

Grup 1 : De Noordduinen

Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE KOKSIJDE

Ontwerp GRUP 1 : DE NOORDDUINEN

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen directeur

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planners

Geert Sanders

Mark Geldof

Jan van Coillie – Katrien Vervae

Wijzigingen

Tekenaar
Saskia David

opgemaakt op 20/10/2005

Aangepast n.a.v. de opmerkingen geformuleerd op de plenaire vergadering, openbaar onderzoek en Gecoro

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 11 – 04 - 2005

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

F. Beun

M. Vanden Bussche

het College van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig bpa voor eenieder ter inzage heeft gelegen
van 24 – 06 – 2005 tot 22 – 08 – 2005

Namens het College,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

F. Beun

M. Vanden Bussche

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 19 – 12 – 2005

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

F. Beun

M. Vanden Bussche

1. ALGEMEEN 5

1.1	MOTIVERING TOT OPMAAK VAN HET GRUP	7
1.2	PLAN VAN AANPAK	7
1.3	OPBOUW VAN HET AFWEGINGSKADER	8
1.3.1	Stap 1 : Onderverdeling naar entiteiten	8
1.3.2	Stap 2 : Opstellen van een gebiedsvisie per deelruimte	8
1.3.3	Stap 3 : Differentiatie naar numerieke bepalingen	8
1.3.4	Stap 4 : Opstellen van ruimtelijke afwegingscriteria	8
1.4	STAP 1 : ONDERVERDELING NAAR ENTITEITEN OF 8 DEELRUIMTES	9
1.4.1	De gewenste ruimtelijke structuur, cfr. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Koksijde	9
1.4.2	Differentiatie van de open ruimte structuur in ACHT DEELRUIMTES	10
1.4.3	Ruimtelijke krachtlijnen en synthesesetabel ontwikkelingsperspectieven zonevreemde constructies	12

2. TOELICHTINGSNOTA 13

2.1	BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	15
2.2	ANALYSE VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND	15
2.2.1	Historiek	15
2.2.2	Bestaande ruimtelijke structuur	15
2.2.3	Analyse zonevreemde bebouwing binnen het plangebied	16
2.3	BELEIDSPANNEN	17
2.3.1	Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	17
2.3.2	Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	18
2.3.3	Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Koksijde	21
2.3.4	Het natuurinrichtingsproject 'de Noordduinen'	24
2.3.5	Landinrichtingsproject De Westhoek - Inrichtingsplan De Duinenabdij fase 1 en fase 2	24
2.4	BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND	25
2.4.1	Gewestplan (kaart)	25
2.4.2	Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan :	25
2.4.3	Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Strand en Dijkconstructies'	25
2.4.4	Goedgekeurde, nog geldige BPA's (kaart)	25
2.4.5	Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen (kaart)	25
2.4.6	Geklasseerde monumenten en landschappen (kaart)	25
2.4.7	Vogelrichtlijngebied, Ramsargebied, habitatgebied (kaart)	25
2.4.8	Vlaams ecologisch netwerk (VEN), eerste fase (kaart)	25
2.4.9	Duinendecreet	26
2.5	VISIE EN BELEIDSKADER ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES.	27
2.5.1	Stap 1 : Zie algemeen deel (afbakening van 8 entiteiten)	27

2.5.2	Stap 2 : Opstellen van een gebiedsvisie – stap 3 : differentiatie naar numerieke bepalingen	27
2.5.3	Stap 4 : Onderscheiden ruimtelijke afwegingscriteria	29
2.6	PASSENDE BEOORDELING TEN AANZIEN VAN ALS SPECIAAL BESCHERMINGSZONES TE BESCHOUWEN GEBIEDEN.	37
2.7	WATERTOETS	37
2.8	OPBOUW VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN	38
2.9	DETAILPLANNEN	39
2.9.1	Detailplan 1 : De Kerkepanne en 'tLusthof	39
2.9.2	Detailplan 2 : Woonhuizen t.h.v. de Elzenlaan	39
2.9.3	Detailplan 3 : de Duinenabdij	40
2.9.4	Detailplan 4 : Woonhuizen t.h.v. de Middenlaan	41
2.9.5	Detailplan 4bis : zandopslag t.h.v. de Middenlaan	41
2.9.6	Detailplan 5 : Woonhuizen t.h.v. 'Home Sebrechts' en de Middenlaan	41
2.9.7	Detailplan 6 : Het gebouw de Noordduinen	41
2.9.8	Detailplan 7 : Woonkorrel hoek Helvetiastraat en R. Vandammestraat	41
2.9.9	Detailplan 8 : Randen ter hoogte van de Elzenlaan – Neerhoflaan	41
2.10	PROCEDURE	43
2.11	BELANGRIJKSTE INHOUDELIJKE AANPASSINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ADVIEZEN OP HET VOORONTWERP	43
2.11.1	Verslag Grup zonevreemde constructies in het buitengebied (25/10/04)	45

3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 47

3.1	ALGEMEEN PLAN	49
3.1.1	Algemene bepalingen	49
3.1.2	Stedenbouwkundige voorschriften	51
3.2	DETAILPLANNEN	55
3.2.1	ALGEMENE BEPALINGEN	55
3.2.2	DETAILPLAN 1 : KERKEPANNE EN 'T LUSTHOF	56
3.2.3	DETAILPLAN 2 : WOONHUIZEN T.H.V. DE ELZENLAAN	57
3.2.4	DETAILPLAN 3 : DUINENABDIJ	59
3.2.5	DETAILPLAN 4 : WOONHUIZEN T.H.V. DE MIDDENLAAN	61
3.2.6	DETAILPLAN 4BIS : ZANDOPSLAG T.H.V. DE MIDDENLAAN	61
3.2.7	DETAILPLAN 5 : WOONHUIZEN T.H.V. 'HOME SEBRECHTS' T.H.V. DE MIDDENLAAN	63
3.2.8	DETAILPLAN 6 : HET GEBOUW DE NOORDDUINEN	65
3.2.9	DETAILPLAN 7 : WOONKORREL HOEK HELVETIASTRAAT EN R. VANDAMMESTRAAT	67
3.2.10	DETAILPLAN 8 : RANDEN T.H.V. DE ELZENLAAN - NEERHOFLAAN	69

4. BIJLAGE 71

4.1	LIJST MET STREEKEIGEN BOOM- EN STRUIKSOORTEN BINNEN HET DUINGEBIED	71
4.2	ADVIEZEN	72

1. Algemeen

1.1 Motivering tot opmaak van het GRUP

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Koksijde, goedgekeurd 21 augustus 2001. Hierbij is het de bedoeling een gebiedsgerichte oplossing te zoeken om de zonevreemde constructies rechtszekerheid te geven.

De jongste jaren heeft de Vlaamse regering in verschillende decreten en besluiten een kader uitgetekend waarbinnen het al lang aanslepende probleem van de zonevreemde gebouwen duurzaam en met rechtszekerheid voor de burger kan worden opgelost. Bij de concrete uitwerking en toepassing van dat kader vervult de gemeente een cruciale rol. Met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het bijhorende ruimtelijke uitvoeringsplan beschikt de gemeente immers over een krachtig en soepel instrument om de zonevreemde gebouwen die ontwikkelingsperspectieven toe te kennen die het best aansluiten bij de plaatselijke noden en mogelijkheden.

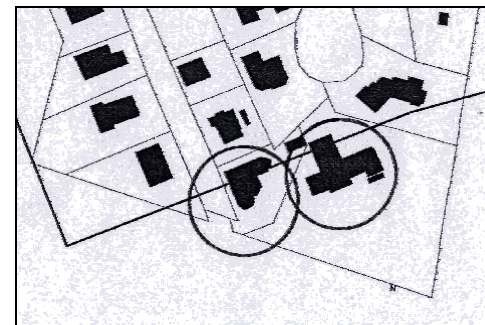
Een eerste plenaire vergadering vond reeds plaats op 28 april 2004. Op basis van de geformuleerde opmerkingen is het plan verder verfijnd.

1.2 Plan van aanpak

De gemeente heeft eerst geprobeerd de problematiek van zonevreemde woningen aan te pakken via een gemeentelijke verordening. Omwille van de beperkte gebiedsgerichte aanpak is hiervan afgestapt en zal er gebruik gemaakt worden van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Hierbij worden er ontwikkelingsperspectieven toegekend op het niveau van specifieke entiteiten. De aanpak is gebiedsgericht omdat de ontwikkelingsperspectieven van een entiteit altijd afgewogen moeten worden tegenover alle andere functies van het gebied.

De problematiek van de zonevreemde constructies beperkt zich grotendeels tot het agrarisch gebied, de natuurgebieden en de recreatiegebieden. Op basis van de gebiedsvisie die is uitgewerkt binnen het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden entiteiten afgebakend.

- De entiteiten worden op perceelsniveau afgebakend, waarbij de zonevreemde gebouwen die binnen de afbakening liggen, worden gekoppeld aan specifieke voorschriften. De afbakening gebeurt op basis van de zoneringen van het gewestplan. Aangezien het gewestplan werd afgebakend op een schaal 1:10.000, is er, bij toetsing op perceelsniveau, in bepaalde gevallen onduidelijkheid (vooral aan de randen). Om vele discussies naar de toekomst toe te vermijden, is het belangrijk dat er binnen die twijfelgevallen eenduidigheid wordt gecreëerd op basis van bv. de perceelsgrenzen. De conflictsituaties werden doorgestuurd naar de dienst AROHM West-Vlaanderen te Brugge, die uitsluitsel gaven over de specifieke ligging van het gewestplan.
- Geldige BPA's en goedgekeurde verkaveling maken geen deel uit van de afbakening (mits enkele uitzonderingen, daar waar o.a. het uitvoeringsplan een verdere verfijning of wijziging voorziet – zie verder) aangezien de problematiek van zonevreemdheid zich normaliter niet meer stelt.
- De bestemmingen van het gewestplan wordt behouden, m.a.w. het is geen gebiedsdekkend plan waarbij de bestemmingen van het gewestplan worden gewijzigd of verfijnd. Uitzondering hierop vormen bepaalde gebieden waarop specifiek wordt ingezoomd en waarvoor een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt (zie hoger). Hierbij zullen wel bestemmingen worden gezoneerd, het gewestplan wordt hier niet behouden maar verder verfijnd en eventueel gewijzigd.



Voorbeeld van conflictsituatie ter hoogte van bestaande bebouwing bij toetsing gewestplan op perceelsniveau

1.3 Opbouw van het afwegingskader

Het uitgangspunt is te vertrekken vanuit een gebiedsgerichte benadering inzake ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde constructies (in de context van juridisch zonevreemd) in het buitengebied en binnen de recreatie zones. Deze gebiedsgerichte benadering wordt op verschillende schaalniveau's binnen het plangebied vertaald :

Benadering over het volledige grondgebied van de gemeente Koksijde :

1.3.1 Stap 1 : Onderverdeling naar entiteiten

De open ruimte van Koksijde wordt gedifferentieerd in drie grote landschapseenheden, namelijk de duinen, de duin - polder overgang en de polders. Deze drieledige onderverdeling wordt verder onderverdeeld in een verdere differentiatie hiervan – zie verder). Elke entiteit wordt als een apart uitvoeringsplan behandeld.

Per ruimtelijk uitvoeringsplan wordt de gebiedsvisie van zonevreemde constructies uitgewerkt op basis van een verdere drieledige aanpak :

1.3.2 Stap 2 : Opstellen van een gebiedsvisie per deelruimte

Per deelgebied wordt een gebiedsvisie vooropgesteld. Hierbij wordt de gebiedsvisie binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verder ruimtelijk vertaald. Op basis van de bestaande ruimtelijke structuur worden ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld afhankelijk van de ruimtelijke ligging (zijnde geclusterd, geïsoleerd, ligging t.a.v. een netwerk,...). Deze worden sectormatig vertaald naar de verschillende onderscheiden functies binnen het gebied (zijnde wonen, horeca, recreatie, ambachtelijke bedrijvigheid,...). Waar nodig worden nabestemmingen voorzien. Hoewel de landbouwbedrijven veelal niet zonevreemd zijn (gelegen in (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied) zijn heel wat bepalingen opgenomen inzake de mogelijke nabestemming.

1.3.3 Stap 3 : Differentiatie naar numerieke bepalingen

Afhankelijk van stap 2 worden maxima vooropgesteld naar uitbreiding en heropbouw. Hierbij wordt grotendeels een terugkoppeling gemaakt naar bestaande wetgeving (decreet en omzendbrieven) en de daaraan gekoppelde numerieke bepalingen en bestemmingsbepalingen. Deze veelal numerieke bepalingen en bestemmingsbepalingen worden in grote lijnen overgenomen en waar nodig gebiedsgericht gedifferentieerd.

Voor de volledigheid verwijzen we naar het decreet van 18 mei houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen en het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, buiten de geëigende bestemmingszones.

Decreet van 18 mei houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen.

In afwachting van het gebiedsgericht beleid dat de gemeente de komende jaren dienen te ontwikkelen, gelden voor zonevreemde woningen, bedrijven en gebouwen een aantal overgangsregels en een aantal blijvende bepalingen. De huidige wetgeving is de laatste jaren verschillende keren gewijzigd, het besluit van 19/07/2002 (B.S. 26/10/2002) houdt de laatste belangrijke wijziging in met repercussies op de zonevreemde gebouwen.

Inhoudelijk komt dit in grote lijnen op het volgende neer :

- Verbouwen van een bestaand gebouw kan in alle gevallen worden toegelaten.
- Mits stedenbouwkundige vergunning kan er in de meeste gebieden, met uitzondering van de ruimtelijke kwetsbare gebieden en recreatiegebieden, verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden. De uitbreiding van zonevreemde

woningen kan 100% bedragen en leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³ bruto ruimte¹. Het herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is mogelijk, maar dient op minstens 3 kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen worden opgericht. De uitbreiding van zonevreemde bedrijven dient geregeld te worden via een ruimtelijk uitvoeringsplan, eventueel voorafgaand aan een planologisch attest.

- In de ruimtelijke kwetsbare gebieden² en in de recreatiegebieden is uitbreiding niet mogelijk, verbouwen binnen het bestaande bouwvolume kan wel. In geval van overmacht is herbouw enkel mogelijk voor woningen gelegen in recreatiegebieden, in GEN en GENO en in agrarische gebieden met ecologisch belang of bijzondere waarde.

Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, buiten de geëigende bestemmingszones.

Recentelijk is er een besluit van de Vlaamse Regering goedgekeurd tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone³. Hierbij werden functiewijzigingen opgesomd voor bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen voor het buitengebied, met uitzondering van kwetsbare gebieden, overstromingsgebieden en recreatiegebieden.

De functiewijzigingen kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw niet meer geschikt is voor de vergunde of vergund geachte functie op het moment van de aanvraag en bouwfysisch wel geschikt is voor de nieuwe functie. De belangrijkste wijzigingen en van toepassing tot het plangebied zijn de volgende :

- Voor bestaande woningen :
 - o Woning met complementaire kantoor – of dienstenfunctie.
 - o Woning met complementaire functie als logiesverstrekkend bedrijf.
- Voor een bestaand gebouw of gebouwencomplex :
 - o Eengezinswoning.
- Voor een gebouw of gebouwencomplex met hoofdfunctie "landbouw"
 - o Opslag van allerhande materialen
 - o Paardenhouderij, manege, dierenasiel,...
 - o Andere functies indien behorende tot de inventaris van het bouwkundig erfgoed

1.3.4 Stap 4 : Opstellen van ruimtelijke afwegingscriteria

Binnen het grondgebied van Koksijde is gezocht naar ruimtelijk bepalende randvoorwaarden voor zonevreemde constructies en hun onmiddellijke omgeving. Dit teneinde de ruimtelijke impact te kunnen inschatten, het ruimtebeslag, de mate waarin de schaal van de constructie concordeert met de schaal van de omgeving. Zo is het best mogelijk dat de numerieke bepalingen een bepaald volume toelaten, maar dat omgevingsfactoren verdere beperkingen oplegt. De numerieke bepalingen dienen dan ook als maxima gezien te worden en kunnen enkel benut worden indien de schaal van de omgeving en omgevingsfactoren (natuurlijke en/of landschappelijke) niet in het gedrang worden gebracht. Binnen onderhavig RUP zijn er 5 ruimtelijke afwegingscriteria of 'layers' onderscheiden : nl. water, patrimonium, landschap en natuur, mobiliteit en recreatie.

¹ Het wijzigingsdecreet van 21 november 2003 bepaalt dat het begrip "850 m³ nuttige ruimte" bij uitbreiden van een woning wordt vervangen door een maximummaat van 1000 m³ bruto.

² De groengebieden, natuurgebieden (met wetenschappelijke waarde), natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of waarde of met bijzondere waarde, GEN en GENO, beschermde duingebieden en voor duingebied belangrijke landbouwgebieden.

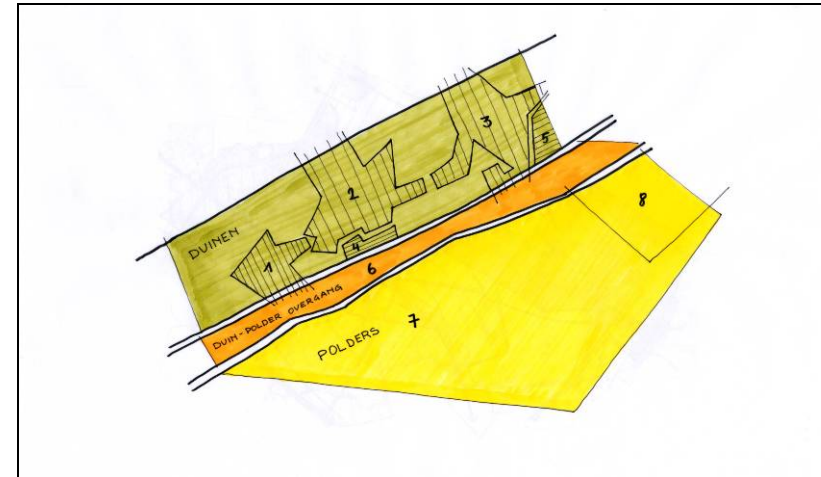
³ Goedkeuring 28 november 2003

1.4.2 Differentiatie van de open ruimte structuur in ACHT DEELRUIMTES

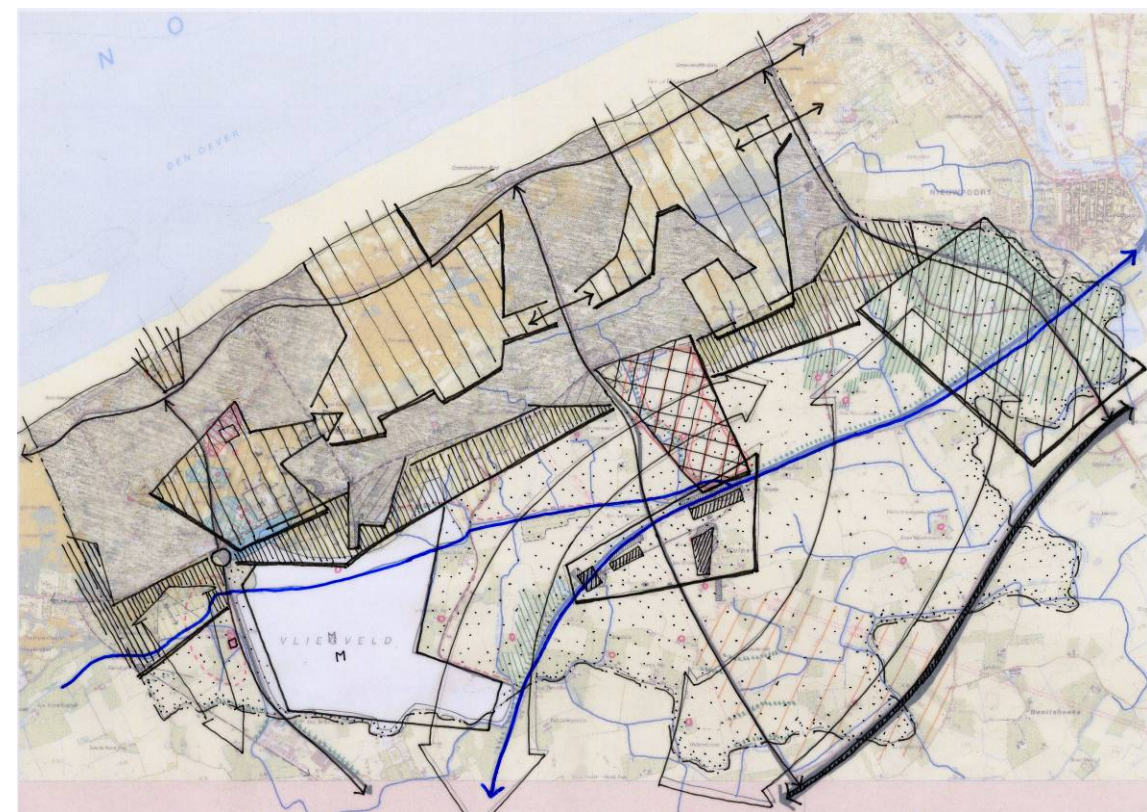
De open ruimte van Koksijde wordt gedifferentieerd in drie grote landschapseenheden, namelijk de DUINEN, de DUIN - POLDER OVERGANG en de POLDERS. Elk zijn gekenmerkt door een eigen reliëf, eigen beplanting, eigen waterproblematiek, eigen grondsamenstelling, eigen patrimonium

De **conceptkaart** geeft de verschillende ruimtes aan binnen het open natuurlijke en agrarische, stedelijk en verstedelijkt landschap van Koksijde. We onderscheiden :

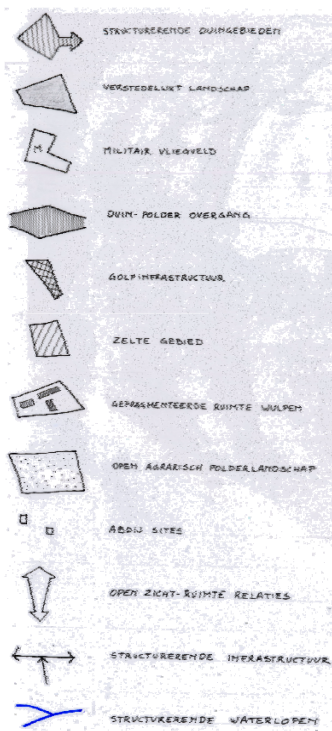
- De structurerende duingebieden staan in direct contact en contrast tot het stedelijk landschap van Koksijde. Ze structureren zowel horizontaal als verticaal. Horizontaal scheiden deze duingebieden de dorpen van de badplaatsen : Koksijde dorp en bad door de Noordduinen en de Schipgat-Doornpanne, Oostduinkerke dorp en bad door de Schipgat-Doornpanne en de Zeeberm-Oostvoorduinen. Vertikaal scheiden ze Sint-Idesbald van Koksijde-Bad van Oostduinkerke Bad van Groenendijk Bad. Zowel de Noordduinen als de Oostvoorduinen maken een zuidelijke link naar de duin-polder overgang.
- Het verstedelijkt landschap kenmerkt zich zowel door de dorpen, badplaatsen, villawijken als toeristisch recreatieve enclaves. Behoudens de twee toeristisch recreatieve enclaves maakt dit landschap geen voorwerp uit van onderhavig plandocument.
- Het militaire vliegveld is gelegen temidden van het agrarische polderlandschap en onderscheidt van de polders door z'n geëigend grondgebruik.
- De duin-polder overgang is een typisch gegeven van kustgemeentes. Ze betekenen een horizontaal structurerend element over het ganze grondgebied van de gemeente waarop in de randen de dorpen van Koksijde en Oostduinkerke zijn geënt. Er zijn nog enkele gave overgangen aanwezig. Net als de duingebieden zijn dit kwetsbare open ruimte gebieden.
- De golfinfrastructuur betekent het ontwikkelen van een nieuw open landschap. Deze dwarse ruimte bindt Oostduinkerke dorp met Wulpen. Gezien dit een bovenlokale aangelegenheid is gaan we in onderhavig plandocument hier niet verder op in.
- Het Zelte gebied betekent een kwetsbare deelruimte binnen het agrarische polderlandschap. Gelet op de talrijke nog aanwezige reliëfrijke weilanden en toekomstige projecten naar bebossing toe heeft dit gebied potenties op zich als eigen entiteit toekomstgericht sterker te gaan profileren.
- De gefragmenteerde ruimte Wulpen definieert de ruimte gevormd door zowel het polderdorp Wulpen op zich als de bebouwing in de directe nabijheid langs het kanaal, als de cluster van activiteiten t.h.v. het waterzuiveringstation en het bedrijf Vanden Broecke langs het kanaal.
- Naast de structurerende duingebieden betekent het open agrarische polderlandschap de meest structurerende open ruimte binnen de gemeente. In deze open ruimte is de landbouw de grootste grondgebruiker en in die zin geeft deze functie het karakter van dit gebied weer.
- Eigen aan Koksijde zijn de twee uitsproken abdij sites (de duinenabdij en de abdij Ten Bogaerde) met de daaraan gelinkte uithoeven. Deze sites zijn niet enkel cultuurhistorisch zeer belangrijk maar ook ruimtelijke dragen ze het landschap van Koksijde.
- Westelijke tegenaan de grens met De Panne en dit ter hoogte van de duin-polder overgang en de abdij site van Ten Bogaerde vinden we een belangrijke open zicht relatie terug. Dit open ruimte zicht is zowel vanuit landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch perspectief belangrijk.
- Infrastructuren zijn belangrijke structurerende dragers. In die zin worden zowel de belangrijkste wegen als waterlopen aangeduid.



Kaart : Duinen – Duin polder overgang – Polders



Kaart : Conceptkaart



In totaal worden er, vertrekkend van drie globale deelruimtes en gelet op de aangegeven conceptkaart, 8 deelruimtes m.b.t. zonevreemde constructies in Koksijde onderscheiden.

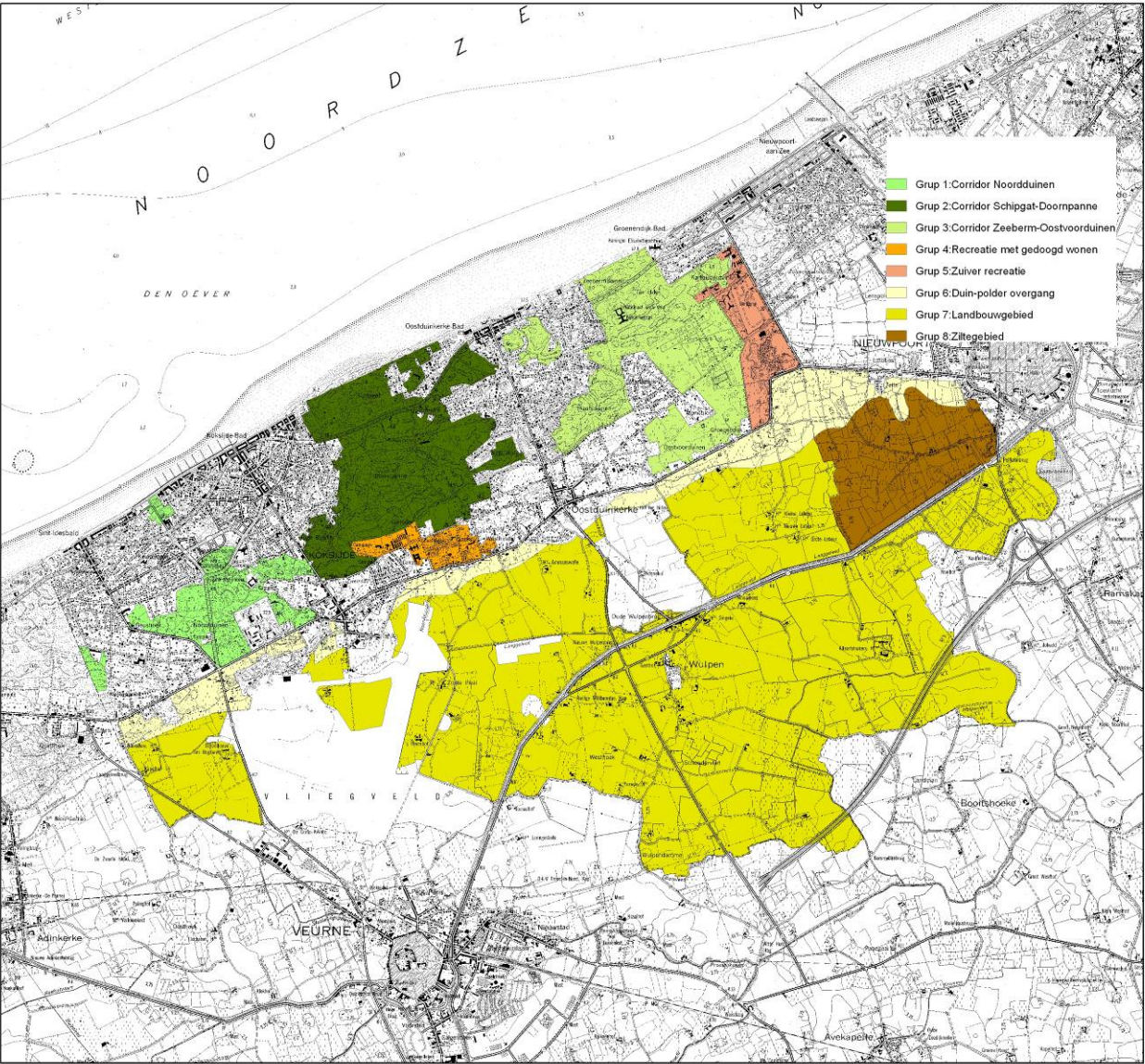
Binnen de polders onderscheiden we het specifiek oostelijk landschap, namelijk het Zelte gebied. De 'gefragmenteerde ruimte Wulpen' maakt deel uit van het grotere geheel van de polders, maar in detailplannen wordt hier verder op ingezoomd. De drie natuurgebieden binnen de duinen, namelijk de Noordduinen, Schipgat-Doornpanne en de Zeeberm-Oostvoorduinen splitsen we, en dit omwille van de eigenheid* van de drie onderscheiden natuurgebieden en omwille van pragmatische redenen (beperken van de oppervlakte, i.f.v. eventuele latere procedures), in drie aparte deelruimtes. Binnen het verstedelijkte landschap onderscheiden we nog twee deelruimtes die zich specifiek richten op recreatie.

Concreet worden dus de volgende entiteiten onderscheiden :

OVERZICHT ENTITEITEN	OVERZICHT ZONE VOLGENS HET GEWESTPLAN
– Entiteit 1 corridor 'Ster-der-Zee – Noordduinen'	Natuurreservaat, natuurgebied en woonuitbreidingsgebied
– Entiteit 2 corridor 'Schipgat – Doornpanne'	Natuurreservaat en natuurgebied
– Entiteit 3 corridor 'Zeeberm – Oostvoorduinen'	Natuurreservaat en natuurgebied
– Entiteit 4 'Recreatie met gedoogd wonen'	Zone voor verblijfsrecreatie
– Entiteit 5 'Zuiver recreatie'	Zone voor verblijfsrecreatie
– Entiteit 6 'Duin –polder overgang'	Natuurgebied / Agrarisch gebied De zone komt voor het grootste deel overeen met de voor natuur en landbouw belangrijke duingebieden.
– Entiteit 7 'Landbouwgebied '	(Landschappelijk waardevol) agrarisch gebied
– Entiteit 8 'Bosgebied (Zeltegebied)'	agrarisch gebied

* Eigenheid van de drie deelruimtes :

- De Noordduinen wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de aanwezigheid van vissershuisjes, een gedifferentieerd kleinschalig landschap, het relatief grootschalig militair domein en de aanwezigheid van de Abdijsite de Duinenabdij.
- De Doornpanne wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de verschillende homes in het gebied (De zeebries, home St. Antione, Duinenhuis), beschermde (modernistische) gebouwen (Boothotel Peniche – Normandie), clustervorming van eengezinswoningen, ambachtelijke bedrijvigheid aan de rand van het gebied (2-tal garages, ijsroomfabrikant en fabricage en herstel van granito, beton – en natuursteentrappen) en centraal de aanwezigheid van de Intercommunale waterleidingsmaatschappij Veurne – Ambacht.
- De Oostvoorduinen vormt het minst complexe gebied van de drie duingebieden. De aanwezigheid van activiteiten buiten wonen beperkt zich tot het A.E.P. centrum, gelegen aan de rand van de entiteit 5 'Zuiver recreatie'.



Kaart : overzicht afbakening

1.4.3 Ruimtelijke krachtlijnen en synthesesetabel ontwikkelingsperspectieven zonevreemde constructies

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werden, wat betreft de problematiek van zonevreemde woningen en constructies zeer algemene ontwikkelingsperspectieven geformuleerd in de normeringstabel van het poldergebied (meerbepaald voor landbouwgebied, Zeltegebied en duin-polderovergangsgebied (R.D. p. 37). Hierin wordt gesteld dat zonevreemde woningen kunnen uitbreiden cf. de huidige wetgeving in het poldergebied en ambachtelijke activiteiten beperkt. Uitbreiding is niet mogelijk voor de constructies in duin-polderovergang en Zeltegebied. Voor de twee zonevreemde linten, nl. ter hoogte van de Dijk – Conterdijk en ter hoogte van de Ten Bogaerdelaan werden specifieke uitspraken geformuleerd. In beide gevallen gaat het over meer dan tien woningen, dicht bij elkaar gelegen, waartussen ook ambachtelijke bedrijvigheid voorkomt. In het GRS is gesteld dat beide linten dienen afgebakend te worden in een uitvoeringsplan, om herbouw en beperkte uitbreiding mogelijk te maken, dit om te kunnen voldoen aan de moderne behoeften (R.D., p. 10, p. 34). Voor de andere kwetsbare gebieden (de duingebieden) werden geen ontwikkelingsperspectieven geformuleerd.

Binnen de visie van het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan kan globaal gesteld worden dat in kwetsbare gebieden (zoals de duin - polderovergang en de duingebieden) voor de geïsoleerde constructies geen uitbreidingen mogelijk zijn (met uitzondering van eventuele zeer beperkte functionele uitbreidingen voor kenmerkende waardevolle bebouwing). De constructies in niet-kwetsbare gebieden kunnen wel uitbreiden, grotendeels gebaseerd op de decretale regelgeving hieromtrent. Hierbij worden telkens duidelijke ruimtelijke randvoorwaarden opgelegd.

Aangezien het woonlint langsheen het kanaal historisch gegroeid is, een entiteit op zich vormt en paalt aan de kern van Wulpen, is geopteerd om binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan ruimere voorschriften te voorzien dan enkel beperkte uitbreiding, zoals gesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Hetzelfde geldt voor het lint ter hoogte van de Ten Bogaerdelaan, nl. het lint is historisch gegroeid, paalt aan de kern van Koksijde en is gelegen langsheen een belangrijke invalsweg (zie ook verder).

GLOBALE RUIMTELIJKE KRACHTLIJNEN	
DUINGEBIEDEN : ENTITEIT 1 – 2 – 3 (GRUP 1, GRUP 2, GRUP 3)	
gebiedsvisie (cf. GRS)	De klemtoon ligt op natuurbehoud (R.D. p. 16), recreatie is een bijfunctie. <u>Bescherming en verdere natuurontwikkeling van deze gebieden staan voorop</u> , aankoop van gronden en het opstellen van beheersplannen. (R.D. p. 31). De site rond de Duinenabdij wordt specifiek als strategisch project aangeduid.
globale visie zonevreemde bebouwing	Gelet op natuurlijke en kwetsbare karakter van het gebied is uitbreiding niet mogelijk voor geïsoleerde bebouwing (met uitzondering van eventuele zeer beperkte functionele uitbreidingen voor kenmerkende waardevolle bebouwing), beperkte uitbreiding voor bebouwing aan de rand (mits duidelijke randvoorwaarden*)
RECREATIEGEBIEDEN : ENTITEIT 4 – 5 (GRUP 4 EN GRUP 5)	
gebiedsvisie (cf. GRS)	Aandacht aan de inkleding van de campings en weekendverblijfparken in de omgeving door middel van specifieke maatregelen (aanleg groenscherm, betere inrichting,...). Verhinderen dat de twee dorpskernen aan elkaar klitten → landschappelijke overgang duin – polder. Oplossing bieden aan de zonevreemde activiteiten in het gebied : M.P.I. in recreatiezone, camping in woonuitbreidingsgebied en de permanente bewoning op weekendverblijfparken -> gedoogbeleid voor de weekendverblijfparken ter hoogte van de kern Koksijde – Dorp, dit gegeven is immers kernversterkend voor Koksijde – dorp. (R.D. p. 29)
globale visie zonevreemde bebouwing	Het uitvoeringsplan zal enkel betrekking hebben op de zonevreemde woningen die dateren van voor het gewestplan, m.a.w. problematiek van permanente bewoning (in woningen vergund als tweede verblijf) wordt hierin niet behandeld. Gelet op clustering van aanwezige bebouwing, nl. tussen weekendverblijfparken en campings, is uitbreiding van bestaande zonevreemde woningen mogelijk.
DUIN – POLDEROVERGANG : ENTITEIT 6 (GRUP 6)	
gebiedsvisie (cf. GRS)	Hoofdfunctie is landbouw, er dient evenwel rekening te worden gehouden met de bestaande natuurwaarden. Het gebied wordt aangeduid als een bouwvrije zone waarin uitsluitend grondgebonden agrarische activiteiten plaatsvinden. Deze gebieden hebben een hoge landschappelijke en natuurlijke waarde die ondersteund moet worden door een verweving tussen natuur en landbouw (R.D., p. 33). Het lint langsheen de Ten Bogaerdelaan, ter hoogte van het kruispunt met de R. Vandammestraat (N396) werd als zonevreemd lint specifiek aangeduid. Het lint dient afgebakend te worden in een uitvoeringsplan waarbij herbouw en beperkte uitbreiding worden mogelijk gemaakt.
globale visie zonevreemde bebouwing	Gelet op natuurlijk en kwetsbaar karakter is uitbreiding niet mogelijk voor geïsoleerde bebouwing (met uitzondering van eventuele zeer beperkte functionele uitbreidingen voor kenmerkende waardevolle bebouwing), beperkte uitbreiding voor bebouwing aan de rand (mits duidelijke randvoorwaarden)
LANDBOUWGEBIED : ENTITEIT 7 (GRUP 7)	
gebiedsvisie (cf. GRS)	Hoofdfunctie is landbouw, gezien de uitstekende bodemkwaliteit (hoofdzakelijk akkerbouw en rundveehouderij). Elke vorm van industriële landbouw (bv. intensieve veeteelt) of glastuinbouw moet tegengehouden worden, omwille van landschappelijke en recreatieve redenen. Beperkte vormen van recreatie, teneinde het recreatief medegebruik te bevorderen, zoals hoevetoerisme of kleinschalig plattelandstoerisme zijn mogelijk (R.D. p. 33).
globale visie zonevreemde bebouwing	Uitbreiding van de aanwezige bebouwing is mogelijk, conform huidige decretale bepalingen, waarbij duidelijke gebiedsgerichte randvoorwaarden worden opgelegd.
ZELTEGEBIED : ENTITEIT 8 (GRUP 8)	
gebiedsvisie (cf. GRS)	Hoofdfunctie is landbouw, er dient evenwel rekening te worden gehouden met de bestaande natuurwaarden. Het gebied wordt aangeduid als een bouwvrije zone waarin uitsluitend grondgebonden agrarische activiteiten plaatsvinden. Deze gebieden hebben een hoge landschappelijke en natuurlijke waarde die ondersteund moet worden door een verweving tussen natuur en landbouw (R.D., p. 33)
globale visie zonevreemde bebouwing	Slechts beperkte uitbreiding is mogelijk, wegens kwetsbaar landschappelijk en natuurlijk karakter van het gebied, waarbij duidelijke gebiedsgerichte randvoorwaarden worden opgelegd.

* *Opleggen van duidelijke randvoorwaarden :*

Bovenliggende visie betreft een globaal afwegingskader, uitbreiding/functiewijziging van de aanwezige bebouwing dient tevens getoetst te worden aan diverse omgevingsfactoren. De specifieke ruimtelijke afwegingscriteria, onderverdeeld naar landschap, water, patrimonium, recreatie en mobiliteit/ontsluiting worden per uitvoeringsplan in de memorie aangereikt (zie verder). Het is de bedoeling dat elke bouwaaanvraag getoetst wordt aan bovenliggende criteria.

2. Toelichtingsnota

2.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied beperkt zich bij dit GRUP tot de entiteit 'De Noordduinen' en omvat grotendeels het duingebied ingesloten tussen :

- Ten noorden : de Duinenkranslaan – de Ranonkellaan – de A. Verbouwelaan – J. Luypaertlaan – Jaak Van Buggenhoutlaan en de Middenlaan
- Ten oosten : de Abdijstraat – de Helvetiastraat – de Hostenstraat
- Ten zuiden : de R. Vandammestraat
- Ten westen : de Strandlaan.

Een zone ten noorden van de Koninklijke Baan (ter hoogte van Ster der Zee) en een zone ter hoogte van de grens met de gemeente De Panne werden ook in het plangebied opgenomen.

Het plangebied heeft enkel betrekking op zonevreemde constructies. Hierdoor worden de goedgekeurde verkavelingen of de constructies binnen een geëigende zones (zoals de drie kampeerterreinen binnen een, volgens het gewestplan, zone voor verblijfsrecreatie en het militair domein langsheen de R. Vandammestraat) en de geldige BPA's niet opgenomen, (mits enkele uitzonderingen, daar waar o.a. het uitvoeringsplan een verdere verfijning of wijziging voorziet – zie verder)

2.2 Analyse van de bestaande feitelijke toestand

2.2.1 Historiek

Wat de duinvorming betreft onderscheidt De Ceunynck (1992) een loopduin- en paraboolduinfase in de ontwikkeling van de Jonge Duinen aan de Westkust. Een eerste loopduinfase greep plaats vermoedelijk vanaf de 9^{de}/10^{de} eeuw tot eind 11^{de} eeuw, een tweede loopduinfase in de 13^{de} eeuw. Deze tweede loopduinfase moet veel minder belangrijk geweest zijn ter hoogte van Koksijde. De aanwezigheid van een begraven bodem ter hoogte van de Doornpanne op 4.5 m TAW gevormd in de 13^{de} eeuw wijst op een periode van stabiliteit die belangrijk was voor de uitbouw van de Duinenabdij (historische bronnen maken melding van de Duinenabdij in 1107).

De paraboolduinfase, dateert van voornamelijk de 14^{de} tot de 16^{de} eeuw. Na de paraboolduinfase zijn er nog diverse vermeldingen van overstuivingen. De Hoge Blekker duin dat ten noorden van de abdij gelegen was, schoof op het einde van de 16^{de} eeuw over het abdijterrein heen. In de eerste helft van de 17^{de} eeuw kwamen de ruïnes van de abdij volledig onder het duin.

De Galloperduin gleed ten zuiden van de Duinenabdij waardoor het Duineleed en de weg richting Veurne tijdelijk onderbroken werden. De zuidelijke arm van het paraboolduin bedreigde de dorpskern van Koksijde (hoek Helvetialaan en Zeelaan) die kort na 1685 onder het zand werd bedolven. De nieuwe dorpskern verrees een 500 meter meer zuidwaarts en vormt de kern van het huidige Koksijde-Dorp.

Eind 17^{de} eeuw bereiken de paraboolduinen de binnenduinrand. Vooral tussen De Panne en Oostduinkerke wordt de polder 200 tot 300 meter overstoven.

2.2.2 Bestaande ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen ten noorden van de R. Vandammestraat, is omgeven door de kernen Sint-Idesbald en Koksijde-Bad en omvat het duingebied De Noordduinen en het Park Ter Duinenabdij.

De entiteit wordt doorsneden door de Ranonkellaan en de Leopold III – laan.

Het Park Ter Duinenabdij, ten noorden van de Ranonkellaan, betreft een bebost duingebied (park met den, populier en wilg) met relictuele duinvegetaties.

Het duingebied de Noordduinen wordt gefragmenteerd door de Leopold III-laan. De Noordduinen betreft in hoofdzaak kalkgraslanden en fragmenten van duindoornstruweel. In het zuiden van het gebied, ter hoogte van het militair domein, wisselen stuifzand, mosduin, mesofiel grasland, struweel en diverse aanplantingen elkaar af.

De kustduinen vormen een belangrijk zoetwaterreservoir. Ook de Noordduinen vormen een infiltratiegebied van neerslagwater. Doordat het duinmassief zich hoog boven het strand- en polderniveau verheft, reikt ook de bovengrens van deze zoetwatermassa, de grondwatertafel in de duinen, boven het zee- en polderniveau uit. Bij herinrichting van de duinenabdijsite wordt de drainage van de archeologische site verbeterd. Ter hoogte van de blootgelegde ruïnes wordt ernaar gestreefd om de watertafel met ca. 1 meter te verlagen.

Na de Franse revolutie verrezen in het duingebied talrijke kleine gemengde landbouwbedrijfjes van strand- en kustvisserij. De akkerbouw behelsde voornamelijk rogge en aardappelen. Deze voormalige landbouwgronden zijn thans landschappelijk en ecologisch waardevol door hun halfnatuurlijke vegetatie.

Het studiegebied wordt langs alle zijden begrensd door bebouwing en doorkruist door enkele grote wegen. Opvallend is de grote verscheidenheid binnen het gebied. Dicht begroeide gebieden wisselen af met half-open en open gebieden. Het deel ten westen van de Leopold III-laan is voor het grootste deel dichtbegroeid met struweel, in het oostelijk deel vinden we enkele open pannes en beboste perceeltjes tussen het struweel. Bij nader toezien kan je de restanten van de vroegere duinakkertjes terug vinden, ze zijn te herkennen aan de aarden walletjes en houtkanten die nog hier en daar bewaard zijn. Veel van deze akkertjes zijn nu echter begroeid met bomen en struiken.

Het meest zuidelijke gedeelte van het studiegebied (aan beide zijden van de R. Vandammelaan) zijn geëgaliseerde duinen.

Hier zijn de duinen visueel bijna niet meer herkenbaar. We vinden er kleine weilandpercelen (vroegere akkertjes) omzoomd met elzenhoutkanten en een gedeelte van deze percelen werd verkaveld en bebouwd.

Een niet te miskennen gegeven is het militair domein dat midden in het studiegebied gelegen is.

Hoewel het grootste deel van de Noordduinen in privé-eigendom zijn, zijn bijna alle percelen (uitgezonderd de bebouwde) vrij toegankelijk voor de wandelaar. Door de duinen zelf loopt geen fietspad, aan de rand vinden we de Veurne-ambachttroute, de Ronde van Koksijde en het kustfietsroutenetwerk zoals ontwikkeld door Westtoer. Er is een ruiterspad aanwezig.

2.2.3 Analyse zonevremde bebouwing binnen het plangebied

- Wonen : verspreide bebouwing, zowel aan de rand als binnen het gebied, hoofdzakelijk onder de vorm van vissershuisjes, sommige historisch karaktervol.
Bij de analyse van de zonevremde bebouwing wordt er een onderscheid gemaakt tussen geclusterde bebouwing, bebouwing aan de rand van de kern en geïsoleerde bebouwing.
 - Geclusterde bebouwing situeert zich ter hoogte van :
 - De Abijstraat
 - Ten westen van het militair domein, ter hoogte van de R. Vandammestraat
 - Met bebouwing aan de rand wordt de bebouwing bedoeld die zich in de onmiddellijke omgeving bevindt van een goed uitgeruste openbare weg of gelegen is in aan de rand van de bebouwde kernomgeving.
 - Met de geïsoleerde bebouwing wordt enerzijds de bebouwing bedoeld die helemaal geïsoleerd ligt t.a.v. andere bebouwing of die anderzijds vrij diep ingeplant zijn t.a.v. de openbare weg of geïsoleerd in tweede orde zijn gebouwd.

TOTAAL AANTAL ZONEVREEMDE WONINGEN : 65 (de woningen binnen de detailplannen zijn niet meegerekend)

- Zonevremde openbare gebouwen

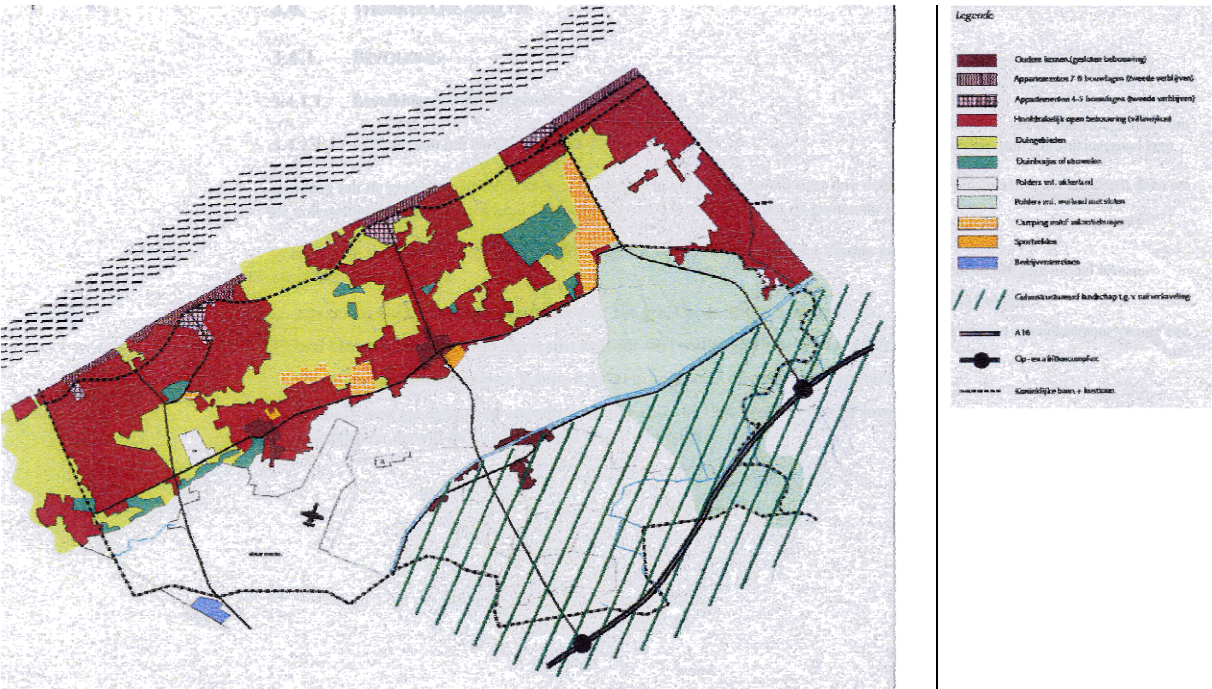
Naam	Adres	Specifieke ligging	Gewestplan	Aard van de activiteiten
– Kerkepanne (nr. 2).	Strandlaan 128	Aan de rand van het plangebied, ingesloten tussen bestaande bebouwing	Natuurgebied	Gemeentelijke feestzaal
– De Noordduinen (nr. 4)	Helvetiastraat 47	Aan de rand van het plangebied, vrij geïsoleerd	Natuurgebied	Gemeenschapscentrum
– De Duinenabdij (nr. 3)				

- Zonevremde horeca-activiteiten

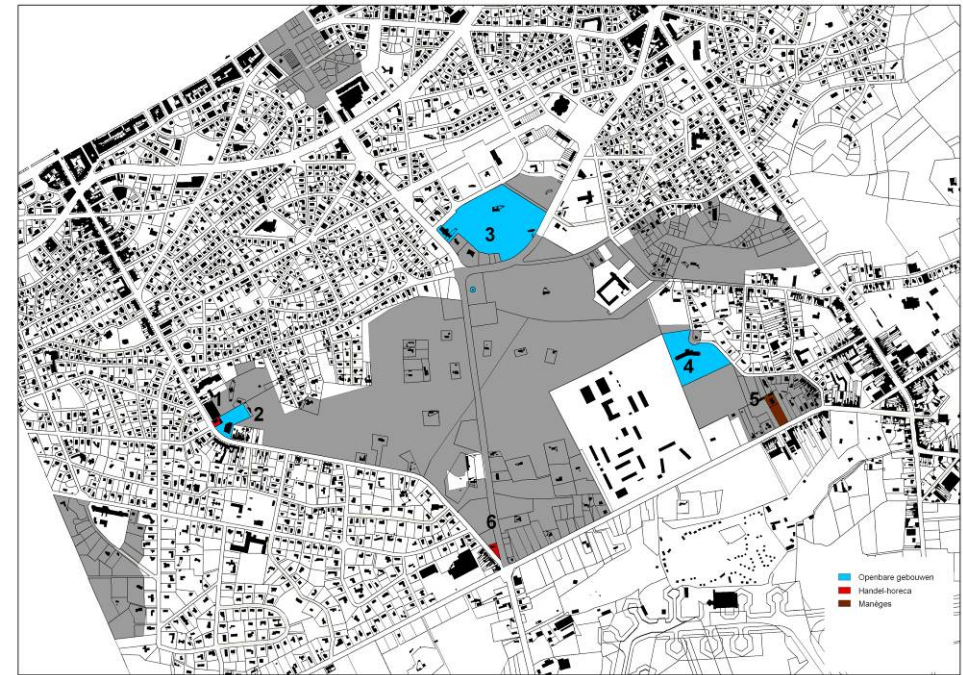
NAAM	ADRES	SPECIFIEKE LIGGING	GEWESTPLAN	AARD VAN DE ACTIVITEIT
– Restaurant (nr. 6)	Strandlaan	Geïsoleerde ligging	Natuurgebied	Restaurant
– Het lusthof (nr. 1)	Strandlaan 130	Geclusterd binnen bestaande bebouwing	Natuurgebied	Restaurant

- Zonevremde toeristisch-recreatieve activiteiten

NAAM	ADRES	SPECIFIEKE LIGGING	GEWESTPLAN	AARD VAN DE ACTIVITEIT
– Manege (nr. 5)	R. Vandammestraat 70	Geclusterd binnen bestaande bebouwing	Natuurgebied	manege



Kaart : bestaande ruimtelijke structuur Koksijde



Figuur : Afbakening en situering zonevremde activiteiten binnen plangebied

2.3 Beleidsplannen

Op het grondgebied van de gemeente Koksijde zijn reeds de volgende structuurplannen goedgekeurd :

- Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
- Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen
- Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

De uitspraken over de gewenste ruimtelijke structuur vormen het uitgangspunt voor de genomen planopties.

2.3.1 Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Koksijde behoort tot het stedelijke netwerk van Vlaams niveau: de Kust. Dit stedelijke netwerk is niet zozeer één aaneengesloten stedelijk gebied dan wel een gebied waar enkele stedelijke gebieden op korte afstand van elkaar liggen en die omwille van toeristische - recreatieve voorzieningen en potenties van nationale betekenis zijn. Hierin dient er rekening te worden gehouden met de specifieke behoefte aan tweede verblijven en vakantiewoningen. Binnen de stedelijke netwerken kan er nieuwe en grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik worden gelokaliseerd. Binnen dit stedelijke netwerk 'de Kust' ligt ook een natuurlijke structuur van internationale betekenis.

- Wat de natuurlijke structuur betreft, wordt er een onderscheid gemaakt naar de 'grote eenheden natuur' (GEN), de 'grote eenheden natuur in ontwikkeling' (GENO), de natuurverbindingsgebieden en de natuurverwevingsgebieden met inbegrip van de bosstructuur.

Voor de kustmilieus (inclusief de duinengordel) worden gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven geformuleerd.

Meer bepaald worden de ecologische waarden er versterkt door de bestaande natuurgebieden uit te breiden, door bijzondere aandacht te geven aan de relatie strand en duinen en achterliggende polders, door stranden in de omgeving van natuurgebieden af te sluiten voor recreatie en door alternatieven te zoeken voor waterwinning⁴.

- De gebieden van de agrarische structuur worden, i.f.v. haar economische behoeften, op Vlaams niveau afgebakend in gewestelijke uitvoeringsinstrumenten en –plannen. Hierbij worden, i.f.v. de bebouwingsmogelijkheden, bouwvrije zones afgebakend in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- Met betrekking tot de gewenste lijninfrastructuur wordt er geopteerd voor de optimalisering van het bestaande wegennet. Deze optimalisering houdt een functionele categorisering van het wegennet in. Andere doelstellingen zijn het versterken van alternatieven voor autoverkeer en het mobiliteitsbeleid richten op het beheer van het verkeer.

In de regio van Koksijde wordt het volgende geselecteerd :

- Hoofdweg : A18 (E40 : Jabbeke – Veurne – Frankrijk).
- Primaire weg I : /
- Primaire weg II : de N355 (Kinderlaan), de N330 (Toekomstlaan) en de N8 (Ten Bogaerdelaan), telkens tot de N396 geselecteerd als primaire weg II

Wat de waterweginfrastructuur betreft, behoort het kanaal Nieuwpoort – Veurne tot het secundair waterwegennet. Het Yzerbekken, waartoe het kanaal behoort, wordt niet meer in functie van de binnenvaart uitgebouwd. De maximale integratie met de recreatieve, landschappelijke waterwinningsfunctie wordt nagestreefd.

- Wat de gewenste structuur voor toerisme en recreatie betreft, worden naar ontwikkelingsperspectieven voor golfterreinen gesteld dat deze behoren tot de hoogdynamische toeristisch – recreatieve infrastructuren die een uitspraak op Vlaams niveau behoeven. Golfterreinen dienen een ruimtelijke meerwaarde te creëren en opengesteld te worden voor bepaalde vormen van recreatief medegebruik (wandelen en fietsen).

⁴ RSV, gewenste ruimtelijke structuur, pp. 389-390.

2.3.2 **Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan**

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan werd op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincie en in maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering (M.B. 06/03/2002).

Het PRS onderscheidt in West-Vlaanderen verschillende deelruimten, die soms overlappend zijn. Koksijde behoort zowel tot de kustruimte, de Westkustruimte, dat de driehoek De Panne – Nieuwpoort – Veurne omvat als de Westelijke Polderruimte. Per deelgebied worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd.

kustruimte

De kustruimte betreft de gordel van badplaatsen langs de Koninklijke Baan, gesitueerd tussen zee en polder. Bepalend voor de ruimtelijke structuur van Koksijde zijn :

- Zee - strand - duinen als drager van toerisme en recreatie en natuur.
De toeristisch-recreatieve activiteiten dienen met de natuurlijke structuur te worden verweven waarbij de natuurlijke structuur van internationale betekenis is.
- ‘Kralensnoer’ van badplaatsen als complementaire en multifunctionele knooppunten
De economische ontwikkeling buiten de poorten (Oostende en Zeebrugge) wordt geënt op toerisme en recreatie en de verzorgingsfunctie. Deze dient zo veel mogelijk verweven te zijn in de kernen. Om voldoende ruimte voor de eigen woningbehoefte te garanderen zal een flankerend woonbeleid noodzakelijk zijn.
- Open-ruimteverbindingen als landschappelijke garantie voor ‘kralensnoer’ en natuurlijke structuur
De open ruimte achter de verstedelijkte kustband moet gevrijwaard blijven om verstedelijking binnen de polders te vermijden. De open-ruimteverbindingen tussen de badplaatsen zijn structuurbepalend.
- Economische ontwikkelingen buiten de poorten enten op toerisme en recreatie.
- Koninklijke baan - kusttram als snoer tussen de kralen
- Dubbele kamstructuur voor goede bereikbaarheid
De dubbele kamstructuur vertaald zich naar een autobereikbaarheid via de A18 en de nieuw aan te leggen Ax en een omgekeerde kam voor het openbaar vervoer. Deze bestaat uit de kusttram met als tanden de spoorverbindingen landinwaarts.

Westkustruimte

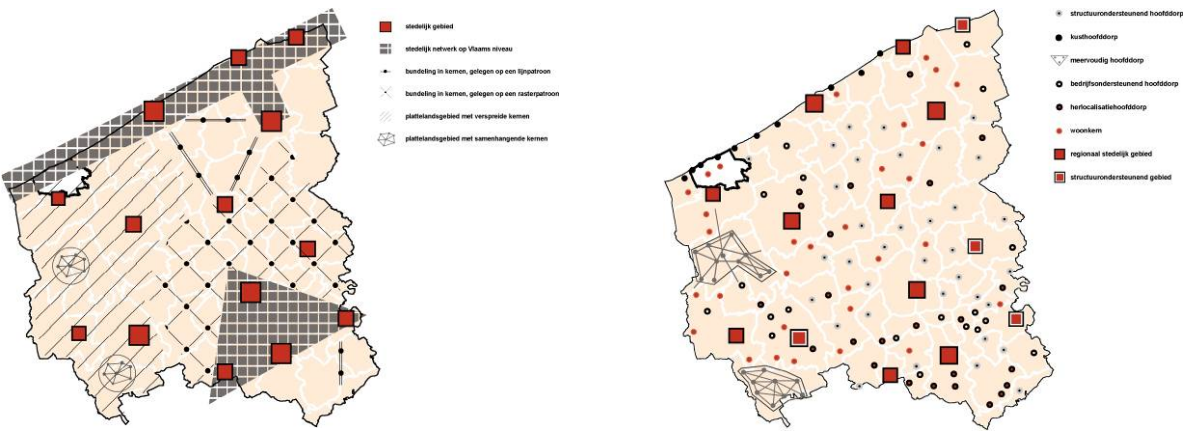
De Westkustruimte vervult een belangrijke natuurfunctie door de brede duinencomplexen landinwaarts en de unieke zoetwatermonding van de IJzer in zee.

Volgende beleidscategorieën worden voor de deelruimte Westkust gedefinieerd :

- Dynamische activiteiten in het kleinstedelijk gebied Veurne concentreren.
- Brede duinengordel vrijwaren.
- Selecteren van een open-ruimteverbinding tussen Veurne en de kust.

Gewenste nederzettingsstructuur

De badplaatsen Sint – Idesbald, Koksijde – Bad en Oostduinkerke Bad worden als kusthoofddorp geselecteerd. Koksijde-Dorp en Oostduinkerke-Dorp worden geselecteerd als woonkern. Wulpen moet worden beschouwd als een ‘overige woonconcentratie’. Voor de planperiode van 1991 – 2007 worden 1400 woningen toebedeeld voor de gemeente Koksijde, hiervan zijn er sinds 2001 reeds 1759 eenheden opgesoupeerd⁵.



Kaart : gewenste nederzetting + selectie

⁵ Aantal bijkomende gezinnen tussen 1991 (7290) en 2001 (9048)

Wat de **gewenste natuurlijke ruimtelijke structuur** betreft heeft de provincie de taak de door het Vlaamse Gewest afgebakende grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) te verbinden met natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

In de regio van Koksijde wordt de zone de Westkust (De Panne - Westende) als natuuraandachtszone aangeduid. (Vlaamse bevoegdheid).

- Natuurverbindingsgebied : de IJzervallei tussen Diksmuide en Nieuwpoort
- Cluster kleine landschapselementen en kleine natuurgebieden : het gebied tussen Wulpen en Bootshoeke
- Ecologische infrastructuur : kanaal Nieuwpoort – Duinkerke, het Langeleed en de Koolhofvaart

Binnen de **gewenste ruimtelijke agrarische structuur** wordt Koksijde geselecteerd in 'grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijke drager'. Concreet komt het er hier op neer dat grotere aaneengesloten gebieden met grondgebonden landbouw moeten behouden en versterkt worden omwille van de samenhang van de agrarische structuur zelf; waarbij taken op het vlak van toerisme en recreatie en landschaps- en natuurbeheer actief kunnen opgenomen worden.

In de open-ruimteverbindingen (zie gewenste landschappelijke structuur) kan de landbouw de functie vervullen van buffer tegen verstedelijking, de versmelting van de kernen in het buitengebied of de verlating. Deze open ruimteverbindingen dienen strikt afgebakend te worden als bouwvrije zones. Hierbinnen is geen enkele vorm van bebouwing toegestaan om de ontwikkelingsmogelijkheden van grondgebonden agrarische functies te garanderen.

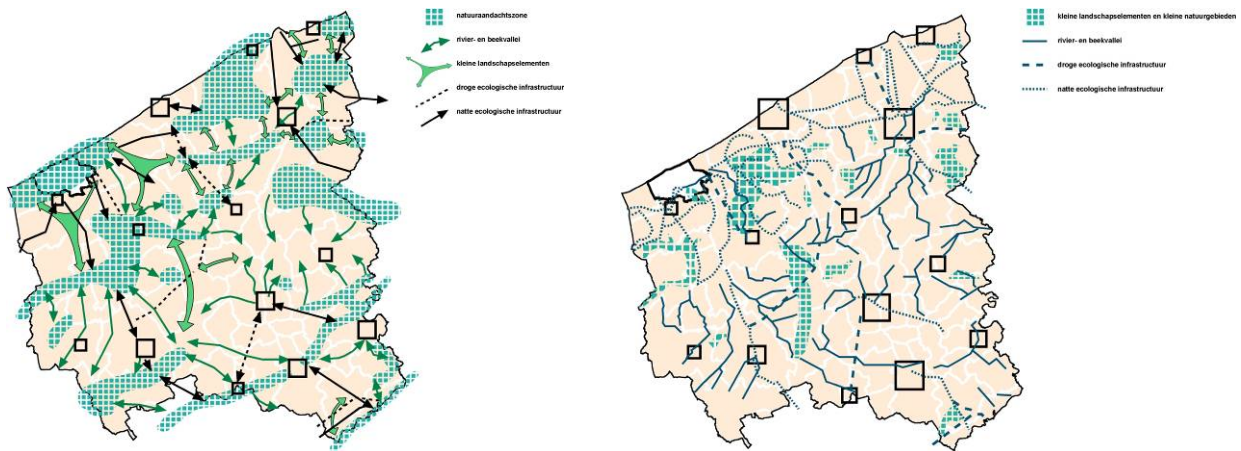
In het PRS W – VI worden geen (bindende) selecties doorgevoerd van de agrarische structuur.

Het PRS bepaalt het ruimtelijk beleid voor kleinschalige toeristisch – recreatieve plattelandsactiviteiten binnen het toeristisch-recreatief netwerk Kust⁶.

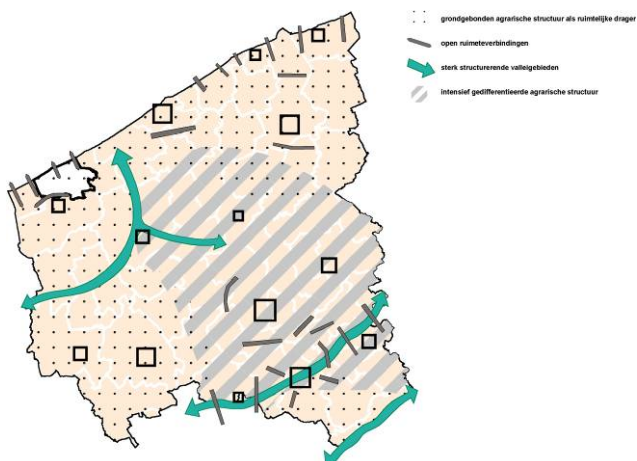
- Wat de **gewenste ruimtelijke structuur van het landschap** betreft, onderscheidt de provincie 5 soorten landschapseenheden die gebiedsdekkend zijn : ankerplaatsen, gave, nieuwe, verschaalde en stadslandschappen.
- Volgende elementen en eenheden zijn aangeduid en van belang voor Koksijde :
- Gave landschappen : duinen Westkust, poldergebied Oostduinkerke – Wulpen, poldergebied Pelikaanbrug (grens met Nieuwpoort)
 - Nieuwe landschappen : ruilverkavelingsgebieden van voor 1991
 - Stadslandschappen : verstedelijkte gebieden van het stedelijk netwerk 'kust'
 - Structurerende lineaire elementen : het kanaal Nieuwpoort – Veurne
 - Markante terreinovergangen : overgang strand – duin, overgang duin – polder
 - Open – ruimteverbindingen : duinen tussen De Panne en Koksijde-Bad, duinen tussen Koksijde – Bad en Oostduinkerke-bad, duinen tussen Oostduinkerke-Bad en Nieuwpoort – Bad, tussen het verstedelijkt gebied van Veurne en Koksijde.
 - Ankerplaats : Hannecartbos, Doornpanne, Ter Yde, Duinakkers Koksijde, duinpolderovergang Ten Bogaerde

Aan deze landschapseenheden, -elementen en componenten worden specifieke landschappelijke beleidsaspecten gekoppeld.

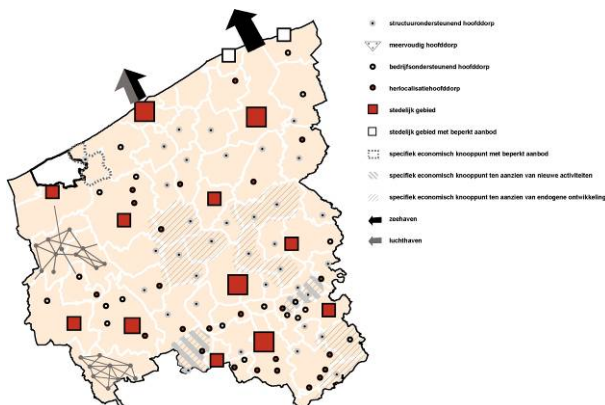
Wat de **gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid** voor Koksijde betreft, waarbij de badsteden geselecteerd zijn als kusthoofddorp, is een lokaal bedrijventerrein niet mogelijk wegens de prioritaire toeristische ontwikkelingen. In een woonkernen of 'overige woonconcentraties' is een lokaal bedrijventerrein evenmin mogelijk. Bedrijven verweven in het woongebied kunnen blijven bestaan en beperkt uitbreiden. Nieuw bedrijven zijn kleinschalig en verweven in het woongebied.



Kaart : gewenste natuurlijke structuur + selectie



Kaart : gewenste agrarische structuur



Kaart : gewenste structuur bedrijvigheid

⁶ PRS, Richtinggevend gedeelte, pag. 155

Naar de **gewenste ruimtelijke structuur voor toerisme en recreatie** behoort Koksijde tot het toeristisch recreatief netwerk van de kust.

Als toeristisch recreatieve knooppunten wordt het volgende voor Koksijde geselecteerd :

- Koksijde-Bad, St. Idesbald en Oostduinkerke-bad worden als kusthoofddorp geselecteerd.
- De Doornpanne behoort tot de openluchtrecreatieve groene domeinen van provinciaal niveau.
- Het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke en de Koninklijke Baan vormen toeristische recreatieve lijnelementen.

De provincie geeft ook specifieke beleidskaders omschreven met betrekking tot recreatie en toerisme, met name voor strandconstructies, voor golfterreinen en voor kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten.

Voor de strandconstructies verbindt de provincie zich ertoe om een provinciaal uitvoeringsplan of verordening op te maken.

Inrichtingsplannen over recreatief medegebruik in duingebieden zullen opgemaakt worden door de provincie in samenspraak met hogere overheden.

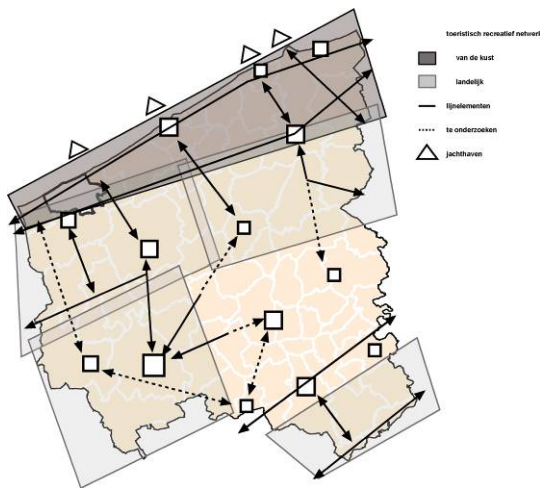
De gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer

De provincie selecteert de secundaire wegen om door middel van deze categorisering tot een optimalisering te komen van het wegennet in West-Vlaanderen.

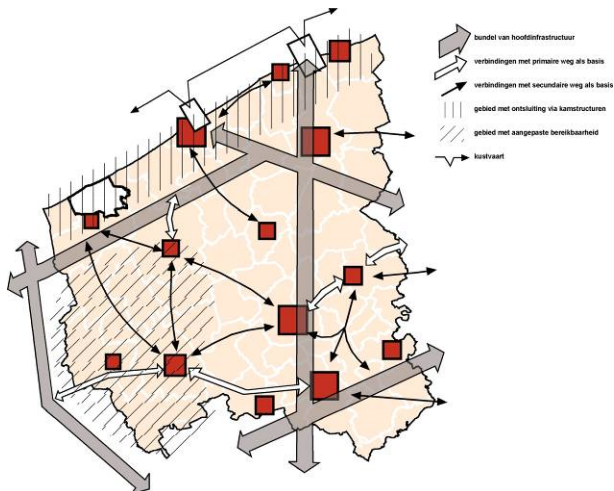
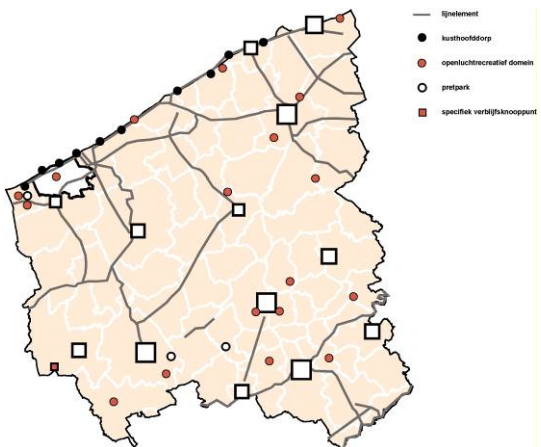
Zijn geselecteerd voor Koksijde :

- Secundaire weg type I: geen.
- Secundaire weg type II:
 - N34 (van het pretpark Plopsaland tot het kruispunt Spreeuwenberg (Nieuwpoort))
 - N34z : van Spreeuwenberg tot Albert I-laan (Elisalaan Nieuwpoort)
 - N8 : van N34 tot kruispunt N396 (LeopoldIII-laan – Koninklijke Prinslaan)
 - N396 : vanaf N35 (De Panne) tot N355 (Nieuwpoort) (R. Vandammestraat – Houtsaegerlaan – Galloperstraat – Koksijdesteenweg – Nieuwpoortsteenweg)
 - N355 : van de N34 tot de N396 (Kinderlaan)
- Secundaire weg type III: geen

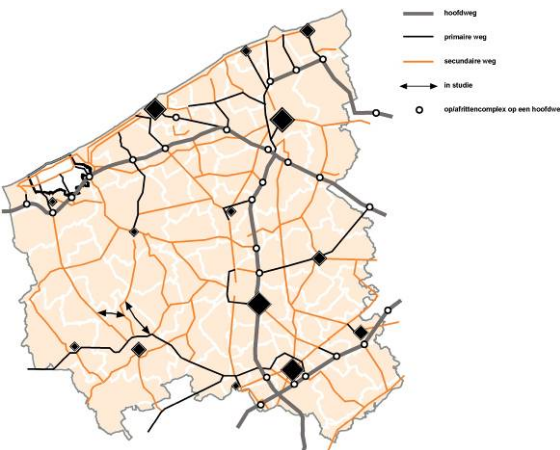
Het kanaal Nieuwpoort-Veurne-Duinkerke wordt geselecteerd als secundaire waterweg.



Kaart : gewenste toeristisch – recreatieve structuur



Kaart : gewenste verkeers- en vervoersstructuur



2.3.3 Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Koksijde

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Koksijde werd goedgekeurd op 21 augustus 2001.

2.3.3.1 De gewenste nederzettingsstructuur - wonen buiten de kernen (R. D. p. 7)

In het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd geen gebiedsgerichte visie voorgesteld met betrekking tot zonevreemde woningen.

Om de problematiek op te lossen dient er in eerste instantie een beleidskader te worden opgesteld, in overleg met de betrokken hogere overheden. In uitvoering van dit beleidskader dient een verordening en/of gemeentelijk uitvoeringsplan opgemaakt te worden.

2.3.3.2 De gewenste economische structuur - nijverheid en ambachten (R.D. p. 13)

De problematiek van de zonevreemde bedrijven dienen, met uitzondering van de bedrijvigheid ter hoogte van Wulpen, geval per geval bekeken te worden. Behoud en uitbreiding is mogelijk indien het bedrijf goed verweven is met de omgeving en tevens de bereikbaarheid geen problemen oplevert. Uitbreiding in natuurgebied en in zones vallend onder het duinendecreet, wordt uitgesloten.

2.3.3.3 De gewenste toeristisch – recreatieve structuur (R.D. p. 14)

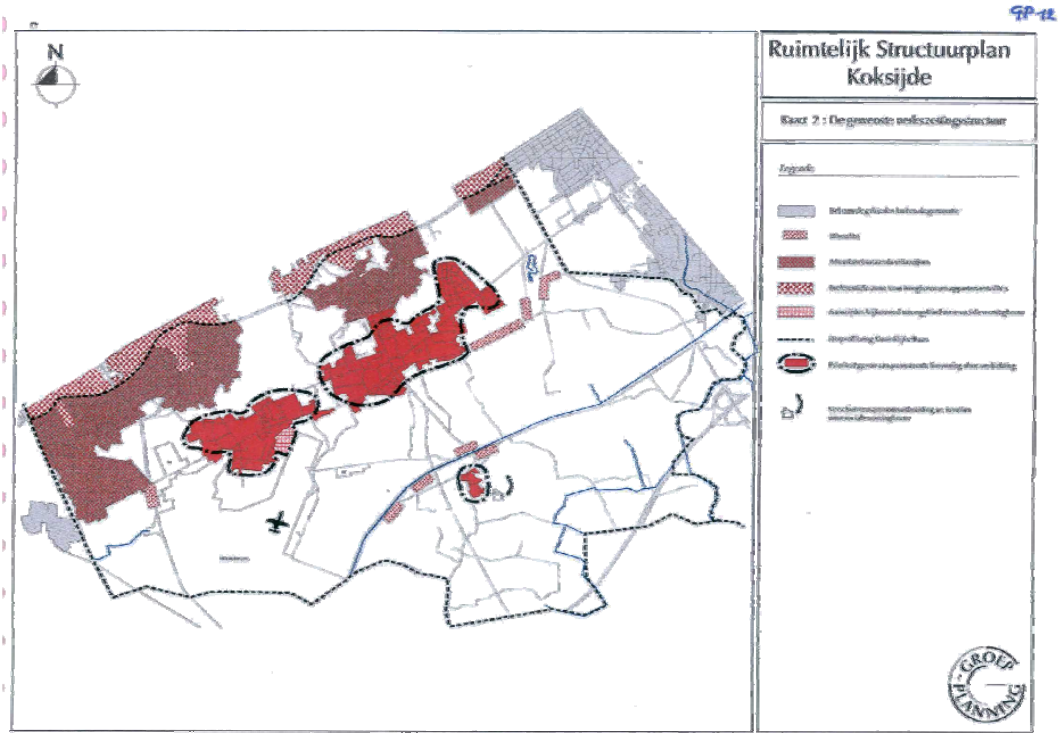
Er wordt gepleit voor een openstellingsbeleid van de beheerde duinterreinen, met een duidelijke voorkeursbehandeling van natuurgebonden en landschapsgerichte recreatievormen. Deze politiek moet bijdragen tot de versteviging van het maatschappelijk draagvlak voor het behoud en beheer van de open ruimte.

Voor de Noordduinen geldt natuurgebonden recreatie (p.19)

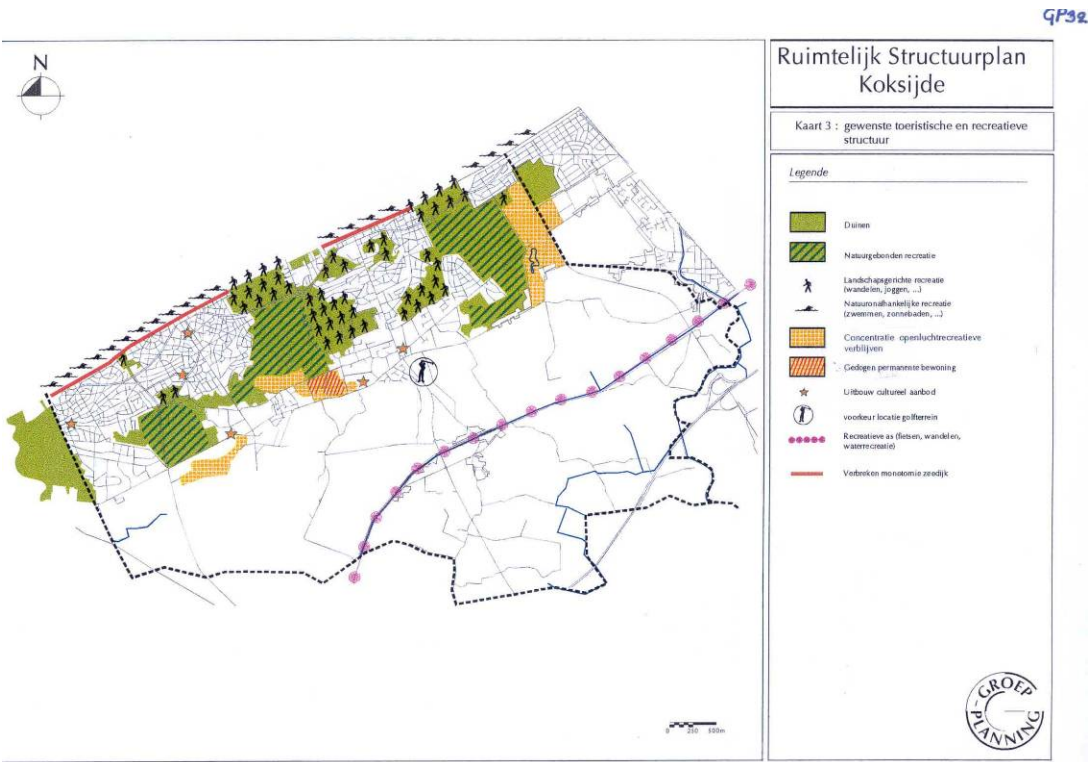
De abdijhoeve en de duinenabdij dienen nog meer betrokken te worden bij het toeristisch gebeuren.

De abdij vormt een onderdeel van de ruimtelijke verbinding tussen Ster-der-Zee en de Noordduinen. In het kader van het 'Kustactieplan 2002' zijn de nodige kredieten vrijgemaakt voor de revalorisatie van de Duinenabdij waaronder de restauratie van de ruïnes, herinrichting van het binnenmuseum, cultuurhistorische ontsluiting van de abdijruïnes,

Voor de kleinere openluchtrecreatieve verblijven aansluitend op de woonkernen en/of overgangszone naar de duingebieden, zoals Bloemenduin staat kwaliteitsverbetering en landschappelijke integratie voorop en is reeds volop in uitvoering. Het gemeentebestuur wenst voor de camping Noordduinen het behoud van de bestaande toestand. (p. 31). Doordat de kampeerterreinen niet zonevreed zijn, maken ze geen deel uit van het plangebied.



Kaart : gewenste nederzettingsstructuur



kaart : gewenste toeristisch recreatieve structuur

2.3.3.4 De gewenste open ruimtestructuur – de natuurlijke structuur (R.D. p. 33)

In de Noordduinen bezit natuur de hoofdfunctie en is recreatie een bijfunctie. Gebieden met een grote potentie voor natuur worden gevormd door Ster der Zee en de Ter duinenabdij / Maarten Oompark.

2.3.3.5 De gewenste verkeerskundige structuur (R.D. p. 39)

De verkeerskundige functie van de Koninklijke Baan dient selectief te worden afgebouwd. Alle regionale verplaatsingen dienen te gebeuren via de A18. Vanop die A18 blijft Koksijde bereikbaar via 3 toegangswegen (primaire wegen II), die overgaan in een secundaire aanleg.

Selecties secundaire weg type 2 binnen het plangebied

- De Leopold III-laan – Koninklijke Prinslaan
- De Koninklijke Baan (de N34)

Alle andere wegen zijn lokale wegen, waarvan sommige nog een beperkte verbindingfunctie vervullen.

Selecties lokale wegen binnen het plangebied met een beperkte verbindingfunctie :

- R. Vandammestraat
- De Strandlaan
- Jaak van Buggenhoutlaan

2.3.3.6 Maatregelen en acties (p. 66) van toepassing op het plangebied

– Wonen

Zekerheid bieden aan zonevreemde woningen. Opmaken van een uitvoeringsplan voor de zonevreemde woonlinten en het opstellen van een stedenbouwkundige verordening voor de overige zonevreemde woningen.

– Werken/handel

Opnemen van de overige zonevreemde bedrijven in een sectoraal RUP

– Toerisme en Recreatie

Uitbouw site duinenabdij

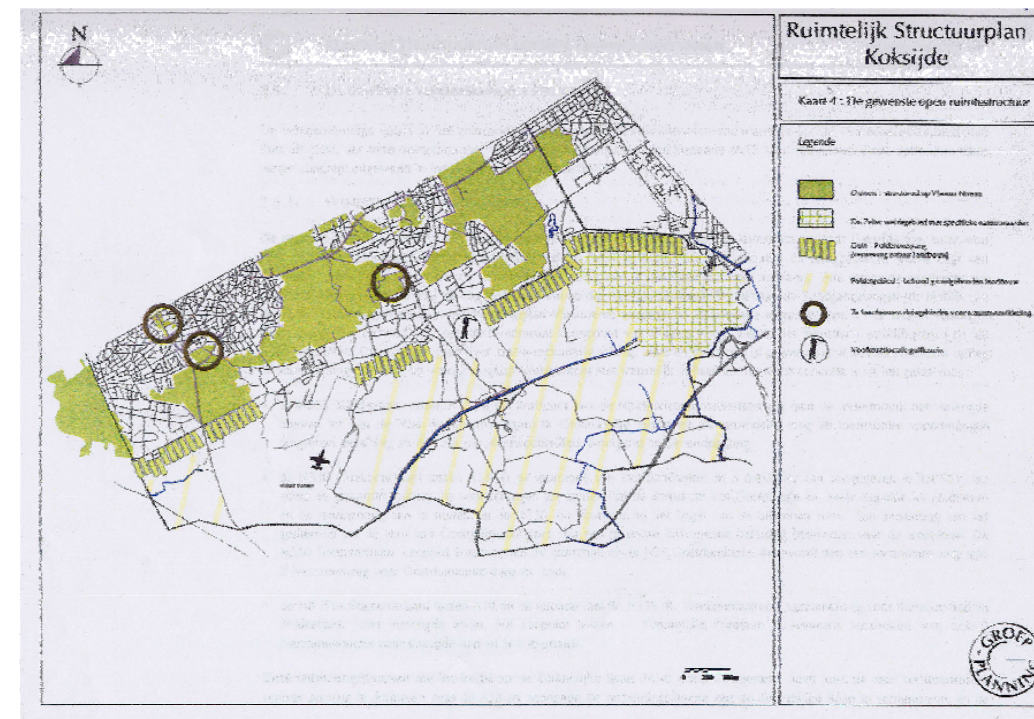
– Open ruimte – Duingebieden

Uitbouwen van gebieden met grote natuurpotenties :

- Ter Duinenabdij (Maarten Oom) : opmaken uitvoeringsplan : ontsnippering van het gebied / actieprogramma Duinenabdij / integratie van de randparking en de archeologische site
- Opmaken uitvoeringsplan voor Ster der Zee met als doelstellingen het ontsnipperen van het gebied en het accentueren van het eindpunt.

Behoud landschappelijke binding zee – strand – duinen - polders Ster aan Zee – Noordduinen :

- Opstellen van een uitvoeringsplan Ster der Zee en Ten duinenabdij



Kaart : de gewenste open ruimte structuur

2.3.3.7 Bindende bepalingen van toepassing op het plangebied

- Opstellen van een stedenbouwkundige verordening / ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevrije woningen die niet gelegen zijn in het woonlint, na opmaak van een beleidskader in overleg met de bevoegde hogere overheid. (p. 1)
- Ruimtelijk inpasbare lokale zonevrije bedrijven, niet gelegen in het woonlint van Wulpen – Dijk en in het woonlint van de Ten Bogaerdelaan, krijgen uitbreidingsmogelijkheden via de opmaak van een sectoraal BPA, conform de bepalingen van de ministeriële omzendbrief RO/2000/01. (p. 2)
- De open-ruimtecorridor Ster-der-Zee – Duinenabdij wordt geselecteerd als strategisch project van gemeentelijk niveau (p. 3). De doelstellingen hierbij zijn :
 - o Ontsnippering van het natuurgebied Ster-der-Zee en accentueren van het eindpunt
 - o Inrichting van de Koninklijke Prinslaan (N8) als een groene secundaire verzamelweg
 - o Revalorisatie van de archeologische site Ter Duinenabdij
 - o Ontsnippering van het aanwezige parkgebied Maarten Oom en omvormingsbeheer tot een meer natuurlijk bos
 - o Integratie en inrichting van de randparking Marktplaats – Kerkplein voor ééndagstoeristen

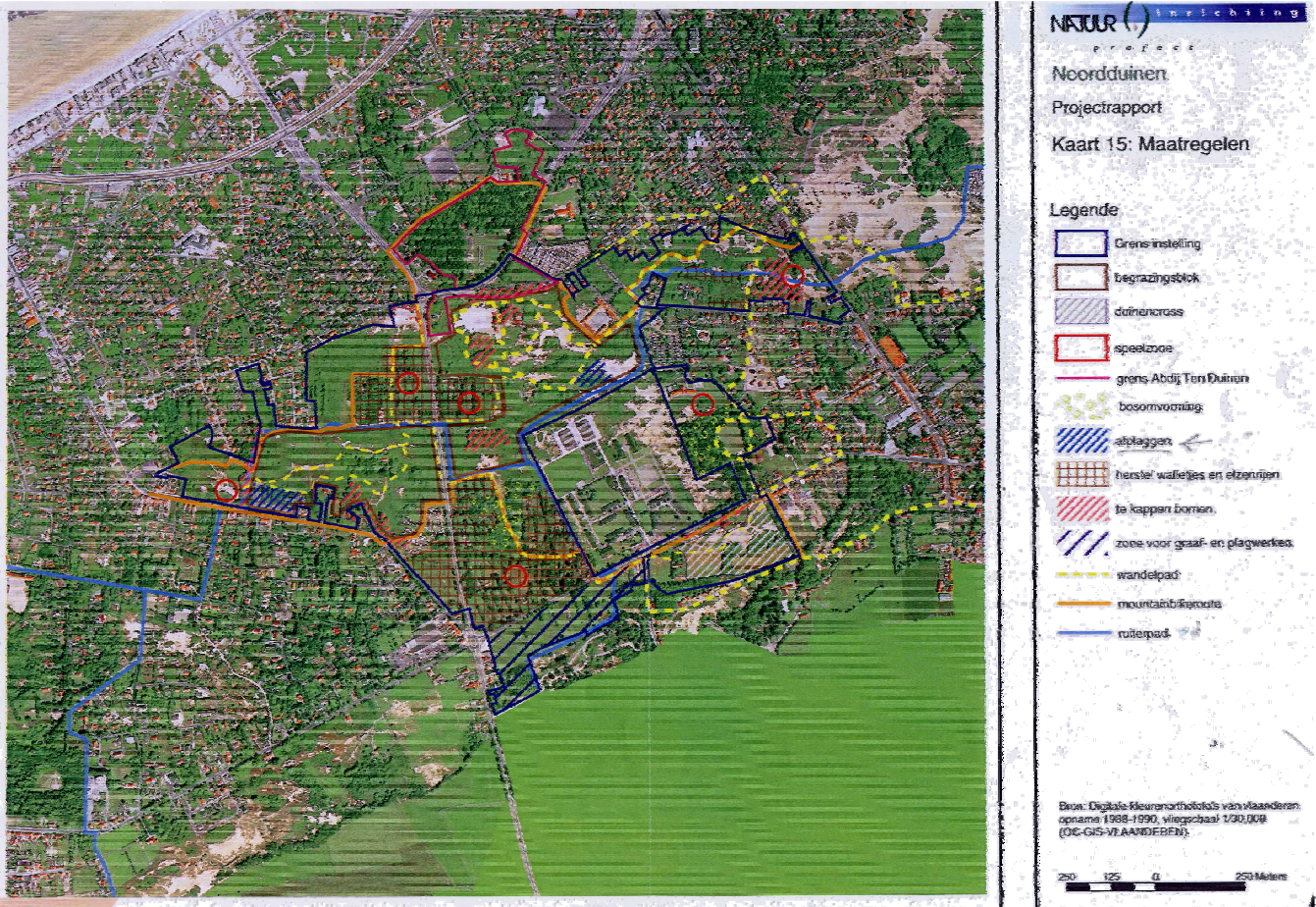
2.3.4 Het natuurinrichtingsproject 'de Noordduinen'

Het plangebied maakt grotendeels deel uit van het Natuurinrichtingsproject 'De Noordduinen'. Het studiegebied van het natuurinrichtingsproject De Noordduinen bedraagt zo'n 102 ha en ligt volledig op het grondgebied van de gemeente Koksijde.

Voor de inrichting van de Noordduinen te Koksijde werden verschillende inrichtingsplannen opgemaakt. De Noordduinen zijn onderwerp van een natuurinrichtingsproject, de duinenabdij wordt behandeld in een landinrichtingsproject. Bebouwing aan de rand van de noordduinen maken geen deel uit van het inrichtingsproject, geïsoleerde woningen wel. Het natuurinrichtingsplan heeft tot doel de natuur in dit gebied nog betere kansen te geven door gepaste beheersmaatregelen. Het hoofddoel is de diversiteit van flora en fauna te behouden of zelfs te verhogen. Belangrijkste doelstellingen zijn de natuurwaarden versterken, de recreatie geleiden en het landschap bewaren.

2.3.5 Landinrichtingsproject De Westhoek - Inrichtingsplan De Duinenabdij fase 1 en fase 2

Het inrichtingsplan werd gemaakt in toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 1996 houdende nadere regelen betreffende de landinrichting. Hier wordt enkel ingegaan op fase 2. De Noordduinen zijn een zeer waardevol duingebied zowel op historisch als op ecologisch en recreatief vlak. De abdij O.L.V. ten Duinen lag vroeger temidden van een uitgestrekt duingebied. Aangezien een groot deel van deze duinen in de loop der jaren verkaveld werd zijn de huidige Noordduinen slechts een waardevol restant van dit vroegere gebied. Bij de ruïnes van de abdij werd een museum gebouwd en in de onmiddellijke omgeving werd museumpark (zie IP Duinenabdij fase 1) opgericht. De opzet van dit inrichtingsplan is het natuurgebied te ontsnipperen en een waardevol museumpark uit te bouwen. De enige mogelijkheid om de barrière tussen het museumpark en de Noordduinen op te heffen is een gedeelte van de J. Van Buggenhoutlaan en de Middenlaan opbreken. Verder zie detailplan 3 'de duinenabdij'.



Kaart : Maatregelen binnen natuurinrichtingsproject 'De Noordduinen'

2.4 Bestaande juridische toestand

2.4.1 Gewestplan (kaart)

Volgens het gewestplan Veurne – Westkust (6/12/'76 en latere wijzigingen) bevindt het plangebied zich grotendeels in een, volgens het gewestplan, zone voor natuurgebied, dit geldt zowel voor het gebied Ster der Zee als voor de Noordduinen. Het gebied aansluitend met de grens van de gemeente De Panne bevindt zich in zone voor reservaatgebied.

2.4.2 Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan :

afbakening van de gebieden van natuurlijke en agrarische structuur : onderdelen van natuurgebieden ‘Ster der Zee’ en ‘Schipgatduinen’

Het betreft een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de aanduiding van een natuurgebied in de gemeente Koksijde (Ster der Zee en Schipgatduinen). Het openbaar onderzoek vond plaats van 1 maart 2004 tot en met 29 april 2004.

Het plan werd door de Vlaamse Regering definitief vastgesteld op 4 februari 2005 en geeft gevolg aan twee arresten van de Raad van State waarbij de gewestplanbestemming van gronden in de gemeente Koksijde werd vernietigd.

Het plan maakt geen deel uit van het plangebied.

2.4.3 Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) ‘Strand en Dijkconstructies’

Het grootste gedeelte van het strand heeft op de gewestplannen geen bestemming gekregen. Deze situatie zorgt vaak voor onduidelijkheid over de juridische en planologische voorwaarden op het strand en dijk. Daartegenover staat een toenemende vraag naar het plaatsen van permanente constructies op zowel strand, in de duinen als op de dijk. Hierdoor is het wenselijk een ruimtelijk beleidskader te creëren, waarvan de hoofdlijnen reeds werden opgenomen in het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Dit beleidskader werd vertaald in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het openbaar onderzoek vond plaats tussen 21 juni en 19 augustus 2004. Het Prup werd definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen op 12 mei 2005. De plannen liggen nu bij de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening met de vraag tot definitieve goedkeuring.

Concreet bestaan voor elke badplaats de bestemmingen in principe uit een centrumgebied voor dagrecreatie met overgangsgebieden recreatie – natuur aan beide uiteinden. In het centrumgebied concentreren zich alle activiteiten en daarbij horende (kleinschalige) constructies in functie van het toeristisch recreatief functioneren voor een breed publiek. In de overgangsgebieden wordt nog een beperkt aanbod aan kleinschalige tijdelijke constructies voor een breed publiek mogelijk gemaakt, als de natuurlijke structuur dit toelaat.

2.4.4 Goedgekeurde, nog geldige BPA's (kaart)

De volgende BPA's maken beperkt deel uit van het plangebied of liggen in de onmiddellijke nabijheid ervan :

- BPA nr. 12 “School” : Omvat het deel van de Noordduinen ten zuiden van de Van Buggenhoutlaan en een kampeerterrein. (K.B. 13/04/1955 en 29/06/19961). Het BPA is vervallen, met uitzondering van het in herziening gestelde deel ter hoogte van de Abdijstraat (bij M.B. 09/06/1998) omwille van de noodzakelijke uitbreiding van de school.
- BPA nr. 10a Park : Omvat de site van de Duinenabdij (K.B. 13/10/1953). Het BPA is vervallen.
- BPA nr. 14 : Middenlaan : omvat een deel van de Noordduinen. De randen van het BPA gelegen in het woongebied zijn in 1995 herzien (K.B. 20/06/1957, K.B. 29/01/1961, M.B. 20/04/1995). Ter hoogte van detailplan 4 – 4bis en 5 vervalt het BPA. Deze detailplannen hebben betrekking op enerzijds woningen die gedeeltelijk in woongebied – natuurgebied vallen en een zone voor zandopslag. Aangezien het betrokken BPA de grenzen overgenomen heeft cfr. het gewestplan wordt het BPA ter hoogte van deze detailplannen vervangen door de bestemmingsplannen van de betrokken

detailplannen. Voor het overige gedeelte blijft het BPA van kracht aangezien er zich geen problemen meer stellen wat betreft de zonevreemde constructies.

- BPA Maarten Oom : Dit BPA heeft betrekking op het gedeelte tussen de A. Verbouwelaan – Koninklijke Prinslaan – Koninklijke Baan – A. Bliccklaan – Kruisdistelstraat - de Jaak van Buggenhoutenlaan en de J. Luypaertlaan. Het BPA is goedgekeurd bij M.B. van 06/09/1994. Een beperkt gedeelte ten oosten van de J. Luypaertlaan vervalt en wordt opgenomen binnen het detailplan 3 : Duinenabdij. Het betreft hier een zone dat binnen het BPA de bestemming natuurgebied heeft. Het gedeelte maakt niettemin deel uit van het inrichtingsplan de duinenabdij, vandaar dat er geopteerd werd om het betrokken gebied mee op te nemen in het detailplan.

2.4.5 Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen (kaart)

- In het algemeen plan worden de goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen niet meegenomen. M.a.w. voor gebouwen binnen deze verkavelingen zijn de verkavelingvoorschriften van toepassing. Een uitzondering wordt gevormd voor het gedeelte van de verkaveling VK/494/3 dat niet is opgenomen binnen een detailplan, maar dat wel is opgenomen in het algemeen plan.
- Binnen detailplan 7 (Woonkorrel hoek Helvetiastraat en R. Vandammestraat) vervalt de verkaveling VK/88/447 bis : R. Vandammestraat nr. 54 + 58 (23.11.'88 : Dagraed Daniël) en blijft de verkaveling VK/81/370 : Helvetiastraat nr . 41 + 43 (29.01.81 – Dominicus Van den Bussche) van toepassing.
- Binnen detailplan 8 worden de verkavelingvoorschriften van de verkaveling VK/494/3 t.h.v. Strandlaan 132 (1.10.91 : Immopan n.v. – 19.12.2000 (gedeeltelijke wijziging) : Vennootschap Immopan), die in de afbakening van detailplan 8 vallen gewijzigd door de desbetreffende bestemmingsvoorschriften.

2.4.6 Geklasseerde monumenten en landschappen (kaart)

Beschermde monumenten

- 15/10/1974 : de zogenaamde ‘Zuid-abdijmolen’, Van Buggenhoutlaan te Koksijde (Houten windmolen)
- 23/12/1986 : de archeologische site van de abdij O.L.V. Ter Duinen, Koninklijke Prinslaan 8 te Koksijde (voormalige Cisterciënzerabdij).
- 30/10/1985 : Veldkapel ‘Baldjes Kruis’, Van Buggenhoutlaan te Koksijde (In 1819 gebouwd door de vijf laatste monniken van de abdij).
- 12/06/2001 : Villa ‘Sursum Corda’, Koninginnelaan 53 te Sint-Idesbald

Beschermde landschappen

- 22/10/1981 : Het natuurgebied Houtsaegerduinen tussen St.-Idesbald en De Panne

2.4.7 Vogelrichtlijngebied, Ramsargebied, habitatgebied (kaart)

- Het grootste gedeelte van de Noordduinen is geselecteerd als habitatgebied. Enkel de ‘Ter Duinenabdij’, bepaalde randen en het gebied ten noorden van de Abdijstraat, werd niet meegenomen binnen habitatgebied.
- Binnen het plangebied werd geen Ramsargebied aangeduid.
- Binnen het plangebied werd als vogelrichtlijngebied het gebied ter hoogte van de gemeentegrens met De Panne aangeduid, als onderdeel van het natuurgebied de Houtsaegerduinen, tussen St.-Idesbald en De Panne.

2.4.8 Vlaams ecologisch netwerk (VEN), eerste fase (kaart)

Nagenoeg de volledige Noordduinen werden opgenomen in de afbakening van de eerste fase van het Ven, met uitzondering van bestaande bebouwing aan de randen.

2.4.9 Duinendecreet

Enkele kustduinen werden reeds beschermd als natuurreserveaat in uitvoering van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud, hetgeen o.m. een bouwverbod impliceert. Ook het Minaplan 1990-1995 bevatte reeds een aantal bepalingen omtrent de duingebieden. Gezien het gebrek aan rechtskracht van deze beleidsbrief, en vermits tot dusver specifieke rechtsregels ontbraken, die toelieten dat kustduinen, die zich in een gebied bestemd voor gebruik als bouwgrond bevonden, beschermd werden tegen bebouwing, werd het duinendecreet aangenomen.

Het executievebesluit dat de gebieden aanduidt waarop dit decreet van toepassing is, is in werking getreden op 17 september 1993. Het is toepasselijk op de maritieme duinstreek en betreft een totale oppervlakte aan aldus beschermde kustduinen van 1069 hectaren.

De aanduiding van de beschermde gebieden gebeurde in verschillende fasen. In totaal werd bij decreet van 21/12/94 (BS, 30/12/94) en 29/11/95 (BS, 30/11/95) de aanduiding van 336 ha 'beschermd duingebied' en 769 ha 'voor het duingebied belangrijk landbouwgebied' definitief bekrachtigd. De meeste beschermde zones sluiten rechtstreeks aan bij een bestaand natuurgebied en vormen aldus een deel van een groter geheel.

De bescherming krachtens het duinendecreet houdt een volledig bouwverbod in, welke ook de stedenbouwkundige bestemming is van de grond. De getroffen percelen worden als 'beschermd duingebied' of als 'voor het duinengebied belangrijk landbouwgebied' aangewezen. Het bouwverbod heeft betrekking op de werken die bouwvergunningsplichtig zijn. Het bouwverbod geldt echter niet voor verbouwing, herbouw of uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven, voor zover deze werken geen wijziging van de landbouwbestemming tot gevolg hebben. Het bouwverbod geldt evenmin voor instandhoudingwerken aan gebouwen of woningen in de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden.

Slechts een klein gedeelte van het plangebied ligt binnen de afbakening van het duinendecreet, het gebied met gewestplanbestemming woongebied ter hoogte van het detailplan 3 'de Duinenabdij'. Binnen de contouren van het duinendecreet liggen geen constructies.

2.5 Visie en beleidskader zonevremde constructies.

2.5.1 Stap 1 : Zie algemeen deel (afbakening van 8 entiteiten)

2.5.2 Stap 2 : Opstellen van een gebiedsvisie – stap 3 : differentiatie naar numerieke bepalingen

2.5.2.1 Gebiedsgerichte vertaling binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Een van de basisconcepten van het GRS is het behoud van de ruimtelijke corridors tussen de kernen onderling. Binnen het plangebied worden twee zulke corridors aangeduid, nl. enerzijds de zeer smalle corridor Ster- der - Zee – Ter Duinenabdij – Noordduinen – Ten Bogaerde tussen St. – Idesbald en Koksijde en anderzijds tussen St. – Idesbald en De Panne. In het eerste geval ligt de nadruk op de koppeling van landschappelijke natuurontwikkeling met de bebouwde ruimte en de verkeersinfrastructuur, naast cultuurhistorische en recreatieve functie. Bij de tweede corridor ligt de nadruk op de natuurfunctie.

Het gebied rond Ster der Zee en de Ter Duinenabdij wordt specifiek aangeduid als te beschermen duingebied voor natuurontwikkeling. Deze gebieden laten tevens actievere vormen van recreatie toe (landschapsgerichte recreatie zoals wandelen, joggen). Het kampeerterrein 'de Noordduinen' staat binnen het structuurplan als te bestendigen.

Er is geen specifiek beleidskader ontwikkeld voor de zonevremde constructies binnen het plangebied.

2.5.2.2 Specifieke vertaling naar zonevremde constructies

Algemeen

Er wordt een gedifferentieerd beleid uitgewerkt, naargelang de specifieke ligging binnen het plangebied. Uitgangspunt is dat elke zonevremde constructie kan blijven behouden blijven en kan functioneren binnen zijn huidige context. Geïsoleerde bebouwing in natuurgebied krijgen geen uitbreidingsmogelijkheden, behoudens architecturaal waardevol patrimonium, geclusterde bebouwing of bebouwing aan de rand van de kern wel.

Beleidsvisie nederzettingsstructuur

Elke zonevremde woning kan verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume, ongeacht de ligging.

1. Woningen aan de rand van het plangebied

Woningen of activiteiten aan de rand van het plangebied of geclusterd kunnen beperkt uitbreiden. Deze woningen liggen niet in de afbakening van het VEN – 1^e fase⁷.

- Voor de woningen met onduidelijke gewestplanbestemming wordt specifiek ingezoomd en verder verfijnd in bestemmingsplannen.
- Voor de overige geclusterde woningen aan de rand worden algemene voorschriften opgesteld. Deze woningen kunnen éénmalig uitbreiden met een max. van 20% en een max. van 850m³ bruto – volume.

2. Geïsoleerde woningen in het plangebied

Deze woningen liggen voor het grootste gedeelte in de afbakening van het VEN – 1^e fase.

- Het waardevolle patrimonium onder de vorm van de in oorsprong zijnde vissershuisjes wordt in functie van het behoud in onderhavig rup specifiek aangeduid. Extra voorschriften worden opgenomen om het typische karakter van de vissershuisjes maximaal te kunnen beschermen.
Enkel functionele uitbreiding is mogelijk ter hoogte van de in oorsprong zijnde vissershuisjes, dit om het

gebruikerscomfort te verhogen. Deze functionele uitbreiding beperkt zich tot 5% uitbreiding in bebouwingsvolume, dus niet in oppervlakte, met een max. van 700m³. M.a.w. een uitbreiding in grondoppervlakte aansluitend aan het bestaande bouwvolume is enkel mogelijk indien een bijgebouw wordt afgebroken, waardoor de bezettingsoppervlakte van het terrein in evenwicht is.

- De overige geïsoleerde bebouwing kan niet uitbreiden.



Kaart : principeschets algemeen beleidskader

⁷ Hierbij verwijzen we naar het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2003 inzake de selectie van de gebieden eerste fase (decreet op natuurbehoud van 21.10.1997 (B.VI.R.)).

Beleidsvisie ambachtelijke bedrijvigheid

Niet van toepassing, In het plangebied is er geen ambachtelijke zonevreemde bedrijvigheid.

Beleidsvisie handelsbedrijven, kleinhandel en horeca

De bestaande, hoofdzakelijk vergunde kleinschalige detailhandel en horeca-instellingen kunnen behouden blijven en verder werken binnen de bestaande gebouwen. Beperkte uitbreiding indien nabij de kern of geclusterde bebouwing moet mogelijk zijn.

Binnen het plangebied situeren zich 2 gebouwen, nl. ter hoogte van de hoek Strandlaan – Leopold III-laan (nr. 6) en ter hoogte van de Strandlaan, ‘Het Lusthof’. Het Lusthof (nr. 1) wordt opgenomen binnen een detailplan.

Beleidsvisie openbare gebouwen

Beperkte uitbreiding indien nabij de kern of geclusterde bebouwing moet mogelijk zijn. Voor geïsoleerde bebouwing is geen uitbreiding mogelijk. Landschappelijke inkleding is zeer belangrijk.

Volgende openbare gebouwen bevinden zich in het plangebied :

Naam	Adres	Specifieke ligging	Gewestplan	Aard van de activiteiten	Problematiek
– Kerkepanne (nr. 2)	Strandlaan 128	Aan de rand van het plangebied, ingesloten tussen bestaande bebouwing	Natuurgebied	Gemeentelijke feestzaal	Uitbreiding parking en tuin (terras) noodzakelijk
– De Noordduinen (nr. 4)	Helvetiastraat 47	Aan de rand van het plangebied, vrij geïsoleerd	Natuurgebied	Gemeenschaps-centrum	Uitbreiding parking noodzakelijk
– De Duinenabdij (nr. 3)	Maarten Oom	Site ingesloten tussen de Koninklijke Prinslaan – J. Van Buggenhoutlaan – A. Verbouwelaan.	Natuurgebied	Archeologische site	Maatregelen voor ontsnippering, archeologie en recreatie

Beleidsvisie toeristisch-recreatieve structuur

Binnen het plangebied is dit gegeven te herleiden naar een enkele paardenmanege. Deze manege kan behouden blijven en verder werken binnen de bestaande gebouwen. Uitbreiding is niet meer mogelijk. De manege (nr. 5) wordt opgenomen in het detailplan ‘woonkorrel hoek Helvetiastraat en R. Vandammestraat’.



kaart : overzicht zonevreemde constructies binnen plangebied

2.5.3 Stap 4 : Onderscheiden ruimtelijke afwegingscriteria

Binnen het grondgebied van Koksijde is gezocht naar ruimtelijk bepalende randvoorwaarden voor zonevreemde constructies in hun onmiddellijke omgeving. Dit teneinde de ruimtelijke impact te kunnen inschatten, het ruimtebeslag, de mate waarin de schaal van de constructie concordeert met de schaal van de omgeving en de impact van mogelijke functies. Zo is het best mogelijk dat de numerieke bepalingen een bepaald volume toelaten, maar dat omgevingsfactoren verdere beperkingen oplegt. De numerieke bepalingen dienen dan ook als maxima gezien te worden en kunnen enkel benut worden indien de schaal van de omgeving en omgevingsfactoren (natuurlijke en/of landschappelijke) niet in het gedrang worden gebracht.

Binnen onderhavig RUP zijn er 5 ruimtelijke afwegingscriteria of 'layers' onderscheiden :

2.5.3.1 Aspect water

Het is belangrijk de impact op het omgevende oppervlakte water in te schatten. Naar aanleiding van een stedenbouwkundige aanvraag kan de stedenbouwkundige ambtenaar een inrichtingsplan vragen en hierbij een opwaardering bewerkstellingen van grachten en poelen (i.f.v. afwatering, fauna, flora). Deze details kunnen de landschapskarakteristieken versterken en het milieu verbeteren. Het al dan niet gelegen zijn in een overstromingsgebieden is een belangrijk gegeven naar verdere ontwikkelingen toe. De impact van het watergegeven kan ook van belang zijn bij de inplanting van eventuele IBA's (individuele waterzuiveringsinstallaties), de type beplanting en de afstanden van bebouwing tot grachten en/of waterlopen.

Volgende bepalingen zijn van belang met betrekking tot het plangebied :

- Er bevinden zich geen natuurlijke of actuele overstromingsgebieden, cfr. de inventaris die is opgesteld door AMINAL, Afdeling Water en AROHM, afdeling Ruimtelijke Planning (zie ROG-2003 kaarten (recent overstroombare gebieden) en MOG-kaarten (gemodelleerde overstromingsgebieden)).
- Binnen of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden er zich geen onbevaarbare waterlopen van 1^{ste} , 2^e en 3^{de} categorie of bevaarbare waterlopen.

Bronnen

ROG 2003 - kaart, MOG – kaart, terreininventarisatie, landschapskenmerkenkaart, atlas der waterlopen, decreet Integraal Waterbeleid 18/07/2003, wet op onbevaarbare waterlopen 28/12/1967,...



2.5.3.2 aspect lijninfrastructuren

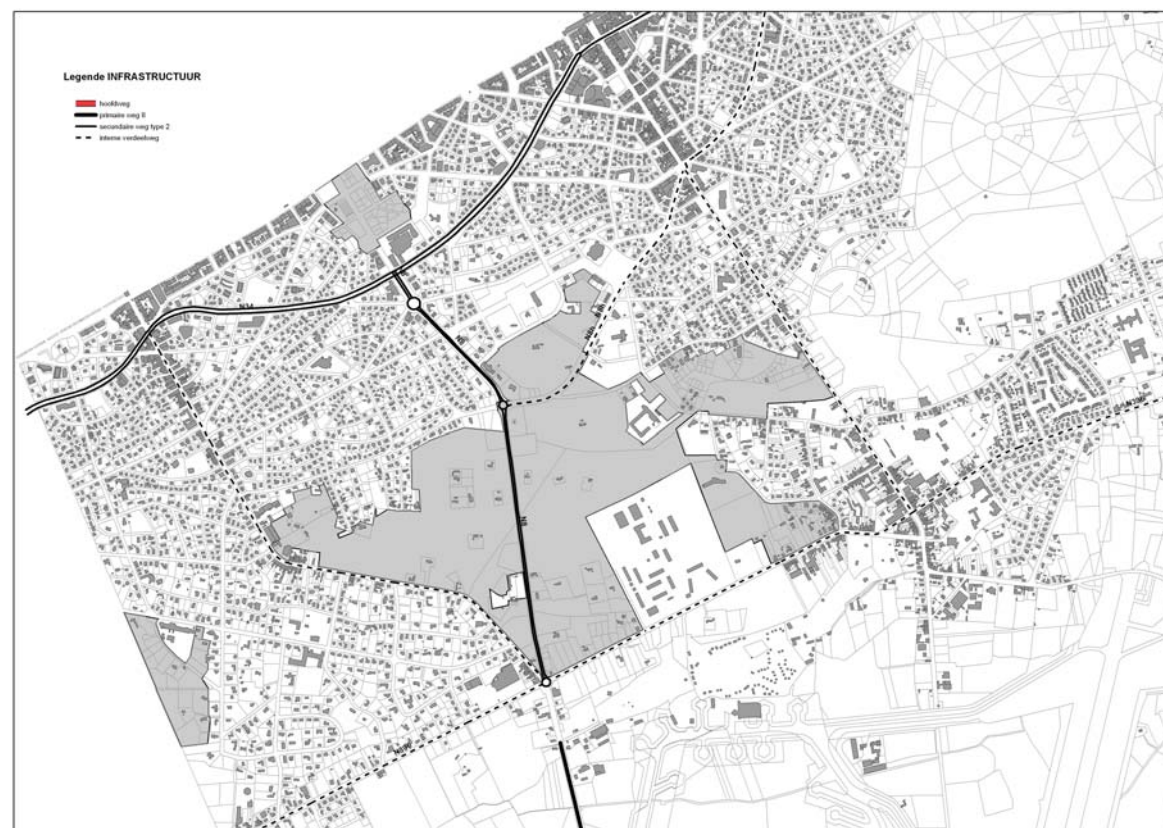
De bereikbaarheid van de site zijn uitermate belangrijk teneinde verdere ontwikkelingen al dan niet toe te laten. De verkeersimpact van nieuwe ontwikkelingen en de directe relatie tot het voorliggende wegennet (directe nabijheid van grotere infrastructuur) zijn belangrijke randvoorwaarden die dienen ingeschat te worden.

Volgende infrastructuur vormen de belangrijkste (boven)lokale verbindingswegen binnen het plangebied :

- Van op de A18 blijft Koksijde bereikbaar via 3 toegangswegen, nl. de N8 of de Ten Bogaerdelaan, de N330 en de N355. De Leopold III – laan vormt het verlengde van de Ten Bogaerdelaan en doorsnijdt het plangebied in twee. In het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt deze as geselecteerd als secundaire weg type 2.
- De Koninklijke Baan, in het noorden van het plangebied vormt de verbindingssas tussen de verschillende badsteden.
- Aan de randen van het plangebied worden de Strandlaan, de Robert Vandammestraat, de Zeelaan en de Jaak van Buggenhoutlaan in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geselecteerd als interne verdeelweg (weg met beperkte verbindingfunctie).

bronnen

het structuurplan en het mobiliteitsplan van Koksijde



2.5.3.3 aspect patrimonium

Deze layer kadert binnen het behoud van de gemeentelijke eigenheid en het respect voor de historiek van de gemeente. Het is belangrijk dat waardevol patrimonium niet zomaar wordt gesloopt en vervangen wordt door 'banale' nieuwbouw. Doelstelling is een maximaal behoud van het aanwezige waardevolle patrimonium na te streven (hier in hoofdzaak de van oudsher historische vissershuisjes). Het aanduiden van het waardevol patrimonium is een lokaal erfgoedbeleid.

Volgend waardevol patrimonium is terug te vinden binnen het plangebied :

- Beschermde Monumenten en Landschappen :
 - o de 'Zuid-abdijmolen'
 - o de archeologische site van de abdij O.L.V. Ter Duinen
 - o Veldkapel 'Baldjes Kruis'
 - o Villa 'Sursum Corda'
- Karaktervolle authentieke vissershuisje : zie kaart

Bronnen : Inventarisatie door de gemeente Koksijde en plaatsbezoek door de wvi van waardevolle vissershuisjes in de Noordduinen, Monumenten en Landschappen



2.5.3.4 aspect recreatie

Binnen een kustgemeente is het toeristisch recreatieve gebeuren uitermate belangrijk. Naast het strand en de duinen heeft de achterliggende open ruimte ook toeristisch recreatieve potenties.

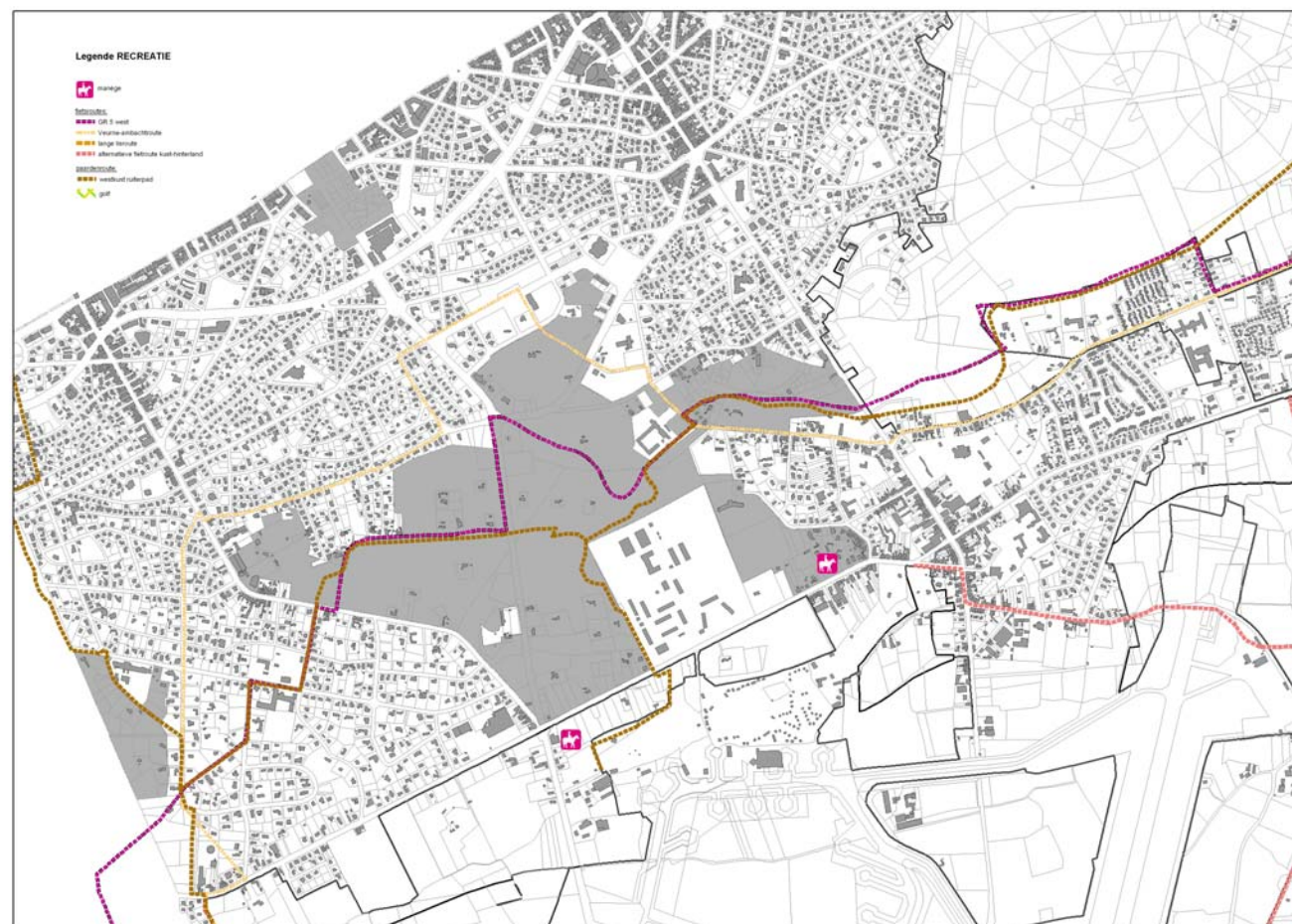
De gebiedsvisie van het gebied tussen de Franse grens en Westende in het kader van het geïntegreerd kustzonebeheer (Econnection, 2000) stelt als algemene doelstelling wat betreft recreatie die van toepassing zijn op de Noordduinen :

- Een betere ruimtelijke-landschappelijke integratie van de toeristisch – recreatieve voorzieningen
- Behoud en herstel van de landschappelijke natuurwaarden in groengebieden waar (zonevreemde en/of illegale) recreatieve voorzieningen voorkomen
- Zonering en structurering van de recreatieve voorzieningen
- Uitbouwen van een recreatieve wandel- en fietsinfrastructuur met respect voor de landschappelijke natuurwaarden.

In het GRS wordt voor de Noordduinen natuur als hoofdfunctie toegekend en natuurgebonden recreatie als nevenfunctie. Dit houdt in dat het gebied enkel d.m.v. wandelpaden en geleide wandelingen wordt opengesteld voor de natuurliefhebber – recreant.

bronnen

- Het structuurplan en inventaris gegevens van Koksijde : hierbij onderscheiden we de paardenroutes en manège infrastructuur en de verschillende recreatieve wandelroutes.



2.5.3.5 Aspect landschaps- en natuurwaarden en kleine landschapselementen

Het is vrij evident dat binnen bijvoorbeeld een open polderlandschap waar alles reeds van ver zichtbaar is elke ingreep met de juiste gevoeligheid hiervoor dient plaats te vinden. Door het verzorgen en juist detailleren van kleine landschapselementen (houtkanten, bomenrijen, hagen ...) kan het landschap een verdere verfijning krijgen. Zowel in de duinen als in de polders is het belangrijk uit te gaan van streekeigen beplanting en de beplanting op de juiste wijze in te planten. Bijvoorbeeld in de noordduinen is het belangrijk terug de walletjes en elzenrijen rond de voormalige duinakkers te herstellen. Door het afplaggen van minder waardevolle gebieden kan nieuw waardevol natuurlijk biotoop ontstaan. Door het aanplanten van bomenrijen langs het kanaal kan deze kanaalstructuur landschappelijk versterkt worden.

1. ASPECT LANDSCHAP

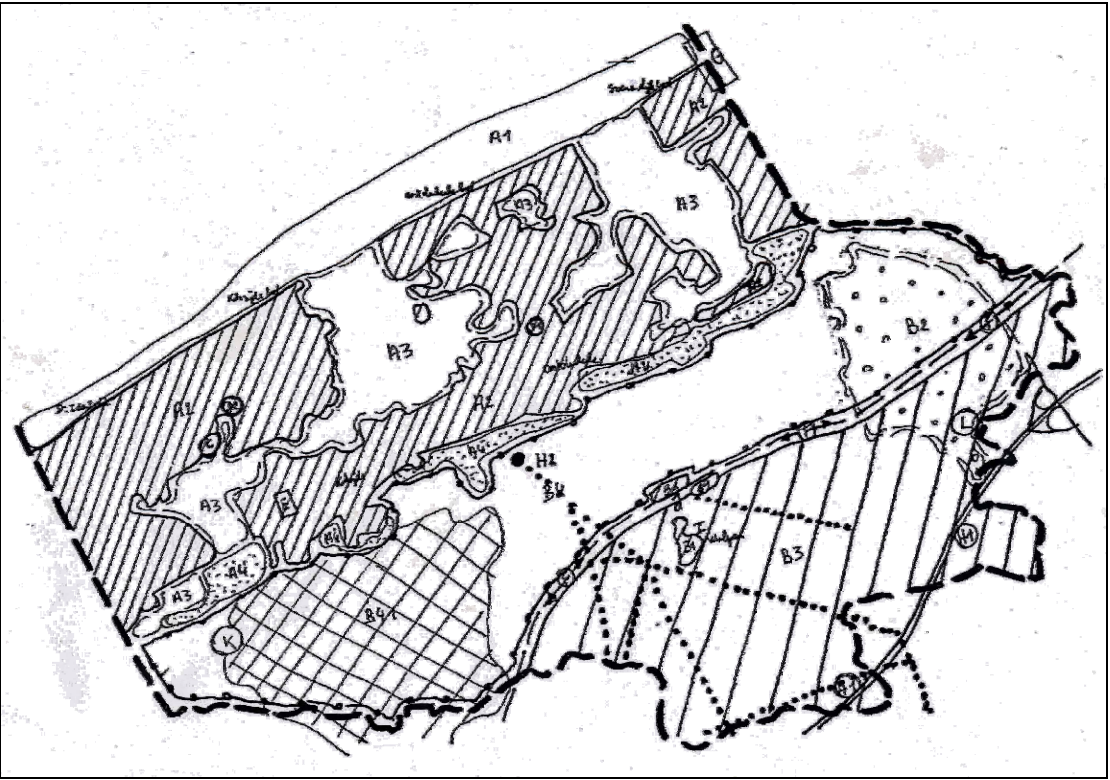
Het gebied is landschappelijk interessant door de grote verscheidenheid aan open en begroeide gedeelten. Bovendien vinden we in het gebied her en der nog herinneringen aan het vroegere gebruik van de duinen (zoals de duinakkertjes).

Binnen het strand- en duinengebied kunnen de volgende ruimtelijke landschapsonderverdeling worden bepaald (zie landschapskaart) :

- o Strand en duinen
 - Strandlandschap : het strand van Koksijde is één van de breedste van de Belgische kust. Enkel ter hoogte van Koksijde-bad komen op het strand golfbrekers voor (A1).
 - GeÛrbaniseerd gebied : dit landschapsdeel omvat de open en gesloten bebouwingsvormen die voorkomen op het grondgebied (A2).
 - Duinenlandschap (A3) : in deze duincomplexen onderscheiden we :
 - Zeereep : voorste duingordel vaak met hoge reliëfrijke duinen, al dan niet begroeid met Helm
 - Chaotisch duinlandschap : grenzend aan de zeereep. Geheel van windgeulen en –kuilen, duinruggen gestrekt volgens de overheersende kustwaartse winden, enkelvoudige kleine paraboolachtige duinvormen, uitblazingsvalleien, ketelduintjes, enz.
 - Paraboolduinlandschap : gekenmerkt door grote of kleinere paraboolduinen, waarvan de kern 5 à 15 meter uitsteekt boven de ertussen gelegen uitgestrekte duinvlaktes en de armen tot enkele honderden meters lang kunnen zijn. O.a. het gebied van de Doornpanne en de Noordduinen maken deel uit van dit landschap.
 - Binnenduintrand en overgangsgebied duin-polder (A4) : tussen St. Idesbald en Koksijde dorp ontbreekt een geleidelijke overgang tussen duin en poldergebied. Visueel karakteriseren de steile, soms onbegroeide duinhellingen de grens tussen beide gebieden. Bodemkundig is er een weinig brede zone waarin zand over klei uitwigt. De bredere overgangszones zoals de omgeving van de Zelte worden gekarakteriseerd door een microreliëf van kleine duinruggen die nog dikwijls een graslandgebruik kennen. Relicten van perceelsbegroeiing komen voor.

Het plangebied behoort integraal tot het duinlandschap.

In de ecosysteemvisie voor de Vlaamse kust (Provoost & Hofmann, 1996) werden 4 landschapsdoeltypen gedefinieerd. Voor het Noordduinencomplex kan enkel het half-natuurlijk en het multifunctioneel landschap van toepassing zijn. Nagenoeg natuurlijke eenheden en begeleid-natuurlijke eenheden kunnen niet onderscheiden worden omdat het gebied een beperkte oppervlakte heeft (102 ha), doorsneden is door verharde wegen en volledig omgeven is door bewoning. Binnen de Noordduinen zelf komt ook bewoning voor.



Kaart : Landschapskaart

Bron : GNOP

Het decreet op erfgoedlandschappen, meer bepaald het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg⁸

Het Vlaams Parlement keurde op woensdag 28 januari 2004 een ontwerpdecreet goed dat het mogelijk maakt **erfgoedlandschappen** af te bakenen en met de waarde ervan rekening te houden bij de ruimtelijke inrichting van Vlaanderen.

In het decreet van 1996 over landschapszorg werd een hoofdstuk ingevoegd over het behoud van erfgoedlandschappen. Volgens het ontwerpdecreet kan de Vlaamse regering **ankerplaatsen** aanwijzen, door aflijning op een kaart en opsomming van de typische landschapskenmerken en -waarden. Het is de bedoeling dat op termijn de 220.000 ha waardevolle landschappelijke plaatsen uit de landschapsatlas als ankerplaats worden aangewezen, zodat hun landschappelijke waarde en kenmerken kunnen meespelen bij het opstellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's), die de bestemming en inrichting van een bepaald gebied regelen. Vanaf de opname in de ruimtelijke uitvoeringsplannen worden de ankerplaatsen erfgoedlandschappen genoemd.

Net zoals voor beschermde landschappen, komt er voor een erfgoedlandschap een beheerscommissie die een plan moet opstellen voor een gepast beheer van het landschap. De overheid mag geen werkzaamheden of handelingen ondernemen die een erfgoedlandschap kunnen vernietigen of beschadigen. De overheid mag ook geen toestemming geven voor activiteiten die schade kunnen berokkenen.

Binnen de verschillende landschappen (zie hoger), met elk hun kenmerkende eigenheid, kunnen de volgende landschappelijk belangrijke kenmerken worden gedifferentieerd :

⁸ gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999, 8 december 2000, 21 december 2001 en 19 juli 2002 en 13 februari 2004

Het landschap van de Noordduinen is grotendeels goed bewaard. De landschappelijke goed bewaarde kenmerken moeten dan ook zoveel mogelijk bewaard worden, hierop baseert de gemeente zich op de landschapskenmerkenkaart en de relictienatlas.

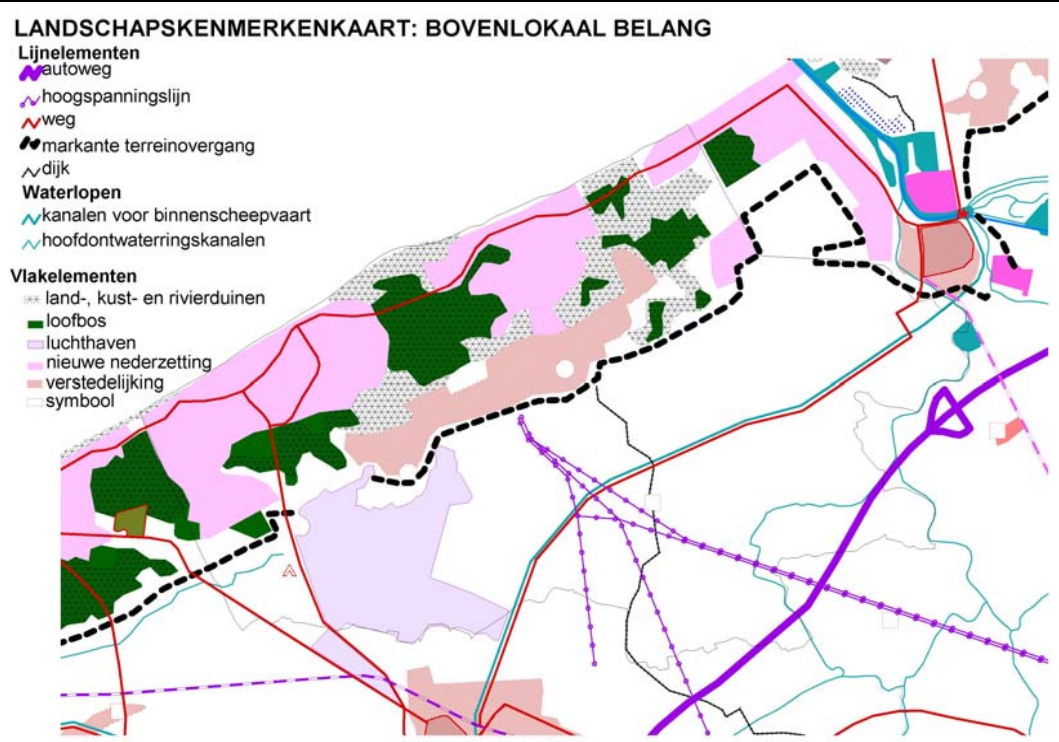
In de 'Atlas van de relictien van de traditionele landschappen van de provincie West-Vlaanderen'⁹, worden relictien aangegeven die op oude kaartdocumenten kenmerkend waren voor de landschappen en die op orthofotokaarten van omstreeks 1990 nog morfologisch herkenbaar zijn, nog voldoende gaaf zijn om informatieve waarde te bezitten en een functionele of structurele samenhang vertonen. Hun typologie steunt op de ruimtelijke kenmerken van de relictien (punten, lijnen, vlakken). Zo worden relictienzones, ankerplaatsen, puntrelictien en lijnrelictien geselecteerd.

Volgens de landschapsatlas behoren de Abdij O.L.V. ten Duinen en de Noordduinen tot de relictienzone R30021 : Duinen Westkust. Behoud en bescherming van de resterende natuur- en geomorfologische relictien staan hier centraal, samen met het vrijwaren van uitbreiding bebouwing en toeristische infrastructuur, het behoud en herstel van de duincomplexen en het vormgeven en accentueren van de overgangsgebieden door bebossing en beplanting.

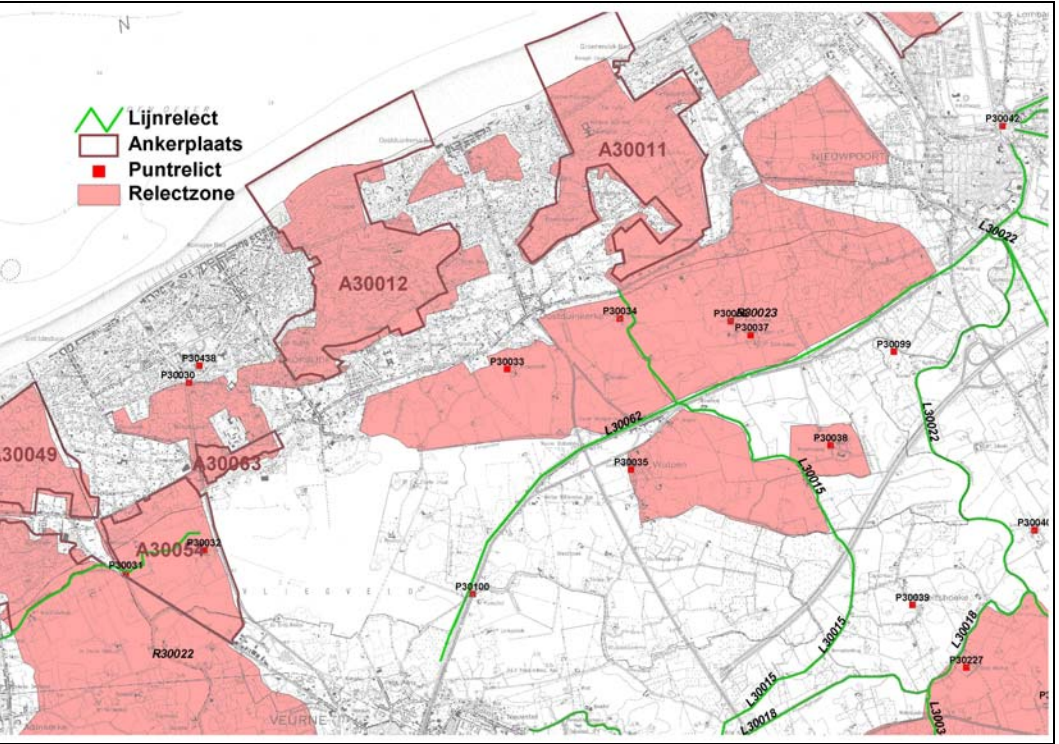
Binnen het gebied bevindt zich de ankerplaats Duinakkers Koksijde. Ze bevat een duinpanne die grotendeels ontgonnen is geworden als landbouwland. Men heeft deze duingronden geëgaliseerd en in kleine smalle percelen verdeeld voor landbouw. De pannegronden hebben voldoende vochtige omstandigheden in de zomer om akkerbouw toe te laten, wat niet het geval is voor de duinkammen en hun hellingen.

Rond de percelen stond perceelsrandbegroeiing met doornige struiken, knotbomen en houtkanten om de akkers te beschermen tegen het vee dat tot de 19de eeuw vrij graasde in de duinen.

Momenteel liggen de akkers onder weiland maar de perceelsrandbegroeiing en de smalle perceelsvormen zijn zeer goed bewaard gebleven. In België zijn duingronden die nog als landbouwgrond in gebruik zijn eerder zeldzaam. De weinige bebouwing bestaat uit zeer kleinschalige boerderijtjes die geen storende nieuwbouw hebben. De kleinschaligheid en authenticiteit van deze duinpercelen bepalen de historische en esthetische waarde van dit relict landschap.



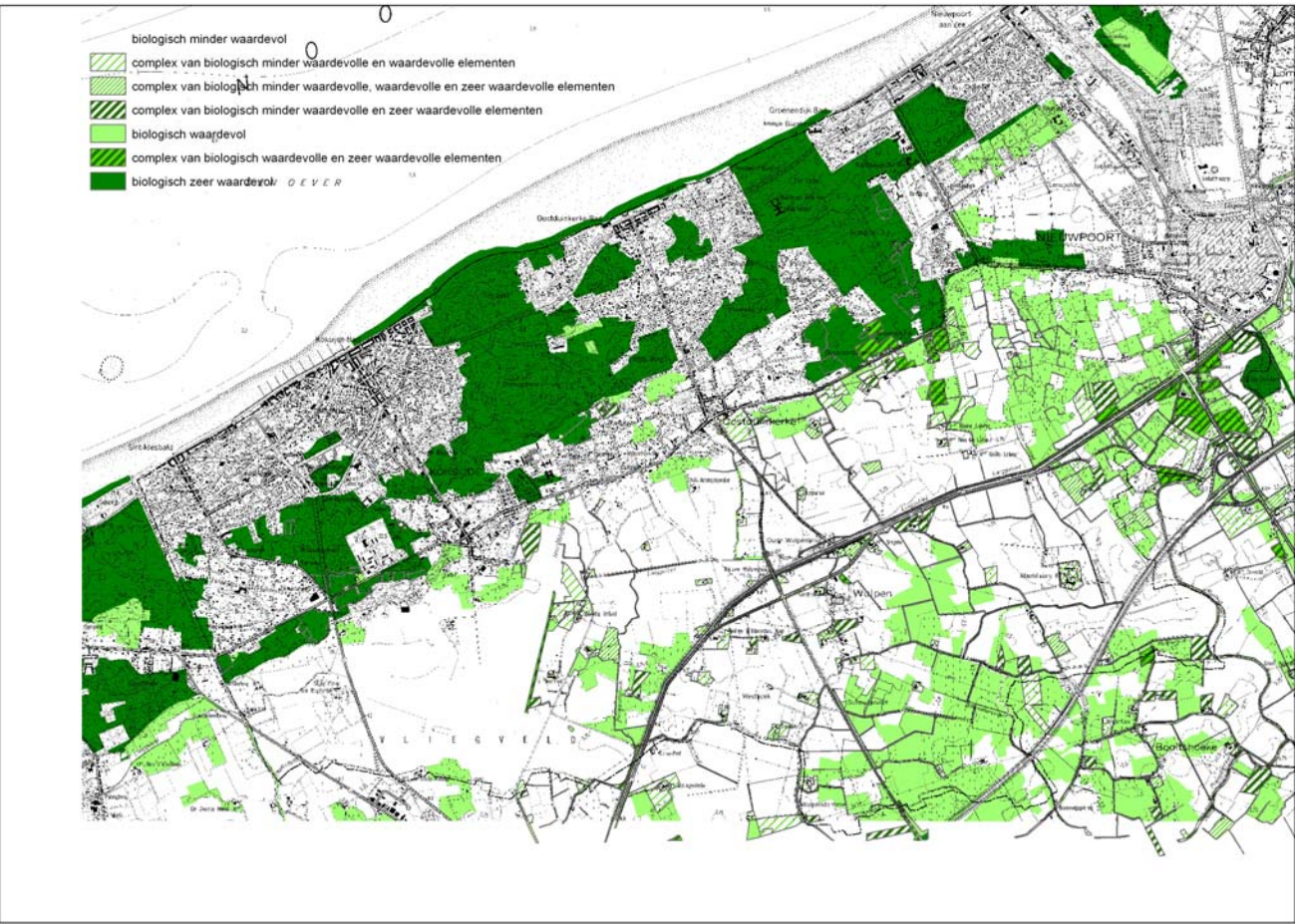
Landschapskenmerkenkaart



Landschapsatlas

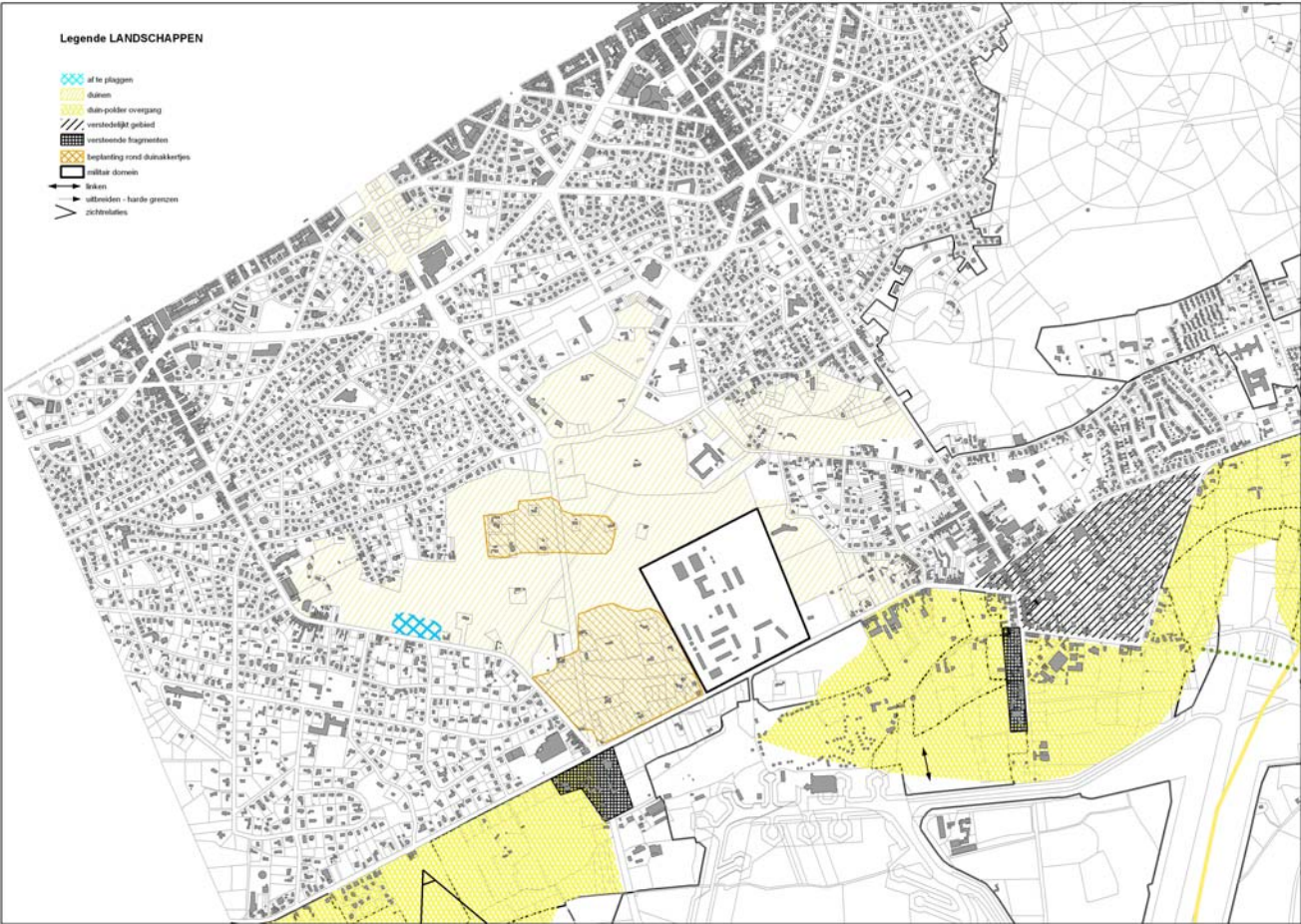
⁹ Opgemaakt door de RUG, o.l.v. Prof. Antrop

2. ASPECT NATUUR



Fragment biologische waarderingskaart 1997, geactualiseerd in 2003.

Het gebied ten westen van de Leopold III-laan vormt een complex van fraaie kalkgraslanden en duinroosvegetaties naast fragmentair duindoornstruweel, oude akkertjes en houtwallen.
Het gebied ten oosten van de Leopold III-laan vormt een goed ontwikkeld kalkgrasland tegen de Leopold III - laan, verder zijn hier ook elementen van duindoornstruweel, oude akkertjes, houtwallen en wat populieren en elzen terug te vinden. Van belang is dat duinen en binnendingronden hier nog één geheel vormen.



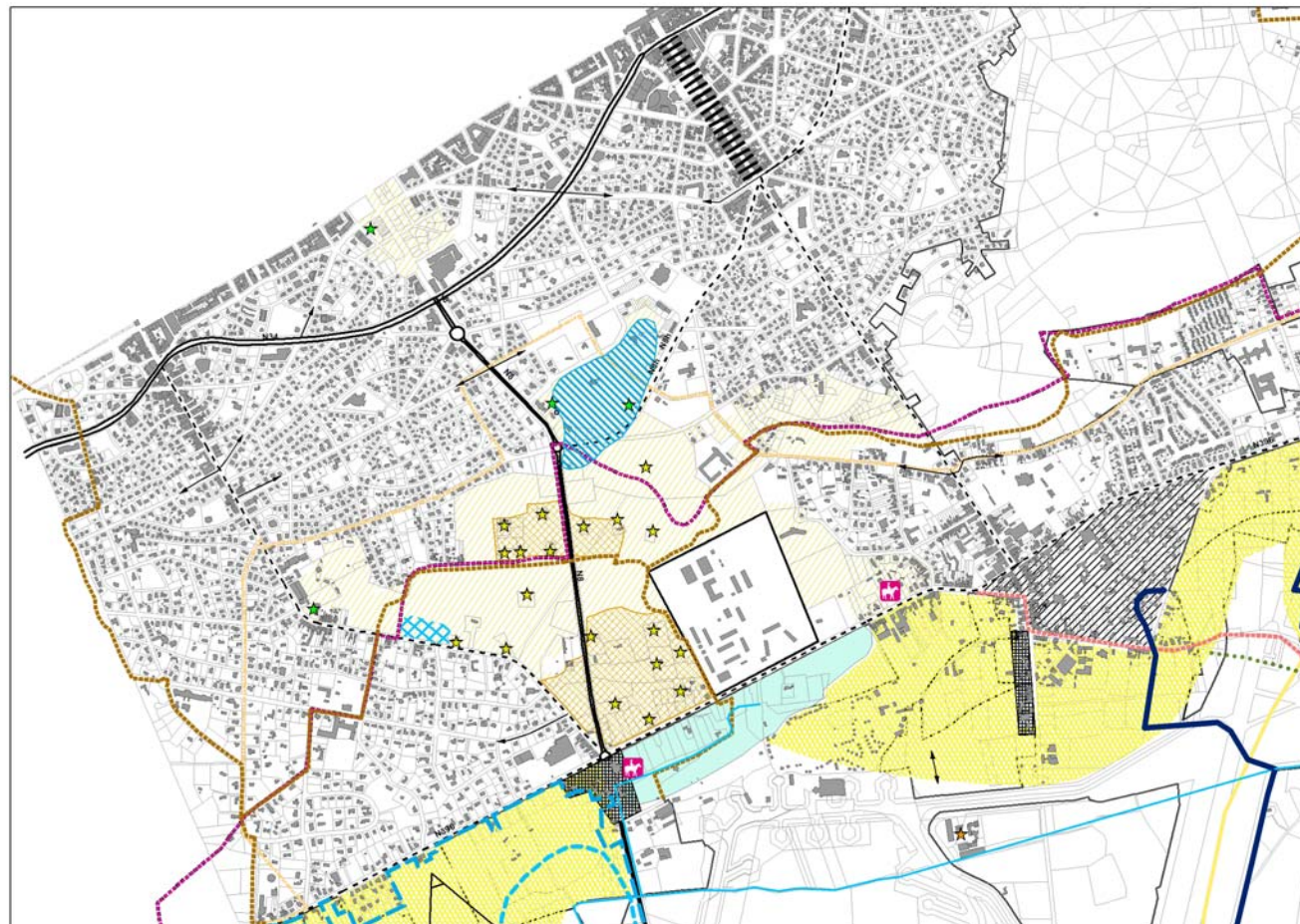
2.5.3.6 Integratiekaart

Aan de hand van de ligging kan een ander **gewicht** bepaald worden aan de onderscheiden criteria. Deze layer structuur is grafisch vertaald in verschillende thematische kaarten.

Het betreft geen harde randvoorwaarden. Het zijn criteria waaraan een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient getoetst te worden, teneinde de onderscheiden karakteristieken van de gemeente te behouden en te versterken.

Op deze wijze wordt een differentiatie ingevoegd in het RUP, waardoor een behandeling van bijvoorbeeld een zonevreemde woning in te bebossen deelgebied t.h.v. de deelruimte Zelte, of een woning gelegen in een reliëfrijk weiland, of een woning gelegen in de gefragmenteerde ruimte Wulpen een andere eind beoordeling krijgt. Zo kan bijvoorbeeld de woning in de te bebossen deelruimte bestaan uit twee bouwlagen in een uitgesproken verticale structuur/geleding, een woning in de reliëfrijke weilanden bestaan uit maximum 1 bouwlaag met typologische kenmerken van landelijke woningen (wit gekaleid, eenvoudig volume) in een uitgesproken horizontale geleding, een woning in de gefragmenteerde ruimte kan in een uitbundige hedendaagse architectuur met experimentele bouwmaterialen vormgegeven worden.

Deze afwegingscriteria dienen door de stedenbouwkundige ambtenaar gehanteerd worden. Er wordt vertrokken vanuit de deskundigheid van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar die zich kan laten bijstaan door de adviescommissie van deskundigen (natuurdeskundigen, kunsthistorici, mobiliteitsdeskundigen, ruimtelijke ordening en landschap).



2.6 Passende beoordeling ten aanzien van als speciaal beschermingszones te beschouwen gebieden.

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient ontworpen te worden aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Het plangebied ligt grotendeels in habitatrichtlijngebied (slechts een beperkt deel is vogelrichtlijngebied) en wordt gekenmerkt door de volgende habitats :

- 16.221 – 16.227 : vastgelegde duinen met kruidvegetaties (grijze duinen)
- 16.25 : duinen met *hippophae rhamnoides* (duindoorn)
- 16.26 : duinen met *Salix arenaria* (kruipwilg)
- 16.29 : beboste duinen van het Atlantische kustgebied
- 16.31 – 16.35 : vochtige duinvalleien

Het gebied binnen vogelrichtlijngebied wordt volgens de biologische waarderingskaart gekarteerd als Ua (halfopen of open bebouwen met beplanting), een klein gedeelte als Sd (duindoornstruweel). De woning die binnen de Sd- afbakening valt, werd binnen de planopties opgenomen als 'geïsoleerd gebouw', waardoor het gebouw niet kan uitbreiden.

Dit gemeentelijk uitvoeringsplan kan geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van één van de bedoelde gebieden veroorzaken en dit om de volgende redenen :

- Het plangebied heeft enkel betekenis voor reeds bestaande gebouwen. Deze zonevrije woningen zijn historisch gegroeid (voormalige vissershuisjes) en bepalen ook het uitzicht van het gebied (historisch gegroeide duinakkerijtjes). Uitbreidingsmogelijkheden voor deze woningen worden tot een minimum beperkt.
 - o Het plan laat enkel een eenmalige uitbreiding toe van 20% voor de bebouwing aan de rand van het plangebied (woningen die uitgesloten zijn uit de eerste afbakening van het VEN).
 - o Voor de woningen die geïsoleerd liggen, worden geen uitbreidingen toegelaten m.u.v. het waardevolle patrimonium (geselecteerde vissershuisjes -> zie ook layer patrimonium) waarbij een functionele uitbreiding wordt toegelaten om het gebruikerscomfort te kunnen verhogen. Het betreft 5% uitbreiding in volume, waarbij het bestaande grondoppervlakte niet kan uitbreiden. M.a.w. indien er een aanbouw wordt gerealiseerd, dan dient er op het betrokken terrein een bestaand bijgebouw te worden afgebroken. De mogelijkheid wordt eveneens voorzien om bij heikracht het betrokken gebouw terug op te trekken. De impact op de omgeving zal bijgevolg beperkt tot te verwaarlozen zijn. Hierbij kan besloten worden dat de opgenomen modaliteiten voor deze bestaande gebouwen geen significante invloed zal hebben op de aanwezige beplanting en natuurwaarden.
- Door de oplegging van geëigende stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot bv. streekeigen beplanting, verbod tot bijgebouwen, afsluitingen, het opleggen van een overgangszone naar natuurgebied aan de randen, architecturaal patrimonium ... creëert het uitvoeringsplan een meerwaarde voor het natuurgebied.
- Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige plangebied zal het desbetreffende plan, naast de toetsing aan de bouw- en inrichtingsvoorschriften, beoordeeld worden aan de hand van 5 ruimtelijke afwegingscriteria (zie hoger). De stedenbouwkundige aanvraag dient hierbij te voldoen aan duidelijk opgelegde randvoorwaarden t.a.v. belangrijke omgevingsfactoren waaronder de aanwezige landschaps- en natuurwaarden en hydrologie van het gebied. De aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning dient duidelijk te verantwoorden in een motiveringsnota dat het

betrokken plan geen afbreuk doet aan de, in het plan, opgelegde ruimtelijke criteria en aldus aan de aanwezige habitats (zoals grijze duinen, ...).

- Waar mogelijk worden compensatiemaatregelen t.a.v. natuur voorzien en wordt gebieden i.f.v. natuurontwikkeling uitgebreid. Detailplan 8 werd opgemaakt om braakliggende zones en tuinzones die momenteel in een, volgens het gewestplan, zone voor woongebied bevinden, te herbestemmen naar zone voor natuurontwikkeling. Op die manier wordt er voor een gedeelte vermeden dat stukjes natuurgebied aan de rand van het woongebied wordt verkaveld en doorverkocht als tuinzone met tuinhuisjes, zwembaden, coniferen,.....

2.7 Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, in voege van 24/12/2003, legt een aantal verplichtingen op die de watertoets genoemd worden. Op dit ogenblik zijn er nog geen uitvoeringsbesluiten of omzendbrieven die een concrete onderzoeks aanpak bepalen opgemaakt.

De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of zoveel mogelijk wordt beperkt. Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort.

Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen worden de volgende elementen bekeken : de bodemkenmerken (infiltratiemogelijkheden van de ondergrond), de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken.

Bodemkenmerken

De bodemkaart heeft als bodemtype voor het plangebied 'kustduingrond' en 'hoge kustduin' weer.

Overstromingsgebieden

In het kader van DuLo-waterplan en Waterhuishoudingsplan voor het deelbekken Veurne – Ambacht is een basisinventaris opgemaakt die o.a. een inventarisatie van de overstromingsgebieden bevat. Er zijn risicozones aangeduid voor overstroming. Er bevinden zich geen natuurlijke of actuele overstromingsgebieden, cfr. de inventaris die is opgesteld door AMINAL, Afdeling Water en AROHM, afdeling Ruimtelijke Planning (zie ROG-2003 kaarten (recent overstroombare gebieden) en MOG-kaarten (gemodelleerde overstromingsgebieden)).

Mogelijke effecten van het plan

Het plan laat geen bijkomende verhardingen toe voor de woningen geïsoleerd in het plangebied. Enkel verhardingen zijn mogelijk voor de woning aan de rand, m.a.w. daar waar reeds veel bebouwing en verhardingen zijn. Deze verhardingen zijn zeer beperkt en enkel mogelijk ten behoeve van de toegang tot de woning, oprit en terras, dit in kleinschalige waterdoorlatende materialen (oprit kan enkel bestemd zijn voor 1 wagen, de max. terrasverharding bedraagt 30 m²).

2.8 Opbouw van het ruimtelijk uitvoeringsplan

Het uiteindelijk plan bestaat uit twee delen : een algemeen plan en een verdere verfijning via detailplannen.

- Het algemeen plan is geen bodembestemmingsplan, m.a.w. het legt geen bestemmingen vast. Het plan wordt op perceelsniveau afgebakend, de stedenbouwkundige voorschriften zijn bepalend voor de constructies die binnen deze afbakening vallen. Er zijn enkel bepalingen opgenomen voor de zonevreemde constructies die binnen de afbakening zijn gesitueerd, nl. in hoofdzaak woningen. De activiteiten aan de rand van het natuurgebied, zoals een manege, restaurant, feestzaal en gemeenschapscentrum werden verfijnd in detailplannen.
De voorschriften zijn een vertaling zijn van de gebiedsgerichte visie (stap 2 en stap 3) en zijn bijgevolg hard ingeschreven. Voor wat betreft stap 4 wordt vertrokken van de deskundigheid van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Als gevolg hiervan zijn voor de verschillende ruimtelijke criteria geen verordende bepalingen (grafisch en tekstueel) opgenomen, maar zijn de verschillende criteria opgesomd in het informatief gedeelte waaraan door de stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet worden getoetst. Er wordt hierdoor in de stedenbouwkundige voorschriften verwezen naar de aangereikte layers in de memorie van toelichting (stap 4) bij het punt 'beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling'. De bedoeling van stap 4 is om een verdere ruimtelijke differentiatie in te voeren, waardoor een behandeling van bv. een zonevreemde woning nabij een beekvallei een andere eindbeoordeling krijgt dan een woning gelegen nabij een woonlint.
- In tegenstelling tot het algemeen plan, leggen de detailplannen bestemmingen vast. De detailplannen zijn veelal het resultaat van correcties t.a.v. het gewestplan (veelal aan de randen) of om verdere verfijningen t.a.v. het gewestplan door te kunnen voeren.

2.9 Detailplannen

2.9.1 Detailplan 1 : De Kerkepanne en ‘tLusthof

Het detailplan bevindt zich ter hoogte van de Strandlaan en behelst twee gebouwen. De Kerkepanne is een gemeenschapshuis en feestzaal waar tal van verenigingen samenkomen. Lusthof is een horeca-instelling. Beide instellingen liggen integraal in natuurgebied, doch geclusterd binnen bestaande bebouwing (woongebied). Om een adequate bedrijfsvoering mogelijk te maken met beperkte uitbreiding werd een detailplan opgemaakt. Hierin worden de gebouwen respectievelijk als zone voor openbaar nut en zone voor ééngezinswoning en restaurant ingetekend.

Ruimtebalans Kerkepanne

Terreinoppervlakte in gebruik :	00 ha 59 a 41 ca
Huidige bebouwde oppervlakte :	00 ha 07 a 21 ca
Toekomstige bebouwde uitbreiding :	00 ha 01 a 50 ca

Ruimtebalans Lusthof

Terreinoppervlakte in gebruik :	00 ha 06 a 69 ca
Huidige bebouwde oppervlakte :	00 ha 01 a 80 ca
Toekomstige bebouwde uitbreiding :	00 ha 00 a 88 ca

Totale oppervlakte van het detailplan : 00 ha 66 a 10 ca

2.9.2 Detailplan 2 : Woonhuizen t.h.v. de Elzenlaan

Het detailplan situeert zich als eindpunt van een verkaveling en behelst twee woningen die, volgens de zoneringen van het gewestplan, deels in natuurgebied en deels in woongebied vallen. De bestaande bebouwing krijgt bijgevolg de bestemming van residentiële woonzone. De tuinen worden als tuinzone opgenomen waarbij een overgangszone naar natuurgebied wordt gezoneerd.

2.9.3 Detailplan 3 : de Duinenabdij

Voor de Duinenabdij is een inrichtingsplan opgemaakt. Het inrichtingsplan kadert in de realisatie van de richtplanopties van het landinrichtingsproject 'De Westhoek'.

Het inrichtingsplan voorziet maatregelen voor ontsnippering, archeologie en recreatie, nl. maatregelen om een gedeelte van de J. Van Buggenhoutlaan en de Middenlaan op te breken, de vrij gekomen zones her in te richten en de heraanleg van de Ter Duinenlaan :

- De Van Buggenhoutlaan scheidt de Duinenabdij volledig af van de Noordduinen. De laan ligt zelfs gedeeltelijk op de ruïnes van de abdij. Het is de bedoeling om de laan op te breken zodat de abdij en de duinen opnieuw met elkaar verbonden zijn. Het verkeer zou op die manier via de Ter Duinenlaan omgeleid kunnen worden. Hierdoor kan het natuurgebied ontsnipperen en een waardevol museumpark worden uitgebouwd.
- Door de opbraak zal men in staat zijn een bijkomend gedeelte van de Abdij Ten Duinen archeologisch te onderzoeken. Deze uitbreiding zal tevens op recreatief vlak een troef zijn. De Ter Duinenlaan kan hierbij als alternatieve ontsluitingsweg fungeren.

Een groot deel van de vroegere site situeert zich onder en aan de overzijde van de Van Buggenhoutlaan. De voorgestelde ontsnipperingsmaatregel laat toe om het oostelijk deel van het rond het grote pand gelegen monnikenkwartier evenals het hierop aansluitend kleine pand archeologisch te onderzoeken.

- Na het eventuele archeologisch onderzoek zal een ontwerp gemaakt worden voor de verdere inrichting van de site. Het bestaande museumpark zal uitgebreid worden met de strook die vrijgekomen is door de opbraak van de J. Van Buggenhoutlaan. De oorspronkelijke Abdij O.L.V. ten Duinen strekt zich zelfs uit tot een deel in de Noordduinen. De grens tussen museumpark en duingebied zou gelegd worden op de plaats waar zich vroeger de omheiningmuur van de Abdij O.L.V. ten Duinen bevond.
- Om een samenhangend geheel te verkrijgen wordt voorgesteld om de molen te integreren in het buitenmuseum.

De belangrijkste doelstelling van het inrichtingsplan is de verbinding te maken tussen de abdijsite en de duinen. Het is dan ook niet de bedoeling een gesloten wand te creëren tussen het nieuwe museumpark en de duinen. Er zal gezocht worden naar een oplossing waarbij de visuele link tussen site en duinen heel duidelijk blijft.

Naar ontsluiting toe worden volgende maatregelen voorgesteld :

- Ter hoogte van het rond punt, nabij de molen, wordt een parking aangelegd. Deze zal vnl. gebruikt worden door wandelaars, die van hieruit een wandeling door de noordduinen starten.
- Het gedeelte tussen de J. Van Buggenhoutlaan, nl. tussen het Kerkplein en de Clauslaan, kan behouden blijven als lokale ontsluiting. Hierbij komt tevens ruimte vrij om gedeeltelijk ingericht te worden als parkeerterrein waarbij de mogelijkheid kan gecreëerd worden om ± 130 parkeerplaatsen te creëren.
- De kustfietsroute loopt momenteel over de J. Van Buggenhoutlaan. De A. Verbouwenlaan biedt mogelijkheden om als onderdeel van de kustfietsroute ingeschakeld te worden.

Het detailplan wordt opgemaakt om de opgesomde maatregelen te kunnen uitvoeren.

Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties

Beleidscontinuïteit:

Bouwvergunningen:

- Zie plan bestaande toestand

Milieuvergunningen:

- 17/04/2001 : Vlarem klasse 3 : bronbemaling voor werkzaamheden
- 12/07/2001-12/07/2021 : vergunning voor permanente bronbemaling



Kaart : ontsluitingsschets De Duinenabdij, bron : Deelproject De Duinen, Landinrichting De Westhoek

2.9.4 Detailplan 4 : Woonhuizen t.h.v. de Middenlaan

Het detailplan situeert zich als eindpunt van de zuidelijke bebouwing langsheen de Middenlaan en omvat een 7-tal ééngezinswoningen.

Door het bouwen in de tweede orde enerzijds en door anderzijds de diepere inplanting van de woningen in eerste orde, vallen de woningen gedeeltelijk in woon- en natuurgebied. De woningen grenzen bijgevolg aan het natuurgebied van de Noordduinen. De woningen krijgen binnen het detailplan de bestemming 'zone i.f.v. ééngezinswoning en tuinzone'. Ter hoogte van de grens met het natuurgebied dient een overgangszone naar natuurgebied gerespecteerd te worden.

2.9.5 Detailplan 4bis : zandopslag t.h.v. de Middenlaan

Achter het woonlint ter hoogte van de Middenlaan situeert zich een kleine zone voor zandopslag. De zone werd bijgevolg gezoneerd als zone voor zandopslag met nabestemming natuur. M.a.w. als de activiteiten zich stopzetten dienen de gronden weer deel uit te maken van natuurgebied.

2.9.6 Detailplan 5 : Woonhuizen t.h.v. 'Home Sebrechts' en de Middenlaan

Het detailplan situeert zich aan de rand van de kern, binnen het woonlint zuidelijk van de Middenlaan. Het betreft 3 ééngezinswoningen waarvan de bestaande achterliggende villa gedeeltelijk in de zone voor natuurgebied valt. De woningen krijgen de bestemming 'zone voor ééngezinswoning', waarbij ter hoogte van de perceelsgrenzen van de achterliggende villa, rekening gehouden dient te worden met een overgangszone naar natuurgebied.

2.9.7 Detailplan 6 : Het gebouw de Noordduinen

Het gebouw de Noordduinen situeert zich ter hoogte van de Helvetiastraat in een, volgens het gewestplan, zone voor natuurgebied. De woning aan de andere kant van de straat bevindt zich in een zone voor natuur- en woongebied. In het gebouw de Noordduinen vinden talrijke verenigingen en gemeenschapsvoorzieningen onderdak, zoals kind & gezin, de werkwinkel, het rode kruis, Unesco,.... De gronden rondom het grootschalig gebouw worden in gebruik genomen als basketbalveld, speelplein en andere zachtere vormen van recreatie. Op termijn is het de bedoeling dat lichte constructies, zoals bv. een uitkijktoren,... mogelijk worden teneinde de functie van speelduinen verder te kunnen optimaliseren. Het gebouwencomplex krijgt zodoende de bestemming van zone voor openbaar nut, gemeenschapsvoorzieningen, toeristisch - recreatieve en culturele voorzieningen. De gronden rondom het gebouw krijgen de bestemming van groene zone met zachte vormen van recreatie. Daar het complex grootschalig is en vrij geïsoleerd ligt in het duinengebied, is grootschalige uitbreiding niet wenselijk. Enkel een functionele verbouwing van het gebouw in het kader van een adequate bedrijfsvoering is mogelijk.

Bouw- en milieuvergunning voor het gebouw 'De Noordduinen'.

Bouwvergunningen:

- Zie plan bestaande toestand

Milieuvergunningen:

- 13/11/1969 – 13/11/1999 : vergunning tot het plaatsen van een propaangashouder met een inhoud van 1600 liter

2.9.8 Detailplan 7 : Woonkorrel hoek Helvetiastraat en R. Vandammestraat

Het detailplan situeert zich tussen de Helvetiastraat – Hostenstraat – Robert Vandammestraat, een westelijke uitloper van Koksijde - dorp. Het plan omvat ééngezinswoningen in gesloten en open bebouwing en een leegstaande manege. Bepaalde woningen bevinden zich integraal in woongebied, natuurgebied of in woon- en natuurgebied. De manege bevindt zich in natuurgebied en staat momenteel leeg.

Omdat er een groot gebrek is aan maneges wordt er voor geopteerd deze zone op te nemen en in te kleuren als zone voor manege. Hierbij wordt er geen nabestemming gegeven, teneinde de zone effectief te behouden voor de recreatieve functie. De woningen krijgen de bestemming 'zone voor ééngezinswoning'. Hierbij kunnen er geen bijkomende woningen gecreëerd worden, m.u.v. het leegstaande perceel binnen een, volgens het gewestplan, zone voor woongebied en m.u.v. de percelen binnen een goed gekeurde verkaveling.

Bouw- en milieuvergunningen van de manege Ponnyhoeve :

Bouwvergunningen:

- Zie plan bestaande toestand.

Milieuvergunningen:

- 03/04/1990 – 03/04/2020 : vergunning voor het stallen voor grote zoogdieren en de opslag van dierlijk mest
- 13/06/1985 : weigering verder uitbaten paardenstallen op bepaalde percelen.

2.9.9 Detailplan 8 : Randen ter hoogte van de Elzenlaan – Neerhoflaan

Het detailplan heeft betrekking op het achterliggende gebied ter hoogte van de Elzenlaan – Neerhoflaan. Deze gronden liggen momenteel in een, volgens het gewestplan, zone voor woongebied. Gelet op de achterliggende positie t.a.v. openbare wegenis komen deze gronden niet meer in aanmerking om verder verkaveld te worden. Deze gronden kunnen enkel nog ingericht worden als tuin.

De feitelijke situatie op het terrein geeft aan dat de gronden grotendeels (een enkel stuk is in gebruik als private tuin) deel uitmaken van het aanliggende natuurgebied 'De Noordduinen'.

Om te beletten dat deze gronden verder versnipperd worden, doorverkocht worden aan derden, afgesloten worden en ingericht worden als siertuin, worden deze 'restgronden' gezoneerd als zone i.f.v. natuurontwikkeling. Op die manier wordt duidelijk aangegeven dat deze randzones toekomstgericht effectief blijvend een onderdeel dienen uit te maken van het natuurgebied (los van de eigendomsituatie). Het plaatsen van constructies en/of verhardingen, afsluitingen ... zijn niet wenselijk in dit gebied.

2.10 Procedure

Het voorontwerp wordt voor advies overgemaakt aan de volgende besturen :

	<u>advies ontvangen</u>
– AROHM, hoofdbestuur voor Ruimtelijke Ordening, ARP	Ja
– AROHM, afdeling ROHM, West-Vlaanderen	Ja
– Provinciebestuur West-Vlaanderen	Ja
– Afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen	Ja
– AMINAL, Afdeling Natuur	Ja
– AMINAL, Afdeling Bos en Groen	Nee
– Vlaamse Landmaatschappij	Ja
– Monumenten en landschappen	Ja
– Ministerie van defensie	Nee
– Instituut voor het Archeologisch Patrimonium	Nee

Het voorontwerp werd besproken op de plenaire vergadering dd. 25-10-2004 waarvan een verslag in bijlage.

Het voorontwerp werd aangepast aan de opmerkingen van de adviezen.

2.11 Belangrijkste inhoudelijke aanpassingen naar aanleiding van de adviezen op het voorontwerp

Aminal, Afdeling Natuur

- De passende beoordeling is volgens aminal, afdeling natuur ontoereikend.
 - o De uitbreidingsmogelijkheden worden in voorliggend document wel degelijk tot een minimum beperkt. De stelling dat het uitbreidingsvolume groter is dan het vorige ontwerp (zijnde max. volume van 700 -> 850 m³) is niet correct. Dit is in realiteit geen uitbreiding aangezien het hier gaat om een begripsverandering : 700 m³ netto - volume naar 850 m³ bruto - volume. De voorziene uitbreiding werd in onderhavig plan bijkomend beperkt. Voor de geïsoleerde woningen is enkel uitbreiding mogelijk ter hoogte van de in oorsprong zijnde vissershuisjes, dit om het gebruikerscomfort te verhogen. Deze functionele uitbreiding beperkt zich tot 5% uitbreiding in bebouwingsvolume, dus niet in oppervlakte. M.a.w. een uitbreiding in grondoppervlakte aansluitend aan het bestaande bouwvolume is enkel mogelijk indien een bijgebouw wordt afgebroken, waardoor de bezettingsoppervlakte van het terrein in evenwicht is.
 - o Het uitvoeringsplan creëert volgens het voorliggend advies geen meerwaarde voor het natuurgebied aangezien de stedenbouwkundige voorschriften niet restrictief genoeg zijn om de sluipende vertuining rond bestaande woningen tegen te houden. De voorschriften rond de inrichting van de niet-bebouwde ruimte werden bijgevolg scherper gesteld :
 - Verharding voor de geïsoleerde woningen is niet meer mogelijk
 - De toegelaten verharding voor de bebouwing aan de rand werd beperkt : oprit is enkel mogelijk voor 1 wagen, terras kan max. 30m² bedragen, de max. hoogte van de draadafsluiting bedraagt 1,50 m.
- De uitbreiding naar natuurgebied in het detailplan 8 voldoet niet in verhouding tot de verzwarende van het belastend ruimtebeslag in het gebied. De zogenaamde verzwarende is binnen onderhavig plan bijkomend beperkt (zie hoger). Volgens het advies wordt een onbebouwd perceel herbestemd tot zone i.f.v. ééngezinswoning ter hoogte van het detailplan 4 ‘woonhuizen t.h.v. de Middenlaan. Dit gegeven dient sterk genuanceerd te worden. Het betreft hier geenszins het realiseren van bijkomende woningen, hetgeen het advies suggereert. Voor de twee westelijke woningen is de zonering volgens het huidige gewestplan overgenomen, voor de overige drie woningen werd de zone voor woongebied op die manier ingetekend dat ze volledig in het woongebied komen te liggen, zodat er eenduidigheid en juridische

rechtszekerheid wordt gecreëerd. (de zonering van het gewestplan doorsneed de woningen) . Het betreft dus geenszins een verzwarende vanuit natuurkundig oogpunt, doch eerder een bestendiging van de huidige bestaande toestand.

- Detailplan 3 ‘Duinenabdij’
 - o De opname in ‘ecologisch cultuurhistorisch waardevol park’ van een strook duingrond ten zuiden van de Middenlaan en van een in uitvoering van de ‘duinendecreten’ aangeduid ‘beschermd duingebied’ ter hoogte van o.m. het Kerkplein en de Gladiolenlaan wordt als bijzonder schrijnend ervaren. Het gebied ter hoogte van het Kerkplein en de Gladiolenlaan ligt echter in een, volgens het gewestplan, zone voor woongebied en kan uit het oogpunt van natuur in ieder geval slechts een meerwaarde betekenen. Het gebied ten zuiden van de Middenlaan komt overeen met de grens van het inrichtingsplan ‘De Duinenabij’.
- Detailplan 4 ‘Woonhuizen t.h.v. Middenlaan’
 - o De zone i.f.v. natuurontwikkeling : de voorschriften met betrekking tot verplaatsbare speeltoestellen en zitbanken worden weggelaten.
- De decreten van 14 juli 1993, 21 december 1994 en 29 november 1995 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen werd onder de beschrijving van de bestaande juridische toestand aangevuld. Deze bepalingen hebben enkel betrekking tot detailplan 3, waar een beperkte zone in een beschermd duingebied valt.

Rohm

- De verkaveling ter hoogte van de Strandlaan wordt behouden. De verkavelingsvoorschriften van het gedeelte van de verkaveling die voor een deel in het detailplan 8 vallen worden vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften van het desbetreffende detailplan.
- De afbakening van het algemeen plan wordt aangepast ter hoogte van het detailplan 6 (noordelijk deel), ter hoogte van detailplan 4 – 4bis en detailplan 5 (met betrekking tot het BPA Middenlaan) en ter hoogte van detailplan 2 (zuidwestelijk deel). Inhoudelijk gaat er echter niets veranderen aangezien op deze gedeeltes geen constructies staan.
- De legende van de detailplannen is op het einde van het document toegevoegd. De aanduiding van de grens van het rup werd op de detailplannen toegevoegd. Een plan op kadastrale schaal van de afbakening van het algemeen plan wordt toegevoegd.
- De voorschriften welke opgeheven worden door onderhavig RUP worden expliciet opgesomd.

PPD + Arohm

- Ontbreken van een gebiedsgerichte vertaling. Dit gegeven is verder aangevuld en verduidelijkt. Uit de schriftelijke analyse van de provincie blijkt dat de gebiedsvisie en het globaal afwegingskader verkeerd wordt geïnterpreteerd. In voorliggend document is dit gegeven duidelijker gemaakt. Concreet handelt deel 1 enerzijds over de onderverdeling in verschillende uitvoeringsplannen, gekoppeld aan een ruimtelijke verantwoording en anderzijds de manier van aanpak bij het tot stand komen van het ruimtelijk afwegingskader en globale gebiedsvisie. Deel 2 omvat de inhoudelijke invulling van dit ruimtelijk afwegingskader, verijnd per uitvoeringsplan en deel 3 betreft de stedenbouwkundige voorschriften die dit ruimtelijk afwegingskader juridisch vertalen. De stelling dat de gebiedsgerichte vertaling zuiver sectoraal wordt opgevat is niet correct. Er wordt wel degelijk rekening gehouden met ruimtelijke randvoorwaarden zoals bv. geïsoleerde ligging / ligging in een woonlint, ... binnen het hoofdstuk visie en algemeen beleidskader zonevreemde constructies.
- De opmerkingen met betrekking tot detailplannen 1 – 3 – 4 -7 werden aangepast.

Advies Monumenten en Landschappen

- Het decreet houdende maatregelen tot behoud van erfgoedlandschappen werd in de memorie van toelichting toegevoegd.
- De lijst met streekeigen beplanting werd aangepast, typologische voorbeelden van hagen werden in bijlage toegevoegd.
- De terminologie van zone 1 binnen detailplan 3 werd aangepast.
- De terminologie van zone 2 binnen detailplan 6 werd aangepast en herleid naar zone i.f.v. natuurontwikkeling.

Advies exploitatie wegen West-Vlaanderen, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap

Specifieke afmetingen van rooilijnen en achteruitbouwzones werden in de detailplannen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften, onder 'toetsing en tolerantiecriteria', bij inplanting. Deze werden enkel opgenomen op de plaatsen waar dit nog realiseerbaar is en waar bestaande gebouwen nog niet getroffen zijn door rooilijnen.

Advies Vlaamse Landmaatschappij

- De landschapskenmerkenkaart werd, aanvullend op de landschapsatlas, toegevoegd.
- De lijst met streekeigen beplanting is aangepast.
- Detailplan 7 werd uitgebreid met de gebouwen links ervan.

2.11.1 Verslag Grup zonevreemde constructies in het buitengebied (25/10/04)

AANWEZIG		
–	Dhr. Joeri Stekelorum	Schepen ruimtelijke ordening Koksijde
–	Dhr. Freddy Beun	Gemeentesecretaris Koksijde
–	Dhr. Vanden Bussche Marc	Burgemeester Koksijde
–	Mevr. Siska Stockelynck	Technische dienst Koksijde
–	Mevr. Leen Declerck	Technische diens Koksijde
–	Mevr. Siska Van de Steene	VLM Brugge
–	Dhr. Pieter Jan Defoort	Kabinetsmedewerker gedeputeerde Van Geluwe
–	Dhr. Bart Aerts	DRUM West-Vlaanderen
–	Dhr. Wolfgang Vandevijvere	Afdeling Ruimtelijke Planning Arohm
–	Mevr. Griet De Mulder	Afdeling Ruimtelijke Planning Arohm
–	Dhr. Koen Joye	Afdeling Rohm West-Vlaanderen
–	Dhr. Damien Degeldere	Afdeling Rohm West-Vlaanderen
–	Mevr. Marika Strobbe	Afdeling Arohm, Monumenten en Landschappen
–	Dhr. Jan Van Coillie	WVI
–	Dhr. Dirk Verté	WVI
–	Mevr. Katrien Vervaet	WVI

VERONTSCHULDIGD		
–	Dhr. Herrier	Aminal – Afdeling Natuur
–	Dhr. Erwin Vermeersch	voorzitter Gecoro Koksijde
–	Administratie wegen en verkeer	

VERSLAG

Dhr. Van Coillie licht beknopt de historiek van de voorliggende grups toe en haalt kort de reeds ingediende adviezen aan. Het advies van AWV, van afdeling Waterwegen Kust, afdeling Water – West-Vlaanderen, technische dienst waterlopen – provincie en het advies van Aminal afdeling natuur werd voorafgaandelijk schriftelijk ingediend.

- Aan het advies van Aminal, Afdeling Natuur kan op de volgende punten tegemoet worden gekomen :
- In voorliggend document is het max. volume gestegen van 700 m³ -> 850 m³. Dit is in realiteit geen uitbreiding aangezien het hier gaat om een begripsverandering : 700 m³ netto-volume naar 850 m³ bruto-volume.
 - Het detailplan ‘de duinenabdij’ in grup 1 werd in het noorden uitgebreid. Het is voor dhr. Herrier niet wenselijk in deze zone opgravingen toe te laten, daar deze tevens in het duinendecreet liggen. Een omvorming naar zone voor natuurontwikkeling is wenselijk.
 - Er zijn nog meer mogelijkheden voor compensatie. Dit gegeven dient dus verder onderzocht te worden.

Tijdens de vergadering werd het advies van Rohm afdeling West-Vlaanderen en Drum ingediend. Het advies van Monumenten en Landschappen zal worden opgestuurd.

1. ASPECT SUBSIDIARITEIT
- Volgens de heer Vandevijvere is er een probleem naar subsidiariteit met betrekking tot de zonevreemde constructies in kwetsbare gebieden (juridisch en feitelijk kwetsbaar). De gemeente kan in haar structuurplan steeds een visie poneren over zonevreemde constructies in kwetsbare gebieden als suggestie, maar in ruimtelijke uitvoeringsplannen is dit een bevoegdheid voor het Vlaamse Gewest. Een uitzondering wordt gevormd voor de evidente of acute gevallen (bv. aan de randen, of langsheen bestaande infrastructuren,...), hiervoor kan de gemeente zelf een oplossing bieden in haar

- gemeentelijke uitvoeringsplannen. Dhr. Vandevijvere refereert hiervoor naar het artikel 193 van het decreet. Dit artikel voorziet inderdaad de verplichting dat de gemeente een regeling dient te voorzien voor de zonevreemde woningen conform artikel 145 bis, maar dit artikel sluit de zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden uit. Concreet betekent dit voor Koksijde dat voor de gebieden met gemeentelijke bevoegdheid, zoals grup 7, de aanpak in orde is. De geïsoleerde bebouwing binnen grup 1 of binnen het duinendecreet van grup 6 vormt bovenlokale materie en dient op termijn een oplossing te kennen door het Vlaamse Gewest. De woningen aan de randen in het grup 1 en 6, o.a. waar een detailplan voor is opgemaakt, maken wel deel uit van de gemeentelijke bevoegdheid. Aangezien de gemeente Koksijde de eerste gemeente is met een uitvoeringsplan omtrent zonevreemde constructies welke zover is uitgewerkt, wordt er een duidelijk precedent geschapen indien de geïsoleerde woningen in natuurgebied via een gemeentelijk uitvoeringsplan worden geregeld. Nochtans zijn de decretale bepalingen voor deze geïsoleerde woningen duidelijk vastgelegd : intern verbouwen binnen het bestaand volume, ook herstellingen bij beperkte heirkraft (bv. stormschade) zijn mogelijk. De mogelijkheid tot heropbouw bij bv. volledige afbranding is niet mogelijk, dit komt statistisch gezien niet bijna niet voor. Hiervoor wordt een financiële compensatie gegeven.
- Hierop wordt gerepliceerd dat het niet opportuun is het plangebied uiteen te rafelen omwille van bevoegdheden. De gemeente heeft extra inspanningen geleverd naar compensatie toe (tegemoetkoming naar natuurwaarden), heeft de beste terreinkennis en de toegestane uitbreiding / versoepeling t.a.v. bestaande decretale bepalingen is minimaal : max 5% uitbreiding in functie van functionele verbouwing en mogelijkheid tot heropbouw bij heirkraft. Het staat bovendien nergens decretaal bepaald dat de gemeente geen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan opmaken voor de zonevreemde gebouwen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.
 - De provincie is van oordeel dat de gemeente wel bevoegd is voor de geïsoleerde woningen binnen natuurgebied op voorwaarde dat de gemeente zich houdt aan de bestaande decretale bepalingen (o.a. intern verbouwen binnen bestaand volume – zonder heirkraft). Houdt zij zich hier niet aan dan is het fiat van het Vlaamse Gewest noodzakelijk.

- Conclusie aspect subsidiariteit :
- Tijdens de vergadering is het niet echt tot een consensus gekomen. Volgende opties kwamen naar voor :
- De gemeente neemt de geïsoleerde woningen in duingebied niet mee en beperkt zich met betrekking tot grup 1 en grup 6 tot de bebouwing aan de randen (meerbepaald de detailplannen). Dit is grotendeels het voorstel van ARP.
 - De gemeente neemt de geïsoleerde woningen mee maar houdt zich aan de decretale bepalingen. Dit vormt grotendeels het standpunt van de provincie en de gewestelijke planologische ambtenaar.
 - De gemeente neemt de geïsoleerde woningen mee en houdt zich aan de bepalingen die reeds in het voorontwerp van kracht zijn nl. functionele verbouwingen/uitbreidingen van max. 5% en mogelijkheid tot heropbouw bij heirkraft. Dit vormt grotendeels het standpunt van de gemeente.

Het plan dient te worden afgewerkt en te worden voorgelegd ter discussie aan de Vlaamse Regering waarbij aangetoond wordt dat de problematiek op gemeentelijk niveau het best opgelost wordt.

2. ASPECT ALGEMEEN AFWEGINGSKADER ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

Volgens dhr. Joye en dhr. Aerts is het globaal afwegingskader met betrekking tot de zonevreemde constructies onduidelijk en dient verder herwerkt te worden. De synthesesetabel op pag. 25 geeft geen link met de voorafgaandelijke ruimtelijke criteria. De indeling van het document dient hierbij herbekeken te worden. De link met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is op sommige plaatsen onvoldoende aangegeven. Zo wordt niet duidelijk gemotiveerd waarom het zonevreemde lint langsheen de Conterdijk (zie p. 55 van grup 7) niet in een detailplan wordt verfijnd, terwijl dit gegeven duidelijk geselecteerd is binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er wordt aangegeven dat dit gegeven geen meerwaarde betekent om in het detailplan te worden opgenomen, het lint maakt zodoende deel uit van de algemene voorschriften.

3. DETAILOPMERKINGEN

- Het decreet op erfgoedlandschappen, meer bepaald het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg¹⁰ dient te worden toegevoegd onder het ruimtelijk criterium landschap.
- De lijst met streekeigen beplanting in niet volledig correct. Aangewezen is om voorbeelden van verschillende typologieën toe te voegen (combinatie van hagen, knotbomen, hoogstambomen,...).
- De afbakening van het beschermd landschap in grup 7 is niet volledig correct.
- De uitbreiding van de bestemmingszone ‘zone voor openbaar nut, toeristisch – recreatieve en culturele voorzieningen’ binnen detailplan 1 van grup 7 ‘Ten Bogaerde’ is veel te groot en dient te worden beperkt. De bestaande toestand dient in deze zin ook te worden aangepast.
- Het noordelijke kleine hoekje van detailplan 5 binnen grup 7 kan beter opgenomen worden aangezien de bestemming volgens het gewestplan (zijnde agrarische bestemming) geen nut meer heeft.
- Bij het detailplan 3 ‘de duinenabdij’ binnen grup 1 dient de nadruk te liggen op het cultuurhistorische aspect, en niet zozeer op het natuurlijke aspect. De twee aspecten dienen verduidelijkt te worden, nl. de aanwezige natuurwaarden dienen behouden te worden waarbij opgravingen moeten kunnen.
Hierbij wordt aangegeven dat de term ‘ecologisch cultuurhistorisch waardevol park’ gehanteerd is om tegemoet te komen aan het advies van Aminal, afdeling natuur. Het cultuurhistorische aspect is echter het belangrijkste, de benaming van de bestemmingszone dient in die zin ook zo genoemd te worden. In de voorschriften dient verder gespecificeerd te worden dat de aanwezige natuurwaarden moeten behouden blijven (is natuurgebied cfr. gewestplan).
Het noordelijk gedeelte, binnen het duinendecreet, zal verder gespecificeerd worden naar een zone voor natuurontwikkeling.
- Dhr. Vandevijvere, dhr. Joye en dhr. Aerts adviseren sterk om het detailplan 4bis te verwijderen. De doelstelling om iets te regulariseren kan geen onderwerp uitmaken van een uitvoeringsplan. Het schepencollege zal hierover een standpunt innemen.
- In het algemeen plan van grup 1 wordt een verkaveling opgeheven. Het is beter dit niet te doen.
- In een aantal detailplannen staat vermeld dat er geen juridisch bijkomend woonaanbod mag gecreëerd worden. Het is beter dit als algemeen voorschrift op te nemen en op plaatsen waar dit wel kan specifiek te definiëren, vb ter hoogte van de Helvetiastraat.
- Voor de bedrijven waar een detailplan wordt opgemaakt dient de filosofie van een sectoraal BPA te worden doorgevoerd, nl. duidelijke randvoorwaarden opleggen voor het bestendigen van de bestaande activiteiten, doch geen nieuwe activiteiten toe te laten.
- Een passende beoordeling voor grup 7 ontbreekt, het plangebied paalt immers aan habitat - gebied. De beoordeling rond het aspect ‘heirkracht’ ontbreekt tevens in grup 1 en grup 6.
- Indien de gemeente opteert om de 5% uitbreiding bij functionele verbouwing weg te laten binnen grup 1 en 6, dan dient de afbakening van de verschillende detailplannen nader te worden bekeken. Het opnemen van bijkomende woningen aan de randen kan dan in die zin gemotiveerd worden, vb. ter hoogte van de R. Vandammestraat.
- Er zijn geen voorschriften opgenomen voor de nabestemming van bestaande landbouwbedrijven in grup 6.
- Voor het bedrijf Cacao Company NV in het detailplan 2 van grup 7 is de mogelijkheid open gelaten voor een hotelfunctie als nabestemming. Dit is in strijd met de bepalingen binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Het betreft hier echter een mooi gebouw dat eventueel kan aangeduid worden als merkwaardig of beeldbepalend gebouw.
- De contouren van het gewestplan in de bestaande toestand mogen weggelaten worden.
- In de stedenbouwkundige voorschriften binnen grup 7 wordt als nevenbestemming bij bestaande woningen kamers met ontbijt toegelaten. Belangrijk hierbij is dat deze activiteit organisatorisch één geheel dient te blijven met de woonfunctie.
- De verwijzing naar de wetgeving omtrent het duinendecreet is niet volledig correct en dient aangevuld te worden.
- De afbakening van grup 7 dient te worden gecontroleerd met de gemeentegrens.

¹⁰ gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999, 8 december 2000, 21 december 2001 en 19 juli 2002 en 13 februari 2004

- De zone i.f.v. natuurontwikkeling met beperkt recreatief medegebruik in het detailplan 6 ‘het gebouw De Noordduinen’ van grup 1 dient eventueel beperkt te worden. Dit dient nagegaan te worden met Aminal, afdeling Natuur.
- Zones voor natuurontwikkeling in de detailplannen van grup 1 : perimeter dient te worden ingeschreven van vb. 20 m van de woning voor verplaatsbare speel – en tuinconstructies.

BESLUIT :

Grup 7 zal aangepast worden en in verdere procedure gaan. Voor de verdere aanpak van grup 1 en grup 6 zal het schepencollege een standpunt innemen.

Voor verslaggeving

WVI, 25/10/'04

3. Stedenbouwkundige voorschriften

- 12/06/2001 : Villa 'Sursum Corda' – Koninginnelaan 53, Sint - Idesbald

Algemene beheers- en inrichtingsvoorschriften

- Inzake inrichting en beheer van de noordduinen zijn de modaliteiten zoals aangegeven in het natuurinrichtingsproject Noordduinen, opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij en AMINAL afdeling natuur, van toepassing.

Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige plangebied zal, naast de toetsing aan de bouw- en inrichtingsvoorschriften, uitgaande van zuinig en compact ruimtegebruik, beoordeeld worden aan de volgende ruimtelijke afwegingscriteria (zie toelichtingsnota, deel 2, 2.5.3 - stap 4 : onderscheiden ruimtelijke afwegingscriteria) :

1. Ligging en relatie tot aanpalende beken, grachten,... (zie aspect water)
2. Ligging t.a.v. lijninfrastructuur (zie aspect lijninfrastructuren)
3. Opwaardering waardevol patrimonium (zie aspect waardevol patrimonium)
4. Ligging t.a.v. recreatieve routes (zie aspect recreatie)
5. Integratie van en relatie tot KLE's en landschap- en natuurwaarden (zie aspect landschap- en natuurwaarden)

Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de ruimtelijke afwegingscriteria. Hierbij verwijzen we naar de aangereikte layers in de toelichtingsnota (zie stap 4). Deze elementen betreffen geen limitatieve opsomming maar dienen steeds getoetst te worden aan de plaatselijke terreinopname.

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de afwegingscriteria tot duurzame ontwikkeling. Indien de beoordeling positief is, kunnen door de gemeente bijkomende voorwaarden worden opgelegd : zo kan bv. geëist worden dat op bepaalde plaatsen en onder welbepaalde vorm groenelementen worden aangeplant, teneinde bepaalde groene lijnelementen te kunnen versterken, bijkomende KLE te bekomen, een waardevol zicht niet visueel te vervuilen,...

De opgegeven numerieke bepalingen dienen met andere woorden als een maxima gezien te worden. Een verdere site - gebonden beoordeling aan de hand van de aangegeven beoordelingscriteria kunnen bijkomende bepalingen opleggen om de numerieke bepalingen op een meer restrictieve wijze te laten toepassen .

De onderscheiden beoordelingscriteria worden alsnog vertaald naar concrete beleidsopties. Ondermeer volgende (niet - limitatief) concrete aspecten zijn richtinggevend en dienen te worden afgewogen in de motiveringsnota :

- **Aspect water :**
 - o Natuurlijke loop van grachten en beken optimaal behouden, evenals het open houden (overwelven vermijden) indien bouwtechnisch mogelijk
 - o Waterbergend vermogen van gronden en omgeving mag niet aangetast worden, waterbergend vermogen van beddingen moet behouden en/of versterkt worden door natuurlijke oeverstroken te creëren
 - o Toegankelijkheid van de waterlopen moet gegarandeerd blijven voor onderhoud
 - o Rekening houden met het karakter van het gebied : nl. vochtige duinvallei
 - o Vrijwaren van bebouwing op waterzieke gronden
 - o De werken mogen op geen enkele manier de grondwatertafel verstoren.
- **Aspect lijninfrastructuren :**
 - o Enkel bestemmingsverkeer
- **Aspect waardevol patrimonium :**
 - o Huidige verschijningsvorm moet behouden blijven
 - o Oog voor detaillering, gebruik van waardevolle, duurzame en kwalitatieve elementen bij verbouwingen
- **Aspect recreatie :**
 - o Toeristisch – recreatieve activiteiten dienen duidelijk gelinkt en in relatie te staan met een toeristisch – recreatief netwerk (fiets, wandel – of paardenroute, kanaal) en rekening te houden met de aanwezige natuurwaarden.
- **Aspect landschap- en natuurwaarden :**
 - o Ecologische evenwicht mag niet verstoord worden, behoud van de bestaande natuurwaarden
 - o Kleurgebruik en verschijningsvorm in harmonie met omgeving
 - o Schaal en volume van bouwwerken in verhouding met omgeving
 - o Behoud van kleine landschapselementen en kenmerken van het traditionele landschap indachtig houden (bv. herstel walletjes en elzenrijen, behoud en herstel van de duinakkers)
 - o Bestaande reliëf zoveel mogelijk respecteren
 - o Vrijwaren van zichtassen, oriëntatie ten opzichte van lijn – en puntrelicten
 - o Behoud van biotopen zoals aangeduid in het habitatrichtlijngebied :
 - 16.221 – 16.227 : vastgelegde duinen met kruidvegetaties (grijze duinen)
 - 16.25 : duinen met *hippophae rhamnoides* (duindoorn)
 - 16.26 : duinen met *Salix arenaria* (kruipwilg)
 - 16.29 : beboste duinen van het Atlantische kustgebied
 - 16.31 – 16.35 : vochtige duinvalleien

3.1.2 Stedenbouwkundige voorschriften	
3.1.2.1 Bestaande, vergunde niet verkrotte woningen	
Bouwvoorschriften	
Verordenend	Richtinggevend
Indien een bestaande woning niet verkrot is en bovendien hoofdzakelijk vergund is of wordt geacht dit te zijn, zijn volgende bepalingen van toepassing :	De beoordeling of een bestaande woning vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande die woning. Met vergund of geacht vergund te zijn wordt bedoeld dat : – Ofwel kan worden aangetoond dat de woning opgericht is voor 29 maart 1962 (aan de hand van bouwplannen, historische foto's, ...) – Ofwel kan worden aangetoond dat de woning opgericht is met een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning na 29 maart 1962 Een woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen kunnen beschouwd worden als verkrot. Een woning die nog in goede staat is, maar waarvan het dak doorbuigt, is niet noodzakelijk verkrot. Indien de gemeente een woning als verkrot beschouwd, dient dit gemotiveerd aan de hand van een deskundigenverslag.
1. Het verbouwen van de bestaande woning binnen het bestaand bouwvolume, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken. 2. <u>Het herbouwen van de woning op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume ingeval van overmacht.</u> Indien het bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1000 m³ dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1000 m³. Het karakter en de verschijningsvorm van de constructie moet behouden blijven. 3. Het <u>éénmalig uitbreiden van de woningen die niet aangeduid zijn</u> mits dit slechts leidt tot een maximaal bruto - bouwvolume van 850 m³, en mits deze uitbreiding de 20% bruto volumevermeerdering niet overschrijdt. De uitbreiding moet aansluiten en fysisch één geheel vormen met de bestaande bebouwing. 4. Uitbreidingen voor de woningen die aangeduid zijn met een □ zijn enkel toegelaten onder de vorm van <u>éénmalige functionele verbouwing</u> met een maximum van 850m³ bruto volume.	Met herbouwen op dezelfde plaats wordt bedoeld dat de nieuwe woning op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, moet worden opgericht. De woningbijgebouwen moeten, om meegerekend te worden, voldoende aangebouwd zijn aan de woning. De gebouwen die niet aangeduid zijn, zijn de gebouwen die niet geïsoleerd liggen en niet in de geselecteerde VEN gebieden gelegen zijn, nl. gebouwen die aan de rand van het natuurgebied en t.h.v. openbare wegenis gesitueerd zijn (zie kaart met aanduiding van de VEN gebieden eerste fase). Inzake de verwijzing naar gebouwen gelegen binnen de <u>VEN gebieden eerste fase</u> verwijzen we naar het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2003 inzake de selectie gebieden VEN eerste fase. VEN staat voor het Vlaams Ecologisch Netwerk, hierbij verwijzend naar het decreet op natuurbehoud van 21 oktober 1997 (B.V.R.). Deze woningen vormen kleinschalige karaktervolle historische vissershuisjes en komen grotendeels overeen met de afbakening van het VEN, eerste fase. Een uitzondering wordt gevormd door de geïsoleerde bebouwing achterliggend gelegen t.a.v. de R. Vandammestraat en ten westen van de kazerne. Dit zijn drie kleinschalige karaktervolle witgeschilderde vissershuisjes, die gelegen zijn aan een doodlopende straat die fungeert als ontsluitingsweg van het militaire domein. Onder <u>functionele verbouwing</u> wordt het volgende bedoeld: – Het bestaande gebouw blijft minstens als basis behouden bij de verbouwing – De totale ingenomen oppervlakte van het te verbouwen gebouw met bijgebouwen mag niet toenemen. – De volumetoename in vergelijking met het bestaand gebouw kan met maximum 5 % toenemen. Dit percentage wordt berekend en toegekend per gebouw. – Het doel van de functionele verbouwing is enkel om het gebruikscomfort te verhogen (vb. installatie van modern sanitair, autobergruimte, aanpassing van plafondhoogte en kroonlijsthoogte) en aanpassingen inzake brandveiligheid te voorzien. M.a.w. goed uitgeruste woningen kunnen geen bijkomende uitbreiding realiseren (bv. in functie van een dressingroom). Het bestaand uitrustingskarakter, toestand van het gebouw en functie van de aangegeven uitbreiding vormen belangrijke randvoorwaarden bij de stedenbouwkundige aanvraag. – De uitbreiding van volume kan geen bijkomende verblijfsmogelijkheden creëren. – De functionele verbouwing moet een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en/of site betekenen. De functionele verbouwing wordt gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de bouwaanvraag.

5. Uitbreiding, noch naar volume, noch naar oppervlakte, is niet meer mogelijk voor de woningen die aangeduid zijn met een asterix *. – De verbouwde, herbouwde of uitgebreide woning dient zich <u>volledig te integreren in de omgeving</u>. – Bij verbouwing of uitbreiding van een bestaande woning dient dit te gebeuren met <u>respect voor het karakter en de verschijningsvorm</u> van de bestaande woning. – Functiewijziging is niet toegelaten – Bijkomende woningen en/of woongelegenheden zijn niet toegelaten. – Elke actie moet gekoppeld worden aan een beplantingsplan en landschappelijk en architecturaal ingekleed zijn.	De woningen komen grotendeels overeen met de afbakening van het VEN, eerste fase, liggen geïsoleerd en behoren niet tot het karaktervolle patrimonium van de Noordduinen. Zich <u>maximaal integreren in de omgeving</u> houdt in dat de vormtaal, het materiaalgebruik en het kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen. De gebruikte, vanuit het landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing en/of uitbreiding dienen duurzaam te zijn, en landschappelijk inpasbaar. Dit wil zeggen ze qua kleur, textuur en schaal niet contrasterend mogen zijn t.o.v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet storen of drastisch wijzigen. (vb. gebruik van gebakken aarden pannen, 'groene' platte daken, baksteen of crepie met zandkleur,...). Onder <u>respect voor het karakter en de verschijningsvorm</u> wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande woning, zoals globaal uitzicht en typologie van de woning, dienen behouden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne vormtaal en/of materiaalgebruik kan gebruikt worden, mits dit gebeurt in harmonie met het bestaande en inpasbaar is in de omgeving
Inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte	
Verordenend	Richtinggevend
– De niet-bebouwde oppervlakte van geïsoleerde woningen mag niet verhard worden. – Voor de overige woningen mag de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel enkel verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit en terras, dit in kleinschalige waterdoorlatende materialen. De rest dient als duinlandschap te worden behouden. – Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit <u>streekeigen beplanting</u> (zie bijlage). – Nieuwe losstaande kleine bouwwerken zijn op het perceel niet toegelaten. – De afsluiting van het perceel dient te bestaan uit een streekeigen beplanting (zie bijlage), eventueel in combinatie met draadafsluiting en beperkt in hoogte. – Terreinnivelleringsen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijke aantoonbare redenen noodzakelijk zijn.	De geïsoleerde woningen zijn de woningen aangeduid met een asterix., of met een □ - aanduiding. De grootorde van oprit kan enkel bestemd zijn voor 1 wagen, de max. terrasverharding bedraagt 30m². Gelet op de specifieke ligging van de woningen, nl. in duingebied, dient de tuin als duin met <u>streekeigen beplanting</u> (zie bijlage) te worden ingericht en dient er rekening gehouden te worden met het open landschap. Nieuwe, kleine bouwwerken zoals een tuinhuis, zwembad zijn niet toegelaten. Speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) zijn wel toegelaten. De max. toegelaten hoogte van de draadafsluiting bedraagt 1,50 m.

3.1.2.2 Bestaand horeca activiteit	
Bouwvoorschriften	
Verordenend	Richtinggevend
Voor hoofdzakelijk vergunde, niet-verkrotte handel en horeca activiteiten is het volgende toegelaten : 1. Het intern verbouwen van de bedrijfspanden binnen het bestaand bouwvolume is toegelaten, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit. 2. Uitbreiding naar bebouwing toe is enkel toegelaten onder de vorm van <u>éénmalige functionele verbouwing</u>. Functiewijziging enkel mogelijk onder de vorm van wonen. Er kan slechts één woning ingericht worden.	Onder <u>functionele verbouwing</u> wordt het volgende bedoeld : – Het bestaande gebouw blijft minstens als basis behouden bij de verbouwing – De ingenomen grondoppervlakte van het te verbouwen gebouw kan maximaal met 5 % toenemen. – De volumetoename in vergelijking met het bestaand gebouw kan met maximum 5 % toenemen. Dit percentage wordt berekend en toegekend per gebouw. – Het doel van de functionele verbouwing is enkel om het gebruikscomfort te verhogen (vb. installatie van modern sanitair, autobergruimte, aanpassing van plafondhoogte en kroonlijsthoogte) en aanpassingen inzake brandveiligheid te voorzien. – De uitbreiding van oppervlakte en volume kan geen bijkomende verblijfsmogelijkheden creëren. – De functionele verbouwing is een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en/of site. De functionele verbouwing wordt gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de bouwaanvraag.
Inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte	
Verordenend	Richtinggevend
– Niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag enkel verhard worden ten behoeve van toegang, oprit en terras, dit in kleinschalige waterdoorlatende materialen. De rest dient als duinlandschap te worden behouden. – Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage). – Nieuwe losstaande kleine bouwwerken zijn op het perceel niet toegelaten. – De afsluiting van de tuin dient te bestaan uit een streekeigen struikgewas (zie bijlage), eventueel in combinatie met draadafsluiting en beperkt in hoogte. – Terreinnivelleringsen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijke aantoonbare redenen noodzakelijk zijn.	Nieuwe, kleine bouwwerken zoals een tuinhuis, zwembad zijn niet toegelaten. Speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) zijn wel toegelaten. De max. toegelaten hoogte van de draadafsluiting bedraagt 1,50 m.

3.2 Detailplannen

Volgende 8 detailplannen zijn opgemaakt :

- Detailplan 1 : de Kerkepanne en 't Lusthof
- Detailplan 2 : woonhuizen t.h.v. de Elzenlaan
- Detailplan 3 : de Duinenabdij
- Detailplan 4: woonhuizen t.h.v. de Middenlaan
- Detailplan 4bis : zandopslag t.h.v. de Middenlaan
- Detailplan 5: woonhuizen 'home Sebrechts' t.h.v. de Middenlaan
- Detailplan 6: het gebouw de Noordduinen
- Detailplan 7: woonkorrel hoek Helvetiastraat – R. Vandammestraat
- Detailplan 8 : randen ter hoogte van de Elzenlaan - Neerhoflaan

3.2.1 ALGEMENE BEPALINGEN	
Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig detailplan van het grup: – De bepalingen van het gewestplan voor die percelen die gelegen zijn binnen het plan van onderhavig detailplan van het grup zijnde zone voor woongebied en zone voor natuurgebied. – De bepalingen van de bijzondere plannen van aanleg nr. 14 Middenlaan, (goedgekeurd bij M.B. van 20/04/1995) zijnde zone voor woongebied, zone voor openbare weg en zone voor tuinstroken en van nr. 2b Maarten Oom (goedgekeurd bij M.B. van 06.09.1994) zijnde zone voor natuurgebied voor de percelen die gelegen zijn binnen onderhavige detailplannen. – De bepalingen van de verkaveling VK/88/447bis binnen detailplan 7, nl. ter hoogte van de R. Vandammestraat 54 + 58. (23.11.88 : Dagraed Daniël). De voorschriften van de verkaveling VK/494/3 ter hoogte van de Strandlaan 132 die binnen detailplan 8 vallen, worden vervangen door de desbetreffende voorschriften van het rup. Algemene stedenbouwkundige voorschriften : De algemeen stedenbouwkundige voorschriften van het algemeen plan zijn van toepassing. Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP De <u>bestemmingen</u> van het detailplan zijn van kracht. In de tabelvorm bij de betrokken bestemmingszones hebben enkel de stedenbouwkundige voorschriften en tolerantie en toetsingscriteria verordenende kracht. De toelichting bij de voorschriften (kolom 3) dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden.	Grafisch wordt de entiteit afgebakend op kadasterniveau. Voor de constructies die binnen deze afbakening vallen, gelden onderliggende voorschriften.

3.2.2 DETAILPLAN 1 : KERKEPANNE EN 'T LUSTHOF			
3.2.2.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1	De gronden zijn bestemd voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. In bijkomende orde is een conciërgewoning toegelaten. Deze conciërgewoning dient binnen of aanpalend het bestaande bouwvolume te worden opgenomen.	Deze functies dienen zo ingericht te worden dat een minimale hinder voor de omliggende woonzone en natuurzone wordt teweeggebracht.	Zone 1 betreft het bestaande gemeenschapshuis de Kerkepanne, met inbegrip van de parking, aangeduid als blauwe zone op het bestemmingsplan.
Zone 2	De gronden zijn bestemd voor een ééngezinswoning en restaurant/café. Bij stopzetting van de restaurant/café – activiteiten is, naast de bestemming van ééngezinswoning, de nabestemming kleinhandel toegelaten voor zover deze niet meer storend is voor het achterliggende natuurgebied.		Zone 2 betreft het bestaande restaurant/café 't Lusthof aangeduid als rode zone op het bestemmingsplan.
Zone 3	Zone in functie van natuurontwikkeling met recreatief medegebruik.		Zone 3 betreft het achterliggende duingebied. Deze zone kan enkel in functie staan als speelduin, kaderend binnen de activiteiten van het gemeenschapshuis.
3.2.2.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN			
inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie (halfopen en open bebouwing) te respecteren. De bebouwing dient het straatbeeld bijkomend te ondersteunen. Om de impact op het achterliggende natuurgebied te beperken dient de uitbreiding zich in hoofdzaak te richten naar de kant van de openbare weg toe.		De Kerkepanne bestaat uit open bebouwing, 't Lusthof uit halfopen bebouwing. Deze typologie dient behouden te worden
bezetting	Zone 1: maximum 25% Zone 2: maximum 40%		Onder bezetting wordt verstaan de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, ...). De vraag tot hogere bezetting kan het gevolg zijn van dringende niet stedenbouwkundige redenen (bijvoorbeeld Vlarew wetgeving, brandwetgeving) en/of dringende sociaal economische redenen. De bezetting van zone 1 bedraagt momenteel 21%, hierdoor kan de Kerkepanne met ongeveer 150 m ² uitbreiden. De bezetting van zone 2 bedraagt momenteel 27%, hierdoor kan het Lusthof met ongeveer 80m ² uitbreiden.
bouwhoogte en dakvorm	Maximum 2 bouwlagen. De dakvorm is vrij.		Maximale kroonlijsthoogte: 6 meter Maximale nokhoogte: 11 meter
3.2.2.3 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT			
– Het Lusthof is een architecturaal kwaliteitsvol historische gebouw. Het behoud van het bestaande architecturale karakter staat voorop. Achteraan het gebouw dienen de ongestructureerde bijgebouwen gesaneerd en opgewaard te worden. – De Kerkepanne wordt gekenmerkt als een sober nieuwbouw. Bij uitbreiding en/of verbouwing dient de nodige aandacht besteed te worden aan het uitnodigend en speelse karakter van het gebouw voor openbaar nut. Belangrijk is dat het straatbeeld voldoende wordt ondersteund.			
3.2.2.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN			
– Maximaal 50% van de onbebouwde ruimte van zone 1 'Kerkepanne' en max. 50% van de onbebouwde ruimte van zone 2 'Lusthof' kan worden verhard. Verhardingen zijn in zone 3 niet toegelaten, met uitzondering van de toegangsweg tot de achterliggende en naastliggende woning. Er kan slechts één toegangsweg voorzien worden. – De verhardingen kunnen enkel bestaan uit kleinschalige waterdoorlatende materialen. – Afsluitingen: hierbij kan ofwel geopteerd worden om geen afsluitingen te plaatsen (bijvoorbeeld t.h.v. de zuidelijke grens tussen het natuurgebied en het domein van de Kerkepanne), ofwel geopteerd worden voor het plaatsen van enkel een draadafsluiting van beperkte hoogte (bijvoorbeeld t.h.v. de noordelijke grens van het domein van de Kerkepanne), ofwel geopteerd worden voor het plaatsen van draad met haag (bijvoorbeeld tussen de domeinen van het Lusthof en de Kerkepanne). – <u>In zone 3 en ter hoogte van de overgangszone naar het natuurgebied</u> (zie specifieke aanduiding op het bestemmingsplan) dient een natuurlijke - landschappelijke overgang gecreëerd te worden. Het plaatsen van bebouwing of verhardingen is hier niet toegelaten, met uitzondering van een toegangsweg tot de achterliggende en naastliggende woningen. – Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk bouwdoossier. – <u>Site Kerkepanne</u>: de onbebouwde ruimte voor het gebouw en de parking en het speelterrein achter het gebouw dient in z'n totaliteit een opwaardering te krijgen. De onbebouwde ruimte voor, naast en achter het gebouw heeft potenties: - o inzake zichtrelatie: het openbare domein links en rechts van de Kerkepanne moet een duidelijke zichtrelatie inhouden tot het achterliggende natuurgebied (bijvoorbeeld een onverhard wandelpad die de verbinding maakt tussen het natuurgebied en de Strandlaan). - o inzake groene fysische link: het voorstel dient door bijvoorbeeld het plaatsen van streekeigen beplanting (zie bijlage) of andere 'natuurlijke' ingrepen (bijvoorbeeld verduining) de link duidelijk maken. - o inzake parkeren: er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden i.f.v. het gebeuren in de Kerkepanne. Deze parkeerplaatsen dienen in hoofdzaak ingeplant te worden t.h.v. de openbare weg en/of zoveel mogelijk aansluitend bij het bestaande gebouw.			
Het voorstel tot heraanleg dient voor advies voorgelegd te worden aan AMINAL afdeling natuur en aan de gecoro.			

3.2.3 DETAILPLAN 2 : WOONHUIZEN T.H.V. DE ELZENLAAN			
3.2.3.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen toegelaten.		Zone 1 betreft twee bestaande eengezinswoningen die als dusdanig die bestemming dienen te behouden. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming.
Zone 2	De gronden zijn bestemd als zone in functie van natuurontwikkeling. .		Zone 2 betreft deels een bestaande tuin, deels een overgangszone naar het natuurgebied.
3.2.3.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN VAN ZONE 1			
inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie te respecteren.		Het betreft alleenstaande villa's. Uitbreidingen mogen geen bijkomende burenhinder teweegbrengen. De afstanden tot de perceelsgrenzen dient minimum 5 meter te bedragen, behoudens bestaande toestand.
bezetting	Maximum 40% bij perceel < 600m ² . Maximum 20% bij perceel > 600 m ² .		Onder bezetting wordt verstaan de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, ...). De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen. De huidige bezetting behelst voor beide woningen enerzijds 14% (perceel > 600 m ²) en anderzijds ± 28%.
bouwhoogte en dakvorm	Maximum 2 bouwlagen. De dakvorm is vrij.		Maximale kroonlijsthoogte: 6 meter Maximale nokhoogte: 11 meter
3.2.3.3 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT			
Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.			
3.2.3.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN			
– Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk stedenbouwkundige vergunning. – Nieuwe, kleine bouwwerken zoals een tuinhuis, zwembad, evenals beperkte verhardingen (terras)(enkel aansluitend bij de bestaande woning) zijn enkel toegelaten in de niet-bebouwde ruimte van zone 1. – Verplaatsbare speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) zijn in zone 2 toegelaten, het plaatsen van verhardingen is niet toegelaten. De randen van zone 2 kan enkel bestaan uit streekeigen beplanting , eventueel afgesloten met palen en draad met beperkte hoogte. Ter hoogte van de randen dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het achterliggende natuurgebied.			

3.2.4 DETAILPLAN 3 : DUINENABDIJ			
3.2.4.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1	De gronden zijn bestemd voor een cultuurhistorisch park met ecologische waarde. Dit bestaande uit een museumpark, onthaalinfrastructuur voor toeristen en recreanten, museum, nutgebouwtjes, kapel, parking, molenfaciliteiten, kunstwerken, wandelroute, fietsroute, ruïnes en natuurherstel. Opgravingen zijn mogelijk, waarbij de aanwezige natuurwaarden moeten behouden worden.		– Zone 1 betreft de site van de Duinenabdij. – Een deel van de ruïnes van de abdij O.L.V. ten Duinen kan mogelijk verder archeologisch onderzocht worden, mits overleg en toelating van de dienst Monumenten en Landschappen en AMINAL afdeling natuur. – In de gebouwen van het museum Ten Duinen bevindt zich de onthaalinfrastructuur. – Ter hoogte van het rond punt bij de molen (beschermd monument) wordt een parking aangelegd (zie symbolische aanduiding bestemmingsplan).
Zone 2	Zone voor ééngezinswoningen met nabestemming zone 1. Bijkomende woningen zijn niet toegelaten. Inzake de nabestemming wenst de gemeente gebruik te maken van het voorkooprecht zoals bepaald in art 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijk ordening.		– Zone 2 betreft bestaande twee ééngezinswoningen.
Zone 3	De gronden zijn bestemd voor lokaal en doorgaand verkeer en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, eveneens voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen. Als nabestemming, wanneer de baan wordt opgebroken, is zone 1 van toepassing.		– De Van Buggenhoutlaan en de Middenlaan zorgen momenteel voor een belangrijke barrière tussen twee ecologisch interessante gebieden. Een ontsnippering door het uitbreken van een stuk van deze banen is een logisch gevolg. De secundaire functie die de J. Van Buggenhoutlaan heeft, zal gedragen worden door de Ter Duinenlaan. – De kustfietsroute loopt nu over de J. Van Buggenhoutlaan. Wanneer de baan opgebroken wordt, zal een alternatief tracé moeten voorzien worden. De A. Verbouwenlaan biedt mogelijkheden om als onderdeel van de kustfietsroute ingeschakeld te worden.
3.2.4.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN ZONE 1			
Inplanting	De inplanting van bestaande bouwwerken is richtinggevend. Nieuwe gebouwen dienen zoveel mogelijk geclusterd bij bestaande bouwwerken te worden ingeplant.		Het inplanting van nieuwe bouwwerken in dit gebied is in principe niet wenselijk. Enkel omwille van dringende functionele redenen kan dit toegelaten worden. Nieuwe gebouwen dienen volledig ondergeschikt en geïntegreerd t.a.v. de totaliteit van de site te worden ingeplant. In ieder geval dient er, in het geval er nieuwe bouwwerken worden opgetrokken, de nodige middelen en tijd te worden uitgetrokken om een voorafgaandelijk archeologisch onderzoek uit te voeren.
Bouwhoogte en dakvorm	Maximum 1 bouwlaag. De dakvorm is vrij.	Voor het bestaande museum en onthaalinfrastructuur is de bestaande bouwhoogte richtinggevend.	Maximale kroonlijsthoogte: 4 meter
3.2.4.3 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN ZONE 2			
Inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie (open bebouwing) te respecteren.	De rooilijn ligt op 11m uit de as van de N8 en er is een zone van achteruitbouw van 5m.	Het betreft twee alleenstaande villa's. De afstand tot de perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen.
Bezetting	Maximum 10%		De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen. De huidige bezetting behelst voor beide gebouwen momenteel ± 8%.
Bouwhoogte en dakvorm	Maximum 2 bouwlagen. De dakvorm is vrij.		Maximale kroonlijsthoogte: 6 meter Maximale nokhoogte: 11 meter

3.2.4.4	VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT
– Nieuwbouw in <u>zone 1</u> dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bebouwing en nabij bestaande wegenis. Het los verspreid inplanten van bebouwing over het gebied is niet wenselijk. Het inplanten van bebouwing midden in dit gebied zonder enige landschappelijke inkleding is niet toegelaten. Nieuwbouw en/of verbouwing-herbouw-uitbreiding dient zich volledig te richten naar de modaliteiten zoals aangegeven in de onderscheiden inrichtingsprojecten (natuur en landschap). Elk voorstel dient voor advies voorgelegd te worden aan AMINAL afdeling natuur, aan Monumenten en Landschappen en aan de gecoro. – De aanwezige 'Zuid abdijmolen', de veldkapel 'Baldjes Kruis' en de archeologische site van de abdij O.L.V. Ter Duinen zijn beschermde monumenten. Ingevolge deze bescherming is het besluit van de Vlaamse regering van 17.11.1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten van toepassing. Dit besluit impliceert dat er een bindend advies is vereist van de dienst Monumenten en Landschappen. – Uitbreiding, herbouw en/of nieuwbouw in de <u>zone 2</u> moet zich: - o ten eerste richten naar het voorliggend openbaar domein/wegenis - o ten tweede landschappelijk inkleden t.a.v. de achter- en naastliggende zone 1 - o ten derde architecturaal (zowel naar vormgeving, materiaalgebruik en detaillering) een meerwaarde inhouden	
3.2.4.5	INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN
Zone 1 – Inzake inrichting en beheer van de Noordduinen zijn de modaliteiten zoals aangegeven in het natuurinrichtingsproject Noordduinen, opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij en AMINAL afdeling natuur, van toepassing. – Inzake de landinrichting van de Duinenabdij zijn de modaliteiten zoals aangegeven in het landinrichtingsproject 'inrichtingsplan de Duinenabdij fase 2', opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij, van toepassing. Het inrichtingsplan voorziet maatregelen om: - o een gedeelte van de J. Van Buggenhoutlaan en de Middenlaan op te breken - o de vrij gekomen zones her in te richten (landschapsherstel en natuurherstel) - o heraanleg van de Ter Duinenlaan (buiten het plangebied) – Het natuurinrichtingsproject de Noordduinen overlapt gedeeltelijk het gebied van het IP Duinenabdij fase 2. Beide projecten dienen op elkaar afgestemd worden. – De molenwaardigheid van de molen kan niet in het gedrang gebracht worden. – Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk stedenbouwkundige aanvraag. Zone 2 – Nieuwe vaste constructies los van de bestaande woningen zijn niet toegelaten, verplaatsbare speeltoestellen en tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) wel. Maximaal 20% van de onbebouwde ruimte van zone 2 kan worden verhard. De verharding zal enkel bestaan uit kleinschalige materialen. – Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk stedenbouwkundige vergunning.	

3.2.5 DETAILPLAN 4 : WOONHUIZEN T.H.V. DE MIDDENLAAN			
3.2.5.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1	De gronden zijn bestemd voor ééngesinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen, diensten, detailhandel en kantoren toegelaten. Tank- en servicestations zijn niet toegelaten.		Zone 1 betreft zeven bestaande ééngesinswoningen die als dusdanig die bestemming dienen te behouden. Er kunnen geen bijkomende woningen worden opgericht. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming. Zone 2 betreft deels een bestaande tuin deels een overgangsgebied naar het natuurgebied.
Zone 2	De gronden zijn bestemd als zone i.f.v. natuurontwikkeling.		
3.2.5.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN VAN ZONE 1			
Inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie (open bebouwing) te respecteren.		De afstanden tot de perceelsgrenzen en/of zonegrenzen dient minimum 5 meter te bedragen, behoudens bestaande toestand.
Bezetting in zone 1	Maximum 40%, met een max. grondoppervlakte van 250 m ² .		Onder bezetting wordt verstaan de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, ...). De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen.
Bouwhoogte en dakvorm	Maximum 2 bouwlagen. De dakvorm is vrij.		Maximale kroonlijsthoogte: 6 meter Maximale nokhoogte: 11 meter
3.2.5.3 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT			
Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.			
3.2.5.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN			
– Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk stedenbouwkundige vergunning. – Nieuwe, kleine bouwwerken zoals een tuinhuis, zwembad, evenals beperkte verhardingen (terras)(enkel aansluitend bij de bestaande woning) zijn enkel toegelaten in de niet-bebouwde ruimte van zone 1. – Het plaatsen van verhardingen is in zone 2 niet toegelaten. De randen van zone 2 kan enkel bestaan uit beplanting, eventueel afgesloten met palen en draad met beperkte hoogte. In deze zone dient ter hoogte van de randen een natuurlijke en landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het achterliggende natuurgebied.			

3.2.6 DETAILPLAN 4BIS : ZANDOPSLAG T.H.V. DE MIDDENLAAN			
3.2.6.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1	De gronden zijn bestemd voor zandopslag. Als nabestemming is natuurgebied van toepassing, ten laatste 10 jaar na goedkeuring van onderliggend uitvoeringsplan. Hierbij dienen de terreinen te worden verlaten en in de oorspronkelijke staat te worden hersteld.		De zone 1 betreft een bestaande zone voor zandopslag, waarbij een uitdoofscenario wordt voorzien.
Zone 2	Zone voor wegenis bestemd voor de ontsluiting van de betrokken zone en aanliggend natuurgebied.		
3.2.6.2 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN			
– Verhardingen zijn in beide zones niet toegelaten. – Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). – Overgangszone naar het natuurgebied (zie aanduiding op het bestemmingsplan): hierbij wordt aangegeven dat een natuurlijke en landschappelijke overgang dient gecreëerd te worden. De randen van zone 1 kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage), eventueel afgesloten met palen en draad met beperkte hoogte.			

3.2.7 DETAILPLAN 5 : WOONHUIZEN T.H.V. 'HOME SEBRECHTS' T.H.V. DE MIDDENLAAN			
3.2.7.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen toegelaten.		Het betreft drie bestaande ééngezinswoningen die als dusdanig die bestemming dienen te behouden. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming.
Zone 2	De gronden zijn bestemd als zone i.f.v. natuurontwikkeling.		Zone 2 betreft deels een bestaande tuin, deels een overgangsgebied naar het natuurgebied.
3.2.7.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN			
inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie (halfopen en open bebouwing) te respecteren.		Het betreft één alleenstaande villa en twee koppelvilla's. De afstanden tot de perceelsgrenzen en/of zonegrenzen dient ofwel minimum 0.00 meter (bij koppeling) ofwel minimum 5 meter te bedragen, behoudens bestaande toestand.
bezetting	Maximum 30%		Onder bezetting wordt verstaan de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, ...). De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen.
bouwhoogte en dakvorm	Maximum 2 bouwlagen. De dakvorm is vrij.		Maximale kroonlijsthoogte: 6 meter Maximale nokhoogte: 11 meter
3.2.7.3 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT			
– Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren. – Bij gekoppelde villa's moet men oog hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden (volledige symmetrie, spiegelbeeld, asymmetrisch geheel). Restauraties en renovaties hebben hier steeds betrekking op het geheel. Bij verbouwingen aan de ene villa dient het geheel gerespecteerd te worden waarin men aan het werk is.			
3.2.7.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN			
– Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk stedenbouwkundige vergunning. – Beperkte verhardingen (terras) kunnen enkel geplaatst worden in zone 1 en aansluitend bij de bestaande woning. Nieuwe, kleine bouwwerken zoals een tuinhuis, zwembad zijn enkel toegelaten in zone 1, voorzover niet gelegen in de overgangszone naar het natuurgebied. – In zone 2 zijn verplaatsbare speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) toegelaten. In deze zone en ter hoogte van <u>de overgangszone naar het natuurgebied</u> (zie specifieke aanduiding op het bestemmingsplan) dient een natuurlijke - landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het omliggende natuurgebied. Het plaatsen van bebouwing of verhardingen is hier niet toegelaten. De randen van deze zones kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage), eventueel afgesloten met palen en draad met beperkte hoogte.			

3.2.8 DETAILPLAN 6 : HET GEBOUW DE NOORDDUINEN			
3.2.8.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1: Zone voor openbaar nut, gemeenschapsvoorzieningen, toeristisch-recreatieve en culturele voorzieningen	De gronden zijn bestemd voor toeristisch recreatieve activiteiten en culturele activiteiten en gemeenschapsvoorzieningen kaderend binnen de taakstelling van de overheid. In ondergeschikte orde is een conciërgewoning toegelaten. Ook parking en speelterrein in open lucht vormen een onderdeel van de zone.	Eveneens voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen.	In de grootschalige bebouwing van de Noordduinen (bestaande uit drie bouwlagen met dak) vinden talrijke verenigingen en gemeenschapsvoorzieningen onderdak, zoals een volksdansgroep, een duikersclub, kind en gezin, het rode kruis, Unesco, speelpleinwerking enz.

3.2.8.3 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN VAN ZONE 3			
Inplanting	De inplanting van het bestaande bouwwerk is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie te respecteren.		Het betreft een alleenstaande villa. De afstanden tot de perceelsgrenzen en/of zonegrenzen dient minimum 5 meter te bedragen, behoudens bestaande toestand. Onder bezetting wordt verstaan de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, ...). De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen. De huidige bezetting bedraagt momenteel ongeveer 10%. Maximale kroonlijsthoogte: 6 meter Maximale nokhoogte: 11 meter
bezetting	Maximum 20%		
bouwhoogte en dakvorm	Maximum 2 bouwlagen. De dakvorm is vrij.		
3.2.8.4 VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT			
Zone 1: het los verspreid inplanten van nieuwe bebouwing over het gebied is niet toegelaten. Uitbreidingen en/of verbouwingen dienen steeds in relatie gezien tot de totaliteit van het gebouw. Er dient steeds gebruik gemaakt worden van volwaardige materialen die een architecturale eenheid vormen met de totaliteit van het gebouw (m.a.w. het bijplaatsen van constructies in golfplaten en andere industriële materialen is niet toegelaten). Uitbreiding dienen zich te richten naar het aanliggende openbare domein en parking, uitbreidingen langsheen de duinzijde zijn niet toegelaten.			
3.2.8.5 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN			
Inzake inrichting en beheer van de Noordduinen zijn de modaliteiten zoals aangegeven in het natuurinrichtingsproject Noordduinen, opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij en AMINAL afdeling natuur, van toepassing. Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk stedenbouwkundige vergunning.			
Zone 1: - Niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag enkel verhard worden ten behoeve van toegang, oprit, parking (zie symbolische aanduiding op het bestemmingsplan) en terras, de rest dient als duinlandschap te worden behouden. Maximaal 40% van de onbebouwde ruimte kan worden verhard. - Nieuwe losstaande kleine bouwwerken zijn op het perceel niet toegelaten. - De afsluiting dient te bestaan uit een streekeigen beplanting (zie bijlage), eventueel in combinatie met draadafsluiting en beperkt in hoogte. - Terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijke aantoonbare redenen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld i.f.v. de parking). - Parkeerfaciliteiten dienen voorzien te worden ter hoogte van de symbolische aanduiding op het bestemmingsplan.			
Zone 2: Verhardingen zijn in deze zone niet toegelaten. Deze zone staat integraal in functie van natuurontwikkeling (grijze duinen). Deze zone kan voor betreding worden opengesteld in functie van zachte recreatie en in functie van toegankelijkheid naar het omliggende duinengebied.			
Zone 3: Enkel beperkte verhardingen i.f.v. terras (aansluitend bij bestaande woning) en oprit kan geplaatst worden.			
Zone 5: Verhardingen zijn niet toegelaten tenzij i.f.v. het plaatsen van speeltoestellen. De afsluiting dient te bestaan uit een streekeigen beplanting (zie bijlage), eventueel in combinatie met draadafsluiting en beperkt in hoogte.			

3.2.9 DETAILPLAN 7 : WOONKORREL HOEK HELVETIASTRAAT EN R. VANDAMMESTRAAT			
3.2.9.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen toegelaten. Nieuwe bijkomende woningen zijn niet toegelaten, behoudens op de percelen aangeduid met een * op het bestemmingsplan.		De zone 1 betreft bestaande ééngezinswoningen die als dusdanig die bestemming dienen te behouden. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming. De percelen waar nog een bijkomende woning kan opgericht worden betreft een vrijliggend perceel ter hoogte van de Helvetiastraat (bevindt zich reeds in een, volgens het gewestplan, zone voor woongebied) en ter hoogte van de Robert Vandammestraat (conform de verkavelingsmodaliteiten VK/81/370).
Zone 2	De gronden zijn bestemd voor manège met bijhorende infrastructuur.		De zone 2 betreft een bestaande manege met bijhorende infrastructuur zoals een kleine bar, stallingen en weilanden. De voorgestelde bestemming in het detailplan i.f.v. de manege dient in het kader van de Vlarem - toepassing begrepen te worden als 'agrarisch gebied' cf het gewestplan.
3.2.9.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN VAN ZONE 1			
Inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie te respecteren. Ter hoogte van het leegstaande perceel langs de R. Vandammestraat waar nog een bijkomende woning kan opgericht worden dient de inplanting conform de bestaande wachtgevel te zijn en dient de afstand tot de zijkavelgrens min. 5m te bedragen. Bij afbraak en nieuwbouw voor de achterliggende woningen langsheen de R. Vandammestraat dient de nieuwbouw zich zoveel mogelijk te richten naar de openbare weg.	Belangrijk is dat de bebouwing het straatbeeld ondersteund. Dit wil zeggen dat, bij halfopen en gesloten bebouwing, de bouwlijn van de aanpalende bebouwing richtinggevend is en dat de gevel gericht naar het openbaar domein kwaliteitsvol het straatbeeld dient te ondersteunen, hierbij dient gebruik gemaakt te worden van volwaardige materialen.	Het betreft zowel alleenstaande, halfopen en open bebouwing. De afstanden tot de perceelsgrenzen en/of zonegrenzen bij open bebouwing dient minimum 5 meter te bedragen, behoudens de bestaande toestand. De zone aangeduid met arcering op het bestemmingsplan bestaat in hoofdzaak uit gesloten bebouwing. Hierbij dient de afstand tot de perceelsgrenzen ofwel 0.00 meter ofwel minimum 3 meter te bedragen, behoudens de bestaande toestand. Op die manier kan het achterliggende gebied een groene invulling krijgen en op termijn een aanvulling beteken voor het naastliggende duingebied.
Bezetting Bouwdiepte	– Maximum 40% bij kleinere percelen – Maximum 30% bij grotere percelen – De bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij, voorzover tegemoet gekomen is aan de bepalingen inzake de bezetting en inplanting. – De bouwdiepte op de verdieping is vrij bij open bebouwing, voorzover tegemoet gekomen is aan de bepalingen inzake bezetting en inplanting. – De toegelaten bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot 12 meter bij halfopen en gesloten bebouwing.	Inzake de bouwdiepte op de verdieping kan een tolerantie toegelaten worden gelet op de vorm van het perceel, de bestaande bouwdiepte en de bebouwing op de naburige percelen.	Onder bezetting wordt verstaan de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, ...). De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen. Onder kleinere percelen wordt verstaan percelen < 500 m ² . Onder grotere percelen wordt verstaan > 500 m ² .
Bouwhoogte en dakvorm	Maximum 2 bouwlagen. De dakvorm is vrij. Ter hoogte van het leegstaande perceel langs de R. Vandammestraat waar nog een bijkomende woning kan opgericht worden dient de bouwhoogte conform de bestaande wachtgevel te zijn.		Maximale kroonlijsthoogte: 6 meter Maximale nokhoogte: 11 meter

3.2.9.3 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN VAN ZONE 2			
Inplanting en bebouwingsvoorschriften	Het bestaande bouwvolume is bepalend. Bij verbouwing is enkel een beperkte uitbreiding in functie van functionele verbouwing toegelaten. Bij afbraak en nieuwbouw dient de nieuwbouw zich zoveel mogelijk te richten naar de openbare weg.	Onder <u>functionele verbouwing</u> wordt het volgende bedoeld: – Het bestaande gebouw blijft minstens als basis behouden bij de verbouwing – De ingenomen grondoppervlakte van het te verbouwen gebouw kan maximaal met 5 % toenemen. – De volumetoename in vergelijking met het bestaand gebouw kan met maximum 5 % toenemen. – Het doel van de functionele verbouwing is enkel om het gebruikscomfort te verhogen en aanpassingen inzake brandveiligheid te voorzien.	Doel is de bestaande activiteit te bestendigen, doch echter geen grootschalige uitbreidingen toe te laten. Op die manier kan het achterliggende gebied een groene invulling krijgen en op termijn een aanvulling beteken voor het naastliggende duingebied.
3.2.9.4 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALEEN RUIMTELIJKE KWALITEIT			
Zone 1 Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren. – Basisprincipe is dat het karakter van deze woonkorrel behouden wordt: - o enerzijds het kleinschalig gesloten karakter van de rijwoningen ter hoogte van de Hostenstraat - o anderzijds het open groene karakter van de alleenstaande villa's als overgang naar het westelijke natuurgebied – De hoogte, diepte, dakvorm en dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld. – Uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon. – Inzake de aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen: geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevels dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd. – De functionele verbouwing is een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en/of site. De functionele verbouwing wordt gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de bouwaanvraag Zone 2 – Reclame constructies ter hoogte van de openbare weg kunnen enkel bestaan uit een kwaliteitsvolle kleinschalige aanduiding van de manège – Afsluitingen dienen eenvormig en kwaliteitsvol uitgevoerd en dienen dermate opgevat dat ze zich integreren in het landschap (bijvoorbeeld eenvoudige elektrische draadafsluitingen) – Reliëfwijzigingen van de bestaande weilanden zijn niet toegelaten. – Het intensief bereiden van de weilanden (waardoor het weiland enkel nog bestaat uit zand) kan slechts over een beperkte oppervlakte.			
3.2.9.5 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN			
Zone 1 Beperkte verhardingen (terras) kunnen enkel geplaatst worden aansluitend bij de bestaande woning. Speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) zijn toegelaten. Kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, bijvoorbeeld kleine tuinhuisjes zijn toegelaten, mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant en ze qua schaal beperkt zijn. Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen groen (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk bouwdoossier. Zone 2 Maximum 60 % van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel kan in functie van openlucht infrastructuur voor paarden worden ingericht. Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen groen (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk bouwdoossier. Ter hoogte van <u>de overgangszone naar het natuurgebied</u> (zie specifieke aanduiding op het bestemmingsplan) dient een natuurlijke - landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het omliggende natuurgebied. Het plaatsen van bebouwing of verhardingen is hier niet toegelaten. De randen van deze zones kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage), eventueel afgesloten met palen en draad met beperkte hoogte.			

3.2.10 DETAILPLAN 8 : RANDEN T.H.V. DE ELZENLAAN - NEERHOFLAAN			
3.2.10.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1	De gronden zijn bestemd als zone i.f.v. natuurontwikkeling.		De gronden binnen deze zone maken voor het overgrote deel feitelijke reeds deel uit van het natuurgebied 'de Noordduinen', slechts een beperkt stuk is in gebruik als tuin van de achterliggende woningen.
3.2.10.2 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN			
Het plaatsen van bebouwing, verhardingen of gelijk welke vorm van constructie is hier niet toegelaten. Deze percelen mogen niet afgesloten worden. Deze zone dient ingericht te worden als zone voor natuurontwikkeling, de beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen beplanting.			

4. Bijlage

4.1 Lijst met streekeigen boom- en struiksoorten binnen het duingebied

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

HAGEN		
Dominante soorten :	– Kat- x Boswilg – Kwets – Sering* – Taxus – Wilde liguster*	– Zwarte els
– Eenstijlige meidoorn – Gewone Es – Gladde iep*		
Bijsoorten :	– Heggenrank* – Heggenroos* – Hollandse linde – Hondstroos* – Hop* – Kerspruim – Klimop* – Kwets – Kroosjes – Kruisbes – Kweepeer – Peterselievlier – Sering	– Sleedoorn – Sneeuwbes – Taxus – Theeboompje – Viltroos* – Vlier – Wilde liguster* – Wilde peer* – Winterlinde – Zomerlinde – Zuurbes – Zwarte bes
– Aalbes – Beuk – Boerenjasmijn – Dauwbraam – Eenstijlige meidoorn – Een- x Tweestijlige meidoorn* – Egelantier* – Framboos – Gewone es – Gladde iep – Haagbeuk		
AANBEVOLEN KNOTBOMEN		
– Bindwilg – Canadese populier – Gewone es	– Hollandse linde – Kraakwilg – Schietwilg	– Winterlinde – Zomerlinde

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

Sierstruiken, klein fruit, e.d. worden in de regel alleen rond boerderijen, huizen en kasteelparken aangetroffen. Ook bepaalde soorten komen als dominant alleen rond huizen of boerderijen voor, en blijven rond weiden en bossen e.d. beperkt tot nevensoorten. (bv. beuk). Al deze soorten zijn *in cursief* gezet. Zeldzame en karakteristieke soorten worden beter niet aangeplant zolang er geen autochtoon materiaal beschikbaar is. Dergelijke zeer kritische soorten worden aangeduid met een asterix (*).

Typevoorbeelden

Deze voorbeelden zijn gebaseerd op de karteerfiches van streekeigen typevoorbeelden, aangetroffen binnen het poldergebied van Koksijde. (bron : Arnout Zwanepoel)

- Oude olmen-seringenhaag rond 19^{de} eeuws vissershuisje, nog steeds geschoren, bestaande uit klimop, sleedoorn, braam, vlier, gladde iep en sering
- Voormalige olmenhaag rond huisweide van voormalige boerderij, bestaan uit sleedoorn, schietwilg, vlier, gladde iep en canadapopulier
- Twee geschoren olmenhaagjes rond oude duinhuisjes of percelen, bestaande uit gewone esdoorn, klimop, gladde iep, vlier en sering
- Oud olmenhaagje rond duinhuisje, gedeeltelijk vernieuwd en aangevuld met ligustrum ovalifolium, bestaande uit klimop, gladde iep, haagliguster en sering
- Schietwilgen en zwarte els als knotbomen beheerd rond weiden, bij omwalling van het Hof ter Hille, bestaande uit Zwarte els, gewone es en schietwilg.
- Paardeweitjes met restanten van houtwallen rondom, bestaande uit gewone es, klimop, grauwe abeel, aalbes, hondstroos, dauwbraam, schietwilg, grauwe wilg, vlier, canadapopulier, sering en duindoorn
- Binnenduinrand, knotbomen van wilgen, populierenrijen en elzenhakhoutwallen op oude perceelsgrenzen van duinakkerijtjes en – weitjes, bestaande uit kraakwilg, zeldzame kloon mandenmakerswilg.

4.2 Adviezen