



BIJLAGEN

BEPLANTINGSLIJST

■ 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 Zwaenepoel in 2000.

hagen		
dominante soorten: Eenstijlige meidoorn Gewone Es Gladde iep*	Kat- x Boswilg Kwets <i>Sering*</i> <i>Taxus</i> <i>Wilde liguster*</i>	Zwarte els
bijsoorten: <i>Aalbes</i> Beuk <i>Boerenjasmijn</i> Dauwbraam Eenstijlige meidoorn Een- x Tweestijlige meidoorn* Egelantier* <i>Framboos</i> Gewone es Gladde iep Haagbeuk	Heggenrank* Heggenroos* <i>Hollandse linde</i> Hondsroos* Hop* <i>Kerspruim</i> Klimop* Kwets Kroosjes <i>Kruisbes</i> <i>Kweepeer</i> <i>Peterselievlier</i> <i>Sering</i>	Sleedoorn <i>Sneeuwbes</i> <i>Taxus</i> <i>Theeboompje</i> Viltroos* Vlier <i>Wilde liguster*</i> Wilde peer* <i>Winterlinde</i> <i>Zomerlinde</i> <i>Zuurbes</i> <i>Zwarte bes</i>
aanbevolen knotbomen		
Bindwilg Canadese populier Gewone es	Hollandse linde Kraakwilg Schietswilg	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 karteefiches van streekeigen typevoorbeelden, aangetroffen binnen het poldergebied van Koksijde. (bron: Arnout Zwane-poel)

- Oude olmen-seringenhaag rond 19^{de} eeuws vis-sershuisje, 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, hondsroos, dauwbraam, schietwilg, grauwe wilg, vlier, canadapopulier, sering en duindoorn
- Binnenduinrand, knotbomen van wilgen, populierenrijen en elzenhakhoutwallen op oude perceelsgrenzen van duinakkertjes en – weijtjes, bestaande uit kraakwilg, zeldzame kloon mandenmakerswilg.



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer

Koning Albert II-laan 20 bus 8

1000 BRUSSEL

Tel.: 02 - 553 80 79

Fax: 02 - 553 80 75

www.mervlaanderen.be

AANGETEKEND

College van Burgemeester en Schepenen

Zeelaan 303

8670 KOKSIJDE

uw bericht van

3 oktober 2012

uw kenmerk

STED/LD.871

12-697

telefoonnummer

02 553 03 53

ons kenmerk

LNE/MER/SCRPL12165/

2012/

datum

26/10/2012

bijlagen

/

vragen naar / e-mail

Melanie Franck

Melanie.franck@lne.vlaanderen.be

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP 'Corridor Zeeberm –
Oostvoorduin' te Koksijde.**

beslissing plan-MER-plicht

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.),
B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende
de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 3 oktober 2012, ontvangen op 8 oktober 2012, vraagt u de dienst Mer een beslissing
te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12165
behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot
milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het
dossier heeft het RUP tot doel om voor zonevreemde constructies een gebiedsgerichte oplossing aan
te reiken. In het algemeen plan worden bijkomende voorschriften op perceelsniveau aangeduid,
bovenop de bestaande ongewijzigde bestemming van het gewestplan. In de 5 detailplannen wordt
voor deze percelen waar de gewestplanbestemming onduidelijk is, de bestemming herbekeken en
rechtszekerheid geboden.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de
adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante
milieudisciplines besproken.

Eén adviesinstantie heeft een opmerking over de referentiesituatie van het plan. De opmerking werd
op een voldoende wijze ingevuld in het screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota
(gele markerings), zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting
m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet
van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

**Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan
geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een
plan-MER niet nodig is.**

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor
het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij
vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de
voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en
via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing
geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het
gemeentehuis.

*Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een
plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de
beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij
optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.*

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Lelieur

Diensthooft dienst Mer

Kopie aan studiebureau : Wvi, Baron Ruzettelaan 35 te 8310 Assebroek

verslag Plenaire vergadering

opdracht GRUP 3 Corridor Zeebarm - Oostvoorduin
dossiernummer /
datum 18/10/2012
uur 9.00 uur
plaats Koksijde
volgende vergadering /
verslaggever Vanderstraeten Nele
bijlage(n) bijlage(n): de verschillende adviezen

aanwezig A
verontschuldigd VO
afwezig (zonder kennisgeving) APW

naam	organisatie functie	contactgegevens	A VO APW
Dhr. Dirk Dawyndt	Schepen Ruimtelijke ordening en Stedenbouw Koksijde	dirk.dawyndt@koksijde.be	A
Leen Declerck	Diensthoud Stedenbouw Koksijde	Leen.Declerck@gemeentebestuur.koksijde.be	A
Christian Vancraeynest	Adjunct dienshoofd Stedenbouw koksijde	Stedenbouw@koksijde.be	A
Depotter Elie	Polder Noordwatering	Polder@noordwatering.be	A
Van Houtte Emmanuel	I.W.V.A.	Emmanuel.van.houtte@skynet.be	A
Joachim D'eigens	Provincie West-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke Planning	Joachim.deigens@west-vlaanderen.be	A
Lieven Dekoninck	ANB	Lieven.dekoninck@lne.vlaanderen.be	A
Kaat Smets	Ruimtelijke Ordening, Vlaamse overheid	Kaat.smets@wo.vlaanderen.be	A
Nele Vanderstraeten	Ruimtelijk planner, WVI	n.vanderstraeten@wvi.be	A



west-vlaamse intercommunale
baron ruzettelaan 35 | 8310 brugge | www.wvi.be
T 050 36 71 71 | F 050 35 68 49 | E wvi@wvi.be

1. Ontvangen adviezen

- Toerisme Vlaanderen
- Onroerend Erfgoed
- LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
- LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, Dienst Veiligheidsrapportering
- AWW
- Gecoro
- Ruimtelijke Planning, Provincie West-Vlaanderen
- ANB
- Ruimtelijke Ordening, Vlaamse overheid
- Bloso
- VMM

2. Toelichting adviezen

2.1. Overlopen van de schriftelijke adviezen

Toerisme Vlaanderen:

- Kleinschalige logies:
 - o Toerisme Vlaanderen vraagt om het inrichten van kleinschalige logies als nevenbestemming bij het wonen in de detailplannen mogelijk te maken.
 - o De aanwezige adviesinstanties kunnen hiermee akkoord gaan. Er wordt voorgesteld om eventueel bijkomende verharding te beperken ivf deze nevenbestemming.
- Detailplan 3, Den Eglantier:
 - o Aanpassing: impact op het natuurgebied te 'verlagen'.
 - o Toerisme Vlaanderen vraagt om in functie van duurzaamheid herbouw eveneens toe te laten. De aanwezige adviesinstanties zijn van oordeel dat dit kan maar eerst dient de vergunningstoestand aangetoond te worden.
 - o Toerisme Vlaanderen vraagt om ingeval van herbouw een meer compacte vorm te realiseren met twee bouwlagen en een lagere terreinbezetting. De aanwezige adviesinstanties zijn van oordeel dat dit kan maar eerst dient de vergunningstoestand aangetoond te worden.
 - o Toerisme Vlaanderen vraagt om in zone 5 de huidige conciërgewoning te behouden of ingeval van herbouw te kunnen realiseren. Dit kan enkel toegelaten worden indien de huidige conciërgewoning vergund is of vergund geacht is. Dit dient aangetoond te worden.
 - o De aanwezige adviesinstanties voegen hun advies toe met betrekking tot dit detailplan: Er wordt door ANB gevraagd om de huidige bestemming van zone 8 (zone i.f.v. natuurontwikkeling) te behouden als natuurreservaat. ANB betreurt eveneens de inkleuring van zone 6 (zone i.f.v. natuurgerichte recreatieve en culturele voorzieningen) en is van oordeel dat deze zone op een natuurlijke manier dient ingericht te worden om te zorgen dat de randeffecten van de aangrenzende bebouwing in deze zone kunnen opgevangen worden ipv ze in deze zone toe te laten. Onroerend Erfgoed is eveneens van oordeel dat het behoud van de toegelaten verhardingsoppervlaktes in zone 6 enkel kan indien aangetoond kan worden dat deze vergund (geacht) zijn. Er wordt eveneens gevraagd om de verhardingsoppervlakte te specificeren.

Advies Onroerend Erfgoed: Gunstig mits de opmerkingen en bemerkingen meegenomen en aangepast worden.

- Beschermd monument (M.B. 21/12/2011) 'Franse betonnen post voor radiotelegrafie uit WO I langs de Polderstraat': er wordt door OE gevraagd om dit monument specifiek aan te duiden op het bestemmingsplan. Het monument en de overige oorlogsrelicten die opgenomen werden in de inventaris zullen in de toelichtende kolom van de voorschriften opgenomen worden ter verduidelijking van het algemeen voorschrift (1.2) met betrekking op de mogelijkheid tot renovatie van deze oorlogsrelicten.
- Het is volgens OE zeker aangewezen om het herbouwen te beperken hetzij op dezelfde bouwplaats van de bestaande bebouwing, hetzij op een gewijzigde bouwplaats aansluitend op de wegenis zodat

het duinrelief maximaal onverstord wordt en de perifere duinpercelen ruimtelijk beter aansluiten op het integrale duingebied.

- Het is volgens OE (eveneens een opmerking van ANB en RO) nodig de differentiatie met betrekking tot het maximaal bruto bouwvolume en/of de % bruto volumevermeerdering te verduidelijken of te vereenvoudigen.
- OE stelt dat bijkomende terreininname van het duingebied tgv een oppervlakte toename van de bebouwing landschappelijk niet aanvaardbaar is (eveneens een opmerking van ANB). Er wordt verduidelijkt dat de volume beperking van 850 m³ inderdaad geen beperking mbt oppervlakte opneemt. Het betreffen woningen aan de rand van het plangebied. De layers landschap en patrimonium dienen bij een vergunningsaanvraag met elkaar afgewogen te worden.
- De vergunningstoestand van de detailplannen is onduidelijk, alsook wordt gevraagd om duidelijk aan te geven wat de toename van terreinbezetting specifiek inhoud. Er wordt verduidelijkt dat er voor de woningen telkens werd uitgegaan van een $\pm 10\%$ vermeerdering tav van de huidige terreinbezetting (in m²). Dit zal verduidelijkt worden in de TL kolom. Dienst Ruimtelijke Planning vraagt naar de vergunningstoestand van detailplan 4, dit werd niet duidelijk opgenomen in de toelichtingsnota. De ontwerper verwijst hiervoor naar het plan bestaande toestand. Er wordt gevraagd om dit op te nemen in de toelichtingsnota.
- OE vraagt om in de voorschriften op de nemen dat illegale constructies dienen verwijderd te worden. Dit kan niet in het RUP opgenomen worden.

Advies LNE:

- Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt te worden.
- Gunstig, op voorwaarde dat als uit de screening blijkt dat milderende maatregelen noodzakelijk zijn om (mogelijke) aanzienlijke negatieve milieueffecten te vermijden, moeten deze op een gepaste wijze vertaald worden in het RUP uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan.

Advies GeCoRO: algemeen wordt een gunstig advies gegeven, volgende opmerkingen:

- Er wordt gevraagd naar de vergunningstoestand van de vrij recent uitziende gebouwen: deze werden nagegaan.
- Er wordt gevraagd of de problemen die een oude hoeve langs de Nieuwpoortsteenweg ondervindt om aan te sluiten op de nutsvoorzieningen met dit GRUP worden opgelost? In de algemene voorschriften is hiervoor een voorschrift voorzien (nl. bepalingen omtrent werken/ constructies ifv openbaar nut).
- Er wordt gevraagd of ook voor beschermde monumenten er herbouw mogelijk is ingeval van overmacht: er wordt verduidelijkt dat alle woningen kunnen herbouwd worden in geval van overmacht.

Advies agentschap Wegen en Verkeer: geen opmerkingen

Het advies van Bloso en VMM werd tijdens de plenaire niet overlopen. Deze adviezen waren op dit momenten niet gekend. De adviezen waren tijdig ontvangen.

Het advies van Bloso is positief. Het RUP wordt eveneens gunstig geadviseerd door de VMM en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

2.2. Overlopen van de mondelinge adviezen

Polder Noordwatering: gunstig, geen opmerkingen

I.W.V.A.: gunstig, volgende opmerkingen werden toegevoegd:

- Er werden op het overzichtsplan twee woningen als geïsoleerd aangeduid die werden afgebroken in kader van het natuurproject 'Hannecartbos'. Het plan zal aangepast worden.
- Het bestaande pompstation is vergund.
- Op termijn zal één van de conciërgewoningen verdwijnen.

De voornaamste opmerking van volgende adviesinstanties Provincie West-Vlaanderen, ANB en RO Vlaanderen zijn gelijkaardig. Deze heeft betrekking op de vergunningstoestand van de gebouwen gelegen in de detailplannen, de verhardingen gelegen in detailplan 3 en de vergunningstoestand van de gebouwen en de functie van de horecazaak 'De Hoeve'. Deze dienen volledig uitgeklaard te worden.

Ruimtelijke Planning, Provincie West- Vlaanderen:

- De geboden mogelijkheden zijn enkel van toepassing indien ze behoorlijk vergund (geacht) zijn. De stedenbouwkundige voorschriften stellen dat de beoordeling steeds gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouw aanvraag aangaande de constructie. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kunnen elementen die niet behoorlijk vergund zijn niet in aanmerking komen voor de opname in een RUP. Specifiek wordt verwezen naar de detailplannen 3,4,5 en de mogelijkheden van restaurant 'De Hoeve'.
- Het RUP kan geen bijkomende planfiguur in het leven roepen (1.8). Er dient duidelijk gesteld te worden dat het beoordelingscriterium een informatief document is. Niet limitatieve opsommingen kunnen niet in het verordenend deel van de voorschriften. De gemeente verduidelijkt dat dit een algemeen voorschrift is dat eveneens in de andere gelijkaardige zonevrije RUP'en opgenomen werd. Het voorschrift zal aangepast worden.
- De Provincie verduidelijkt dat het niet opportuun is om strenger te gaan dan de bepalingen van het VCRO. Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten voor zonevrije constructies aanvullen en uitbreiden. Er kunnen strengere voorwaarden worden bepaald op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw. Specifiek wordt door RO Vlaanderen verwezen naar het karaktervol historisch patrimonium. De ontwerper verduidelijkt dat deze geïsoleerde gebouwen gelegen zijn in VEN-gebied wat geen verstrenging van de VCRO inhoud.
- De Hoeve: de constructie kan enkel bestendigd worden als horeca indien kan aangetoond worden dat deze functie vergund werd. De nabestemming wonen kan niet volgens het functiewijzigingsbesluit. De vergunningstoestand dient eerst uitgeklaard te worden om dit te kunnen beoordelen.
- Detailplan 5: De provincie benadrukt dat een regularisatie van een bouwovertreiding niet kan. Er wordt verduidelijkt dat dit niet de bedoeling is. Ofwel kan de bestaande vergund geachte hoeve behouden worden ofwel kan een nieuwe woning (of 2 gekoppelde woningen) gerealiseerd worden ter hoogte van de Nieuwpoortsteenweg conform de inplantingsvoorschriften indien de bestaande hoeve wordt afgebroken. Voor de niet vergunde constructie werden geen voorschriften opgenomen.
- Sommige begrippen die opgenomen werden in de verordenende kolom dienen verduidelijkt te worden in de toelichtende kolom, als voorbeeld werden volgende begrippen aangehaald: losstaande kleine bouwwerken (dp3), tenzij deze om duidelijk aantoonbare redenen noodzakelijk zijn (p.12). Dit zal verduidelijkt worden.

ANB:

- Lieven Dekoninck stelt dat verschillende opmerkingen die in het schriftelijk advies werden opgenomen reeds aan bod kwamen en herhaling hiervan niet nodig is.
- ANB vraagt om aan de voorschriften toe te voegen dat ingeval van herbouw van de constructies best ingeplant wordt aan de buitenkant van de natuurkern toe. Dit dient getoetst te worden aan de mogelijkheden in de VCRO.
- In de voorschriften wordt een onderscheid gemaakt tussen het karaktervol historisch patrimonium gelegen in natuurgebied of gelegen in parkgebied, ANB vraagt om beiden een ander symbool te geven op het overzichtsplan.
- ANB merkt op dat voor bepaalde stedenbouwkundige voorschriften, zoals nu voorzien in het RUP, het onduidelijk is of ze op individueel vergunningenniveau de verscherpte natuurtoets of de passende beoordeling kunnen doorstaan. Specifiek wordt verwezen naar de mogelijkheden voor volumetoename. Er zal in de voorschriften verduidelijkt worden dat de mogelijkheden die voorzien worden in het RUP onder voorbehoud van de passende beoordeling zijn.
- Er werden door ANB enkele specifieke vragen gesteld mbt de detailplannen, hieronder een overzicht (van de nog niet eerder vermelde opmerkingen):
 - o Wat is de bestemming van het BPA van detailplan 17
 - o Voor de woning in de Polderstraat (dp 4) is een bouwdiepte tot op 25 meter van de rooilijn toegelaten. Er wordt gevraagd wat de huidige bouwdiepte is? De gemeente verduidelijkt dat dit gelijkaardig is aan de huidige bouwdiepte.

Ruimtelijke Ordening, Vlaamse overheid:

- Kaat Smets overloopt kort haar advies.
- De voorschriften kunnen enkel van toepassing zijn op de vergund geachte constructies en activiteiten.
- Detailplan 1: Er wordt opgemerkt dat het plangebied bestaat uit drie verschillende kadastrale percelen, er wordt gevraagd waarom alle percelen worden opgenomen in het detailplan. Dit is naar analogie van de andere opgemaakte RUP mbt zonevrije constructies te Koksijde. Volgens de provincie kwam deze opmerking vermoedelijk dan ook aan bod. Toen werd beslist om de tuinzones

op te nemen vermoedelijk omwille van toelaatbare afsluitingen. Nu wordt hieraan vrijstelling van vergunning gegeven. Er wordt besloten om deze reeds ingenomen en ingerichte tuinzone in het plangebied te behouden zodoende er geen onduidelijkheden kunnen ontstaan en specifieke voorschriften mbt deze percelen kunnen opgenomen worden. Er wordt gevraagd waarom de deelzone voor ontsluiting wordt ingetekend en waarom de woning zich niet vooraan kan ontsluiten. De gemeente verduidelijkt dat het de huidige toegang tot de garage van de woning betreft die omwille van het reliëfverschil onder de woning is gelegen.

- Er wordt gevraagd om te verduidelijken waarom de terreinbezetting en verharding verschillend zijn tav de andere woningen aan de rand van het plangebied. Er wordt verduidelijkt dat de differentiatie gebeurde adh van een locatie gebonden afweging.
- Het is onduidelijk welke mogelijkheden er concreet zijn mbt herbouw, verbouwen en uitbreiding voor de detailplannen. De gemeente verduidelijkt dat er wordt uitgegaan van een bestemming van een (gedeelte) perceel waar de constructie volgens de inrichtingsvoorschriften kan uitbreiden, herbouwen of verbouwen. Het betreft een nieuw woongebied.
- Het lijkt RO niet aangewezen om bijgebouwen toe te laten in de detailplannen. Er wordt door de gemeente verduidelijkt dat de bestemming wordt gewijzigd en een bijgebouw wel kan toegelaten worden in een woonzone. Het betreffen woningen die aansluitend zijn gelegen met bestaande woningen.
- Detailplan 3: Er wordt gevraagd om de bestemmingsvoorschriften te verduidelijken. De ontwerper verduidelijkt dat de bestemming mogelijkheden toelaat ivf cultuur op schaal van de buurt (kleinschalig, niet hoog dynamisch) en recreatieve verblijfsaccommodatie. Dit zal verduidelijkt worden in de voorschriften. Er wordt eveneens gevraagd om te verduidelijken wat bedoeld wordt met tijdelijke constructies. Er wordt verduidelijkt dat dit tenten of andere tijdelijke constructies betreffen die tijdens de vakanties opgesteld worden ivf de recreatieve verblijfsaccommodatie. Dit zal verduidelijkt worden in ofwel TL kolom, ofwel volgens het vrijstellingsbesluit. De omvang (afbeelding in TLN) van de tenten wordt in vraag gesteld.
- Detailplan 4 en 5: De verhardingsoppervlakte werd in tegenstelling tot andere deelplannen in m² uitgedrukt. Er wordt 100 m² toegelaten. Het is onduidelijk waarom deze oppervlakte wordt toegelaten. Er wordt gevraagd of dit gebaseerd is op de huidige situatie. Er wordt verduidelijkt dat de zone wordt bestemd als woongebied, waarbij verhardingen toegelaten worden. In detailplan 5 is nieuwe verharding toegelaten in de zone voor wonen, met uitsluiting van de deelzone. Dit is momenteel in het gewestplan woonzone waarbij verharding reeds toegelaten is. In de deelzone is enkel instandhouding mogelijk van de eventueel bestaande verhardingsoppervlaktes.

3. besluit

Het voorontwerp zal aangepast en herwerkt worden aan de hand van bovenliggende opmerkingen en schriftelijke adviezen. Er zal een nieuwe plenaire vergadering georganiseerd worden.

Belangrijke aspecten zijn:

- De vergunningstoestand van de gebouwen gelegen in de detailplannen.
- De vergunningstoestand van de verhardingsoppervlaktes gelegen in detailplan 3.
- Het aantonen van de functiewijziging van het vissershuis naar horeca (nl De Hoeve) en de aanwezigheid van een conciërgewoning in het detailplan 3.
- De inrichting van het detailplan 3.

Voor verslaggeving
WVI, 18 oktober 2012

Toerisme Vlaanderen heeft dit RUP met veel interesse gelezen. Wij zijn zeer tevreden dat het jeugdverblijf 'Den Eglantier' een toeristisch-recreatieve bestemming krijgt. Toch hebben we nog enkele opmerkingen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DETAILPLAN 1: WONING CLOS FLEURIWEG

DETAILPLAN 2: WONING NIEUWE YDELAAN

DETAILPLAN 4: WONING POLDERSTRAAT

DETAILPLAN 5: WONING NIEUWPOORTSTEENWEG

In deze detailplannen wordt de besproken woning ingekleurd als 'zone voor wonen'. De zone voor wonen is bestemd voor een ééngezinswoning. In ondergeschikte orde is ook een vrij beroep toegelaten. **Kleinschalig logies** wordt hier niet als nevenbestemming toegelaten. Nochtans kunnen deze woningen, omwille van hun typologie en hun ligging geschikte locaties zijn voor het inrichten van vb. gastenkamers. Daarenboven is het zo dat kleinschalige toeristische logies absoluut niet meer dynamiek veroorzaken dan vb. een klein kantoor of een kleine praktijkruimte.

Zowel het voorschrift voor woongebieden volgens het gewestplan als het gewestelijke typevoorschrift voor woongebied laten horeca en/of toeristische voorzieningen toe in woongebieden. Deze voorschriften zijn meestal van toepassing voor alle woningen in de directe omgeving van de bovenstaande 'zonevrije' woningen. Daarenboven is het zo dat zelfs in de agrarische gebieden van het gewestplan mogelijkheden worden geboden voor het inrichten van kleinschalig toeristisch logies (verblijfsgelegenheden) en dit via het 'besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen'.

Advies: Gezien de ligging en de typologie van de bestaande (en eventueel toekomstige) woningen in deze woongebieden vraagt Toerisme Vlaanderen om het inrichten van kleinschalig logies als nevenbestemming bij het wonen mogelijk te maken in de bovenstaande detailplannen.

DETAILPLAN 3 6: DEN EGLANTIER

Het perceel waarop dit jeugdverblijf gelegen is, wordt ingedeeld in verschillende zones. Toerisme Vlaanderen kan zich zeker vinden in de indeling van dit perceel. In zone 5 zijn de huidige gebouwen van het jeugdverblijf gelegen. Zone 5 is bestemd in functie van recreatieve en culturele verblijfsaccommodatie. De bestaande bebouwing kan behouden blijven.

Het volgende wordt opgenomen in het voorliggende voorschrift:

*'Herbouw of uitbreiding is enkel toegelaten met als doel het **gebruikscomfort** te verhogen, ingeval van overmacht of om de **impact op het natuurgebied te verhogen**.*

Toelichtend:

Met de impact op het natuurgebied wordt in functie van een betere configuratie herbouw toegelaten. Een betere configuratie is bijvoorbeeld een minder diepe inplanting van de bebouwing in het natuurgebied, meer ter hoogte van de Piet Verhaertstraat.'

Met het verhogen van het gebruikscomfort wordt het volgende bedoeld: aanpassingen in functie van hygiëne en brandveiligheid. Kan er ook herbouw of een kleine uitbreiding gebeuren in functie van **duurzaamheid** (een kwalitatiever, beter geïsoleerd gebouw)? Wij achten dit zeker nuttig gezien de meeste gebouwen hier van zeer lage kwaliteit zijn.

Herbouw kan, volgens het voorschrift, ook om de impact op het natuurgebied te **verhogen**. Dit gaat vermoedelijk over herbouw om de impact op het natuurgebied te **verlagen**. Herbouw wordt toegestaan in het kader van een gebouwenconfiguratie die minder impact heeft op het achterliggende natuurgebied.

Herbouw of uitbreiding is enkel toegelaten in de specifiek aangeduide deelzone 'inplanting'. Ten opzichte van de huidige bebouwingsoppervlakte wordt een kleine uitbreiding toegelaten. De maximale kroonlijsthoogte is 3,50 m (1 verdieping) en de maximale nokhoogte is 7,50 m.

Wij stellen ons de vraag of, in geval van herconfiguratie, het realistisch is om een gebouw met een bebouwingsoppervlakte van 675 m² te realiseren in de deelzone 'inplanting'. Is het niet beter om hier eventueel een compacter gebouw te realiseren, maar dan wel 2 volwaardige verdiepingen toe te laten? Wij stellen voor om de bouwhoogte te beperken tot 2 verdiepingen teneinde een compactere, maar toch volwaardige nieuwbouw te kunnen realiseren in de deelzone 'inplanting'.

Advies: Toerisme Vlaanderen vraagt om in zone 5 (zone i.f.v. recreatieve verblijfsaccommodatie) herbouw of een kleine uitbreiding ook toe te laten i.f.v. **duurzaamheid**. Daarnaast stellen we voor om gebouwen tot twee volwaardige verdiepingen toe te laten in de deelzone 'inplanting' teneinde een compacter, maar toch volwaardige nieuwbouw te kunnen realiseren in deze deelzone.

Volgens onze informatie is vandaag in één van de gebouwen op deze site een conciërgewoning ingericht. Wij pleitten ervoor deze woning te behouden of eventueel te integreren in een toekomstige nieuwbouw op deze plek.

Advies: Toerisme Vlaanderen vraagt om in de voorschriften van zone 5 (zone i.f.v. recreatieve verblijfsaccommodatie) het inrichten of behouden van een conciërgewoning op te nemen.



College van Burgemeester en Schepenen
Zeeleaan (Kok) 303
8670 KOKSIJDE

uw bericht van 31/08/2012	contactgegevens Marika Strobbe marika.strobbe@rwo.vlaanderen.be 050 24 81 78	ons kenmerk 4.002/38014/99.68	bijlagen
uw kenmerk STED/LD.871 12-614		datum 12.10.2012	
Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : zonevreemde constructies GRUP 3 Zeeberm-Oostvoorduinen: advies (plenair vergadering dd. 18.10.2012).			

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

In toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001, verzocht u Onroerend Erfgoed om advies.

Binnen het plangebied bevinden zich met uitzondering van de drie oorlogsrelicten (die eveneens zijn vastgesteld), geen panden meer die opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Wel worden panden aangeduid als 'historisch waardevol patrimonium', zoals ze ook voorkomen in de Inventaris van karaktervol patrimonium te Koksijde. Voor dit historisch patrimonium worden aparte voorschriften uitgewerkt, uitgaande van behoud van verschijningsvorm en karakter. O.m. wordt hierbij volledige herbouw voor 'karaktervol historisch patrimonium' uitgesloten, terwijl verbouwing en beperkte uitbreiding mogelijk blijven. Op deze manier kan het RUP een positieve stimulans zijn naar behoud en herwaardering van het Koksijdse erfgoed.

Voor alle duidelijkheid lijkt het ons aangewezen om de oorlogsrelicten, waarvan één beschermd werd als monument bij M.B. van 21/12/2011, zijnde de 'Franse betonnen post voor radiotelegrafie uit WO I langs de Polderstraat', ook op het bestemmingsplan aan te duiden.

Met betrekking tot de landschappelijke waarden van het plangebied merken we op dat het aaneengesloten duingebied Zeebermduinen - Ter Yde - Karthuizerduinen - Plaatsduinen - Hannecartbos - Oostvoorduinen opgenomen is als ankerplaats in de Landschapsatlas Vlaams Gewest. Het behoud en herstel van duincomplexen is hier een belangrijke beleidswenselijkheid. Met betrekking tot de voorkomende bebouwing dient algemeen gestreefd te worden naar het behoud van de bestaande bebouwing op de bestaande bouwplaats. In dat verband is het zeker aangewezen om het herbouwen te beperken hetzij op dezelfde bouwplaats van de bestaande bebouwing hetzij op een gewijzigde bouwplaats aansluitend op de wegenis zodat het duinreliëf maximaal onverstoord wordt en de perifere duinpercelen ruimtelijk beter aansluiten op het integrale duingebied. Algemeen merken we op dat voor alle symbolen van de gebouwen een ander stedenbouwkundig voorschrift geldt in het bijzonder wat betreft het maximaal bruto bouwvolume en/of de % bruto volumevermeerdering.

Zo lezen we dat een beperking van een maximaal volume van 850 m³ geen beperking oplegt naar uitbreiding van de bebouwde oppervlakte ; het is maw niet duidelijk hoe de volume vermeerdering zich verhoudt ten opzicht van de oppervlakte. Zoals reeds hoger gesteld is een bijkomende terreininname van het duingebied tgv een oppervlakte toename van de bebouwing landschappelijk niet aanvaard.

Wat de detailplannen betreft merken we op dat de vergunningstoestand van bebouwing en recreatieve accommodaties niet duidelijk is en dat de maximale terreinbezetting voor bebouwing variabel is (30%, 40%,) en niet duidelijk verwijst naar de bestaande bebouwde oppervlakte. Het detailplan Den Eglantier geeft dan wél de maximale bebouwingsoppervlakte weer (675 m²) met vermelding van de huidige bebouwingsoppervlakte (644 m²).

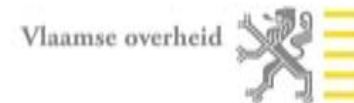
Rekening houdend met de opmerkingen dringen we aan de stedenbouwkundige voorschriften te vereenvoudigen en verduidelijken, waarbij aangegeven wordt dat uitbreiding van de huidige terreinbezetting niet mogelijk is en dat illegale constructies dienen verwijderd te worden.

Conclusie Onroerend Erfgoed

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over voorliggend RUP een **gunstig** advies uitgebracht **mits** bij de verdere opmaak ervan de bovenvermelde opmerkingen en bemerkingen worden meegenomen en het plan in deze zin wordt aangepast.

Hoogachtend,

Miek Goossens
Coördinator Erfgoedbeheer



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Gemeente Koksijde
T.a.v. College van Burgemeester en Schepenen
Zeelaan 303
8670 KOKSIJDE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel

uw bericht van 31.08.2012	uw kenmerk STED/LD.871 12-614	ons kenmerk LNE/RUP/12-245	bijlagen 1
vragen naar / e-mail Melanie.franck@lne.vlaanderen.be	telefoonnummer 02 553 03 53	datum 12 oktober 2012	

Betreft : Voorontwerp van RUP Corridor Zeeberm – Oostvoorduin te Koksijde

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 13 september 2012 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP Corridor Zeeberm – Oostvoorduin te Koksijde. Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

We hebben een advies ontvangen van de dienst Veiligheidsrapportering (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid). U vindt dat advies als bijlage.

Het verplichte onderzoek tot milieueffectrapportage van het voorontwerp van RUP is nog niet afgerond. We willen u erop wijzen dat de dienst Milieueffectrapportagebeheer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een beslissing genomen moet hebben over de plan-MER-plicht van het RUP. Als uit de screeningsprocedure blijkt dat milderende maatregelen noodzakelijk zijn om (mogelijke) aanzienlijke negatieve milieueffecten te vermijden, moet u die op gepaste wijze vertalen in het RUP (en het flankerende beleid), uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan. Dat is noodzakelijk om in orde te zijn met de plan-m.e.r.-wetgeving. Daarnaast beveelt de dienst Mer sterk aan om de eventuele overige milderende maatregelen die beperkte negatieve milieueffecten inperken, en de overige maatregelen die positief zijn voor het leefmilieu, te vertalen in het RUP en de flankerende maatregelen.

Resultaat

Het advies van het Departement LNE is **gunstig**, op voorwaarde dat er wordt tegemoetgekomen aan de bovenvermelde opmerkingen (o.a. voldoende vertaling van milderende maatregelen in het RUP).

Het Departement LNE verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Jean-Pierre Heirman
Secretaris-generaal
Departement LNE

Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

Gemeente Koksijde
Dienst Stedenbouw
Zeelaan 303
8670 KOKSIJDE

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

RUP 12-245

vragen naar / e-mail
Stijn Van Noten
Stijn.vannoten@ine.vlaanderen.be

telefoonnr.
02 553 74 86

Datum
27/9/2012

Betreft: Advies over gemeentelijk RUP Corridor Zeeberm - Oostvoorduin te Koksijde (versie juni 2012)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' behandeld werd in het voorontwerp van RUP.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen bedrijvigheid, en dus ook geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is

betreft het plan geen relevante ruimtelijke ontwikkeling voor wat betreft het aspect externe (mens)veiligheid en beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden. Voor wat het aspect externe veiligheid betreft dient geen verdere actie ondernomen te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

¹ Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

⁴ Bron: webstek <http://www.ine.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>



Gemeente Koksijde
Dienst Stedenbouw
Zeelaan 303
8670 Koksijde

KOKSIJDE
N° 6663
IN .. 1.9 SEP. 2012
Ref. 871



District Diksmuide
Roeselarestraat 77
8600 Eise
Tel. 051 55 00 40 - Fax 051 51 07 85
wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
31/08/2012	STED/LD.871 12-614	A3160 - 8357	
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum	
Ing. Isabelle Brackx isabelle.brackx@mow.vlaanderen.be		17/09/2012	

Betreft: Plenaire vergadering 18/10/2012
GRUP voor zonevreemde constructies – GRUP3 Zeeberm-Oostvoorduin

Geachte ,

Er zijn geen opmerkingen op het voorontwerp van bovenvermeld GRUP.

Langs deze weg wil ik mij verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 18 oktober 2012.

Hoogachtend,

Ing. Isabelle Brackx
Adjunct van de directeur
Districtschef beheer.

GECORO

Gemeente
Koksijde



Vergadering 03 oktober 2012

Pagina 1/2

In aanwezigheid van:

Voorzitter:	Ives Feys
Leden:	Annelies Geldhof Chantal Vanhuyse Lieslotte Wackenier Walter Wackernier Greta Vandewoude Yves Roose Philip Cammaert Denis Declerck Peter Bonhomme

Secretaris:	Leen Declerck
Fracties:	-

Verontschuldigd:	Annick Van Rossem (CD&V) Frederik Lahousse
------------------	---

Om 20.00 uur wordt de vergadering geopend. De voorzitter verwelkomt alle aanwezigen.

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag van vorige vergadering wordt goedgekeurd.

2. Advies over het voorontwerp GRUP voor zonevreemde constructies – GRUP 3 Zeeberm-Oostvoorduin n.a.v. de plenaire vergadering

Het GRUP 3 Zeeberm-Oostvoorduin is het vijfde 'zonevreemd GRUP' dat wordt aangepakt (de herzieningen niet meegerekend) na Noordduin, Duin-Polderovergang, Landbouwgebied en Schipgat-Doornpanne. Het gaat over de zone tussen Oostduinkerke en de grens met Nieuwpoort, die als natuurgebied is ingekleurd op het gewestplan. Mevr. Vanderstraeten van de WVI is verantwoordelijk planoloog en heeft de uitleg verzorgd.

Kort samengevat is het eigenlijk een perimeter-GRUP. Dit wil zeggen dat voor het plangebied voorschriften worden voorzien zonder de onderliggende gewestplanbestemming te wijzigen. Toch wordt op een aantal plaatsen een kleinschalige herbestemming gedaan in functie van de bestaande (vergunde of vergund geachte) toestand, waar dit aansluit bij bestaande bebouwde omgeving bijvoorbeeld. Dit gebeurt via een detailplan. Het voorliggende GRUP telt er 5:

- DP1: woning Clos Fleuriweg
- DP2: woning Nieuwe Ydelaan
- DP3: Den Eglantier
- DP4: woning Polderstraat
- DP5: woning Nieuwpoortsteenweg

Na de toelichting worden een aantal vragen gesteld door de vergadering:

Een aantal woningen binnen de detailplannen lijken erg recent. Hoe kan dit? Op zich is de vergunningstoestand zoveel als mogelijk onderzocht. Het hoeft niet altijd zo te zijn dat de woning op vandaag volledig in natuurgebied ligt. Met het GRUP moeten ook de twijfelgevallen waar de grens bijvoorbeeld tot tegen de gevel ligt, opgelost worden.



Momenteel ondervindt de eigenaar/bewoner van de woning Nieuwpoortsteenweg door de ligging van het gebouw in natuurgebied en iets verder van de straat moeilijkheden om aan te sluiten op de nutsvoorzieningen. Het GRUP laat toe om werken in functie van milieutechnische ingrepen te doen. Aansluiten op nutsleidingen kan hieronder worden verstaan.

Is het mogelijk dat het beschermd monument Belvédère ingeval van overmacht kan worden herbouwd? Dit is mogelijk mits het volume wordt beperkt tot hetgeen is vergund of vergund geacht en mits bij herbouw door overmacht de 1000m³ niet wordt overschreden.

Algemeen geeft de gecoro een gunstig advies.

3. Advies over het voorontwerp GRUP Zeedijk n.a.v. de plenaire vergadering

GRUP Zeedijk is enerzijds een herziening van het huidige BPA Zeedijk maar bevat anderzijds ook een zone die niet in het BPA zit vervat. Het plangebied omvat de Zeedijk tussen Ster der Zee en het Elisabethplein en loopt dan in zuidelijke richting tot aan de Koninklijke Baan. Met dit GRUP wil het schepencollege af van het verregaande detailleringniveau van het BPA (dat aanleiding gaf tot vele afwijkingvragen en langere procedures). Verder wordt getracht om de binnengebieden van de bouwblokken kwalitatiever te maken.

De toelichting wordt gegeven door Sil Goossens van studiebureau Grontmij.

Vanuit de vergadering komen volgende vragen/opmerkingen:

In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen in functie van het bestaande tankstation, kan dit als hoofdbestemming worden aangeduid, er wordt immers meer en meer geëvalueerd naar onbemande tankstations? Het tankstation is inderdaad op het bestemmingsplan niet aangeduid. Dit zal worden aangepast: de Gislaga zit vermoedelijk verscholen onder een andere. Het is niet de bedoeling dit tankstation op termijn te laten verdwijnen. Dit kan blijven bestaan. De zone voor tankstation beslaat enkel de voortuin ter hoogte van de bestaande constructies. Het lijkt dan ook evident dat dit hier in hoofdbestemming moet komen aangezien er voor andere constructies de achteruitbouwzone van AWV geldt. Wat betreft het uitbreiden van de zone over het volledige perceel in functie van onbemande tankstations moet worden teruggekoppeld naar het schepencollege.

Algemeen geeft de gecoro een gunstig advies mits de opmerking mee te nemen.

4. Varia

Er wordt gevraagd naar de stand van zaken voor het GRUP Ter Duinenlaan en Marktplaats. Tegen dit GRUP loopt momenteel een schorsings- en een vernietigingsprocedure voor de Raad van State. In de schorsingsprocedure is het auditorsverslag negatief. Een beslissing is er nog niet.

Volgende vergadering: 05/12/2012 om 20.00 uur in de affichezaal.

Voor het verslag,

Leen Declercq
secretaris gecoro

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

Koksijde
Zeelaan 303
8670 Koksijde

TD

KOKSIJDE	
N°	 1235
IN	 1.1.01.2012
Ref.	

Sint-Andries,
04 oktober 2012

Betreft:
Voorontwerp gemeentelijk RUP 3 Zeebeem-
Oostvoorduin (Koksijde)

Contactpersoon:
Joachim D'eigens

Onze ref.:
JDE/12/1812-12/15/4772
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 77
Fax 050 40 33 76
e-mail:

Bijlagen: -

joachim.deigens@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.51 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijk RUP 3 Zeebeem-Oostvoorduin. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 18/10/2012.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

gemeente Koksijde - gemeentelijk RUP '3 Zeebeem-Oostvoorduin', voorontwerp dd. 13/09/2012, opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het plan voorziet in de ontwikkelingsmogelijkheden van zonevrije constructies binnen de entiteit Corridor Zeebeem - Oostvoorduin.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Koksijde (GRS). Daarnaast worden er inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.51 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

1. De geboden mogelijkheden voor de zonevrije constructies zijn enkel van toepassing indien ze behoorlijk vergund (geacht) zijn. De stedenbouwkundige voorschriften stellen dat de beoordeling of een bestaande constructie (behoorlijk) vergund is, steeds gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwvraag aangaande die constructie (p. 4 voorschriften). Op basis van het voorliggend document kan onvoldoende uitgemaakt worden welke constructie al dan niet vergund is. De visie van het gemeentebestuur kan niet overal worden bijgetreden als het gaat om niet vergund of vergund geachte constructies / functies. Algemeen wordt bovendien opgemerkt dat elementen die vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet behoorlijk vergund zijn, in principe niet in aanmerking komen voor de opname in een RUP. Er kan m.a.w. niet aanvaard worden dat een RUP wordt opgemaakt i.f.v. de regularisatie van bouw misdrijven, onder druk van "voldongen feiten" (cf. rechtspraak Raad van State).

Specifiek zijn onder andere volgende aspecten van deelplannen in die optiek voorbarig:

- deelplan 3: herbouw of uitbreiden van onvergunde of niet vergund geachte constructies kan niet.
- deelplan 4: de vergunningstoestand is hier niet duidelijk, hier wordt in de toelichtende nota niets over gezegd.
- deelplan 5: er wordt vermeld dat hier een niet vergunde 2^{de} woning werd gecreëerd, het kan niet de bedoeling zijn dat deze kan geregulariseerd worden. Het voorschrift hieromtrent is niet echt sluitend.
- Mogelijkheden restaurant De Hoeve. Het creëren van een nieuwe zonevrije woning is hoe dan ook uitgesloten, het voorzien van bijkomende verhardingen voor de aanwezige functie kan enkel overwogen worden indien zowel constructie als functie blijken vergund of vergund geacht te zijn.

2. Volgens de VCRO art. 4.4.10 §2 kan een ruimtelijk uitvoeringsplan de basisrechten voor zonevrije constructies aanvullen en uitbreiden. Er kunnen ook strengere voorwaarden worden bepaald op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Het is dus niet opportuun in het RUP strenger te gaan dan de bepalingen van het VCRO, behoudens het maximale volume bij herbouw.

3. Het RUP kan geen bijkomende planfiguur in het leven roepen, een bijkomende motiveringsnota kan gevraagd worden, indien duidelijk wordt gesteld dat dit enkel ten informatieve titel is, en voor zover voor alle gevraagde elementen, duidelijk af te toetsen voorschriften beschikbaar zijn. de bepalingen op p. 5

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

Het plangebied van het RUP is volgens het PRS-WV gelegen in de Kustruimte, waar bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de bescherming van de natuurlijke structuur. De duinen tussen Koksijde-Bad en Oostduinkerke-Bad zijn geselecteerd als openruimteverbinding. In het bijzonder de overgang strand – duin is voor het voorliggend RUP van grote betekenis.

Naar analogie van de eerdere RUP's voor zonevrije constructies kan akkoord gegaan worden met de opmaak van dit RUP, onder voorbehoud van het advies van het agentschap van natuur en bos en de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar, gezien natuurgebied / VEN-gebied een gewestelijke planningsbevoegdheid met zich meedraagt. Wat de voorgestelde mogelijkheden betreft, dienen deze steeds toegespitst zijn op vergunde of vergund geachte situatie. Dit moet duidelijk blijken uit het RUP, zoniet worden de opties als strijdig met het PRS en RSV beschouwd.

Overeenstemming met het GRS Koksijde

Ingevolge artikel 2.2.13. §2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Koksijde is goedgekeurd op 21/08/2001.

In de toelichtingsnota van voorliggend RUP is, naar analogie van de andere, eerder goedgekeurde RUP's voor zonevrije constructies, een gebiedsgedifferentieerd kader opgenomen welke de basis vormt voor de stedenbouwkundige voorschriften. Het RUP is bijgevolg niet strijdig aan de bepalingen van het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

- De voorschriften van het RUP moeten op zich een duidelijk af te toetsen kader bieden. Niet limitatieve opsommingen kunnen niet in het verordenend deel van de voorschriften. Dit kan wel toelichtend (vb. p. 3, p.5). Bepalingen zoals "tenzij deze om duidelijke aantoonbare redenen noodzakelijk zijn" (p.12, 15), zonder verduidelijk wat deze redenen zijn, bieden geen duidelijk kader.

- p.5 voorschriften, 1.8: het is aangewezen om alle toetsingsparameters voor de vergunningen, die **naast** de toetsing aan de bouw- en inrichtingsvoorschriften worden geformuleerd enkel toelichtend op te nemen. Deze toetsingsparameters kunnen dan immers begrepen worden onder art. 4.3.1 § 2 van de VCRO.

- deelplan 3: wat wordt hier verstaan onder 'losstaande kleine bouwwerken?'

Watertoets

Op 9 november 2011 heeft de Vlaamse Regering het watertoetsbesluit (www.watertoets.be) gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden vervangen is door een nieuwe kaart waar meer gebieden in zijn opgenomen. Die kaart geeft aan welke adviesinstanties moeten adviseren over het voorontwerp RUP en vormt de basis om na te gaan of er nadelige effecten op het watersysteem kunnen optreden. Vermits het watertoetsbesluit oplegt dat de overheid die een beslissing neemt over een plan de watertoets moet uitvoeren en er geen overgangsregeling in het besluit is opgenomen, betekent dit dat u vanaf 1 maart 2012 bij de beslissing over de vaststelling van zowel het ontwerp als het definitief RUP de watertoets moet baseren op deze nieuwe kaart. Ook bij advisering over gemeentelijke RUP's moet vanaf 1 maart 2012 rekening gehouden worden met de nieuwe kaart. Dat betekent dat het aangewezen is hetzij in de toelichtingsnota hetzij in de waterparagraaf in het besluit na te gaan in hoeverre de nieuwe kaart van de overstromingsgevoelige gebieden binnen het plangebied afwijkt van de oude kaart en/of de uitgevoerde watertoets in de plan-MER of screening.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP 3 Zeebeem-Oostvoorduin, wordt **ongunstig** geadviseerd.

Ongunstig omwille van

- de vergunningstoestand van de zonevrije constructies moet in het RUP duidelijk zijn.
- de geboden mogelijkheden moeten afgestemd zijn op de vergunde / vergund geachte toestand. Voor deelplannen 3,4 & 5 zijn niet alle genomen opties mogelijk in de huidige, beperkte, vergunningstoestand.
- de gemeente kan in principe niet strenger zijn dan de CODEX, behoudens het maximaal volume bij herbouw, de voorschriften dienen hieraan te worden aangepast.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

Voor de provinciegriffier;
De adviseur,
(get.) Stephaan Barbary

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Patrick Van Gheluwe

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie
Stephaan Barbary
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie, 04/10/2012

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Zeelaan 303
8670 KOKSIJDE

uw kenmerk
RUP 'Zeeberm - Oostvoorduin'

ons kenmerk
AVES/12/3585

bijlagen

vragen naar / e-mail
Lieven Dekoninck
lieven.dekoninck@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 77 82

datum
16 oktober 2012

Betreft: GRUP 3 'Zeeberm - Oostvoorduin'

Geachte,

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een gebied van communautair belang, voorlopig vastgesteld door de Europese Commissie op 7 december 2004, op grond van Richtlijn 92/43/EEG van de Europese Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). Het betreft een deelgebied van de speciale beschermingszone 'Duinengebieden inclusief IJzermondong'. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een speciale beschermingszone, die door de Vlaamse Executieve werd aangewezen op 17 oktober 1988, in uitvoering van de Richtlijn 79/409/EEG van de Europese Raad van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn). Het gebied maakt deel uit van het deelgebied 'Westkust'. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een zone die aangeduid werd als VEN-gebied 'Middenkust' volgens het Besluit van de Vlaamse regering houdende definitieve vaststelling van het afbakeningsplan voor de Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling van 18 juli 2003. Het plangebied is gelegen aanpalend en gedeeltelijk in duingebied en een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied, aangeduid volgens de besluiten van 16 november 1994 en 4 oktober 1995, in uitvoering van het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen (Duinendecreet).

We wensen volgende opmerkingen te geven op het voorliggende RUP

Opmerkingen op de algemene stedenbouwkundige voorschriften.

Voor herbouwen (1.2 herbouwen; p10) kan aangevuld worden dat herbouwen best plaatsvindt naar de buitenkant van de natuurkern toe met andere woorden richting de rooilijn van de wegenis. De opmerking dat het duinrelief hierdoor niet mag aangetast worden blijft uiteraard gelden.

Bij de algemene stedenbouwkundige voorschriften merken we op dat er voor gebouwen zonder asterisk geen beperking wordt opgelegd naar de oppervlakte, wel naar volume (1.4 Uitbreiden; p10). Het is niet duidelijk hoe de volume vermeerdering zich verhoudt ten opzicht van de oppervlakte. Een oppervlakte toename kan vanuit ons standpunt niet toegestaan worden.

Het gebruik van het symbool 'hol vierkant' op het kaartmateriaal die zowel duiden op een mogelijke toename in volume zowel in natuurgebied als parkgebied is verwarrend omdat beiden toenames verschillen (nl 850m³ in natuurgebied en 1000m³ in parkgebied). Hiervoor kunnen best afzonderlijke symbolen gebruikt worden.



We wensen nog te reageren op volgende detailplannen:

Detailplan 1 Woning Clos Fleurweg:

- Op pagina 50 wordt vermeld dat de bouwvergunning van de woning dateert uit 1992. Het is onduidelijk op welke basis de woning kon vergund worden in parkgebied. Er wordt vermeld dat de woning gelegen is in het BPA Bad- Oost- Blekker. De bestemming van het perceel volgens dit BPA wordt echter niet vermeld.
- De woning is gelegen in VEN-gebied. Uitbreiden van de woning kan vanuit ons standpunt dan ook niet toegestaan worden.
- De terreinbezetting van de zone voor wonen is maximaal 30%. Wat is de huidige procentuele terreinbezetting? Zoals hierboven al vermeld is een bijkomende terreinbezetting/uitbreiding vanuit ons standpunt onmogelijk.
- Bijkomende kleine bouwwerken zijn niet toegelaten.

Detailplan 2 Woning Nieuwe Ydelaan:

- De terreinbezetting van de zone voor wonen is maximaal 40%. Er wordt echter niet vermeld wat de huidige procentuele bezetting is.

Detailplan 3 Woning Den Eglantier:

- Op detailplan 3, bestaande toestand, wordt slechts 1 van de 6 gebouwen aangeduid als vergund. Wat is de vergunningstoestand van de overige gebouwen en de sportvelden?
- Illegale constructies dienen verwijderd te worden.
- We gaan niet akkoord met de omvorming van reservaatgebied naar recreatiegebied voor het plangebied.
- We gaan niet akkoord met de zone in functie van natuurgerichte recreatieve en culturele voorzieningen. Deze zone dient op een natuurlijke manier ingericht worden om te zorgen dat randeffecten van de bebouwing in deze zone al opgevangen worden eerder dan de randeffecten verder het gebied binnen te brengen. De grondkleur en bestemming van het huidige gewestplan dient behouden te blijven. Illegale constructies dienen verwijderd te worden.
- Zone 8 dient de grondkleur en bestemming van het gewestplan te behouden.

Detailplan 4 Woning Polderstraat:

- De terreinbezetting van de zone voor wonen is maximaal 15%. Er wordt echter niet vermeld wat de huidige procentuele bezetting is.
- De bouwlepte ten opzichte van de rooilijn is 25 meter. Wat is de huidige bouwdiepte?

Detailplan 5 Woning Nieuwpoortsesteenweg:

- Op detailplan 5, bestaande toestand wordt slechts 1 van de 6 gebouwen als vergund aangeduid. Wat is de vergunningstoestand van de overige gebouwen? Op p 53 wordt vermeld dat in 1977 een vergunning werd verkregen voor het bouwen van een tuinhuis. Nadien werd een PV opgesteld wegens de onvergunde functiewijziging van tuinhuis naar woning. Wat is hier verder mee gebeurd?

Het Agentschap voor Natuur en Bos merkt op dat het RUP voorziet in stedenbouwkundige voorschriften waarvan het onduidelijk is of ze op individueel vergunningenniveau de verscherpte natuurtoets of de passende beoordeling kunnen doorstaan. We verwijzen hiervoor respectievelijk naar artikel 36ter en artikel 26bis van het natuurdecreet.

We zijn van mening dat het voorliggende RUP op deze manier bijkomende rechtsonzekerheid creëert ten aanzien van het individuele vergunningenniveau. Nochtans zou een RUP net het tegenovergestelde moeten beogen.

Om dit laatste te staven geven we hierbij nog een voorbeeld. Een woning in VEN gebied wil uitbreiden tot 30% van de terreinbezetting. Op het individuele vergunningenniveau blijkt dat deze uitbreiding onmogelijk is zonder vermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur te veroorzaken. Het plan kan met andere woorden de verscherpte natuurtoets niet doorstaan en kan bijgevolg niet vergund worden. Nochtans wordt met dit RUP de perceptie gecreëerd dat dit geen probleem is.

Het is de mening van het ANB dat het voorliggende RUP omwille van bovenvermelde redenen best volledig herbekeken wordt.

Met vriendelijke groeten,

Ir. Thomas Defoort
Provinciaal directeur

**College van burgemeesteren schepenen
van Koksijde**

**Zeelaan (Kok) 303
8670 KOKSIJDE**

uw kenmerk
STED/LD.871 12-544

ons kenmerk
2.14/38014/103.7

bijlagen

vragen naar/e-mail
Kaat Smets
kaat.smets@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 42

datum
17 OKT. 2012

Betreft: KOKSIJDE, gemeentelijk RUP "Corridor Zeebeem – Oostvoorduin" : advies plenaire vergadering dd. 18/10/2012

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 18/10/2012 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. Samenvatting van het dossier

Met het RUP worden de ontwikkelingsmogelijkheden onderzocht voor de zonevrije constructies in de deelruimte 'corridor Zeebeem – Oostvoorduin'. In het plan zijn de zonevrije woningen, het restaurant 'De Hoeve' en het vakantieverblijf 'Den Eglantier' opgenomen die zich t.h.v. de open ruimte-corridor tussen Oostduinkerke en Groenendijk bevinden. Naast een algemeen plan worden ook vijf detailplannen opgemaakt.

2. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud.

Eens de resultaten van de screeningsnota gekend zijn, moeten deze verwerkt worden in het RUP, en moet de beslissing van de dienst MER gevoegd worden bij het RUP.

3. Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar conform artikel 2.2.13

3.1. verenigbaarheid met het RSV

Koksijde is volgens het RSV gelegen in het buitengebied. Het grootste deel van het plangebied ligt binnen VEN-gebied. Nieuwe zonevrije dynamiek in de open ruimte dient vermeden te worden. In het tekenen van ontwikkelingsperspectieven voor de zonevrije activiteiten zal hier dan ook voldoende aandacht moeten uitgaan naar de natuurlijke structuur. Recreatief medegebruik kan, voor zover dit geen (verdere) aantasting van de natuurlijke structuur met zich meebrengt.

Als onderdeel van het stedelijk netwerk van de Kust ligt voor Koksijde ook een rol weggelegd in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling.

Aangezien het om reeds aangesneden percelen gaat, en de ontwikkelingsmogelijkheden vooral gericht zijn op het bieden van rechtszekerheid naar de toekomst toe, wordt de impact op de open ruimte als minimaal beschouwd. Grosso modo worden de bestaande mogelijkheden voor zonevrije constructies volgens Codex en uitvoeringsbesluiten gehanteerd. We wijzen er wel op dat enkel die constructies en functies die als behoorlijk vergund kunnen beschouwd worden, in aanmerking komen voor behoud. Een

RUIMTELIJKE ORDENING

Jacob van Meerlantgebouw, Koning Albert I-laan 12 bus 91, 8200 Brugge (Sint-Michiels)
Tel. 050 24 82 00 - Fax 050 24 82 05 - Email ruimtelijkeordening.wvl@rwo.vlaanderen.be

van de uitgangspunten van het RSV bestaat er immers in géén nieuwe zonevreemde situaties te creëren in de open ruimte.

Uit een nazicht van de vergunningstoestand blijkt de vergunningstoestand van sommige constructies niet altijd even duidelijk. Voor wat betreft het restaurant 'De Hoeve' en het vakantieverblijf 'Den Eglantier' hebben wij geen weet van stedenbouwkundige vergunningen. Ook de vergunningstoestand van de woningen binnen de detailplannen 4 en 5 is niet aangetoond. Voor detailplan 4 staat er een bouwvergunning ingetekend op het plan 'bestaande toestand', zonder verdere toelichting. Hoewel de gemeente er de voorkeur aan geeft de vergunningstoestand uit te klaren bij de eerstvolgende aanvraag tot vergunning, lijkt het ons toch aangewezen voor deze bijzondere gevallen dit nu al te doen. Waarom worden er anders specifieke voorschriften voor geformuleerd?

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het RUP uitvoering geeft aan het RSV, voor zover het RUP zich louter richt op die constructies en functies die als behoorlijk vergund kunnen beschouwd worden.

3.2. verenigbaarheid met (ontwerp)gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Niet van toepassing.

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd op 23/08/2001. Het GRS is momenteel in herziening.

De gemeente werkte ontwikkelingsperspectieven uit voor zonevreemde constructies, aan de hand van een gebiedsgericht afwegingskader, naar aanleiding van voorgaande RUP's voor zonevreemde constructies. In de toelichtingsnota van het RUP wordt een overzicht gegeven van dit afwegingskader, met een overzicht van de specifieke omgevingscriteria van de corridor. Voor wat betreft het algemene plan worden de mogelijkheden zo goed als volledig overgenomen, en beperkt aangevuld.

Het restaurant 'De Hoeve' is volgens de gewenste toeristisch-recreatieve structuur gelegen in een gebied voor 'natuurgebonden recreatie', en gelegen langs een lokale fietsroute. Wat schept dit voor randvoorwaarden (cfr. afwegingskader stap 4)? De ontwikkelingsperspectieven blijken hier in belangrijke mate gericht op het voorzien van (extra?) parkeermogelijkheden. Waarom komt dit dan niet ter sprake in stap 4 van het afwegingskader onder de discipline "mobiliteit/infrastructuur"? Van waar de optie tot herbestemming naar wonen?

Voor het vakantieverblijf 'Den Eglantier' werden in het structuurplan geen specifieke uitspraken opgenomen. Zoals reeds gesteld, moet de vergunningstoestand van het complex aangetoond worden, vooraleer ontwikkelingsperspectieven op maat kunnen opgesteld worden. Rekening houdend met de ligging tussen natuurgebied enerzijds en verkavelingen anderzijds, kan het alvast niet de bedoeling zijn de site te laten uitgroeien tot een volwaardige bovenlokale recreatieve pool. De voorschriften moeten in die zin kunnen verscherpt worden.

Er kan geconcludeerd worden dat het RUP in lijn ligt met het gemeentelijk afwegingskader voor zonevreemde constructies, maar dat verschillende opties m.b.t. het restaurant 'De Hoeve' moeten verduidelijkt worden, met in het bijzonder de voorziene nabestemming 'wonen'. Met betrekking tot het vakantieverblijf 'Den Eglantier' mogen de ontwikkelingsmogelijkheden de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen plan

Aan de basis van het plan liggen de mogelijkheden die ook bij de voorgaande sectorale RUP's werden gebruikt. In grote lijnen komen deze overeen met de basisrechten zoals voorzien in de Codex en uitvoeringsbesluiten. De uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen aan de rand van het plangebied (ook deze zonder specifieke aanduiding) kunnen o.i.v. het RUP éénmalig uitbreiden tot 850m², voor zover deze uitbreiding de 20% bruto volumevermeerdering niet overschrijdt (art. 1.4 p. 10). Dit is ruimer dan wat de Codex toelaat, maar werd ook in de voorgaande sectorale RUP's toegestaan.

Voor wat betreft de woningen langs de rand van het natuurgebied (en zo ook aangeduid op plan) voorziet het RUP de mogelijk tot herbouwen, los van overmacht, op een gewijzigde plaats "in functie van een

beter inplanting en indien het duinrelief niet wordt aangetast" (art. 1.2 p. 9). Wat wordt juist mee bedoeld met die "beter inplanting"? Aangezien dit een versoepeling is t.a.v. de mogelijkheden die de Codex biedt, moet dit voorschrift met de nodige omzichtigheid bekeken worden. Het is alleszins noodzakelijk goed te omschrijven wat de bedoeling is, of wat juist niet de bedoeling is. Onder zijn huidige vorm kunnen we ons niet akkoord verklaren met het voorschrift 1.2.

Voor wat betreft het herbouwen in geval van overmacht zijn de mogelijkheden voor de geïsoleerd gelegen zonevreemde woningen in parkgebied strenger van de Codex, wat mogelijk is conform art. 4.4.10 VCRO.

De voorwaarden die de Codex stelt bij heikracht (art. 4.4.21) moeten worden overgenomen in het RUP, i.c. het tijdsaspect en het feit dat de woning effectief bewoond werd.

Detailplannen

Waarom voor de horecazaak geen afzonderlijk detailplan, gelet op de specifieke thematiek?

Een aantal opmerkingen gelden voor de verschillende detailplannen:

- Het is aangewezen te duiden hoeveel de bestaande terreinbezetting en verharding bedraagt, zodat uitbreidingen beter kunnen ingeschat worden. (Voor 'Den Eglantier' gebeurde dit wel voor de bezetting.) Wanneer de uitbreidings- en verhardingsmogelijkheden verschillend zijn van deze voorzien in het algemeen plan, moet duidelijk zijn waarom.
- Er wordt meermaals verwezen naar 'herbouw, verbouw en uitbreiding'. Welke mogelijkheden zijn dit concreet? Welke randvoorwaarden?
- Bijgebouwen (tuinhuisjes, ...) lijken niet op hun plaats in de ruimtelijk kwetsbare gebieden (zie ook vrijstellingsbesluit).

Detailplan 1:

- Waarom zijn de zones i.f.v. natuurontwikkeling opgenomen in het plan? Het betreffen hier immers afzonderlijke kadastrale percelen. De gewestplanbestemming kan hier m.a.w. behouden blijven.
- De overdruk voor ontsluiting is veel te ruim. Auto's kunnen hier voor de woning geplaatst worden.

Detailplan 2: (buiten de algemene, geen aanvullende opmerkingen)

Detailplan 3:

- De vergunningstoestand is niet aangetoond. Wij hebben enkel weet van een bouwmisdrif (houten logementspaviljoen op betonnen funderingsplaat en terras).
- Is het opportuun dat het ganse perceel wordt opgenomen in het RUP? Een groot deel wordt immers ingekleurd als 'zone i.f.v. natuurontwikkeling'.
- Art. 1.1: Wat moeten we verstaan onder 'culturele verblijfsaccommodatie'? Wat valt allemaal onder 'buurtactiviteiten'?
- Art. 1.1: Met betrekking op de impact op het natuurgebied wordt waarschijnlijk 'verlagen' bedoeld, i.p.v. 'verhogen'.
- Art. 4.3: Zijn tijdelijke constructies het ganse jaar vergunbaar? Oppassen dat de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt!

Detailplan 4:

- De vergunningstoestand is niet aangetoond. Op het plan 'bestaande toestand' staat een bouwvergunning ingetekend, zonder deze verder te duiden.
- Minstens een deel van het perceel moet ingekleurd worden als 'zone voor natuurontwikkeling', zoals bij de andere detailplannen.
- Waar komt de toegelaten oppervlakte aan verharding (100m²) vandaan? Dit is meer dan het dubbele dat gebruikelijk is voor zonevreemde woningen (buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden, zie vrijstellingsbesluit).

Detailplan 5:

- De vergunningstoestand is niet aangetoond. Wij hebben enkel weet van een aanvraag tot stedenbouwkundig attest, waar het college aangaf dat het eigenlijke hoofdgebouw buiten het woongebied ligt.

- De voorschriften maken nu ook een ééngezinwoning mogelijk in natuurgebied. Voor zover niet is aangetoond dat het om een bestaande, vergunde woning gaat, kan hier geen nieuwe zonevreemde woning gecreëerd worden, en komt regularisatie dus niet aan de orde. Ter hoogte van het woongebied kan wél een nieuwe woning voorzien worden.
- Het is hier aangewezen het gewestplan te respecteren, en de zone voor natuurontwikkeling af te stemmen op het natuurreservaat.
- De voorschriften m.b.t. de inplanting komen niet overeen met de bestaande toestand.
- Waar komt de toegelaten oppervlakte aan verharding (100m²) vandaan? Dit is meer dan het dubbele dat gebruikelijk is voor zonevreemde woningen (buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden, zie vrijstellingsbesluit).

5. Algemene conclusie

Het plan voldoet in hoofdzaak aan de gestelde vormvereisten en inhoud van het RSV, voor zover het RUP zich louter richt op die constructies en functies die als behoorlijk vergund kunnen beschouwd worden.

Het RUP geeft uitvoering aan het gemeentelijk afwegingskader voor zonevreemde constructies, met uitzondering van de voorziene nastemming 'wonen' voor restaurant 'De Hoeve', en voor zover de mogelijkheden voor het vakantieverblijf 'Den Eglantier' de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

In conclusie brengen wij een gunstig advies uit, op voorwaarde dat rekening gehouden wordt met bovenvermelde opmerkingen, in het bijzonder m.b.t. de mogelijkheden tot herbouw op een gewijzigde plaats voor woningen in natuurgebied.

Hoogachtend,

ir. J. Vanderstraeten
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Woensdag 17 oktober 2012

College van Burgemeester en Schepenen
Gemeentehuis
Zeelaan 303
8670 Koksijde

Uw brief van 13/09/2012
Uw ref.: STED/LD.871 12-614
Onze ref.: MVE/FP/SD/2012_135

Betreft: Advies en uitnodiging plenaire vergadering GRUP zonevreemde constructies – GRUP 3 Zeebeem – Oostvoorduin in Koksijde.

Geacht college,

Wij ontvingen uw uitnodiging voor de plenaire vergadering op 18 oktober 2012 aangaande het gemeentelijk RUP zonevreemde constructies – GRUP 3 Zeebeem – Oostvoorduin. Wij kunnen niet aanwezig zijn op deze vergadering. Gelieve ons dan ook te verontschuldigen.

Wij stellen vast dat:

- ✓ dit RUP wordt opgemaakt in uitvoering van een doestelling van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Koksijde, namelijk: een gebiedsgerichte oplossing uitwerken voor zonevreemde constructies;
- ✓ in dit RUP uitsluitend herbestemmingen worden doorgevoerd voor de 5 detailplannen en op die manier rechtszekerheid wordt geboden aan de eigenaars van deze gebouwen;
- ✓ in detailplan 3 (vakantiehuis 'Den Eglantier') een voorstel wordt uitgewerkt om de site te herbestemmen tot (onder andere) een zone voor 'recreatieve verblijfsaccommodatie' en een zone voor 'natuurgerichte recreatieve en culturele voorzieningen'.

Het Bloso adviseert dit voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan positief.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Is het mogelijk het verslag van de plenaire vergadering ook digitaal te bezorgen? Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans: 02 209 46 17 – francis.pepermans@bloso.be of Sarah Denys: 02 209 45 88 – Sarah.denys@bloso.be.

Hoogachtend,

Michel Van Espen
Directeur afdeling Infrastructuur.



College van burgemeester en schepenen
Zeelaan 44
8670 Koksijde

Kris Van den Belt
Diensthooft Dienst Lokaal Waterbeheer
Afdeling Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II – laan 20 bus 16
1000 Brussel
Fax: (02)553 21 05



TD

- 8 OKT. 2012

uw kenmerk	ons kenmerk	dossier behandeld door	contact via
STED/LD.871.12-614	WT 2012 R 0204	Sofie Willems	s.willems@vmm.be Tel. (02)553 21 11

**Advies aanvraag ruimtelijk uitvoeringsplan GRUP zonevrije constructies - GRUP 3
Zeebeem-Oostvoorduin te Koksijde
Aanvrager: gemeente Koksijde**

Geachte

Op uw verzoek en onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater.

De percelen zoals aangegeven in het RUP, zijn volgens de watertoetskaarten deels mogelijk overstromingsgevoelig, grotendeels infiltratiegevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

Het RUP heeft als doel een gebiedsgerichte oplossing te zoeken om de zonevrije constructies rechtszekerheid te bieden.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Het RUP laat geen bijkomende constructies toe. Er worden enkel voorschriften geformuleerd voor de bestaande zonevrije constructies. Voor de bestaande woningen en horeca activiteiten zullen slechts beperkte bijkomende verhardingen worden toegelaten voor bijvoorbeeld strikt noodzakelijke en kleinschalige toegangen, opritten, terrassen en parkings. Daarnaast wordt aangegeven dat elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden getoetst aan een aantal ruimtelijke afwegingscriteria waaronder water en dat zal worden bekeken of voldaan wordt aan de GSV. We verwachten dan ook geen significant schadelijke effecten op het infiltratieregime als gevolg van dit RUP.

Op basis van de voorliggende informatie gaan we er vanuit dat het RUP niet het kader vormt voor de aanleg van grote ondergrondse constructies. Er worden dan ook geen significant negatieve effecten op het grondwaterstromingspatroon verwacht in dit stadium.

Indien de zoneringsplannen en de Vlarem-bepalingen ter bescherming van de waterkwaliteit en de sanering van het afvalwater strikt worden gerespecteerd worden er als gevolg van het voorliggende plan geen significant negatieve effecten op de waterkwaliteit verwacht.

Het RUP wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid indien

Hoogachtend

Kris Van den Belt
Diensthooft Dienst Lokaal Waterbeheer

VERSLAG 2DE PLENAIRE VERGADERING

verslag Plenaire vergadering

opdracht RUP Corridor Zeebeem-Oostvoorduin
dossiernummer -
datum 6/11/2014
uur 10 uur
plaats Koksijde
volgende vergadering -
verslaggever Vanderstraeten Nele
bijlage(n) bijlage(n): ontvangen adviezen

aanwezig A
verontschuldigd VO
afwezig (zonder kennisgeving) AFW

naam	organisatie / functie	contactgegevens	A VO AFW
Marc Vanden Bussche	Burgemeester		VO
Dirk Dawyndt	Schepen ruimtelijke ordening en stedenbouw		VO
Leen Declerck	Diensthoofd stedenbouw	leen.declerck@koksijde.be	A
Leni Demarest	ANB	Leni.demarest@lne.vlaanderen.be	A
Koen Matthijs	MDK Afdeling Kust	Koen.matthijs@mow.vlaanderen.be	A
Emmanuel Van Houtte	IWWA	Emmanuel.van.houtte@iwwa.be	A
Joachim D'eigens	Ruimtelijke Planning	Joachim.deigens@west-vlaanderen.be	VO
Francis Pepermans	Bloso	Francis.pepermans@bloso.be	VO
Sarah Denys	Bloso	Sarah.denys@bloso.be	VO
Patrick Boel	Departement Leefmilieu, Natuur en Energie	Patrick.boel@lne.vlaanderen.be	VO
Stijn Van Noten	Dienst veiligheidsrapportering	Stijn.vannoten@lne.vlaanderen.be	VO
Bram Vogels	VMM	b.vogels@vmm.be	VO
Isabelle Brackx	AWV	Isabelle.brackx@mow.vlaanderen.be	VO
Pieter Santy	Onroerend erfgoed	Pieter.santy@rwo.vlaanderen.be	VO
Mia Lammens	Toerisme Vlaanderen	Mia.lammens@toerismevlaanderen.be	VO



west-vlaamse intercommunale
baron ruzetteleaan 35 | 8310 brugge | www.wvi.be
T 050 36 71 71 | F 050 35 68 49 | E wvi@wvi.be

1. Ontvangen adviezen

- Agentschap Wegen en Verkeer
- Vlaamse Milieumaatschappij
- Bloso
- Gecoro
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
- LNE, Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
- Onroerend Erfgoed
- Afdeling Kust
- Toerisme Vlaanderen
- Ruimtelijke Planning Provincie West-Vlaanderen

2. Toelichting adviezen

2.1. Overlopen van schriftelijke adviezen

Leen Declerck overloopt de ontvangen adviezen:

- Agentschap Wegen en Verkeer: geen opmerkingen
- Vlaamse Milieumaatschappij: de instantie is niet bevoegd om advies te geven.
- Bloso: gunstig advies
- Gecoro: Gunstig, rekening houdende met volgende opmerkingen:
 - o Er werd opgemerkt dat de bebouwing in detailplan 1 en 2 recente bebouwing betreft. Er werd eveneens gevraagd waarom in detailplan 1 de percelen die worden ingekleurd als zone voor natuurontwikkeling worden opgenomen.
De vergunningstoestand werd aangeduid op het plan bestaande toestand.
Naar analogie met de overige detailplannen van de RUP en zonevreemde constructies werd telkens beslist om het volledige benutte terrein, behorende bij de woning, op te nemen in het detailplan. De doelstelling van de detailplannen is om rechtszekerheid te bieden aan de eigenaars.
- De voorschriften in het huidige voorontwerp werden wel verstrengd ten aanzien van het vorige voorontwerp vanwege een aangepaste benadering, dit omdat het plangebied drie percelen telt en niet enkel de woonkavel. ANB vraagt om verplaatsbare constructies en versteviging van de perceelsgrensbegroeiing door middel van paal en draad niet toe te laten in de voorschriften. De gemeente is hier niet mee akkoord. Het is niet de bedoeling om voor deze percelen strengere voorschriften op te nemen dan de algemene voorschriften van het RUP. De bezorgdheid van ANB heeft voornamelijk betrekking op het behoud van de natuurwaarden en biotopen en is van mening dat hier geen duidelijk signaal gegeven wordt. Er wordt verduidelijkt dat de voorschriften strenger zijn dan de huidige bestaande situatie. Er wordt afgesproken dat in de toelichtende kolom verwezen wordt naar de algemene voorschriften, specifiek naar de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling, zodat het voor de eigenaar duidelijk is dat de tuinzone gelegen in de VEN-gebied en de aanwezige natuurwaarden dienen behouden te worden.
 - o Vraag met betrekking tot de Duinpieperdreef. De vraag heeft geen betrekking op het RUP.
 - o Er werd tijdens de Gecoro bijkomstige informatie gevraagd in verband met de planbaten.
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie: gunstig. LNE merkt op dat indien het plan wijzigingen doorstaat en hierdoor niet meer voldoende gevat zijn door de milieubeoordeling dienen deze aangepast te worden en dienen de relevante adviesinstanties aangeschreven te worden.
- LNE, Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid: er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt te worden.
- Onroerend Erfgoed: Gunstig, rekening houdende met volgende opmerkingen:
 - o de instantie is positief over de specifieke voorschriften voor het historisch patrimonium uitgaande van het behoud van verschijningsvorm en karakter;
 - o OE vraagt om de sectorale wetgeving te vermelden onder het hoofdstuk 'Juridische ruimtelijke structuur';
Dit zal aangevuld worden.
 - o OE vraagt om de beschermde monumenten op het bestemmingsplan aan te duiden.

Er wordt tijdens de plenaire vergadering verduidelijkt dat voor beide beschermde monumenten specifieke voorschriften werden opgenomen. Beide voorschriften verschillen van elkaar. Het is niet gewenst om nog een bijkomend symbool te gebruiken omdat deze verwarring zou veroorzaken met de andere symbolen en omdat hier eveneens geen unieke voorschriften aan gekoppeld worden. Er wordt voorgesteld om in de toelichtende kolom te verduidelijken welke voorschriften van toepassing zijn op de monumenten.

- Afdeling Kust: het RUP valt buiten het domein van de afdeling Kust, geen verdere opmerkingen.
- Toerisme Vlaanderen: gunstig
- Ruimtelijke Planning Provincie West-Vlaanderen: gunstig, rekening houdende met volgende opmerkingen:

- o De eerste opmerking heeft betrekking op de vergunningstoestand. RP merkt op dat de vergunningstoestand niet voor alle woningen gelegen in het plangebied werd uitgeklaard. *Dit klopt, de methodiek van de vorige ruimtelijke uitvoeringsplannen werd gevolgd. In de voorschriften werd telkens verwezen naar vergund geachte constructies, in de algemene bepalingen werd opgenomen dat bij een aanvraag de vergunningstoestand dient uitgeklaard te worden. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt de vergunningstoestand gecontroleerd op basis van de gegevens in het vergunningenregister en bijhorende archief. Ingeval deze gegevens niet overeenkomen met de aanvraag dan wordt de mogelijkheid geboden aan de eigenaar om bijkomende gegevens aan te brengen die de vergunningstoestand kunnen verduidelijken. De gemeente kan dus momenteel niet garanderen dat vergunningsbewijzen voltallig zijn waardoor sommige constructies zouden benadeeld worden indien dit in deze fase dient aangetoond te worden. De gemeente wenst de huidige methodiek aan te houden.*

- o Het RUP is volgens RP strenger dan de VCRO, met name voor de geïsoleerde woning in parkgebied, waar geen uitbreiding wordt toegestaan. *De woning is echter gelegen in VEN gebied, dus ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het RUP is hierdoor niet strenger dan de VCRO.*

- o RP merkt op dat ten opzichte van het eerste voorontwerp het RUP voor de deelplannen een functiewijziging toe laat in natuurgebied. RP is van mening dat dit enkel kan toegelaten worden voor deelplan 5.

Na de plenaire van het eerste voorontwerp werd het document aangepast. Op vraag van Toerisme Vlaanderen werden kleinschalige logies als nevenbestemming bij het wonen in de detailplannen mogelijk gemaakt. In het verslag van de plenaire vergadering werd dit opgenomen. De aanwezige adviesinstanties gingen hiermee destijds akkoord. De detailplannen betreffen een correctie van de gewestplanbestemming en verkrijgen een woonbestemming. Een functiewijziging naar kleinschalige logies is in woonzones toegelaten. De gemeente wenst dit zo aan te houden. ANB heeft hier geen bezwaar tegen.

- o De dienst Ruimtelijke Planning somde enkele inhoudelijke opmerkingen op, namelijk:
 - P.15 SV: met betrekking tot de bepalingen met betrekking tot bijgebouwen en zwembad vraagt de provincie om verordenend op te nemen dat deze dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en zoveel mogelijk bij de rand van het plangebied. *De gemeente stemt hierbij in.*
 - P.17 SV: vermelden bestaande horeca activiteiten. *De gemeente stemt in om in de voorschriften specifiek te vermelden dat de voorschriften enkel van toepassing zijn op het restaurant 'De Hoeve'.*
 - P.36 SV: uit de vergunningstoestand lijken E en C niet vergund. De maximale vloeroppervlakte dient hierop te worden afgestemd. *De vergunningstoestand werd uitgeklaard op pagina 56 in de TLN, de constructies werden vergund geacht. De opmerking zal met het CBS besproken worden. ANB heeft geen bezwaar op de maximale vloeroppervlakte van het deelplan. ANB vindt de bundeling aan de rand van het plangebied een verbetering van de huidige gebouwenmorfologie.*

2.2. overlopen mondelinge adviezen

- ANB:
Het advies is gunstig en brengt een gunstig advies uit voor wat betreft de opheffing van de overdruk VEN voor wat betreft de percelen (of perceelsdelen) binnen de plancontour.
- IWVA:
Het advies is gunstig. De instantie heeft enkele opmerkingen, namelijk:

- o In het plangebied is een pompstation gelegen. IWVA vraagt of het behoud en onderhoud mogelijk blijft. *In de algemene bepalingen worden werken en constructies i.f.v. openbaar nut toegelaten. In de toelichtende kolom zal specifiek verwezen worden naar het pompstation.*
- o In het plangebied is een conciërgewoning gelegen en vraagt of het behoud en onderhoud mogelijk blijft. *Er wordt verduidelijkt dat dit mogelijk blijft.*
- o Op het algemeen plan werd een woning aangeduid die reeds gesloopt werd. *Dit zal op het plan aangepast worden.*

3. besluit

Er wordt door alle adviesinstanties in principe een gunstig advies verleend, mits een aantal aanpassingen of verduidelijkingen worden doorgevoerd.

Het voorontwerp wordt aangepast in functie van voorlopige vaststelling.

Het advies van Ruimte Vlaanderen werd tijdens de plenaire niet overlopen. Dit advies werd ontvangen na de plenaire vergadering. Het advies is gunstig, rekening houdende met enkele opmerkingen. Het advies werd aan de bijlagen toegevoegd.

ADVIEZEN 2DE PLENAIRE VERGADERING

KOKSIJDE
N° 2130
IN 14 OKT. 2014
Ref.



District Diksmuide
Roeselarestraat 77
8600 Esen

Tel. 051 55 00 40 - Fax 051 51 07 85
wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

College van Burgemeester
en Schepenen
Zeelaan, 303
8670 KOKSIJDE

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		GRUP-	
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum	
Ing. Isabelle Brackx isabelle.Brackx@mow.vlaanderen.be		10/10/2014	

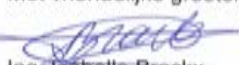
Betreft: Voorontwerp GRUP voor zonevreemde constructies
GRUP 3 Zeeberm-Oostvoorduin

Geachte,

Er zijn geen opmerkingen op het voorontwerp van bovenvermelde GRUP.

Langs deze weg wil ik mij verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 6 november 2014.

Met vriendelijke groeten,


Ing. Isabelle Brackx
Adjunct van de directeur
Districtschef beheer.



Kris Van den Belt
Diensthoud Dienst Lokaal Waterbeheer
Afdeling Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II - laan 20 bus 16
1000 Brussel
Fax. (02)553 21 05

KOKSIJDE
N° 2130
IN 15 OKT. 2014
Ref.

College van Burgemeester en Schepenen
Zeelaan 303
8670 Koksijde

uw kenmerk	ons kenmerk	dossier behandeld door	contact via
	WT 2014 R 0125	Bram Vogels	b.vogels@vmm.be Tel. (02)553 21 11

Advies ruimtelijke uitvoeringsplan "grup 3 zeeberm-Oostvoorduin" Aanvrager: Gemeentebestuur

Geachte

Op uw verzoek en onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater.

De percelen zoals aangegeven in het RUP, zijn volgens de watertoetskaarten voor een klein deel mogelijk overstromingsgevoelig. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

Voor de advisering van RUP's verwijzen we naar het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer bepaald naar het wijzigingsbesluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende aanwijzing van de adviesinstanties voor het watersysteem bij voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en gemeentelijke plannen van aanleg. Na deze wijziging dient volgens art. 2, 12° van het aangepaste besluit de VMM advies te geven als:

- er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie gelegen zijn binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan geheel of ten dele gelegen zijn binnen de met die waterlopen verbonden overstromingsgebieden die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
- ...
- de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, gelegen zijn binnen waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones;
- er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning bestemd voor drinkwaterproductie gelegen is binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- het uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectorisering en de zuivering van afvalwaters;
- de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of ten dele in effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en



tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;

- h) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele gelegen zijn in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en voor zover binnen het plan een oppervlakte van meer dan 1 ha een bestemming als woongebied, industriegebied, bedrijventerrein, recreatiegebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, gebied voor wegeninfrastructuur of gebied voor spoorweginfrastructuur verkrijgt in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om advies te geven over dit dossier.

Hoogachtend



i.o.
Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer

woensdag 5 november 2014

College van Burgemeester en Schepenen
Gemeentehuis
Zeelaan 303
8670 Koksijde

Uw brief van 01/10/2014
Uw ref.: STED/LD.871 14-735
Onze ref.: MVE/FP/SD/2014_407_R (vervolg van 2012_135_R)

Betreft: Advies en uitnodiging 2^{de} plenaire vergadering GRUP zonevreemde constructies – GRUP 3 Zeeberm – Oostvoorduinen in Koksijde.

Geacht college,

Wij ontvingen uw uitnodiging voor de plenaire vergadering op 6 november 2014 aangaande het gemeentelijk RUP zonevreemde constructies – GRUP 3 Zeeberm – Oostvoorduinen. Wij kunnen niet aanwezig zijn op deze vergadering. Gelieve ons dan ook te verontschuldigen.

Wij stellen vast dat:

- ✓ dit RUP wordt opgemaakt in uitvoering van een doelstelling van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Koksijde, namelijk: een gebiedsgerichte oplossing uitwerken voor zonevreemde constructies;
- ✓ in dit RUP herbestemmingen worden doorgevoerd voor de 5 detailplannen en op die manier rechtszekerheid wordt geboden aan de eigenaars van deze gebouwen;
- ✓ in detailplan 3 (vakantiehuis 'Den Eglantier') heel wat aanpassingen werden doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp RUP van juni 2012;
- ✓ de in dit deelgebied aanwezige verharde sportterreinen niet kunnen behouden blijven op de huidige locatie, maar nieuwe speelvelden kunnen worden aangelegd in een deelzone voor tijdelijke constructies voor verblijfsrecreatie.

Het Bloso adviseert dit voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan positief.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Is het mogelijk het verslag van de plenaire vergadering ook digitaal te bezorgen? Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans: 02 209 46 17 – francis.pepermans@bloso.be of Sarah Denys: 02 209 45 88 – Sarah.denys@bloso.be.

Hoogachtend,



i.o. Sarah Denys
Michel Van Espen
Directeur afdeling Infrastructuur.



ARENBERGGEBOUW
ARENBERGSTRAT 5
1000 BRUSSEL
TEL 02 209 45 11
WWW.BLOSO.BE



Vergadering 22 oktober 2014

Pagina 1/2

In aanwezigheid van:

Voorzitter:	Ives Feys	
Leden:	Annelies Geldhof	Godrick Baert
	Dirk Vandewoude	Greta Vandewoude
	Yves Roose	Karliën Vansteenland
	Patricia Vandenbroecke	Dirk Coelus
	Linda Arschoot	
Secretaris:	Leen Declerck	
Fracties:	Ward Samyn	

Verontschuldigd: Sofie Vandamme en Wendy Imhof

Om 20.00 uur wordt de vergadering geopend. De voorzitter verwelkomt alle aanwezigen.

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag van vorige vergadering wordt goedgekeurd.

2. Advisering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk Uitvoeringsplan zonevreemde constructies – GRUP 3 Zeebeem-Oostvoorduinen

Het voorontwerp-GRUP wordt toegelicht:

- Waarom en hoe
- Tweede keer dat hierover een advies wordt gevraagd: vorige plenaire vergadering resulteerde in heel wat opmerkingen, vooral van Natuur en Bos en de provincie, die ondertussen zijn verwerkt.
- Opbouw
 - Algemeen plangebied:
 - geen bestemmingswijziging
 - verschillende categorieën van zonevreemde constructies afhankelijk van ligging, bestemming en verschijningsvorm
 - detailplannen: wel bestemmingswijziging

Na de toelichting was er tijd voor vragen en opmerkingen:

- Er wordt opgemerkt dat de woningen in detailplannen 1 en 2 vrij recent zijn terwijl er uiteindelijk vanuit wordt gegaan dat zonevreemde woningen dateren van voor het gewestplan.
- Bij detailplan 1 wordt de vraag gesteld waarom de percelen die worden ingekleurd als zone voor natuurontwikkeling worden meegenomen en niet hun bestemming als natuurgebied behouden.
- Hoe zit het juist met planbaten?
- Aan de Duinpieperdreef ligt een bestaande weg met een vijftal percelen die nooit zijn bebouwd. De bestaande toestand is absurd: afgesloten deel binnen de afsluiting van natuurgebied met niet-functionele weg. Kan hier niets aan gedaan worden? Bebouwen is geen optie daar dit gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied (het GRUP dat hier werd toegelicht geldt enkel voor bestaande, vergunde of vergund geachte zonevreemde constructies). Aankopen (ANB?) om de wegenis uit te breken en het geheel bij natuurgebied te voegen?



Pagina 2/2

3. de omgevingsvergunning: een tipje van de sluier

Op basis van een toelichting die door vertegenwoordigers van het Vlaams Gewest is opgemaakt worden de grote lijnen van de omgevingsvergunning toegelicht.

- Combinatie van milieuvergunning, stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning in één omgevingsvergunning
- Bevoegd beslissingsorgaan afhankelijk van de aard en omvang van de aanvraag, niet meer van de aanvrager
- Procedure in eerste aanleg en in beroep

4. Varia

- Vanuit Natuurpunt wordt de vraag gesteld of de gemeente nergens restgronden in eigendom heeft waar natuurpunt een initiatief op kan realiseren (vb geboortebos). De vraag wordt doorgegeven.
- Op woensdag 26 november is er een verbroederingsvergadering met de gecoro van Knokke-Heist. Deze keer worden wij daar uitgenodigd. We worden ontvangen om 19.00 uur met broodjes. Daarna krijgen we een toelichting bij de Horizon-tentoonstelling, waarna we nog een uurtje discussiëren over een aantal thema's (omgaan met communicatie naar inwoners, strategische projecten, erfgoed, ...). Het einde zou voorzien zijn rond 22 uur. Wij spreken af om 17.30 uur aan het gemeentehuis. **Graag dus uiterlijk tegen 14 november doorgeven of je meegaat en of je eventueel wil rijden.**
- Volgende thuisvergadering is nog niet bepaald. Dit zal voor een stuk afhangen van de lopende planningsprocedures en de vorderingen daarvan.

Voor het verslag,

Leen Declerck
secretaris gecoro

24/10/2014



Gemeente Koksijde
Dienst Stedenbouw
Zeelaan 303
8670 Koksijde

Secretariaat-generaal
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk RUP 14-167	bijlagen 1
vragen naar / e-mail Patrick Boel patrick.boel@lne.vlaanderen.be	telefoonnummer 02 553 80 43	datum 30 oktober 2014	

Betreft : Voorontwerp van GRUP "zonevrije constructies – GRUP 3 Zeebeem-Oostvoorduin"

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 8 oktober 2014 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van GRUP zonevrije constructies – GRUP 3 Zeebeem-Oostvoorduin. Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

Wij ontvingen volgende adviezen:

Advies dienst Land en Bodembescherming van de afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen:

De afdeling ALBON heeft geen opmerkingen m.b.t. de aspecten bodembescherming, ondergrond en natuurlijke rijkdommen, gezien de ligging van het plangebied.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer (dienst Mer) heeft de volgende opmerkingen:

Indien het verplichte onderzoek tot milieueffectrapportage van het voorontwerp van RUP nog niet is opgestart/afgerond, willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een beslissing genomen moet hebben over de plan-MER-plicht van het RUP. Indien een plan-MER (of ontheffing plan-MER) van toepassing is willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een goedkeuring moet geven over de plan-MER (of ontheffing).

De milieumaatregelen (zowel plangebiedintegreerde maatregelen als milderende maatregelen) die zijn opgenomen in de milieubeoordeling dienen, in zoverre dit nog niet zo is, maximaal opgenomen worden in het plan en minimaal verschoven naar het projectniveau of het flankerend beleid. Eventuele afwijkingen ervan dienen voldoende gemotiveerd te worden.

We wijzen u er ook op dat, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of andere redenen, u er dient op toe te zien dat wijzigingen voldoende gevat zijn door de milieubeoordelingsprocedure. Indien u van mening bent dat het aangepaste plan niet (meer)

voldoende gevat wordt door de milieubeoordeling, dan dient u deze aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient daarbij minstens de provincie aangeschreven te worden. Voor een provinciaal RUP dienen minstens de betrokken gemeenten aangeschreven te worden. Voor een gewestelijk RUP dienen minstens de betrokken gemeenten en provincie(s) aangeschreven te worden.

Het advies van de dienst Mer is **gunstig, indien** er wordt tegemoetgekomen aan de bovenvermelde opmerkingen.

Het departement LNE beveelt sterk aan om elementen die positief zijn voor het leefmilieu en haar omgevingskwaliteit verordenend op te nemen in het plan. Ter inspiratie, zie volgende link op onze website <http://www.lne.be/themas/milieueffectrapportage/extra-informatie/links> en daar gaan naar Maatregelen in functie van omgevingskwaliteit.

Het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) dat u integraal als bijlage bij deze brief terug kan vinden.

Het Departement LNE verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Jean-Pierre Heirman
Secretaris-generaal
Departement LNE



Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk
RUP 14-167

bijlagen
/

vragen naar / e-mail

Stijn Van Noten
Stijn.vannoten@ine.vlaanderen.be

telefoonnr.

02/553 74 86

Datum

16/10/2014

Betreft: Advies over gemeentelijke RUP "Zonevreemde constructies – RUP 3 Zeebeem-
Oostvoorduin" te Koksijde (versie september 2014)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst
Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening
rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te
laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze
doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-
inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond
bestaande Seveso-inrichtingen.

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

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP
afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een
beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende
nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld werd in het voorontwerp
van RUP.

¹ Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken
zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams
gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware
ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het
toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke
veiligheidsrapportage.

De dienst VR voert hieronder deze toetsing uit:

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ in het plangebied geen Seveso-inrichtingen
aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen Seveso-
inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied aandachtsgebieden
gepland zijn, m.n. 'woongebied';
- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ binnen een perimeter van 2 km rond het
plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is;

beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden, en dat
er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB



College van Burgemeester en Schepenen
Zeelaan (Kok) 303
8670 KOKSIJDE

uw bericht van
01/10/2014

contactgegevens
Pieter Santy
pieter.santy@rwo.vlaanderen.be
050 24 81 66

ons kenmerk
4.002/38014/99.68

bijlagen
/

uw kenmerk
STED/LD.871 14-735

datum
30/10/2014

Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan GRUP3 Zeeberm - Oostvoorduinen - advies (plenaire vergadering dd. 06/11/2014).

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

In toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001, verzocht u het agentschap Onroerend Erfgoed om advies.

Conform artikel 2 van bovenvermeld besluit kan volgende informatie meegegeven worden:

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er gronden of erop aanwezige constructies gelegen die

- geheel of ten dele zijn beschermd als monument, of eraan palen;

Voor een overzicht van de beschermingen verwijzen wij door naar de databank beschermingen op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Bij de verdere opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dient met volgende opmerkingen rekening te worden gehouden:

Onder de 'feitelijke ruimtelijke context' wordt het bouwkundig erfgoed aangehaald. Hierbij worden de beschermde monumenten, 'Villa Belvedere' en de 'Franse betonnen post voor radiotelegrafie uit WO I' correct weergegeven. Tegelijk worden ook de overige oorlogsrelicten binnen het plangebied aangeduid. Verder bevinden zich binnen het plangebied geen panden meer die opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, maar wel panden aangeduid als 'historisch waardevol patrimonium' die voorkomen in de Inventaris van karaktervol patrimonium te Koksijde.

Voor dit historisch patrimonium worden aparte voorschriften uitgewerkt, uitgaande van behoud van verschijningsvorm en karakter. O.m. wordt hierbij volledige herbouw voor 'karaktervol historisch patrimonium' uitgesloten, terwijl verbouwing en beperkte uitbreiding mogelijk blijven. Op deze manier kan het RUP een positieve stimulans zijn naar behoud en herwaardering van het Koksijde erfgoed.

Wij willen er wel op wijzen dat voor instandhouding, onderhoud en verbouwing van de beschermde monumenten steeds rekening moet gehouden worden met onze sectorale wetgeving, in casu het Onroerenderfgoeddecreet en uitvoeringsbesluit.

Gezien deze juridische verankering adviseren wij om de beschermde monumenten zeker ook te vermelden onder het hoofdstuk 'Juridische ruimtelijke structuur' en te verwijzen naar de sectorale wetgeving.

Voor alle duidelijkheid lijkt het ons ook aangewezen om de beschermde monumenten op het bestemmingsplan aan te duiden.

Conclusie agentschap Onroerend Erfgoed

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een **gunstig** advies uitgebracht **mits** bij de verdere opmaak ervan de bovenvermelde opmerkingen en bemerkingen worden meegenomen en het plan in deze zin wordt aangepast.

Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 06/11/2014.

Hoogachtend,


Miek Goossens
Provinciaal Directeur

College van burgemeester en schepenen
Zeelaan 303
8670 KOKSIJDE



uw kenmerk	ons kenmerk	plaats	datum
STED/LD.871 14-735		Brussel	
contactpersoon	e-mail	telefoonnummer	faxnummer
Mia Lammens	Mia.lammens@toerismevlaanderen.be	02 504 03 83	

Voorontwerp RUP 'Corridor Zeeberm - Oostvoorduin'

Geachte

Na een analyse van het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Corridor Zeeberm - Oostvoorduin' in Koksijde heeft Toerisme Vlaanderen geen opmerkingen en gaat bijgevolg akkoord met het voorliggend RUP. Wij zijn zeer tevreden met de planologische oplossing die geboden wordt voor het jeugdverblijf 'Den Eglantier'. Dit geeft de uitbaters duidelijkheid over wat de toekomstmogelijkheden zijn voor hun jeugdverblijf.

Met vriendelijke groeten

Jan Van Praet
Afdelingshoofd Kennis en Kwaliteit



AFDELING KUST

Gemeente Koksijde
Dienst Stedenbouw
Zeelaan 303
8670 Koksijde

Kust
Vrijhavenstraat 3
8400 Oostende
Tel. 059 55 42 11 - Fax 059 50 70 37
kust@vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
01/10/14	STED/LD.871 14-735	201353/62-cv 16EH-U-14-	
vragen naar / e-mail		telefoonnummer	datum
Christel Van Hoorebeke christel.vanhoorebeke@mow.vlaanderen.be		059 554 232	03 nov. 2014

Betreft: Uitnodiging plenaire vergadering over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) voor zonevreemde constructies - GRUP 3 Zeeberm-Oostvoorduin op 6 november 2014 om 10h in de Delvauxzaal I zaal op niveau -1 van het gemeentehuis Koksijde.

Geachte,

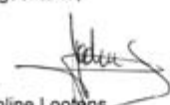
Ik verwijs naar uw schrijven dd. 01 oktober 2014 betreffende het voorontwerp zoals vermeld onder rubriek.

Ing. Koen Matthijs van de afdeling Kust zal de in rubriek vermelde vergadering bijwonen.

Gelieve te noteren dat het plangebied van het voorontwerp GRUP 3 volledig buiten het domein valt van de afdeling Kust.

De enige grens met ons domein wordt gevormd door de Zeebermduin, eigendom van het Agentschap Natuur en Bos (natuurgebied/-reservaat). Daar zijn er geen plannen voorzien om te bouwen, af te graven,...

Hoogachtend,


Caroline Lootens
juridisch adviseur

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Zeelaan 303
8670 Koksijde

Sint-Andries, 30 oktober 2014	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk RUP 3 Zeebeerm- Oostvoorduin (Koksijde)	Contactpersoon: Joachim D'eigens
Onze ref.: JDE/14/2262-12/15/4772M		Telefoon 050 40 33 77
Uw ref.:		Fax 050 40 33 76
	Bijlagen: -	e-mail: joachim.deigens@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP 3 Zeebeerm-Oostvoorduin. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 06/11/2014.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Koksijde - gemeentelijk RUP '3 Zeebeerm-Oostvoorduin', voorontwerp dd. 07/10/2014, opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het plan voorziet in de ontwikkelingsmogelijkheden van zonevrije constructies binnen de entiteit Corridor Zeebeerm - Oostvoorduin.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Koksijde (GRS). Daarnaast worden er inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

1. De geboden mogelijkheden voor de zonevrije constructies zijn enkel van toepassing indien ze behoorlijk vergund (geacht) zijn. De stedenbouwkundige voorschriften stellen dat de beoordeling of een bestaande constructie (behoorlijk) vergund is, steeds gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwvraag aangaande die constructie (p. 4 voorschriften). Op basis van het voorliggend document kan onvoldoende uitgemaakt worden welke constructie al dan niet vergund is. Voor de deelplannen en restaurant De Hoeve, is de vergunningstoestand reeds opgenomen in het RUP, maar niet voor de overige woningen / constructies. Dit moet verder worden vervolledigd.
2. Volgens de VCRO art. 4.4.10 §2 kan een ruimtelijk uitvoeringsplan de basisrechten voor zonevrije constructies aanvullen en uitbreiden. Er kunnen ook strengere voorwaarden worden bepaald op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw. In 1 geval is het

RUP strenger dan de VCRO, met name voor de geïsoleerde woning in parkgebied, waar geen uitbreiding wordt toegestaan. Dit dient te worden aangepast, zodat ook hier geen afbreuk wordt gedaan aan de basisrechten uit de VCRO.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Het plangebied van het RUP is volgens het PRS-WV gelegen in de Kustruimte, waar bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de bescherming van de natuurlijke structuur. De duinen tussen Koksijde-Bad en Oostduinkerke-Bad zijn geselecteerd als openruimteverbinding. In het bijzonder de overgang strand - duin is voor het voorliggend RUP van grote betekenis.

Naar analogie van de eerdere RUP's voor zonevrije constructies kan akkoord gegaan worden met de opmaak van dit RUP, onder voorbehoud van het advies van het agentschap van natuur en bos en de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar, gezien natuurgebied / VEN-gebied een gewestelijke planningsbevoegdheid met zich meedraagt. Wat de voorgestelde mogelijkheden betreft, dienen deze steeds toegespitst zijn op vergunde of vergund geachte situatie. Dit moet duidelijk blijken uit het RUP. Waar nodig moet de vergunningstoestand verder worden aangevuld.

Ten opzichte van het eerste voorontwerp laat het RUP in de deelplannen een functiewijziging toe in natuurgebied (=ruimtelijk kwetsbaar gebied). Enkel voor deelplan 5 kan met deze planoptie worden ingestemd, gezien de ligging deels in woongebied. Voor de andere deelplannen moet de nevenfunctie geschrapt worden.

Overeenstemming met het GRS Koksijde

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Koksijde is goedgekeurd op 21/08/2001.

In de toelichtingsnota van voorliggend RUP is, naar analogie van de andere, eerder goedgekeurde RUP's voor zonevrije constructies, een gebiedsgeïdentificeerd kader opgenomen welke de basis vormt voor de stedenbouwkundige voorschriften. Het RUP is bijgevolg niet strijdig aan de bepalingen van het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

- P.15 sv: In natuurgebied worden mogelijkheden geboden tot het oprichten van bijkomende constructies (tot 10m²) of een zwembad (30m²). Gezien de ligging aan de rand van het plangebied / natuurgebied, kan met deze planoptie ingestemd worden. We vragen wel om verordenend op te nemen dat de bijgebouwen / zwembad moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing en zoveel mogelijk bij de rand van het natuurgebied / plangebied.
- p.17 sv: 1.3 bestaande horeca activiteiten: er kan beter concreet worden gesteld dat dit enkel op het restaurant 'De Hoeve' van toepassing is.
- p.36 sv: uit de vergunningstoestand lijken E en C niet vergund. De maximale vloeroppervlakte dient hierop te worden afgestemd.

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

natuurlijk milieu in het VEN, kan voor de opheffing van de overdruk VEN toepassing worden gemaakt van artikel 17 van het natuurdecreet :

'§ 1. Het Vlaams Ecologisch Netwerk is een samenhangend en georganiseerd geheel, van gebieden van de open ruimte waarin een specifiek beleid inzake het natuurbehoud, gebaseerd op de kenmerken en elementen van het natuurlijk milieu, de onderlinge samenhang tussen de gebieden van de open ruimte en de aanwezige en potentiële natuurwaarden wordt gevoerd.

De Vlaamse regering bakt binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van dit decreet een effectief te realiseren oppervlakte van 125 000 ha af.

§ 2. Het Vlaams Ecologisch Netwerk omvat de volgende onderdelen:

1° Grote Eenheden Natuur (GEN): dit zijn gebieden die hetzij natuurelementen over een oppervlakte van minstens de helft van het gebied bevatten hetzij gebieden waarin een specifiek natuurelement met hoge natuurkwaliteit aanwezig is;

2° Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO): dit zijn gebieden die één of meer van de volgende kenmerken vertonen:

- a) aanwezigheid van natuurelementen, verspreid over de oppervlakte van het gebied, waarvan de gezamenlijke oppervlakte echter kleiner kan zijn dan de helft van het gebied;
- b) aanwezigheid van belangrijke fauna- of floraelementen waarvan het voortbestaan moet worden ondersteund door de maatregelen inzake het grondgebruik;
- c) terreinen al dan niet door kunstmatige ingrepen tot stand gekomen, met belangrijke mogelijkheden voor natuur- ontwikkeling.

De GEN en de GENO omvatten gebieden met een duidelijke samenhang en een voldoende aaneengesloten oppervlakte.

§ 3. Elke GEN of GENO die de Vlaamse Regering in overdruk afbakt overeenkomstig de wetgeving betreffende de ruimtelijke ordening in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, wordt van rechtswege beschouwd als een GEN of GENO in de zin van dit decreet.

Een volgens artikel 21 vastgesteld afbakeningsplan wordt van rechtswege opgeheven voor het onderdeel waarvoor nadien een ruimtelijk uitvoeringsplan in werking treedt dat aan dit onderdeel een bestemming geeft waardoor dit laatste niet meer krachtens artikel 20 van dit decreet zou kunnen worden aangeduid als GEN of GENO. Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan bevat voorstellen voor schadebeperkende en compenserende maatregelen. In het geval dergelijke opheffing gebeurt door middel van een gemeentelijk of een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, dient, voor wat die opheffing aangaat, het betrokken ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan voorafgegaan te worden door een advies vanwege de administratie bevoegd voor het natuurbehoud, en dit uiterlijk tijdens de plenaire vergadering, vermeld in artikel 2.2.13, § 1, respectievelijk 2.2.9, § 1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit advies geeft de benodigde schadebeperking en compenserende maatregelen aan. Het advies is bindend. Het betrokken college van burgemeester en schepenen respectievelijk de betrokken bestendige deputatie kan, met het oog op herziening van dit advies, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen inzake de te volgen procedure.

De in het vorige lid bedoelde opheffing kan niet gebeuren bij middel van gemeentelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen wanneer het betrokken gedeelte van GEN of GENO gelegen is binnen een gebied dat definitief is vastgesteld als speciale beschermingszone in de zin van artikel 36bis, §§ 12 of 13. De in het vorige lid bedoelde opheffing kan maar gebeuren bij middel van gemeentelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor zover het om grenscorrecties gaat en voor zover er door deze opheffing geen betekenisvolle schade aan de natuur of het natuurlijk milieu in het VEN kan veroorzakt worden.

Het aldus opgeheven onderdeel van het afbakeningsplan herneemt zijn rechtskracht indien en in de mate het bedoelde ruimtelijk. uitvoeringsplan door de Raad van State wordt geschorst of vernietigd.'

Het Agentschap voor Natuur en Bos van mening dat aan al de bovenstaande bepalingen voldaan is. Wij brengen bijgevolg een gunstig advies uit voor wat betreft de opheffing van de overdruk VEN voor wat betreft de percelen (of perceelsdelen) binnen de plancontour.

Hoogachtend,

i.o. Danny Maddelein
celverantwoordelijke Beleidsuitvoering

College van burgemeester en
schepenen

Zeelaan (Kok) 303
8670 KOKSIJDE

uw kenmerk
STED/LD.871 12-5-44

ons kenmerk
2.14/38014/103.7

bijlagen

vragen naar/e-mail
Julie Dalle
julie.dalle@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 11

datum

Betreft: KOKSIJDE, gemeentelijk RUP " Corridor Zeeberm - Oostvoorduinen " : advies 2°
plenaire vergadering dd. 06/11/2014

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de tweede plenaire vergadering van 06/11/2014 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Voor de vergadering zelf laat ik me verontschuldigen.

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP " Corridor Zeeberm - Oostvoorduinen " beoogt het onderzoeken van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevrije constructies in de deelruimte "corridor Zeeberm – Oostvoorduinen"; In het plan zijn de zonevrije woningen, het restaurant "De Hoeve" en het vakantieverblijf "Den Eglantier" opgenomen die zich t.h.v. de open ruimtecridor tussen Oostduinkerke en Groenendijk bevinden. Naast een algemeen plan worden ook 5 deelplannen opgemaakt.

2. Advies departement RWO conform artikel 2.2.13.

Over dit voorontwerp werd op 18/10/2012 een eerste plenaire vergadering gehouden. Voorliggend plan werd deels aangepast aan de opmerkingen geformuleerd tijdens deze vergadering. Bij nazicht van het gewijzigde plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften hebben wij nog volgende opmerkingen.

3. Opmerkingen inzake de stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen Plan:

1.3. Bestaande horeca activiteiten:

Uit de toelichtende nota blijkt dat de voorschriften betrekking hebben op restaurant "De Hoeve". De voorschriften staan echter bij de algemene bepalingen en zijn bijgevolg van toepassing op het hele plangebied. De vraag kan dan ook herhaald worden waarom deze horecazaak niet in een afzonderlijk deelplan opgenomen wordt.

Het moet duidelijk blijken dat de bepalingen enkel van toepassing zijn op restaurant "De Hoeve". Dit blijkt nu niet uit de stedenbouwkundige voorschriften.

Er moet ten minste in de voorschriften verduidelijkt worden dat enkel deze horecazaak in aanmerking komt om de voorschriften op toe te passen, maar het lijkt wenselijk om dit via een apart deelplan te expliciteren.

Deelplannen:

Algemene opmerkingen voor de verschillende deelplannen:

1. Percentage verharding: In ons advies naar aanleiding van de 1^e plenaire vergadering werd gesteld dat het aangewezen is om te duiden hoeveel de bestaande terreinbezetting en verharding bedraagt, zodat uitbreidingen beter kunnen ingeschat worden. Dit werd in de huidige, herwerkte versie zo gedaan in 2.2. Bezetting, waar telkens in de toelichtende kolom melding wordt gemaakt van de huidige bebouwde oppervlakte en het percentage aan uitbreiding. Voor de verharding werd dit echter niet gedaan. Zo stellen de stedenbouwkundige voorschriften voor deelplannen 1 en 2 bijvoorbeeld dat er voor max. 200 m² verharde oppervlakte toegelaten is aansluitend met de woning. Hoe deze verharde oppervlakte zich verhoudt ten opzichte van de bestaande, vergunde verharding blijkt niet uit de voorschriften. Het is aangewezen om de oefening die gebeurd is voor de bebouwde oppervlakte ook uit te voeren voor de verharding. Zo werd dit bijvoorbeeld in deelplan 4 wel gedaan. Dergelijke aanzienlijke oppervlakte aan verharding op relatief kleine percelen moet gemotiveerd en geduid worden in de bestaande context. Pas dan zal blijken of de voorgestelde verharding in de stedenbouwkundige voorschriften aanvaardbaar is.

2. Bestemmingsvoorschriften: In deelplannen 1, 2, 4 en 5 werden de bestemmingsvoorschriften als volgt uitgebreid t.o.v. het vorige plan: "in ondergeschikte orde is een vrij beroep toegestaan, *alsook een functiewijziging voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van de éénsgezinswoning naar toeristische logies met max. 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden*". De bedoeling van het planinitiatief is om rechtszekerheid te creëren voor de bestaande woningen. Het voorzien van bijkomende functies naast het wonen in dergelijk kwetsbare zones is niet aangewezen. Bijkomende functies zullen een bijkomende dynamiek genereren, hetgeen moet vermeden worden. Dit moet geschrapt worden uit de voorschriften.

Specifieke opmerkingen m.b.t. deelplan 3: Den Eglantier:

In de toelichtende nota wordt ingegaan op de vergunningstoestand van de verschillende deelplannen. Bij deelplan 3 zijn er hiaten m.b.t. de vergunningstoestand voor de chalet (C) en de briefing room (E). Er werd op 17/06/21992 proces verbaal opgemaakt, maar de constructies zijn nooit stedenbouwkundig vergund geweest. De vermelding dat beide constructies als vergund geacht beschouwd worden wordt niet bijgetreden. De stedenbouwkundige voorschriften horende bij deelplan 3 stellen bij 2.1.1. Bezetting dat "de terreinbezetting van het volledige plangebied niet kan toenemen". In de toelichtende kolom worden de verschillende constructies met de bijhorende oppervlaktes opgesomd en komt men op een totale oppervlakte vergund geachte bebouwing van 650 m². Aangezien constructies C en E niet vergund zijn, kunnen deze niet bij de totale oppervlakte aan bebouwing gerekend worden. Dit moet aangepast worden.

4. Algemene conclusie

Het ontwerp RUP "Corridor Zeeberm - Oostvoorduinen" wordt gunstig geadviseerd, mits rekening wordt gehouden met de geformuleerde opmerkingen.

Hoogachtend,

Voor het departement,
ir. Jan Vanderstraeten
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

REACTIE OP HET VERSLAG 2DE PLE- NAIRE VERGADERING

Van: Dalle, Julie [<mailto:julie.dalle@rwo.vlaanderen.be>]
Verzonden: dinsdag 9 december 2014 16:30
Aan: Declerck Leen
CC: VANDERSTRAETEN, Jan
Onderwerp: Verslag plenaire RUP "Corridor Zeeberm - Oostvoorduin"

Dag Leen,

Op 6/11/2014 vond de tweede plenaire vergadering in het kader van het ontwerp RUP "Corridor Zeeberm-Oosterduinen" plaats.

Wij hebben naar aanleiding van deze plenaire advies uitgebracht en dit advies werd op 4/11/2014 verzonden naar de gemeente Koksijde. In dit advies hebben wij ons tevens laten verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Wij hebben het verslag van de plenaire nagelezen. Een aantal van de door ons geformuleerde opmerkingen werden besproken tijdens het plenair overleg. Volgende opmerking is echter niet ter sprake gekomen:

1. Percentage verharding: In ons advies naar aanleiding van de 1^e plenaire vergadering werd gesteld dat het aangewezen is om te duiden hoeveel de bestaande terreinbezetting en verharding bedraagt, zodat uitbreidingen beter kunnen ingeschat worden. Dit werd in de huidige, herwerkte versie zo gedaan in 2.2. Bezetting, waar telkens in de toelichtende kolom melding wordt gemaakt van de huidige bebouwde oppervlakte en het percentage aan uitbreiding. Voor de verharding werd dit echter niet gedaan. Zo stellen de stedenbouwkundige voorschriften voor deelplannen 1 en 2 bijvoorbeeld dat er voor max. 200 m² verharde oppervlakte toegelaten is aansluitend met de woning. Hoe deze verharde oppervlakte zich verhoudt ten opzichte van de bestaande, vergunde verharding blijkt niet uit de voorschriften. Het is aangewezen om de oefening die gebeurd is voor de bebouwde oppervlakte ook uit te voeren voor de verharding. Zo werd dit bijvoorbeeld in deelplan 4 wel gedaan.

Dergelijke aanzienlijke oppervlakte aan verharding op relatief kleine percelen moet gemotiveerd en geduid worden in de bestaande context. Pas dan zal blijken of de voorgestelde verharding in de stedenbouwkundige voorschriften aanvaardbaar is.

Gelet op het feit dat ons advies tijdig werd uitgebracht en verstuurd, willen wij aandringen om deze opmerking mee op te nemen tijdens het verdere verloop van de procedure.

Groetjes,
Julie

Julie Dalle - Adj. v/d directeur
Ruimte Vlaanderen, Afdeling Adviseren en Participeren Lokaal
T. 0032-(0)50248211
Koning Albert I-laan 1.2, bus 91, 8200 Brugge



VERGUNNINGSTOESTAND DETAILPLAN 1

Provincie: West-Vlaanderen
Arrondissement: Veurne
Gemeente: Koksijde

Formulier A

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
op 24/02/1992

Aanwezig: J.P. GILIS, w.n. Burgemeester-voorzitter
J.P. CASTELEIN, E. DEPOTTER, E. VANNESTE, H. BOGAERT
schepenen
F. BEUN, sekretaris

Aanvraag Nr. 91/6158
Dossiernr. AROL 8/38014/146/3 DJ/MV

BOUWVERGUNNING A

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door dhr. Dejaegher R. p/a Vanhoorne K., Markt 11 te 8470 GISTEL met betrekking tot een perceel gelegen te 5e afdeling, NIEUWE YDELAAN(ODK), sectie C, nr. 343 en strekkende tot het bouwen van een vakantiewoning.

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 10/09/1991.

Gelet op de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 en latere wetten en decreten;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwvoorvragen;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een bij koninklijk besluit of bij besluit van de Vlaamse Gemeenschapsminister, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel gelegen is, een algemeen plan van aanleg bestaat, goedgekeurd bij Koninklijk besluit of bij besluit van de Gemeenschapsminister van 29/01/1963;

Gelet op de algemene bouwverordeningen;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordeningen;

Overwegende dat het beschikking gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt:

GUNSTIG

mits het achtergelegen terrein buiten de 50-m zone (te rekenen vanaf de rooilijn) in zijn natuurlijke staat te bewaren.

Overwegende dat art. 5.1.0. van het K.B. dd. 28.12.1972 van toepassing is.

Overwegende dat het ontwerp conform de wettelijke bestemming is; Overwegende dat het ontwerp verenigbaar is met de omgeving en met de goede plaatselijke aanleg;

- de aanvang van de werken dient tenminste acht dagen vooraf aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening te worden medegedeeld. Gedeeltelijke kennisgeving ons dossiernummer te vermelden.

BESLUIT:

Art. 1. - De vergunning wordt afgegeven aan:

dhr. Dejaegher R. p/a Vanhoorne K.

die ertoe gehouden is:

- de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven.

- de werken aan het gebouw in de maanden juli en augustus mogen niet verder gezet worden.
- voor de aanvang der werken dient de lijninstelling gevraagd te worden aan de technische dienst;
- de bestaande brandkranen gelegen voor het bouwperceel dienen steeds bereikbaar te blijven

Art. 2. - Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 3. - De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvang van die werken of handelingen.

Art. 4. - Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanwaggen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, als o.m. het algemeen reglement op de arbeidsbescherming en de gemeentelijke verordening op reclames, opschriften, uithangborden en andere publiciteitsmiddelen, zijn voorgeschreven.

UITTREKSEL UIT DE WET VAN 29 MAART 1962,

gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970, 22 december 1970, en latere wetten en decreten.

Art. 45 - 54. - De vergunning moet het beschikking gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen de vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Koning vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52. - Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen. Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 54. - 52. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 54 - 54. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, voor de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidingen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in art. 65 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

De sekretaris,

F. BEUN

Vanwege het College:



De burgemeester-voorzitter,

J.P. GILIS, schepen

gevel noord

PEIL DORPEL = 0.000 = PAS GELIJKVLOERS NIEUWBO

AS NIEUWE YDELAAN

AS MIDDENPANWEG

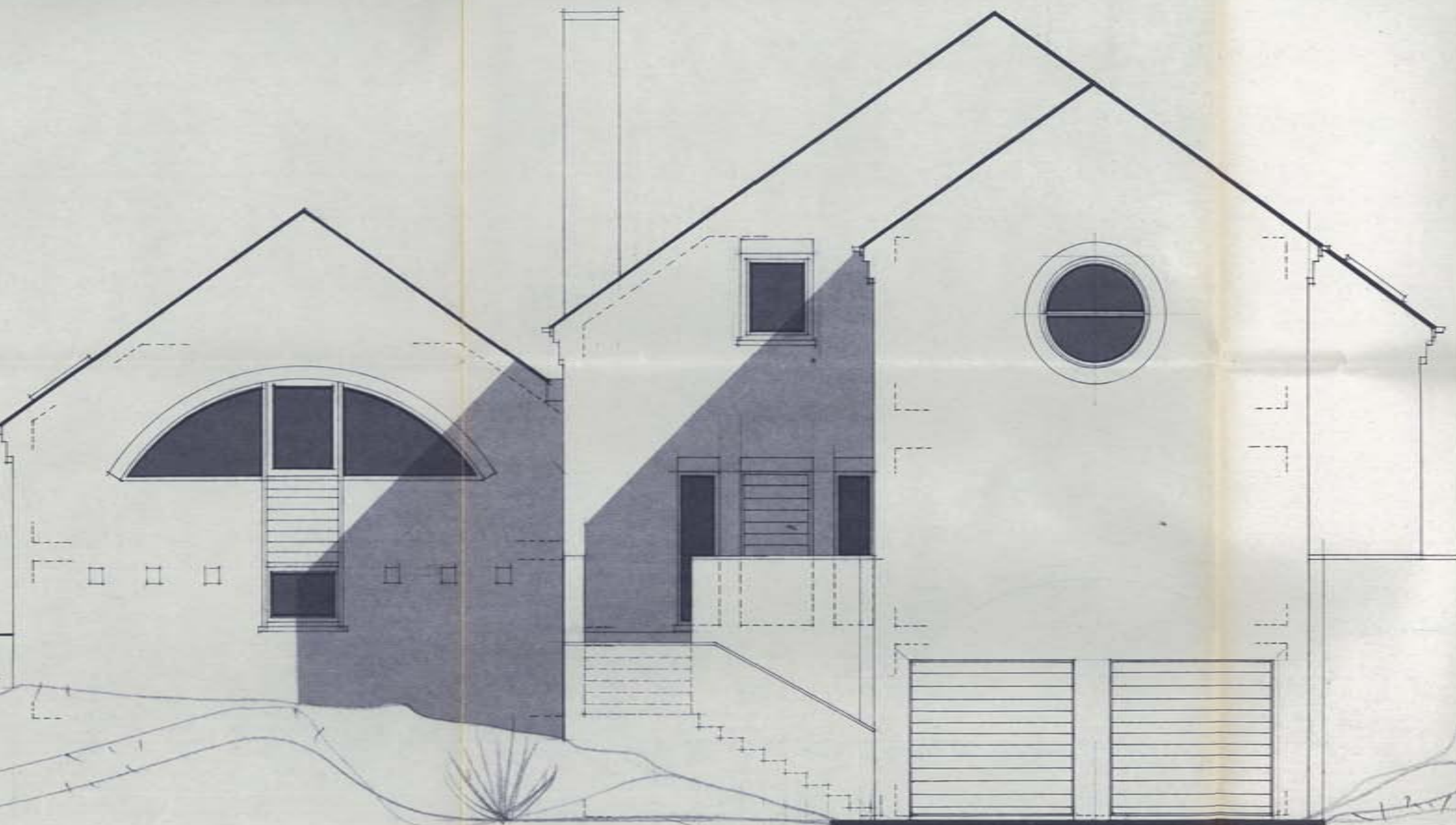
inplanting 1/250

GEZIEKEN EN GOEDGEKEURD DOOR
VAN BURGEMEESTER EN SCH
KORCLADE IN ZITTING VAN

24-02-1992

OP BEVEL:
De Sekretaris,

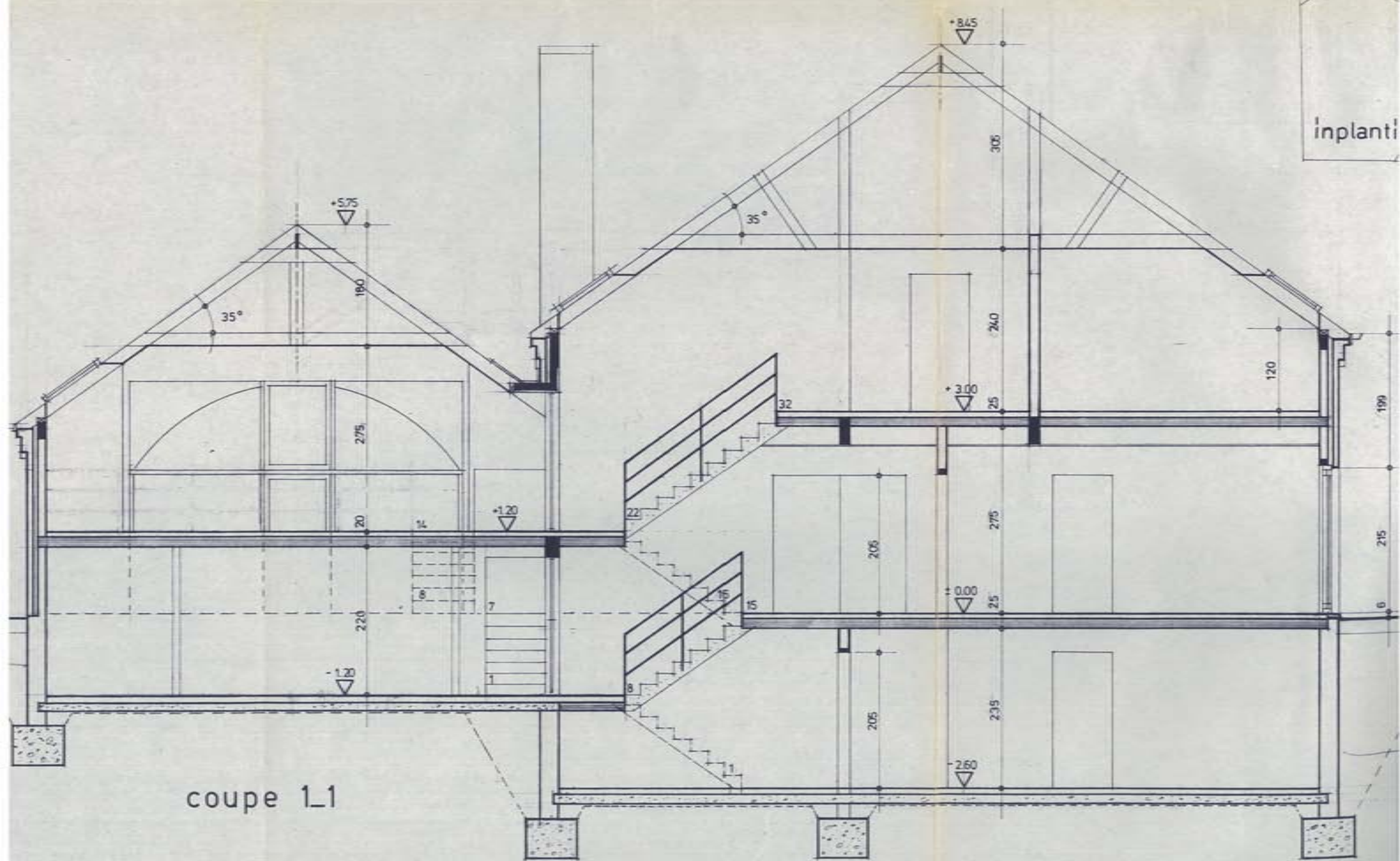
De Bur



gevel noord

façade avant

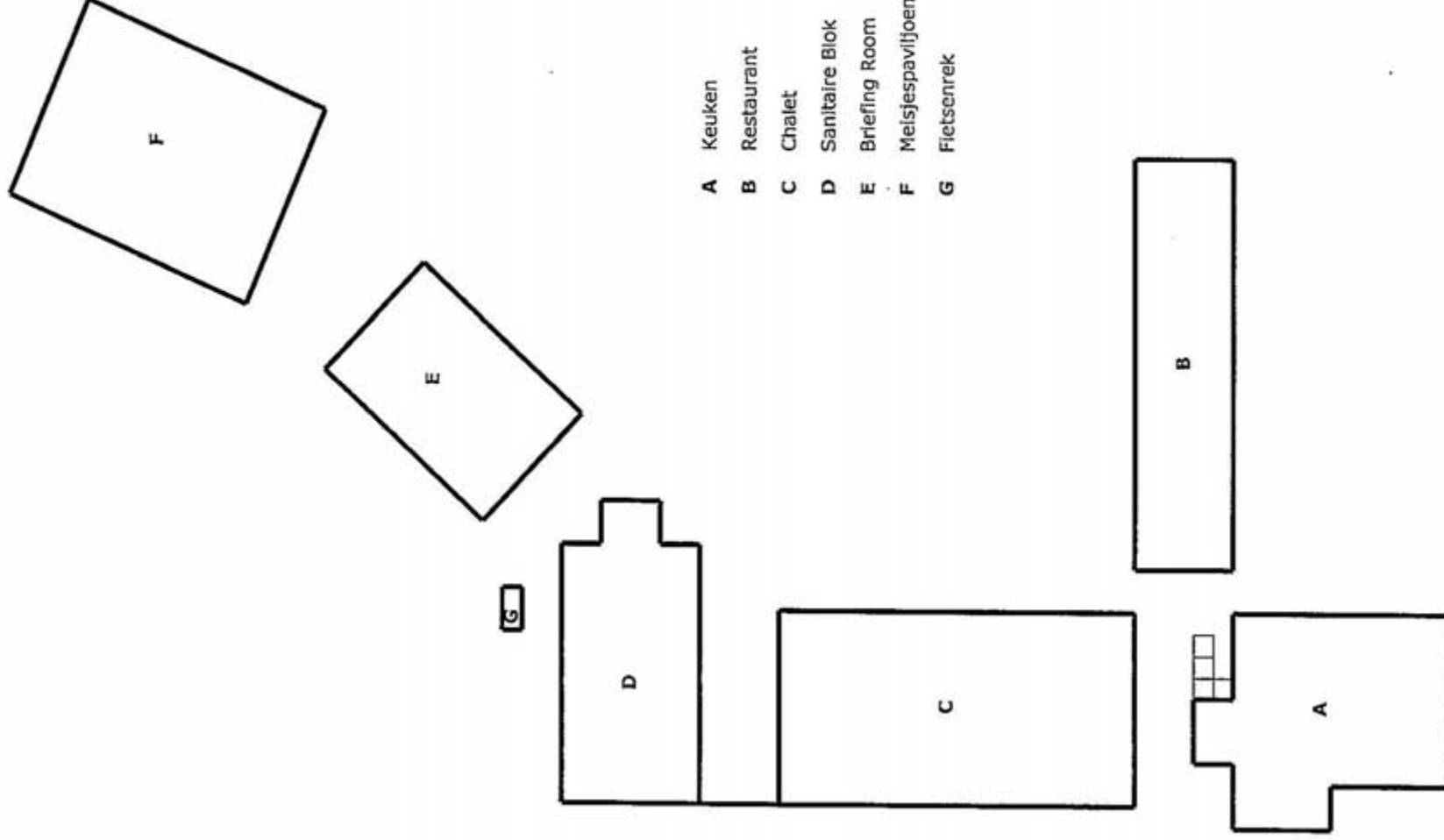
implanti



coupe 1-1

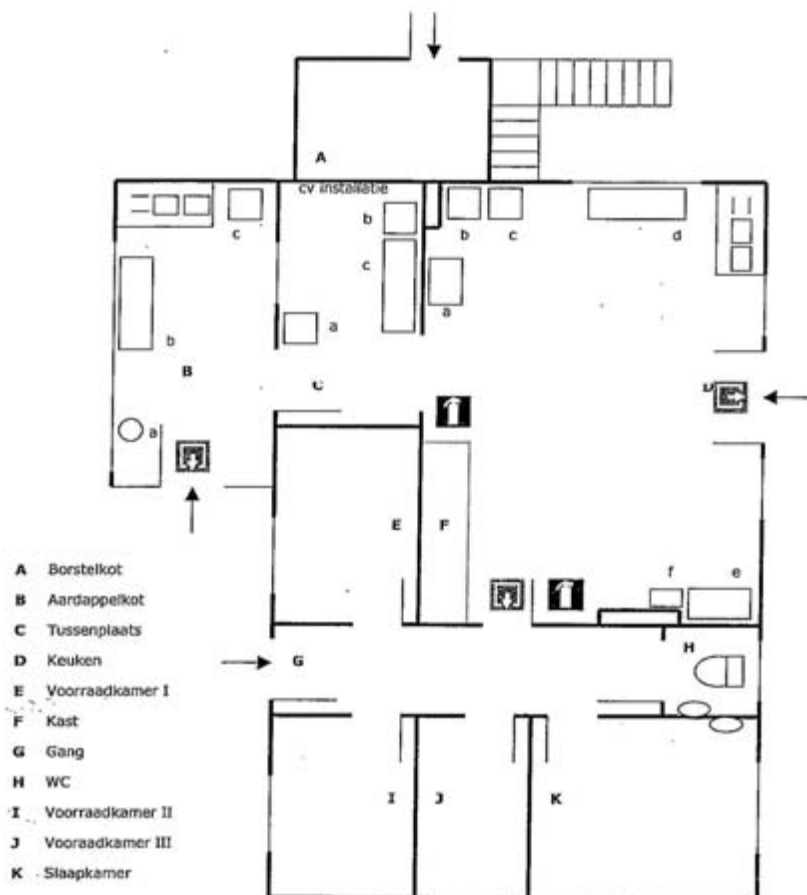
VERGUNNINGSTOESTAND
DETAILPLAN 2

1 indeling gebouwen



Piet Verhaertstraat, 11 Oostduinkerke

Oostduinkerke
AEP - Eglantier



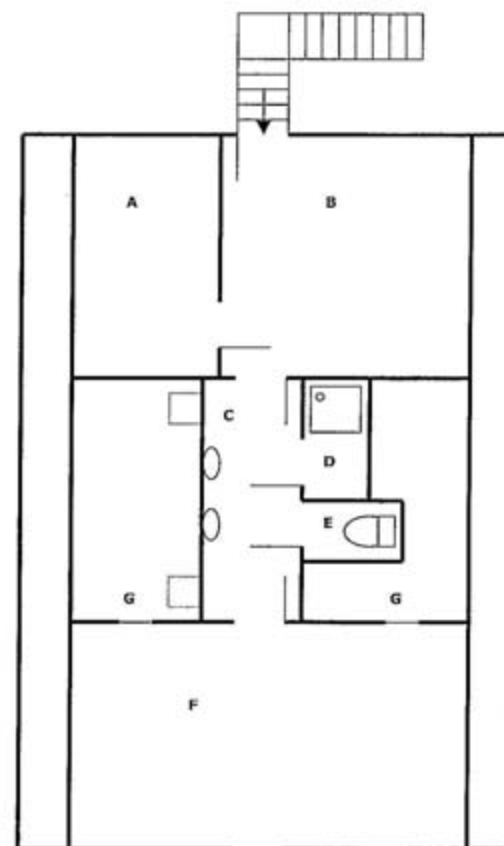
B a aardappelpitmachine	C a koelkast	D a steamer	D e frieuse
B b diepvriezer	C b wasmachine	D b douche	D f souteuse
B c droogkast	C c diepvriezer	D c gasfornuis	
		D d diepvriezer	

Plan 002 : Gebouw A - Keuken - gelijkvloers

Laatste bijwerking : 24/08/2004

blad 03

Oostduinkerke
AEP - Eglantier



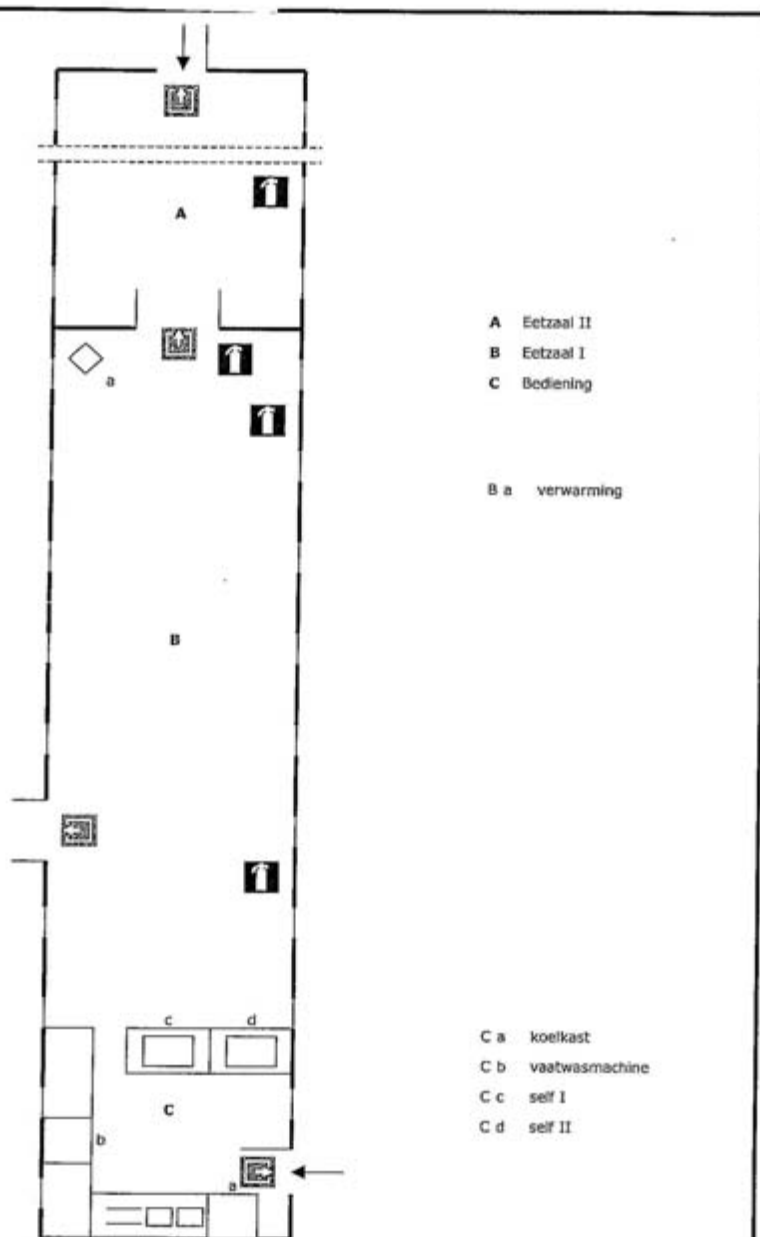
A Slaapkamer I	E WC
B Berging	F Slaapkamer II
C Sas	G Technische ruimte
D Douche	

Plan 003 : Gebouw A - Keuken - verdieping

Laatste bijwerking : 01/08/2005

blad 04

Oostduinkerke
AEP - Eglantier

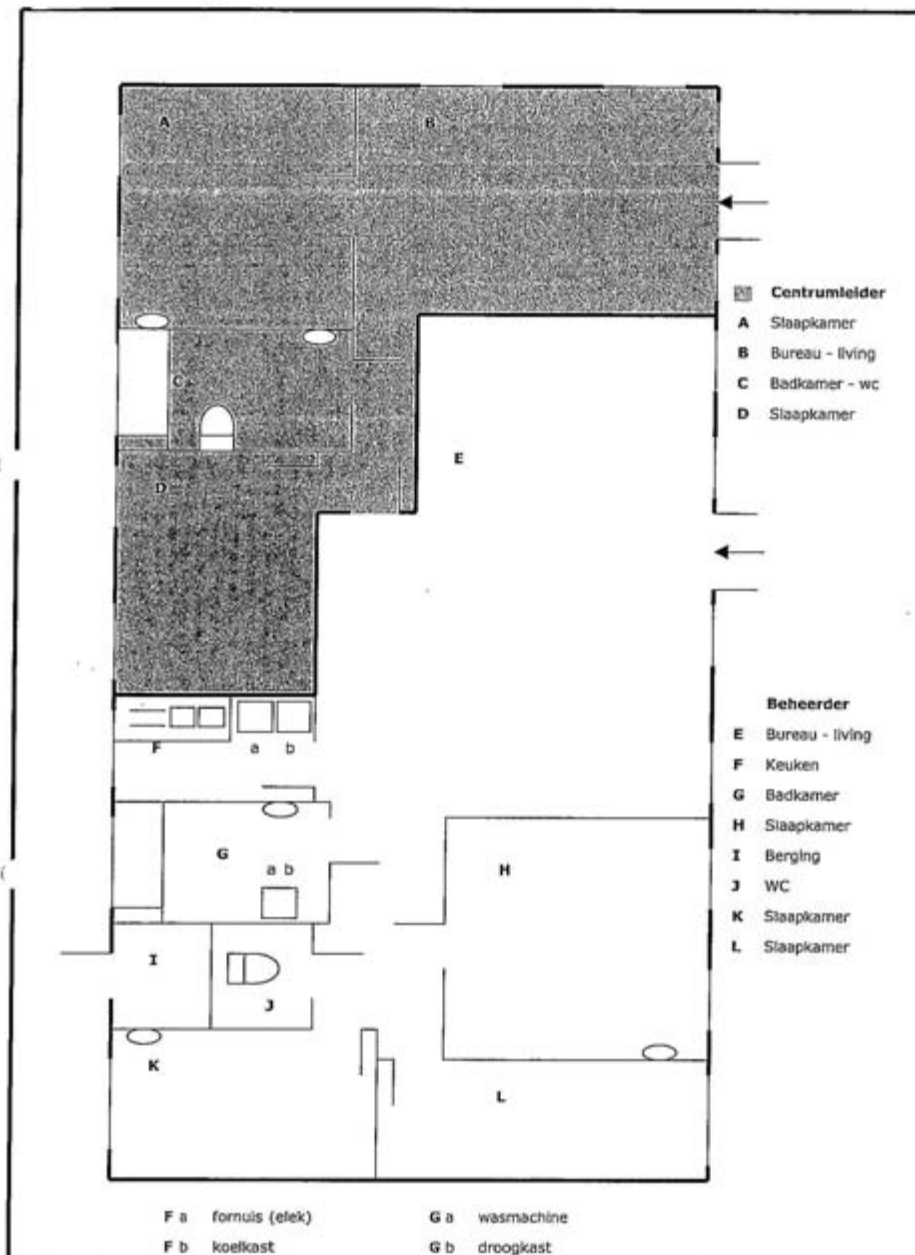


Plan 004 : Gebouw B - Restaurant

Laatste bijwerking : 01/08/2005

blad 05

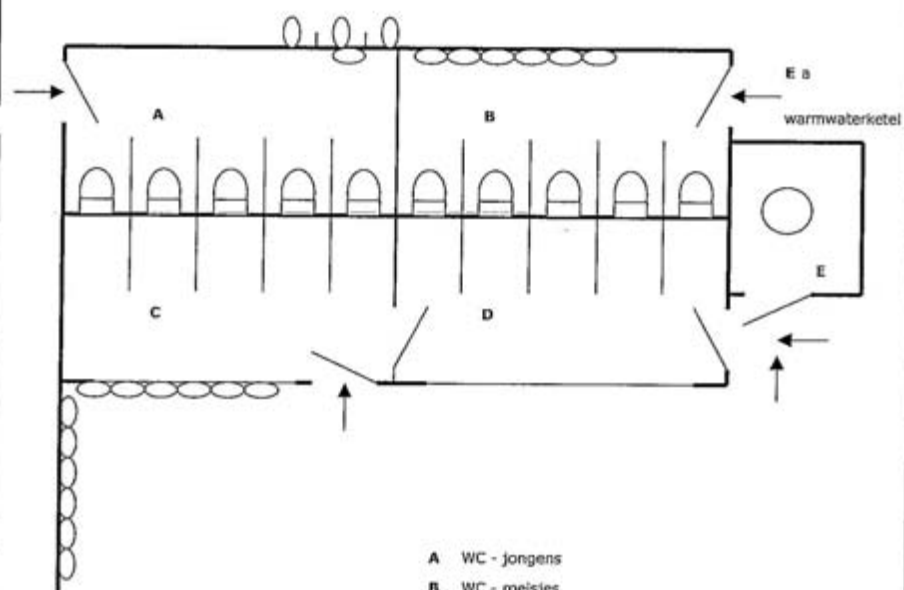
Oostduinkerke
AEP - Eglantier



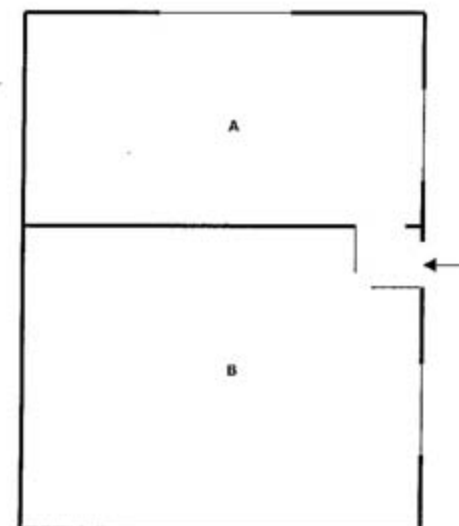
Plan 005 : Gebouw C - Chalet

Laatste bijwerking : 01/08/2005

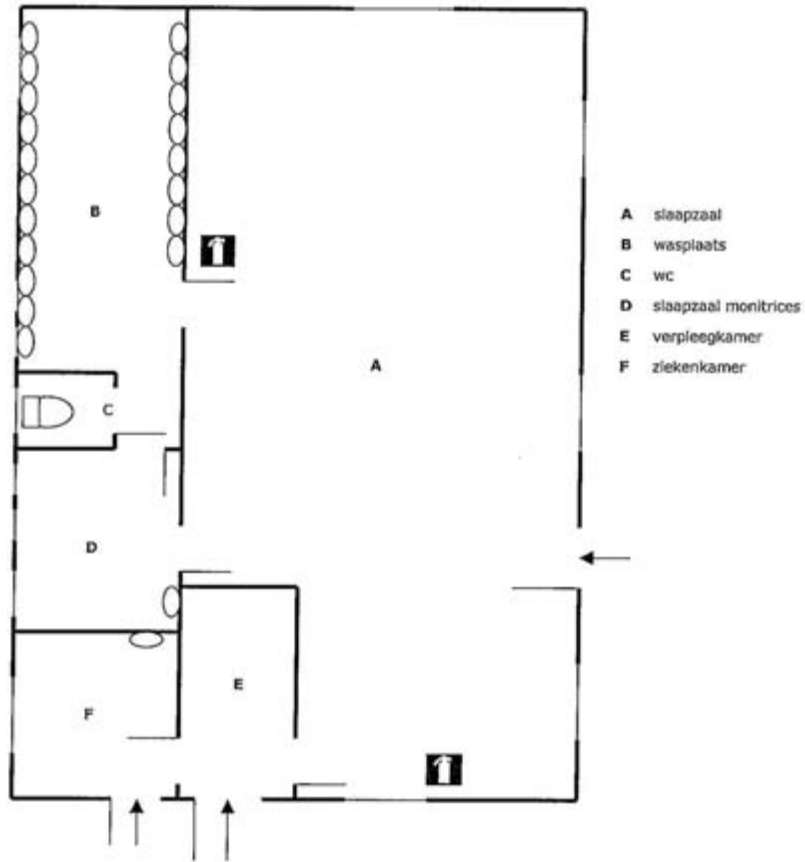
blad 06



- A WC - jongens
- B WC - meisjes
- C Douches - jongens
- D Douches - meisjes
- E Stookplaats



- A Spelmateriaal
- B Briefing Room



2 Vergunningstoestand C (Chalet) en E (briefing room):

Provincie
West-Vlaanderen

Arrondissement Veurne

Gemeente
Oostduinkerke
aan Zee

88
P.C.N. 193.00
Tel. KOKSLIJDE 211.74

aan te maken bij antwoord
ref.: 871.1

nr. bpl.

23 MEI 1964

Oostduinkerke, de 21 mei 1964.

NATIONAAL WERK VOOR HULP AAN DE JEUGD.
Nijverheidstraat, 3
Brussel 4.

Ink 23/5/64

Mijne Heren,

Ingevolge Uw schrijven dd. 15 mei jl., hebben wij he
genoegen hierbij de voorlopige vergunning in verband
met de geplaatste houten paviljoenen op Uw terrein
langs de P. Verhaertstraat, te verlengen.

Met hoogachting.

Op bevel :
De Secretaris,

De Burgemeester,

Provincie
West-Vlaanderen
Arrondissement Veurne
Gemeente
Oostduinkerke
aan Zee

K.R. 103.08
Tel. 058/811.74

aan te halen bij antwoord
ref. 871.1

Oostduinkerke, 27 maart 1968.

- 1 AVR. 1968

De Burgemeester

NATIONAAL WERK VOOR HULP ANN DE JEUGD
Steenweg op Vleurgat, 113
Brussel 5.

Mijne Heren,

Ingevolge Uw schrijven dd. 21 maart 1968, hebben wij het genoegen Ued. hierbij te laten weten dat de houten paviljoenen op Uw terrein langs de P. Verhaertstraat mogen blijven staan en dit ten voorlopigen titel.

Met hoogachting.

Op bevel :
De Secretaris,

De Burgemeester,

8458 OOSTDUINKERKE, de 8.4.1971

Teléfono: 058/811.74 - Postgiro: 103.08

13 AVR. 1971

Provincie
West-Vlaanderen
Arrondissement Veurne
Gemeente
Oostduinkerke
aan Zee

Aan de A.E.P.
Steenweg op Vleurgat 113

1050 - BRUSSEL.

Uw brief van
2.4.1971

Uw referentie

Onze referentie

Bijlagen

Betreft: plaatsen van een uitneembaar paviljoen.

Mijnheer de Directeur,

In antwoord van uw aanvraag om een uitneembaar paviljoen te plaatsen in uw camping langs de P. Verhaertstraat, hebben wij de eer U te laten weten dat het College van Burgemeester en Schepenen zich niet verzet tegen het plaatsen van dergelijke konstruktie, op uitdrukkelijke voorwaarde dat deze vergunning ten voorlopige titel toegestaan wordt en dat ze ten alle tijde kan ingetrokken worden.

In elk geval moet de aanvraag telken jare vernieuwd worden.

Met hoogachting,

Op bevel,
De Sekretaris,

De Burgemeester,

3 Vergunningstoestand F (meisjespaviljoen):

uitbreiding slaapzaal meisjes



Gemeentebestuur
van
KOKSIJDE

8460 Koksijde, de 10 april 1987

Telefoon :
(058) 51 10 62
(058) 51 63 41 3 lijnen
(058) 51 63 75 2 lijnen

Postrekening :
000 - 0019461 - 01

A.E.P.
Nationaal Centrum voor Vakantie-
diensten
Vleurgatsesteenweg 113
1050 BRUSSEL

Uw brief van 6 april '87 Uw referentie

Onze referentie BM/KB 874.1

Betreft: uw aanvraag tot uitbreiden 'slaapzaal meisjes', Piet Verhaertstraat 5,
8458 Koksijde

Geachte Heren,

Wij hebben de eer U te melden dat het College van Burgemeester en Schepenen, in zitting van 8 april ll., uw bovenvermelde aanvraag heeft goedgekeurd. Dit echter wel ten voorlopige titel.

Het is U aldus toegelaten deze slaappleaats met 24 m² te vergroten om alzo een ziekenkamer en slaapkamer voor verpleegster te bekomen, zoals aangegeven op uw plannetje.

Wij hopen U hiermee van dienst te zijn geweest en tekenen intussen,

Hoogachtend,

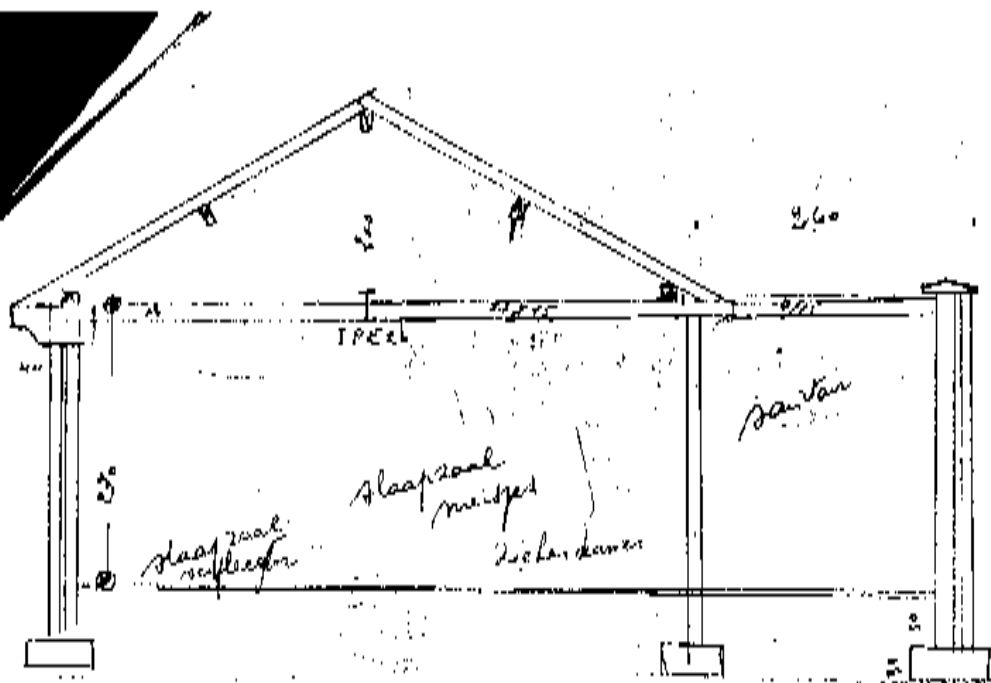
i.o.,
de secretaris,

F. BEUN

de burgemeester,

H. DEWULF





A.E.P. NATIONAAL CENTRUM VOOR VAKANTIEDIENSTEN

VERENIGING ZONDER WINSTOOGMERK

Brussel, 6 april 1987

874.1
ten voorlopie stel.

Aan het gemeentebestuur van KOKSIJDE

te Heer Burgemeester,
te Heren Schepenen,

8/4/87
24 m²



we U hierbij verzoeken om goedkeuring voor uitbreiding
lijcentje "slaapzaal meisjes" van ons vakantiecentrum
erke, Piet Verhaertstraat 5.

Indertwilsijn vraagt om deze uitbreiding gezien we geen
laats hebben voor het verblijf van eventuele zieken en
an eerste zorgen. Men kan echter niet plaatsen in

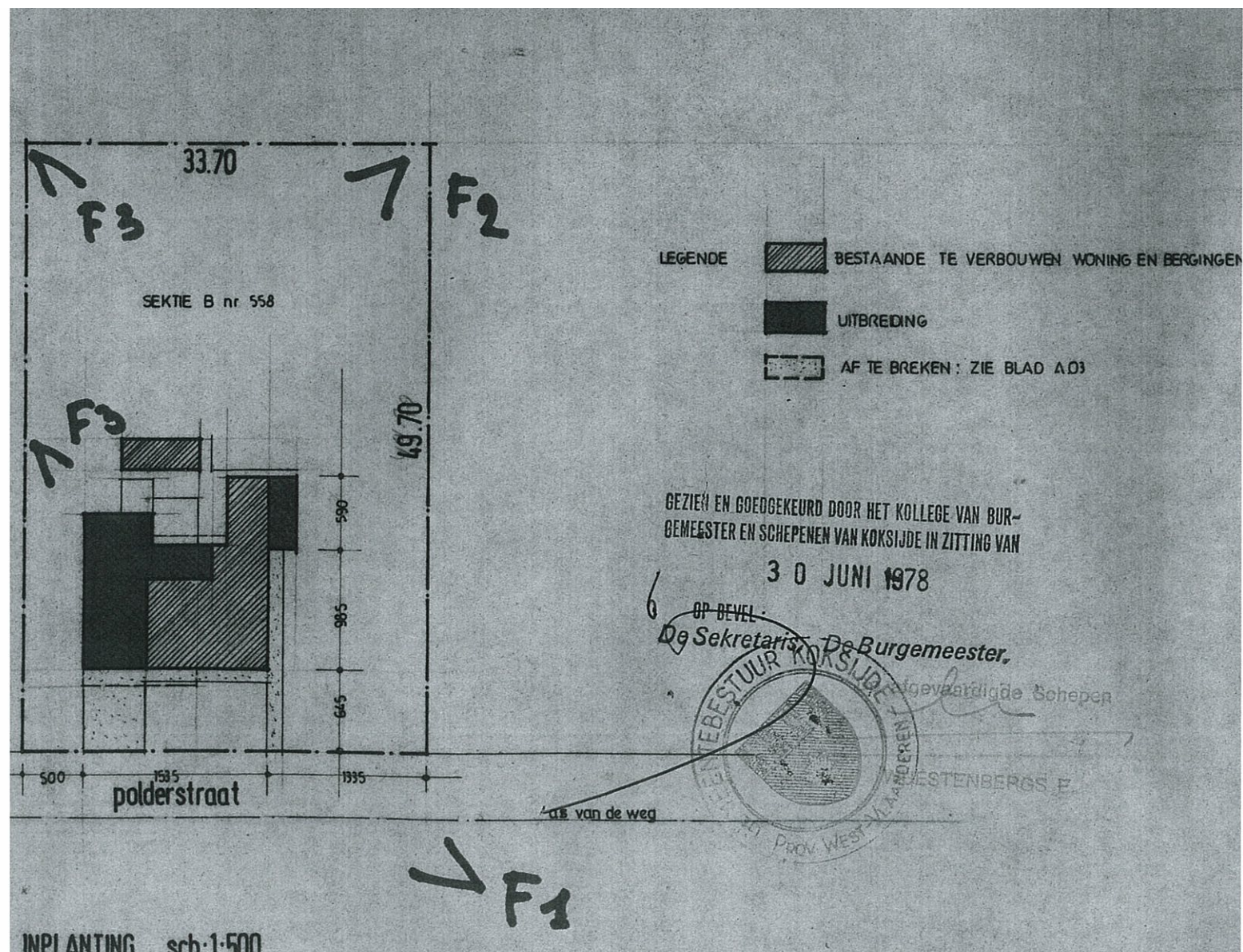
duurzaam materiaal worden op

gevoegd een situa
ken zouden worde
nd gebouw.

e hoop op een gu
r, Geachte Heren
dank.



VERGUNNINGSTOESTAND
DETAILPLAN 3



Aanwezig: D. WILLEMSEN, Burgemeester; E. Wuestenbergs, dd. Burgemeester;
G. DORNE, E. WUESTENBERGS, A. DESAEVER, L. DE CONINCK, R. VAN DUUREN,
Schepenen;
BEUN F., Sekretaris.

BOUWVERGUNNING B

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Gelet op de aanvraag ingediend door M. WILLEMS Th. Ijslandplein 4 Oostduinkerke

met betrekking tot een perceel gelegen Polderstraat 146 -B 558-
en strekkende tot het uitbreiden van een bestaande woning

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van de aanvraag de datum draagt van 30.5.1978

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwvoorvragen;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een bij koninklijk besluit van 29.7.52 O.L.Vr goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet;

(1) Overwegende dat de werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden binnen het gebied van een vervalende vergunning verleend is; dat deze vergunning niet vervallen is;

-waarvoor door het schepencollege op

(1) (2) Gelet op de beslissing van

omkleed voorstel van

(1) plan van aanleg

(1) verkavelingsplan;

(1) Overwegende dat de in de aanvraag bedoelde werken of handelingen van geringe omvang zijn en daarvoor luidens de bepalingen van het koninklijk besluit genomen ter uitvoering van artikel 45, § 1, van de wet van 29 maart 1962, het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar dan ook niet vereist is;

(3) Gelet op de algemene verkavelingsverordeningen;

(3) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening;

(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen;

(3) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op met redenen
van het college afwijking wordt toegestaan van bedoeld

BESLUIT:

Artikel 1. - De vergunning wordt afgegeven aan M. WILLEMS Th.

, die ertoe gehouden is:

- de aanvang der werken dient minstens acht dagen vooraf medegedeeld te worden aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur der Stedebouw. Gelieve bij deze kennisgeving ons dossiernummer te vermelden;

- voor de aanvang der werken dient de instelling gevraagd te worden aan de technische dienst;

- de bestaande brandkranen gelegen voor het bouwperceel dienen steeds bereikbaar te blijven.

- de gevraagde borgsom, volgens bijlage is te storten voor de aanvang van de werken.

- art. 49 van de politieverordening is stipt na te leven. (zij bijlage)

Art. 2. (4) - De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven.

Art. 3. - Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 4. - De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvang van die werken of handelingen.

Art. 5. - Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, zijn voorgeschreven.

Wetsbepalingen

I (wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970)

Art. 52. - Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 54. - § 2. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 54. - § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidingen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door de gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de art. 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

VANWEGE HET COLLEGE:

De Secretaris,

F. DEUN



De Burgemeester

E. Wuestenbergs

E. Wuestenbergs

De afgevaardigde S

DORNE G.

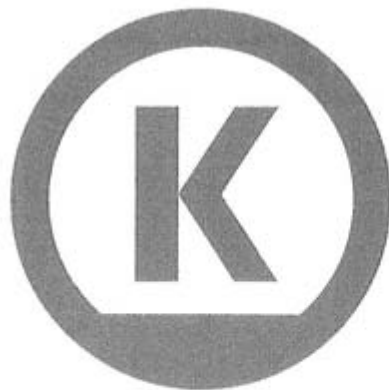
- (1) Het niet van toepassing zijnde lid of zinsdeel doorhalen.
(2) Luidens artikel 51 van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, mogen afwijkingen enkel worden toegestaan, wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verb met hun uiterlijk betreft.
(3) Doorhalen indien er geen bestaat.
(4) Eventueel invoegen enkel in de gevallen, omschreven in artikel 44, § 3, van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970.

Advies Gecoro

Ontwerp-GRUP 3 Zeeberm-
Oostvoorduin:

advies aan de gemeenteraad na
openbaar onderzoek

09/09/2015



I.s.m. WVI

INHOUDSTABEL

INHOUDSTABEL	2
STANDPUNTBEPALING INZAKE ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN/OF BEZWAREN	
NOPENS HET ONTWERP VAN RUP TIJDENS DE DUUR VAN HET OPENBAAR	
ONDERZOEK.	3
PROCEDURE	3
ADVIEZEN EN BEZWAREN	3
1 Adviezen	3
1.1 overzicht	3
1.2 Inhoud adviezen en voorstel tot aanpassing van het ontwerpplan of weerlegging van de opmerkingen	3
1. Dienst Ruimtelijke Planning	3
2. Ruimte Vlaanderen.....	5
2 bezwaren	5
2.1 Overzicht.....	5
2.2 Beknopte inhoud van de bezwaren en voorstel tot aanpassing van het ontwerpplan of weerlegging van de opmerkingen.....	5
1. Bezwaar 1.....	5
2. Bezwaar 2.....	6
3. Bezwaar 3.....	7
3 Conclusie	9
4 Bijlage 1: advies Provincie West-Vlaanderen, dienst ruimtelijke planning9	
5 Bijlage 2: advies Ruimte Vlaanderen	12
6 Bijlage 3: presentatie fam. Coolsaet tijdens gecoro naar aanleiding van bezwaarschrift	
13	

STANDPUNTBEPALING INZAKE ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN/OF BEZWAREN NOPENS HET ONTWERP VAN RUP TIJDENS DE DUUR VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK.

PROCEDURE

- Voorstelling voorontwerp Gecoro: 3 oktober 2012
- Plenaire vergadering: 18 oktober 2012
- 2^{de} Voorstelling voorontwerp Gecoro: 3 september 2014
- 2^{de} Plenaire vergadering: 6 november 2014
- Gemeenteraad voorlopige vaststelling ontwerp RUP: 20 april 2015
- Openbaar onderzoek: 1 juni 2015 tot en met 30 juli 2015
- Behandeling bezwaren Gecoro: 9 september 2015

ADVIEZEN EN BEZWAREN

Tijdens het openbaar onderzoek werden 2 adviezen ontvangen en 3 ontvankelijke bezwaren.

1 Adviezen

1.1 overzicht

1. Advies Provincie, dienst Ruimtelijke Planning
2. Advies Ruimte Vlaanderen, Departement van de Vlaamse overheid.

1.2 Inhoud adviezen en voorstel tot aanpassing van het ontwerpplan of weerlegging van de opmerkingen

1. Dienst Ruimtelijke Planning

Het RUP werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Er werden in het advies twee voorwaarden opgenomen.

- (1) De geboden mogelijkheden voor de zonevreemde constructies zijn enkel van toepassing indien ze behoorlijk vergund (geacht) zijn. De stedenbouwkundige voorschriften stellen dat de beoordeling of een bestaande constructie (behoorlijk) vergund is, steeds gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouw aanvraag aangaande die constructie. Voor een aantal constructies (de detailplannen en restaurant De Hoeve) werd de vergunningstoestand reeds opgenomen in de toelichtingsnota. Voor de overige woningen/ constructies niet. Alle woningen krijgen echter wel een symbolische aanduiding op het grafisch plan. Dit kan een bepaald verwachtingspatroon creëren voor woningen die misschien niet vergund zijn. Om dergelijke situaties te vermijden wordt gevraagd om in de stedenbouwkundige voorschriften ook een bepaling op te nemen die voldoende duidelijk stelt dat de symbolische aanduidingen op het grafisch plan niet zomaar rechten of regularisatiemogelijkheden bieden. Dat de afweging o.b.v. de vergunningstoestand nog moet gemaakt worden.
- (2) Ontvenning: voor deelplan 1, 3 (gedeeltelijk) en 5 wordt de bescherming met betrekking tot het VEN-gebied opgeheven. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 17§3 van het natuurdecreet. Dit artikel stelt dat een gemeentelijk RUP een GEN kan opheffen. Een uitzondering hierop zijn de Europese beschermingszones, de SBZ (vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden). Ditzelfde artikel stelt namelijk dat een opheffing van een VEN niet kan gebeuren bij middel van een gemeentelijke of provinciaal RUP wanneer het betrokken gedeelte van GEN of GENO gelegen is in en definitief vastgesteld SBZ. Indien het niet in SBZ is gelegen kan een opheffing van VEN enkel voor zover het om grenscorrecties gaat en voor zover door deze opheffing geen betekenisvolle schade aan natuur of het natuurlijk milieu in het VEN veroorzaakt kan worden.

Voor wat betreft deelplan 3 waarbij het VEN met dit RUP wordt opgeheven: deze zones bevinden zich binnen een definitief vastgesteld SBZ. Ontvenning kan volgens het natuurdecreet dus niet. Dit is bijgevolg een schending van een direct werkende Vlaamse norm. Verder overleg met ANB zal nodig zijn.

Advies van de gecoro:

- (1) De stedenbouwkundige voorschriften 1.2. "bestaande, vergunde niet verkrotte woningen" verduidelijken reeds door de naamgeving dat deze stedenbouwkundige voorschriften enkel betrekking hebben op vergund geachte constructies.
In de legende van het plan werd hier geen vermelding van gemaakt. De Gecoro stelt voor om in de legende als voetnoot te verduidelijken dat de voorschriften enkel betrekking hebben op vergund geachte constructies. Eveneens kan in de toelichtende kolom van de voorschriften verduidelijkt worden dat de aanduiding op het plan geen beoordeling maakt of de constructie vergund geacht is. Maar dit steeds dient te gebeuren op het ogenblik van de behandeling van de bouw aanvraag (in overeenstemming van artikel 1.7 van de algemene bepalingen van het RUP).
De vergunningstoestand van de detailplannen werden onderzocht omdat hier de bestemmingsvoorschriften wijzigen. De zonevreemde horeca werd eveneens onderzocht omwille van de opmaak van voorschriften specifiek gericht op de uitbating van de constructie. Het betreft eveneens 1 constructie. Deze werkwijze werd besproken in de plenaire vergadering van 6 november 2014. De methodiek van de vorige ruimtelijke uitvoeringsplannen werd gevolgd. In de voorschriften werd verduidelijkt (in 1.1 "algemene bepalingen" en in de voorschriften 1.2 "bestaande, vergunde niet verkrotte woningen") dat de bepalingen van toepassing zijn op een vergund geachte constructie.
De beoordeling of een constructie vergund geacht wordt gebeurt initieel op basis van het vergunningenregister en bijhorende archief. De eigenaar kan echter nog steeds zelf aantonen met private documenten dat woning vergund geacht is. De gemeente beschikt niet zelf over alle aantoonbare bewijzen.
De Gecoro wenst deze methodiek te behouden zodoende bepaalde constructies niet benadeeld worden.
- (2) Naar aanleiding van het advies van de Provincie werd de juridische dienst van Agentschap Natuur & Bos gecontacteerd. Het advies van de Provincie wordt bijgestaan door een Jurist van Agentschap Natuur & Bos. Vanuit het Natuurbehoudsdecreet volgt dat de opheffing van de afbakening als VEN niet kan door middel van een gemeentelijk RUP wanneer het gaat om VEN in SBZ, zelfs niet wanneer het om grenscorrecties zou gaan. Na overleg met de jurist werden volgende opties voorgesteld:
 - opheffen via gewestelijk RUP (een delegatie naar de gemeente is niet mogelijk);
 - opheffen via de VEN-procedure voorzien in het natuurdecreet (art. 24 natuurdecreet); dat betekent de facto dezelfde procedure als voor de aanwijzing van het VEN, inclusief openbaar onderzoek;
 - o Artikel 24 ND stelt:
 - o § 1. Een afbakeningsplan van GEN of GENO kan te allen tijde, binnen de bestemmingsgrenzen van artikel 20, worden herzien. De bepalingen betreffende het opmaken van een plan zijn eveneens van toepassing op de herziening ervan.
 - o § 2. Het in herziening gestelde plan blijft gelden tot het herziene plan definitief in werking treedt.
 - o Op basis van dit artikel kan men een afgebakend deel van het VEN ten allen tijde herzien, met als resultaat dat het na de daarvoor te volgen procedure geen VEN meer zou zijn. Men moet wel de hele procedure volgen die destijds gevolgd is bij de oorspronkelijke afbakening van het VEN. Een zware procedure dus, met openbaar onderzoek en dies meer. Het zou er bij zo'n procedurele herziening op neerkomen dat men terugkomt op de beslissing om het gebied oorspronkelijk als VEN af te bakenen, door aan te tonen dat het gebied dat men wil opheffen niet (langer) voldoet aan de beschrijving van welk soort gebieden in het VEN kan voorkomen (zie beschrijvingen in art. 17, §2 van het natuurdecreet).
 - zorgen dat er niet moet worden ont-VEN-d, door aan te passen naar een ruimtelijke bestemming die mogelijk is in het VEN (opgesomd in art. 20) waardoor ont-VEN-en geen issue is, en tegelijk voorzien dat het terrein toch bepaalde natuurwaarden kan behouden.

De Gecoro adviseert de derde optie. Hierbij dienen de deelplannen 1 en 5 uit het plan genomen te worden. Deelplan 3 kan behouden worden. De gebiedsaanduiding "gemengd openruimtegebied" kan behouden worden. Dit is een subcategorie die valt onder de categorie "overig groen". Het plangebied kan echter niet ont-VEN-d worden. Dit dient aangepast te worden in het document.

Op aangeven van het advies van de provincie is hieromtrent overleg gepleegd met ANB:

Op zich biedt het niet ontvennen van dit detailplan stedenbouwkundig geen problemen voor wat betreft de inrichtingsvoorschriften. Voor de verboden van toepassing in het VEN bestaan ontheffingsmogelijkheden, aan te vragen bij ANB. Rekening houdend met het uitgebreide vooroverleg omtrent dit detailplan zal bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die in overeenstemming is met de bepalingen van het detailplan via een integratiemechanisme de ontheffing worden verleend via een bindend advies van ANB. Elke vergunningsaanvraag moet wel vergezeld zijn van een VEN-toets en een voortoets/passende beoordeling.

In uitvoering van artikel 20. 1° (decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu) kan een GEN worden aangeduid als : de groengebieden, parkgebieden, buffergebieden, bosgebieden, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen met als overdruk overstroomingsgebied of wachtbekken, militaire domeinen en de met een van deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden, aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, en de beschermde duingebieden aangeduid krachtens artikel 52 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud, toegevoegd bij decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen ter bescherming van de kustduinen;)

2. Ruimte Vlaanderen

Het RUP werd gunstig geadviseerd. Geen opmerkingen.

2 bezwaren

2.1 Overzicht

Nr. bezwaar	Naam
B.1	Van Heule Irena
B.2	Barth Foucart
B.3	Coolsaert Daniël

2.2 Beknopte inhoud van de bezwaren en voorstel tot aanpassing van het ontwerpplan of weerlegging van de opmerkingen

1. Bezwaar 1

Het bezwaar heeft betrekking op de woning gelogen langsheen de Nieuwpoortsteenweg, achterliggend en geïsoleerd gelegen. Het betreft de woning met het nummer 121. De woning is toegankelijk door middel van een private weg.

De woning werd in het RUP aangeduid als een "geïsoleerde zonevrije woning", met daaraan verbonden de verregaande beperkingen in verband met uitbreiding zoals vastgelegd in het GRUP.

In het dossier is er volgens de bezwaarindieners geen enkel element voorhanden waaruit blijkt dat de woning niet als een "geïsoleerd karaktervol historisch patrimonium gelegen in natuurgebied" zou kunnen worden beschouwd. Deze aanduiding heeft volgens het GRUP (SV 1.4 'uitbreiden' en 1.2) beperkte mogelijkheden om uit te breiden daar waar dit voor de andere aanduiding niet mogelijk blijkt.

De woning werd niet opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed en in de classificatie van de voormalige Gemeentelijke Cultuurfunctie geseund op het Cultuurbeleidsplan 2003-2007.

De bezwaarindieners is van oordeel dat er vanuit de zijde van de gemeente Koksijde nooit een ernstig onderzoek is gevoerd naar de mogelijk aanwezige erfgoedwaarde van de woning.

De toetsing aan de criteria voor de classificatie werd niet verricht en de aanduiding werd niet gesteund op een concrete relevante feitenvinding zodoende met schending van het zorgvuldigheidsbeginsel is genomen en afdoende is gemotiveerd.

*Er werd in het RUP evenwel niet aangetoond waarom bepaalde andere "geïsoleerde woningen" wel als historisch patrimonium worden beschouwd en andere niet.

In het bezwaar werd, met een fotobijlage, gemotiveerd dat de woning vergelijkbaar is met het als monument beschermd vissershuisje gelegen aan de Tulpenlaan 46. De woning werd in het bezwaar als authentiek vissershuisje omschreven, kenmerken zijn witgeverfde/witgeschildeerde gevels, de vensterbanken in oranje terracotta-tegels, de typische gevelankers, de bedaking in Vlaamse pannen en het ovenhokje. De woning werd reeds bewoond door Franciscus Leopoldus Seys en Louisa Maria Leguin. De woning werd opgericht op de gronden van de Société civile des dunes d'Oostduinkerke et Coxyde. In 1953 werd het huis verkocht. In de akte werd onder de oorsprong van het eigendom "erfenis van Frans Seys en Luisa Leguin" vermeld. Volgens de bezwaarindieners blijkt dat in die tijd veel kleine boeren in de streek leefden die ook actief waren in de visserij, waaronder de families Seys en Leguin.

De bezwaarindieners is van oordeel dat uit de motivering opgenomen in het bezwaar blijkt dat het authentiek vissershuisje de toets doorstaat van de criteria voor de opname in de gemeentelijke classificatie van historisch waardevol patrimonium. Namelijk de woning dateert van voor 1930, de woning is representatief voor de architectuurstijl die gepaard gaat met de bouw van een typisch vissershuisje, het gebouw goed bewaard is gebleven en in een goede staat is en er geen storing is van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Advies van de gecoro:

Er werd door de erfgoedconsulente, naar aanleiding van het bezwaarschrift, aan de hand van een plaatsbezoek een bijkomend onderzoek gevoerd naar de erfgoedwaarde van het pand. Het besluit van de erfgoedconsulente is dat de woning niet in aanmerking komt als gemeentelijke viersterrenwoning. Er kan volgens de erfgoedconsulente niet ontkend worden dat deze woning authentieke elementen vertoont die typisch zijn voor een vissershuisje. Echter wegen deze niet op tegen alle niet authentieke elementen, namelijk de vele ingrepen die het oorspronkelijke karakter van de woning hebben aangetast.

De gecoro adviseert dat niet tegemoet kan gekomen worden aan het bezwaar. Een aanduiding "karaktervol historisch patrimonium" kan enkel als het pand opgenomen wordt in de inventaris bouwkundig erfgoed of in de gemeentelijke inventaris. De beoordeling omtrent de erfgoedwaarde is gebeurd in studies, die als basis dienen voor de differentiatie in het GRUP. Het kan niet de bedoeling zijn dat studies door middel van een RUP worden gewijzigd.

* De aanduiding van karaktervol historisch patrimonium werd gebaseerd op de gebouwen opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed of opgenomen in de inventaris van het karaktervolle patrimonium van de gemeente Koksijde. Deze werden zo aangeduid op de integratiekaart op pagina 49 van de toelichtingsnota.

2. Bezwaar 2

Het bezwaar heeft betrekking op de stedenbouwkundige voorschriften voor het perceel gelegen langsheen de Spellekkestraat, nummer 14.

De woning werd aangeduid als "aan de rand, beperkt gelegen in natuurgebied".

Punt 1.5, pagina 5 van de stedenbouwkundige voorschriften:

De bezwaarindieners maakt bezwaar tegen punt 1.5. van de stedenbouwkundige voorschriften: *Algemeen principe houdt in dat het reliëf, in de bouwvrije stroken, maximaal behouden wordt en aansluit op aanpalende terreinpeilen. Reliëfverhoging ifv onder het peil gelijkvloers is verboden.*

De bezwaarindieners merkt op dat de in 1966 vergunde bouwtoelating bijgebouw het natuurlijk reliëf heeft verstoord.

De bezwaarindieners is van oordeel als ze een reliëf wijziging, eerder herstelling, wensen door te voeren dit de doelstellingen van het RUP zou tegemoetkomen. Hierbij verwijst de bezwaarindieners naar het RUP dmv enkele citaten.

De bezwaarindieners vraagt om een reliëfwijziging (ifv herstel) te mogen uitvoeren:

1. verbouwde situatie 'te midden een duin' te plaatsen (en aansluitend op de peilen achterliggende bureu).

2. gebruik makend van beperkte reliëf wijziging, eerder duinherstel, om de problematiek van de impact van de parkeerterrein, 'zo natuurgebied', mogelijk op te lossen.

Advies van de gecoro:

Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten ingeval dit van technische redenen noodzakelijk is (art. 1.2. 2°, p. 15). In alle andere gevallen dient het bestaande reliëf gerespecteerd te worden (art. 1.8 p.7).

Het reliëf werd destijds verstoord maar heeft zich in de loop der jaren natuurlijk gevormd rondom het bijgebouw.

Er dient beoordeeld te worden of het wijzigen van het reliëf in dit geval een herstel zou betekenen of een aantasting van een natuurlijk gevormd reliëf.

De Gecoro adviseert om in de stedenbouwkundige voorschriften te verduidelijken dat een reliëfwijziging mogelijk is enkel ingeval een herstel van het landschap kan bekomen worden. Dit kan echter enkel toegelaten worden voor zover de uitvoering ervan geen significante aantasting kan veroorzaken aan de natuurlijke kenmerken van het gebied en/of van de als speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet Natuurbehoud.

3. Bezwaar 3

Het bezwaar heeft betrekking op het perceel gelegen langs de Nieuwpoortsteenweg 95. Mevr. Sabine Coolsaet had gevraagd gehoord te worden en heeft het bezwaarschrift omstandig toegelicht, vooral dan de aspecten die op detailplan 5 betrekking hebben.

1. Er is een gebrek aan ruimtelijke samenhang tussen de 5 detailplannen.
 - (1) Algemeen plan is geen bodembestemmingsplan en bevat geen grafische en tekstuele verordenende bepalingen (p. 50). De bezwaarlindener maakt bezwaar tegen deze werkwijze en verwijst hierbij naar de codex RO art. 2.2.2. in uitvoering van de relevante structuurplannen.
 - (2) Voor de opmaak van de detailplannen werd gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak (p. 12). De bezwaarlindener is van oordeel dat er geen ruimtelijke samenhang is tussen de 5 detailplannen.
 - (3) De bezwaarlindener is van oordeel dat uit het niets 5 detailplannen worden opgemaakt die totaal geen ruimtelijke samenhang met elkaar vertonen en waarbij in het ene plan extra woongebied wordt gecreëerd (bv detailplan 4) en in andere ruime beperkingen worden opgelegd ten aanzien van bestaande bebouwing (detailplan 5). Dergelijke werkwijze staat op gespannen voet met het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel zoals onder meer vervat in de artikelen 10 en 11 G.W..
2. Bezwaar met betrekking tot detailplan 5
 - De bestaande woning wordt ondergebracht in een 'overgangszone naar natuurgebied'. De zone voor de bestaande woning wordt ondergebracht in 'een zone voor wonen'. Dit is een vrij bebost deel. De zone achter de bestaande woning wordt ondergebracht in een 'zone in functie van natuurontwikkeling'.
 - (4) De bezwaarlindener is verbaasd dat de bestaande woning met bijgebouwen niet uit de zonevreemdheid wordt gehaald. De bezwaarlindener is van oordeel dat dit niet in lijn is met de doelstellingen van het RUP.
 - (5) Volgens de voorschriften kan de woning enkel worden onderhouden, in stand gehouden gerenoveerd of verbouwd. Herbouw of uitbreiding is niet mogelijk. Dit biedt weinig toekomstmogelijkheden waardoor de woning gedoemd is om te verdwijnen. De bezwaarlindener is van oordeel dat dit deel van het perceel een grotere woon- en leefkwaliteit biedt dan dichtbij de Nieuwpoortsteenweg.
 - (6) De bezwaarlindener is van oordeel dat net de 'zone voor wonen' vanuit natuurrooipunt meer waardevol is dan de achtergelegen zones 'overgangszone naar natuurgebied' en 'zone in functie van natuurontwikkeling'.
 - (7) De bezwaarlindener vraagt om 'de overgangszone naar natuurgebied' om te vormen tot een effectieve 'zone voor wonen'. De bezwaarlindener vraagt om het bestaande vergunde gebouw te kunnen behouden, herbouwen en uitbreiden.
 - (8) De bezwaarlindener vraagt om de deelcontourgrens van de 'overgangszone naar natuurgebied' aan te passen aan de achterbouwlijn van de twee aanpalende woningen. Eveneens wordt verzocht om de stedenbouwkundige voorschriften van art. 2.1 p. 46 aan te passen.
 - (9) Het is volgens de bezwaarlindener niet logisch om een keuze op te dringen aan de eigenaar om hetzij de hoeve te behouden, hetzij een woning op te trekken in woongebied. Beiden dienen volgens de bezwaarlindener mogelijk zijn en moeten beoordeeld worden in het licht van de goede ruimtelijke ordening. De combinatie van beide wordt verboden omwille van het behoud van de ontsluitingsmogelijkheden (TL p. 45). Het perceel is volgens de bezwaarlindener voldoende breed om de ontsluiting naar de hoeve te garanderen en toch desgevallend een extra woning op te trekken in het woongebied.
 - (10) De bezwaarlindener verzet zich tegen de zeer stringente voorschriften voorzien in artikel 4.1 en 4.3 (p. 47 en 48) inzake verhardingen en het plaatsen van kleine constructies. De bezwaarlindener is van oordeel dat de toegelaten verhardingsoppervlakte te weinig is en niet in overeenstemming is met de bestaande verharding. De bezwaarlindener is eveneens van oordeel dat de toegelaten grondoppervlakte van kleine bouwwerken (30 m²) te weinig is.

De bezwaarlindener vraagt, wanneer niet kan tegemoetgekomen worden aan de hierboven redenering het perceel te schrappen uit het RUP.

Advies van de gecoro:

Gelet op het advies van de Provincie, het overleg met de Jurist van ANB en de vraag van de bezwaarlindener (ingeval niet kan tegemoetgekomen worden aan zijn bezwaar) werd door de Gecoro besloten om het deelplan uit het plangebied te halen. Desalniettemin wenst de gecoro in het kader van zorgvuldigheid op alle punten die in het bezwaarschrift zijn aangehaald een antwoord te bieden (los van het advies om het detailplan uiteindelijk uit het RUP te halen).

- (1) Het plan is geen bodembestemmingsplan. Het plan werd op perceelsniveau afgebakend waarbij er stedenbouwkundige voorschriften werden opgesteld voor de constructies gelegen binnen deze afbakening. Het algemeen plan bevat wel grafische aanduidingen en verordenende voorschriften. Het RUP voldoet aan artikel 2.2.2 van de codex RO zoals opgenomen in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.
- (2) De gebiedsgerichte aanpak wordt vertaald door de gebiedsvisie van het GRS. De klemtoon voor de gebiedsvisie voor de duingebieden (GRUP 1, 2 en 3) ligt op natuurbehoud (R.D. p. 16), recreatie is een bijfunctie. Bescherming en verdere natuurontwikkeling van deze gebieden staan voorop. (TL p. 20). Met betrekking tot de zonevreemde bebouwing werd de volgende doelstelling verduidelijkt in de toelichtingsnota: 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). Deze gebiedsvisie wordt uitgewerkt voor het volledige plangebied. In het RUP werd geen specifieke gebiedsvisie opgenomen m.b.t. de deelplannen.
- (3) De entiteiten werden op perceelsniveau afgebakend. 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). De conflictsituaties werden doorgestuurd naar de dienst AROHM West-Vlaanderen te Brugge (huidig departement Ruimte Vlaanderen), die uitsluitend gaven over de specifieke ligging van het gewestplan. Enkele percelen werden toen beoordeeld als niet volledig gelegen in woonzone. Deze percelen werden opgenomen in het RUP als detailplan om zo een correctie t.a.v. het gewestplan (veelal aan de randen) mogelijk te maken. Voor het detailplan 3 werd een plan opgemaakt, rekening houdende met de historische zonevreemde groei van de activiteit. Zodoende een verfijning t.a.v. het gewestplan door te kunnen voeren. Elk detailplan werd opgemaakt volgens een gelijke planopbouw en in overweging van de goede ruimtelijke ordening. De weergave van planbatenzones is gebaseerd op de digitale versie van de huidige bestemmingsplannen en stemt in bepaalde gevallen niet overeen met eerdere interpretaties die hieromtrent zijn gebeurd door Ruimte Vlaanderen waardoor de impact van het GRUP op bepaalde detailplannen wordt overschat (cfr. detailplan 1 waar volgens Ruimte Vlaanderen eerder in het kader van vergunningsaanvragen werd geoordeeld dat de bestaande woning volledig in woongebied ligt en er zelfs nog een beperkte strook woonzone aan de rechterkant bestaat).
- (3&4) De woning betreft een zonevreemde hoeve nagenoeg volledig gelegen in VEN-gebied en natuurgebied met wetenschappelijke waarde van het gewestplan. Hierdoor kan de bestemming niet gewijzigd worden in woongebied. Een interpretatie is hierbij niet mogelijk. De woning gelegen in detailplan 4 betreft een vergunde woning niet gelegen in een VEN-gebied. Een interpretatie van het gewestplan is er wel mogelijk. Dit vanwege de vormgeving van de afbakening van het gewestplan, nl. rechte lijn van het gewestplan en de rechte lijn van de perceelsgrenzen in de bestaande toestand.
- (5) Het gebouw werd gelijk gesteld als een geïsoleerde woning. Waarbij een uitbreiding niet mogelijk. Het deelplan wens de zonering van het perceel te verduidelijken. Het deelplan maakt herbouw ingeval van overmacht op de zelfde locatie niet mogelijk. De gecoro is van oordeel dat hier de bestaande mogelijkheden moeten behouden blijven en dat ingeval van overmacht dus wel herbouw op dezelfde locatie mogelijk moet zijn binnen de randvoorwaarden die op Vlaams niveau zijn vastgelegd in de VCRO en uitvoeringsbesluiten.
- (6) Het perceel werd in de biologische waarderingskaart aan de achterzijde aangeduid als biologisch zeer waardevol. Namelijk als kalkrijk duingrasland, alkalisch laagveen in duinpannen, droog, zuur duingrasland, duindoorsruwvel. Het maakt deel uit van het biologisch zeer waardevol gebied van de Oostvoorduin. De voorzijde van het perceel werd aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Volgens de biologische waarderingskaart is het achterliggend deel meer waardevol dan de beplanting aan de voorzijde van het perceel. De aanwezigheid van bomen is gezien deze omgeving niet altijd passend of waardevol voor de natuur en het landschap.

Fascinerend Koksijde Oostduinkerke

- (7) Rekening houdende met de wetgeving kan enkel verbouwing en herbouw in geval van overmacht toegelaten worden.
- (8) De inplantingsvoorschriften werden zo opgemaakt om de verstoring ten aanzien van het natuurgebied minimaal te verstoren. Eveneens werd de inplantingslijn afgestemd op de woningen ingeplant ten aanzien van de Nieuwpoortsteenweg (westelijke zijde).
- (9) Een vergunningsaanvraag dient in uitvoering van VCRO art. 4.3.1 verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening. De Gecoro adviseert om in geval de bestaande hoeve behouden wordt, toch een tweede woning toe te laten ter hoogte van de Nieuwpoortsteenweg aangezien dit op vandaag ook niet uitgesloten is.
- (10) Er kan geen nieuwe verharding toegelaten worden in de aangeduide groengebieden en overgangsgebieden, dit gezien de natuurwaarde en de specifieke bescherming van deze gronden. In de voorschriften werd opgenomen dat aan bestaande verharding instandhoudingswerken toegelaten zijn. De oppervlakte van kleine bouwwerken werd afgestemd op deze van de andere detailplannen. Dit kan niet gewijzigd worden voor wat betreft de nieuwe bebouwing aansluitend bij de Nieuwpoortsteenweg. De Gecoro is van oordeel dat een verhardingsoppervlakte van 100 m² een voldoende mogelijkheden biedt voor een oprit met eventueel bijhorende parkeerplaats, een terras en wandelpaden in de tuin. Evenwel moet bij behoud van de bestaande hoeve als woning wel de mogelijkheid blijven om de bestaande vergunde/vergund geachte verharding die vandaag omwille van de lange toegangsweg de 100m² al ruimschoots overschrijdt te behouden/onderhouden/instandhouden.

Rekening houdend met de onmogelijkheid tot ontvennen voor detailplan 5 enerzijds, en het feit dat niet op alle punten van het bezwaarschrift kan worden ingegaan anderzijds wordt voorgesteld het detailplan uit het GRUP te halen (zoals ook in het bezwaarschrift zelf is gesuggereerd). Immers heeft het detailplan geen enkele meerwaarde voor het gedeelte dat nu in VEN ligt (aangezien niet kan ontvend worden en de verboden van VEN dus van toepassing blijven), noch voor het gedeelte in woongebied (waar de bezwaardiniers geen enkele beperking willen opgelegd krijgen ten opzichte van de toestand op vandaag, bepaald door het gewestplan).

3 Conclusie

De gecoro formuleert volgend advies aan de gemeenteraad met betrekking tot de ingediende adviezen en bezwaren uit het openbaar onderzoek van GRUP 3 Zeebeem-Oostvoorduin:

- Er wordt geadviseerd om de methode zoals in de andere GRUPs voor zonevremde constructies te behouden. Wel kan zowel in de toelichtende kolom als in de legende van het plan nog eens expliciet worden vermeld dat de voorschriften enkel gelden voor vergunde/ vergund geachte constructies.
- Detailplannen 1 en 5 worden uit het GRUP gehaald omwille van het feit dat ontvenning niet tot de mogelijkheden behoort. Voor deze constructies blijven de bestaande plannen dus doorwerken (gewestplan, VEN, ...). Detailplan 3 wordt weerhouden (in tegenstelling tot detailplannen 1 en 5 wordt hier een zachte gebiedscategorie weerhouden) waarbij enkel de ontvenning wordt geschrapt.
- De woning Nieuwpoortsteenweg 121 wordt niet aangeduid als waardevol patrimonium maar blijft behouden als gelsoldeerde woning, na advies van de gemeentelijke erfgoedconsulente.
- Bij de algemene bepalingen wordt de mogelijkheid tot relifwijzigingen in functie van herstel van het oorspronkelijke duinenrelief ingeschreven op voorwaarde dat dit geen afbreuk doet aan de ondertussen aanwezige natuurwaarden.

4 Bijlage 1: advies Provincie West-Vlaanderen, dienst ruimtelijke planning

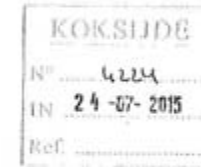
Fascinerend Koksijde Oostduinkerke



Ruimtelijke Planning

AANGEZEKEND
Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Zeelae 303
8670 Koksijde



Sint-Andries,
16/07/2015

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP 3 Zeebeem-Oostvoorduin

Contactpersoon:
Joachim D'eigens

Onze ref.:
JDE/15/0520-12/15/4772M
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 77
Fax 050 40 33 76
e-mail:

Bijlagen: -

joachim.d'eigens@west-vlaanderen.be
Auteur: Evelynne Vercauteren

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan 3 Zeebeem-Oostvoorduin. Dit RUP werd op 20/04/2015 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Koksijde. Het openbaar onderzoek loopt van 1/06/2015 tot 30/07/2015.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

gemeente Koksijde - gemeentelijk RUP "3 Zeebeem-Oostvoorduin", opgemaakt door WVL, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.
Het plan voorziet in de ontwikkelingsmogelijkheden van zonevremde constructies binnen de entiteit Corridor Zeebeem - Oostvoorduin.

Conform artikel 2.2.14.54 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14.65 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.51 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

bepaald verwachtingspatroon creëren voor woningen die misschien niet vergund zijn. Om dergelijke situaties te vermijden wordt gevraagd om in de stedenbouwkundige voorschriften ook een bepaling op te nemen die voldoende duidelijk stelt dat de symbolische aanduidingen op het grafisch plan niet zomaar rechten of regularisatiemogelijkheden bieden. Dat de afweging o.b.v. de vergunningstoestand nog moet gemaakt worden.

- Ontvenning: voor deelplan 1, 3 (gedeeltelijk) en 5 wordt de bescherming met betrekking tot het VEN-gebied opgeheven. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 17 §3 van het natuurdecreet. Dit artikel stelt dat een gemeentelijk RUP een GEN kan opheffen. Een uitzondering hierop zijn de Europese beschermingszones, de SBZ (vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden). Ditzelfde artikel stelt namelijk dat een opheffing van VEN niet kan gebeuren bij middel van gemeentelijke of provinciale RUP's wanneer het betrokken gedeelte van GEN of GENO gelegen is in een definitief vastgesteld SBZ. Indien het niet in SBZ is gelegen kan een opheffing van VEN enkel voor zover het om grenscorrecties gaat en voor zover door deze opheffing geen betekenisvolle schade aan natuur of het natuurlijk milieu in het VEN veroorzaakt kan worden.

Voor wat betreft de 3 deelplannen waarbij het VEN met dit RUP wordt opgeheven: deze zones bevinden zich binnen een definitief vastgesteld SBZ. Ontvenning kan volgens het natuurdecreet dus niet. Dit is bijgevolg een schending van een direct werkende Vlaamse norm. Verder overleg met ANB zal nodig zijn.

5 Bijlage 2: advies Ruimte Vlaanderen

AANGETEKEND
GECORRIG

Zeelaan 303
8670 KOKSIJDE

KOKSIJDE
N° 2015-1-4120
IN 16 JUN 2015
Ref.



uw kenmerk
STED/LD.871 12-5-44

ons kenmerk
2.14/38014/103.7

bijlagen

vragen naar/e-mail
Julie Dalle
julie.dalle@rvo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 11

datum
15 JUL 2015

Betreft: KOKSIJDE, gemeentelijk RUP "Corridor Zeebeem - Oostvoorduin" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Het voorontwerp RUP "Corridor Zeebeem - Oostvoorduin" beoogt het onderzoeken van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde constructies in de deelruimte "corridor Zeebeem - Oostvoorduin". In het plan zijn zonevreemde woningen, het restaurant "De Hoeve" en het vakantieverblijf "Den Eglantier" opgenomen die zich t.h.v. de open ruimtecoring tussen Oostduinkerke en Groenendijk bevinden. Naast een algemeen plan worden ook 5 deelplannen opgemaakt.

Op 18/10/2012 werd een eerste plenaire vergadering gehouden. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 06/11/2014 werd een tweede plenaire vergadering gehouden. Het planinitiatief werd deels aangepast aan de opmerkingen geformuleerd tijdens de eerste plenaire vergadering, maar er waren nog enkele opmerkingen. De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 20/04/2015 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 01/06/2015 tot en met 30/07/2015.

Het ontwerp RUP werd aangepast aan de geformuleerde opmerkingen naar aanleiding van de plenaire vergaderingen, is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft voldoende uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,

ir. Jan Vanderstraeten
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Besluit

Het gemeentelijk RUP 3 Zeebeem-Oostvoorduin, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

De nog ontbrekende juridische aspecten dienen voldoende uitgeklaard te worden. Dit gaat met name over een verduidelijking van de indicatieve aanduidingen en de overeenstemming met de direct werkende norm inzake ontvenning in SBZ.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

Voor de provinciegriffier:
De adviseur,
(get.) Stephaan Barbary

Namens de deputatie:

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block



Zitting deputatie dd. 16/07/2015

Ligging andere woningen in Nieuwpoortseweg : quid latibonibus ?

Figure 1. A schematic diagram of the experimental setup. The subject is seated in a chair, viewing a video screen. The screen displays a target (a red dot) and a starting point (a black dot). The subject's hand is positioned at the starting point. The distance between the starting point and the target is labeled as d . The subject's hand is moved towards the target, and the distance between the hand and the target is labeled as x . The subject's hand is stopped at the target, and the distance between the hand and the target is labeled as x_f . The subject's hand is then moved back to the starting point, and the distance between the hand and the starting point is labeled as x_b . The subject's hand is stopped at the starting point, and the distance between the hand and the starting point is labeled as x_{bf} .

in organizing and giving workshops across Europe, coordination of home care policy centres, health care public relations in 12 European countries.

[illegible]

Question 1 *What is the difference between a strong and a weak acid?*
 123 A strong acid is one that dissociates completely in water, while a weak acid only partially dissociates.
 124 A strong acid has a high K_a value, while a weak acid has a low K_a value.

Question 2 *What is the difference between a strong and a weak base?*
 125 A strong base is one that dissociates completely in water, while a weak base only partially dissociates.
 126 A strong base has a high K_b value, while a weak base has a low K_b value.

Question 3 *What is the difference between a strong and a weak electrolyte?*
 127 A strong electrolyte is one that dissociates completely in water, while a weak electrolyte only partially dissociates.
 128 A strong electrolyte has a high K_{sp} value, while a weak electrolyte has a low K_{sp} value.

Question 4 *What is the difference between a strong and a weak acid?*
 129 A strong acid is one that dissociates completely in water, while a weak acid only partially dissociates.
 130 A strong acid has a high K_a value, while a weak acid has a low K_a value.

1. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 2. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 3. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 4. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 5. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 6. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 7. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 8. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 9. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 10. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile?	1. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 2. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 3. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 4. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 5. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 6. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 7. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 8. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 9. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile? 10. Welche Aufgaben haben die folgenden Bauteile?
--	--

The image shows a document with a blue header and footer. The header contains the text "Bachstelze 4" in white. The footer contains the text "Bachstelze 4" in white. The main body of the document is white and contains several lines of text, including "Bachstelze 4" and "Bachstelze 4".

三、

-Schiedt bij vast
 -3 maal uitbreiding van omrekenend goed
 -gemeente uitbreiding van de omrekenend waarde van familiaal omrekenend goed
 (wegvoertuigen, goederen, bodem, ...)
 -3 maal verandering van omrekenend goed
 -vergelijk behandeling van 3 beschikkingen
 -vergelijk behandeling desbetreffende 3 van de laatste twee
 -vergelijk behandeling omrekenend goederen, gelden aan Wapenovername
 -beperkt en selectief voormening bij spraken GMP
 -aan de voorstelling ontwerp GMP, negatieve impact komt tot uitdrukking door de
 specifieke voorontwerpen in de Buitse
 -ontologische en ontbrekende voorontwerpen in strijd met de behandeling van GMP 3
 -door de divergente voorontwerpen in de huizen gebouwd om te verspreiden
 -GMP 3 legt een verschillend karakter op tussen behoud van de huizen of bouwen aan de
 strandkant met veel versierde ontbrekende huizen
 -fictieusheid wordt verplicht ontbrekende negatieve invloed brengt door voortgaande
 architectuur (de Architekt)
 -Molten bevoorrecht voorlopig en onduidelijk door schepen van ruimtelijke
 ordening en begrenzen tot 25/08/15