.

Binnen het plan worden daarenboven de parkeernormen van de gemeentelijke verordening voor parkeerplaatsen en fietsenstallingen overgenomen.

- Wonen (ook vakantiewoningen)
  - Nieuwbouw: 1 parkeervoorziening per begonnen schijf van 150m² vloeroppervlakte. Voor gebouwen met meerdere woongelegenheden geldt deze bepaling per wooneenheid.
  - Verbouwing/uitbreiding: indien de verbouwing een uitbreiding van de vloeroppervlakte inhoudt waardoor voor de totaliteit van de woning in een nieuwe schijf van 150m² vloeroppervlakte wordt uitgekomen, is een bijkomende parkeervoorziening vereist. 1 bijkomende parkeervoorziening nodig per bijkomende woongelegenheid (voor het organiseren van zorgwonen allerhande wordt dezelfde regel toegepast als bij één woongelegenheid voor zover het inrichten van een zorgwoning vergunningsplichtig is).
  - Expliciete fietsenstallingen zijn voor eengezinswoningen niet verplicht. Voor meergezinswoningen moet minstens één fietsenstalling per woongelegenheid worden voorzien. Per volle schijf van 3 woongelegenheden moet daarenboven een bijkomende fietsenstalling worden voorzien.
- Handel, diensten, vrije beroepen, kantoren, restaurant, café, tearoom of gelijkaardige exploitaties
  - Nieuwbouw: 1 parkeervoorziening en 1 fietsenstalling + 1 parkeervoorziening en 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 100m² vloeroppervlakte (waarbij alle ruimten die in functie van deze bestemming staan moeten worden meegerekend: berging, sanitair, personeelsruimten …).
  - Verbouwing: 1 parkeervoorziening per bijkomende begonnen schijf van 100m² vloeroppervlakte in die zin dat de totale vloeroppervlakte van de handelsruimte met aanhorigheden in rekening moet worden gebracht.
- Kamer(s) in hotel, motel, vakantieverblijf, jeugdherberg, B&B of gelijkaardige
  - Nieuwbouw: 1 parkeervoorziening + 1 parkeervoorziening per volle schijf van 3 kamers, de andere ruimten worden volgens hun bestemming gerekend. Personeelsruimten, sanitair, bergingen … worden gerekend als gebouw voor handel.
  - Verbouwing: 1 bijkomende parkeervoorziening per volle schijf van 3 bijkomende kamers, de andere ruimten worden volgens hun bestemming gerekend. Personeelsruimten, sanitair, bergingen … worden gerekend als gebouw voor handel.
- Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut: voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (zoals bijvoorbeeld ziekenhuizen, scholen, feestzalen …) moet uit de aanvraag duidelijk blijken wat de behoefte aan parkeerplaatsen en fietsenstallingen is en hoe die wordt opgevangen. Er wordt geen algemene norm opgenomen.

Binnen de voorschriften zal een mobiliteitsanalyse verplicht worden op het niveau van de aanvraag tot omgevingsvergunning.

5.2.5 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Het plan levert binnen de discipline 'mens: mobiliteit' geen significant negatief maar een positief effect ten aanzien van de referentiesituatie, het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven.

5.3 MENS: HINDER EN RISICO'S

Kaart 18: orthofoto 01.01.2000 (grootschalig)
Kaart 19: orthofoto 30.12.2008 (grootschalig)
Figuur masterplan p. 36: schaduwstudie

5.3.1 Referentiesituatie

De **bebouwde zone**, de **zone van het masterplan**, bevat volgende gabarieten:

- Noorden: 7 ééngezinswoningen met een gabariet van max. 2 bouwlagen plus een hellend dak. De Dorpsstraat is 12m breed.
- Noordwestelijke hoek: BKO kent 1 bouwlaag met plat dak.
- Noordoostelijk hoek: publieke parking.
- Westen: 2 ééngezinswoningen met een gabariet van 1 bouwlaag plus hellend dak.

De **recreatieve zone** betreft het noordelijk gedeelte van het sportpark Hazebeke en het oosten en centraal gedeelte van het plangebied: 1 voetbalterrein met rondom atletiekinfrastructuur (4 banen, ver- en hoogspringen, werpkooi …), 2 krachtbalvelden en een deel van de verlichte trimpiste.

5.3.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief betreft het plangebied in zijn huidige planologische toestand (BPA Sportcentrum) en de wijze waarin het gebied zich hierbinnen kan ontwikkelen.

Het BPA voorziet langsheen de Dorpsstraat een zone voor aaneengesloten **bebouwing** (zone 3 – paars) met tuinzone (zone 8 – lichtgroen). In de Toekomstlaan is open bebouwing (zone 1 – oranje) en koppelbouw (zone 2 – oranje) mogelijk. Elke zone voorziet in 2 bouwlagen plus een hellend dak. In de tweede bouwlijn van de Dorpsstraat worden ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bergplaatsen niet storend voor de woonomgeving toegelaten (zone 4 – paars-witte arcering). Een maximaal gabariet van 6m kroonlijst en 10m nok is toegestaan. Op de perceelsgrens wordt dit respectievelijk 3m en 6m.

De ruime hoek Dorpsstraat-Toekomstlaan wordt gereserveerd voor gemeenschapsvoorzieningen (zone 5 – blauw). Deze zone voorziet eveneens in 2 bouwlagen plus een hellend dak. Het hoekpunt zelf is bestemd voor aaneengesloten bebouwing (zone 3 – paars) met achterliggend een deel ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bergplaatsen niet storend voor de woonomgeving (zone 4 – paars-witte arcering).

Het binnengebied van het BPA wordt volledig ingenomen door een **zone voor sport en recreatie** (zone 11) met de daartoe dienende sport- en speelvelden en bijhorende gebouwen (zone 12 – groen-wit geruit patroon). De zone laat een maximaal gabariet van 3m kroonlijst en 6m nokhoogte toe. De gevelmuren van de sporthal kunnen 9,5m hoog worden. Gebouwen moeten steeds 10m afstand van de zonegrens houden. Deze zone wordt van de bewoning afgeschermd door een bufferzone (zone 12 – geelgroen).

5.3.3 Inrichtingsalternatieven

5.3.3.1 CREËREN VAN EEN NORMTOESTAND

Binnen de normtoestand wordt het profiel van de Dorpsstraat verbreed tot ongeveer 14m met langs liggend max. 3 bouwlagen waarvan de derde onder dak of teruggetrokken. De recreatieve zone blijft onveranderd.

5.3.3.2 REALISEREN VAN TERUGGETROKKEN BEBOUWING

Bij een teruggetrokken bebouwing wordt het profiel van de Dorpsstraat ongeveer 20m breed. De situatie laat toe dat de bebouwing aan de projectzijde opgetrokken wordt tot 4 bouwlagen waarvan de vierde een teruggetrokken volume betreft. De recreatieve zone blijft onveranderd.

5.3.4 Mogelijke effecten plan

5.3.4.1 SCHADUW

De langste schaduwen worden steeds in de winter genereerd en voornamelijk in de vroege ochtend en late avond. In de vroege ochtend en late avond is echter ook de duisternis nog aanwezig of reeds ingevallen. Het belangrijkste schaduweffect dient bijgevolg voornamelijk in de winter overdag bekeken te worden.

Binnen de referentiesituatie creëren voornamelijk de 2 bebouwingsclusters langsheen de Dorpsstraat een schaduweffect. De orthofoto's van 01.01.2000 en 31.12.2008 tonen aan dat de schaduw tot aan de overzijde van de Dorpsstraat valt. De uren van de orthofoto's zijn niet gekend maar situeren zich overdag gezien zonlicht duidelijk aanwezig is.

Binnen het masterplan werd voor de inrichtingsalternatieven 'creëren van een normsituatie' en 'realiseren van teruggetrokken bebouwing' en het gekozen alternatief binnen het plan, het 'lineair park', steeds uitgegaan van een goede maatverhouding tussen het straatprofiel en de hoogte van de

bebouwing. Binnen het gekozen plan waarbij de publieke ruimte maximaal verbreed wordt, wordt het gabariet van de gebouwen opgetrokken van 2 bouwlagen plus een hellend dak naar 2 tot 4 bouwlagen voor de (meergezins)woningen, 6 bouwlagen voor de nieuwe BKO en 8 voor het sporthotel. Voor het gekozen plan werd eveneens een schaduwstudie opgemaakt. De schaduwstudie toont aan dat het maximaal voelbaar effect (winter overdag) niet groter is dan de referentiesituatie. Het bovenste gedeelte van het sporthotel (min. 3 van de 8 bouwlagen) wordt daarvoor ook bewust achteruit geplaatst. Daarenboven dient opgemerkt dat de bebouwing door verscheidene doorsteken onderbroken wordt waardoor ook de lichtinval op de Dorpsstraat blijvend gegarandeerd wordt.

5.3.4.2 RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT-TOETS (RVR-TOETS)

Bij het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan dient nagegaan te worden of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied. De controle gebeurt op basis van de RVR-toets, een internettoepassing ontwikkeld door de dienst Veiligheidsrapportage.

Uit de RVR-toets (punt 11) blijkt dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval. Hierdoor kan de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) worden uitgesloten. Het plan dient niet voorgelegd te worden aan de dienst Veiligheidsrapportering.

5.3.5 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Binnen de discipline 'mens: hinder en risico's' wordt geen significant negatief verwacht ten aanzien van de referentiesituatie, het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven. De RVR-toets geeft aan dat de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) wordt uitgesloten.

5.4 FAUNA EN FLORA

Kaart 7: speciale beschermingszones
Kaart 8: VEN-gebieden en reservaten
Kaart 20: biologische waarderingskaart – versie 2

5.4.1 Referentiesituatie

Het plangebied is niet gelegen binnen of ligt niet in de onmiddellijk omgeving van een speciale beschermingszone (Vogelrichtlijngebieden cfr. de Europese Richtlijn 79/409/EEG of Habitatrichtlijngebieden cfr. de Europese Richtlijn 92/43/EEG) noch van een VEN-gebied, reservaat of beschermd

duinengebied. Het dichtstbijzijnde gebied binnen een straal van 0,5km is een 'voor het duingebied belangrijk landbouwgebied'. Binnen een 1km ligt het Vogelrichtlijngebied 'Westkust', het Habitatrichtlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin' en het GEN-gebied 'De Westkust'.

Het plangebied maakt geen deel uit van de biologische waarderingskaart. Onmiddellijk aansluitend op het plangebied bevinden zich evenwel volgende zones:

- Zuidoosten: een complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen met name een soortenarm permanent cultuurlandschap, een opgehoogd terrein en bermen, perceelsranden … met rietland en andere vegetaties van het rietverbond. De kartering geschiedt uit 2003. De helft van het gebied is thans bebouwd.
- Verder ten zuidoosten: een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen met name een soortenarm en vaak tijdelijk grasland en recent gegraven of vergraven eutroof water. De kartering is gebaseerd op een interpretatie van de orthofoto's van 2012. Het gebied betreft het golfterrein Hof ter Hille.

5.4.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief betreft het plangebied in zijn huidige planologische toestand (BPA Sportcentrum) en de wijze waarin het gebied zich hierbinnen kan ontwikkelen.

Het nul-alternatief verschilt niet van de referentiesituatie.

5.4.3 Inrichtingsalternatieven

5.4.3.1 CREËREN VAN EEN NORMTOESTAND

Binnen de normtoestand wordt het profiel van de Dorpsstraat verbreed tot ongeveer 14m met langs liggend max. 3 bouwlagen waarvan de derde onder dak of teruggetrokken. De recreatieve zone blijft onveranderd.

Het inrichtingsalternatief 'creëren van een normtoestand' verschilt niet van de referentiesituatie noch van het nul-alternatief.

5.4.3.2 REALISEREN VAN TERUGGETROKKEN BEBOUWING

Bij een teruggetrokken bebouwing wordt het profiel van de Dorpsstraat ongeveer 20m breed. De situatie laat toe dat de bebouwing aan de projectzijde opgetrokken wordt tot 4 bouwlagen waarvan de vierde een teruggetrokken volume betreft. De recreatieve zone blijft onveranderd.

Het inrichtingsalternatief 'realiseren van teruggetrokken bebouwing' verschilt niet van de referentiesituatie noch van het nul-alternatief.

5.4.4 Mogelijke effecten plan

5.4.4.1 BIODIVERSITEIT

Het nul-alternatief en de 2 inrichtingsalternatieven verschillen niet van de referentiesituatie. Het plan zal evenzeer geen bijkomende biodiversiteit in het plangebied genereren ondanks de voorziening van een lineair park. In functie van het bevorderen van de biodiversiteit kent het park immers een te beperkte oppervlakte en wordt zij daarenboven gecombineerd met een verharde publieke ruimte (fietspaden, voetpaden, parkeerruimte en wegenis).

5.4.4.2 PASSENDE BEOORDELING

Het plan is niet gelegen in een speciale beschermingszone waardoor er geen betekenisvolle aantasting mogelijk is en het plan geen passende beoordeling vereist.

5.4.5 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Binnen de discipline 'fauna en flora' worden geen wijzigingen en dus geen significant negatief verwacht ten aanzien van de referentiesituatie, het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven. Er is geen passende beoordeling vereist.

5.5 LANDSCHAP, CULTUREEL ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

Kaart 13: landschappelijk erfgoed
Kaart 14: cultureel erfgoed
Kaart 15: archeologisch erfgoed
Kaart 21: landschappelijk erfgoed - relictzones

5.5.1 Referentiesituatie

5.5.1.1 LANDSCHAP

De **bebouwde zone**, de **zone van het masterplan**, bevat volgende gabarieten:

- Noorden: 7 éengezinswoningen met een gabariet van max. 2 bouwlagen plus een hellend dak. De Dorpsstraat is 12m breed.
- Noordwestelijke hoek: BKO kent 1 bouwlaag met plat dak.
- Noordoostelijk hoek: publieke parking.

- Westen: 2 ééngezinswoningen met een gabariet van 1 bouwlaag plus hellend dak.

De **recreatieve zone** betreft het noordelijk gedeelte van het sportpark Hazebeke en het oosten en centraal gedeelte van het plangebied: 1 voetbalterrein met rondom atletiekinfrastructuur (4 banen, ver- en hoogspringen, werpkooi …), 2 krachtbalvelden en een deel van de verlichte trimpiste.

Het plangebied is niet gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van een beschermd landschap, een vastgestelde ankerplaats/landschap, een vastgestelde historische tuin/park of vastgestelde houtige beplanting.

Cfr. de Landschapsatlas (wetenschappelijke inventaris) maakt het zuidelijk deel van het plangebied wel deel uit van de relictzone 'Poldergebied Oostduinkerke – Adinkerke'. Relictzones zijn gebieden die de typische structuren van de traditionele landschappen nog in zekere mate bewaard hebben. Het poldergebied Oostduinkerke – Adinkerke is een relict van een grootschalig geulensysteem, één van de oudste turfontginningen (2e helft 12e eeuw) die door de Abdij ter Duinen (Koksijde) is aangevat. Het verspreid hoevepatroon refereert nog naar de grootschaligheid ervan. De turfexploitatie bepaalt in hoge mate het uitzicht van het polderlandschap (Buitenmoeren): een overwegend vlak landschap met oeverwallen en grote akkerland- en graasweidencomplexen. Het gebied kent wijdse panoramische zichten in alle richtingen waarbij de bebouwing aan de kust zichtbaar is en soms kleine doorkijkpunten bestaan naar de duinen. Waar de overgang duinen-polders gaaf bewaard is gebleven, is een grillige combinatie van kleine akkers en weiden, zandverstuivingen en bosjes aanwezig. Het zuidelijk deel is momenteel reeds ingenomen door een deel van het sportpark Hazebeke waardoor de ligging in de relictzone in vraag gesteld moet worden.

5.5.1.2 CULTUREEL ERFGOED

Het plangebied is niet gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van een beschermd stads- of dorpsgezicht of een vastgesteld bouwkundig geheel. Het plangebied bevat geen beschermde monumenten.

Binnen het plangebied ligt 1 vastgesteld bouwkundig relict (vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed) met name een ruimer gebouwencomplex gelegen Dorpsstraat 17 (ID 16512) gekend als 'dorpswoning met brouwerij'. Het relict staat leeg en bestaat uit een oostelijk nijverheidsgebouw (brouwerij), een dorpswoning en een westelijke aanbouw.

- Het voormalig brouwerijgebouw uit het begin van de 20e eeuw is mogelijk een restant van de brouwerij van de Oostduinkerkse brouwersfamilie Debeerst. Het brouwerij betreft een bakstenen gebouw met groen geverfd houten schrijnwerk. Het betreft een gebouw met muurankers onder zadeldak, twee en een halve bouwlaag hoog en drie traveeën breed. De oostelijke travee heeft een doorrit naar de binnenkoer, de westelijke travee heeft links de oplaadruimtes (bekroond door een puntgevel met hijsbalk) en bevat rechts het door rondboogvenstertjes verlichte trappenhuis.
- De dorpswoning is negen traveeën breed en heeft een bakstenen straatgevel met een wit geverfde, gecementeerde gevelbekleding. De drie ramen links behoren, gezien de aanwezigheid van een kelder, tot een opkamer wat een oude (mogelijk 18e eeuwse) kern verraadt.

- De kleine westelijke aanbouw sluit aan bij op het centrale volume van de woning. Het betreft een gebouw in rode baksteen met gele baksteen voor decoratieve banden. De luiken van de deur en de dakkapel bestaan net als de brouwerij uit groen geverfd hout.

De gemeente Koksijde beschikt ook zelf over een 'inventaris bouwkundig erfgoed'. Ongeveer 120 gebouwen binnen deze lijst werden door de gemeenteraad een 'vier sterren'-erkenning toegekend, een deel van deze gebouwen overlapt met de Vlaamse Inventaris Bouwkundig Erfgoed. De panden in deze lijst kunnen sinds begin 2007 aanspraak maken op een restauratiepremie van de gemeente, de 'gemeentelijke restauratiepremie voor waardevol niet-beschermd erfgoed'. Geen van de gebouwen binnen het plangebied genieten een 'vier sterren'-erkenning op de gemeentelijke inventaris bouwkundig erfgoed. Ook het gebouw Dorpsstraat 17 staat hier niet in opgenomen.

5.5.1.3 ARCHEOLOGIE

Het plangebied is niet gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van een beschermde archeologische site, een vastgestelde archeologische zone of een gebied waar geen archeologie te verwachten is.

5.5.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief betreft het plangebied in zijn huidige planologische toestand (BPA Sportcentrum) en de wijze waarin het gebied zich hierbinnen kan ontwikkelen.

5.5.2.1 LANDSCHAP

Het nul-alternatief verschilt niet van de referentiesituatie.

5.5.2.2 CULTUREEL ERFGOED

Het nul-alternatief verschilt van de referentiesituatie. Het BPA Sportcentrum voorziet langsheen de Dorpsstraat een zone voor aaneengesloten bebouwing (zone 3 – paars) met tuinzone (zone 8 – lichtgroen). In de tweede bouwlijn van de Dorpsstraat worden ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bergplaatsen niet storend voor de woonomgeving toegelaten (zone 4 – paars-witte arcering). Het BPA laat impliciet toe dat Dorpsstraat 17 gesloopt wordt. De locatie staat immers bestemd binnen de zone voor aaneengesloten bebouwing (zone 3 – paars) zonder dat een melding gemaakt wordt aangaande een eventuele verbod op sloop van een waardevol gebouw.

5.5.2.3 ARCHEOLOGIE

Het nul-alternatief verschilt van de referentiesituatie. De eventuele ontwikkelingen cfr. het BPA Sportcentrum kunnen eventuele archeologische waarden op het terrein verdringen.

5.5.3 Inrichtingsalternatieven

5.5.3.1 CREËREN VAN EEN NORMTOESTAND

Binnen de normtoestand wordt het profiel van de Dorpsstraat verbreed tot ongeveer 14m met langs liggend max. 3 bouwlagen waarvan de derde onder dak of teruggetrokken. De recreatieve zone blijft onveranderd.

Landschap

Het alternatief 'creëren van een normtoestand' verschilt niet van het nul-alternatief.

Cultureel Erfgoed

Het alternatief 'creëren van een normtoestand' verschilt niet van het nul-alternatief.

Archeologie

Het alternatief 'creëren van een normtoestand' verschilt niet van het nul-alternatief.

5.5.3.2 REALISEREN VAN TERUGGETROKKEN BEBOUWING

Bij een teruggetrokken bebouwing wordt het profiel van de Dorpsstraat ongeveer 20m breed. De situatie laat toe dat de bebouwing aan de projectzijde opgetrokken wordt tot 4 bouwlagen waarvan de vierde een teruggetrokken volume betreft. De recreatieve zone blijft onveranderd.

Landschap

Binnen het element 'landschap' wijzigt de situatie ten aanzien van het nul-alternatief. De situatie laat toe dat de bebouwing aan de projectzijde opgetrokken wordt tot 4 bouwlagen waarvan de vierde een teruggetrokken volume betreft. De aantal bouwlagen in het straatbeeld wordt bijgevolg met 1 à 2 verhoogd.

Cultureel Erfgoed

Het alternatief 'realiseren van teruggetrokken bebouwing' verschilt niet van het nul-alternatief.

Archeologie

Het alternatief 'realiseren van teruggetrokken bebouwing' verschilt niet van het nul-alternatief.

5.5.4 Mogelijke effecten plan

5.5.4.1 LANDSCHAP

Voor wat de **recreatieve zone** betreft wijzigt het plan niet ten opzichte van de referentiesituatie, het nul-alternatief of de inrichtingsalternatieven.

Voor wat de **bebouwde zone** betreft wijzigt het plan wel ten opzichte van de referentiesituatie, het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven. Het straatbeeld wordt sterk aangepast door het ruim achteruittrekken van de rooilijn. Daardoor ontstaat een publieke ruimte van min. 36m breed. Hierbinnen wordt een kwalitatief lineair park gecreëerd: een publieke ruimte met een sterk groen karakter, fietspaden, ruime voetpaden, geclusterd parkeren, beperkte inritten, bushalte en een sterke façade. Door middel van dit park krijgt de Dorpstraat een sterkere uitstraling, wordt de Dorpstraat eveneens een 'straat' in plaats een steenweg en vormt ze de 'toegangspoort' tot het dorp. Daarnaast wordt het lineair park zodanig ingericht dat de karakteristieke landschapskenmerken uit de omgeving, het duinenlandschap en de relictzone 'Poldergebied Oostduinkerke – Adinkerke', meegenomen worden: groene kamers (omwalde hoeves met vegetatiebuffers), micro-reliëf (polderlandschap en duinen) …

De sterke façade waarvan sprake bestaat in hoofdzaak een verschillende bouwblokken van 2 tot 4 bouwlagen voor (meer)gezinswoningen. Daarnaast worden op strategisch gekozen plaatsen een accent van 6 bouwlagen (BKO) en 8 (sporthotel) ingepland. Alle hoogtes staan in verhouding met hun omgeving:

- 8 bouwlagen = ongeveer 29m (sporthotel):
  - Wordt gepositioneerd op een strategische en centrale plek m.n. het kruispunt Dorpstraat-Toekomstlaan (2 structurerende wegen) en t.a.v. oud gemeentehuis.
  - Het bovenste gedeelte van dit volume (min. de 3 bovenste bouwlagen) wordt ten gevolge van het lineair park achteruit geplaatst waardoor een negatieve invloed door schaduwwerking vermeden wordt.
  - Wordt gekoppeld aan parkeercluster ter hoogte van de Toekomstlaan.
  - Wordt gekoppeld aan en markeert daardoor de zachte doorsteek 'oud gemeentehuis – sportpark'.
  - De relatie met de bouwhoogtes in de omgeving werd nagegaan: een factor 3 blijft gemiddeld en leidt tot een hoogte-accent in verhouding met zijn context. Staat eveneens in verhouding met de hoogte van de top van het oud gemeentehuis (ongeveer 32m).
- 6 bouwlagen = ongeveer 22m (BKO op het gelijkvloers gecombineerd met wonen):
  - Wordt gepositioneerd op de hoek met de Hazebeekstraat, ter hoogte van de huidige parking.
  - Wordt gekoppeld aan parkeercluster langsheen Dorpstraat.
  - Wordt gekoppeld aan en markeert daardoor de zachte doorsteek 'gemeenteschool – sportpark'.
  - De relatie met de bouwhoogtes in de omgeving werd nagegaan: een factor 2 blijft gemiddeld en leidt tot een hoogte-accent in verhouding met zijn context.

- 2 en 4 bouwlagen (in hoofdzaak wonen):
  - Garandeert een correcte en kwalitatieve maatverhouding tussen de hoogte van de gebouwen en de breedte van de weg/open ruimte: 4 bouwlagen (12m) t.a.v. de Dorpstraat (min. 36m).

Bijkomend dient opgemerkt te worden dat de kerk van Oostduinkerke-Dorp (Sint-Niklaaskerk) zich niet in het centrum bevindt van het dorp en niet als visueel herkenningspunt (signaalfunctie/landmark) wordt ervaren. Door het ontbreken van een verticaal accent is Oostduinkerke-Dorp niet herkenbaar in het polderlandschap. Het accent van 8 bouwlagen (sporthotel) dat opgevat wordt als een slank volume met een gepaste architectuur, maakt dat het dorp zich wel visueel herkenbaar kan maken in het landschap.

5.5.4.2 CULTUREEL ERFGOED

Voor wat de **recreatieve zone** betreft wijzigt het plan niet ten opzichte van de referentiesituatie, het nul-alternatief of de inrichtingsalternatieven.

Voor wat de **bebouwde zone** betreft wijzigt het plan wel ten opzichte van de referentiesituatie. Dorpsstraat 17, opgenomen in de vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed, wordt gesloopt. Het relict staat echter leeg en betreft verouderde bebouwing niet aangepast aan de hedendaagse normen van comfort. Daarenboven staat het relict binnen de gemeente beleidsmatig als minder waardevol bestemd gezien het in zijn eigen 'inventaris bouwkundig erfgoed' geen 'vier sterren'-erkenning toegekend werd. De 'vier sterren'-erkenningen kunnen sinds begin 2007 aanspraak maken op een restauratiepremie van de gemeente, de 'gemeentelijke restauratiepremie voor waardevol niet-beschermd erfgoed'.

5.5.4.3 ARCHEOLOGIE

Voor wat de **recreatieve zone** betreft wijzigt het plan niet ten opzichte van de referentiesituatie, het nul-alternatief of de inrichtingsalternatieven.

Voor wat de **bebouwde zone** betreft wijzigt het plan wel ten opzichte van de referentiesituatie. De ontwikkelingen zijn evenwel onderhevig aan het decreet van 12.07.2013 (en latere wijzigingen) betreffende het onroerend erfgoed en het BVR van 16.05.2014 (en latere wijzigingen) betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet. Dit betekent dat in bepaalde gevallen de bouwheer verplicht is een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan zijn bouwaanvraag. De doelstelling van het archeologisch vooronderzoek is om te bepalen of er op het terrein al dan niet archeologisch erfgoed aanwezig is en om maatregelen voor te stellen om met het aanwezige erfgoed om te gaan.

Het plangebied is niet gelegen in een beschermde archeologische site, een vastgestelde archeologische zone of een archeologische zone opgenomen in een wetenschappelijke inventaris. Belangrijke archeologische vondsten zijn hierdoor niet onmiddellijk te verwachten.

5.5.5 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Het plan levert geen significant negatief effect op ten aanzien van de referentiesituatie, het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven binnen de discipline 'landschap, cultureel erfgoed en archeologie'.

5.6 WATER

Kaart 10: signaalgebieden
Kaart 11: overstromingsgevoelige gebieden
Kaart 12: Vlaamse Hydrografische Atlas
Kaart 22: winterbedkaart
Kaart 23: hellingkaart
Kaart 24: erosiegevoelige gebieden
Kaart 25: grondwaterstromingsgevoelige gebieden
Kaart 26: infiltratiegevoelige gebieden

5.6.1 Referentiesituatie

5.6.1.1 VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS

De meest oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de ingebuisde Hazebeek (lichtblauw). De Hazebeek is onderdeel van het IJzerbekken en staat geklasseerde als onbevaarbare waterloop van tweede categorie (WN.2.5). De polder Noorwatering Veurne is de beheerder, het integrale plangebied ligt eveneens in een afstroomgebied onder het beheer van de polder Noordwatering Veurne.

5.6.1.2 WATERTOETS

Winterbedkaart: het plangebied is niet gelegen in een winterbed van een waterloop.

Hellingkaart: het plangebied gebied is zeer licht hellend met delen tussen de 0,5-5% en delen < 0,5%.

Erosiegevoelige gebieden: het plangebied is niet erosiegevoelig.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden: het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

Infiltratiegevoelige gebieden: het plangebied is niet infiltratiegevoelig.

Overstromingsgevoelige gebieden: het plangebied is niet gelegen in mogelijk noch in effectief overstromingsgevoelig gebied.

5.6.1.3 SIGNAALGEBIED

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

5.6.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief betreft het plangebied in zijn huidige planologische toestand (BPA Sportcentrum) en de wijze waarin het gebied zich hierbinnen kan ontwikkelen. Binnen het nul-alternatief is verdere ontwikkeling en verharding mogelijk. Voor volgende ontwikkelingen dient advies gevraagd te worden aan de polder Noordwatering Veurne:

- Ten gevolge van mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater:
  - Vanaf een toename van 0,1ha in horizontale dakoppervlakte en/of verharde oppervlakte;
  - En/of vanaf een ontwikkeling minder dan 10m van de Hazebeek.
- Ten gevolge van mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het grondwater:
  - Vanaf een toename van meer dan 1ha in horizontale dakoppervlakte en/of verharde oppervlakte;
  - En/of mits het realiseren van ondergrondse constructies (bvb. ondergrondse garages), met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1m, die dieper gelegen zijn dan 5m onder het maaiveld en een ondergrondse horizontale lengte hebben van meer dan 100m.

5.6.3 Inrichtingsalternatieven

5.6.3.1 CREËREN VAN EEN NORMTOESTAND

Binnen de normtoestand wordt het profiel van de Dorpsstraat verbreed tot ongeveer 14m met langs liggend max. 3 bouwlagen waarvan de derde onder dak of teruggetrokken. De recreatieve zone blijft onveranderd.

Het inrichtingsalternatief 'creëren van een normtoestand' verschilt niet van het nul-alternatief.

5.6.3.2 REALISEREN VAN TERUGGETROKKEN BEBOUWING

Bij een teruggetrokken bebouwing wordt het profiel van de Dorpsstraat ongeveer 20m breed. De situatie laat toe dat de bebouwing aan de projectzijde opgetrokken wordt tot 4 bouwlagen waarvan de vierde een teruggetrokken volume betreft. De recreatieve zone blijft onveranderd.

Het inrichtingsalternatief 'realiseren van teruggetrokken bebouwing' verschilt niet van het nul-alternatief.

5.6.4 Mogelijke effecten plan

Het plan verschilt niet van het nul-alternatief of de inrichtingsalternatieven en dient te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de doelstelling van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid. Het lineair park garandeert daarenboven het nodige groen voor infiltratie.

5.6.5 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Het plan levert geen significant negatief effect op ten aanzien van het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven binnen de discipline 'water'.

5.7 GELUID EN TRILLINGEN

5.7.1 Referentiesituatie

De **bebouwde zone** bevat in het noorden 7 ééngezinswoningen gelegen langsheen de Dorpsstraat, deels leegstand. Eén woning omvat eveneens een loodscomplex. In de noordwestelijke hoek, ter hoogte van het kruispunt van de Dorpsstraat met de Toekomstlaan, wordt het gebied opengetrokken en werd een nieuwe BKO ingeplant. De noordoostelijk hoek van het plangebied wordt ingenomen door een publieke parking welke hoofdzakelijk gebruikt wordt door het personeel van de gemeentelijke basisschool en als kiss-and-ride. De westelijke zijde van het plangebied wordt gekenmerkt door een 2 vrijstaande bewoonde ééngezinswoningen.

De **recreatieve zone** omvat het oosten en centraal gedeelte van het plangebied en betreft het noordelijk gedeelte van het sportpark Hazebeke: 1 voetbalterrein met rondom atletiekinfrastructuur (4 banen, ver- en hoogspringen, werpkooi …), 2 krachtbalvelden en een deel van de verlichte trimpiste.

Binnen de referentiesituatie wordt het geluid in hoofdzaak gegenereerd door het verkeer langsheen de Dorpsstraat en de Toekomstlaan gecombineerd met de activiteiten in het sportpark Hazebroek.

5.7.2 Nul-alternatief

Het nul-alternatief betreft het plangebied in zijn huidige planologische toestand (BPA Sportcentrum) en de wijze waarin het gebied zich hierbinnen kan ontwikkelen. Geluid wordt in dat geval gerealiseerd bij een verdere uitbouw van de bebouwde zone. Dit betreft een tijdelijk effect.

In de exploitatiefase verschilt het nul-alternatief niet van de referentiesituatie.

5.7.3 Inrichtingsalternatieven

5.7.3.1 CREËREN VAN EEN NORMTOESTAND

Binnen de normtoestand wordt het profiel van de Dorpsstraat verbreed tot ongeveer 14m met langs liggend max. 3 bouwlagen waarvan de derde onder dak of teruggetrokken. De recreatieve zone blijft onveranderd.

Het inrichtingsalternatief 'creëren van een normtoestand' verschilt niet van het nul-alternatief.

5.7.3.2 REALISEREN VAN TERUGGETROKKEN BEBOUWING

Bij een teruggetrokken bebouwing wordt het profiel van de Dorpsstraat ongeveer 20m breed. De situatie laat toe dat de bebouwing aan de projectzijde opgetrokken wordt tot 4 bouwlagen waarvan de vierde een teruggetrokken volume betreft. De recreatieve zone blijft onveranderd.

Het inrichtingsalternatief 'realiseren van teruggetrokken bebouwing' verschilt niet van het nul-alternatief.

5.7.4 Mogelijke effecten

Het plan verschilt in aanlegfase niet van het nul-alternatief of de inrichtingsalternatieven.

In exploitatiefase blijft het **bestaande verkeer** en de **recreatieve zone** behouden. De **bebouwde zone** zal wijzigen ten gevolge van het programma op de site: een sporthotel, een BKO, woningen (incl. zorgwonen en sociaal) met eventueel daaraan gekoppelde laag-dynamische niet-residentiële functies. Het programma creëert een bijkomende dynamiek en hierdoor bijkomend omgevingsgeluid. Gezien de centrumlocatie is deze dynamiek eigen aan de omgeving. Er dient daarenboven opgemerkt te worden dat het merendeel van de parking ondergronds of half verzonken geregeld wordt waardoor het bestemmingsverkeer slechts een minimale impact heeft op het geluidseffect.

5.7.5 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Het plan levert geen significant negatief effect op ten aanzien van het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven binnen de discipline 'geluid en trillingen'.

5.8 GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

De situering van het plangebied en het programma is van die aard dat de mogelijke effecten geen landelijk of gewestelijk grensoverschrijdend karakter.

5.9 ALGEMENE BEOORDELING EN CONCLUSIE REKENING HOUDEND MET CUMULATIEVE EFFECTEN

	Mogelijke effecten	Conclusie en aanbevelingen
Mens: ruimtelijk functioneel	RUIMTELIJKE FUNCTIONEEL Binnen de referentiesituatie vormt de Dorpsstraat het verlengde van de Nieuwpoortsteenweg en Koksijdesteenweg. De weg versmalt ter hoogte van het plangebied en de omgeving kent weinig kwalitatieve publieke ruimte. Ook de oversteek tussen de parking en de school is zeer technisch opgevat en weinig interessant qua ruimtelijke beleving. Gezien deze context wordt de Dorpstraat niet als een 'dorpsstraat' ervaren maar louter als een versmalde steenweg. Achter de bebouwing langsheen de Dorpstraat bevinden zich verder enkele verborgen 'troeven' (Visserijmuseum, sportpark, groen) waarvan de leesbaarheid en zichtbaarheid naar de omgeving beperkt is. Het volledige gebied van het masterplan, ongeveer 1,7ha, is privaat en niet publiek toegankelijk. Binnen het nul-alternatief kunnen de bestaande ambachtelijke activiteiten uitbreiden in tweede bouwlijn. Ook kunnen op het hoekpunt van de Dorpsstraat met de Toekomstlaan (actueel ingericht als publiek domein) aaneengesloten bewoning en ambachtelijke activiteiten voorzien worden. De elementen vermeld in de referentiesituatie blijven gelden. Binnen het inrichtingsalternatief 'creëren van een normsituatie' blijven de elementen vermeld in de referentiesituatie gelden. Binnen het inrichtingsalternatief 'realiseren van teruggetrokken bebouwing' gelden de hieronder vermelde elementen van het voorliggend plan met het verschil dat de publieke ruimte onvoldoende ruim is om een sterk groen karakter, fietspaden, ruime voetpaden, geclusterd parkeren, bushalte, beperkte inritten en een sterke façade … te creëren. Nieuwe kernversterkende functies Ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief blijft binnen het vooropgesteld plan de recreatieve zone behouden. De functies in de bebouwde zone,	Het plan doorstaat de toets aan het structuurplan en levert binnen de discipline 'mens: ruimtelijk functionele aspecten' geen significant negatief maar een positief effect ten aanzien van de referentiesituatie, het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven.

	het gebied van het masterplan, worden aangepast naar een sporthotel, een nieuwe BKO, (meergezins)woningen (incl. zorgwonen en sociaal wonen) en eventueel laag-dynamische niet-residentiële functies (bvb. een kantoor of dokterspraktijk). Met het plan worden hierdoor de ambachtelijke functies, welke geen meerwaarde bieden voor de leefkwaliteit, uit de dorpskern onttrokken. In vergelijk daarmee zullen de eventuele nieuwe niet-residentiële functies en lineair park meer dynamiek creëren en ruimte bieden voor ontmoeting. Ook het sporthotel in combinatie met de gemeentelijke sportdienst, de sporthal Hazebeke, het sportpark Hazebeke en Golf ter Hille zal dynamisch werken en uit de ruimere omgeving aantrek hebben. Het geheel werkt kernversterkend. Bijkomende publieke ruimte en doorwaadbaarheid Het gabariet van de gebouwen wordt opgetrokken van 2 bouwlagen plus een hellend dak naar 2 tot 4 bouwlagen voor de (meergezins)woningen, 6 bouwlagen voor de nieuwe BKO en 8 voor het sporthotel. De hoogtes worden strategisch ingepland en staan in verhouding met hun omgeving. Om de correcte verhouding te realiseren wordt de footprint van de gebouwen beperkt en wordt de rooilijn van de Dorpsstraat achteruitgetrokken. De maatverhouding tussen de hoogte van de gebouwen en de breedte van de weg/open ruimte wordt hierdoor eveneens gecorrigeerd: de te nauwe bestaande situatie (6m hoogte vs. 12m breedte) wordt gewijzigd naar een open situatie (12m hoogte vs. 36m breedte). Binnen deze nieuwe publieke ruimte wordt een kwalitatief lineair park gecreëerd met een sterk groen karakter, fietspaden, ruime voetpaden, geclusterd parkeren, bushalte, beperkte inritten en een sterke façade. Door middel van dit park krijgt de Dorpstraat een sterkere uitstraling, wordt de Dorpstraat eveneens een 'straat' in plaats een steenweg en vormt ze de 'toegangspoort' tot het dorp. Door ook de bebouwing langsheen de Toekomstlaan te verwijderen en de nieuwe bebouwing verder in te planten, wordt het groene parkkarakter ook aan deze zijde doorgetrokken. Er wordt daarenboven een diepte gecreëerd en het zicht wordt opengetrokken richting het oud gemeentehuis en het sportpark. De oppervlakte aan publieke ruimte wordt gemaximaliseerd door ook de bebouwbare ruimte doorwaadbaar te maken en het privaat parkeren ondergronds te voorzien. Het masterplan garandeert op die manier dat meer dan de helft van het oppervlak als	

	publieke ruimte gebruikt kan worden (9.000m² excl. wegenis). In het huidig BPA is het volledige gebied (17.000m²) privaat. Het lineair park zal tegelijkertijd een bruikbare en uitnodigende publieke ruimte dat de leefkwaliteit zal verhogen. Het park vormt immers de verbindende schakel binnen zijn directe omgeving en creëert samenhang door middel van (1) fysieke doorsteken naar de verborgen achterliggende publieke functies (bvb. Visserijmuseum en sportpark) en (2) de nodige visuele linken met het achterliggend (polder)landschap. Door het verhogen van de gebouwen verhoogt de BVO (sporthotel, BKO en wonen). De oppervlakte wordt opgetrokken van 11.500m² (BPA) naar 17.500m² (maximum-scenario) met een haalbaarheid vanaf 10.000m² woonoppervlakte. Gezien de grote verruiming van de publieke ruimte overtreft deze densiteit de draagkracht van de omgeving niet. TOETS AAN HET STRUCTUURPLAN Het plangebied is gelegen in het 'stedelijk netwerk van de kust' en meer in het bijzonder in een kern van de buitengebiedregio 'Kust, Polders en Westhoek'. Oostduinkerke-Dorp wordt cfr. het PRS-WV geselecteerd als woonkern. Zoals bepaald binnen het PRS-WV dient voor reconversieprojecten geen behoeftestudie opgemaakt te worden, wel dienen de projecten aan enkele ruimtelijke principes te voldoen: Opvangen van noden binnen de gemeente In relatie met de visie binnen het GRS • Hoofddoelstellingen: ontwikkelen van een duurzaam kwalitatief toeristisch aanbod Gewenste toeristisch-recreatieve infrastructuur • Hoofddoelstellingen: bewaren en versterken van de eigenheid van de gemeente Koksijde Concept 1: versterken van de ruimtelijke identiteit van de kernen Doelstellingen Oostduinkerke-Dorp: (1) binnengebieden zijn ideale plekken voor inbreiding en verdichting (min. 15 woningen/ha) en bij voorkeur voor sociale	

	woningbouw (2) hoogbouw blijft beperkt tot de bebouwing langsheen de Leopold II-laan Functies maximaal verweven Kwalitatieve invulling staat centraal • De reconversie is kwalitatief en duurzaam. Het project is functioneel en ruimtelijk een meerwaarde voor de omgeving en heeft een beperkte ecologische impact • De eigenheid en de schaal van de bebouwingsconcentratie dient bij de inrichting van de het reconversiegebied gerespecteerd te worden door de bebouwingstypologie, de dichtheid en de inrichting van de publieke ruimte erop af te stemmen • De bebouwing en/of bebouwingstypologie dient maximaal ingepast te worden in de omgeving, met respect voor het aanwezige onroerend erfgoed. Positief contrasterende architectuur behoort tot de mogelijkheden • Het is noodzakelijk om zowel voldoende publieke ruimte als kwalitatieve publieke ruimte te realiseren in het reconversiegebied onder de vorm • van groenelementen, wijkgroen, een speelruimte, een plein … • Fiets- en wandelpaden dienen het gebied te integreren in het langzaam verkeersnetwerk. • De ontsluiting takt aan en bouwt verder op de ontsluitingsstructuur van de kern	
Mens: mobiliteit	VERKEERSVEILIGHEID Binnen de referentiesituatie vormt de Dorpstraat het verlengde van de Nieuwpoortsteenweg. De weg versmalt ter hoogte van de projectsite tot een profiel van 12m. De straat kent een voetpad aan beide zijden van de straat maar met een beperkte breedte (2,1m en 1,3m), een gefragmenteerde parkeerstrook van slechts 1,7m breed en een rijbaan met gefragmenteerde fietspaden en fietssuggestiestroken. De Dorpsstraat staat gecategoriseerd als secundaire weg categorie II en wordt binnen het functionele fietsroutenetwerk opengenomen in het bovenlokale functionele fietsroutenetwerk. Langsheen dergelijke route is het wenselijk een gedegen fietspad te voorzien. Verder dient opgemerkt te worden dat ter hoogte van de Schoolstraat 2	Het plan levert binnen de discipline 'mens: mobiliteit' geen significant negatief maar een positief effect ten aanzien van de referentiesituatie, het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven.

	bijkomende bushaltes gerealiseerd moeten worden. Gezien het profiel zal de bus op de rijweg halt moeten houden. In conclusie dient gesteld te worden dat het wegprofiel als onveilig beschouwd moet worden. Binnen het nul-alternatief bestendigen de voorschriften de referentiesituatie. Binnen het inrichtingsalternatief 'creëren van een normsituatie' wordt het profiel zodanig aangepast dat een basic-verkeersveilige situatie gerealiseerd wordt. Parkeerplaatsen kunnen niet geclusterd georganiseerd worden. Binnen het inrichtingsalternatief 'realiseren van teruggetrokken bebouwing' wordt het profiel zodanig aangepast dat een basic-verkeersveilige situatie gerealiseerd wordt. Parkeerplaatsen kunnen niet geclusterd georganiseerd worden. Binnen het plan wordt het profiel zodanig aangepast dat een verkeerveilige situatie gerealiseerd wordt. De publieke ruimte van min. 36m breed laat ruime afgescheiden fietspaden toe en ruime voetpaden ingewerkt in een parkstructuur. Binnen de parkstructuur kunnen ook de twee noodzakelijk bushaltes veilig ingericht worden. PARKEERGELEGENHEID Van de 585 parkeerplaatsen in Oostduinkerke-Dorp (zoals vermeld in punt 1.2.1), bevinden zich binnen de referentiesituatie 153 in het plangebied (26 Dorpsstraat, 43 Hazebeekstraat, 16 Toekomstlaan en 68 parking omgeving gemeenteschool). Van de 9 private woningen op het terrein hebben 2 geen parkeerplaats op eigen terrein: Dorpsstraat 15 en 3. Binnen het nul-alternatief legt het BPA per woning verplicht 1 garage op eigen terrein op. Alle overige functies dienen te voldoen aan de gemeentelijke verordening voor parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Geclusterd publiek parkeren kan enkel geregeld worden in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (zone 5 – blauw) of de zone voor sport en recreatie (zone 11) cfr. de huidige referentiesituatie. Binnen het inrichtingsalternatief 'creëren van een normsituatie' en het alternatief 'realiseren van teruggetrokken bebouwing' wordt het profiel zodanig aangepast dat een	

	basic-verkeersveilige situatie gerealiseerd wordt langsheen de Dorpsstraat. De parkeernormen van de gemeentelijke verordening voor parkeerplaatsen en fietsenstallingen worden overgenomen maar de inrichting laat geen geclusterd parkeren toe in de Dorpstraat.
	
	Binnen het plan wordt het parkeren deels ondergronds of half verzonken en deels bovengronds gerealiseerd. Het bovengronds parkeren gebeurt grotendeels geclusterd en minimaal als volgt:
	
	• Geclusterd met een min. van 25 plaatsen ten westen van de fysieke doorsteek en het plein ter hoogte van de gemeenteschool (Dorpsstraat).
	• Geclusterd met een min. van 50 plaatsen ten zuiden van de sportterreinen (Toekomstlaan).
	• Langsparkeren aan de noordzijde van de Dorpsstraat.
	
	De bewuste keuze in clustering van bovengrondse parkeerplaatsen laat toe dat de in- en uitritten voor de boven- en ondergrondse parkeerplaatsen geminimaliseerd en gebundeld wordt. Zowel langsheen Dorpsstraat, Toekomstlaan als Hazebeekstraat bevindt zich slechts 1 in- en/of uitrit waardoor in elke straat slechts 1 kruisbeweging tussen voetgangers/fietsers en gemotoriseerd verkeer mogelijk wordt.
	
	Binnen het plan worden daarenboven de parkeernormen van de gemeentelijke verordening voor parkeerplaatsen en fietsenstallingen overgenomen.
	
	• Wonen (ook vakantiewoningen)
	  o Nieuwbouw: 1 parkeervoorziening per begonnen schijf van 150m² vloeroppervlakte. Voor gebouwen met meerdere woongelegenheden geldt deze bepaling per wooneenheid.
	  o Verbouwing/uitbreiding: indien de verbouwing een uitbreiding van de vloeroppervlakte inhoudt waardoor voor de totaliteit van de woning in een nieuwe schijf van 150m² vloeroppervlakte wordt uitgekomen, is een bijkomende parkeervoorziening vereist. 1 bijkomende parkeervoorziening nodig per bijkomende woongelegenheid (voor het organiseren van zorgwonen allerhande wordt dezelfde regel toegepast	

	als bij één woongelegenheid voor zover het inrichten van een zorgwoning vergunningsplichtig is). o Expliciete fietsenstallingen zijn voor eengezinswoningen niet verplicht. Voor meergezinswoningen moet minstens één fietsenstalling per woongelegenheid worden voorzien. Per volle schijf van 3 woongelegenheden moet daarenboven een bijkomende fietsenstalling worden voorzien. • Handel, diensten, vrije beroepen, kantoren, restaurant, café, tearoom of gelijkaardige exploitaties o Nieuwbouw: 1 parkeervoorziening en 1 fietsenstalling + 1 parkeervoorziening en 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 100m² vloeroppervlakte (waarbij alle ruimten die in functie van deze bestemming staan moeten worden meegerekend: berging, sanitair, personeelsruimten …). o Verbouwing: 1 parkeervoorziening per bijkomende begonnen schijf van 100m² vloeroppervlakte in die zin dat de totale vloeroppervlakte van de handelsruimte met aanhorigheden in rekening moet worden gebracht. • Kamer(s) in hotel, motel, vakantieverblijf, jeugdherberg, B&B of gelijkaardige o Nieuwbouw: 1 parkeervoorziening + 1 parkeervoorziening per volle schijf van 3 kamers, de andere ruimten worden volgens hun bestemming gerekend. Personeelsruimten, sanitair, bergingen … worden gerekend als gebouw voor handel. o Verbouwing: 1 bijkomende parkeervoorziening per volle schijf van 3 bijkomende kamers, de andere ruimten worden volgens hun bestemming gerekend. Personeelsruimten, sanitair, bergingen … worden gerekend als gebouw voor handel. • Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut: voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (zoals bijvoorbeeld ziekenhuizen, scholen, feestzalen …) moet uit de aanvraag duidelijk blijken wat de behoefte aan parkeerplaatsen en fietsenstallingen is en hoe die wordt opgevangen. Er wordt geen algemene norm opgenomen. Binnen de voorschriften zal een <u>mobiliteitsanalyse</u> verplicht worden op het niveau van de	

	aanvraag tot omgevingsvergunning.	
Mens: hinder en risico's	SCHADUW De langste schaduwen worden steeds in de winter genereerd en voornamelijk in de vroege ochtend en late avond. In de vroege ochtend en late avond is echter ook de duisternis nog aanwezig of reeds ingevallen. Het belangrijkste schaduweffect dient bijgevolg voornamelijk in de winter overdag bekeken te worden. Binnen de referentiesituatie creëren voornamelijk de 2 bebouwingsclusters langsheen de Dorpsstraat een schaduweffect. De orthofoto's van 01.01.2000 en 31.12.2008 tonen aan dat de schaduw tot aan de overzijde van de Dorpsstraat valt. De uren van de orthofoto's zijn niet gekend maar situeren zich overdag gezien zonlicht duidelijk aanwezig is. Binnen het masterplan werd voor de inrichtingsalternatieven 'creëren van een normsituatie' en 'realiseren van teruggetrokken bebouwing' en het gekozen alternatief binnen het plan, het 'lineair park', steeds uitgegaan van een goede maatverhouding tussen het straatprofiel en de hoogte van de bebouwing. Binnen het gekozen plan waarbij de publieke ruimte maximaal verbreed wordt, wordt het gabariet van de gebouwen opgetrokken van 2 bouwlagen plus een hellend dak naar 2 tot 4 bouwlagen voor de (meergezins)woningen, 6 bouwlagen voor de nieuwe BKO en 8 voor het sporthotel. Voor het gekozen plan werd eveneens een schaduwstudie opgemaakt. De schaduwstudie toont aan dat het maximaal voelbaar effect (winter overdag) niet groter is dan de referentiesituatie. Het bovenste gedeelte van het sporthotel (min. 3 van de 8 bouwlagen) wordt daarvoor ook bewust achteruit geplaatst. Daarenboven dient opgemerkt dat de bebouwing door verscheidene doorsteken onderbroken wordt waardoor ook de lichtinval op de Dorpsstraat blijvend gegarandeerd wordt. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT-TOETS (RVR-TOETS) Bij het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan dient nagegaan te worden of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de	Binnen de discipline 'mens: hinder en risico's' wordt geen significant negatief verwacht ten aanzien van de referentiesituatie, het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven. De RVR-toets geeft aan dat de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) wordt uitgesloten.

	ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied. De controle gebeurt op basis van de RVR-toets, een internettoepassing ontwikkeld door de dienst Veiligheidsrapportage. Uit de RVR-toets (punt 11) blijkt dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval. Hierdoor kan de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) worden uitgesloten. Het plan dient niet voorgelegd te worden aan de dienst Veiligheidsrapportering.	
Fauna en flora	BIODIVERSITEIT Het nul-alternatief en de 2 inrichtingsalternatieven verschillen niet van de referentiesituatie. Het plan zal evenzeer geen bijkomende biodiversiteit in het plangebied genereren ondanks de voorziening van een lineair park. In functie van het bevorderen van de biodiversiteit kent het park immers een te beperkte oppervlakte en wordt zij daarenboven gecombineerd met een verharde publieke ruimte (fietspaden, voetpaden, parkeerruimte en wegenis). PASSENDE BEOORDELING Het plan is niet gelegen in een speciale beschermingszone waardoor er geen betekenisvolle aantasting mogelijk is en het plan geen passende beoordeling vereist.	Binnen de discipline 'fauna en flora' worden geen wijzigingen en dus geen significant negatief verwacht ten aanzien van de referentiesituatie, het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven. Er is geen passende beoordeling vereist.
Landschap, cultureel erf-goed en archeologie	LANDSCHAP Voor wat de **recreatieve zone** betreft wijzigt het plan niet ten opzichte van de referentiesituatie, het nul-alternatief of de inrichtingsalternatieven. Voor wat de **bebouwde zone** betreft wijzigt het plan wel ten opzichte van de referentiesituatie, het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven. Het straatbeeld wordt sterk aangepast door het ruim achteruittrekken van de rooilijn. Daardoor ontstaat een publieke ruimte van min. 36m breed. Hierbinnen wordt een kwalitatief lineair park gecreëerd: een publieke ruimte met een sterk groen karakter, fietspaden, ruime voetpaden, geclusterd parkeren, beperkte inritten, bushalte en een sterke façade. Door middel van dit park krijgt de Dorpstraat een sterkere uitstraling, wordt de Dorpstraat	Het plan levert geen significant negatief effect op ten aanzien van de referentiesituatie, het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven binnen de discipline 'landschap, cultureel erfgoed en archeologie'.

	eveneens een 'straat' in plaats een steenweg en vormt ze de 'toegangspoort' tot het dorp. Daarnaast wordt het lineair park zodanig ingericht dat de karakteristieke landschapskenmerken uit de omgeving, het duinenlandschap en de relictzone 'Poldergebied Oostduinkerke – Adinkerke', meegenomen worden: groene kamers (omwalde hoeves met vegetatiebuffers), micro-reliëf (polderlandschap en duinen) …
	
	De sterke façade waarvan sprake bestaat in hoofdzaak een verschillende bouwblokken van 2 tot 4 bouwlagen voor (meer)gezinswoningen. Daarnaast worden op strategisch gekozen plaatsen een accent van 6 bouwlagen (BKO) en 8 (sporthotel) ingepland. Alle hoogtes staan in verhouding met hun omgeving:
	
	• 8 bouwlagen = ongeveer 29m (sporthotel):
	  o Wordt gepositioneerd op een strategische en centrale plek m.n. het kruispunt Dorpstraat-Toekomstlaan (2 structurerende wegen) en t.a.v. oud gemeentehuis.
	  o Het bovenste gedeelte van dit volume (min. de 3 bovenste bouwlagen) wordt ten gevolge van het lineair park achteruit geplaatst waardoor een negatieve invloed door schaduwwerking vermeden wordt.
	  o Wordt gekoppeld aan parkeercluster ter hoogte van de Toekomstlaan.
	  o Wordt gekoppeld aan en markeert daardoor de zachte doorsteek 'oud gemeentehuis – sportpark'.
	  o De relatie met de bouwhoogtes in de omgeving werd nagegaan: een factor 3 blijft gemiddeld en leidt tot een hoogte-accent in verhouding met zijn context. Staat eveneens in verhouding met de hoogte van de top van het oud gemeentehuis (ongeveer 32m).
	• 6 bouwlagen = ongeveer 22m (BKO op het gelijkvloers gecombineerd met wonen):
	  o Wordt gepositioneerd op de hoek met de Hazebeekstraat, ter hoogte van de huidige parking.
	  o Wordt gekoppeld aan parkeercluster langsheen Dorpstraat.
	  o Wordt gekoppeld aan en markeert daardoor de zachte doorsteek 'gemeenteschool – sportpark'.	

	o De relatie met de bouwhoogtes in de omgeving werd nagegaan: een factor 2 blijft gemiddeld en leidt tot een hoogte-accent in verhouding met zijn context. • 2 en 4 bouwlagen (in hoofdzaak wonen): o Garandeert een correcte en kwalitatieve maatverhouding tussen de hoogte van de gebouwen en de breedte van de weg/open ruimte: 4 bouwlagen (12m) t.a.v. de Dorpstraat (min. 36m). Bijkomend dient opgemerkt te worden dat de kerk van Oostduinkerke-Dorp (Sint-Niklaaskerk) zich niet in het centrum bevindt van het dorp en niet als visueel herkenningspunt (signaalfunctie/landmark) wordt ervaren. Door het ontbreken van een verticaal accent is Oostduinkerke-Dorp niet herkenbaar in het polderlandschap. Het accent van 8 bouwlagen (sporthotel) dat opgevat wordt als een slank volume met een gepaste architectuur, maakt dat het dorp zich wel visueel herkenbaar kan maken in het landschap. CULTUREEL ERFGOED Voor wat de **recreatieve zone** betreft wijzigt het plan niet ten opzichte van de referentiesituatie, het nul-alternatief of de inrichtingsalternatieven. Voor wat de **bebouwde zone** betreft wijzigt het plan wel ten opzichte van de referentiesituatie. Dorpsstraat 17, opgenomen in de vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed, wordt gesloopt. Het relict staat echter leeg en betreft verouderde bebouwing niet aangepast aan de hedendaagse normen van comfort. Daarenboven staat het relict binnen de gemeente beleidsmatig als minder waardevol bestemd gezien het in zijn eigen 'inventaris bouwkundig erfgoed' geen 'vier sterren'-erkenning toegekend werd. De 'vier sterren'-erkenningen kunnen sinds begin 2007 aanspraak maken op een restauratiepremie van de gemeente, de 'gemeentelijke restauratiepremie voor waardevol niet-beschermd erfgoed'. ARCHEOLOGIE Voor wat de **recreatieve zone** betreft wijzigt het plan niet ten opzichte van de	

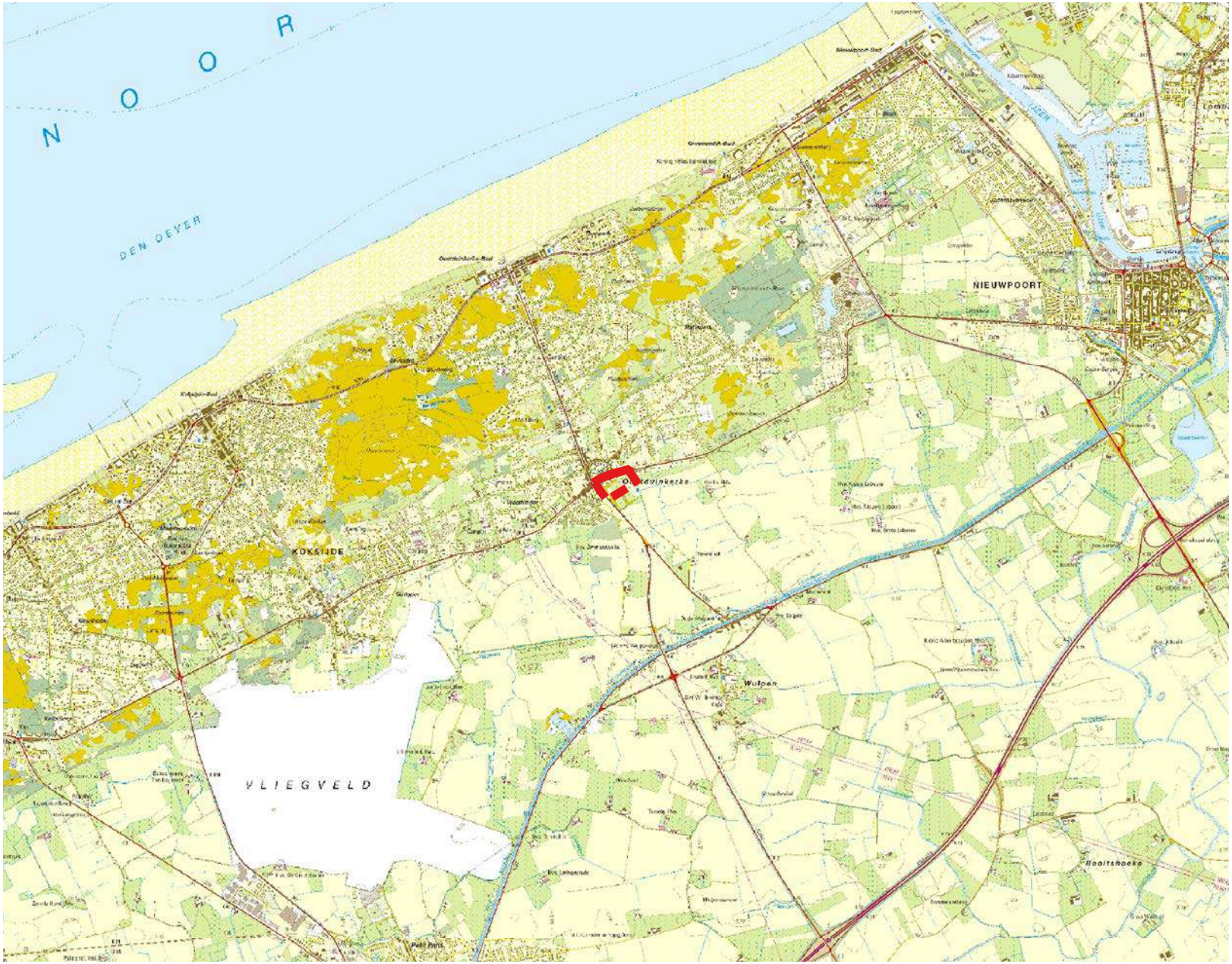
	referentiesituatie, het nul-alternatief of de inrichtingsalternatieven. Voor wat de **bebouwde zone** betreft wijzigt het plan wel ten opzichte van de referentiesituatie. De ontwikkelingen zijn evenwel onderhevig aan het decreet van 12.07.2013 (en latere wijzigingen) betreffende het onroerend erfgoed en het BVR van 16.05.2014 (en latere wijzigingen) betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet. Dit betekent dat in bepaalde gevallen de bouwheer verplicht is een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan zijn bouwaanvraag. De doelstelling van het archeologisch vooronderzoek is om te bepalen of er op het terrein al dan niet archeologisch erfgoed aanwezig is en om maatregelen voor te stellen om met het aanwezige erfgoed om te gaan. Het plangebied is niet gelegen in een beschermde archeologische site, een vastgestelde archeologische zone of een archeologische zone opgenomen in een wetenschappelijke inventaris. Belangrijke archeologische vondsten zijn hierdoor niet onmiddellijk te verwachten.	
Water	Het plan verschilt niet van het nul-alternatief of de inrichtingsalternatieven en dient te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de doelstelling van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid. Het lineair park garandeert daarenboven het nodige groen voor infiltratie.	Het plan levert geen significant negatief effect op ten aanzien van het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven binnen de discipline 'water'.
Geluid en trillingen	Het plan verschilt in aanlegfase niet van het nul-alternatief of de inrichtingsalternatieven. In exploitatiefase blijft het **bestaande verkeer** en de **recreatieve zone** behouden. De **bebouwde zone** zal wijzigen ten gevolge van het programma op de site: een sporthotel, een BKO, woningen (incl. zorgwonen en sociaal) met eventueel daaraan gekoppelde laag-dynamische niet-residentiële functies. Het programma creëert een bijkomende dynamiek en hierdoor bijkomend omgevingsgeluid. Gezien de centrumlocatie is deze dynamiek eigen aan de omgeving. Er dient daarenboven opgemerkt te worden dat het merendeel van de parking ondergronds of half verzonken geregeld wordt waardoor het bestemmingsverkeer slechts een minimale impact heeft op het geluidseffect.	Het plan levert geen significant negatief effect op ten aanzien van het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven binnen de discipline 'geluid en trillingen'.

6 KAARTEN

Kaart 1: topografische kaart (kleinschalig)
Kaart 2: topografische kaart (grootschalig)
Kaart 3: orthofoto 2016 (kleinschalig)
Kaart 4: orthofoto 2016 (grootschalig)
Kaart 5: GRB
Kaart 6: gewestplan
Kaart 7: speciale beschermingszones
Kaart 8: VEN-gebieden en reservaten
Kaart 9: grondwaterwingebieden en beschermingszones
Kaart 10: signaalgebieden
Kaart 11: overstromingsgevoelige gebieden
Kaart 12: waterlopen (bevaarbaar en onbevaarbaar) en grachten
Kaart 13: landschappelijk erfgoed
Kaart 14: cultureel erfgoed
Kaart 15: archeologisch erfgoed
Kaart 16: atlas der buurtwegen
Kaart 17: recht van voorkoop
Kaart 18: orthofoto 01.01.2000 (grootschalig)
Kaart 19: orthofoto 30.12.2008 (grootschalig)
Kaart 20: biologische waarderingskaart – versie 2
Kaart 21: landschappelijk erfgoed – relictzones
Kaart 22: winterbedkaart
Kaart 23: hellingkaart
Kaart 24: erosiegevoelige gebieden
Kaart 25: grondwaterstromingsgevoelige gebieden
Kaart 26: infiltratiegevoelige gebieden

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 1: topografische kaart (kleinschalig)



Legende

contour RUP

Datum: 25.04.2017
Schaal: 1:50.000

N

0 900 1800 2700 m

Bron: NGI

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 2: topografische kaart (grootschalig)

Legende

contour RUP

Datum: 25.04.2017
Schaal: 1:5.000

N

0 90 180 270 m

Bron: NGI

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 3: orthofoto 2016 (kleinschalig)

Legende

contour RUP

Datum: 25.04.2017
Schaal: 1:10.000

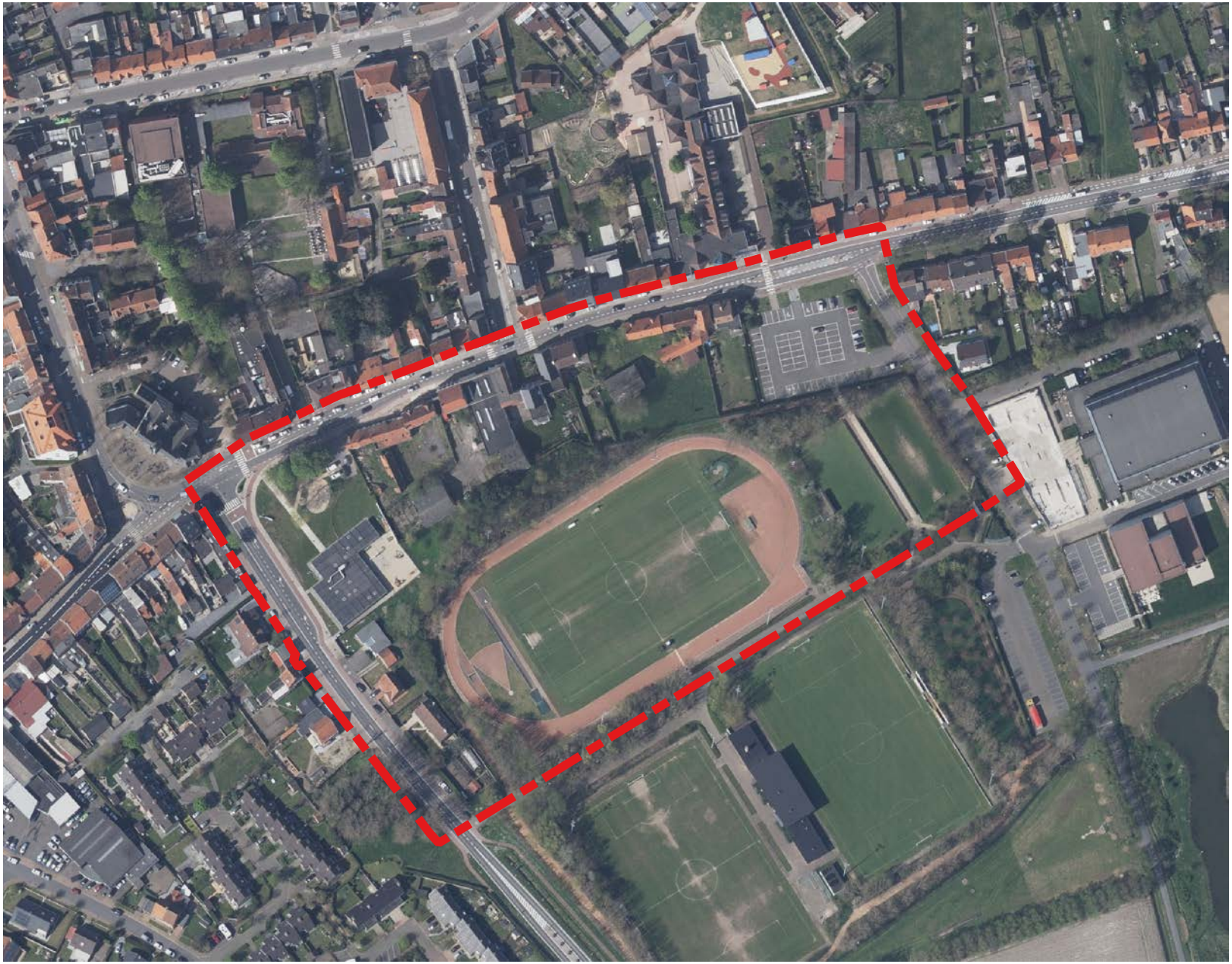
0 100 200 300 m

N

Bron: AGIV, 2016

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 4: orthofoto 2016 (grootschalig)



Legende

contour RUP

Datum: 25.04.2017
Schaal: 1:2.500

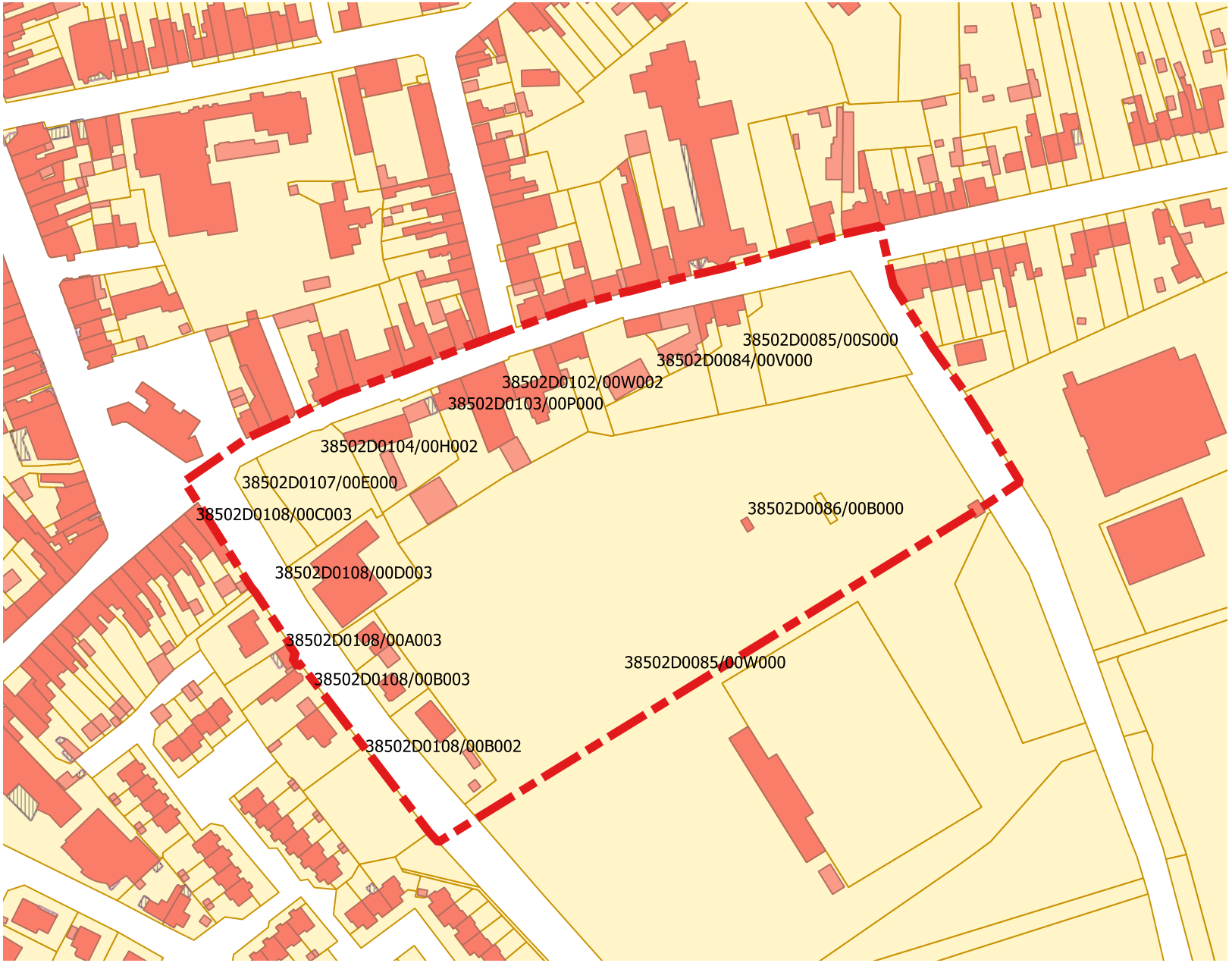
0 40 80 120 m

N

Bron: AGIV, 2016

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 5: GRB



Legende

contour RUP

Datum: 25.04.2017
Schaal: 1:2.500

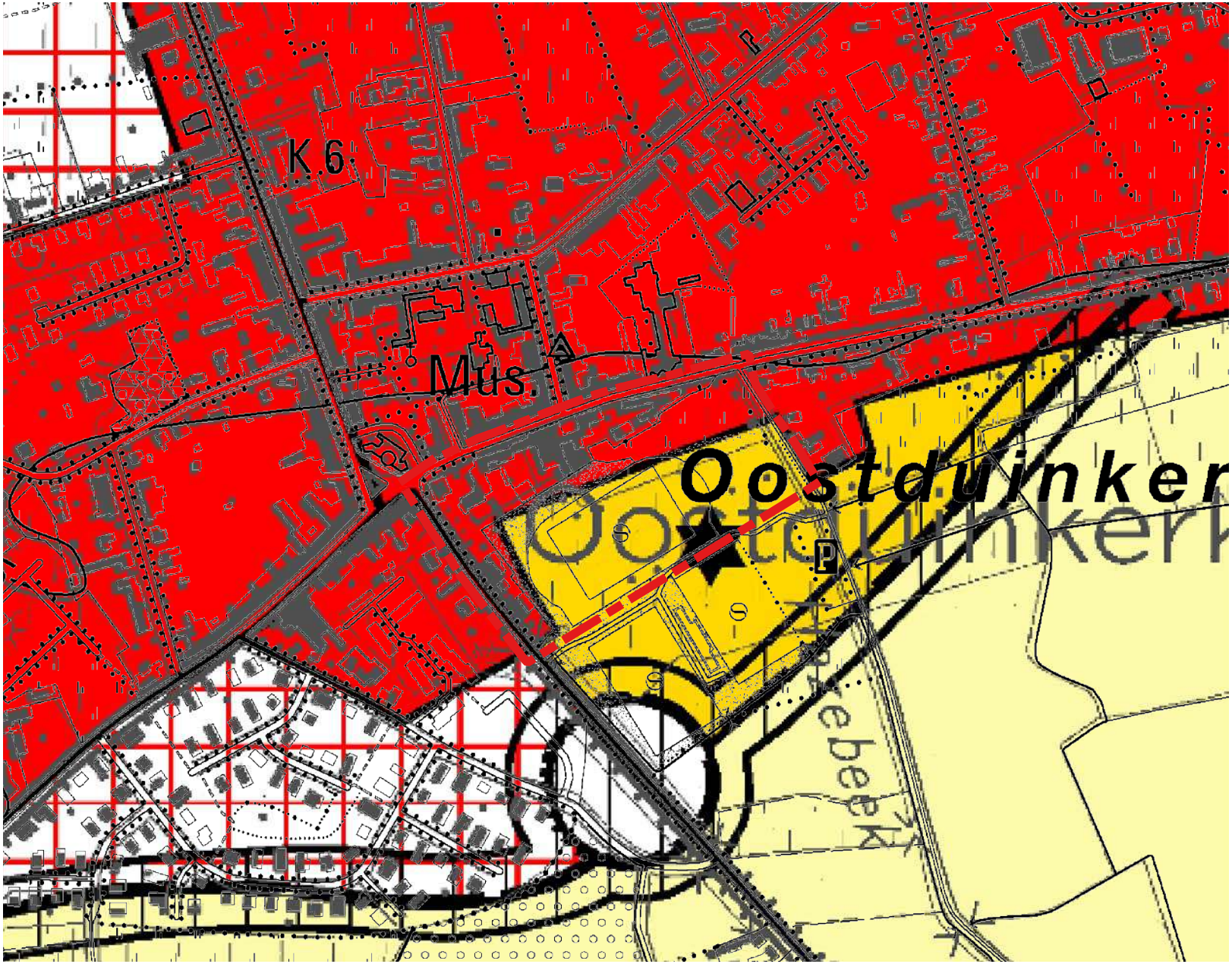
0 40 80 120 m

N

Bron: AGIV, 22.04.2017

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 6: gewestplan Veurne-Westkust



Legende

contour RUP

Datum: 25.04.2017
Schaal: 1:5.000

N

0 90 180 270 m

Bron: AGIV

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 7: speciale beschermingszones

Legende

- contour RUP
- Habitatrichtlijngebieden
- Vogelrichtlijngebieden
- Ramsar-gebieden

Datum: 27.04.2017
Schaal: 1:10.000

0 100 200 300 m

N

Bron: AGIV, 2016

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 8: ven-gebieden en reservaten

Legende

- contour RUP
- Grote Eenheid Natuur
- Grote Eenheid Natuur in Ontwikkeling
- Natuurverwervingsgebied
- Erkende natuurreservaten
- Bosreservaten
- Beschermde duinen

N

Datum: 27.04.2017
Schaal: 1:10.000

0 100 200 300 m

Bron: AGIV, 2016

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 9: grondwaterwingebieden en beschermingszones

Bron: AGIV, 2016

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 10: signaalgebieden

Legende

- contour RUP
- Signaalgebied - bouwvrije opgave
- Signaalgebied - verscherpte watertoets

Datum: 27.04.2017
Schaal: 1:10.000

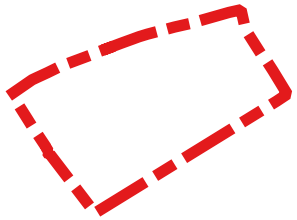
0 100 200 300 m

N

Bron: VMM, geoloket WMS, 27.04.2017

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 11: overstromingsgevoelige gebieden



Legende

- contour RUP
- Niet overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Matig overstromingsgevoelig

Datum: 27.04.2017
Schaal: 1:10.000

0 100 200 300 m

N

Bron: AGIV, 2016

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 12: waterlopen (bevaarbaar en onbevaarbaar) en grachten

Legende

- contour RUP
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Gracht van algemeen belang
- Niet geklasseerd

Datum: 27.04.2017
Schaal: 1:10.000

0 100 200 300 m

N

Bron: AGIV, 2016

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 13: landschappelijk erfgoed

Legende

- contour RUP
- Beschermd landschap
- Aangeduide ankerplaats/erfgoedls.
- Vastgestelde hist. tuinen en parken
- Vastgestelde houtige beplantingen

Datum: 27.04.2017
Schaal: 1:10.000

0 100 200 300 m

N

Bron: AGIV, 2016

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 14: cultureel erfgoed

Legende

- contour RUP
- Beschermd stads- of dorpsgezicht
- Beschermd monument
- Vastgestelde IBE - geheel
- Vastgestelde IBE - relict

Datum: 27.04.2017
Schaal: 1:10.000

0 100 200 300 m

N

Bron: AGIV, 2016

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 15: archeologisch erfgoed

Legende

- contour RUP
- Beschermde archeologische sites
- Vastgestelde archeologische zones
- Geen archeologie te verwachten

Datum: 27.04.2017
Schaal: 1:10.000

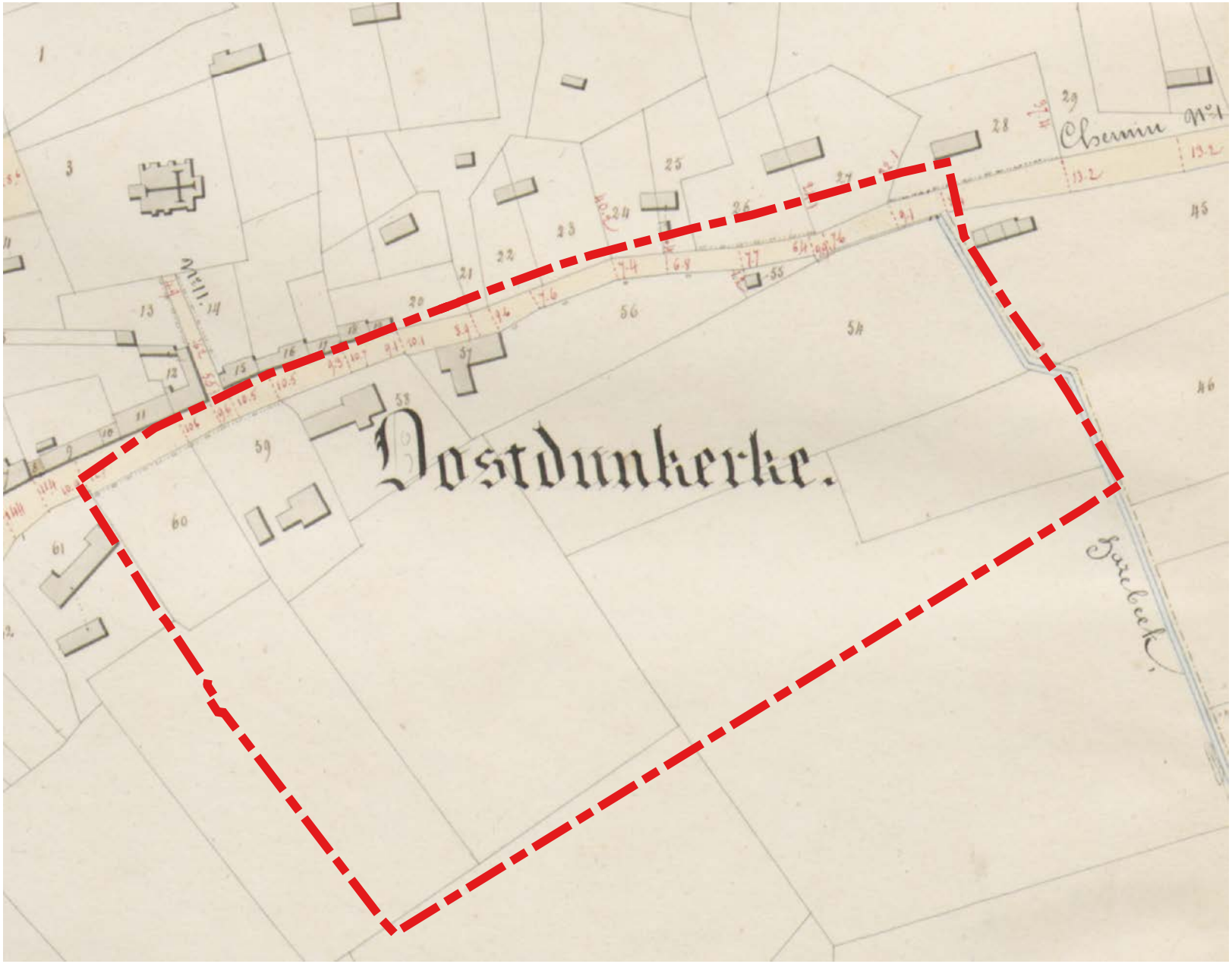
0 100 200 300 m

N

Bron: AGIV, 2016

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 16: atlas der buurtwegen



Legende

contour RUP

Datum: 27.04.2017
Schaal: 1:2.000

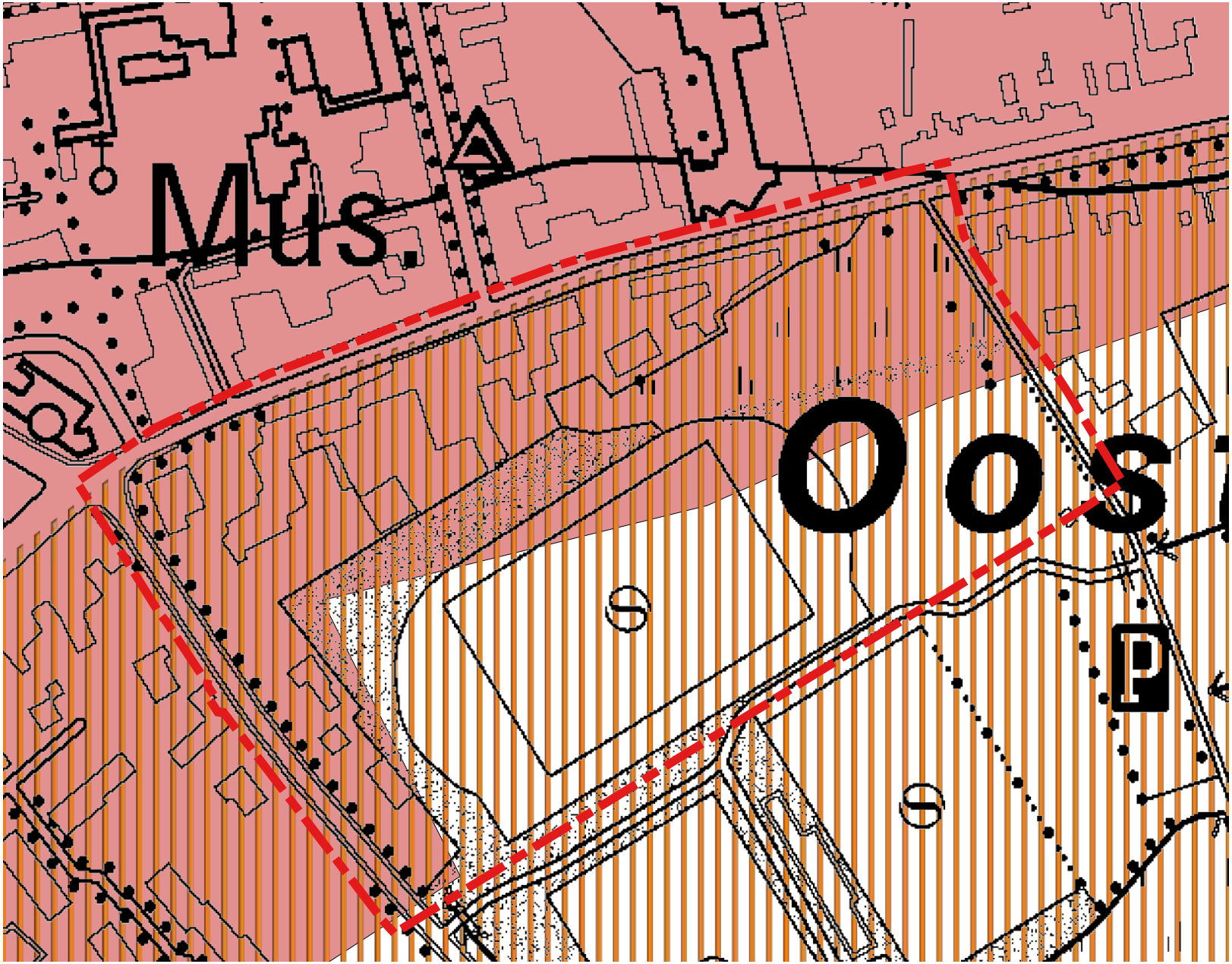
0 30 60 90 m

N

Bron: AGIV, 2016

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 17: recht van voorkoop



Legende

- contour RUP
- Ruilverkaveling
- Bijzondere geb. Vlaamse wooncode
- Ruimtelijke Ordening
- Speciale beschermingszones natuur
- Natuurreservaten
- Natuurinrichtingsprojecten
- IWB oeverzones
- IWB overstromingsgebieden
- Waterwegen en Zeekanalen NV
- VEN en IVON
- NV De Scheepvaart

Datum: 27.04.2017
Schaal: 1:2.000

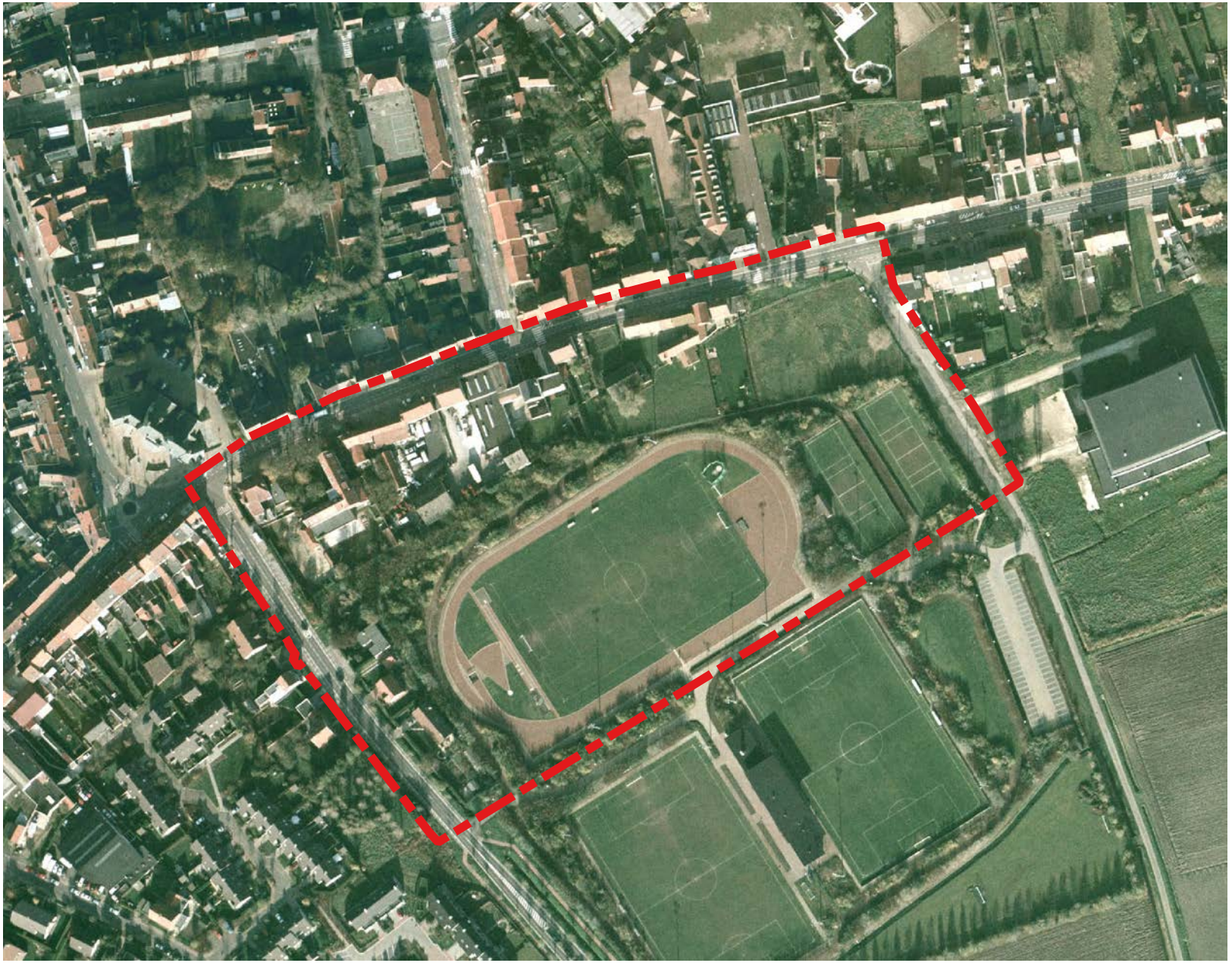
0 30 60 90 m

N

Bron: AGIV, 2016

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 18: orthofoto 01.01.2000 (grootschalig)



Legende

contour RUP

Datum: 18.05.2017
Schaal: 1:2.500

0 40 80 120 m

N

Bron: AGIV, 2016

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 19: orthofoto 30.12.2008 (grootschalig)

Legende

contour RUP

Datum: 18.05.2017
Schaal: 1:2.500

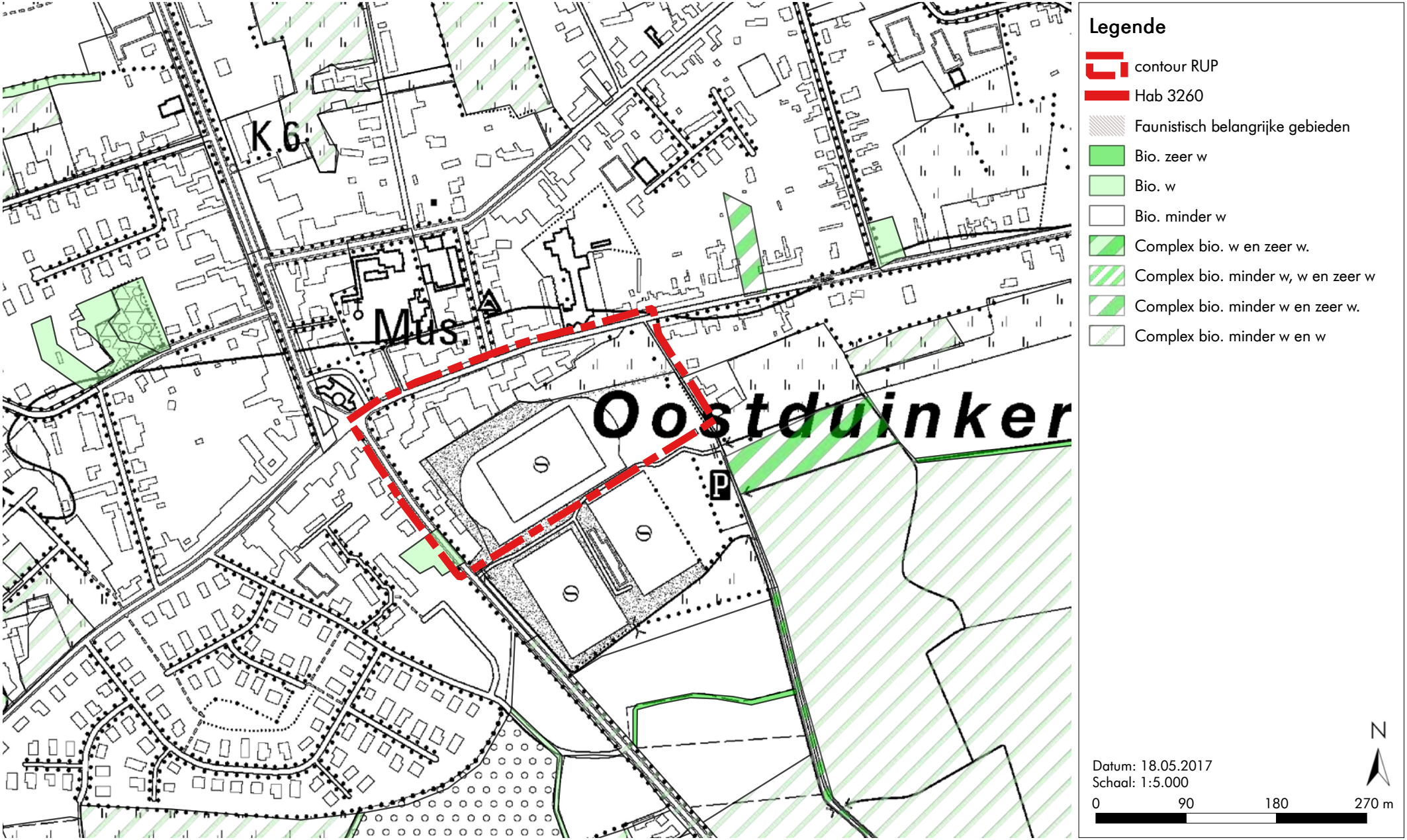
0 40 80 120 m

N

Bron: AGIV, 2016

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

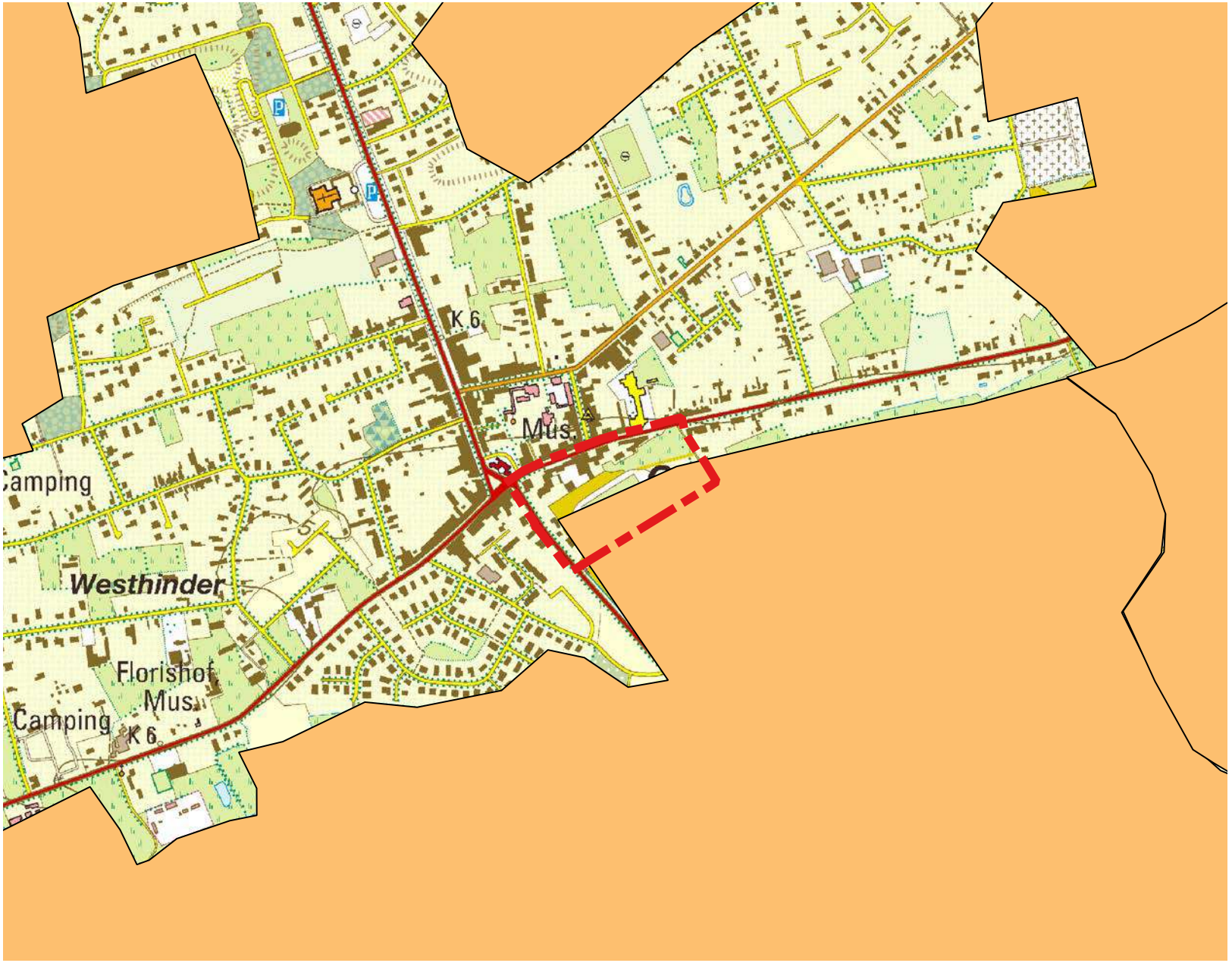
Kaart 20: biologische waarderingskaart - versie 2



Bron: AGIV

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 21: landschappelijk erfgoed - relictzones



Legende

- contour RUP
- Relictzones

Datum: 18.05.2017
Schaal: 1:10.000

0 100 200 300 m

N

Bron: AGIV, 2016

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 22: winterbedkaart

Legende

- contour RUP
- Behoort niet tot het winterbed
- Behoort tot het winterbed

Datum: 19.05.2017
Schaal: 1:10.000

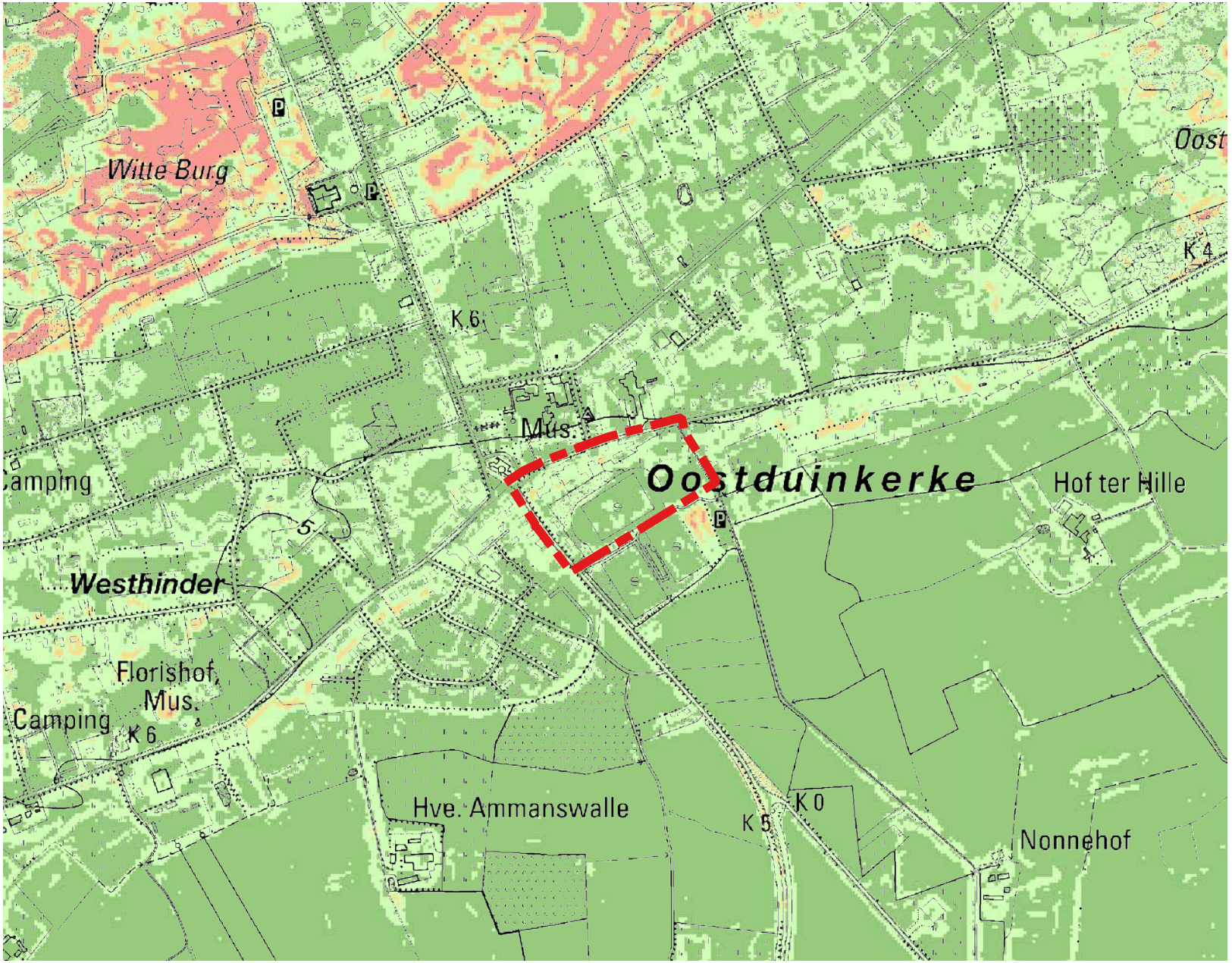
0 100 200 300 m

N

Bron: AGIV

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 23: hellingenkaart



Legende

- contour RUP
- < 0,5%
- 0,5% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%

Datum: 19.05.2017
Schaal: 1:10.000

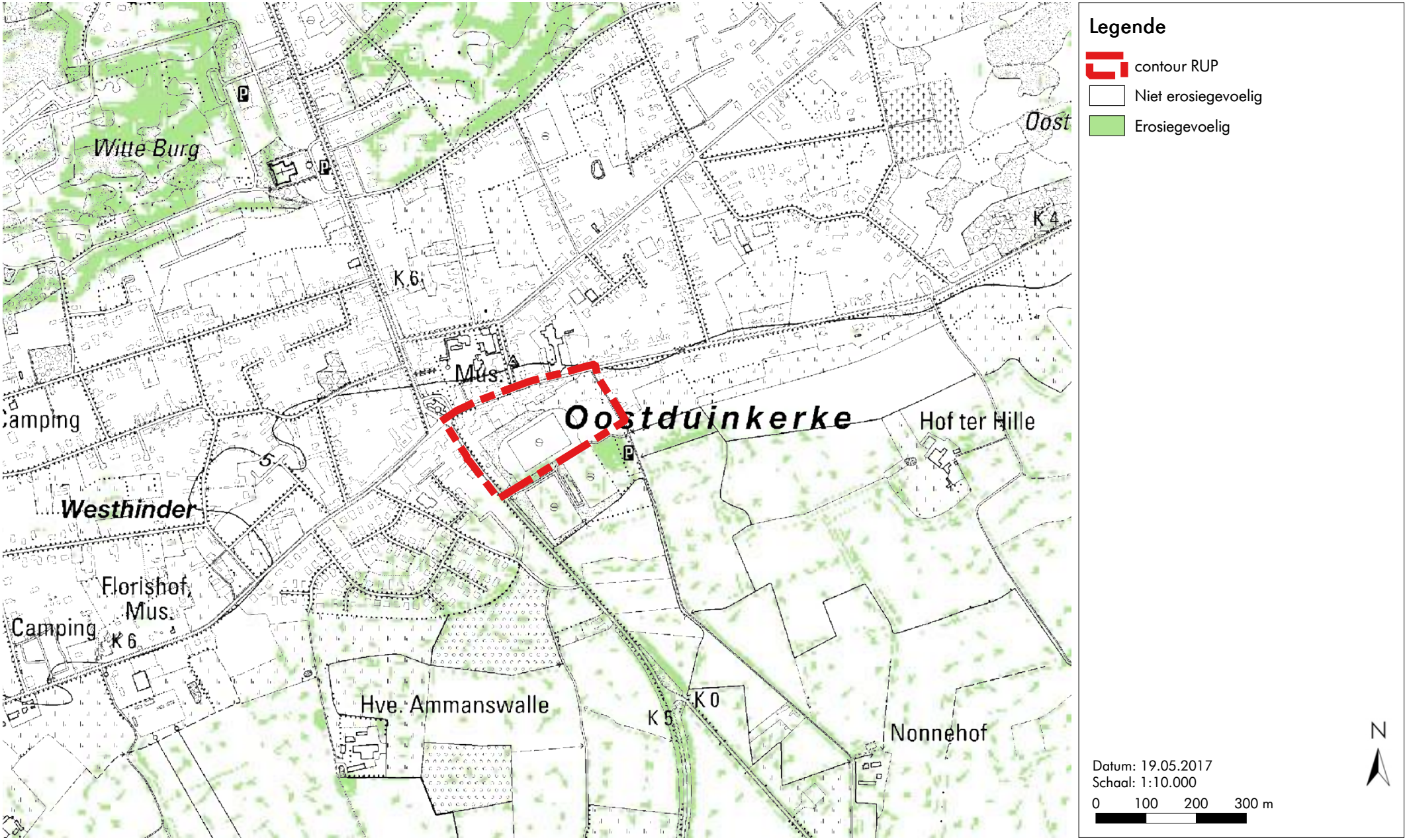
0 100 200 300 m

N

Bron: AGIV

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

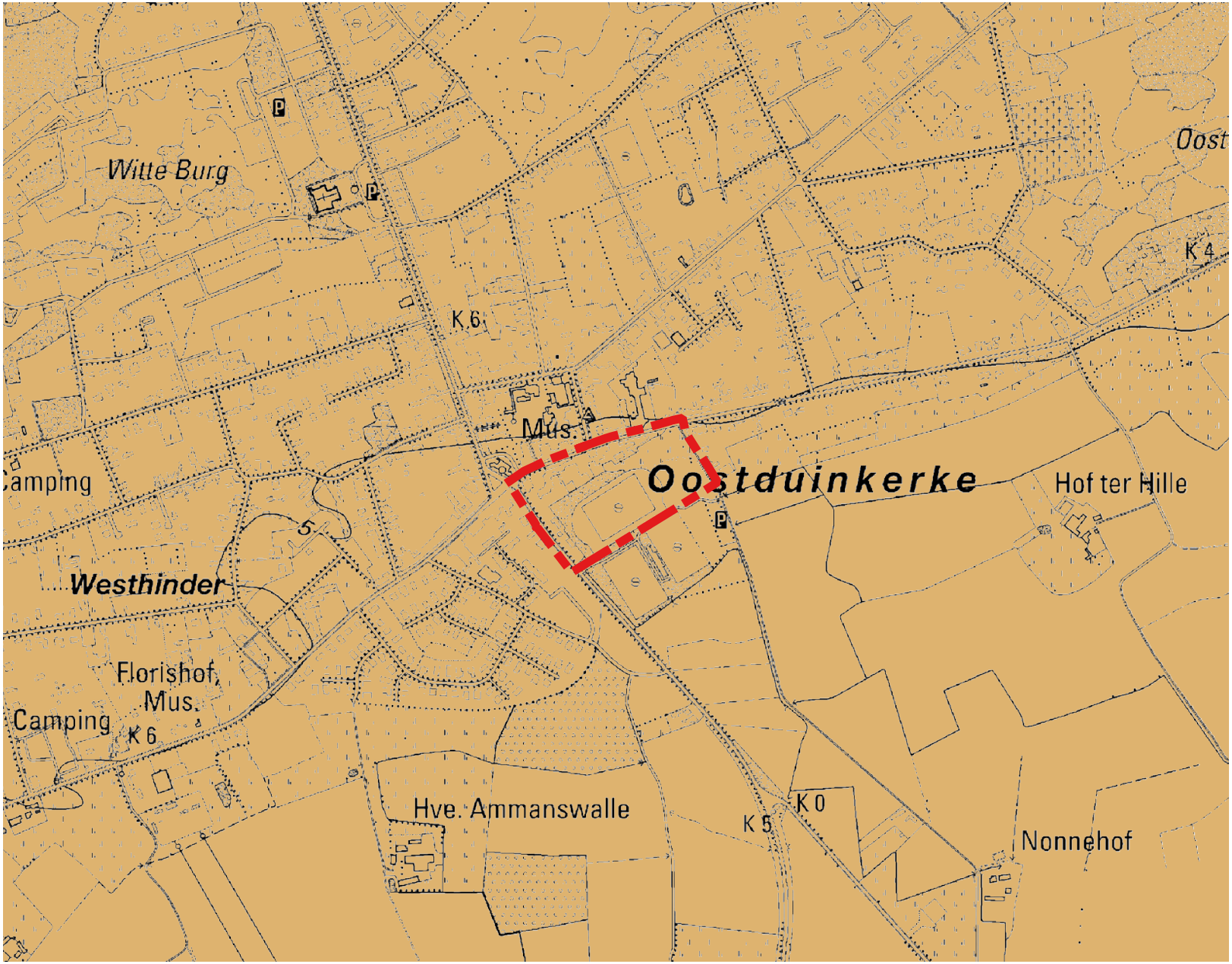
Kaart 24: erosiegevoelige gebieden



Bron: AGIV

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

Kaart 25: grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Legende

- contour RUP
- Geen informatie beschikbaar
- Zeer gevoelig (type 1)
- Matig gevoelig (type 2)
- Weining gevoelig (type 3)

Datum: 19.05.2017
Schaal: 1:10.000

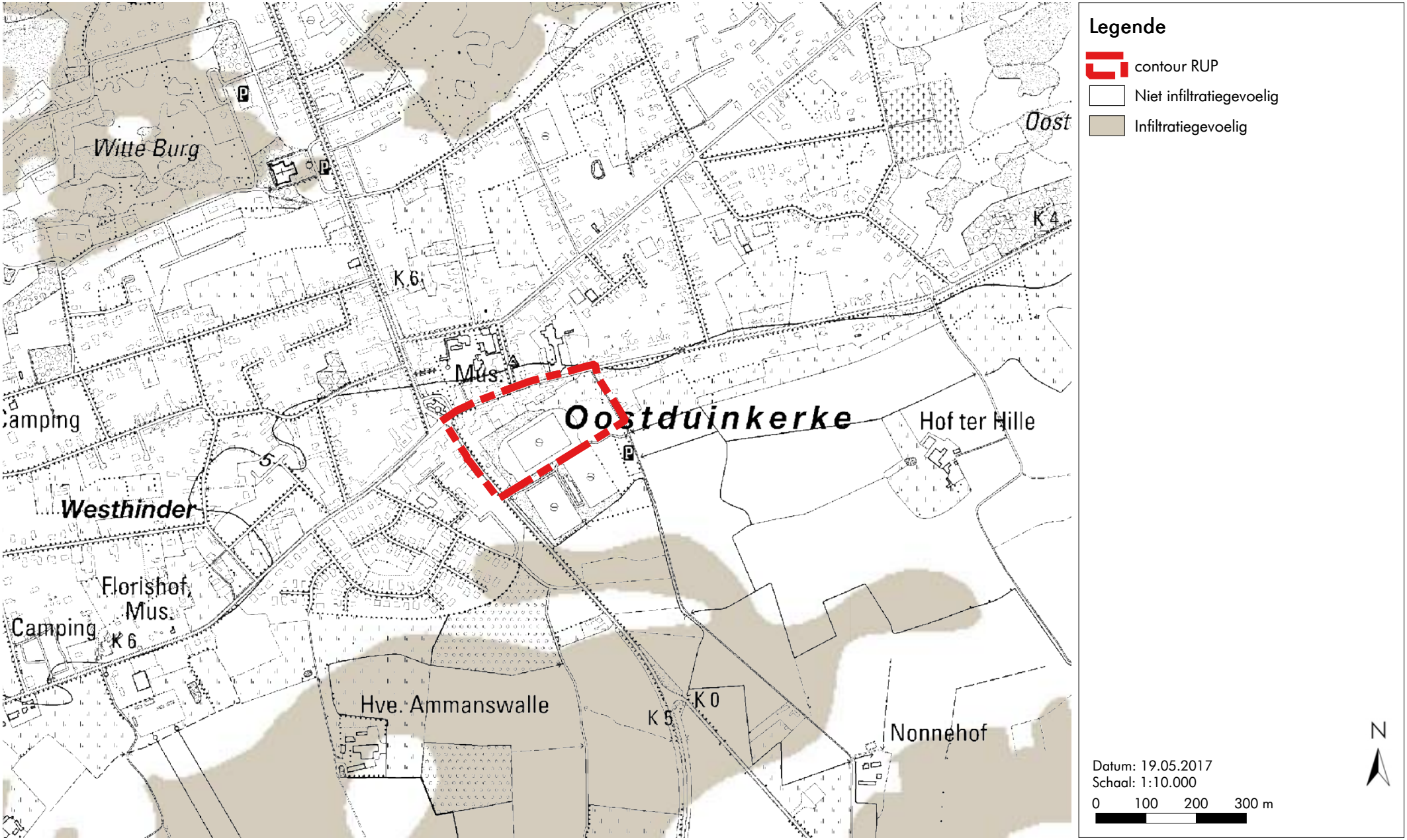
0 100 200 300 m

N

Bron: AGIV

RUP Oostduinkerke-Dorp (gemeente Koksijde)

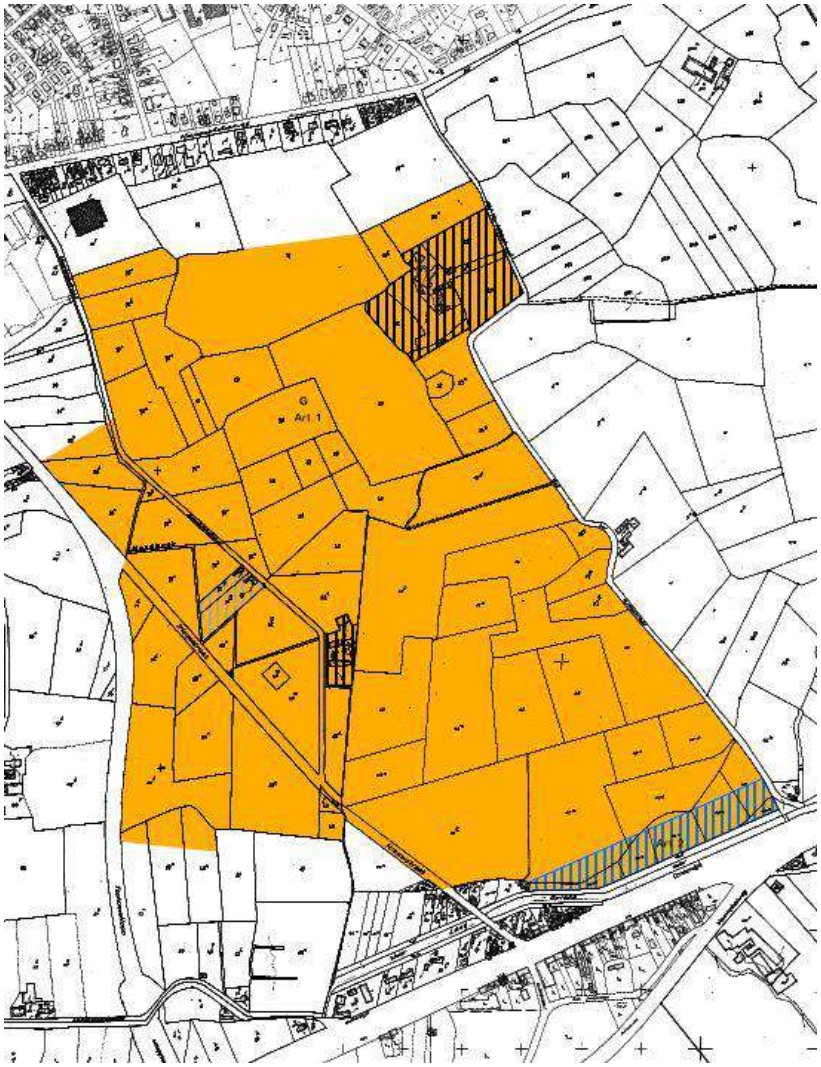
Kaart 26: infiltratiegevoelige gebieden



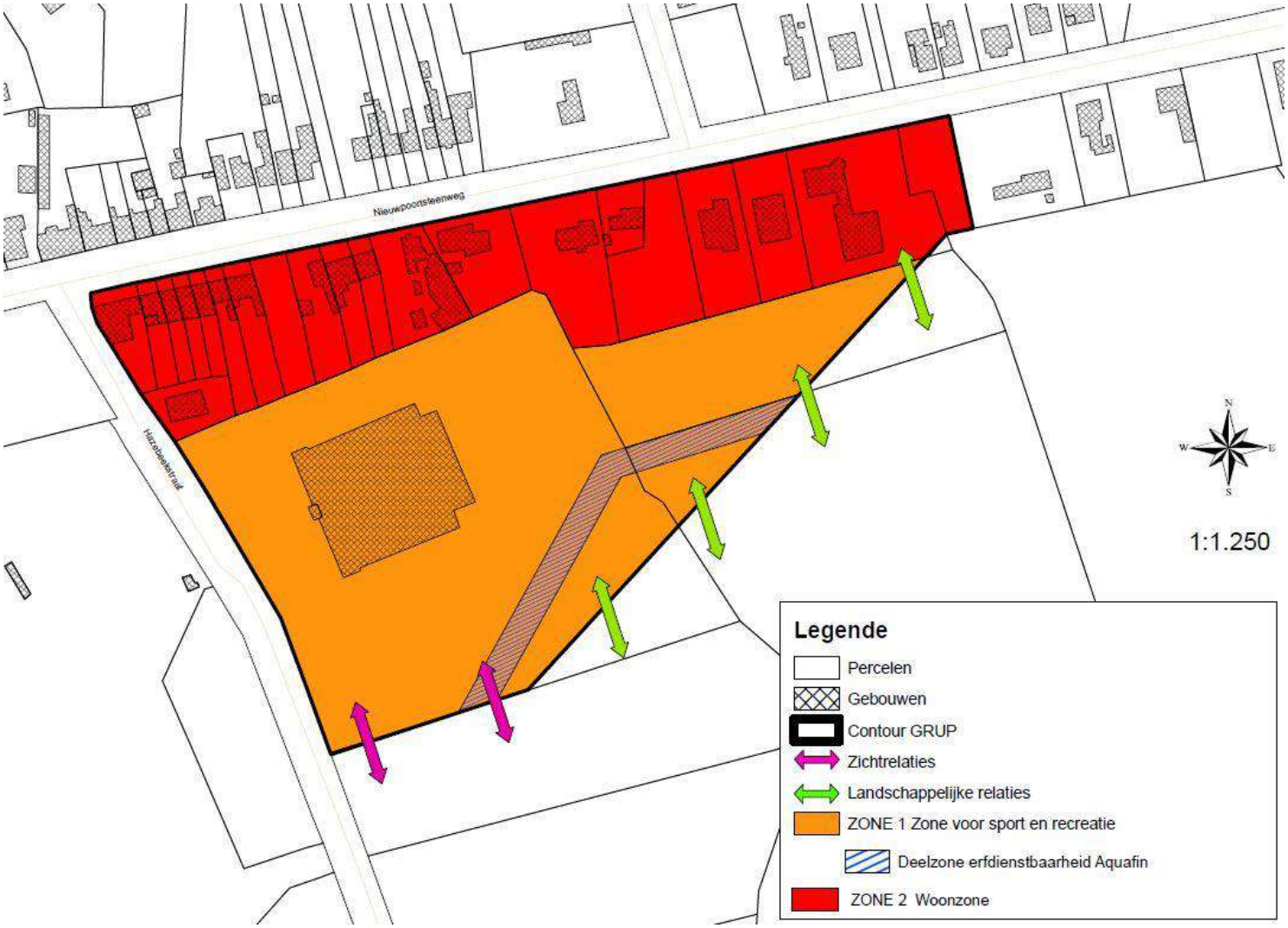
Bron: AGIV

7 FIGUREN

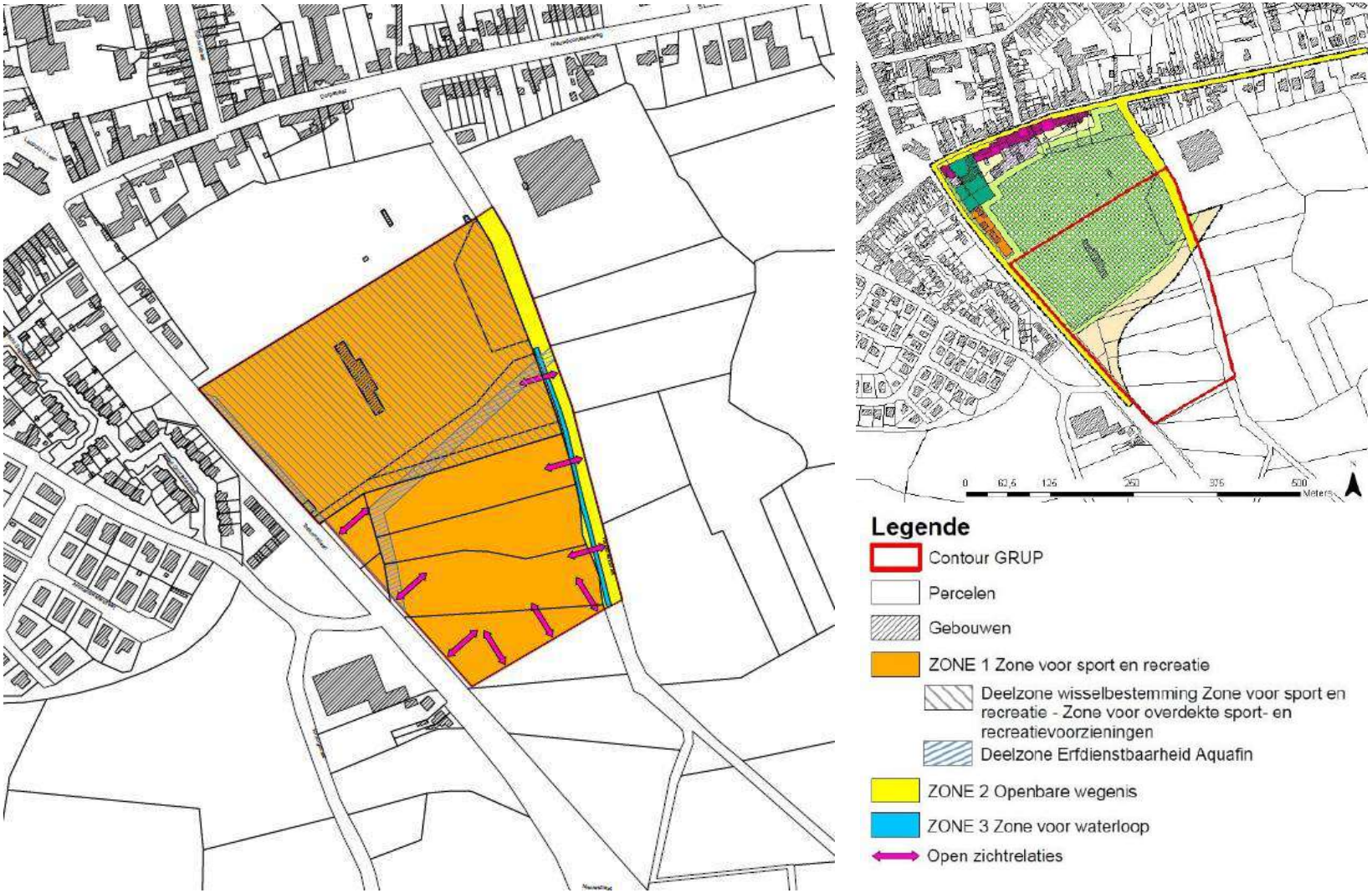
Figuur 1: gewestelijk RUP Golf ter Hille – grafisch plan
Figuur 2: gemeentelijk RUP Sportpark Oostduinkerke (oostelijk deel) – grafisch plan
Figuur 3: gemeentelijk RUP Sportpark Oostduinkerke (westelijk deel) – grafisch plan
Figuur 4: BPA Sportcentrum – grafisch plan
Figuur 5: BPA Koningstraat – grafisch plan
Figuur 6: schematische weergave van de ruimtelijk visie op Vlaanderen (RSV, RD kaart 1)
Figuur 7: zoom op de ruimtelijke visie voor West-Vlaanderen (RSV, RD kaart 1)
Figuur 8: deelruimtes provincie West-Vlaanderen (PRS-WV, RD figuur 13)
Figuur 9: deelruimte Kustruimte (PRS-WV, RD figuur 14)
Figuur 10: deelruimte Westkustruimte (PRS-WV, RD figuur 15)
Figuur 11: gewenste ruimtelijke structuur gemeente Koksijde (GRS, RD kaart 1)
Figuur 12: gewenste ruimtelijke structuur Oostduinkerke-Dorp (GRS, RD kaart 12)
Figuur 13: fietsroutenetwerk gemeente Koksijde (mobiliteitsplan)
Figuur 14: reiswegen en haltes van De Lijn (geopunt 02.05.2017)
Figuur 15: categorisering van de wegen (mobiliteitsplan)



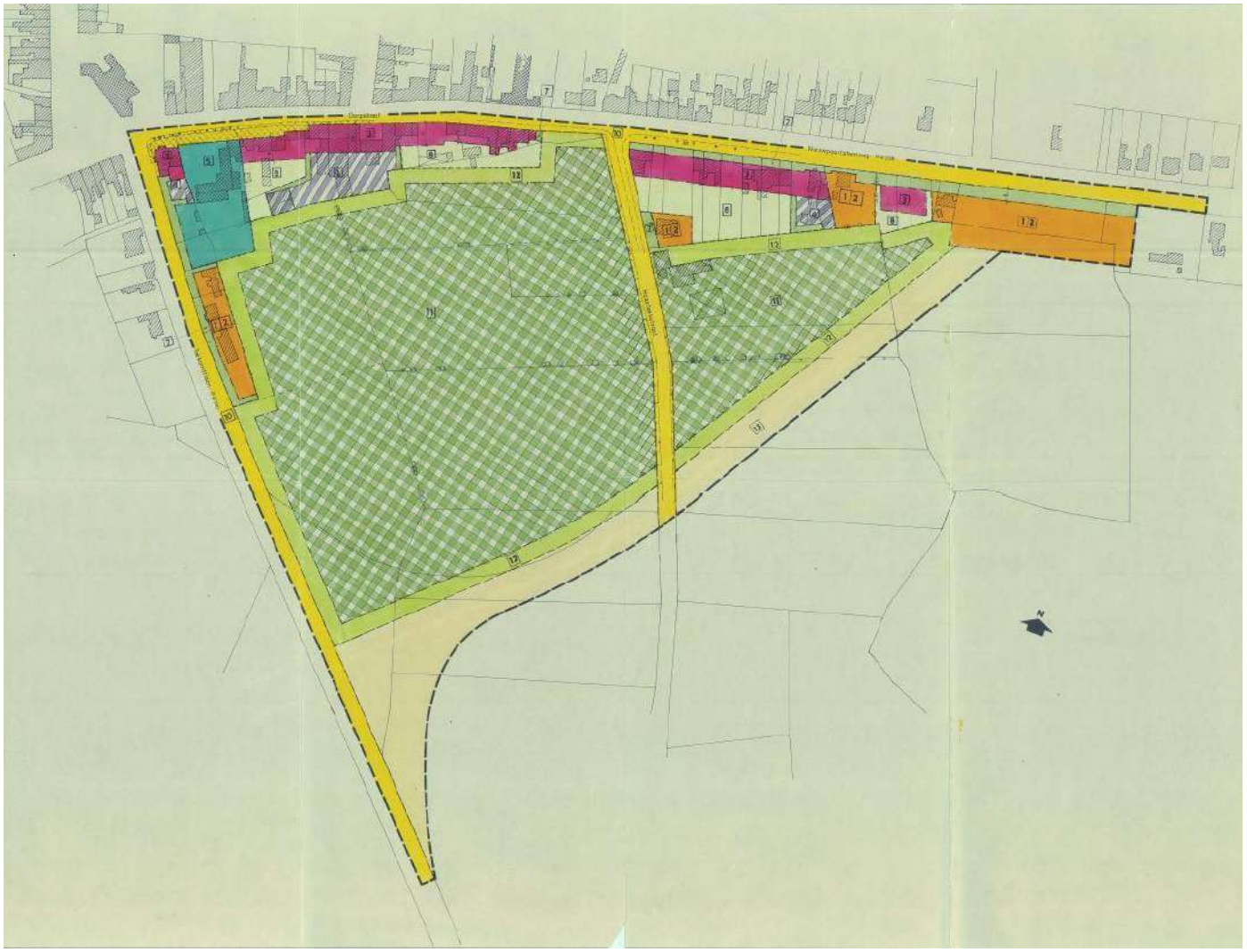
Figuur 1: gewestelijke RUP Golf ter Hille – grafisch plan



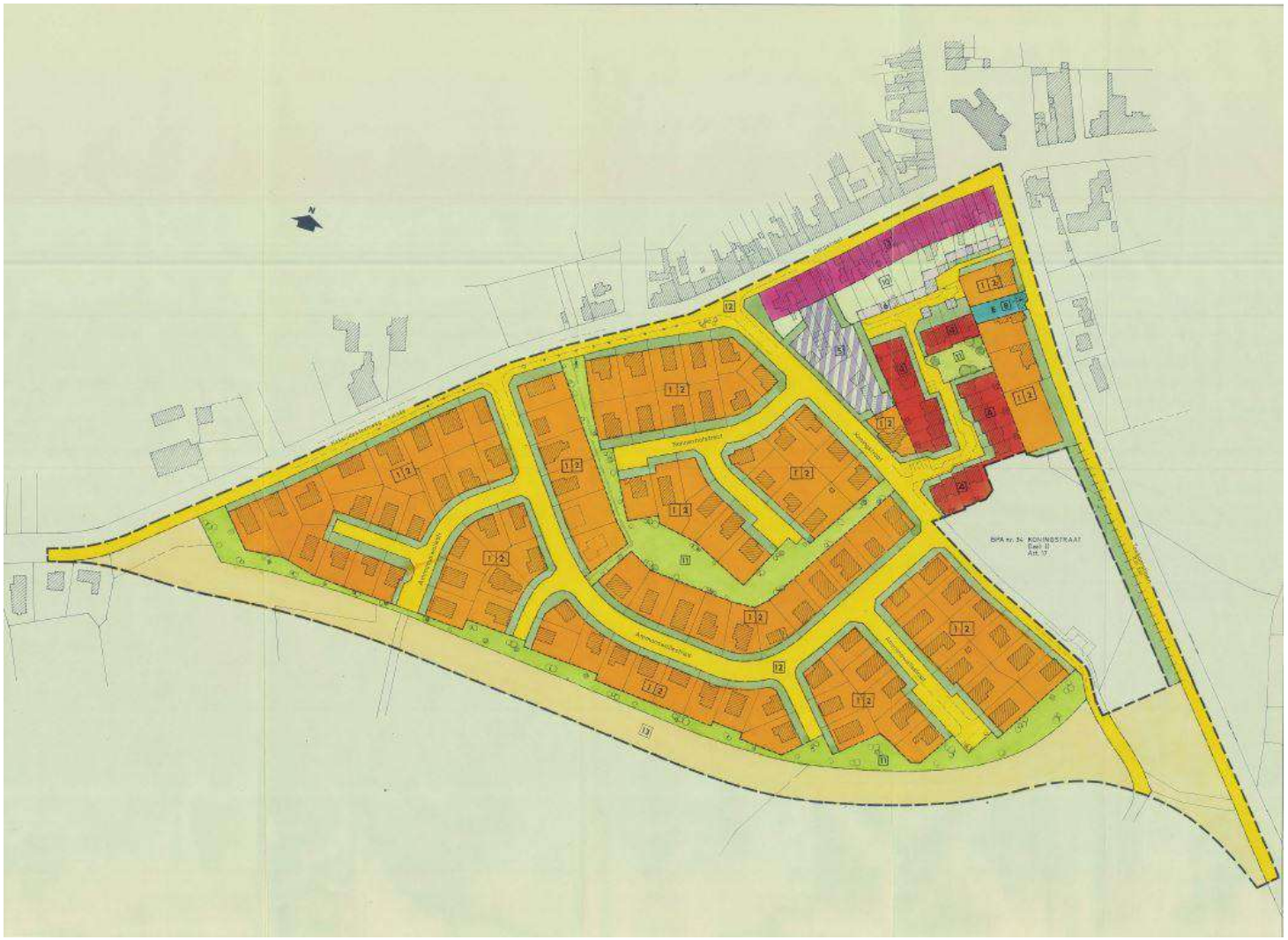
Figuur 2: gemeentelijk RUP Sportpark Oostduinkerke (oostelijk deel) – grafisch plan



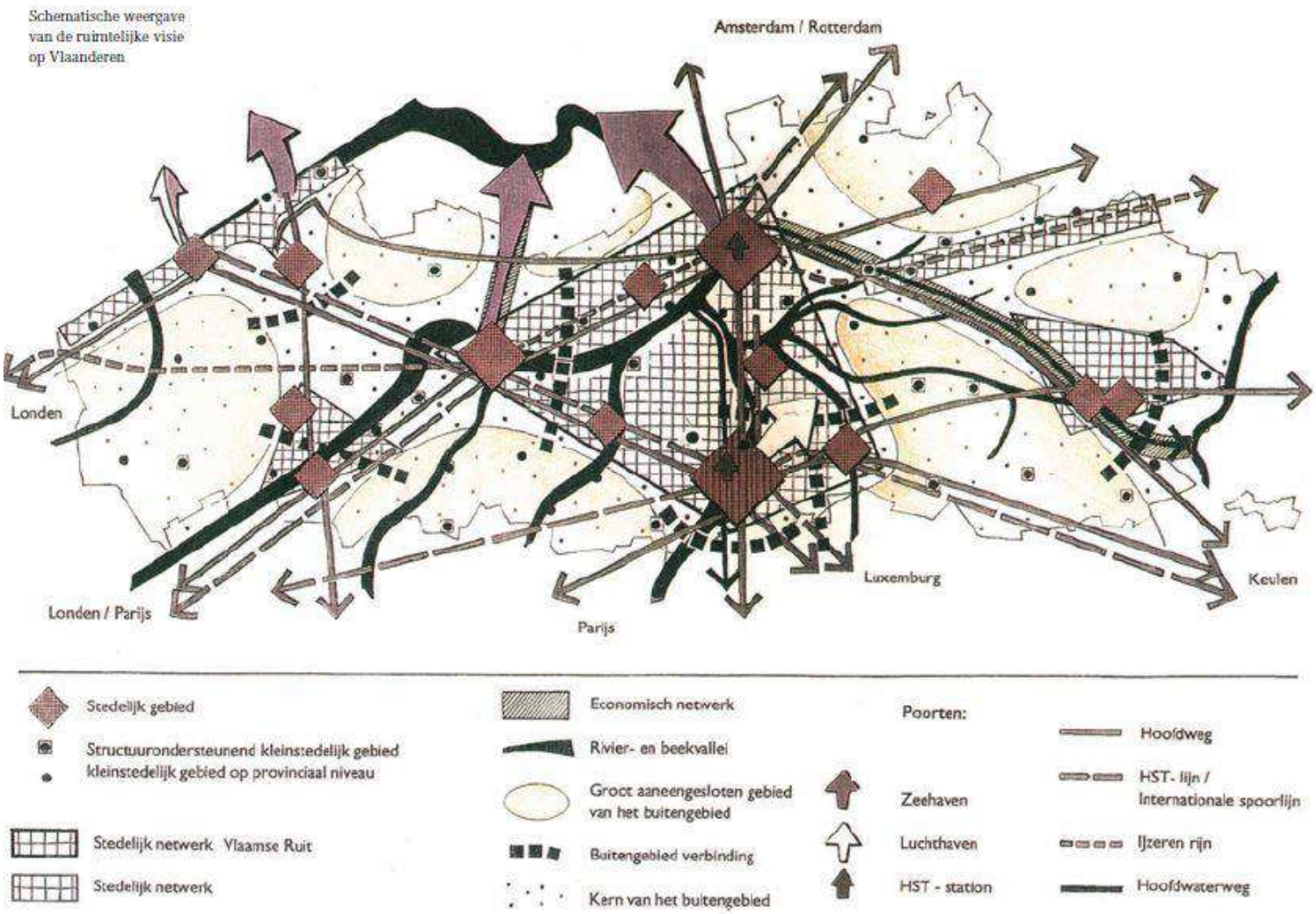
Figuur 3: gemeentelijk RUP Sportpark Oostduinkerke (westelijk deel) – grafisch plan



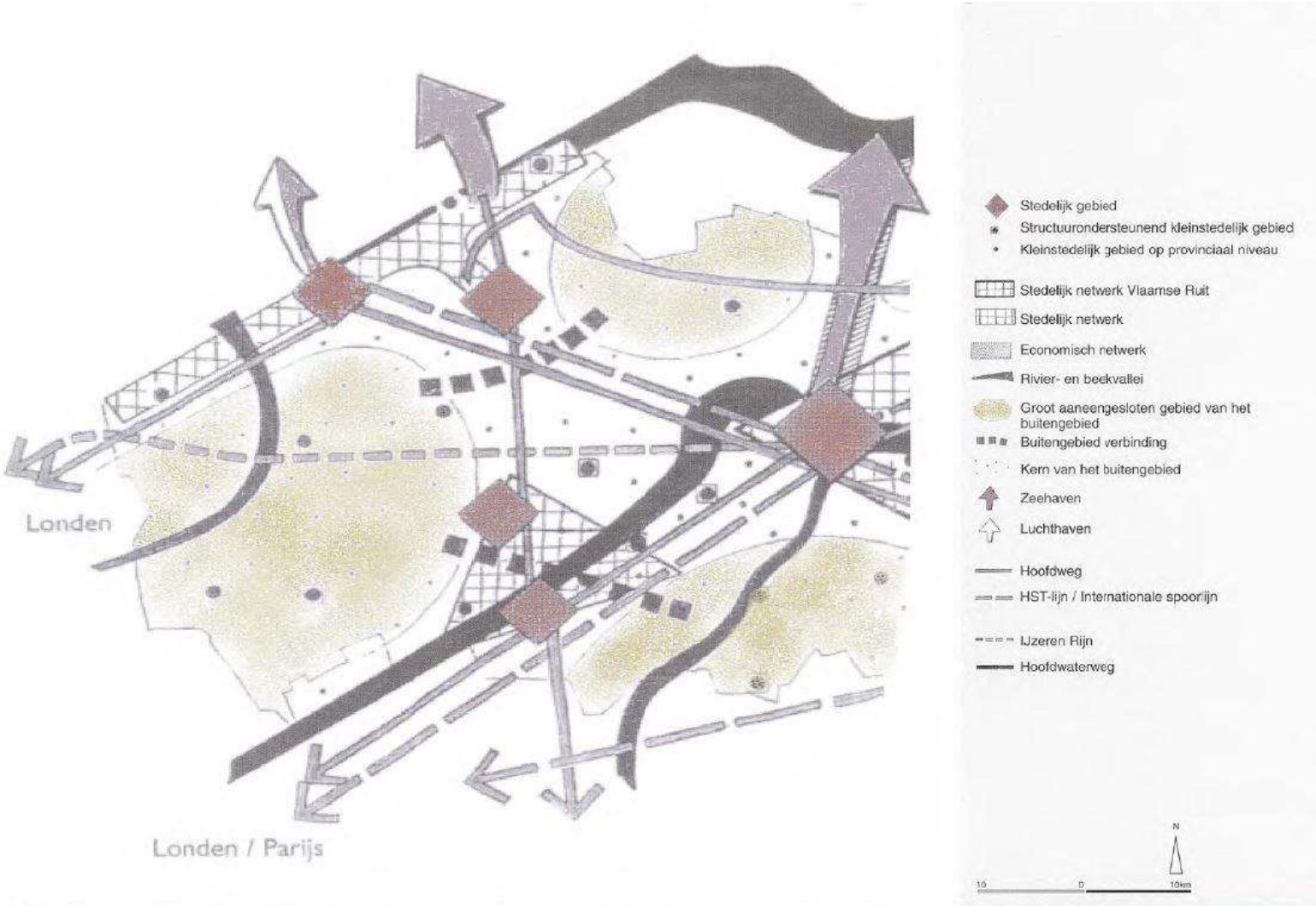
Figuur 4: BPA Sportcentrum – grafisch plan



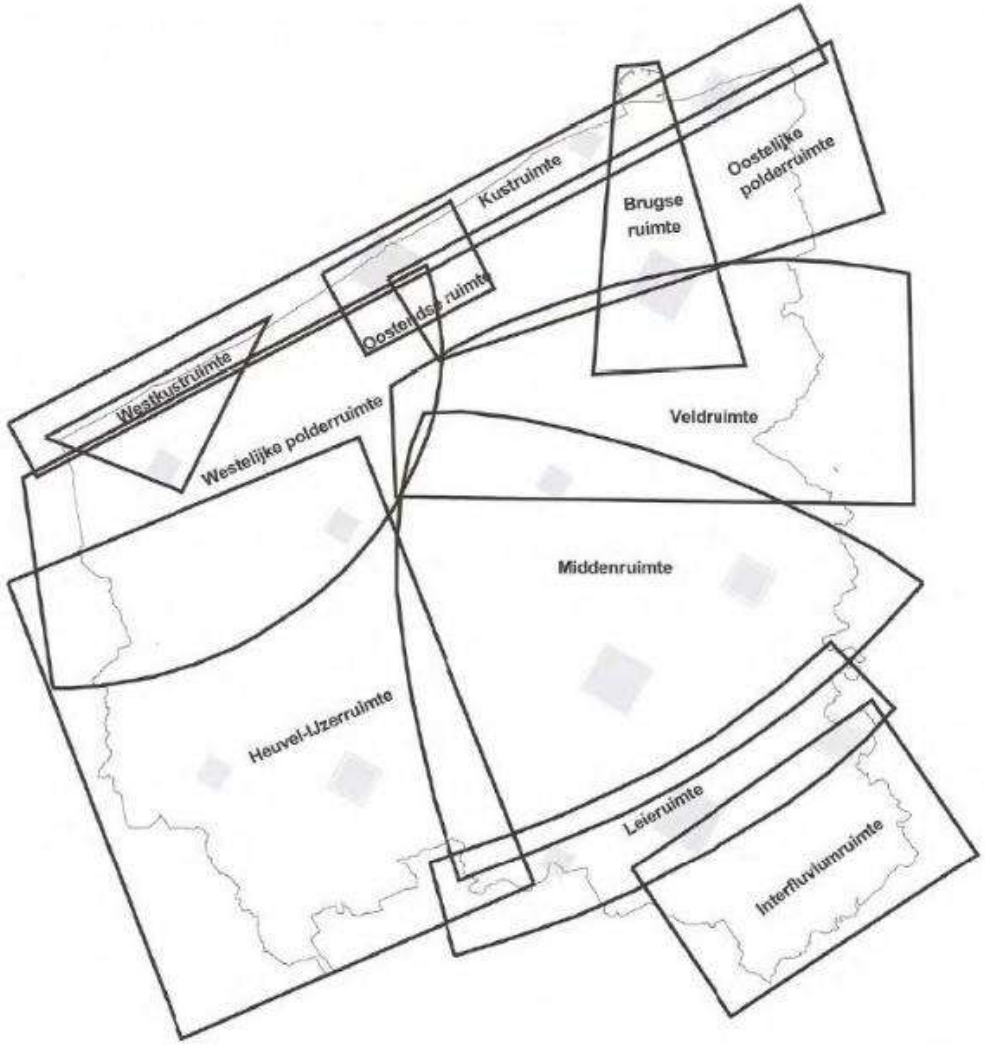
Figuur 5: BPA Koningstraat – grafisch plan



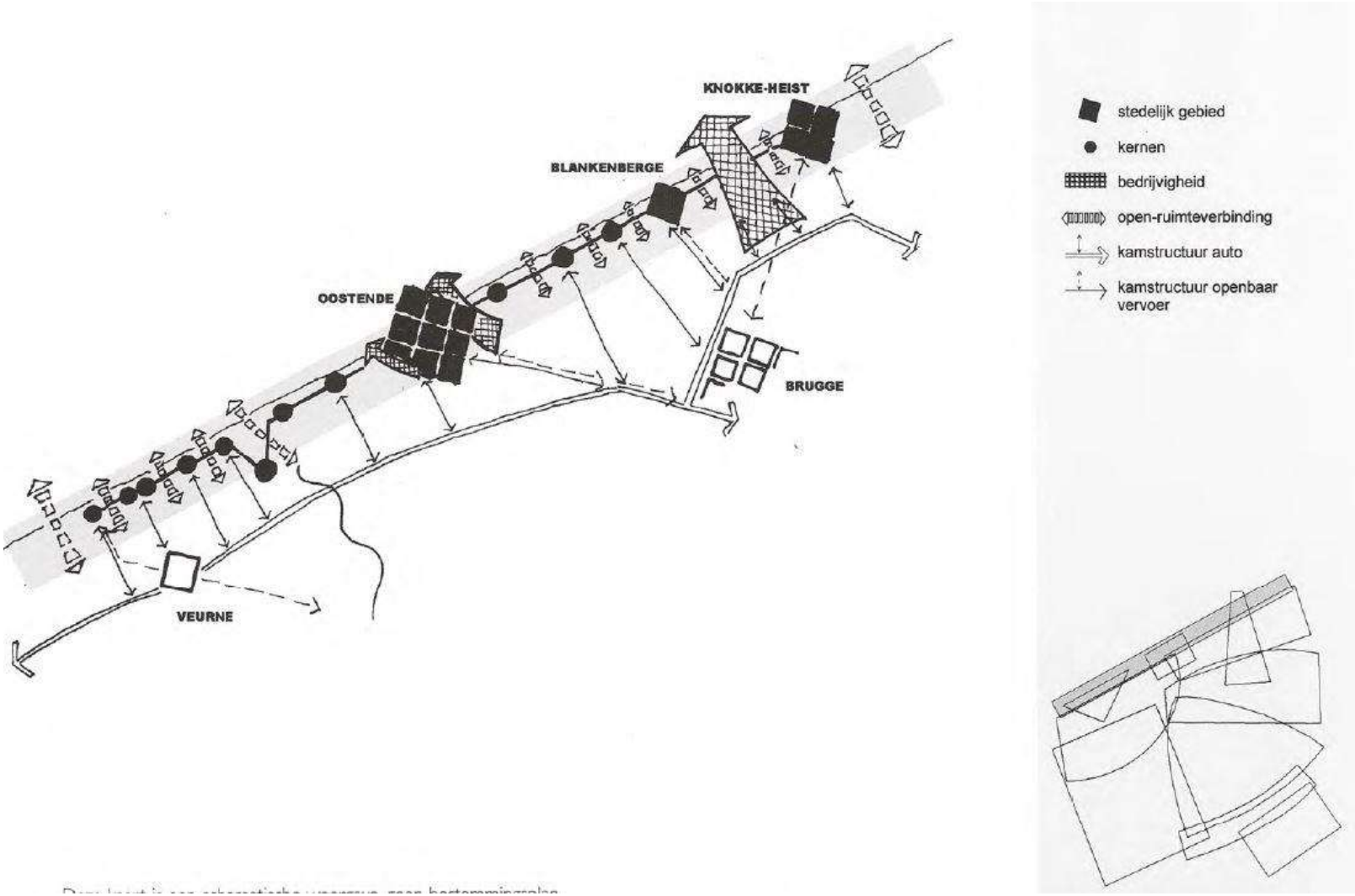
Figuur 6: schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen (RSV, RD kaart 1)



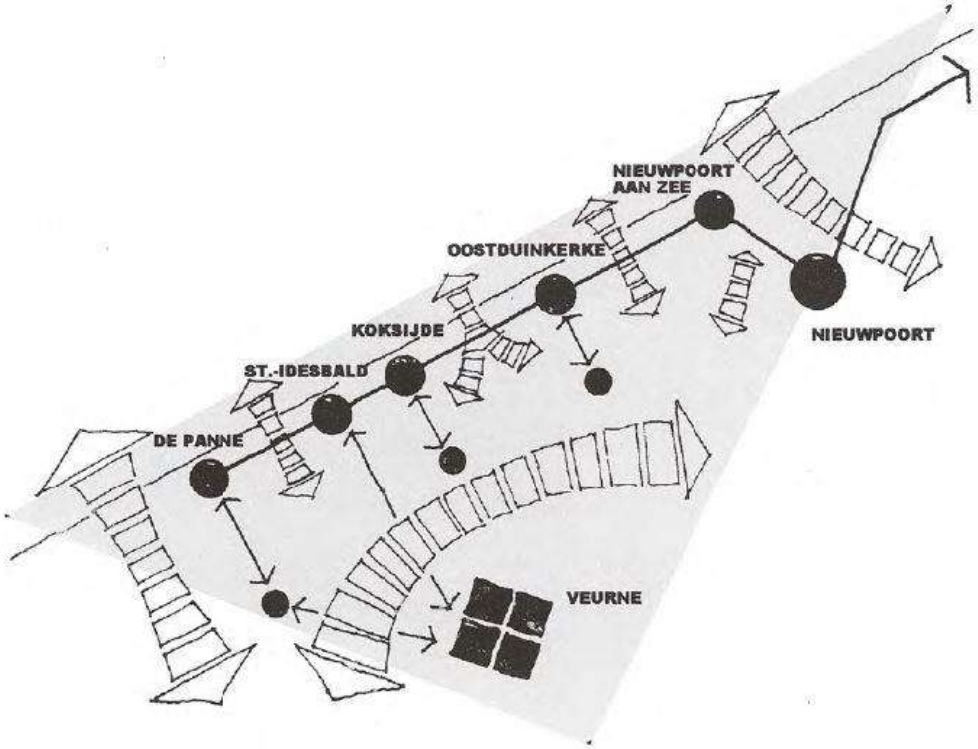
Figuur 7: zoom op de ruimtelijke visie voor West-Vlaanderen (RSV, RD kaart 1)

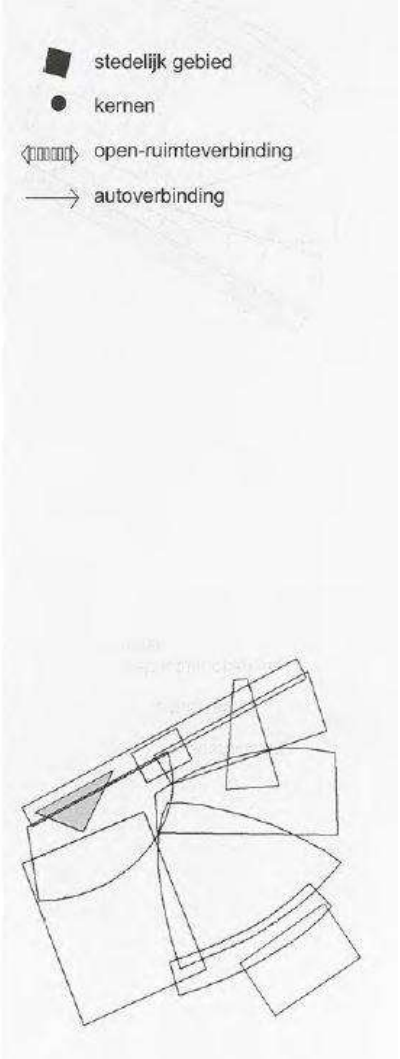


Figuur 8: deelruimtes provincie West-Vlaanderen (PRS-WV, RD figuur 13)

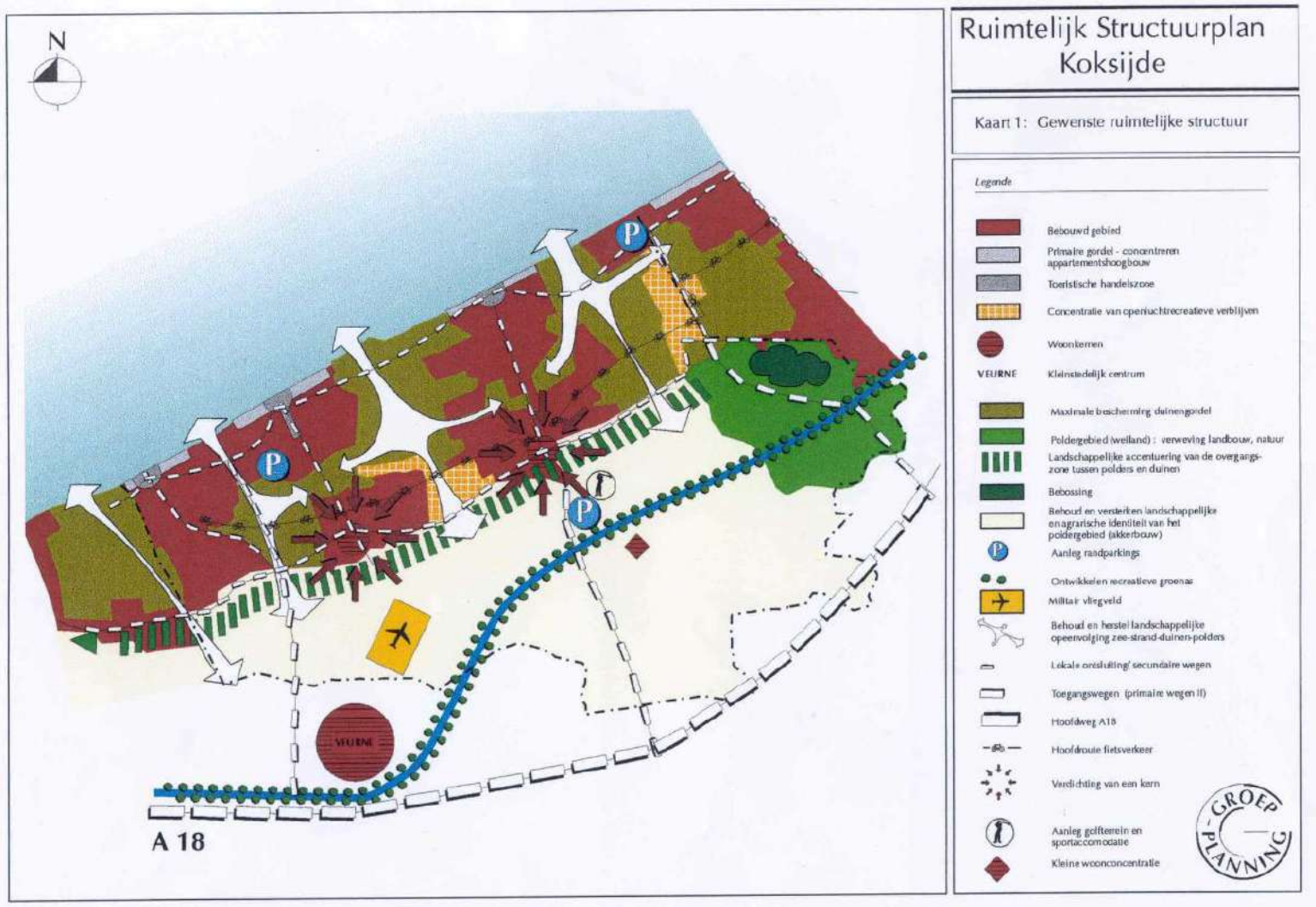


Figuur 9: deelruimte Kustruimte (PRS-WV, RD figuur 14)

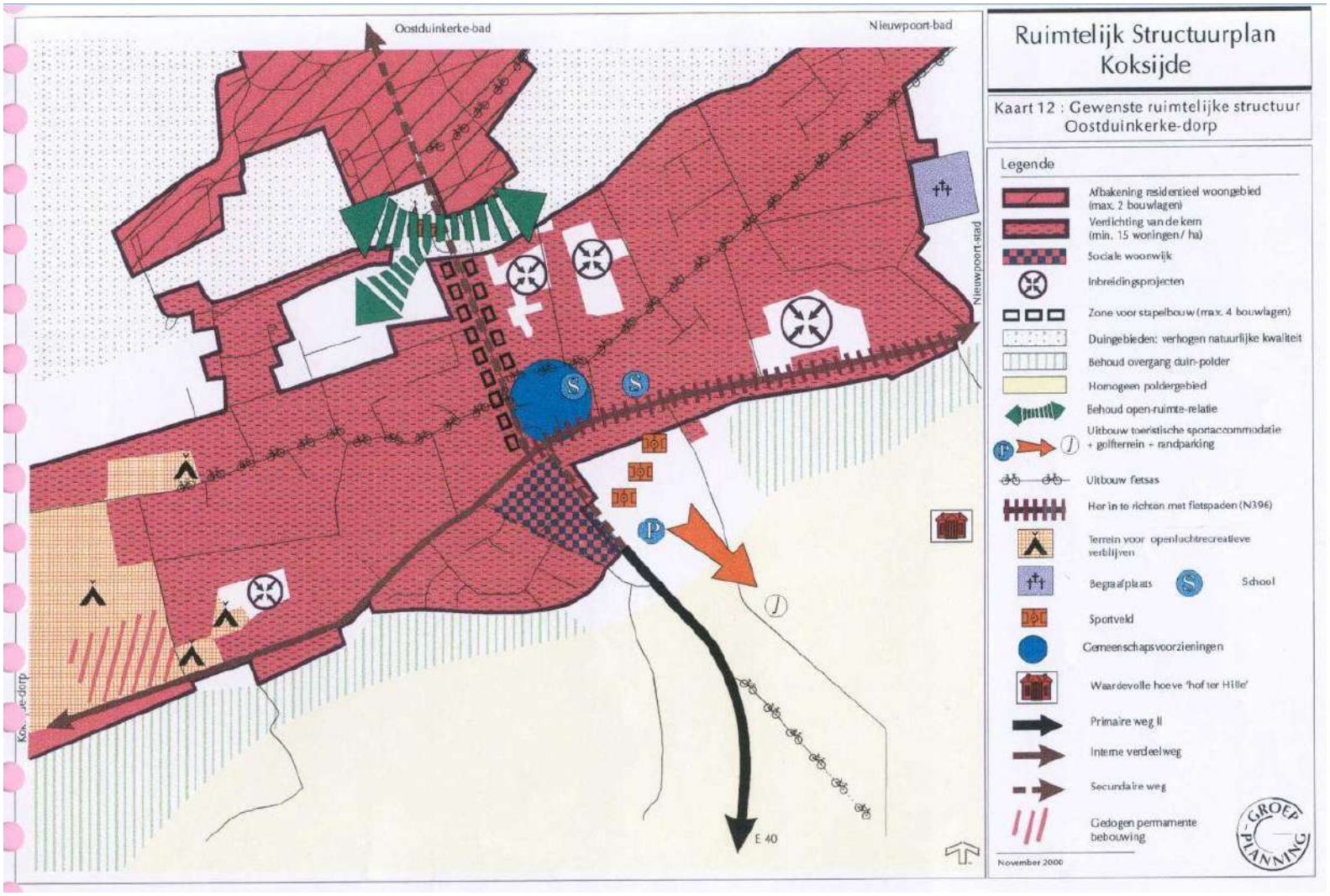




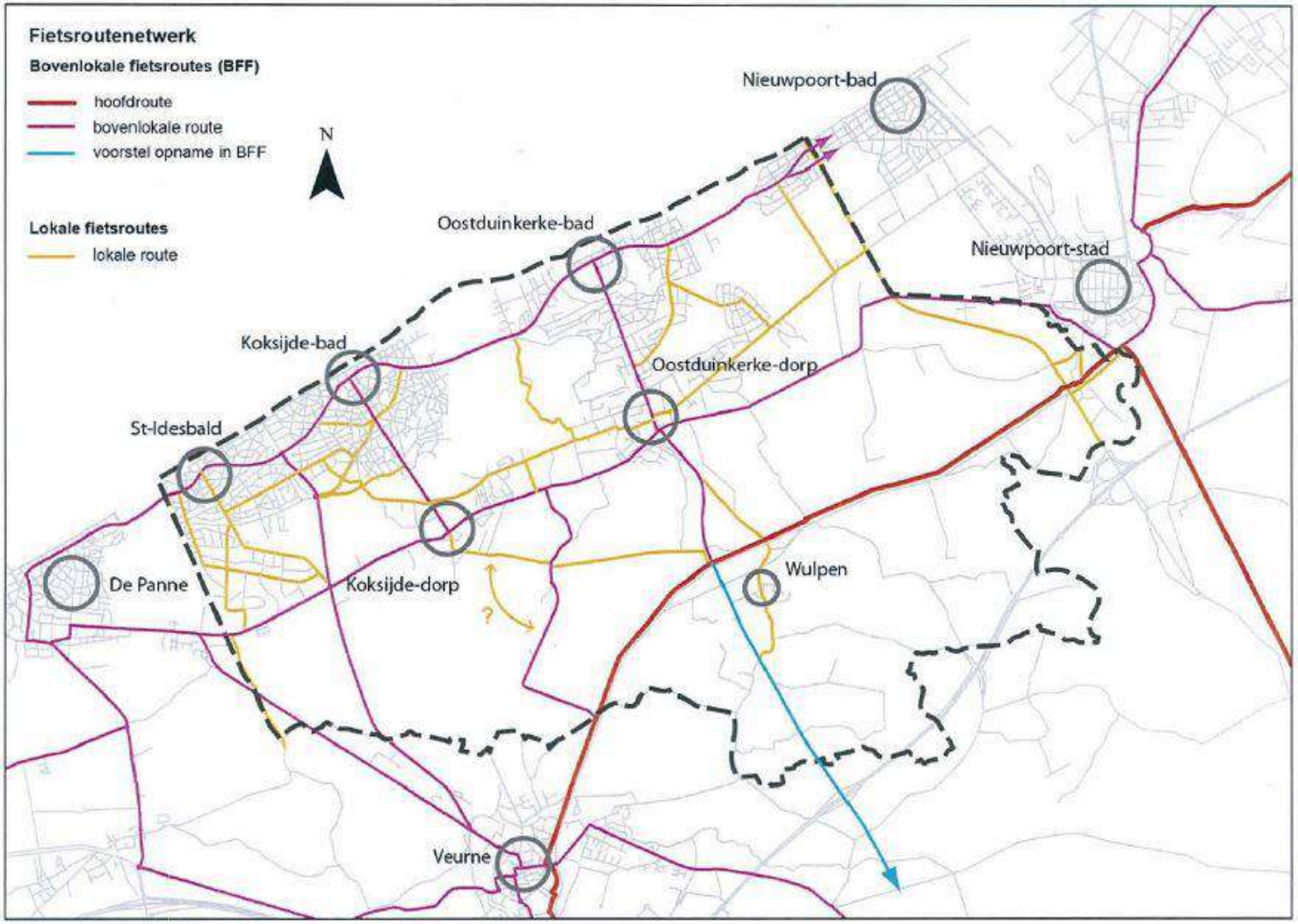
Figuur 10: deelruimte Westkustruimte (PRS-WV, RD figuur 15)



Figuur 11: gewenste ruimtelijke structuur gemeente Koksijde (GRS, RD kaart 1)



Figuur 12: gewenste ruimtelijke structuur Oostduinkerke-Dorp (GRS, RD kaart 12)



Figuur 13: fietsroutenetwerk gemeente Koksijde (mobiliteitsplan)

Figuur 14: reiswegen en haltes van De Lijn (geopunt 02.05.2017

Figuur 15: categorisering van de wegen (mobiliteitsplan)

8 FOTOREPORTAGE

8.1 DORPSSTRAAT

(links) kruispunt Dorpsstraat – Toekomstlaan met BKO (rechts) zicht vanuit Dorpsstraat richting kruispunt met Dorpsstraat-Toekomstlaan

(links en rechts) zicht vanuit Dorpsstraat richting Nieuwpoortsteenweg

(links en rechts) oversteek en parking ter hoogte van gemeenteschool

(links) Dorpsstraat 1 + 3 (rechts) Dorpsstraat 5

(links) Dorpsstraat 7 (rechts) Dorpsstraat 9

(links) Dorpsstraat 15 (rechts) Dorpsstraat 17 – deel 1

(links) Dorpsstraat 17 – deel 2

8.2 TOEKOMSTLAAN

(links) zicht vanuit Toekomstlaan richting zuiden (rechts) zicht vanuit Toekomstlaan richting kruispunt Toekomstlaan-Dorpsstraat

(links) Toekomstlaan 3 met achterliggend een deel van de BKO (rechts) BKO

(links) kruispunt Toekomstlaan-Dorpsstraat (rechts) open ruimte ter hoogte van BKO op kruispunt Toekomstlaan-Dorpsstraat

(links) kruispunt Dorpsstraat-Toekomstlaan met BKO

8.3 HAZEBEEKSTRAAT EN SPORTPARK HAZEBEKE

(links) zicht vanuit Hazebeekstraat op kruispunt Hazebekestraat-Dorpsstraat (rechts) voetbalveld sportpark Hazebeke

(links + rechts) trimpiste langsheen voetbalveld sportpark Hazebeke

(links) krachtbalveld

8.4 OMGEVING

(links + rechts) gemeenteschool overzijde Dorpsstraat

(links) gemeentelijke sportdienst met sporthal Hazebeke en private sporthal Wave Health Club overzijde Hazebekestraat (rechts) golf Hof ter Hille

(links) oud gemeentehuis overzijde kruispunt Dorpsstraat-Toekomstlaan (rechts) steegje omgeving Visserijmuseum

(links) steegje omgeving Visserijmuseum (rechts) Visserijmuseum

9 MASTERPLAN

24/03/2016

MASTERPLAN OOSTDUINKERKE DORP

TRAJECTBEGELEIDING ONTWIKKELING OOSTDUINKERKE DORP TE KOKSIJDE

Fascinerend Koksijde Oostduinkerke

MOP urban design

PURE EXPERTS
BUSINESS & REAL ESTATE PROFESSIONALS

Adoplan
Studiebureau Adoplan
Ruimtelijke Planning en Stedenbouw
Milieu en Mobiliteit

MASTERPLAN OOSTDUINKERKE DORP

KRIJTLIJNEN MASTERPLAN & VOLUMESTUDIE

1. SITUERING EN CONTEXT
2. PROFIEL DORPSSTRAAT
3. CONCEPTEN
4. OPTIMALISATIE VERHOUDINGEN EN WEGPROFIEL
5. LINEAIR PARK ALS KAPSTOK
6. KRIJTLIJNEN MASTERPLAN

HAALBAARHEID SPORTHOTEL

BENCHMARKING: CONCLUSIES

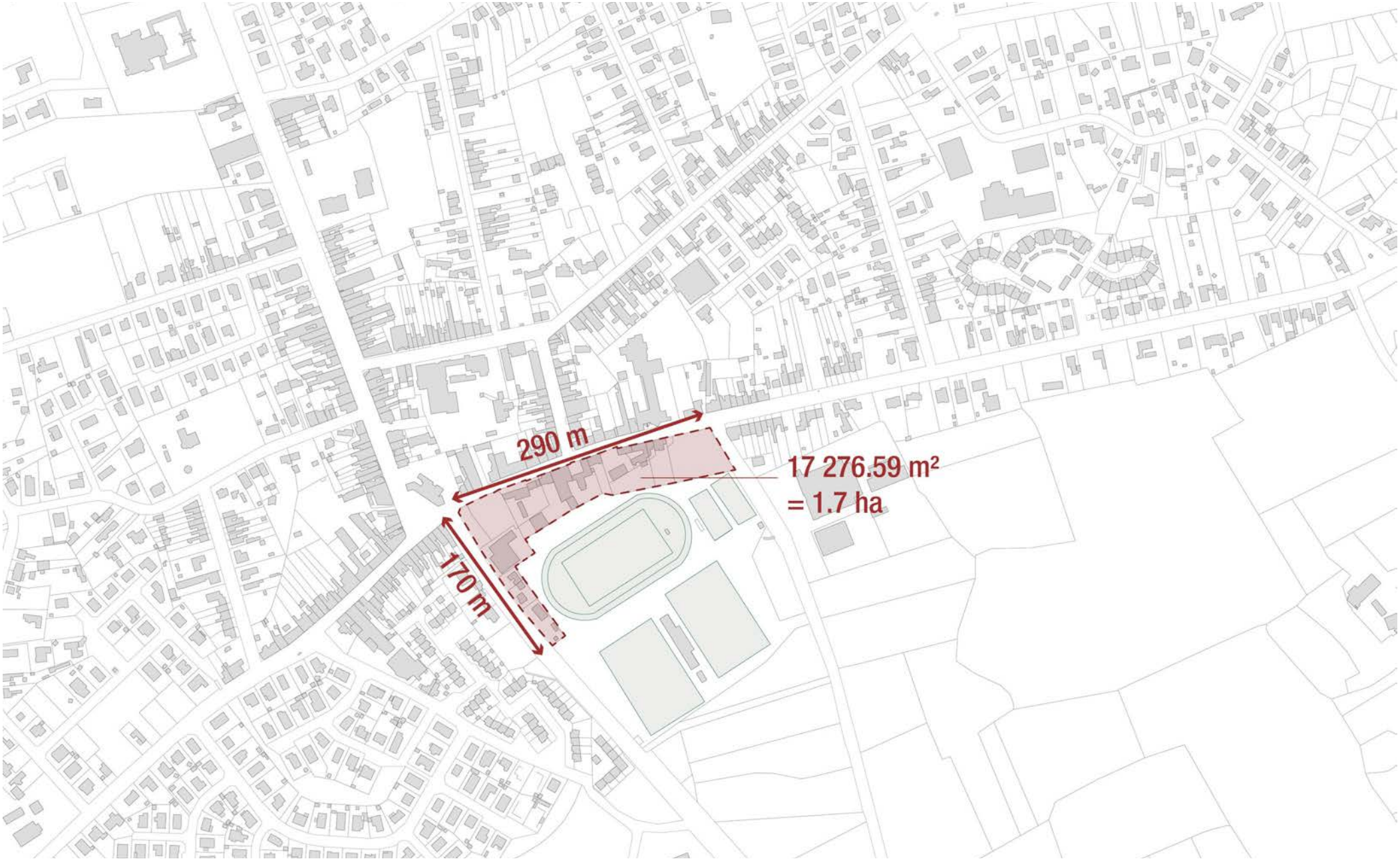
KRIJTLIJNEN ONTWERP PARK

CONTEXT
KRIJTLIJNEN

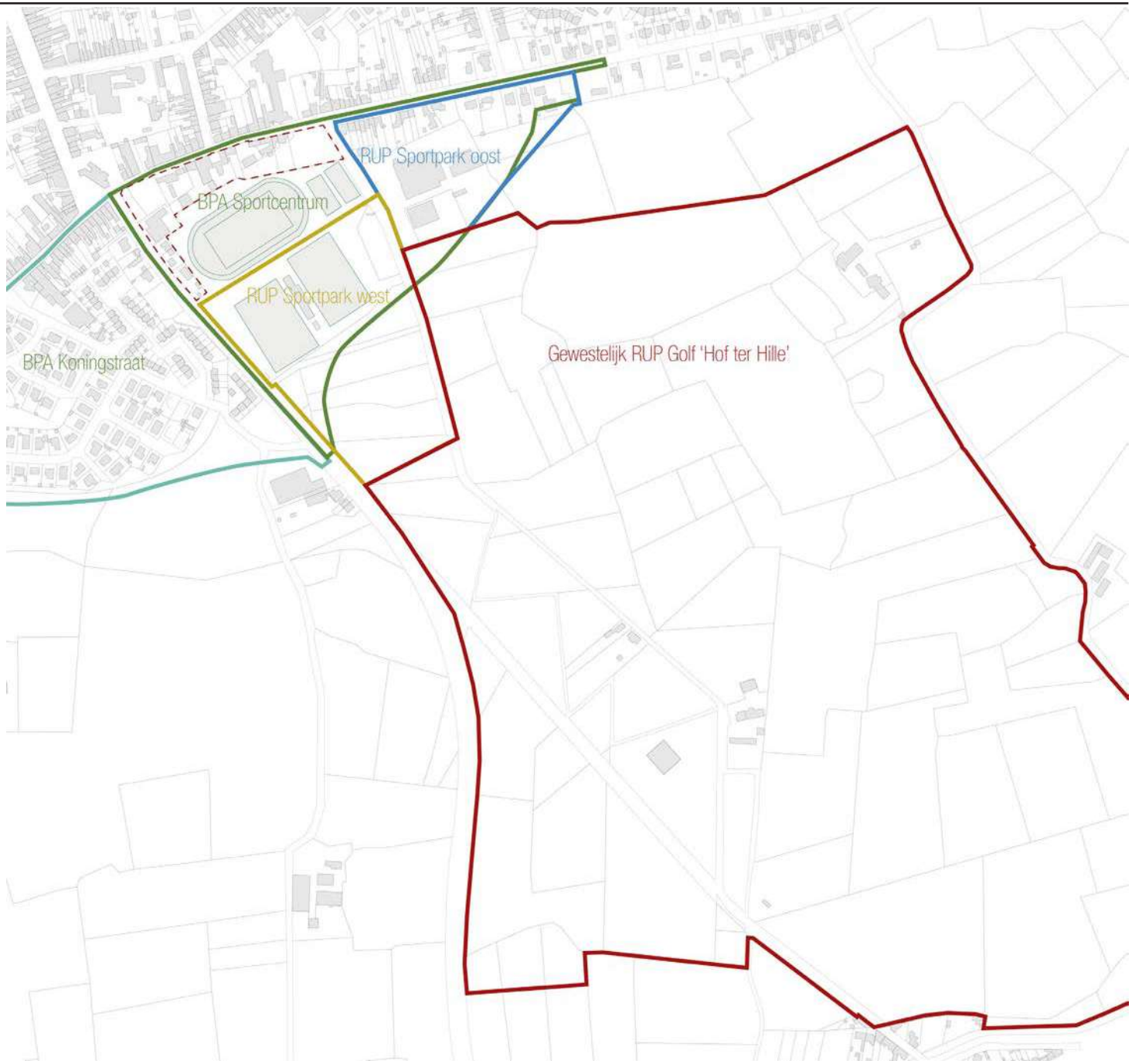
(bron: Geopunt)

1. SITUERING EN CONTEXT

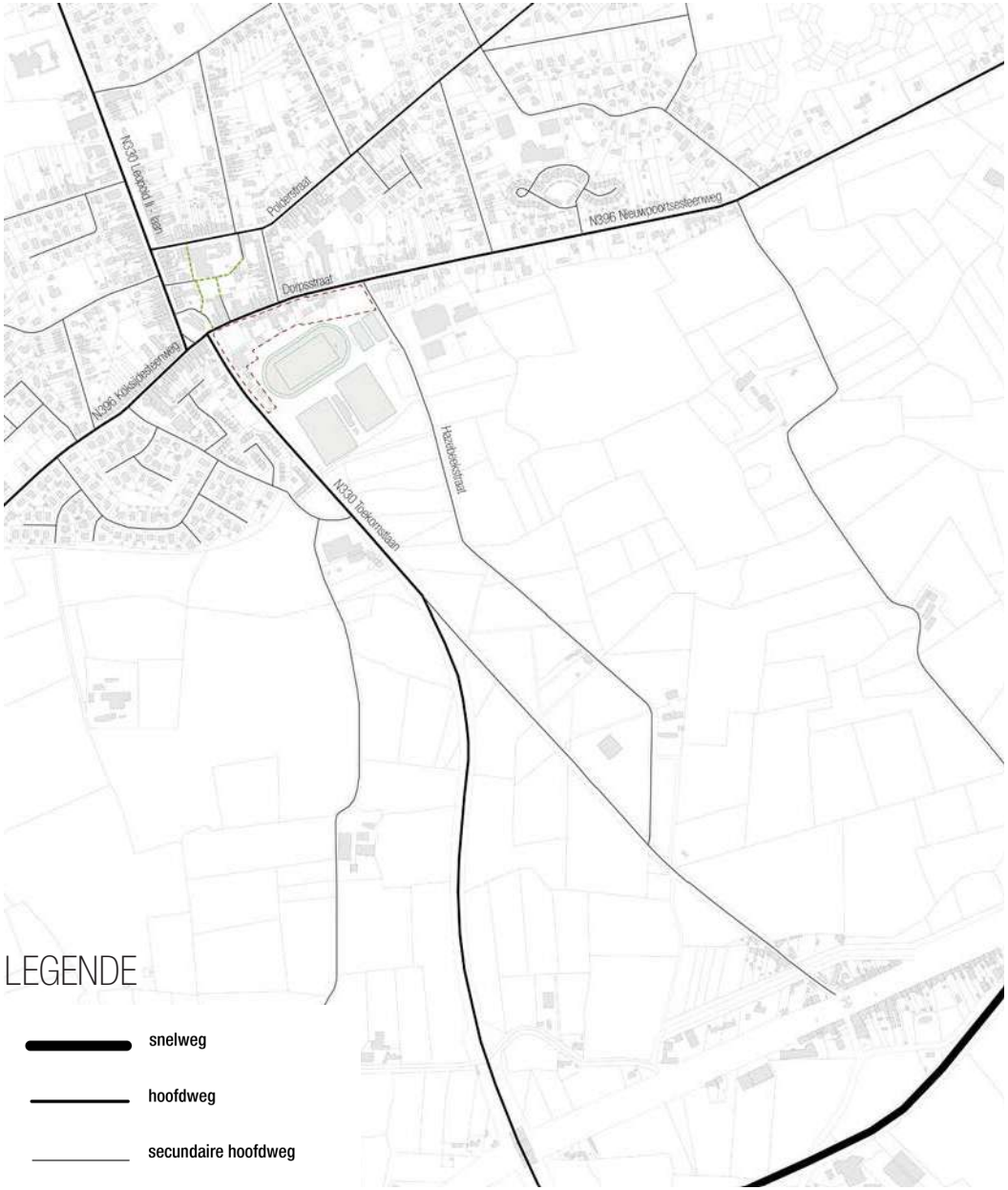
PROJECTGEBIED



BELEIDSCONTEXT



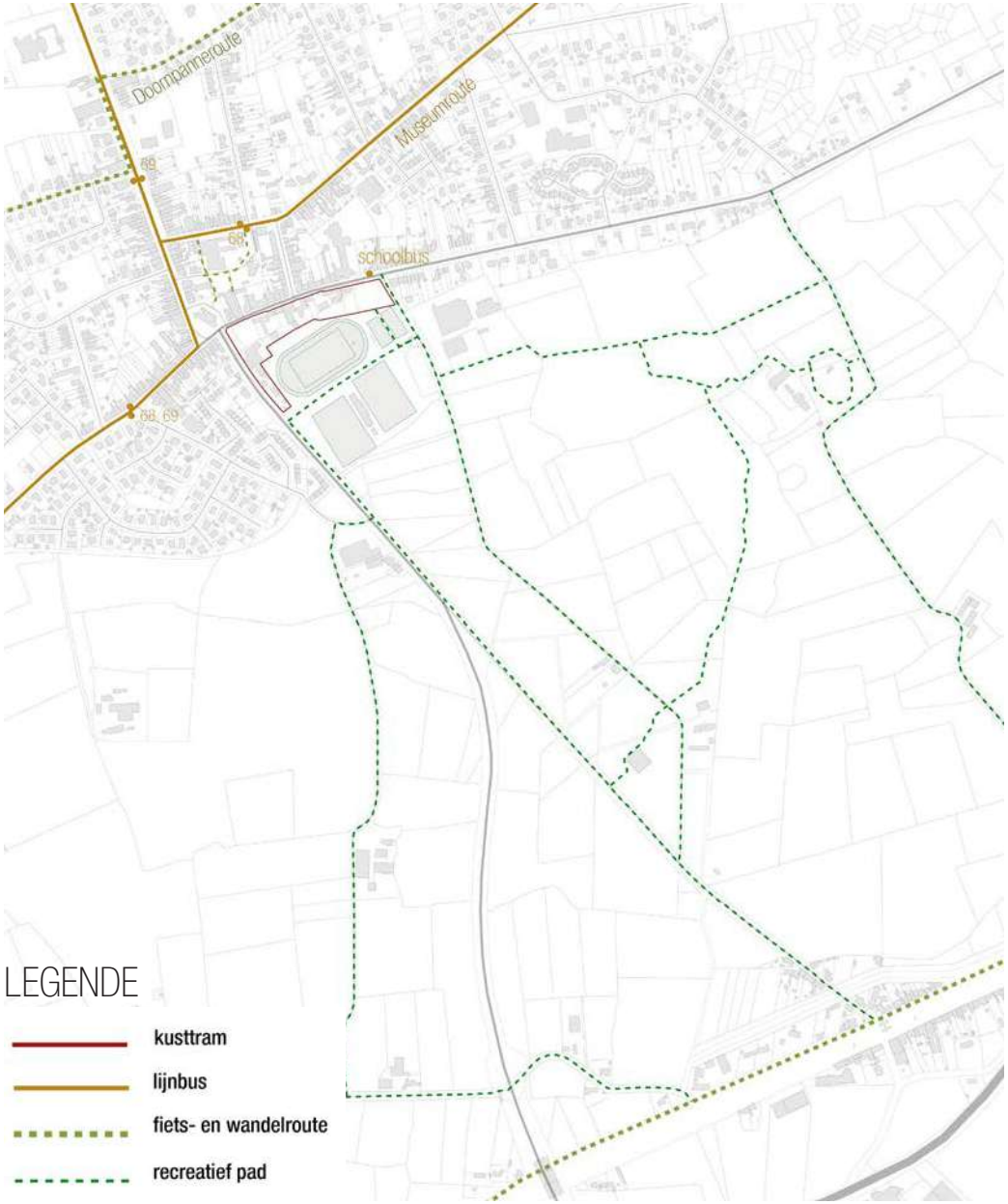
AUTOVERKEER



LEGENDE

- snelweg
- hoofdweg
- secundaire hoofdweg

ZACHTE VERBINDINGEN EN OPENBAAR VERVOER



LEGENDE

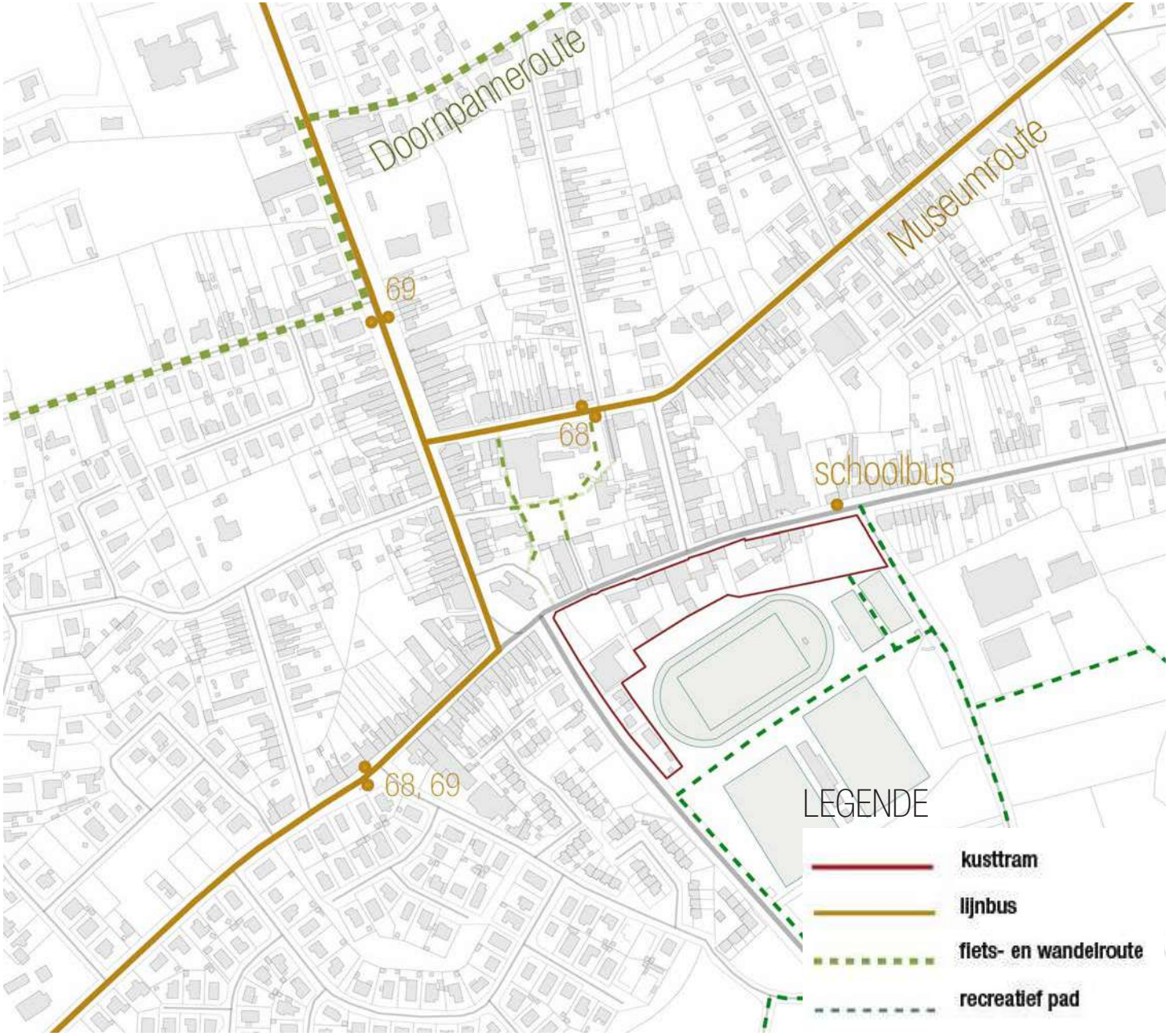
- kusttram
- lijnbus
- fiets- en wandelroute
- recreatief pad

LOKAAL - ZACHTE VERBINDINGEN EN OPENBAAR VERVOER

linken zoeken met:

- Zachte doorsteken naar binnengebied Visserijmuseum
- recreatief pad langsheen golfterrein

binnengebied Visserijmuseum



PARKEREN

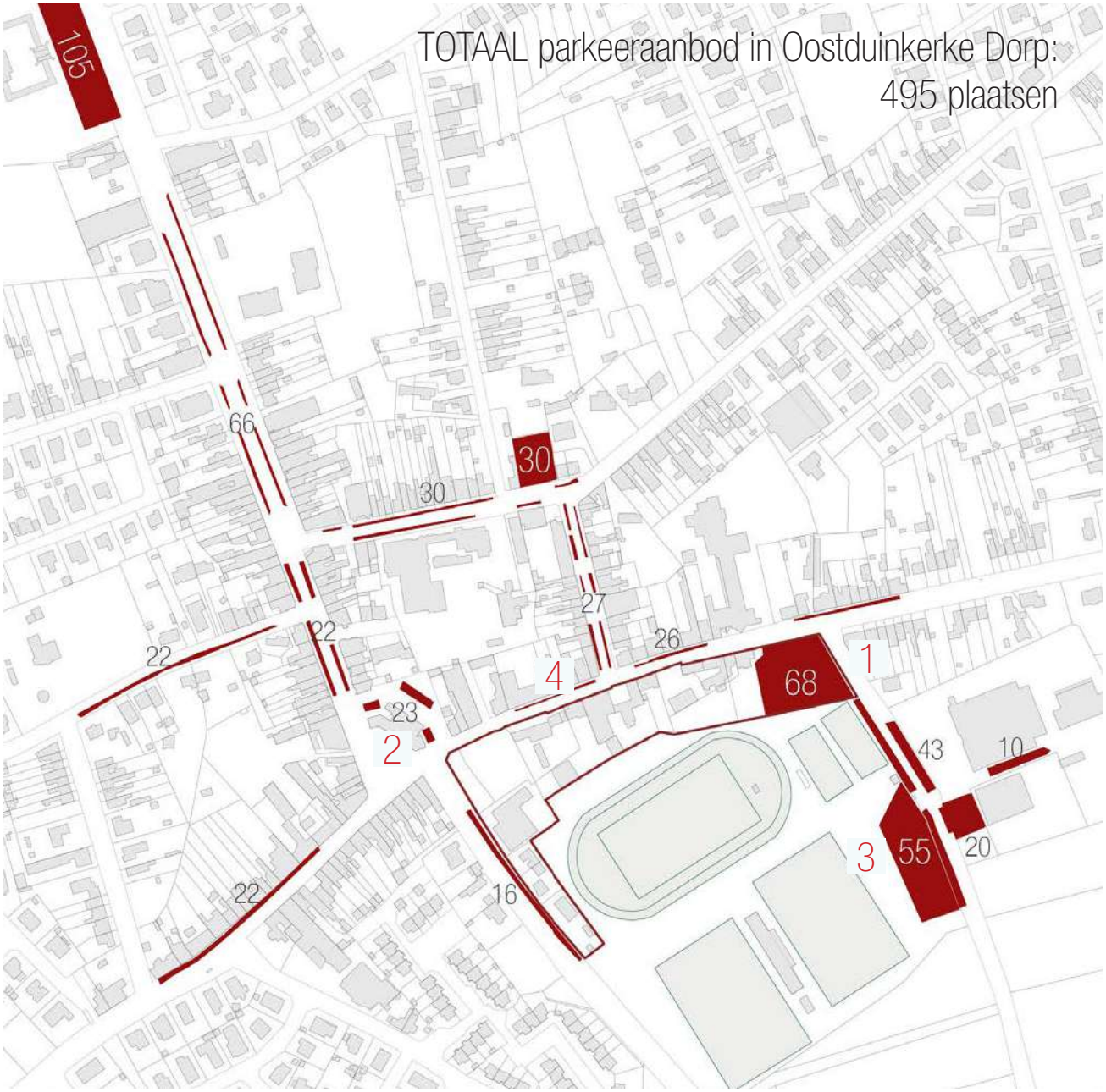
1. hoek Dorpsstraat-Hazebeekstraat:
parking vooral gebruikt voor ophalen/afzetten kinderen en voor personeelsleden
druk op schooluren - rond 8u en 16u
oversteekbaarheid Dorpsstraat ?!

2. parking Oud Gemeentehuis
frequent gebruikt

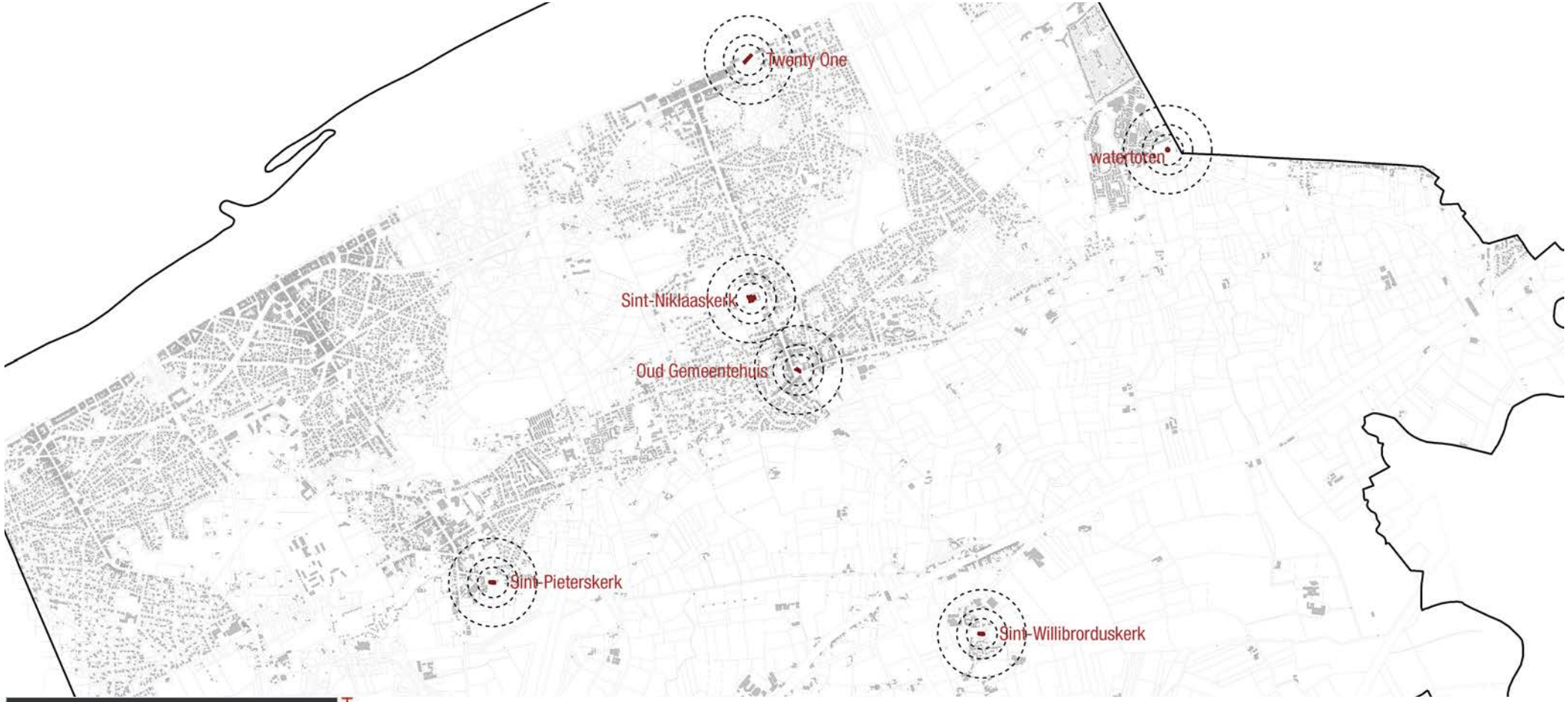
3. parking Sporthal
overloopparking op de berm

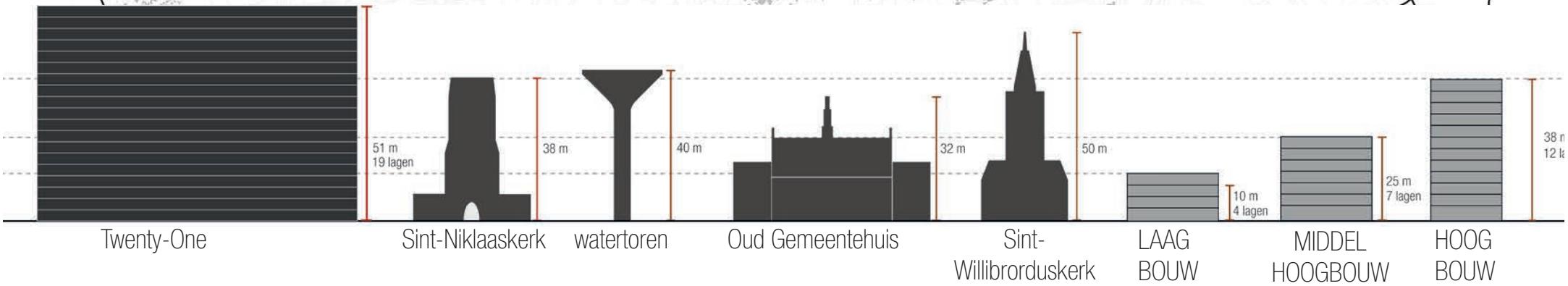
4. langsparkeren Dorpsstraat
geen speciaal parkeerregime

- AANDACHTSPUNT RUP
  - flexibiliteit inbouwen op vlak van mobiliteit
  - minimale parkeernorm gemeente Koksijde
  - **micro-mobiliteitsstudie** en parkeerstudie laten maken door ontwerper obv. specifieke noden programma



REFERENTIEPUNTEN HOOGTE



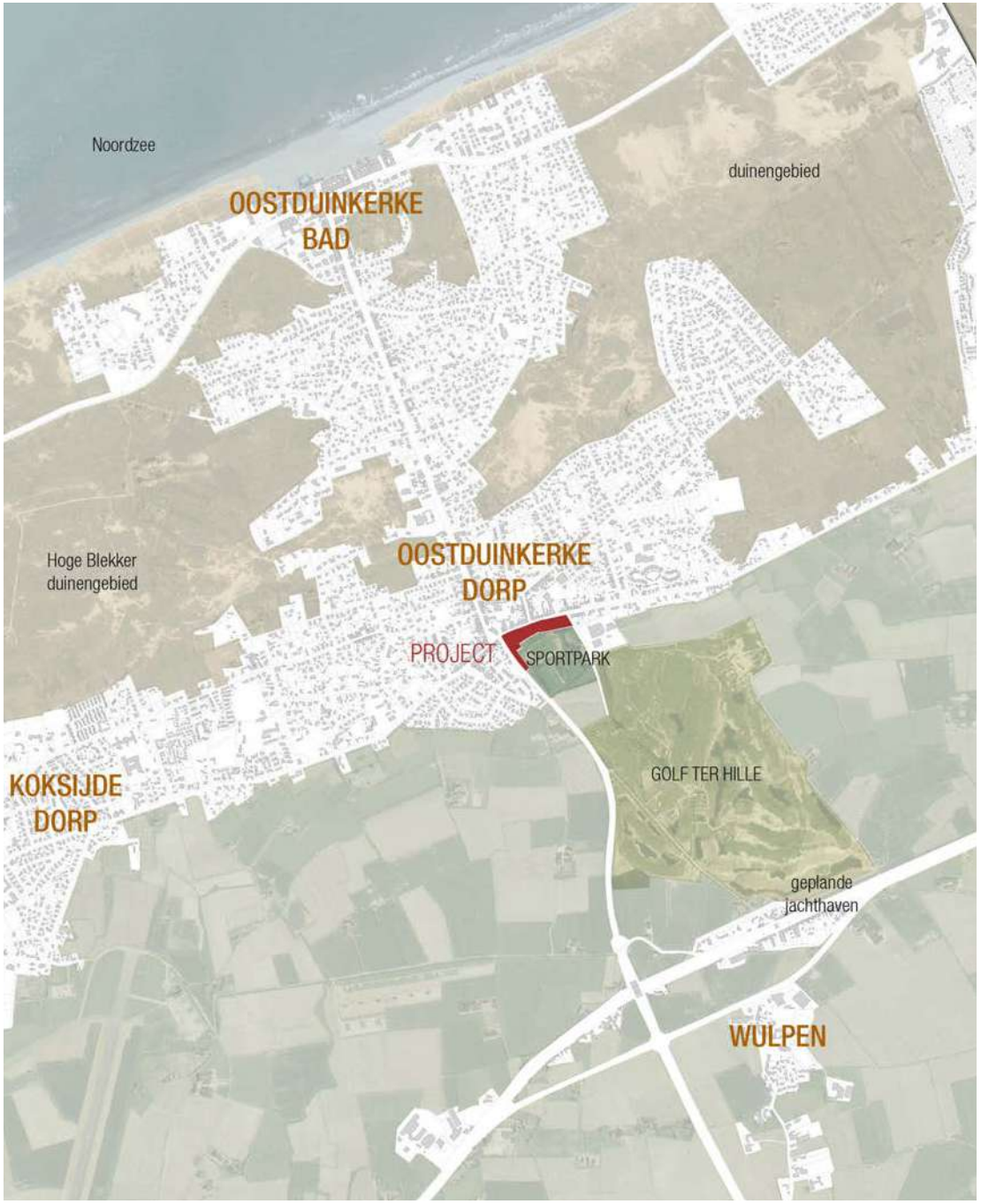


LANDSCHAPSCONTEXT

zandstrand en zee

duinenlandschap

polderlandschap

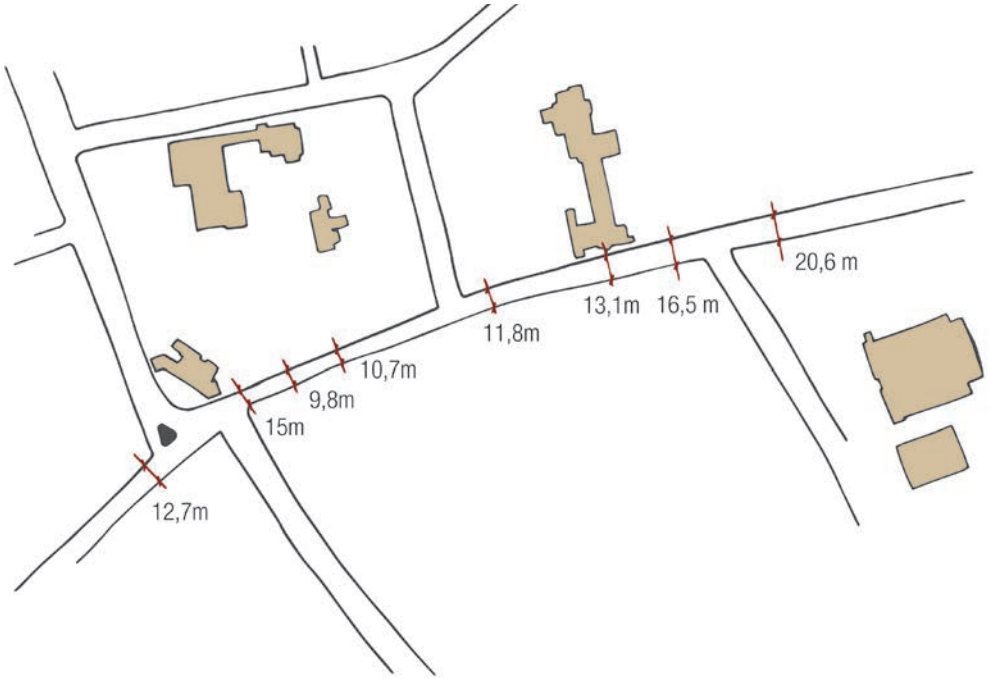


sportpark

Golfterrein

Hof ter Hille - abdijhoeve omgevormd tot golfterrein

TE SMAL ALS POORT TOT HET DORP



VERHOUDING DORPSSTRAAT

- versmalt ter hoogte van de projectsite
- variatie in breedte tov Nieuwpoortsesteenweg
- openheid tpv straathoeken
- gefragmenteerde fietspaden / suggestiestroken
- GEEN POORT tot het dorp

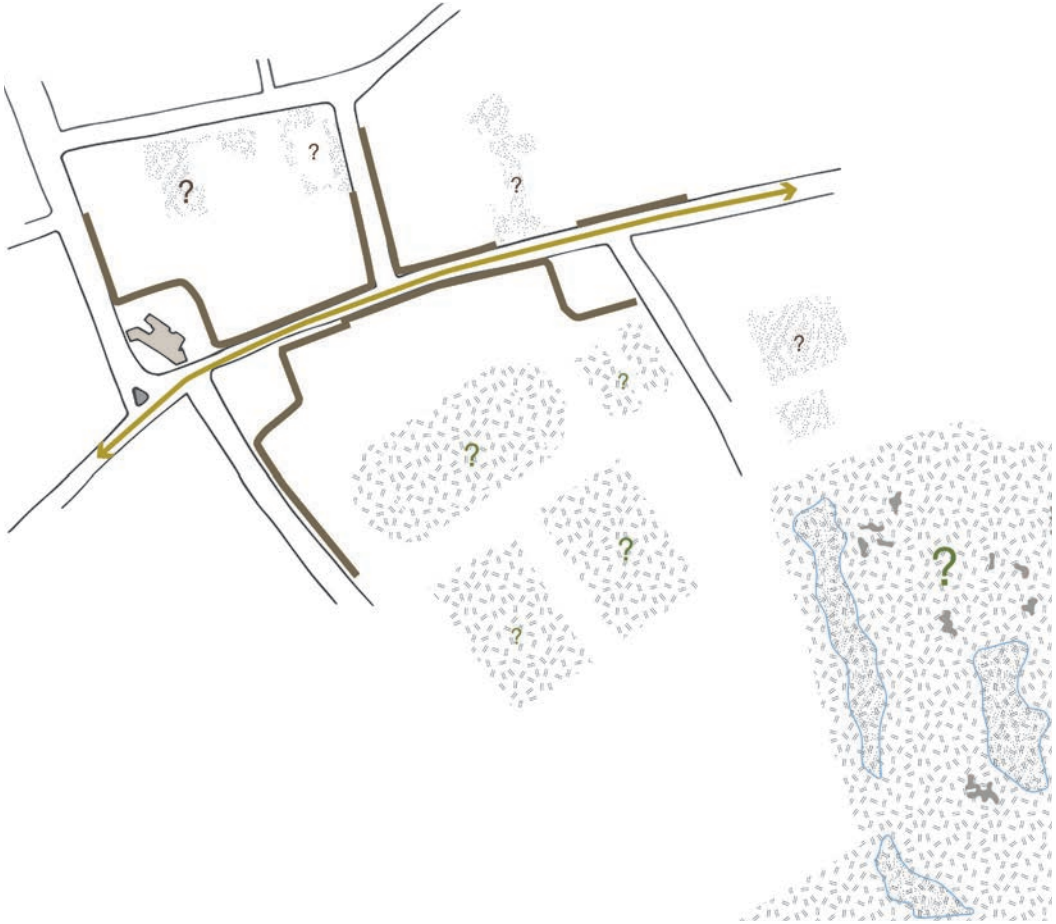
OVERSTEEKBAARHEID GEMEENTESCHOOL

- geen echte K&R mogelijk:
  parkeren + oversteken bij ophalen en afhalen
- parkeren schoolpersoneel ook op parking hoek Hazebeekstraat

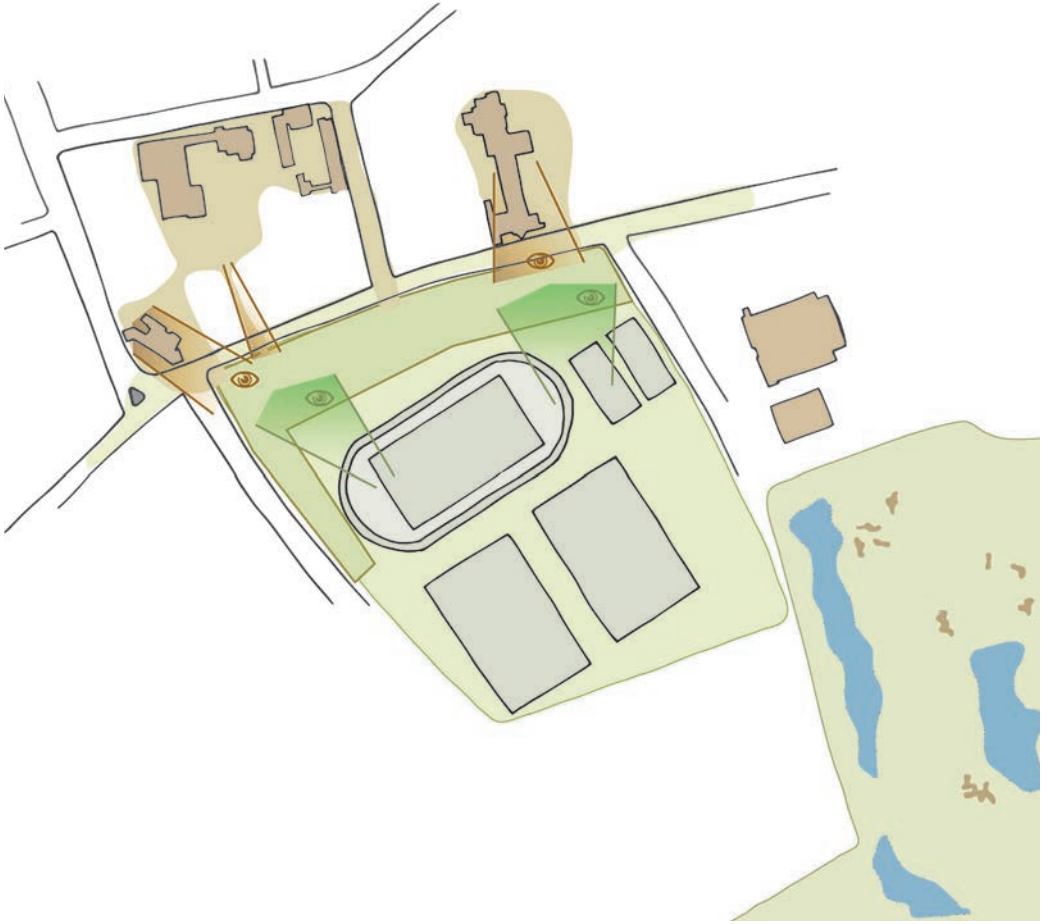
PUBLIEKE RUIMTE OUD GEMEENTEHUIS

- publieke ruimte rondom Oud Gemeentehuis ingenomen door parking
- geen sterke link tussen binnengebied Visserijmuseum
  en sportpark

VERBORGEN → POORT

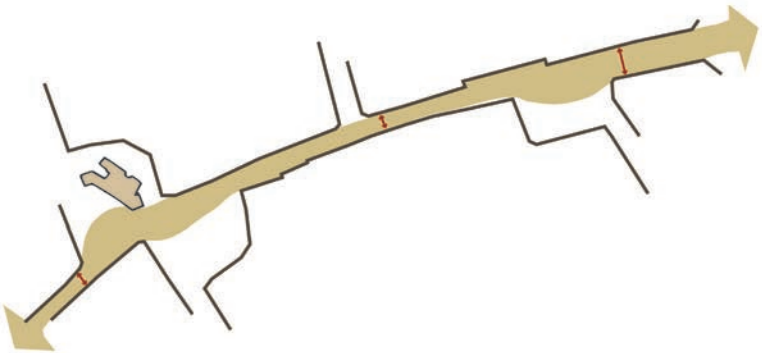


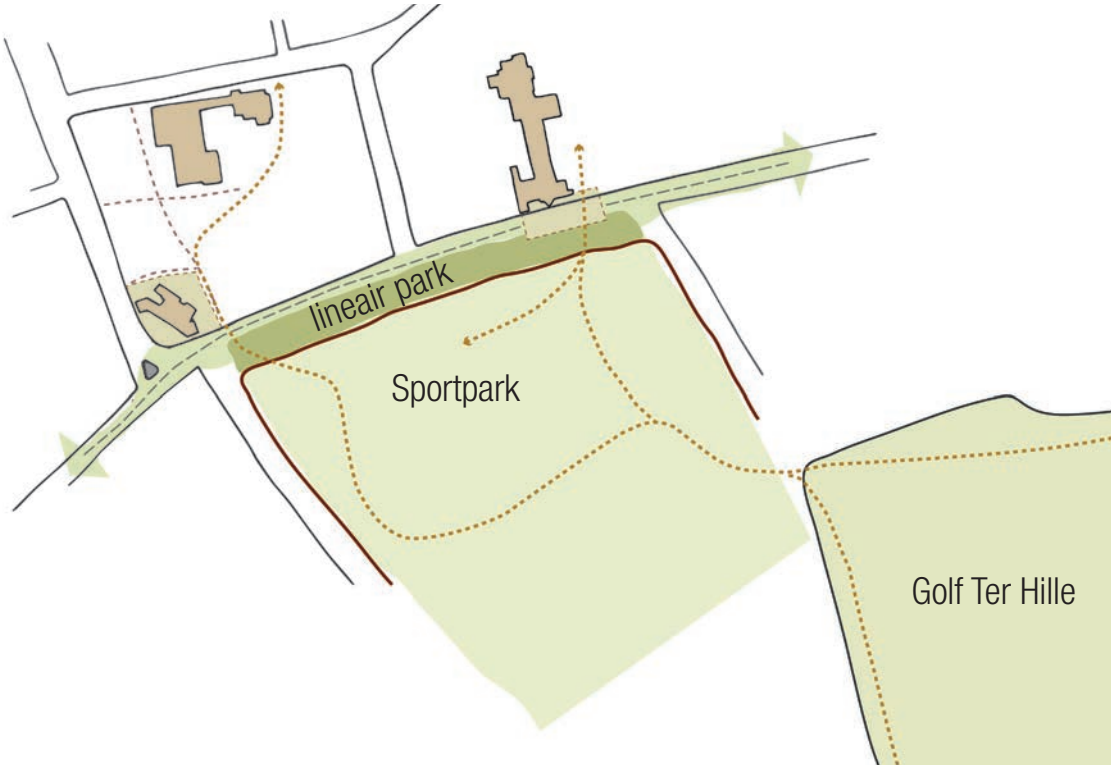
verborgen landschap en verborgen dorpsfuncties



poortfunctie van de projectsite:
landschap en publieke functies voelbaar maken en naar buiten trekken

STEENWEG → STRAAT

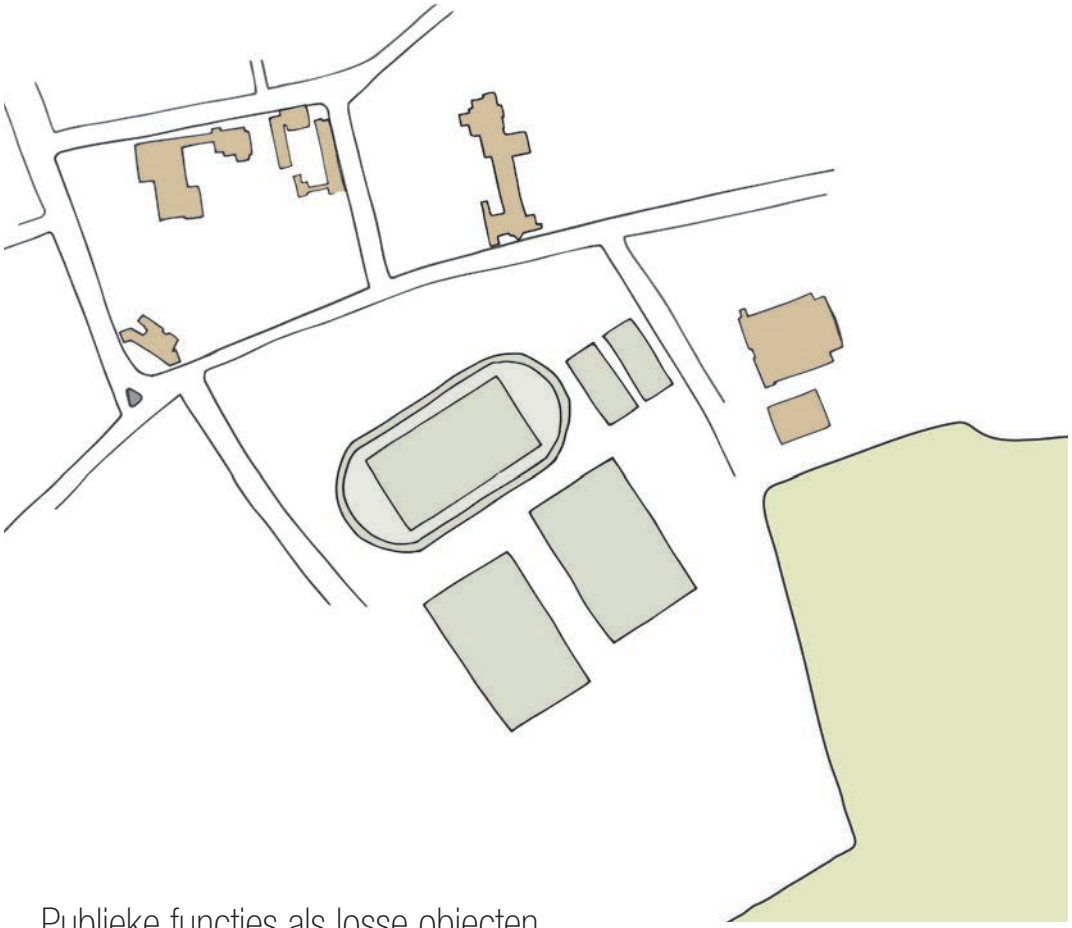




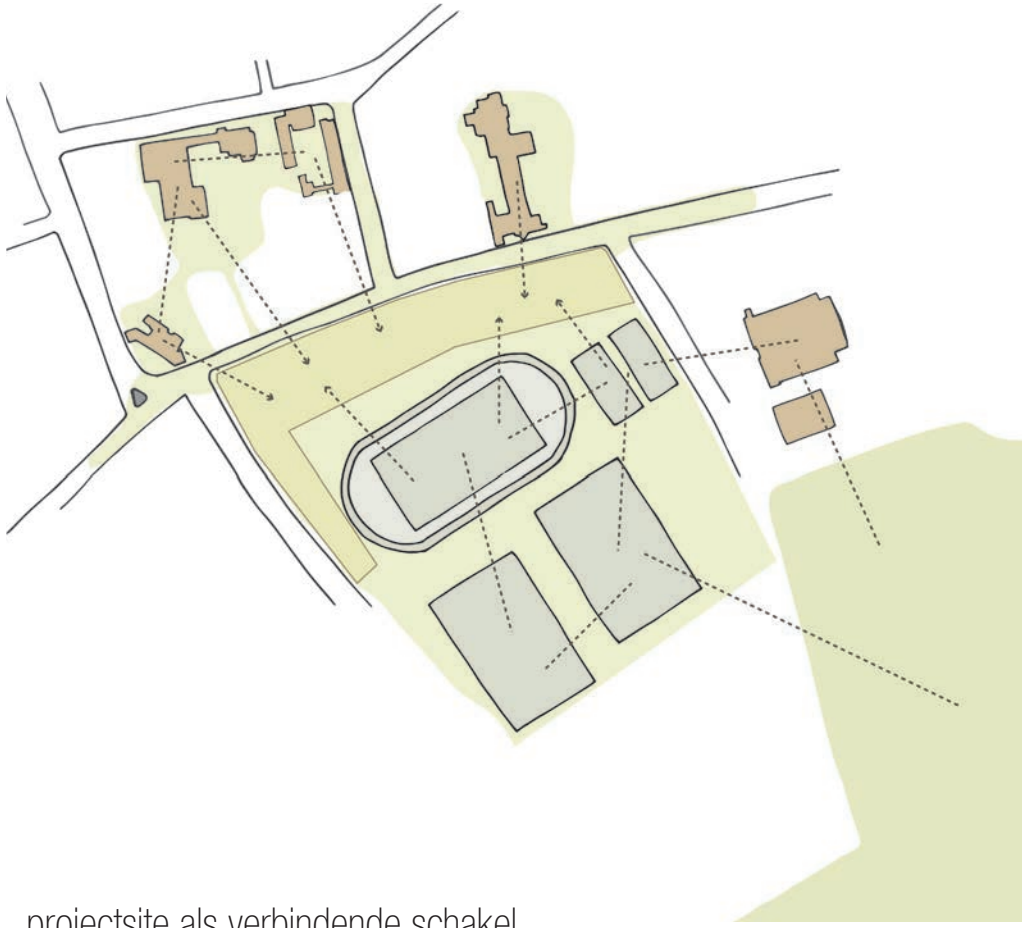
steenwegprofiel:

smal wegprofiel, weinig kwalitatieve publieke ruimte

OBJECTEN → SAMENHANG



Publieke functies als losse objecten
met weinig ruimtelijke samenhang

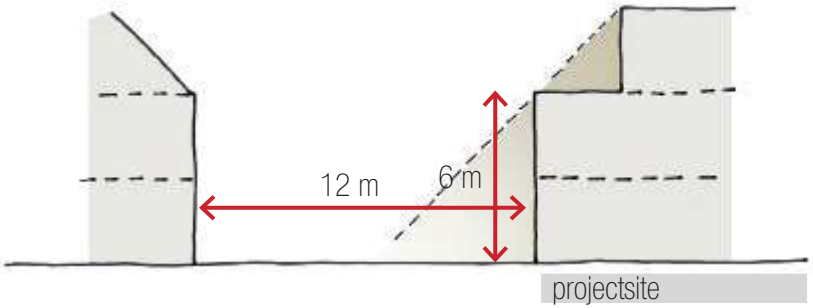


projectsite als verbindende schakel
aansluiting zoeken met omringende publieke functies
en met achterliggende sportlandschap en golf

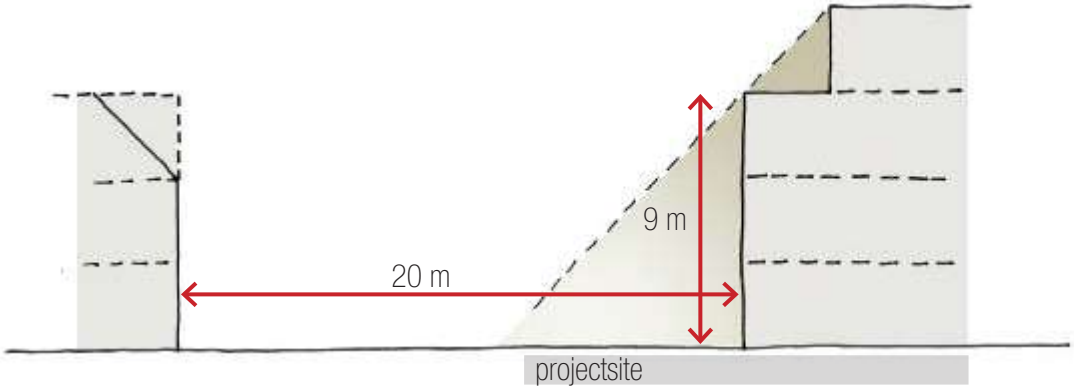
UITGANGSPUNT - VERHOUDING EN KWALITEIT VAN DE PUBLIEKE RUIMTE

Dorpsstraat

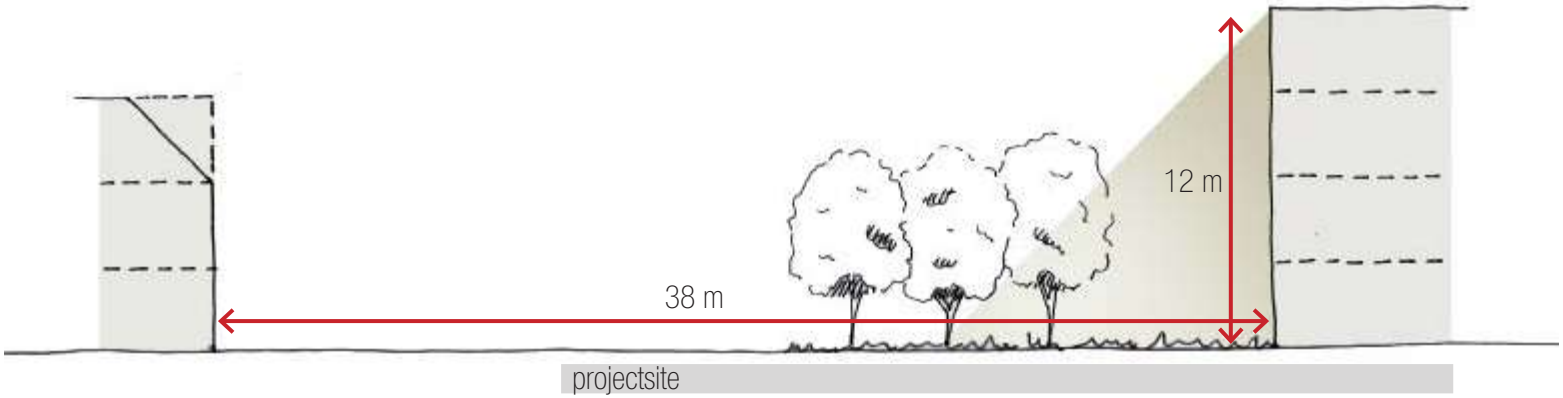
BESTAAND - TE KRAP



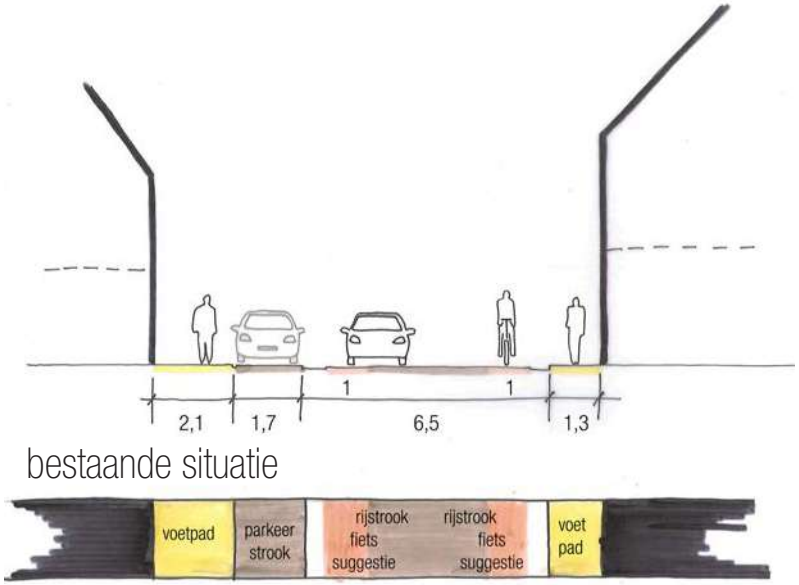
OPTIE 2 - NORM-situatie



OPTIE 3 - OPENHEID



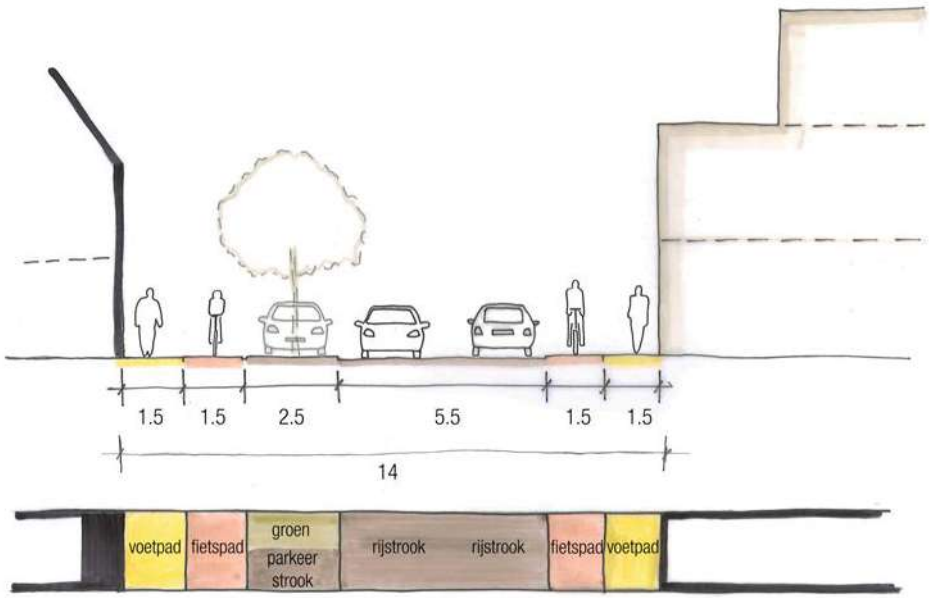
OPTIMALISATIE VAN HET PROFIEL B - DORPSSTRAAT



bestaande situatie

BESTAAND: SAMENPERSING

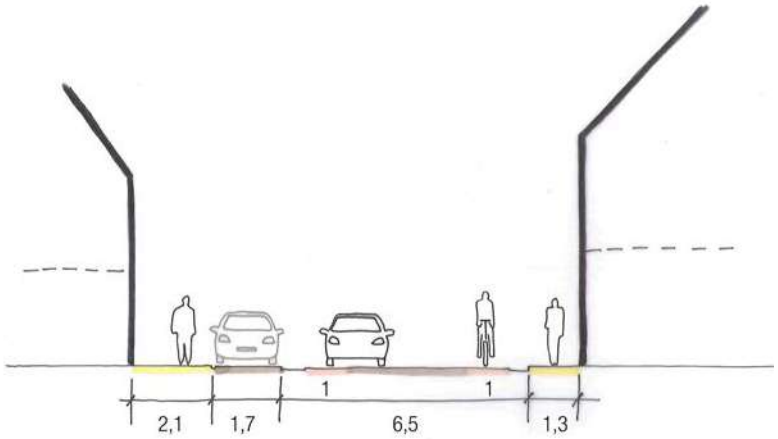
- < BASIS
- onveilig
- weinig kansen voor leefkwaliteit / lokale economie



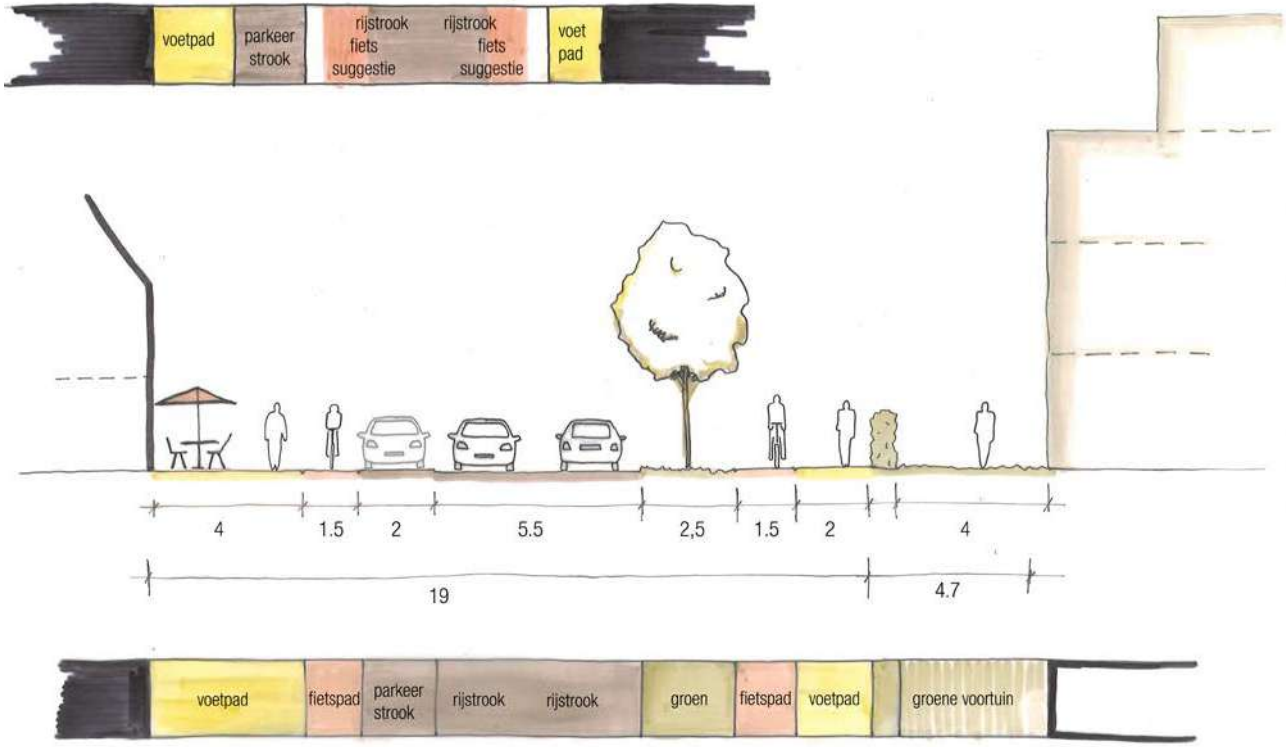
OPTIE 1: NORM

- = BASIS
- veilig
- weinig kansen voor leefkwaliteit / lokale economie

OPTIMALISATIE VAN HET PROFIEL B - OPTIE DORPSSTRAAT



bestaande situatie

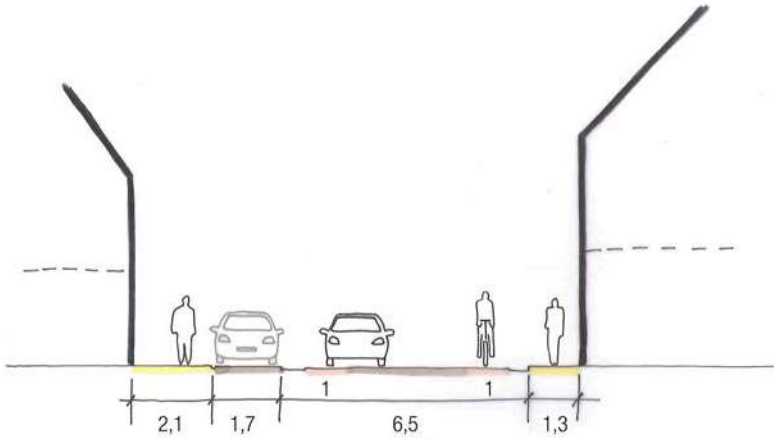


OPTIE 2: 'DORP'-STRAAT

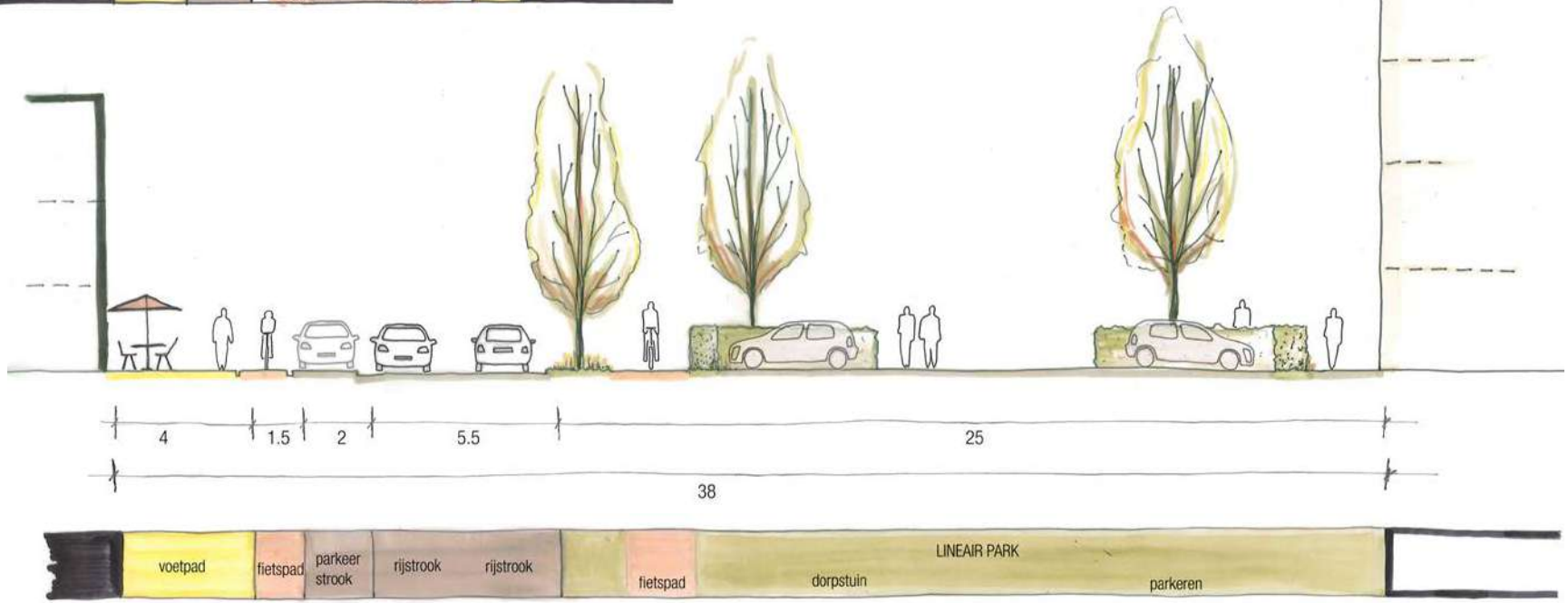
- POORT tot het centrum
- veilig
- leefkwaliteit / lokale economie promoten

1 fietspad aan elke kant

OPTIMALISATIE VAN HET PROFIEL B - OPTIE LINEAIR PARK



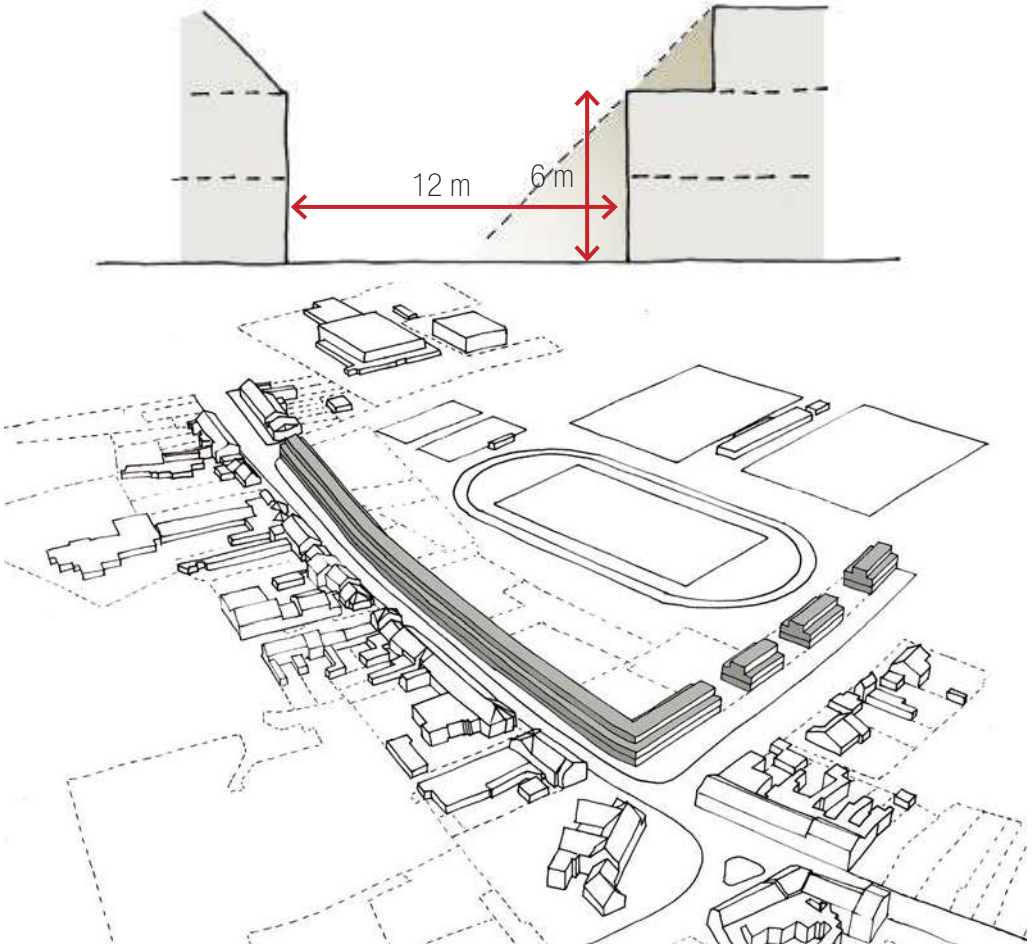
bestaande situatie

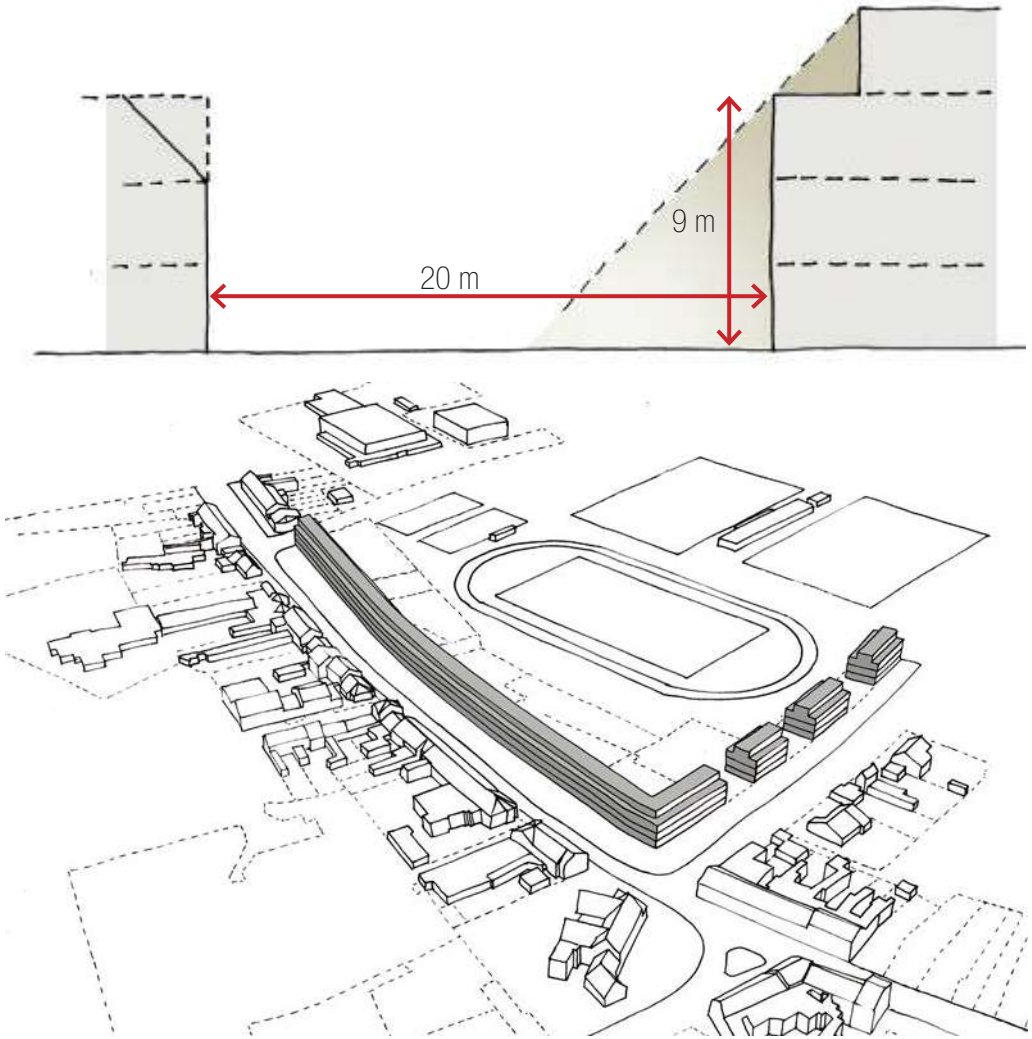


OPTIE 3: LINEAIR PARK

- POORT tot het centrum
- multifunctionele groene ruimte:
  - geclusterd parkeren
  - integreren erfgoed
  - dorpstuin
  - speeltuin
- doortrekken landschap sportpark
- leefkwaliteit / lokale economie promoten

BOUWVOLUME - VERHOUDING TOV BESTAANDE TOESTAND - REFERENTIEVOLUME





DOORTREKKEN BESTAANDE CONTEXT

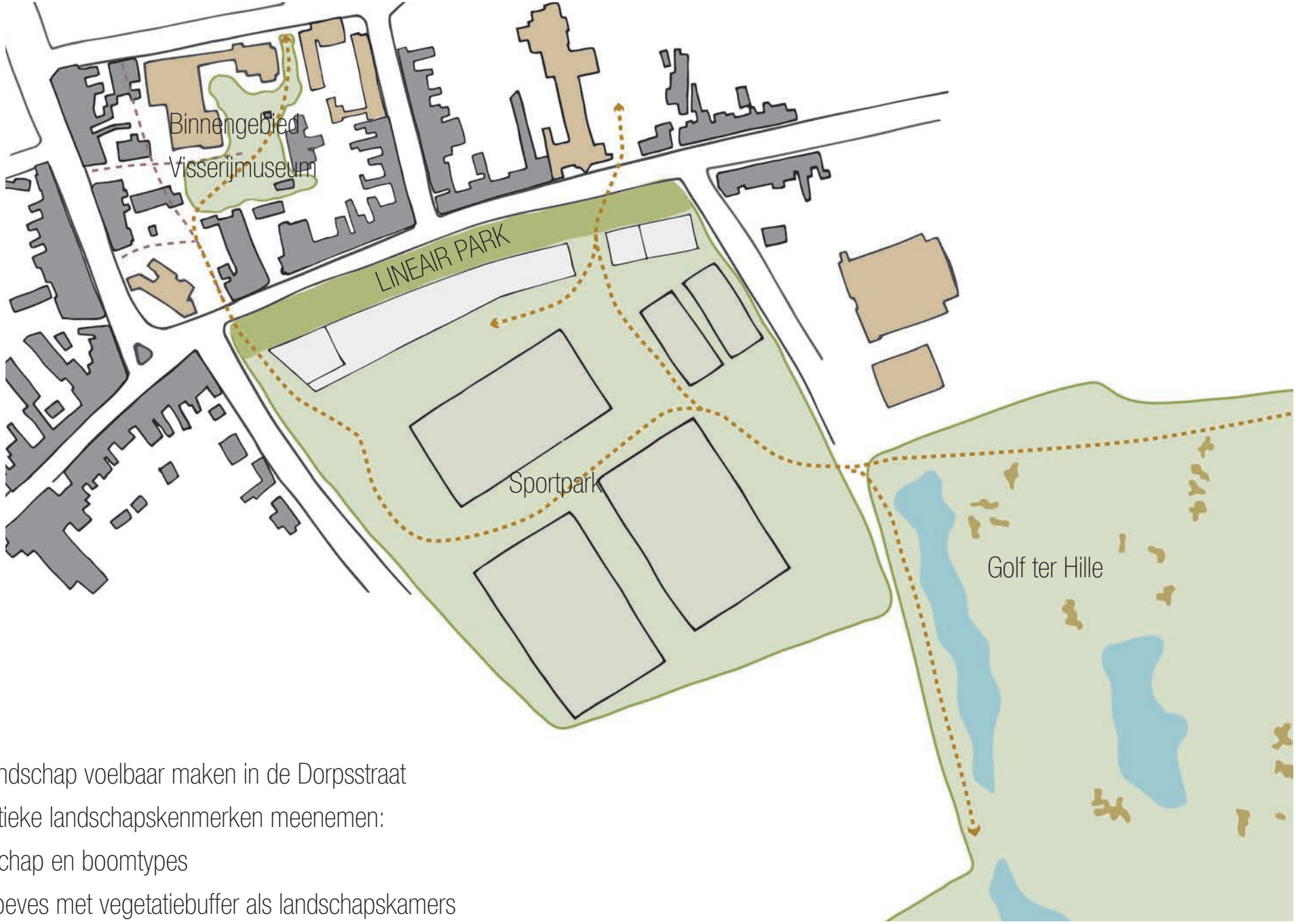
- bebouwing op de rooilijn
- 2 verdiepingen + dak

11 500 m²

TERUGGETROKKEN BEBOUWING

- bebouwing 8m teruggetrokken tov rooilijn
- 3 verdiepingen + dak

15 700 m²



- Groene landschap voelbaar maken in de Dorpsstraat
- Karakteristieke landschapskenmerken meenemen:

- polderlandschap en boomtypes
- omwalde hoeves met vegetatiebuffer als landschapskamers

SPORTPARK EN PROJECT INTEGREREN IN HET LANDSCHAP

De Aranda sport park

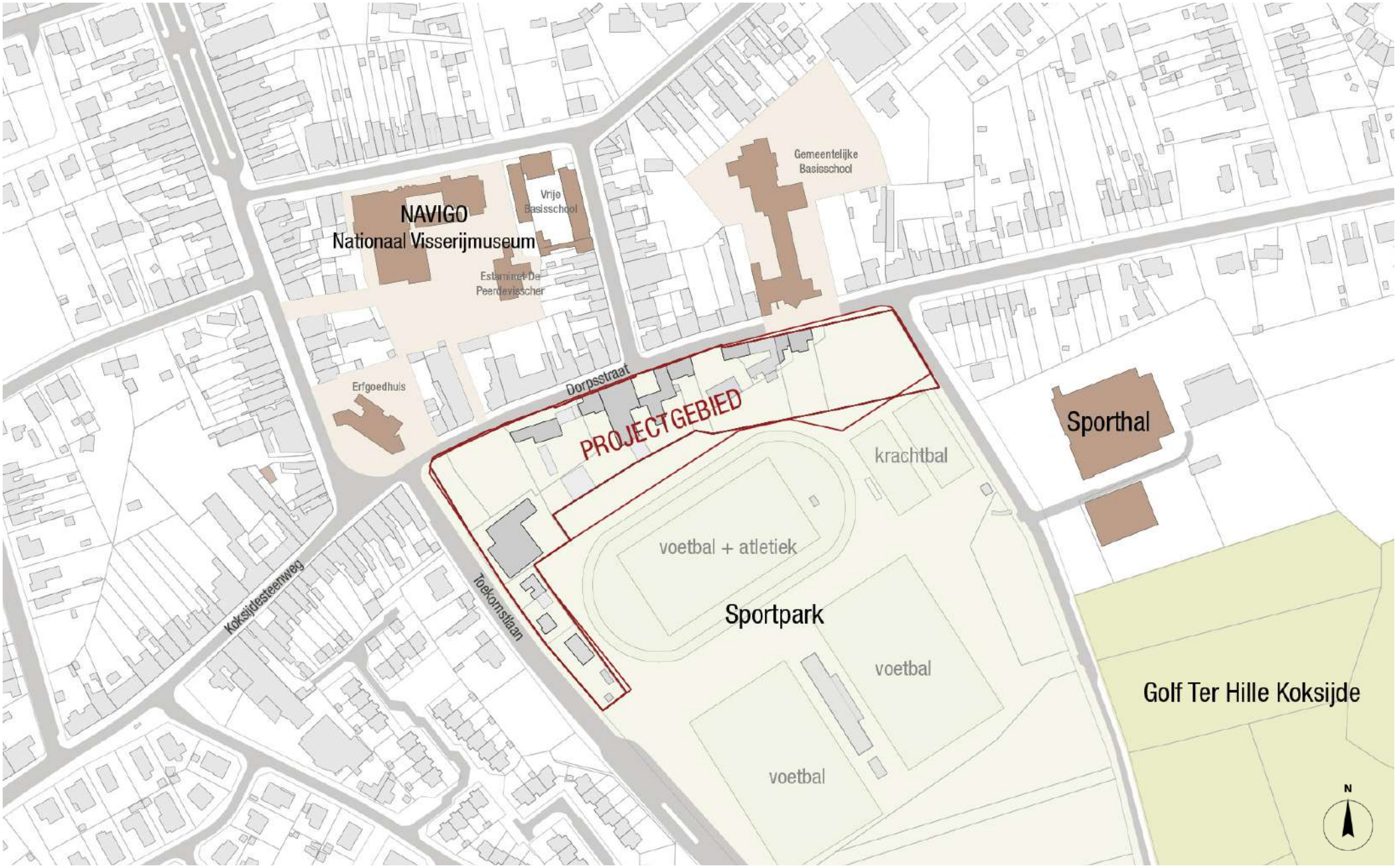
PARKEREN IN HET GROEN

parking in Denemarken

GROENE POORT VOOR HET DORP

Park Philippine

BESTAANDE TOESTAND



CONTOUR

PRINCIPES

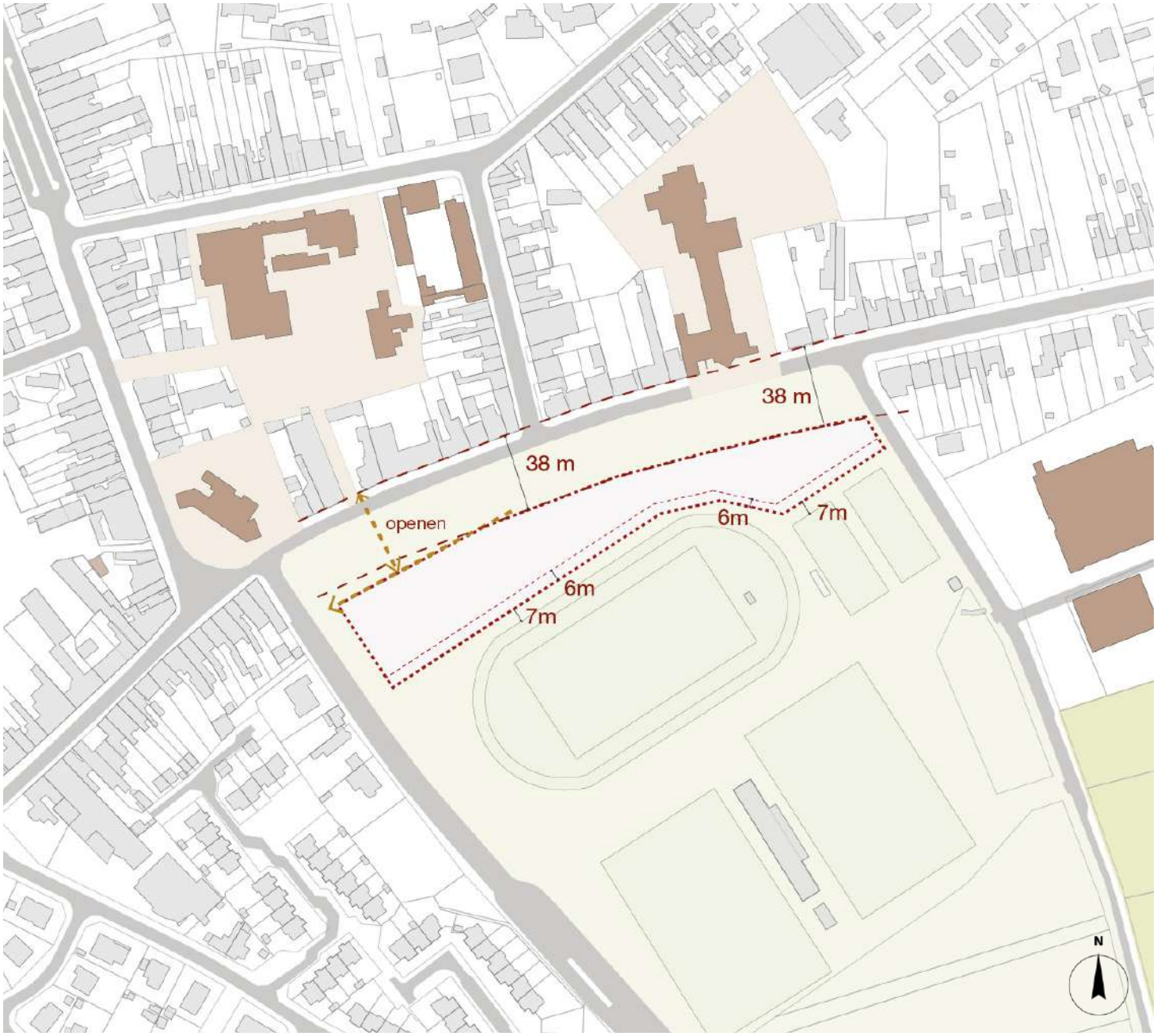
- afstand tot overkant van de straat: 38 m

- openen naar Oud Gemeentehuis toe

- optimaliseren bestaande perceelsstructuur

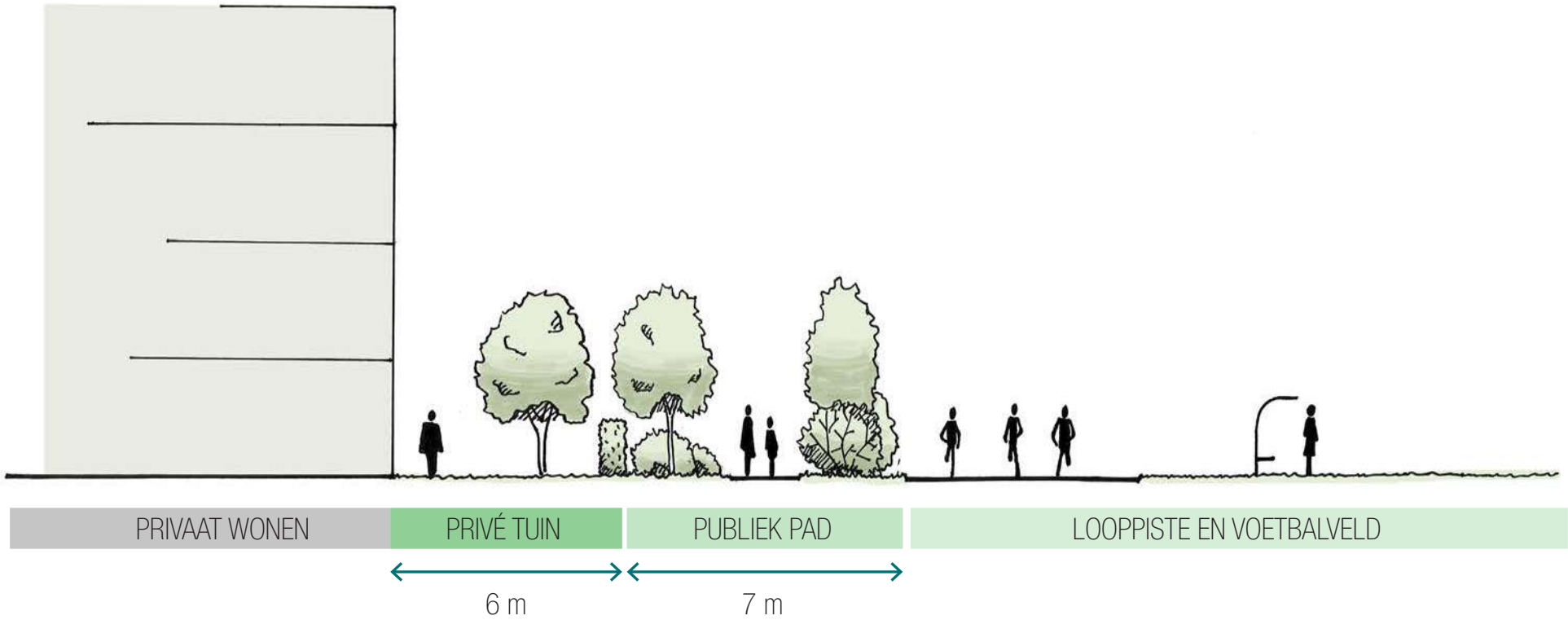
- minimale afstand tot sportvelden

- westen: voldoende afstand tot Toekomstlaan voor ruime doorsteek naar Sportpark



SNEDE

OVERGANG SPORTPARK - WONEN



CONTOUR

VERSCHUIVING CONTOUR
PRIVATE PERCELEN

BALANS PRIVATE vs. PUBLIEKE RUIMTE

Bestaande toestand: **17289** m²
Ontwerpvoorstel: **8196** m²

9000 m² PUBLIEKE RUIMTE

DOORSTEKEN

PRINCIPES

- 2 ruime doorsteken vrijhouden naar Sportpark

- een aantal doorzichten vrijwaren met groen karakter (niet noodzakelijk fysieke verbindingen)

AANSLUITEN OP ZACHT NETWERK

PRINCIPES

- doorsteken aansluiten
op padennetwerk Sportpark
en steegjes naar Visserijmuseum

- inspelen op bestaande fietsroutes langs-
heen jachthaven, golf en Visserijmuseum:
passeren langs Oostduinkerke Dorp

- trimpiste omleggen doorheen lineair park
en tot aan golfterrein?

HOOGTE-ACCENTEN

PRINCIPES

- hoogte-accent nabij de kop
van de ontwikkeling
tot **8 verdiepingen - HOTEL**
(ongeveer 28 m hoog
MIDDELHOOGBOUW)

! verhouding tot Oud Gemeentehuis is
belangrijk aandachtspunt

- secundair hoogte-accent
aan oostzijde ontwikkeling
6 verdiepingen - BKO
(ongeveer 22 m hoog
MIDDELHOOGBOUW)

INVULLING

PRINCIPES

- **publieke functies**: HOTEL en BKO
  - hoogteaccenten
  - aansluiten bij parkeerclusters
  - gelegen aan publieke doorsteken

- sterke **facade** naar lineair park toe

- **tuinen** zoveel mogelijk naar het **zuiden** gericht

- **gelijkvloerse verdieping extra hoog**:

> invulling met niet-residentiële functies
> wonen optillen boven niveau park

INVULLING

‘MAXIMUM’ - scenario volumes:

- overal 4 bouwlagen, hoogteaccenten met 6 en 8 bouwlagen
- maximale footprint
- geen grondgebonden woningen
- evt. wel mix van zorgwonen en gewone appartementen

VOORBEELD

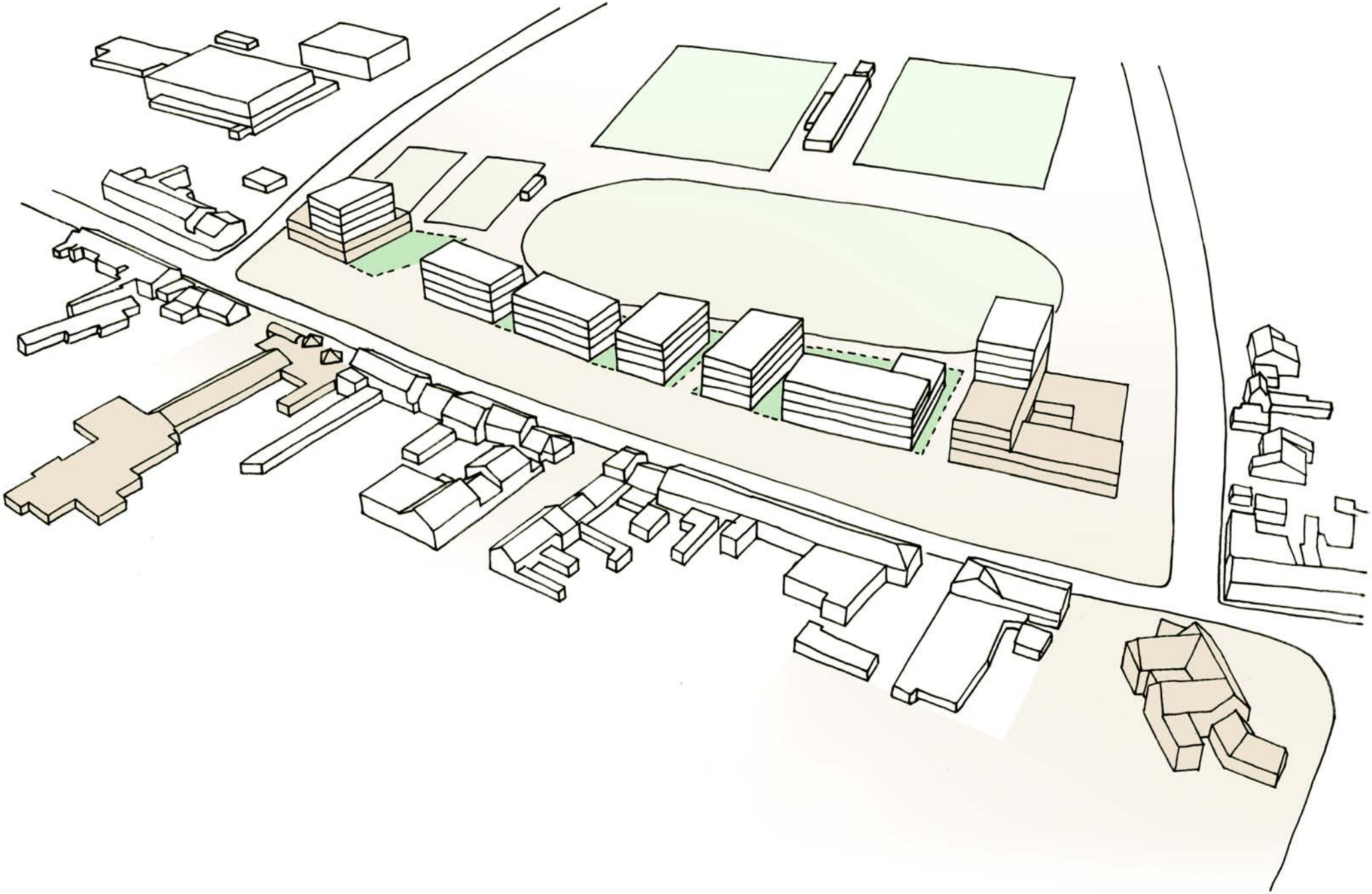
- HOTEL 4075 m²
- APPARTEMENTEN 11965 m² (vanaf +- 10 000 haalbaar)
- BKO 1425 m²

PLANNINGSCONTEXT

VRAAGSTELLING

- **verschuiven bouwzone** (niet radicaal vergroten footprint): normaalgezien perfect te verantwoorden

- **verhogen densiteit** / toegelaten bouwlagen: te verantwoorden toename aantal wooneenheden tov. bestaande situatie



FINANCIËLE DOORREKENING

SCENARIO RETAIL

Analyse - Discounted cashflowberekening

Nettoresultaat	jaar	0	1	2	3	4	5	6	7			
Opbrengsten		- €	10.305.707,19 €	10.295.579,01 €	7.168.167,86 €	7.163.073,28 €	7.158.639,90 €	- €	- €	42.091.167,23 €		
Kosten		5.116.305,87 €	10.014.359,08 €	4.993.949,06 €	4.992.525,16 €	4.991.148,55 €	4.378.224,02 €	- €	- €	34.486.511,74 €	22,05%	ROI
Totaal		- 5.116.305,87 €	291.348,11 €	5.301.629,95 €	2.175.642,70 €	2.171.924,73 €	2.780.415,88 €	- €	- €			

Geactualiseerd nettoresultaat	jaar	0	1	2	3	4	5	6	7
Opbrengsten		- €	9.368.824,71 €	8.508.742,98 €	5.385.550,61 €	4.892.475,43 €	4.444.952,16 €	- €	- €
Kosten		5.116.305,87 €	9.103.962,80 €	4.127.230,63 €	3.750.958,05 €	3.409.021,62 €	2.718.532,65 €	- €	- €
Totaal		- 5.116.305,87 €	264.861,92 €	4.381.512,36 €	1.634.592,56 €	1.483.453,82 €	1.726.419,51 €	- €	- €

* DCF - Nettoresultaat 4.374.534,28 €

SCENARIO ARCHIEF

Analyse - Discounted cashflowberekening

Nettoresultaat	jaar	0	1	2	3	4	5	6	7			
Opbrengsten		- €	9.966.595,19 €	9.956.467,01 €	6.829.055,86 €	6.823.961,28 €	6.819.527,90 €	- €	- €	40.395.607,23 €		
Kosten		5.116.305,87 €	10.029.764,56 €	5.009.349,99 €	5.007.921,70 €	5.006.540,85 €	4.393.612,21 €	- €	- €	34.563.495,18 €	16,87%	ROI
Totaal		- 5.116.305,87 €	- 63.169,37 €	4.947.117,02 €	1.821.134,15 €	1.817.420,43 €	2.425.915,69 €	- €	- €			

Geactualiseerd nettoresultaat	jaar	0	1	2	3	4	5	6	7
Opbrengsten		- €	9.060.541,08 €	8.228.485,13 €	5.130.770,74 €	4.660.857,37 €	4.234.390,29 €	- €	- €
Kosten		5.116.305,87 €	9.117.967,78 €	4.139.958,67 €	3.762.525,70 €	3.419.534,76 €	2.728.087,51 €	- €	- €
Totaal		- 5.116.305,87 €	- 57.426,70 €	4.088.526,46 €	1.368.245,04 €	1.241.322,61 €	1.506.302,78 €	- €	- €

* DCF - Nettoresultaat 3.030.664,32 €

SCHADUWSTUDIE

JANUARI ochtend 9.30

JANUARI middag 12.30

JANUARI avond 16.30

JUNI ochtend 9.30

JUNI middag 12.30

JUNI avond 16.30

SEPTEMBER ochtend 9.30

SEPTEMBER middag 12.30

SEPTEMBER avond 16.30

HAALBAARHEID SPORTHOTEL

BENCHMARKING: CONCLUSIES

KRIJTLIJNEN ONTWERP PARK

CONTEXT
KRIJTLIJNEN

2 TYPES met uiteenlopende DOELGROEP en AANBOD

type 1 - GOLFHOTEL / WELLNESS / CONGRES

type 2 - SPORTHOTEL VOOR GROEPEN

SCHAAL VAN HET HOTEL - AANTAL KAMERS

- wellness / sport / golf met klein hotel: **20-45 kamers**
- hotel in natuurgebied /sporthotel / golfhotel: **50-70 kamers**
- hotels met **meer dan 80 kamers**: in grote steden of uitzonderlijke locaties

BALANS VOORZIENINGEN - OVERNACHTINGEN

- sportfaciliteiten, met hotel als ondersteunende activiteit

OF

- hotel, met sport-, wellness- of vergaderfaciliteiten als ondersteuning

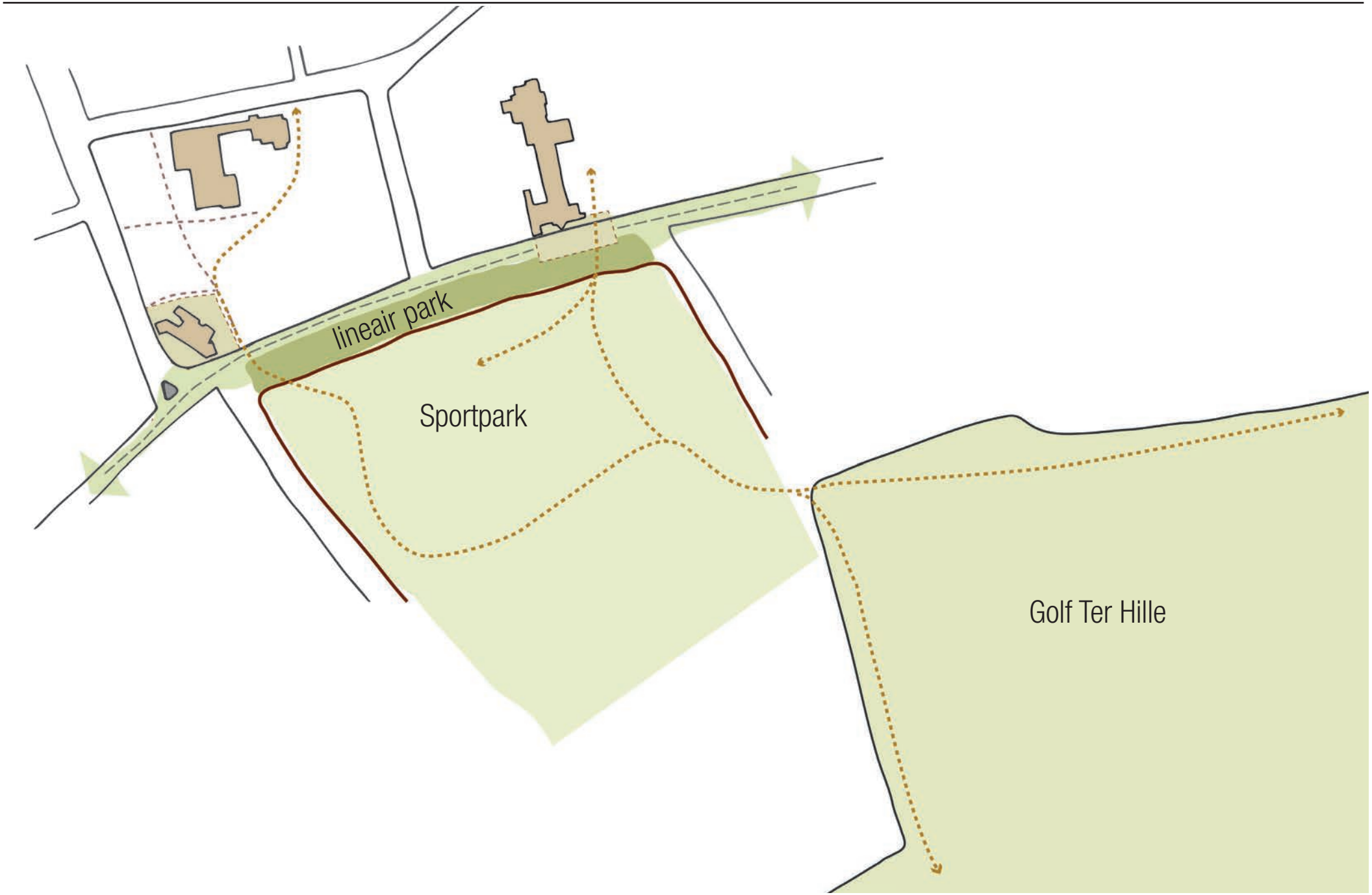
VERSCHILLENDE TYPES HOTELS/VOORZIENINGEN

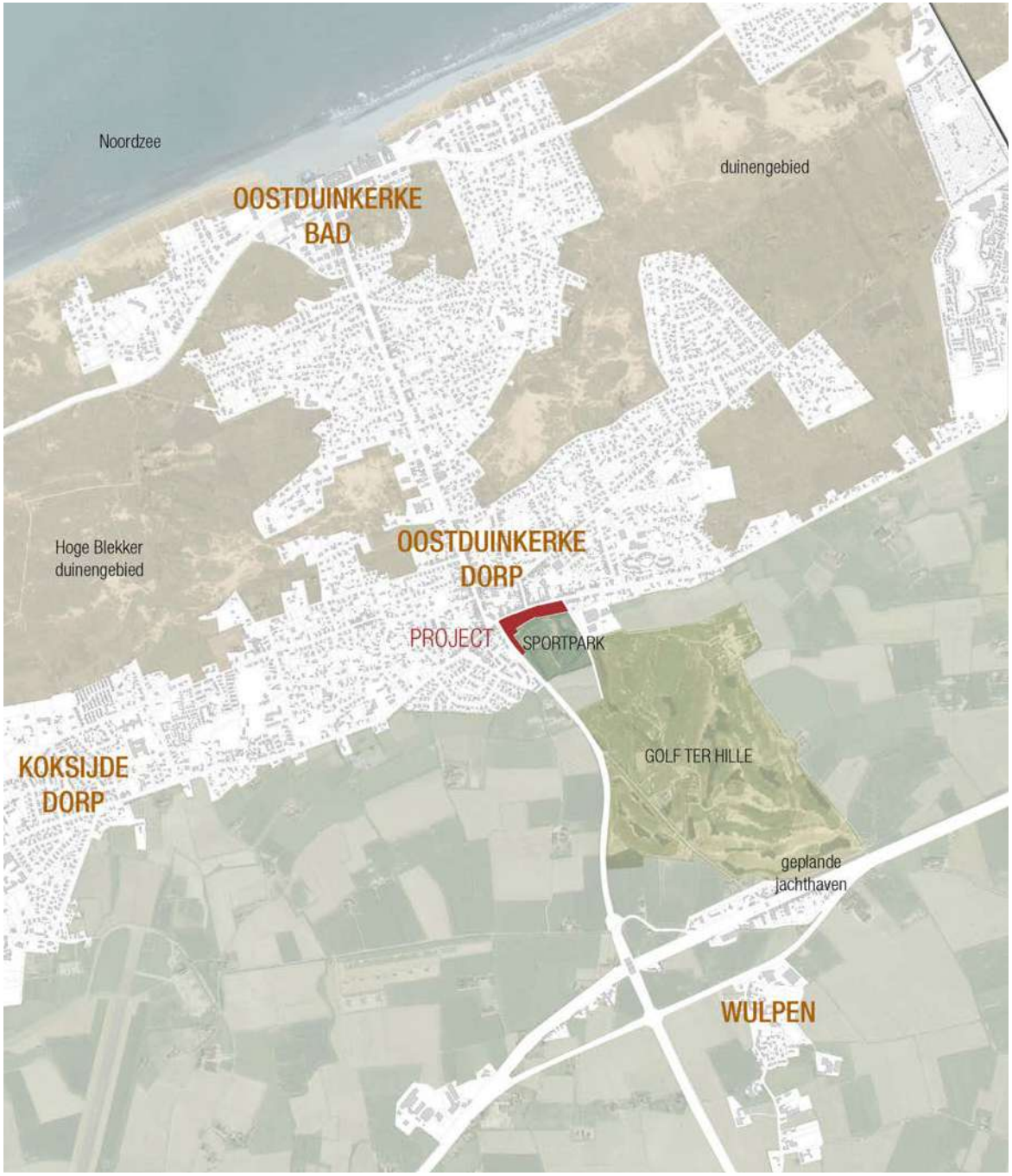
- SPORT VOOR GROEPEN voorzieningen voor scholen, sportgroepen, materiaal (bergruimte, cafetaria, groepskamers, polyvalente ruimtes, organisatie van sportdagen / kampen,...)
- GOLFHOTEL golfterrein vlakbij of hotel op het golfterrein, vaak gecombineerd met congresfaciliteiten (arrangementen, teambuildings, lessen,...) en soms andere sporten
- WELLNESSHOTEL breed aanbod van wellness, maar ook fitness, zwembad (sauna, frigidarium, (sport)massages, personal coaches, workshops en therapieën...)
  vaak in combinatie met vergaderen / sporten
- CONGRESHOTEL groot aanbod vergadervoorzieningen
  vaak in combinatie met wellness/golf/sport - werkt onderscheidend

SAMENWERKING MET

- Plantec - Leslie Packo - wegenis en publieke ruimte
- Driekwartgroen - Dirk Crielgroendak + reliëf - landschap en beplanting

PARK ALS KERN VAN HET PROJECT





DUINENLANDSCHAP

POLDERLANDSCHAP

GOLF TER HILLE

- **INTEGREREN KENMERKENDE LANDSCHAPSELEMENTEN IN PARKONTWERP**

DUINENLANDSCHAP

POLDERLANDSCHAP

GOLF TER HILLE

SPORTPARK

OUD GEMEENTEHUIS

STEEGJES NAAR BINNENGEBIED VISSERIJMUSEUM

HOEK DORPSSTRAAT

- **INTEGREREN KENMERKENDE LANDSCHAPSELEMENTEN UIT DE DORPSKERN IN HET PARKONTWERP**

SPORTPARK

OUD GEMEENTEHUIS

STEEGJES VISSERIJMUSEUM

HOEK DORPSSTRAAT

PERSPECTIEF OUD GEMEENTEHUIS

- diepte geven - doorzicht creëren
- continuïteit in landschap en aanleg

HERAANLEG KRUISPUNT

- van verkeersinfrastructuur naar beleving publieke ruimte

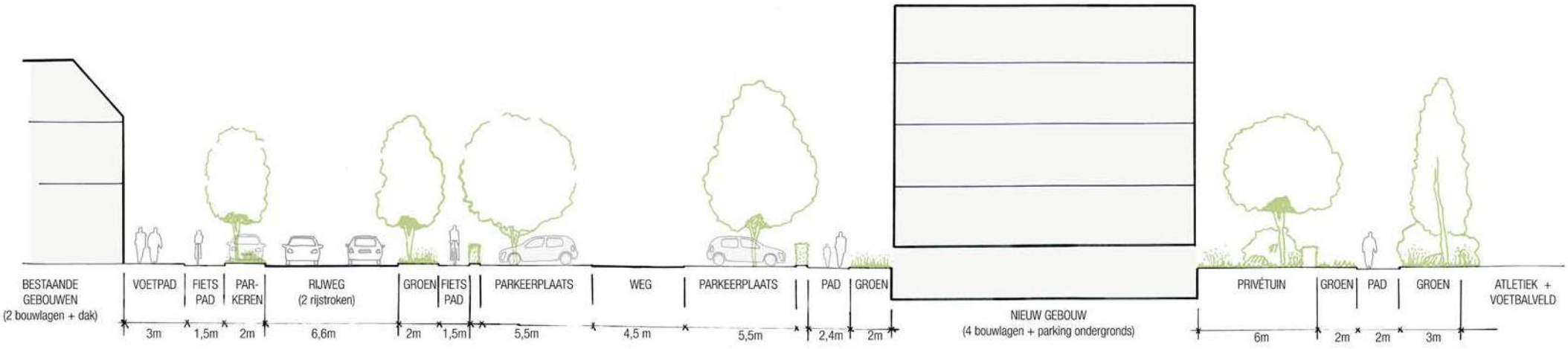
BOMEN HOEK DORPSSTRAAT

- waar mogelijk behouden bestaande bomen, zeker op de hoek Dorpsstraat

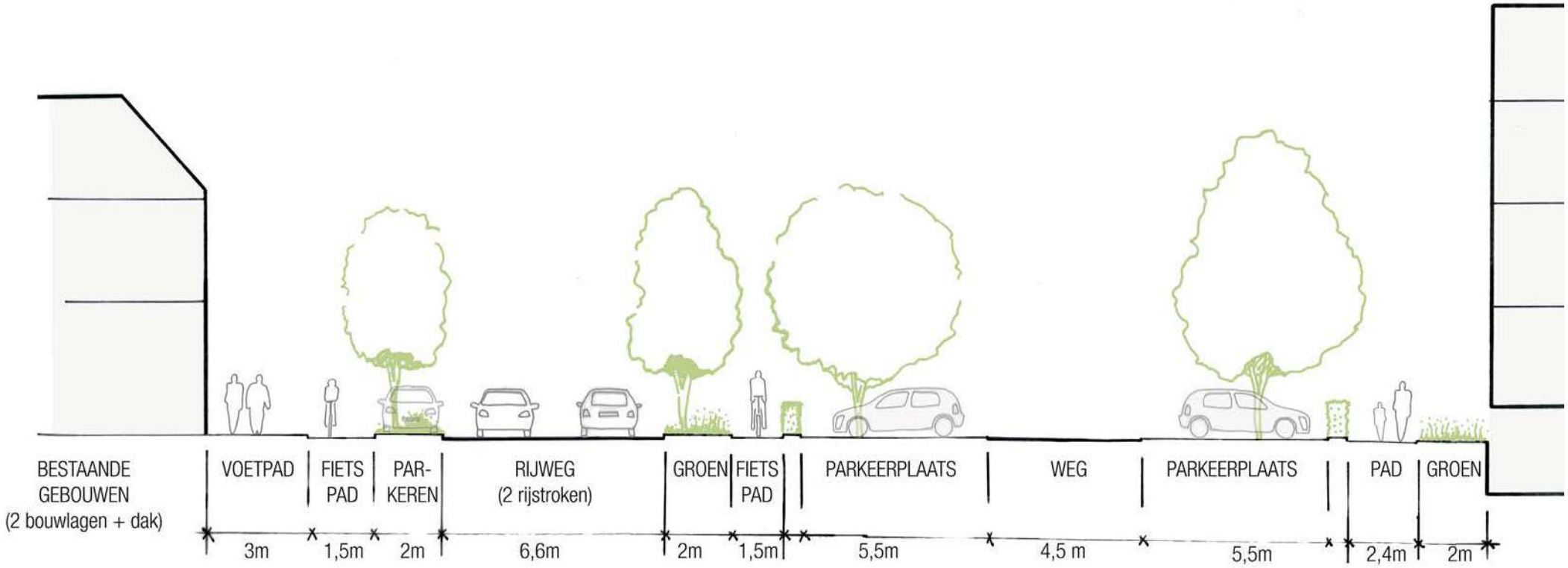
OVERSTEEK SCHOOL

- creëren van een plein: vertragen van auto's
- continuïteit in materialisatie

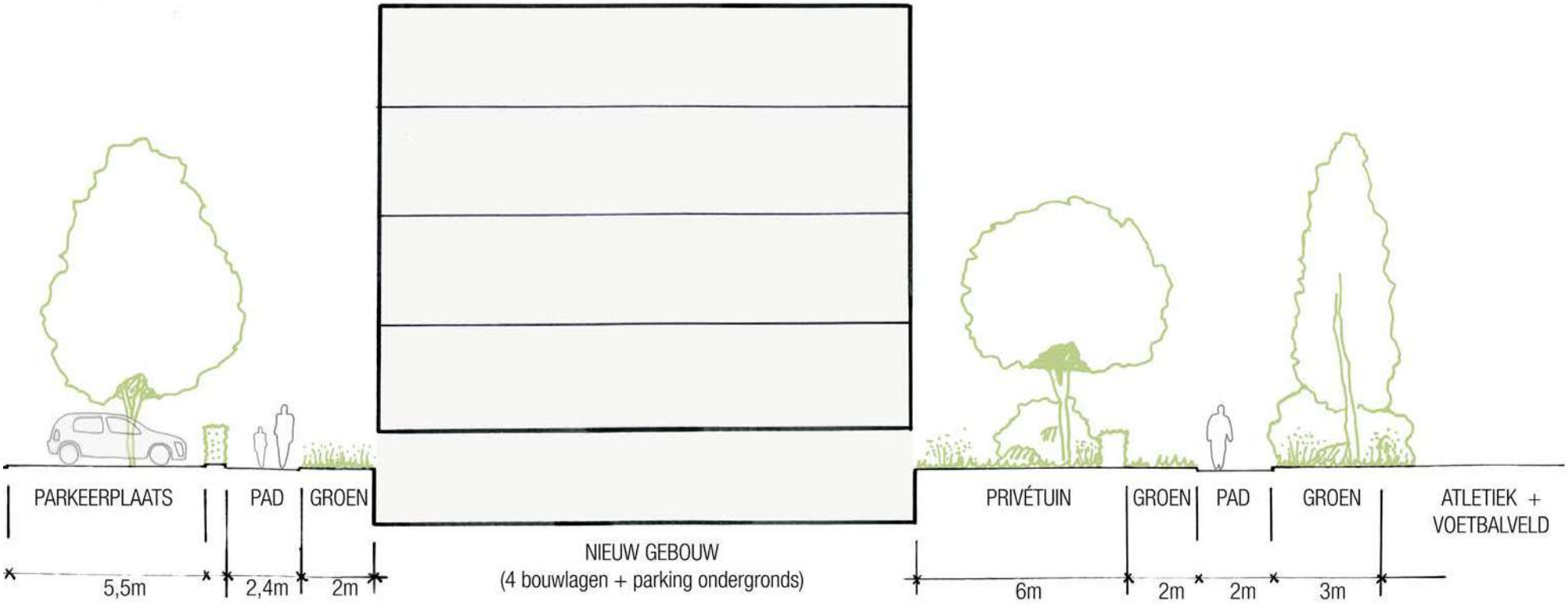
PARK - SNEDE


BESTAANDE GEBOUWEN (2 bouwlagen + dak)
VOETPAD
FIETS PAD
PAR-KEREN
RIJWEG (2 rijstroken)
GROEN
FIETS PAD
PARKEERPLAATS
WEG
PARKEERPLAATS
PAD
GROEN
NIEUW GEBOUW (4 bouwlagen + parking ondergronds)
PRIVÉTUIN
GROEN
PAD
GROEN
ATLETIEK + VOETBALVELD
3m
1,5m
2m
6,6m
2m
1,5m
5,5m
4,5 m
5,5m
2,4m
2m
6m
2m
2m
3m

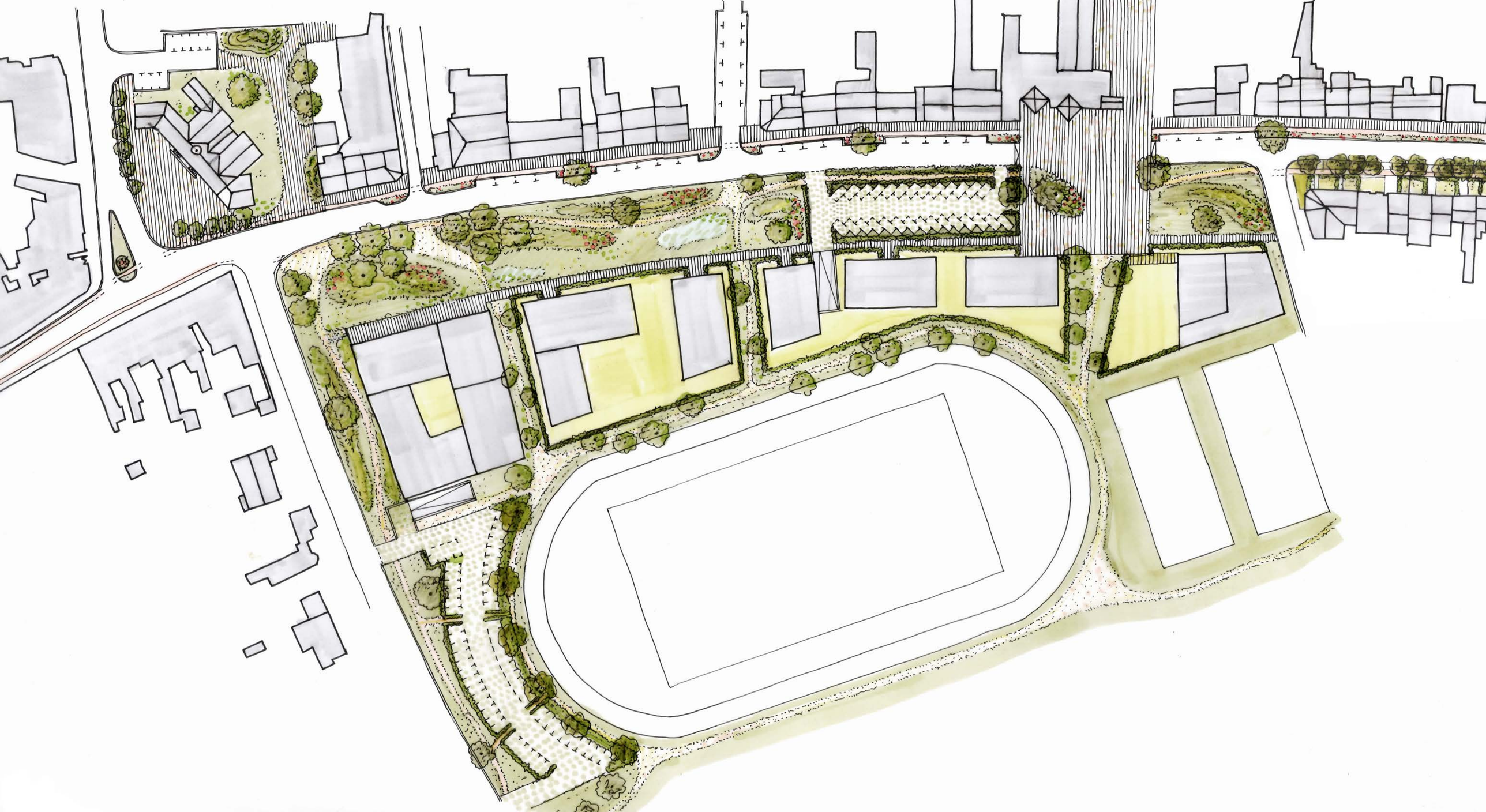
PARK - SNEDE


BESTAANDE GEBOUWEN (2 bouwlagen + dak)
VOETPAD
FIETS PAD
PAR-KEREN
RIJWEG (2 rijstroken)
GROEN
FIETS PAD
PARKEERPLAATS
WEG
PARKEERPLAATS
PAD
GROEN
3m
1,5m
2m
6,6m
2m
1,5m
5,5m
4,5 m
5,5m
2,4m
2m

PARK - SNEDE


PARKEERPLAATS
PAD
GROEN
NIEUW GEBOUW
(4 bouwlagen + parking ondergronds)
PRIVÉTUIN
GROEN
PAD
GROEN
ATLETIEK +
VOETBALVELD
5,5m
2,4m
2m
6m
2m
2m
3m

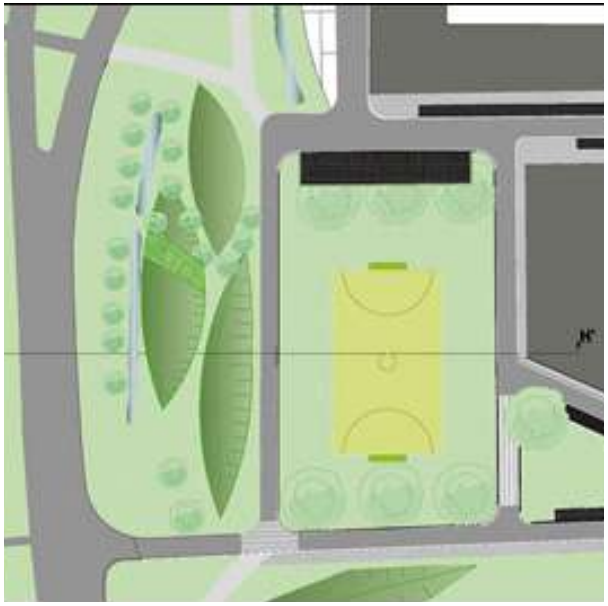
PARK KRIJTLIJNEN - OVERZICHTSPLAN



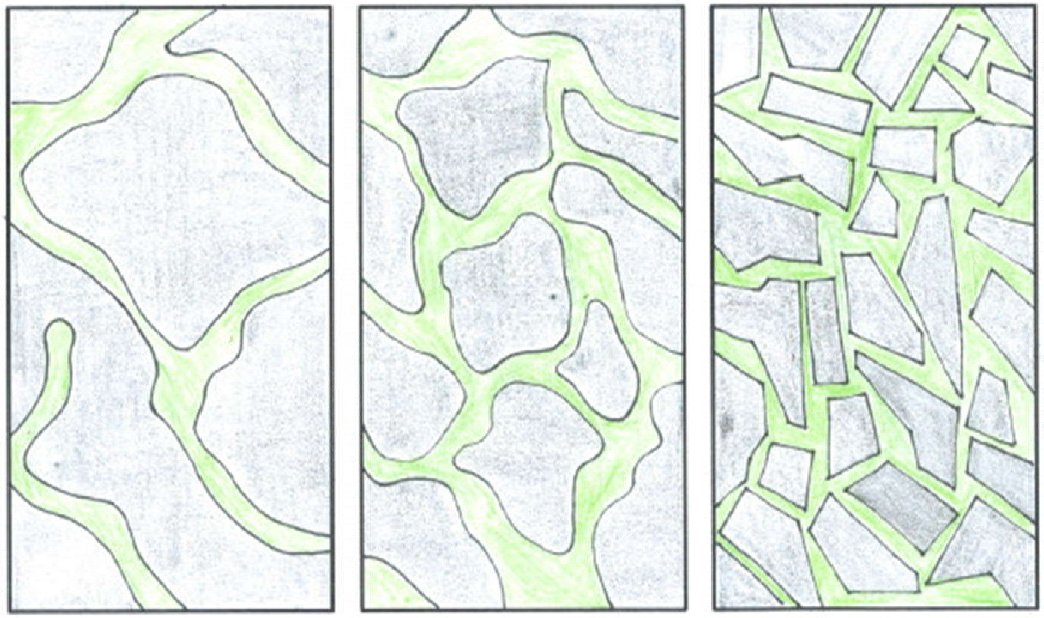
RELIËF

- **Referentie naar Duinenlandschap**
- **Structurerende groene onderlegger voor het park**

Oostende - Manitobalaan + Meiboom



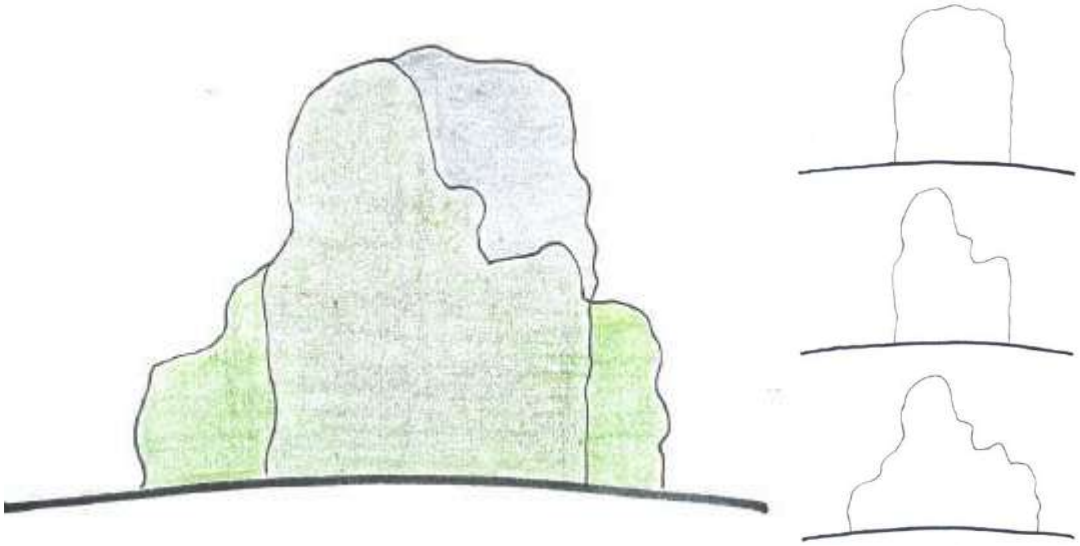
parking in Denemarken



Voorbeeld materialisatie van parkeerplaatsen op groene ondergrond

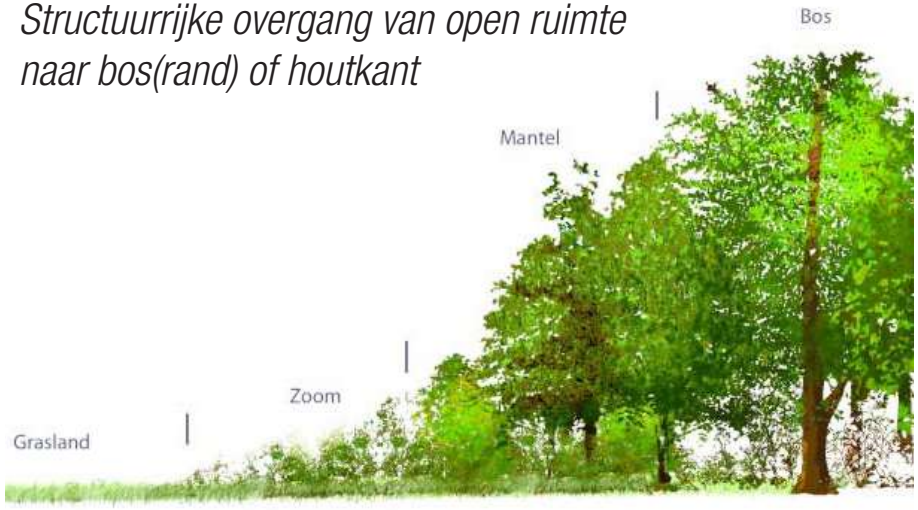
Burggraaf Frimout - park (Poperinge)

Structuurrijke houtkant / heg



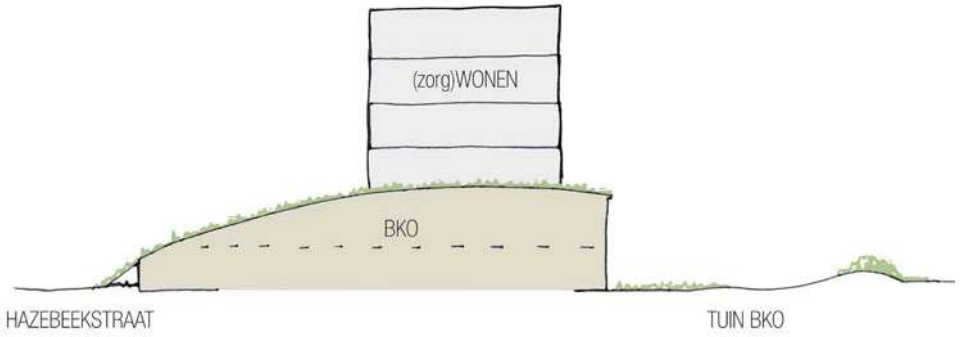
Steegjeseffect door begroeiing met klimplanten zoals stokrozen

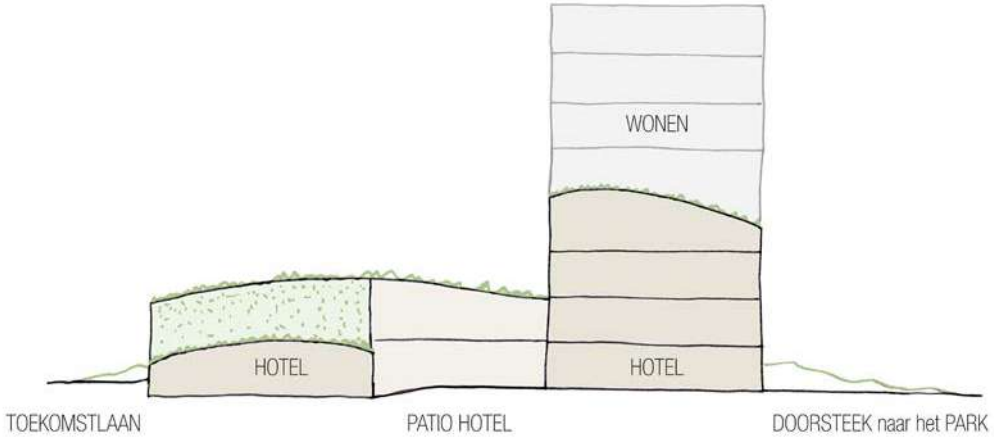
Structuurrijke overgang van open ruimte naar bos(rand) of houtkant



GEBOUWEN LANDSCHAPPELIJK INTEGREREN

- groendak + reliëf
- aansluitend op parklandschap met 'duinen'





Corda Campus (Hasselt)

10 RVR-TOETS

DEPARTEMENT
OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Koksijde

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
18/05/2017	Nog niet bekend	RVR-AV-0422	Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "Oostduinkerke-Dorp"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn[1] dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen[2] enerzijds en aandachtsgebieden[3] anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 18/05/2017, met ref. RVR-AV-0422), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrappotering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

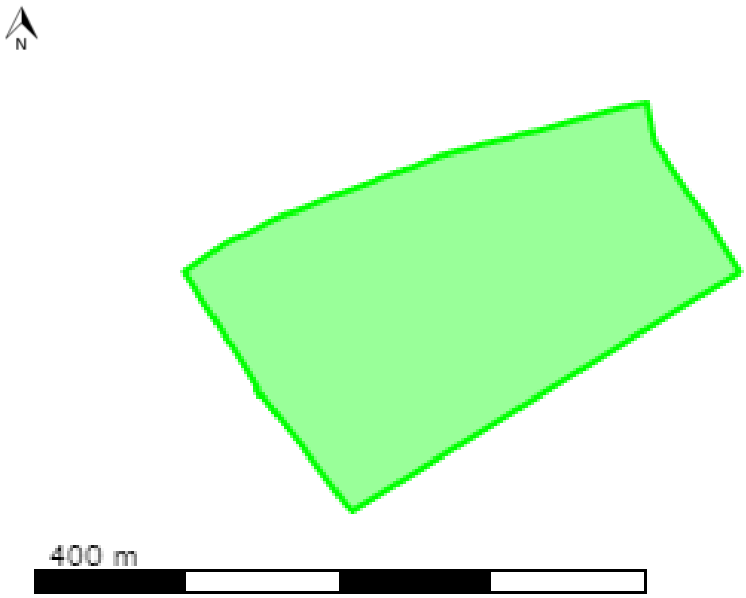
Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

[1] Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

[2] Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

[3] Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	Nog niet bekend
RUP titel	Oostduinkerke-Dorp
Initiatiefnemer	gemeente Koksijde
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	18/05/2017
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.