



KOKSIJDE RUP 3: CORRIDOR ZEEBERM - OOSTVOORDUINEN

NOVEMBER 2015

ontwerp
plan.id. RUP_38014_214_00007_00001

Definitief vastgesteld door gemeenteraad 21-12-2015

BS: 09-03-2016

**algemeen directeur**

Geert Sanders

coördinator**ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

ruimtelijk planner

Nele Vanderstraeten

datum	aanpassing fase
februari 2008	opmaak schetsontwerp
augustus 2011	heropstarten dossier
januari 2012	aanpassen van schetsontwerp naar voorontwerp
januari 2013	aanpassingen nav plenaire vergadering
juni 2013	aanpassingen voorontwerp
december 2013	aanpassingen voorontwerp
april 2014	aanpassingen voorontwerp nav bespreking ANB 14/02/2014 en verkrijgen van principiële goedkeuring ven- gebieden 27/03/2014
juli 2014	aanpassingen voorontwerp nav bespreking ANB 26/06/2014
februari 2015	aanpassingen naar ontwerp
november 2015	aanpassingen ontwerp nav openbaar onderzoek



gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 20 april 2015.

De Secretaris,

De voorzitter,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 1 juni 2015 tot 30 juli 2015.

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 21 december 2015

De Secretaris,

De voorzitter,

zegel der gemeente



INHOUD

inleiding **11**

MOTIVERING TOT OPMAAK VAN HET GRUP **12**

PLAN VAN AANPAK **12**

OPBOUW VAN HET AFWEGINGSKADER **13**

1	stap 1: onderverdeling naar entiteiten	13
2	stap 2: opstellen van een gebiedsvisie per deelruimte	13
3	stap 3: differentiatie naar numerieke bepalingen	13
4	stap 4: opstellen van ruimtelijke afwegingscriteria.....	15

STAP 1: ONDERVERDELING NAAR ENTITEITEN OF 8 DEELRUIMTES **15**

1	de gewenste ruimtelijke structuur, cfr. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Koksijde	15
2	differentiatie van de open ruimte structuur in ACHT DEELRUIMTES	17
3	ruimtelijke krachtlijnen en synthesesetabel ontwikkelingsperspectieven zonevrije constructies	19

toelichtingsnota **23**

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT **25**

1	situering	25
2	bestaande ruimtelijke structuur	26
2.1	bestaande ruimtelijke structuur	26
2.2	analyse zonevrije constructies	31

PLANNINGSCONTEXT **33**

1	het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	33
2	het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	33
2.1	gewenste structuur	34
3	het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Koksijde	34

3.1	gewenste structuur	34
3.2	maatregelen en acties (p. 66) van toepassing op het plangebied	36
3.3	bindende bepalingen van toepassing op het plangebied	36
4	FEYDRA	36
5	beheerplan van het Vlaams Natuurreservaat Ter Yde	37

JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 37

1	juridisch kader	37
1.1	gewestplan	37
1.2	gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	37
1.3	provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.....	37
1.4	goedgekeurde, nog geldige BPA's	38
1.5	vogelrichtlijngebied, Ramsargebied, habitatgebied	39
1.6	duinendecreet	39
1.7	Vlaams ecologisch netwerk (VEN), eerste fase.....	40
1.8	beschermd erfgoed	41
1.9	decreten in de rand.....	41
2	vergunningen	42
2.1	goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	42

VISIE EN BELEIDSKADER ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES 42

1	stap 1: onderverdeling naar entiteiten	42
2	stap 2: opstellen van een gebiedsvisie	42
3	stap 3: differentiatie in voorschriften	43
3.1	algemeen.....	43
3.2	beleidsvisie zonevreemde constructies	43
4	stap 4: onderscheiden ruimtelijke afwegingscriteria	44
4.1	aspect water	45
4.2	aspect lijninfrastructuur:	45
4.3	aspect patrimonium	45
4.4	aspect recreatie	46
4.5	aspect landschaps- en natuurwaarden en kleine landschapselementen	46
4.6	integratiekaart.....	47

PLANOPBOUW 50

1	algemeen plan	50
2	detailplannen	50
2.1	detailplan 1: Woning Nieuwe Ydelaan	51
2.2	detailplan 2: Den Eglantier	51
2.3	detailplan 3: woning Polderstraat	56
2.4	detailplan 4: woning Nieuwpoortsteenweg.....	57

TOETSING 58

1	watertoets	58
2	trage wegen toets.....	59
3	natuurtoets.....	60
3.1	habitat en Vogelrichtlijngebieden	60
3.2	VEN- gebieden	60
3.3	biologische waarderingskaart II	60
3.4	mogelijke effecten m.b.t. het plangebied.....	61

OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN 61

RUIMTEBALANS / PLANSCHADE /PLANBATEN 62

PLANPROCES 65

1	onderzoek tot milieueffectrapportage.....	65
1.1	verzoek tot raadpleging	65
1.2	verzoek tot ontheffing	65
2	procedure RUP	65
2.1	voorontwerp.....	65
2.2	Plenaire vergadering	66
2.3	bespreking adviezen.....	66
2.4	ontwerp.....	67
2.5	definitieve vaststelling.....	67

bijlagen **1**

BEPLANTINGSLIJST **3**

ONTHEFFINGSBESLISSING **4**

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING **6**

ADVIEZEN **8**

VERSLAG 2DE PLENAIRE VERGADERING **19**

ADVIEZEN 2DE PLENAIRE VERGADERING **21**

REACTIE OP HET VERSLAG 2DE PLENAIRE VERGADERING **32**

VERGUNNINGSTOESTAND DETAILPLAN 1 **33**

VERGUNNINGSTOESTAND DETAILPLAN 2 **37**

VERGUNNINGSTOESTAND DETAILPLAN 3 **46**

VERSLAG GECORO OPENBAAR ONDERZOEK **48**

stedenbouwkundige voorschriften

1

1 ALGEMEEN PLAN

2

1.1 ALGEMENE BEPALINGEN

3

1.2 BESTAANDE, VERGUNDE NIET VERKROTTE WONINGEN

10

1.3 BESTAANDE HORECA ACTIVITEIT

17

2 DETAILPLANNEN

20

2.1 DETAILPLAN 1: WONING NIEUWE YDELAAN

21

2.2 DETAILPLAN 2: DEN EGLANTIER

27

2.3 DETAILPLAN 3: WONING POLDERSTRAAT

33

2.4 DETAILPLAN 4: WONING NIEUWPOORTSTEENWEG

39



INLEIDING

MOTIVERING TOT OPMAAK VAN HET GRUP

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opge maakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Koksijde, goedgekeurd op 23 augustus 2001. Hierbij is het de bedoeling een gebiedsgerichte oplossing te zoeken om de zonevreemde constructies rechtszekerheid te geven.

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

PLAN VAN AANPAK

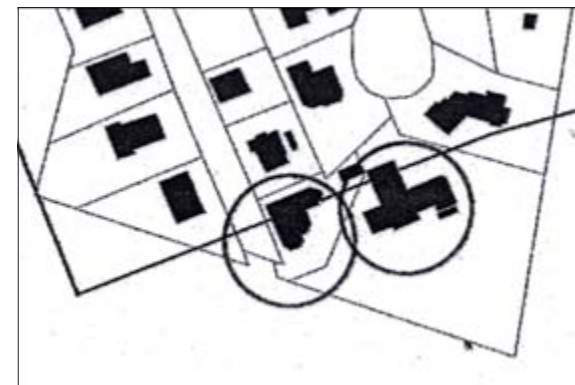
De gemeente heeft eerst geprobeerd de problematiek van zonevreemde woningen aan te pakken via een gemeentelijke verordening. Omwille van de beperkte gebiedsgerichte aanpak is hiervan afgestapt en zal er gebruik gemaakt worden van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Hierbij worden er ontwikkelingsperspectieven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

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

- De entiteiten worden op perceelsniveau afgebakend, waarbij de zonevreemde gebouwen die binnen de afbakening liggen, worden gekoppeld aan specifieke voorschriften. De afbakening gebeurt op basis van de zoneringen van het gewestplan. Aangezien het gewestplan werd afgebakend op een schaal 1:10.000 is er, bij toetsing op perceelsniveau, in bepaalde gevallen onduidelijkheid (vooral aan de randen). Om vele discussies naar de toekomst toe te vermijden, is het belangrijk dat er binnen die twijfelgevallen eenduidigheid wordt gecreëerd op basis van bv. de perceelsgrenzen. De conflictsituaties werden doorgestuurd naar de dienst AROHM West-Vlaanderen te Brugge

(huidig departement RWO), die uitsluitel gaven over de specifieke ligging van het gewestplan.

- Geldige BPA's en goedgekeurde verkaveling maken geen deel uit van de afbakening aangezien de problematiek van zonevreemdheid zich normaliter niet meer stelt.
- De bestemmingen van het gewestplan worden behouden, m.a.w. het is geen gebiedsdekkend plan waarbij de bestemmingen van het gewestplan worden gewijzigd of verfijnd. Uitzondering hierop vormen bepaalde gebieden waarop specifiek wordt ingezoomd en waarvoor een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt (zie detailplannen). Hierbij zullen wel bestemmingen worden gezoneerd, het gewestplan wordt hier niet behouden maar verder verfijnd en eventueel gewijzigd.



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

OPBOUW VAN HET AFWEGINGSKADER

Het uitgangspunt is te vertrekken vanuit een gebiedsgerichte benadering inzake ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevrije constructies (in de context van juridisch zonevrij) in het buitengebied en binnen de recreatie zones.

Deze gebiedsgerichte benadering wordt op verschillende schaalniveaus binnen het plangebied vertaald:

1 stap 1: onderverdeling naar entiteiten

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

Per RUP wordt de gebiedsvisie van zonevrije constructies uitgewerkt op basis van een drieledige aanpak (= stap 2-4).

2 stap 2: opstellen van een gebiedsvisie per deelruimte

Per entiteit wordt een gebiedsvisie vooropgesteld. Hierbij wordt de gebiedsvisie binnen het GRS verder ruimtelijk vertaald. Op basis van de bestaande ruimtelijke structuur worden ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld afhankelijk van de ruimtelijke ligging (zijnde geclusterd, geïsoleerd, ligging t.a.v. een netwerk,...). Deze worden sectormatig vertaald naar de verschillende onderscheiden functies binnen het gebied (zijnde wonen, horeca, recreatie, ambachtelijke bedrijvigheid,...). Waar nodig worden nabestemmingen

voorzien. Hoewel de landbouwbedrijven veelal niet zonevrij zijn (gelegen in landschappelijk waardevol- agrarisch gebied) zijn heel wat bepalingen opgenomen inzake de mogelijke nabestemming.

3 stap 3: differentiatie naar numerieke bepalingen

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

Voor de volledigheid verwijzen we naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen (betreffende Titel 4. vergunningen beleid, Hfdst 4., afd. 2., Basisrechten voor zonevrije constructies) en het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 en latere wijzigingen, tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszones.

De werkwijze van onderhavig RUP werd bepaald voor de goedkeuring van de Codex RO. Het dossier werd conform de nieuwe decretale voorwaarden aangepast.

de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.

In afwachting van het gebiedsgericht beleid dat de gemeente de komende jaren dient te ontwikkelen, gelden voor zonevrije woningen, bedrijven en gebouwen een aantal overgangsregels en een aantal blijvende bepalingen.

De huidige wetgeving is de laatste jaren verschillende keren gewijzigd, de Codex Ruimtelijke Ordening houdt de laatste belangrijke wijziging in met repercussies voor de zonevrije gebouwen.

Inhoudelijk komt dit, voor wat betreft zonevrije woningen, op het volgende neer (het aantal woongelegenheden blijft in alle gevallen beperkt tot het bestaande aantal en de woning mag niet verkrot zijn):

- Verbouwen kan in alle gevallen worden toegelaten
- Mits stedenbouwkundige vergunning kan er in de meeste gebieden, met uitzondering van de ruimtelijke kwetsbare gebieden (behoudens parkgebieden) en recreatiegebieden, herbouwd en uitgebreid worden.
- De uitbreiding van zonevrije woningen kan leiden tot een max. bouwvolume van 1000 m³ bruto ruimte.
- Het herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is mogelijk, maar het maximale bouwvolume van de herbouwde woning is beperkt tot 1.000 m³. De nieuwe woning dient ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte te overlappen.
- Het herbouwen op een gewijzigde plaats is mogelijk tot een max. bouwvolume van 1.000 m³ en kan enkel toegelaten worden indien de woning is getroffen door een rooilijn, gelegen in een achteruitbouwzone of indien een betere integratie in de omgeving of terreinbezetting

mogelijk is. De herbouwde woning dient gebouwd te worden op de zelfde voorbouwlijn als de dichtsbijzijnde constructie en dient een betere plaatselijke toestand op te leveren.

- In geval van overmacht (vernieling of beschadiging door plotse ramp of buiten de wil van de eigenaar) zijn herstelwerken aan woningen toegelaten mits volgende beperkingen:
 - het vergunde of vergund geachte bouwvolume, met een maximum van 1.000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitz. van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde.
 - 1.000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, in een parkgebied of in een agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde.

Voor wat betreft zonevrije constructies, niet zijnde woningbouw:

- Verbouwen van een bestaand vergund of vergund geacht gebouw binnen het bestaande bouwvolume, kan worden toegelaten indien de constructie niet verkrot is.
- Mits stedenbouwkundige vergunning kan er in de meeste gebieden, met uitzondering van de ruimtelijke kwetsbare gebieden (behoudens parkgebieden) en recreatiegebieden, herbouwd, aangepast of uitgebreid worden
 - Een uitbreiding is enkel vergunbaar indien deze noodzakelijk is omwille van milieu, gezondheid, arbeidsinspectie, ... (opgesomd in subsectie 4).
 - Aanpassingswerken zijn vergunbaar op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid.

- Het herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is mogelijk. De nieuwe constructie dient ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte te overlappen.
- Het herbouwen op een gewijzigde plaats kan enkel toegelaten worden indien de constructie is getroffen door een rooilijn, gelegen in een achteruitbouwzone of indien een betere integratie in de omgeving of terreinbezetting mogelijk is. De herbouwde woning dient de zelfde voorbouwlijn te zijn als de dichtsbijzijnde constructie en dient een betere plaatselijke toestand op te leveren.
- In geval van overmacht (vernieling of beschadiging door plotse ramp of buiten de wil van de eigenaar) zijn herstelwerken aan zonevrije constructies (niet zijde woningbouw) toegelaten indien het bouwvolume van de herstelde constructie beperkt blijft tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume.
- Een zonevrije functiewijziging van een vergund of vergund geacht gebouw kan toegelaten worden indien het gebouw niet verkrot is. Een functiewijziging is niet vergunbaar indien gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden (behoudens parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde) en in recreatiegebieden.

Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen.

De functiewijzigingen kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg en indien het gebouw bouwfysisch

(geen ingrijpende bouwtechnische wijzigingen) geschikt is voor de nieuwe functie.

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning in:

- woning met complementaire functie kantoor – of dienstenfunctie (art. 3).
- woning met complementaire functie als logiesverstrekkend bedrijf (art. 4).

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, niet gebruikt of bedoeld voor de “landbouw” in de ruime zin:

- in maximaal één eengezinswoning (art. 5).
- indien de nieuwe functie louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel (art. 8).

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie “landbouw in de ruime zin”, indien (art. 9):

- het gelegen is in een agrarisch gebied
- de nieuwe functie heeft betrekking op paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, tuinaanlegbedrijf, kinderboerderij, Deze nieuwe functie kan maximaal 100 m² innemen.

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex indien (art. 10):

- de huidige voorzetting niet meer haalbaar is en de gebouw(en) opgenomen zijn in de inventaris bouwkundig erfgoed;
- de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat.

4 stap 4: opstellen van ruimtelijke afwegingscriteria

Binnen het grondgebied van Koksijde is gezocht naar ruimtelijk bepalende randvoorwaarden voor zonevreemde constructies en hun onmiddellijke omgeving. Dit teneinde de ruimtelijke impact te kunnen inschatten, het ruimtebeslag, de mate waarin de schaal van de constructie concordeert met de schaal van de omgeving.

Zo is het best mogelijk dat de numerieke bepalingen een bepaald volume toelaten, maar dat omgevingsfactoren verdere beperkingen oplegt. De numerieke bepalingen dienen dan ook als maxima gezien te worden en kunnen enkel benut worden indien de schaal van de omgeving en omgevingsfactoren (natuurlijke en/of landschappelijke) niet in het gedrang worden gebracht. Binnen onderhavig RUP zijn er 5 ruimtelijke afwegingscriteria of 'layers' te onderscheiden die de impact op de omgevingsfactoren bepalen: nl. water, patrimonium, landschap en natuur, mobiliteit en recreatie.

STAP 1: ONDERVERDELING NAAR ENTITEITEN OF 8 DEELRUIMTES

1 de gewenste ruimtelijke structuur, cfr. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Koksijde

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Koksijde werd goedgekeurd op 23 augustus 2001.

Het ontwikkelen van een duurzaam kwalitatief toeristisch aanbod en het bewaren en versterken van de eigenheid van de gemeente Koksijde vormen de hoofddoelstellingen van het GRS. Deze doelstellingen werden vertaald in ruimtelijke concepten. Namelijk het behoud van de ruimtelijke corridors tussen de kernen, het versterken van de ruimtelijke identiteit van de verschillende kernen en het ordenen van toeristische voorzieningen.

■ het behoud van de ruimtelijke corridors tussen de kernen

- Tussen Oostduinkerke en Groenendijk: deelgebied 'Strand – Zeebermduinen – ter Yde – Hannecartbos – Oostvoorduin – De Zelte'. De hoofdfunctie ligt hierbij op de natuur met nevenfunctie recreatie.
- Tussen Koksijde en Oostduinkerke: deelgebied 'Strand – Schipgatduinen – Doornpanne' met een oostelijke uitloper via Hoge Blekker. Hier kunnen (passieve) recreatie en natuur op gelijke voet behandeld worden.
- Een smalle corridor 'Ster der Zee – Ter Duinenabdij – Noordduinen – Ten Bogaerde' tussen St.-Idesbald en Koksijde. Hier ligt de nadruk op de koppeling van landschappelijke

natuurontwikkeling met de bebouwde ruimte en de verkeersinfrastructuur, naast cultuurhistorische en recreatieve functie.

- Tussen St.-Idesbald en De Panne: de Houtsaegerduinen grotendeels op het grondgebied van de gemeente De Panne, met de nadruk op de natuurfunctie.

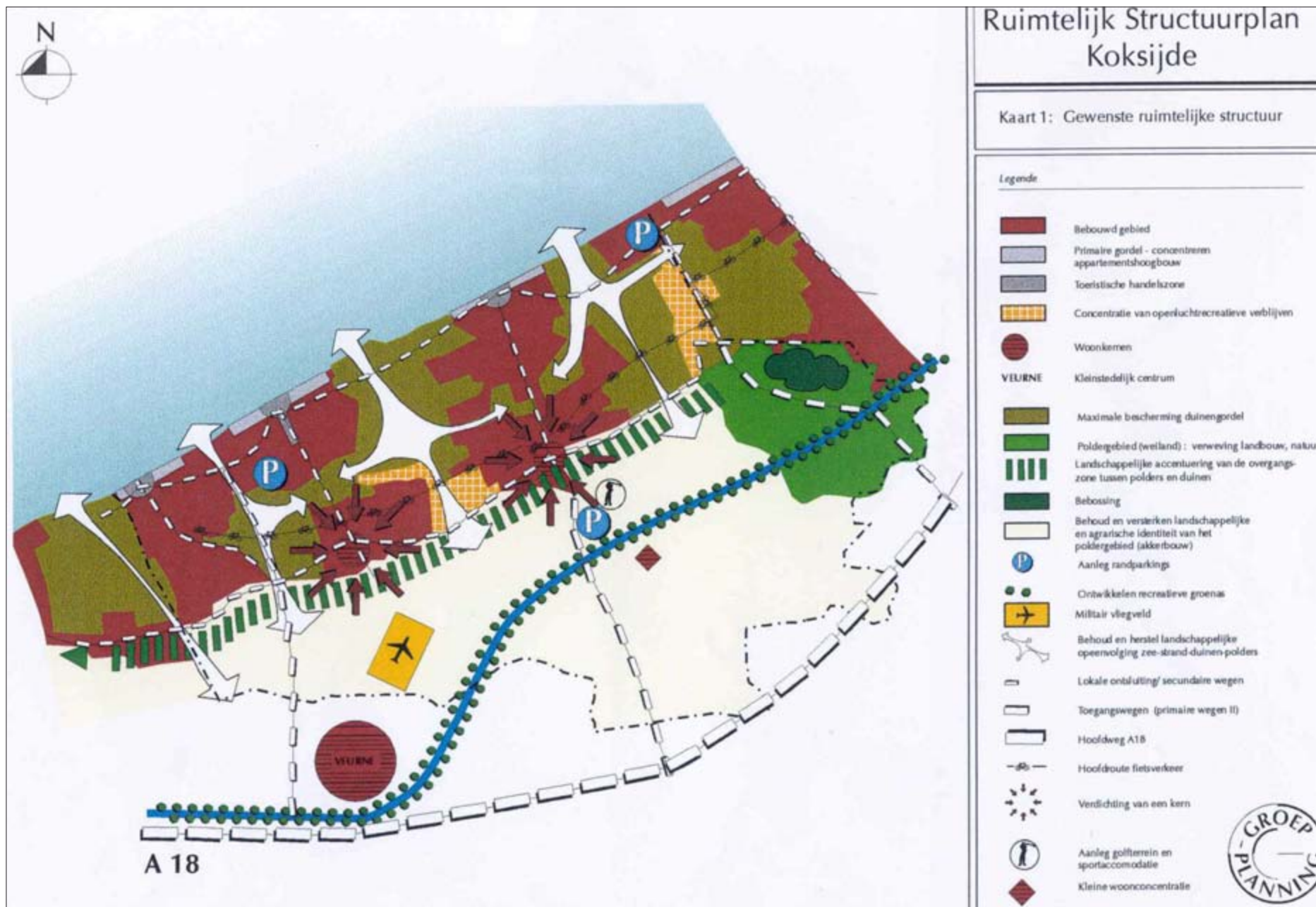
■ versterken van de ruimtelijke identiteit van de kernen

- Het groene en open villakarakter van de residentiële wijken behouden.
- Verdichten van de dorpskernen, specifiek voor de eigen inwoners.
- Het verder uitbouwen van het poldergebied als een grondgebonden landbouwgebied (akkerbouw en runderveeteelt), waarbij de natuur en recreatie een niet onbelangrijke nevenfunctie vormen. Wulpen dient hierin als polderdorp en landelijke woonkern zijn karakter te bewaren, met behoud van de leefbaarheid.

■ het ordenen van toeristische voorzieningen

Het ontwikkelen van een duurzaam toeristisch aanbod wordt ruimtelijk vertaald door:

- Hoogbouw zoveel mogelijk te beperken tot de zone ten noorden van de Koninklijke Baan (N34) en de belangrijkste invalswegen.
- De parkeerdruk van het ééndagstoerisme te kanaliseren op goedgelegen parkings.
- De kwaliteit en de ligging van de openluchtrecreatieve verblijven (campings, weekendverblijfparken) af te wegen t.o.v. de natuurlijke structuur.
- Hoogwaardige recreatieve voorzieningen (o.a. het Casinoproject, golfterrein, sportterreinen met bovenlokale uitstraling, autovrije fietsroutes) te ontwikkelen.

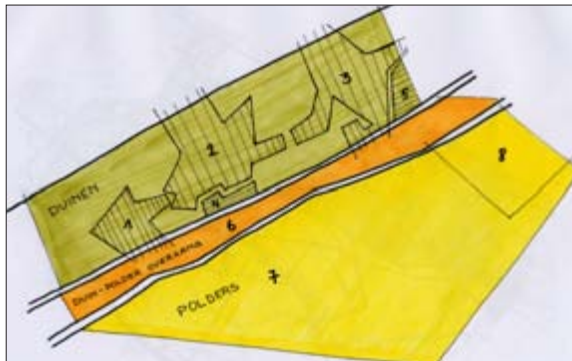


Kaart: gewenste ruimtelijke structuur Koksijde

- Het kanaal Nieuwpoort – Veurne als ‘drager’ van het recreatief medegebruik in het poldergebied uit te bouwen (fietsen, wandelen, toervaart).

2 differentiatie van de open ruimte structuur in ACHT DEELRUIMTES

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



Kaart: Duinen - Duin - polder overgang - Polders

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

- De structurerende duingebieden staan in direct contact en contrast tot het stedelijk landschap van Koksijde. Ze structureren zowel horizontaal als verticaal. Horizontaal scheiden deze

duingebieden de dorpen van de badplaatsen: Koksijde dorp en bad door de Noordduinen en de Schipgat-Doornpanne, Oostduinkerke dorp en bad door de Schipgat- Doornpanne en de Zeeberm-Oostvoorduin. Vertikaal scheiden ze; Sint-Idesbald, Koksijde-Bad, Oostduinkerke Bad en Groenendijk Bad van elkaar. Zowel de Noordduinen als de Oostvoorduin maken een zuidelijke link naar de duin-polder overgang.

- Het verstedelijkt landschap kenmerkt zich zowel door de dorpen, badplaatsen, villawijken als toeristisch recreatieve enclaves. Behoudens de twee toeristisch recreatieve enclaves maakt dit landschap geen voorwerp uit van onderhavig plandocument.



Kaart: Conceptkaart

- Het militaire vliegveld is gelegen temidden van het agrarische polderlandschap en onderscheidt van de polders door z'n geëigend grondgebruik.
- De duin-polder overgang is een typisch gegeven van kustgemeentes. Ze betekenen een horizontaal structurerend element over het ganse grondgebied van de gemeente waarop in de randen de dorpen van Koksijde en Oostduinkerke zijn geënt. Er zijn nog enkele gave overgangen aanwezig. Net als de duingebieden zijn dit kwetsbare open ruimte gebieden.
- De golfinfrastructuur betekent het ontwikkelen van een nieuw open landschap. Deze dwarse ruimte bindt Oostduinkerke dorp met Wulpen. Gezien dit

een bovenlokale aangelegenheid is gaan we in onderhavig plandocument hier niet verder op in.

- Het Zelte gebied betekent een kwetsbare deelruimte binnen het agrarische polderlandschap. Gelet op de talrijke nog aanwezige reliëfrijke weilanden en toekomstige projecten naar bebossing toe heeft dit gebied potenties om zich als eigen entiteit toekomstgericht sterker te gaan profileren.
- De gefragmenteerde ruimte Wulpen definieert de ruimte gevormd door zowel het polderdorp Wulpen op zich als de bebouwing in de directe nabijheid langs het kanaal, als de cluster van activiteiten t.h.v. het waterzuiveringstation en het bedrijf Vanden Broecke langs het kanaal.
- Naast de structurerende duingebieden betekent het open agrarische polderlandschap de meest structurerende open ruimte binnen de gemeente. In deze open ruimte is de landbouw de grootste grondgebruiker en in die zin geeft deze functie het karakter van dit gebied weer.
- Eigen aan Koksijde zijn de twee uitsproken abdij sites (de duinenabdij en de abdij Ten Bogaerde) met de daaraan gelinkte uithoeven. Deze sites zijn niet enkel cultuurhistorisch zeer belangrijk maar ook ruimtelijke dragen ze het landschap van Koksijde.
- Westelijk tegenaan de grens met De Panne en dit ter hoogte van de duin- polder overgang en de abdij site van Ten Bogaerde vinden we een belangrijke open zicht relatie terug. Dit open ruimte zicht is zowel vanuit landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch perspectief belangrijk.
- Infrastructuren zijn belangrijke structurerende dragers. In die zin worden zowel de belangrijkste wegen als waterlopen aangeduid.

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

Binnen de polders onderscheiden we het specifiek oostelijk landschap, namelijk het Zelte gebied. De 'gefragmenteerde ruimte Wulpen' maakt deel uit van het grotere geheel van de polders, maar in detailplannen wordt hier verder op ingezoomd.

De drie natuurgebieden binnen de duinen, namelijk de Noordduinen, Schipgat-Doornpanne en de Zeeberm-Oostvoorduinen splitsen we, en dit omwille van de eigenheid* van de drie onderscheiden natuurgebieden en omwille van pragmatische redenen (beperken van de oppervlakte, i.f.v. eventuele latere procedures), in drie aparte deelruimtes.

Binnen het verstedelijkte landschap onderscheiden we nog twee deelruimtes die zich specifiek richten op recreatie.

** Eigenheid van de drie deelruimtes:*

De Noordduinen wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de aanwezigheid van vissershuisjes, een gedifferentieerd kleinschalig landschap, het relatief grootschalig militair domein en de aanwezigheid van de Abdij site de Duinenabdij.

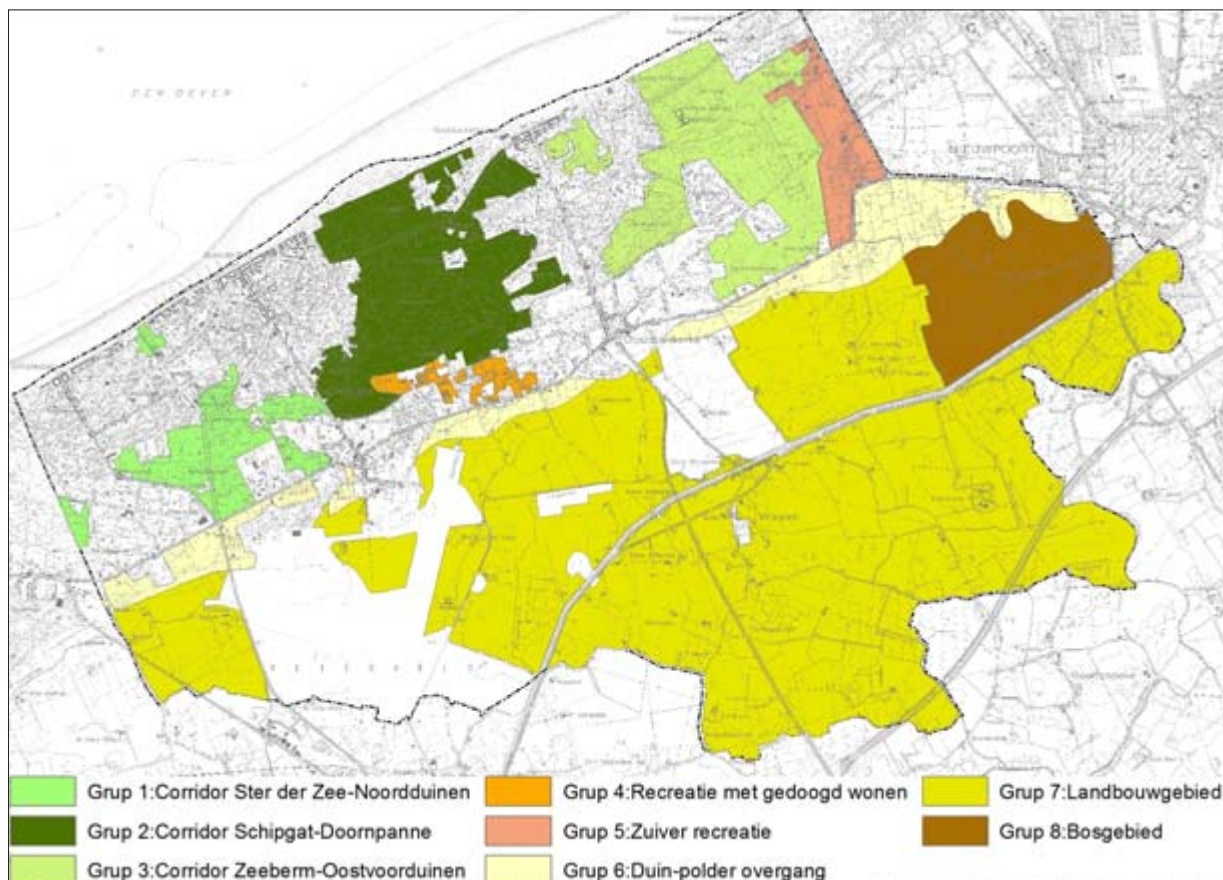
De Doornpanne wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de verschillende homes in het gebied (De zeebries, home St. Antione, Duinenhuis), beschermde (modernistische) gebouwen (Boothotel Peniche – Normandie), clustervorming van eengezinswoningen, ambachtelijke bedrijvigheid aan de rand van het gebied (2-tal garages, ijsroomfabrikant en fabricage en herstel van granito, beton – en natuursteentrappen) en centraal de aanwezigheid van de Intercommunale waterleidingsmaatschappij Veurne – Ambacht.

De Oostvoorduinen vormt het minst complexe gebied van de drie duingebieden. De aanwezigheid van activiteiten

buiten wonen beperkt zich tot het A.E.P. centrum, gelegen aan de rand van de entiteit 5 'Zuiver recreatie'.

Concreet worden dus de volgende entiteiten onderscheiden:

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



Kaart: Overzicht afbakening

3 ruimtelijke krachtlijnen en synthese- tabel ontwikkelingsperspectieven zonevreemde constructies

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

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

omtrent. Hierbij worden telkens duidelijke ruimtelijke randvoorwaarden opgelegd.

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

DUINGEBIEDEN: ENTITEIT 1 – 2 – 3 (GRUP 1, GRUP 2, GRUP 3)	
gebiedsvisie (cf. GRS)	De klemtoon ligt op natuurbehoud (R.D. p. 16), recreatie is een bijfunctie. Bescherming en verdere natuurontwikkeling van deze gebieden staan voorop, aankoop van gronden en het opstellen van beheersplannen. (R.D. p. 31). De site rond de Duinenabdij wordt specifiek als strategisch project aangeduid.
globale visie zonevreemde bebouwing	Gelet op natuurlijke en kwetsbare karakter van het gebied is uitbreiding niet mogelijk voor geïsoleerde bebouwing (met uitzondering van eventuele zeer beperkte functionele uitbreidingen voor kenmerkende waardevolle bebouwing), beperkte uitbreiding voor bebouwing aan de rand (mits duidelijke randvoorwaarden).
RECREATIEGEBIEDEN: ENTITEIT 4 – 5 (GRUP 4 EN GRUP 5)	
gebiedsvisie (cf. GRS)	Aandacht aan de inkleding van de campings en weekendverblijfparken in de omgeving door middel van specifieke maatregelen (aanleg groenscherm, betere inrichting,...). Verhinderen dat de twee dorpskernen aan elkaar klitten → landschappelijke overgang duin – polder. Oplossing bieden aan de zonevreemde activiteiten in het gebied: M.P.I. in recreatiezone, camping in woonuitbreidingsgebied en de permanente bewoning op weekendverblijfparken → gedoogbeleid voor de weekendverblijfparken ter hoogte van de kern Koksijde – Dorp, dit gegeven is immers kernversterkend voor Koksijde – dorp (R.D. p. 29).
globale visie zonevreemde bebouwing	Het uitvoeringsplan zal enkel betrekking hebben op de zonevreemde woningen die dateren van voor het gewestplan, m.a.w. problematiek van permanente bewoning (in woningen vergund als tweede verblijf) wordt hierin niet behandeld. Gelet op clustering van aanwezige bebouwing, nl. tussen weekendverblijfparken en campings, is uitbreiding van bestaande zonevreemde woningen mogelijk.
DUIN – POLDEROVERGANG: ENTITEIT 6 (GRUP 6)	
gebiedsvisie (cf. GRS)	Hoofdfunctie is landbouw, er dient evenwel rekening te worden gehouden met de bestaande natuurwaarden. Het gebied wordt aangeduid als een bouwvrije zone waarin uitsluitend grondgebonden agrarische activiteiten plaatsvinden. Deze gebieden hebben een hoge landschappelijke en natuurlijke waarde die ondersteund moet worden door een verweving tussen natuur en landbouw (R.D., p. 33). Het lint langsheen de Ten Bogaerdelaan, ter hoogte van het kruispunt met de R. Vandammestraat (N396) werd als zonevreemd lint specifiek aangeduid. Het lint dient afgebakend te worden in een uitvoeringsplan waarbij herbouw en beperkte uitbreiding worden mogelijk gemaakt.
globale visie zonevreemde bebouwing	Gelet op natuurlijk en kwetsbaar karakter is uitbreiding niet mogelijk voor geïsoleerde bebouwing (met uitzondering van eventuele zeer beperkte functionele uitbreidingen voor kenmerkende waardevolle bebouwing), beperkte uitbreiding voor bebouwing aan de rand (mits duidelijke randvoorwaarden).

LANDBOUWGEBIED: ENTITEIT 7 (GRUP 7)	
gebiedsvisie (cf. GRS)	Hoofdfunctie is landbouw, gezien de uitstekende bodemkwaliteit (hoofdzakelijk akkerbouw en rundveehouderij). Elke vorm van industriële landbouw (bv. intensieve veeteelt) of glastuinbouw moet tegengehouden worden, omwille van landschappelijke en recreatieve redenen. Beperkte vormen van recreatie, teneinde het recreatief medegebruik te bevorderen, zoals hoevetoerisme of kleinschalig plattelandstoerisme zijn mogelijk (R.D. p. 33).
globale visie zonevreemde bebouwing	Uitbreiding van de aanwezige bebouwing is mogelijk, conform huidige decretale bepalingen, waarbij duidelijke gebiedsgerichte randvoorwaarden worden opgelegd.
ZELTEGEBIED: ENTITEIT 8 (GRUP 8)	
gebiedsvisie (cf. GRS)	Hoofdfunctie is landbouw, er dient evenwel rekening te worden gehouden met de bestaande natuurwaarden. Het gebied wordt aangeduid als een bouwvrije zone waarin uitsluitend grondgebonden agrarische activiteiten plaatsvinden. Deze gebieden hebben een hoge landschappelijke en natuurlijke waarde die ondersteund moet worden door een verweving tussen natuur en landbouw (R.D., p. 33).
globale visie zonevreemde bebouwing	Slechts beperkte uitbreiding is mogelijk, wegens kwetsbaar landschappelijk en natuurlijk karakter van het gebied, waarbij duidelijke gebiedsgerichte randvoorwaarden worden opgelegd.

Volgende ruimtelijke uitvoeringsplannen werden reeds goedgekeurd:

- grup 1: Noordduinen, 13 april 2006
- grup 2: Corridor Schipgat - Doornpanne, 18 juni 2009
- grup 6: Duin- Polder overgang, 13 april 2006
- grup 7: Landbouwgebied, 19 januari 2006



TOELICHTINGSNOTA

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

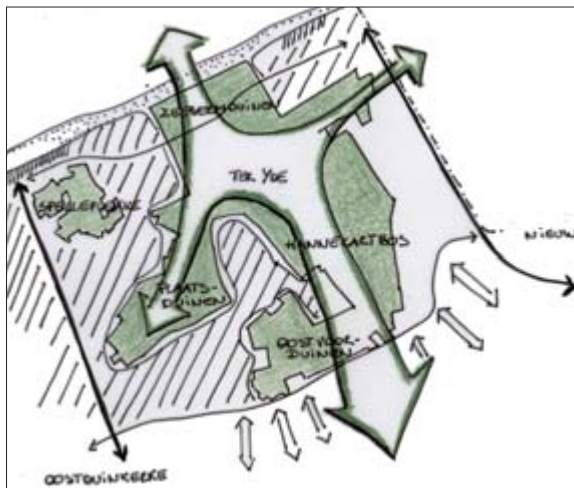
1 situering

Het plangebied is één van de drie structurerende duingebieden in Koksijde, namelijk de ruimtelijke corridor tussen Oostduinkerke en Groenendijk.

Het volledige plangebied van GRUP 3 is door volgende ruimtelijke grenzen omkaderd:

- in het noorden door het strand;
- in het oosten door de secundaire weg II Kinderlaan;
- in het zuiden door de secundaire weg II Nieuwpoortsteenweg
- en in het westen door de lokale verbindingsweg Leopold II laan.

De open ruimte corridor wordt gevormd door de natuurgebieden Ter Yde, Hannecartbos, Zeebermduinen, Oostvoorduin, Plaatsduinen en Spelleplekduinen.



schets ruimtelijke situering plangebied GRUP 3



Luchtfoto GRUP 3

Het plangebied heeft betrekking op zonevreemde constructies gelegen in groengebied (natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten) en parkgebied.

Goedgekeurde verkavelingen en constructies gelegen binnen de geldige BPA's zijn niet opgenomen.

2 bestaande ruimtelijke structuur

2.1 bestaande ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen ten noorden van de Nieuwpoortsteenweg en is omgeven door de kernen Oostduinkerke en Nieuwpoort.

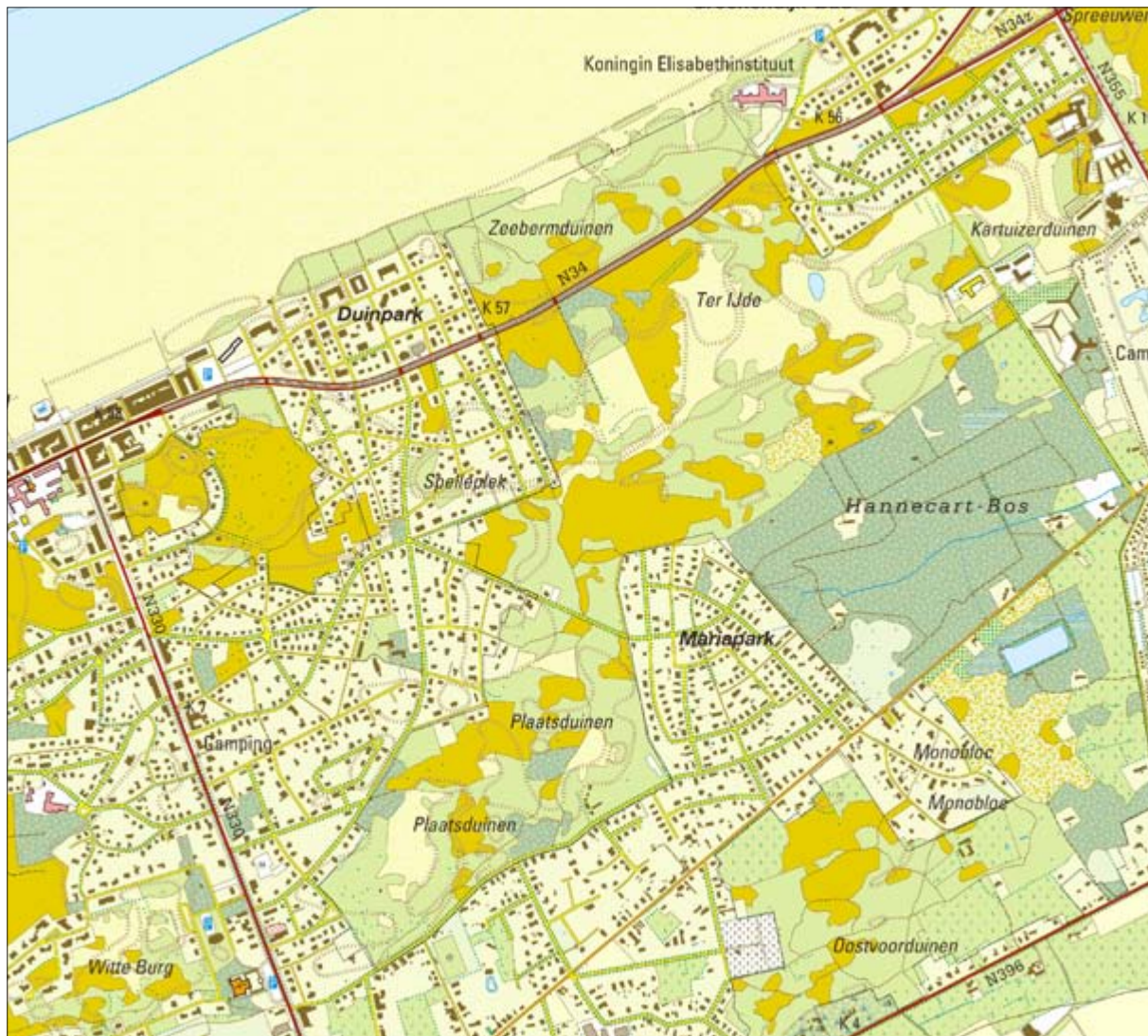
De entiteit Zeebermduinen wordt door de Koninklijke baan (Albert II laan) gefragmenteerd van het duinencomplex. De Lokale Polderstraat doorsnijdt eveneens het duinencomplex en raakt het Hannecartbos aan de zuidelijke zijde.

Het plangebied is opgebouwd uit duingebieden en enkele beschermde natuurgebieden, het maakt deel uit van één van de grootste duincomplexen van de kust, nl. Ter Yde - duinencomplex. Het duinencomplex strekt zich ruwweg uit over een breedte van 2,5 km en een diepte van om en bij de 2 kilometer tussen strand en polder, het beslaat ongeveer 260 hectaren. Het duincomplex omvat volgende gebieden: Zeebermduinen, Karthuizerduinen, Hannecartbos, Spelleplekke, Plaatsduinen, Witte Burg, Oostvoorduin en Ter Yde. Witte Burg en Karthuizerduinen zijn niet binnen de contouren van onderhavig RUP gelegen.

2.1.1 nederzettingsstructuur

Het plangebied bevat volgende zonevreemde constructies:

- wonen:
 - grotendeels aan de randen van het plangebied, grenzend aan een reeds bebouwde omgeving, waarbij in sommige gevallen de zonering van het gewestplan de percelen doorsnijdt.
 - enkele geïsoleerd gelegen woningen.



- Activiteiten: zoals 'Den Eglantier' een jeugdverblijfplaats, culturele restanten zoals bunkers en een horeca zaak langsheen de Polderstraat.

■ inventaris bouwkundig erfgoed

In de inventaris bouwkundig erfgoed werden volgende constructies opgenomen onder de vastgestelde relicten:

- Het beschermde monument (M.B. 12/06/2001) Villa Belvédère, La Charitéstraat 12
- oorlogsrelicten:
 - de beschermde 'Franse betonnen post voor radiotelegrafie uit WO I' (M.B. 21/12/2011), in de VIOE opgenomen als geallieerde betonconstructie Hannecartbos (Oostduinkerke - WO I) ID: 1121
 - constructie Karthuizerstraat 13 (Oostduinkerke - WO I) ID: 1104
 - ondergrondse constructie Hannecart - Bos (Oostduinkerke) ID: 1122
 - telefoonpost Polderstraat 159 (Oostduinkerke - WO I) ID: 1123

■ karaktervol historisch patrimonium

De inventaris van het karaktervolle patrimonium is gebaseerd op de classificatie van licenciate kunstwetenschappen Sarah Willems, gemeentelijk cultuurfunctionaris erfgoed Koksijde. Zij verdeelde het waardevol patrimonium op in 4 klassen, gaande van begeleidend waardevol tot zeer gedenkwaardig.

Aan de hand van deze classificatie werden de volgende gebouwen opgenomen:

- Cottagewoningen:
 - Astridlaan 16
 - Atoll, Elisabethlaan 15
 - Mirador, Tulpendreef 15



Foto: villa Belvédère



Foto: villa Atoll



Foto: Astridlaan



kaart: patrimonium



Foto: villa Marigold



Foto: villa Mirador

- Marigold, Nieuwe Ydelaan 27
- Vissershuisjes en hoevetjes uit de pre-toeristische periode in de lage duinen:
- Loze Vissertjespad

■ inventaris archeologisch erfgoed

Binnen de contouren van het plangebied werden geen gebieden opgenomen in de inventaris archeologisch erfgoed. Enkele percelen gelegen tussen het parkgebied Spelleplekke en het natuurgebied Ter Yde werden aangeduid, met als naam 'Nieuwe Yde'. 'Nieuwe Ye' was een vissersdorp die vermoedelijk 9 ha zou beslaan. Het strekt zich m.a.w. verder uit dan enkel deze aangeduide percelen.

2.1.2 natuurlijke structuur

■ Ter Yde

Het Vlaams Natuurreservaat "Ter Yde" in Oostduinkerke werd opgericht bij Ministerieel Besluit van 29 oktober 1998.



foto's Ter Yde



Ter Yde is een natuurreservaat van 80 hectaren, het kerngebied van één van de grootste duinencomplexen van onze kust dat zich ruwweg over een breedte van 2,5 km en een diepte van om en bij de 2 kilometer tussen strand en polder uitstrekt en ongeveer 260 hectaren beslaat: Zeebermduinen, Karthuizerduinen, Hannecartbos, Spelleplekke, Plaatsduinen, Witte Burg en Oostvoorduinen en uiteraard Ter Yde zelf.

Ter Yde heeft zijn biologische diversiteit kunnen behouden door dat het gebied bespaard bleef van waterwinning, waardoor de waterhuishouding niet verstoord geraakte. Het beheer van het natuurgebied is erop gericht om deze toestand te bestendigen en te optimaliseren. Reeds verschillende maatregelen werden reeds getroffen, o.m.:

- het slopen van de Home Georges Theunis (1998),
- tussen 2002 en 2005 ondernam het Agentschap voor Natuur en Bos met het Europese Life natuurproject FEYDRA (Fossil Estuary of the Yzer Dunes Restoration Action), een tweede grote natuurhersteloperatie, namelijk het begrazen van mergelschappen om de ontwikkeling van struweel tegen te gaan.

■ Zeebermduinen

De Zeebermduinen (25 ha beschermd) vertegenwoordigen de jongste fase in de duinvorming. In dit meest zeewaarts gelegen deelgebied van het Ter Yde bleef de natuurlijke overgang van strand naar duinen bewaard, een zeldzaamheid aan de huidige kust.



Foto: Zeebermduinen

■ Hannecartbos

Het Vlaams Natuurreservaat Hannecartbos (ca. 32 ha) in Oostduinkerke werd in 1981 aangekocht door het Vlaams Gewest en in 1989 aangeduid als Vlaams Natuurreservaat.

Tot voor de Eerste Wereldoorlog bestond het gehele gebied uit graslanden en duinakkertjes. Het Hannecartbos werd na WO1 aangelegd door de familie Hannecart die een jachtdomein wenste te creëren.

Na aankoop van de overheid werd een herstelprogramma opgesteld. Zo werd o.a. 6 ha afstervende bomen gekapt om de oorspronkelijke graslanden te herstellen.

■ Spelleplekkeduinen

De Spelleplekke ligt in een inzinking tussen de Plaatsduinen en de wijk Duinpark die rond 1930 tot ontwikkeling kwam.

■ Plaatsduinen

De Plaatsduinen is een duinenmassief van 35 hectaren dat in de late Middeleeuwen tot ontwikkeling kwam en aan Oostduinkerke-dorp grenst.

■ Oostvoorduinen

In tegenstelling tot jongere gebieden zijn hier geen spectaculaire niveauverschillen waar te nemen. Er is weinig open zand te vinden in dit landschap. De zacht golvende duinen zijn begroeid met mos of kort gras. Her en der komen struiken voor. Het is een open landschap. Dicht struweel en bosjes zijn er haast onbestaande.

■ biologische waarderingskaart

Bijna het volledige gebied werd aangeduid als biologisch zeer waardevol, met uitzondering van enkele

zones ten zuiden van het plangebied die geselecteerd werden als biologisch waardevol.

2.1.3 verkeersstructuur

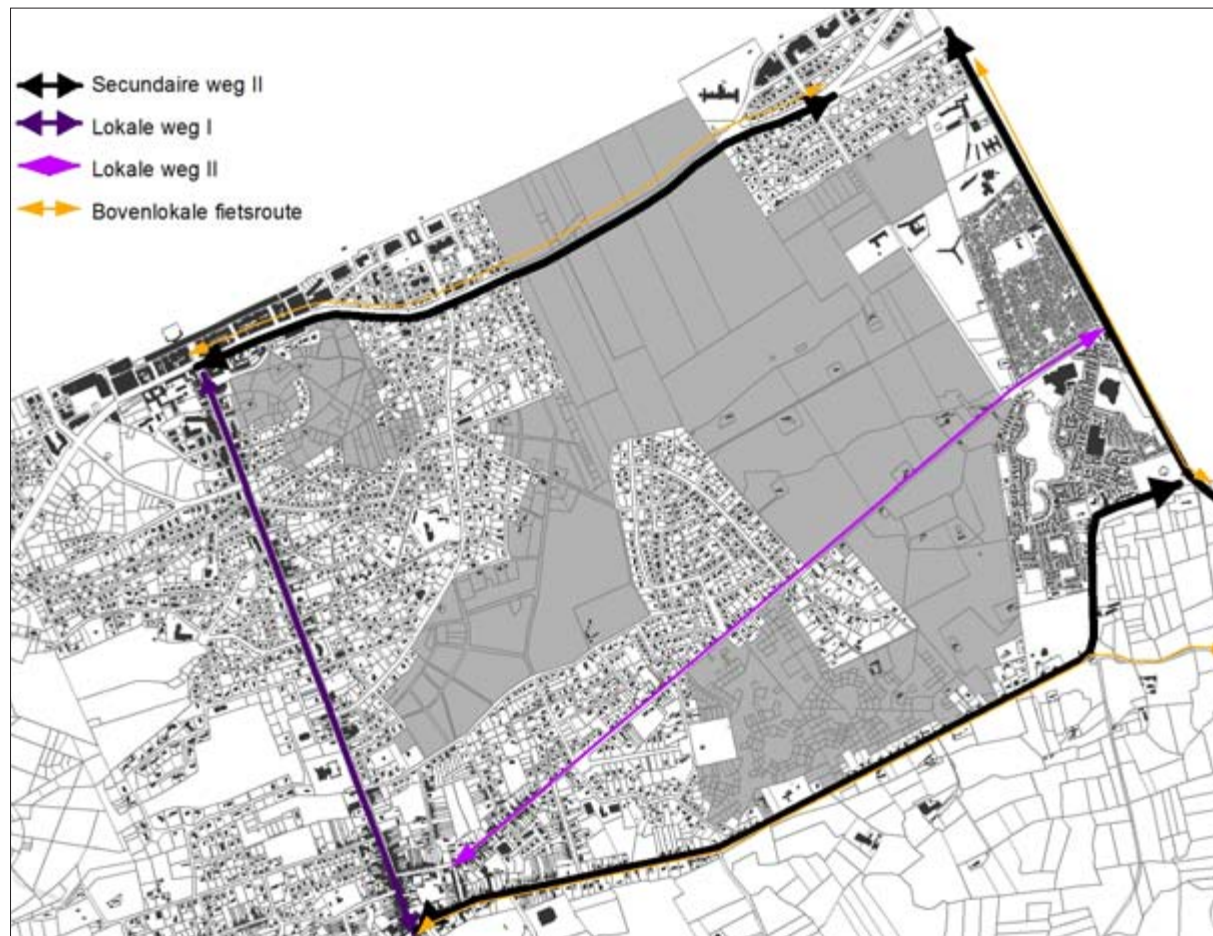
Van op de A18 is Koksijde bereikbaar via drie primaire (II) toegangswegen, nl. de N8 (Ten Bogaerdelaan) de N330 en de N355.

Het plangebied wordt ruimtelijk omsloten door de secundaire invalsweg N355 (Kinderlaan) aan de oostzijde en de lokale verbindingsweg N330 (Leopold II-laan) aan de westzijde.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de secundaire weg II de N396 (Nieuwpoortsteenweg), die de verbinding tussen de dorpen vormt.

De Koninklijke Baan (N34), die het noordelijk gedeelte van het plangebied doorsnijdt vormt de secundaire verbindingssas tussen de verschillende badsteden. De Koninklijke Baan is een belangrijke as voor het openbaar vervoer (kusttram, bus) en fietsers.

De Polderstraat werd geselecteerd als lokale weg II, doorgaand verkeer tussen Oostduinkerke- dorp en Nieuwpoort is er niet wenselijk.



Kaart: verkeersstructuur

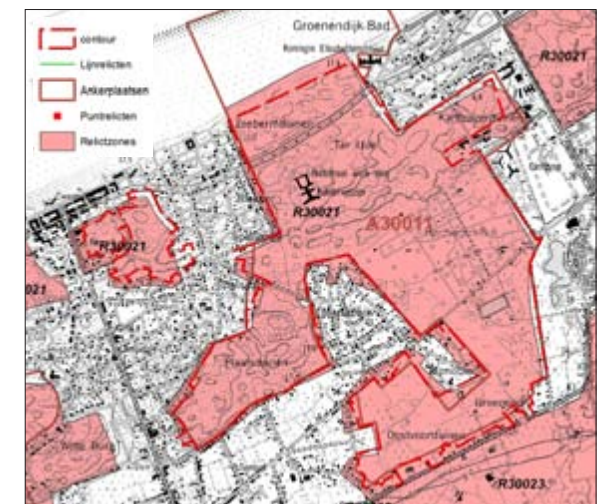
2.1.4 landschappelijke structuur

■ historiek

Op de kaart van 'dépôt de la Guerre 1876' (volgende pagina) is de duinenstructuur en de duin-polder overgang duidelijk waar te nemen. Oostduinkerke is gelegen op deze duin-polder overgang.

■ landschapsatlas

Het plangebied is volledig opgenomen als relictzone Duinen westkust (m.u.v. enkele percelen aan de rand van het plangebied).



Kaart: landschapsatlas

De kenmerken werden bepaald door de uitgestrektheid, de diversiteit van de voorkomende duinvormen en door het uitgebreid kleurenpalet van open zandvlakten, begroeide duinentoppen, duingraslandjes, dicht struweel, bosjes.

De relictzone is als een open ruimte corridor tussen de woonkernen door een panoramisch wijds gezicht naar de zee, de kleine compartimenten tussen de bebouwing, de verre zichten naar de polders gericht en de markante terreinovergangen.

De beleidswenselijkheden van deze relictzone zijn gericht naar een behoud en bescherming van de resterende natuur- en geomorfologische relictten, met het vrijwaren van uitbreiding van de bebouwing en de toeristische infrastructuur. Dit door het behoud en herstel van de duincomplexen, het vormgeven en accentueren van de overgangsgebieden door bebossing en beplanting.

Het plangebied is tevens gekenmerkt door een groot aandeel ankerplaatsen. Deze zijn: de duinen Ter Yde, het Hannecartbos en de Oostvoorduin.

Het Hannecartbos is een hooilandrelict en voormalig agropastoraal gebruik. Het is een rond 1930 aangeplant elzenbos gelegen in de overgangszone tussen jonge duinen en de oude duinengordel van de Oostvoorduin.

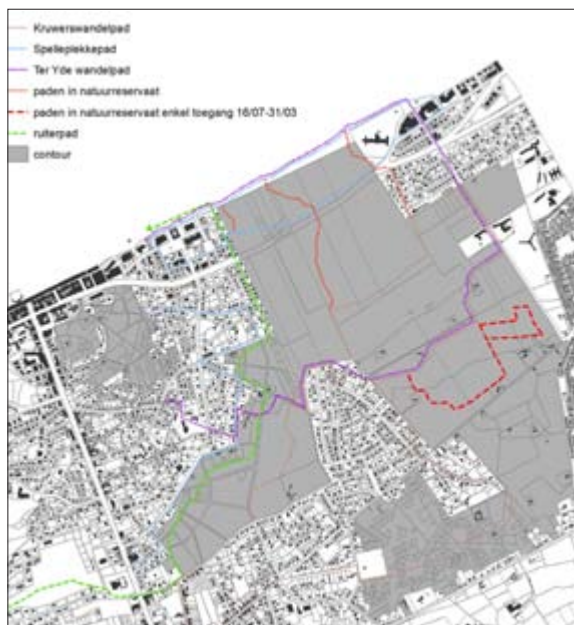
De Duinen Ter Yde is een actief paraboolduinencomplex zuidelijk begrensd door de depressie van Hannecart fungerend als boezem van uitsijpelend kwelwater dat via de duinbeek, uniek in België, afwatert in het IJzerestuarius. Het noordelijke deel bestaat uit chaotisch duinenlandschap met een groot wandelduin, vrij uitgestrekt en min of meer intact. De aansluitende Plaatsduinen vormen een paraboolduinenlandschap met een complex van stuifduin, mossenvegetaties, duingrasland, vochtige pannen, struweel en populierenopslag.

2.1.5 toeristisch recreatieve structuur

Er zijn verschillende wandelroutes die het plangebied doorkruisen. In het hannecartbos is een wandelroute gelegen die enkel toegankelijk is van juli t.e.m. maart.



Kaart: historische kaart, 'dépôt de la Guerre 1876'



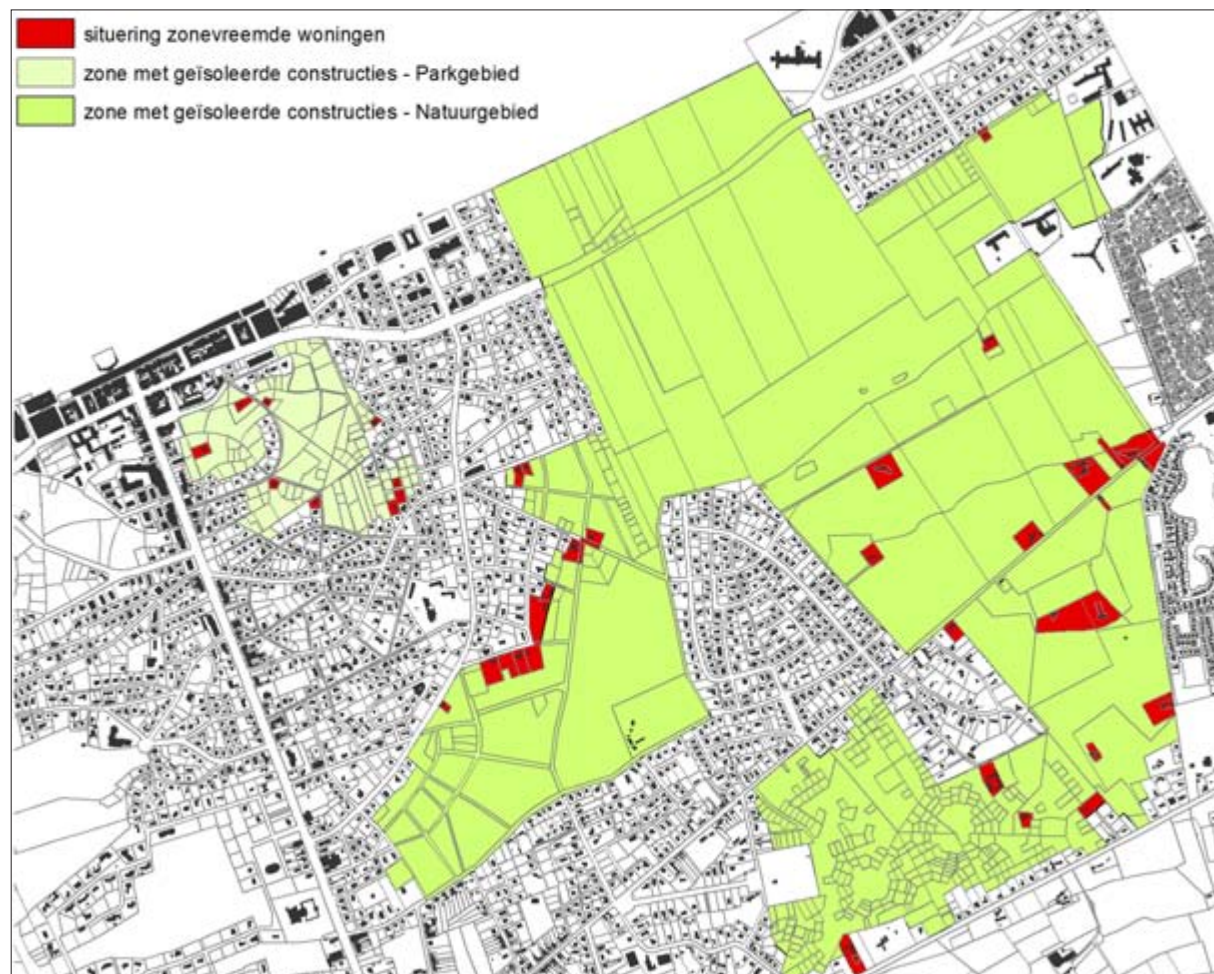
Kaart: toeristisch recreatieve structuur

2.2 analyse zonevreemde constructies

2.2.1 wonen

In de afbakening van het plangebied zijn er verschillende verspreide woningen gelegen. Zowel woningen aan de rand van het plangebied als meer geïsoleerd gelegen woningen:

- Met bebouwing aan de rand van het plangebied wordt de bebouwing bedoeld die zich in de onmiddellijke omgeving bevindt van een goed uitgeruste weg en gelegen is in aan de rand van het plangebied, m.a.w. aan de rand van de bebouwde omgeving.
- Met de geïsoleerde bebouwing wordt enerzijds de bebouwing bedoeld die helemaal geïsoleerd ligt t.a.v. andere bebouwing en op een zekere diepte ligt t.o.v. de grens van het plangebied. Anderzijds



Kaart: overzicht zonevreemde woningen binnen plangebied

wordt de bebouwing bedoeld die vrij diep ingeplant is t.o.v. de openbare weg of geïsoleerd in tweede orde zijn gebouwd.

Totaal aantal zonevreemde woningen = 39

- waarvan 9 gelegen in parkgebied
- waarvan 30 gelegen in natuurgebied



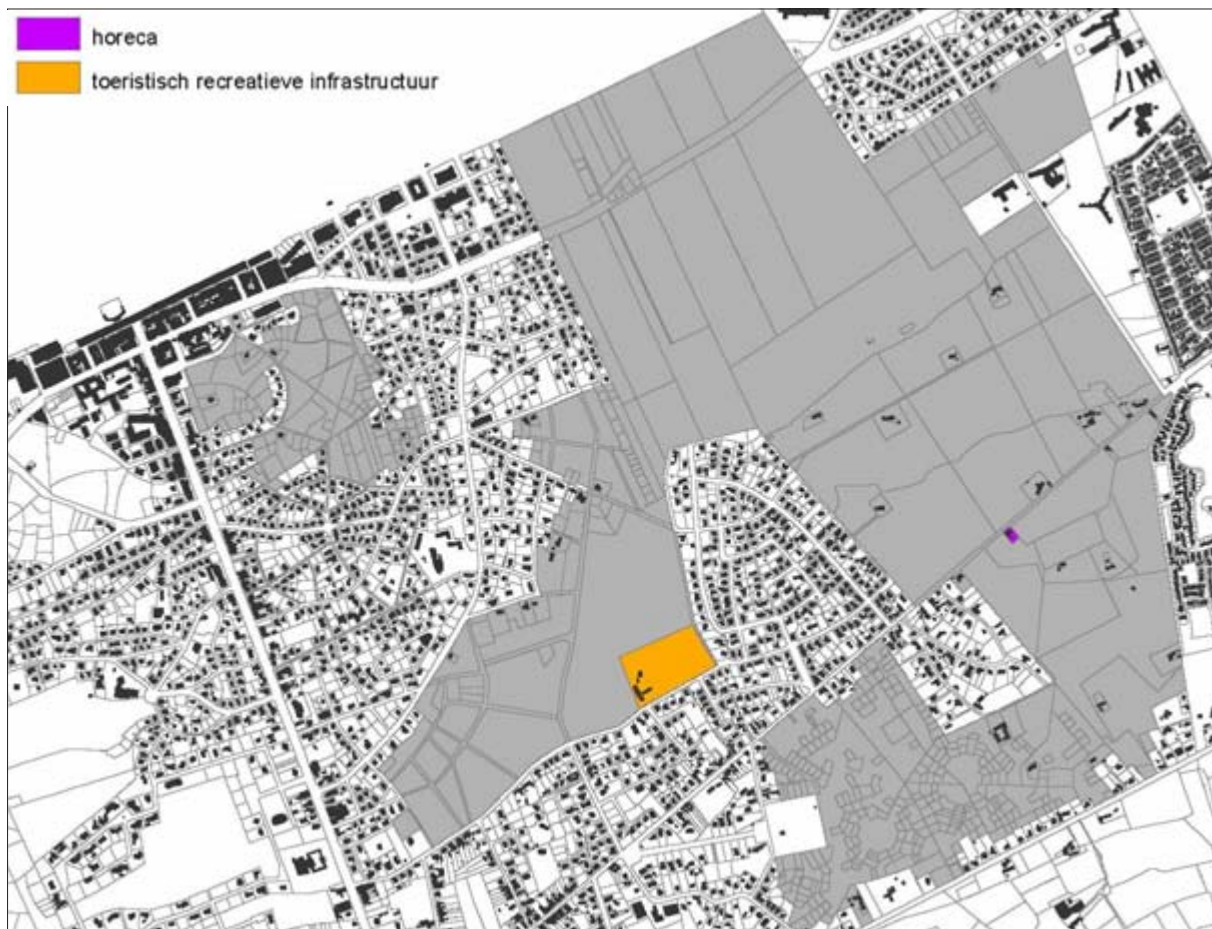
foto zonevreemde woning, aan de rand



foto zonevreemde woning, aan de rand



foto zonevreemde woning, geïsoleerd



kaart overzicht zonevreemde woningen binnen plangebied



Den Eglantier



2.2.2 jeugdverblijfplaats Den Eglantier

Den Eglantier, stichting AEP, is gelegen aan de Piet Verhaertstraat. Het centrum verkreeg een definitieve erkenning als Toerisme voor Allen-verblijf, label jeugd-toerisme. Het verblijf De Eglantier, met een capaciteit van 45 slaapplekken, wordt erkend (sedert 22 maart 2012) als sociaal - toeristisch verblijf met het jeugdlabe type C.

Buiten de zomervakantie wordt de site gebruikt voor buurtactiviteiten. Het gebruik betreft voornamelijk in openlucht en beperkt in de gebouwen.

2.2.3 zonevreemde constructies

In de afbakening van het plangebied zijn er verschillende oorlogsrelicten gelegen en enkele constructies ifv de waterhuishouding.

2.2.4 zonevreemde horeca

In de Polderstraat 148 is het restaurant De Hoeve gelegen. Het restaurant is geïsoleerd gelegen in het VEN gebied.

Volgens het gewestplan is het restaurant gelegen in natuurgebied.



foto Restaurant De Hoeve

PLANNINGSCONTEXT

1 het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Koksijde behoort tot het stedelijke netwerk van Vlaams niveau: de Kust.

- Wat de natuurlijke structuur betreft, wordt er een onderscheid gemaakt naar de 'grote eenheden natuur' (GEN), de 'grote eenheden natuur in ontwikkeling' (GENO), de natuurverbindinggebieden en de natuurverwevingsgebieden met inbegrip van de bosstructuur. Voor de kustmilieus (inclusief de duinengordel) worden gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven geformuleerd. Meer bepaald worden de ecologische waarden er versterkt door de bestaande natuurgebieden uit te breiden, door bijzondere aandacht te geven aan de relatie strand, duinen en achterliggende polders. Dit door stranden in de omgeving van natuurgebieden af te sluiten voor recreatie en door alternatieven te zoeken voor waterwinning.
- Met betrekking tot de gewenste lijninfrastructuur wordt er geopteerd voor de optimalisering van het bestaande wegennet. Deze optimalisering houdt een functionele categorisering van het wegennet in. Andere doelstellingen zijn het versterken van alternatieven voor autoverkeer en het mobiliteitsbeleid richten op het beheer van het verkeer.
- In de regio van Koksijde wordt het volgende geselecteerd:
 - Hoofdweg: A18 (E40: Jabbeke – Veurne – Frankrijk).
 - Primaire weg II: de N355 (Kinderlaan), de N330 (Toekomstlaan) en de N8 (Ten

Bogaerdelaan), tot de N396 geselecteerd als primaire weg II

2 het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

■ kustruimte

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

- Zee - strand - duinen als drager van toerisme en recreatie en natuur. De toeristisch-recreatieve activiteiten dienen met de natuurlijke structuur te worden verweven waarbij de natuurlijke structuur van internationale betekenis is.
- 'Kralensnoer' van badplaatsen als complementaire en multifunctionele knooppunten. De economische ontwikkeling buiten de poorten (Oostende en Zeebrugge) wordt geënt op toerisme en recreatie en de verzorgingsfunctie. Deze dient zo veel mogelijk verweven te zijn in de kernen. Om voldoende ruimte voor de eigen woningbehoefte te garanderen zal een flankerend woonbeleid noodzakelijk zijn.
- Open-ruimteverbindingen als landschappelijke garantie voor 'kralensnoer' en natuurlijke structuur. De open ruimte achter de verstedelijkte kustband moet gevrijwaard blijven om verstedelijking binnen de polders te vermijden. De openruimteverbindingen tussen de badplaatsen zijn structuurbepalend.
- Economische ontwikkelingen buiten de poorten enten op toerisme en recreatie.
- Koninklijke baan - kusttram als snoer tussen de kralen

- Dubbele kamstructuur voor goede bereikbaarheid. De dubbele kamstructuur vertaalt zich naar een autobereikbaarheid via de A18 en de nieuw aan te leggen Ax en een omgekeerde kam voor het openbaar vervoer. Deze bestaat uit de kusttram met als tanden de spoorverbindingen landinwaarts.

■ Westkustruimte

De Westkustruimte vervult een belangrijke natuurfunctie door de brede duinencomplexen landinwaarts en de unieke zoetwatermonding van de IJzer in zee. Het vrijwaren van de brede duinengordel behoort tot de beleidscategorieën van de deelruimte Westkust.

2.1 gewenste structuur

2.1.1 nederzettingsstructuur

De badplaatsen Sint – Idesbald, Koksijde – Bad en Oostduinkerke Bad worden als woonkernen geselecteerd. Koksijde-Dorp en Oostduinkerke-Dorp worden eveneens geselecteerd als woonkern.

2.1.2 landschap

Wat de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap betreft, onderscheidt de provincie 5 soorten landschapseenheden die gebiedsdekkend zijn: ankerplaatsen, gave, nieuwe, verschaalde en stadslandschappen. Volgende elementen en eenheden zijn aangeduid en van belang voor Koksijde:

- Gave landschappen: duinen Westkust, poldergebied Oostduinkerke – Wulpen, poldergebied Pelikaanbrug (grens met Nieuwpoort)
- Nieuwe landschappen: ruilverkavelingsgebieden van voor 1991
- Stadslandschappen: verstedelijkte gebieden van het stedelijk netwerk ‘kust’

- Markante terreinovergangen: overgang strand – duin, overgang duin – polder
- Open – ruimteverbindingen: duinen tussen De Panne en Koksijde-Bad, duinen tussen Koksijde – Bad en Oostduinkerke-bad, duinen tussen Oostduinkerke-Bad en Nieuwpoort – Bad, tussen het verstedelijkt gebied van Veurne en Koksijde.
- Ankerplaats: Hannecartbos, Doornpanne, Ter Yde, Duinakkers Koksijde, duinpolderovergang Ten Bogaerde

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

2.1.3 toerisme en recreatie

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

Als toeristisch recreatieve knooppunten wordt het volgende voor Koksijde geselecteerd:

- Sint-Idesbald, Koksijde Bad en Oostduinkerke Bad werden aangeduid als kustbadplaats
- Site Ten Bogaerde als specifiek dagtoeristisch knooppunt.
- De Doornpanne behoort tot de openluchtrecreatieve groene domeinen van provinciaal niveau.
- Het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke en de Koninklijke Baan vormen toeristische recreatieve lijnelementen.

2.1.4 verkeer en vervoer

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

Zijn geselecteerd voor Koksijde:

- Secundaire weg categorie I: geen.

- Secundaire weg categorie II:
 - N8: van de N34 tot de N396 (Koksijde)
 - N34: van het pretpark Plopsaland tot het kruispunt Kinderlaan Nieuwpoort)
 - N396: vanaf N35 (De Panne) tot N355 (Nieuwpoort)
 - N355: van de N34 tot de N396 (De Panne)
- Secundaire weg categorie III: geen

3 het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Koksijde

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Koksijde werd goedgekeurd op 23 augustus 2001.

3.1 gewenste structuur

3.1.1 nederzettingsstructuur - wonen buiten de kernen (R. D. p. 7)

In het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd geen gebiedsgerichte visie voorgesteld met betrekking op zonevrije woningen.

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

3.1.2 economische structuur - nijverheid en ambachten (R.D. p. 13)

De problematiek van de zonevrije bedrijven is in Koksijde eerder beperkt. Deze dient, ter hoogte van het plangebied, geval per geval bekeken te worden. Behoud is mogelijk indien het bedrijf goed verweven is met de omgeving en tevens de bereikbaarheid geen problemen oplevert. Uitbreiding in natuurgebied en in

zones vallend onder het duinendecreet, wordt uitgesloten.

3.1.3 toeristisch – recreatieve structuur (R.D. p. 14)

In de gewenste recreatieve structuur werden de recreatieve mogelijkheden afgestemd op de natuurlijke structuur. Er werd een onderscheid gemaakt tussen landschapsgerichte recreatie en natuurgebonden recreatie. Er werd eveneens gepleit voor een openstellingsbeleid van de beheerde duinterreinen. Deze politiek moet bijdragen tot de versteviging van het maatschappelijk draagvlak voor het behoud en beheer van de open ruimte.

Voor de Zeebermduinen geldt de landschapsgerichte recreatie (wandelen, ...).

het Hannecartbos, valt binnen de gebiedsvisie van het “ter Yde-duinencomplex”, deze zijn:

- het openstellen van het Hannecartbos (in 1997 reeds partieel via het “Ter Yde” - wandelpad).
- herstel van de ruimtelijke samenhang van het “Ter Yde” duinencomplex via ontharding of functieverlaging van een aantal wegen en het terugdringen van de bestaande parkeerruimte.
- voor de perifere deelgebieden (Zeebermduinen, Plaatsduinen, en Karthuizerduinen) worden spontane evolutie en inrichting ten behoeve van vrij passief recreatief medegebruik voorgestaan; voor het centrale blok (Ter Yde s.s. Hannecartbos en Oostvoorduin) een geconcentreerd passief recreatief medegebruik (door middel van wandelpaden en geleide wandelingen).

De gemeente steunt in grote lijnen deze visie, behalve wat het ontharden van een aantal wegen betreft (p.18).

3.1.4 open ruimtestructuur – de natuurlijke structuur (R.D. p. 33)

De voornaamste natuurwaarden zijn de strand- en duingebieden die tot de natuurlijke structuur op Vlaams niveau behoren. De Zeebermduinen, Ter Yde, Hannecartbos en Oostvoorduin vormen een aanéénge sloten geheel tussen zee en polders. Ze hebben een statuut van deels natuurgebied, deels natuurreservaat en beschermd landschap.

In deze gebieden bezit de natuur de hoofdfunctie en is recreatie een bijfunctie.

3.1.5 verkeerskundige structuur (R.D. p. 39)

De verkeerskundige functie van de Koninklijke Baan dient selectief te worden afgebouwd. Alle regionale verplaatsingen dienen te gebeuren via de A18.

De N355 (Kinderlaan) tussen A18 en het kruispunt met de N396 Nieuwpoortsesteenweg, het verlengde hiervan tot aan de N34 (Koninklijke Baan) te Groenendijk verzamelt als secundaire weg de toeristische voorzie-

ningen langsheen deze weg en ook die van Nieuwpoort-Bad, eindigend op de randparking.

De N34 kan worden ondergebracht onder de categorie van secundaire weg type 2 of 3: de weg had oorspronkelijk een verbindende functie op Vlaams niveau, maar deze functie wordt vandaag door een autosnelweg (hoofdweg) A18 overgenomen. Hij blijft een verzamelfunctie op (boven)lokaal niveau behouden en een belangrijke toeganggevendende functie. Bovendien is het een belangrijke as voor het openbaar vervoer en de fietsers.

De bovenstaande selectie van secundaire wegen wijkt enigszins van het voorstel in het ontwerp van provinciaal ruimtelijk structuurplan. Het gaat met name om de selectie van de Leopold II-laan in Oostduinkerke, die in het ontwerp PRS niet wordt beschouwd als secundaire weg. Dit is echter in tegenstrijd met het concept van de kamstructuur en betekent dat Oostduinkerke-Bad slechts bereikbaar is via de Kinderlaan (N355) en



kaart: gewenste toeristisch - recreatieve structuur GRS

de Koninklijke Baan (N34). Voor deze laatste weg is dit in tegenstrijd met zijn functie voor het openbaar vervoer en het fietsverkeer.

Alle andere wegen zijn lokale wegen, waarvan sommige nog een beperkte verbindingsfunctie vervullen. Toch overweegt ook bij deze wegen de verblijfsfunctie. Het gaat hierbij om:

De Nieuwpoortsesteenweg (N396) als verbindingsas tussen Oostduinkerke-dorp en Nieuwpoort (eventueel ook te selecteren als secundaire weg).

De Polderstraat wordt uitdrukkelijk niet geselecteerd als lokale verbindingsweg. De functie als hoofdfietsroute, parallel met de driftweg N396 primeert boven de autofunctie.

3.2 maatregelen en acties (p. 66) van toepassing op het plangebied

- wonen:

Zekerheid bieden aan zonevreemde woningen: opstellen stedenbouwkundige verordening voor de overige zonevreemde woningen.

- werken/handel:

Opnemen van de overige zonevreemde bedrijven in een sectoraal RUP.

- toerisme en recreatie:

Het bevorderen van het verblijfstoerisme door o.a. het behoud van het natuurlijk aanbod. Dit door het opstellen van beheersplannen voor de duingebieden die rekening houden met de recreatieve mogelijkheden en het uitstippelen en signaleren ter plaatse van toeristische wandel- en fietsroutes.

- openruimte - Duingebieden:

Bescherming en verhogen van de bestaande natuurwaarden door het opstellen van beheersplannen door de eigenaars van deze gebieden.

Het behoud van de landschappelijke binding tussen zee- strand- duinen- polders, ter hoogte van het Ter Ydecomplex. Dit door het begeleiden (natuurontwikkeling) en opvolgen beheersplan (in opmaak), o.a. ontsnippering van de duingebieden via afbouw verkeersfunctie Noordzeedreef, Polderstraat en Koninklijke Baan.

- verkeer:

De uitbouw van de kamstructuur door een selectieve herprofilering Koninklijke Baan tot een 2 x 1 - profiel.

3.3 bindende bepalingen van toepassing op het plangebied

Opstellen van een stedenbouwkundige verordening / ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde woningen die niet gelegen zijn in het woonlint, na opmaak van een beleidskader in overleg met de bevoegde hogere overheid (p.1)

Ruimtelijk inpasbare lokale zonevreemde bedrijven, niet gelegen in het woonlint van Wulpen - Dijk en in het woonlint van de Ten Bogaerdelaan, krijgen uitbreidingsmogelijkheden via de opmaak van een sectoraal BPA, conform de bepalingen van de ministeriële omzendbrief RO/2000/01. (p.2)

4 FEYDRA

FEYDRA of 'Fossil Estuary of the Yzer Dunes Restoration Action' wat in het Nederlands 'herstelactie voor de duinen van de fossiele riviermonding van de IJzer' betekent liep van 2002 tot en met 2005 onder leiding

van de afdeling Natuur van AMINAL in het kader van het LIFE natuur-programma (50 % financiering door Europese Unie). Het project streefde naar het herstel van het typische open duinlandschap met zijn oorspronkelijke hooi- en duingraslanden.

Met het FEYDRA-project wilde de Cel Kustzonebeheer (half-)natuurlijke duinhabitats herstellen in de relictten van de westelijke tak van het voormalig IJzerestuarium, gelegen op het grondgebied van de gemeenten Koksijde (Oostduinkerke) en Nieuwpoort.

Het project besteedde aandacht aan netwerking en communicatie door het verspreiden en uitwisselen van informatie en ervaringen op allerlei manieren. Zo werd er o.a. een internationale conferentie, een informatieavond, een informatiefolder en een tijdelijke tentoonstelling georganiseerd.

Het project besteedde ook aandacht aan toerisme en recreatie (wandelpaden).

De natuurherstelmaatregelen van FEYDRA concentreerden zich binnen de groengebieden en beschermde duingebieden die eigendom zijn van het Vlaams Gewest, nl.:

Vlaams Natuurreservaat "Ter Yde"

Vlaams Natuurreservaat "Hannecartbos"

Groenendijk: terreinen van de oude RWZI (rioolwaterzuiveringsinstallatie)

Life-FEYDRA heeft een zeer sterke impuls gegeven aan het beheer van het natuurdomein Groenendijk en de Vlaamse natuurreservaten Hannecartbos en Ter Yde: het project maakte concrete realisaties op het terrein mogelijk en realiseert daarmee de uitbouw van het Natura 2000 netwerk.

Dit is een Europees netwerk van gebieden die door de lidstaten van de Europese Unie werden aangewezen

als speciale beschermingszone in uitvoering van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

LIFE - nature is het financieringsinstrument van de Europese Unie dat in 1992 werd opgezet om bij te dragen tot de uitbouw van het Natura 2000 netwerk.

5 beheerplan van het Vlaams Natuurreservaat Ter Yde

Het beheersplan, Vlaams Natuurreservaat Ter Yde, werd op 25 juni 2003 goedgekeurd bij ministerieel besluit (B.S. 17.07.2003).

Het beheersplan omvat de deelgebieden: De Zeebermduinen, Hannecartbos, Ter Yde en de Oostvoorduinen, Karthuizerduinen.

Het organiseren van geleide wandelingen en opleidingen tot kust-natuurgidsen, het onderhouden van de bestaande beheersinfrastructuur en het bestrijden van exoten zijn de drie voornaamste beheersmaatregelen voor het volledige gebied.

Deze worden gerealiseerd door verschillende natuurtechnische maatregelen zoals maaibeheer, extensieve jaarrond begrazing door grote herbivoren, kap- en ontginningsbeheer, verwijderen van Duindoornstruweel, afplaggen, enz.

Het deelgebied IWVA-domein en wijziging van het goedgekeurd beheersplan voor het deelgebied 'Het Hannecartbos' van het Vlaams natuurreservaat 'Ter Yde' werd op 8 februari 2006 goedgekeurd.

bron: website AMINAL, www.mina.be

JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1 juridisch kader

1.1 gewestplan

Volgens het gewestplan (Veurne-Westkust KB 6/12/1976, gedeeltelijk herzien 9/12/1992) bevindt het plangebied zich grotendeels in een natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten, dit geldt zowel voor de Oostvoorduinen, de Plaatsduinen, Hannecartbos en Ter Yde.

De zeebermduinen zijn gelegen in een, volgens het gewestplan, natuurgebied.

Binnen het Vlaams Natuurreservaat Ter Yde ligt het vroegere terrein van het 'Nationaal Werk voor Kinderwelzijn', het is ongeveer 16 ha groot. Op dit terrein stond de 'Home G. Theunis', gebouwd in het jaar 1935 en uitgebreid in de jaren '50. Deze 'Home' werd gebruikt als kindervakantie-oord.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 1992 om het gebouw en de omgeving aan te duiden als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, met als nabestemming natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat.

Het terrein werd in januari 1994 verworven door Aminal.

De Spelleplekduinen zijn volgens het gewestplan gelegen in een parkgebied.

1.2 gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

1.2.1 golfterrein Hof ter Hille, definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 27/01/2006.

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft uitvoering aan het op 20 juni 2003 door de Vlaamse Regering goedgekeurde Golfmemorandum.

Dit gewestelijk RUP is gelegen ten zuiden van het plangebied en maakt geen deel uit van het plangebied.

1.2.2 natuurgebieden Strand Middenkust - West

Definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 24 april 2009.

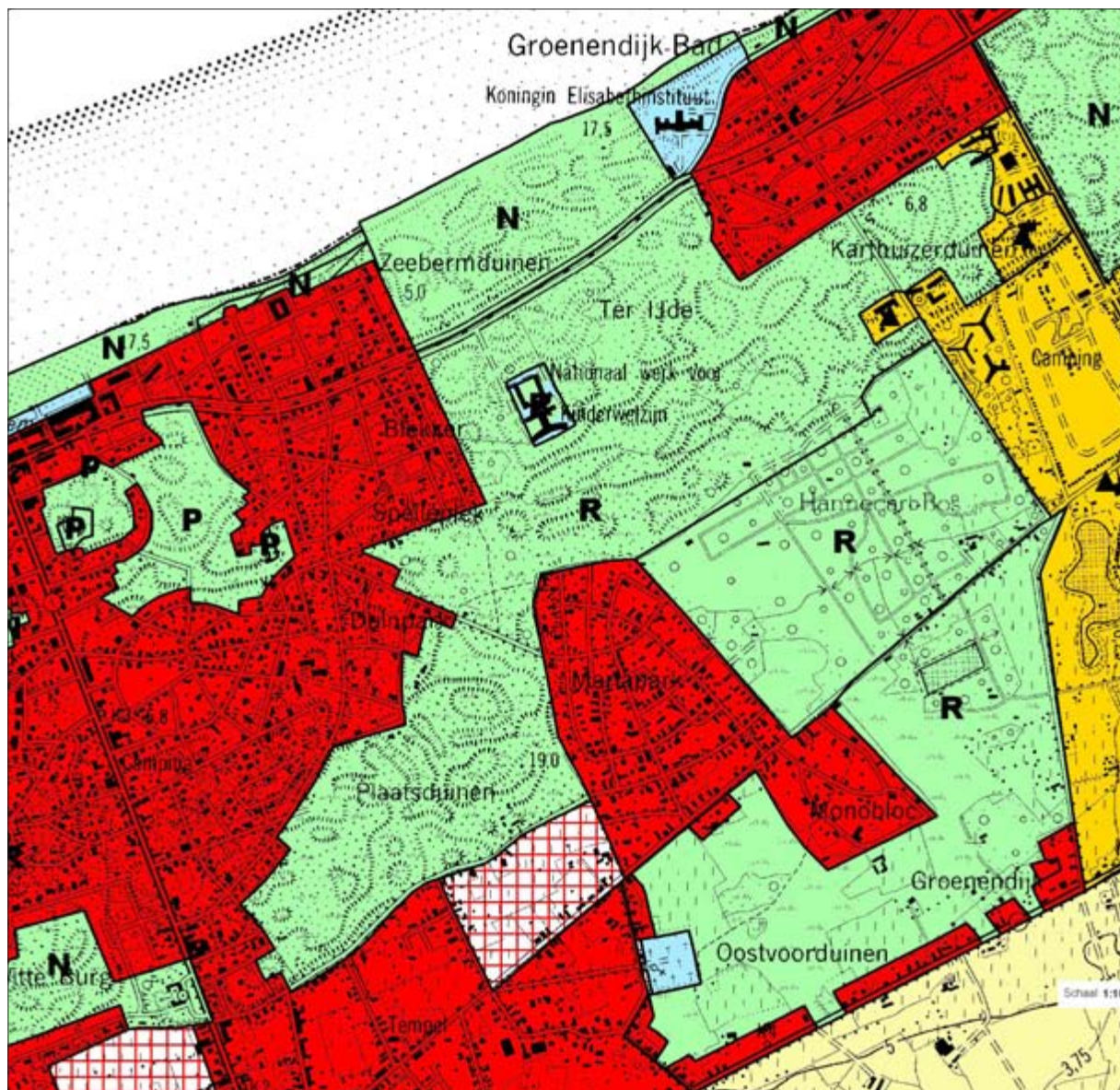
Het gewestelijk RUP geeft uitvoering aan de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos zoals die in het kader van de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor de buitengebiedregio Kust-Polders-Westhoek werd uitgewerkt.

Het deelplan nummer 3 raakt onderhavig plangebied ten noorden ter hoogte van de waardevolle strandzone. De zone werd in het gewestelijk RUP bestemd als natuurgebied. De doelstelling is het versterken van de waardevolle strand-duincomplexen.

1.3 provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Er werd voor elke kustgemeente, in uitvoering van het PRS-WV, een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan strand en dijk opgemaakt. Het doel is het ordenen van het toeristisch-recreatief functioneren binnen elk plangebied, met in het bijzonder alle constructies, zowel van tijdelijke als permanente aard en de daarbij behorende activiteiten.

Volgende ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn gelegen nabij onderhavig plangebied:



Kaart: gewestplan

1.3.1 RUP Strand en Dijk Koksijde (goedgekeurd, MB 29 augustus 2013)

Dit RUP bevat drie centrumgebieden:

- in St.-Idesbald tussen de Dumontlaan en de Kievittenstraat;
- voor Koksijde-Bad ter hoogte van de zeedijk vanaf het bouwblok ten westen van de E. Van Langenhovestraat tot het Elisabethplein;
- voor Oostduinkerke-Bad ter hoogte van de zeedijk tussen het IJslaanplein en het Europaplein.

De centrumgebieden zijn telkens begrensd door een overgangsgebied recreatie-natuur.

1.3.2 RUP Strand en Dijk Nieuwpoort - Koksijde (goedgekeurd, MB 29 augustus 2013)

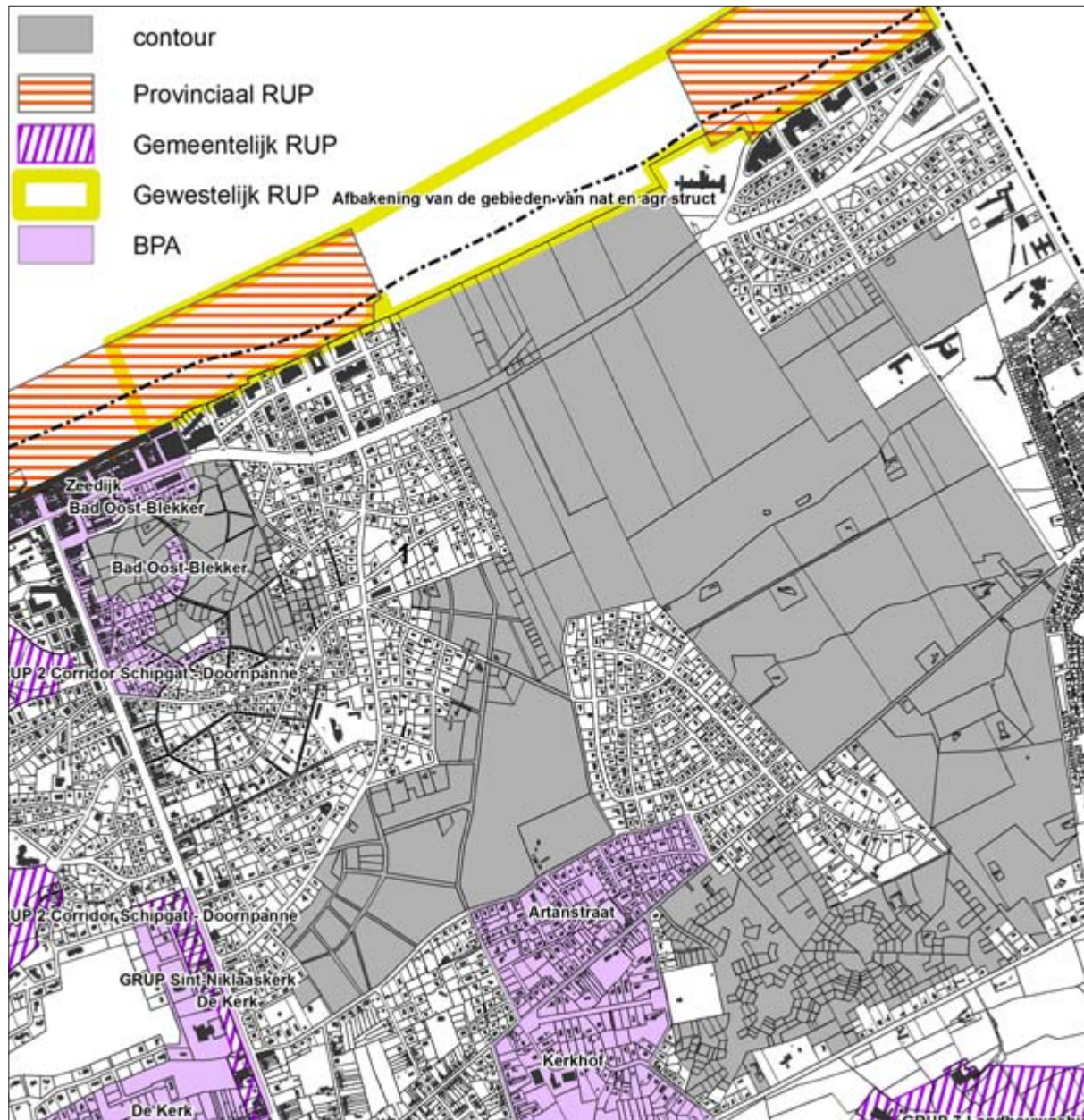
Het strandgedeelte op het grondgebied van Nieuwpoort werd aangeduid als centrumgebied (tussen Kinderlaan en Loodswezenplein). Het strandgedeelte op het grondgebied van Koksijde werd aangeduid als overgangsgebied recreatie - natuur.

1.3.3 RUP Solitaire vakantiewoningen - Westhoek (goedgekeurd, MB 18 oktober 2013)

Het RUP maakt de functie solitaire vakantiewoning mogelijk binnen de bestemmingscategorie 'landbouw'. Het RUP beslaat (delen van) de gemeenten Alveringem, De Panne, Diksmuide, Heuvelland, Houthulst, Ieper, Koekelare, Koksijde, Kortemark, Langemark-Poelkapelle, Lo-Reninge, Mesen, Nieuwpoort, Poperinge, Veurne, Vleteren, Wervik, Zonnebeke.

1.4 goedgekeurde, nog geldige BPA's

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



Kaart: ruimtelijke uitvoeringsplannen en BPA's

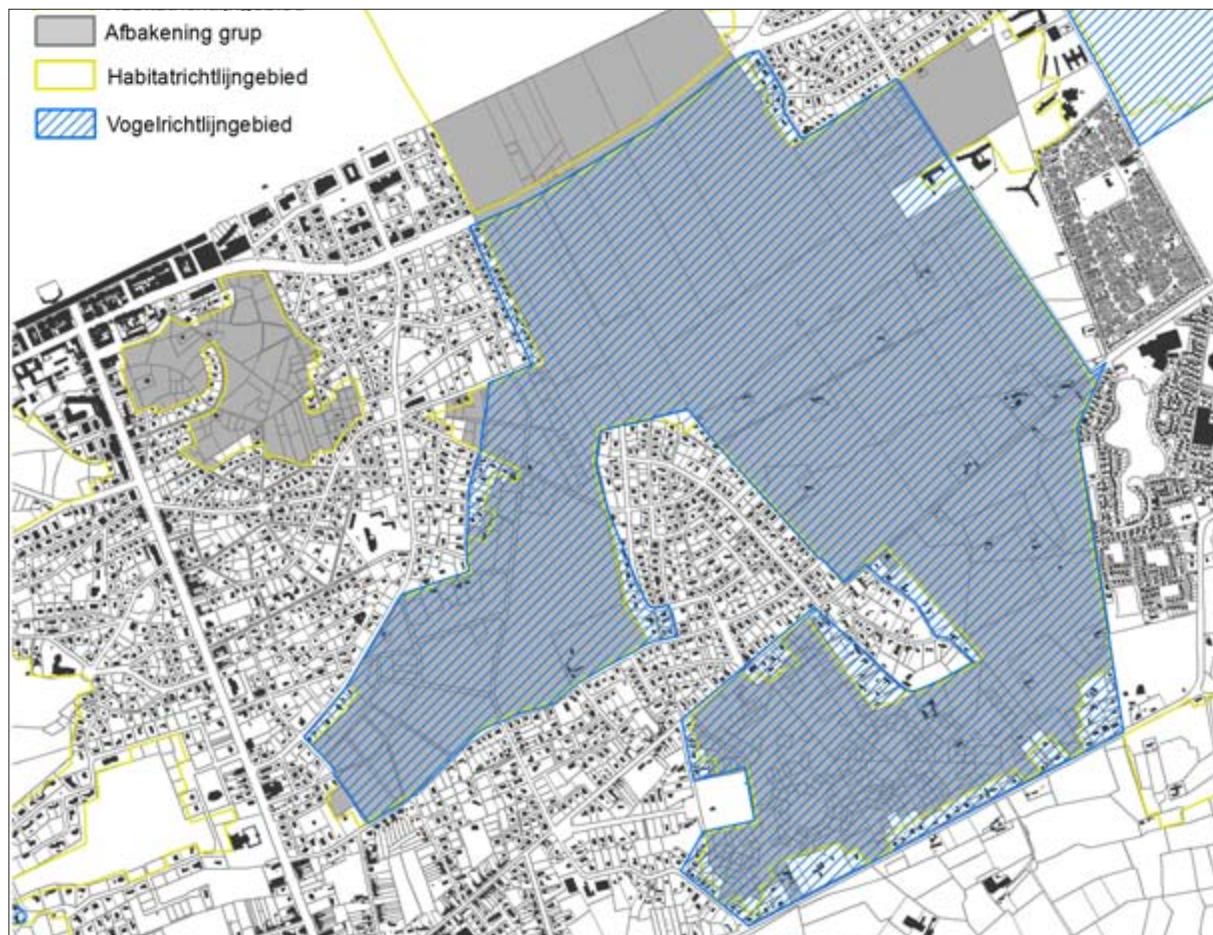
- BPA Artanstraat: Woonuitbreidingsgebied Oostduinkerke: open bebouwing (2 bouwlagen) nog niet volledig bebouwd (K.B. 10/03/79)
- BPA Bad - Oost - Blekker: Omvat deel Oostduinkerke - Bad tussen Leopold II-laan en de Koninklijke Baan - 6 bouwlagen langs de Koninklijke Baan, 3 à 5 langsheen de Leopold II-laan, rest parkgebied (en open bebouwing) (M.B. 03/11/91), in herziening gesteld MB 29/01/1999 o.a. regeling terrassen en ondergrondse garages.
- BPA Kerkhof: Omvat deel tussen Nieuwpoortsesteenweg en de Polderstraat, (open bebouwing en deel voorzien voor sociale woningbouw - nog niet gerealiseerd) (K.B. 22/02/1950 en wijziging 07/04/1997)

1.5 vogelrichtlijngebied, Ramsargebied, habitatgebied

- Het grootste gedeelte van het plangebied werd geselecteerd als vogelrichtlijngebied. Enkel Spelleplekke, zeeberm en enkele randen ter hoogte van de Plaatsduinen werden niet opgenomen als vogelrichtlijngebied.
- Binnen het plangebied werd geen ramsargebied aangeduid.
- Het volledige plangebied werd opgenomen als habitatgebied, met uitzondering van enkele randpercelen en de Koninklijke Baan die niet binnen de afbakening van het habitatgebied vallen.

1.6 duinendecreet

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



kaart: Vogelrichtlijngebied, habitatgebied

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

De bescherming krachtens het duinendecreet houdt een volledig bouwverbod in, welke ook de stedenbouwkundige bestemming is van de grond. De getroffen percelen worden als 'beschermd duingebied' of als 'voor het duingebied belangrijk landbouwgebied' aangewezen. Het bouwverbod heeft betrekking op de werken die bouwvergunningsplichtig zijn.

Het bouwverbod geldt echter niet voor verbouwing, herbouw of uitbreiding van bestaande landbouwbedrij-

ven, voor zover deze werken geen wijziging van de landbouwbestemming tot gevolg hebben. Het bouwverbod geldt evenmin voor instandhoudingwerken aan gebouwen of woningen in de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden.

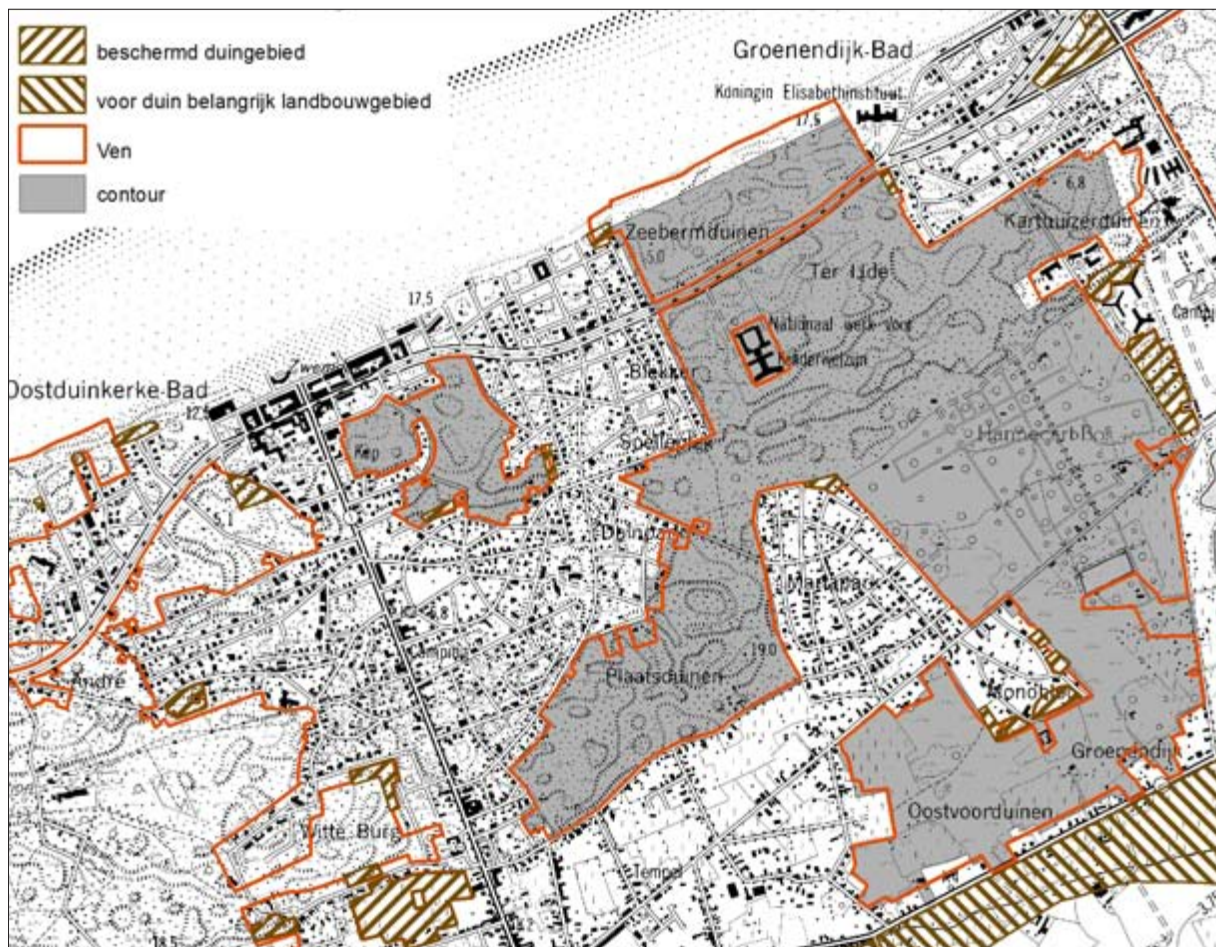
Binnen het plangebied zijn er geen gebieden gelegen die opgenomen zijn binnen de afbakening van het duindecreeet. Wel raken verschillende gebieden de afbakening. Deze gebieden sluiten aan bij de natuurgebieden gelegen binnen dit plangebied en worden allen beschermd als duingebied.

1.7 Vlaams ecologisch netwerk (VEN), eerste fase

De afbakening van de eerste fase van het VEN volgt in grote lijnen de afbakening van het plangebied, enkele percelen gelegen aan de rand van het plangebied werden niet opgenomen in de afbakening.

In het Ven-gebied is er een centraal gelegen zone niet opgenomen in deze afbakening. Deze zone was volgens het gewestplan bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, in het Besluit van de Vlaamse Regering op 9 december 1992 werd er een nabestemming toegewezen van natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat. Op dit terrein, van het 'Nationaal Werk voor Kinderwelzijn', stond de 'Home G. Theunis' een kindervakantie-oord. In 1995 werd dit gebouw afgebroken en werden beheerswerken uitgevoerd om de nabestemming van het terrein waar te maken. Toch werd deze zone niet opgenomen in de afbakening van het VEN.

In het zuidelijke deel van het plangebied, namelijk tussen de Polderstraat en de Nieuwpoortsteenweg en ontsloten via de Karthuizerstraat, werden twee woningen die geïsoleerd gelegen zijn (namelijk vrij diep



kaart: duindecreet en VEN

gelegen t.o.v. de openbare weg) niet in de afbakening van het VEN opgenomen.

1.8 beschermd erfgoed

In het plangebied zijn volgende beschermde monumenten gelegen:

- Franse betonnen post voor radiotelegrafie WO I, Polderstraat
- La Charitélaan 12: zg Villa Belvédère (duinhuis)

1.9 decreten in de rand

De bepalingen in het vegetatiebesluit (i.h.b. arts. 7 en 8), het maatregelenbesluit (i.h.b. arts. 5 en 6), het bos-

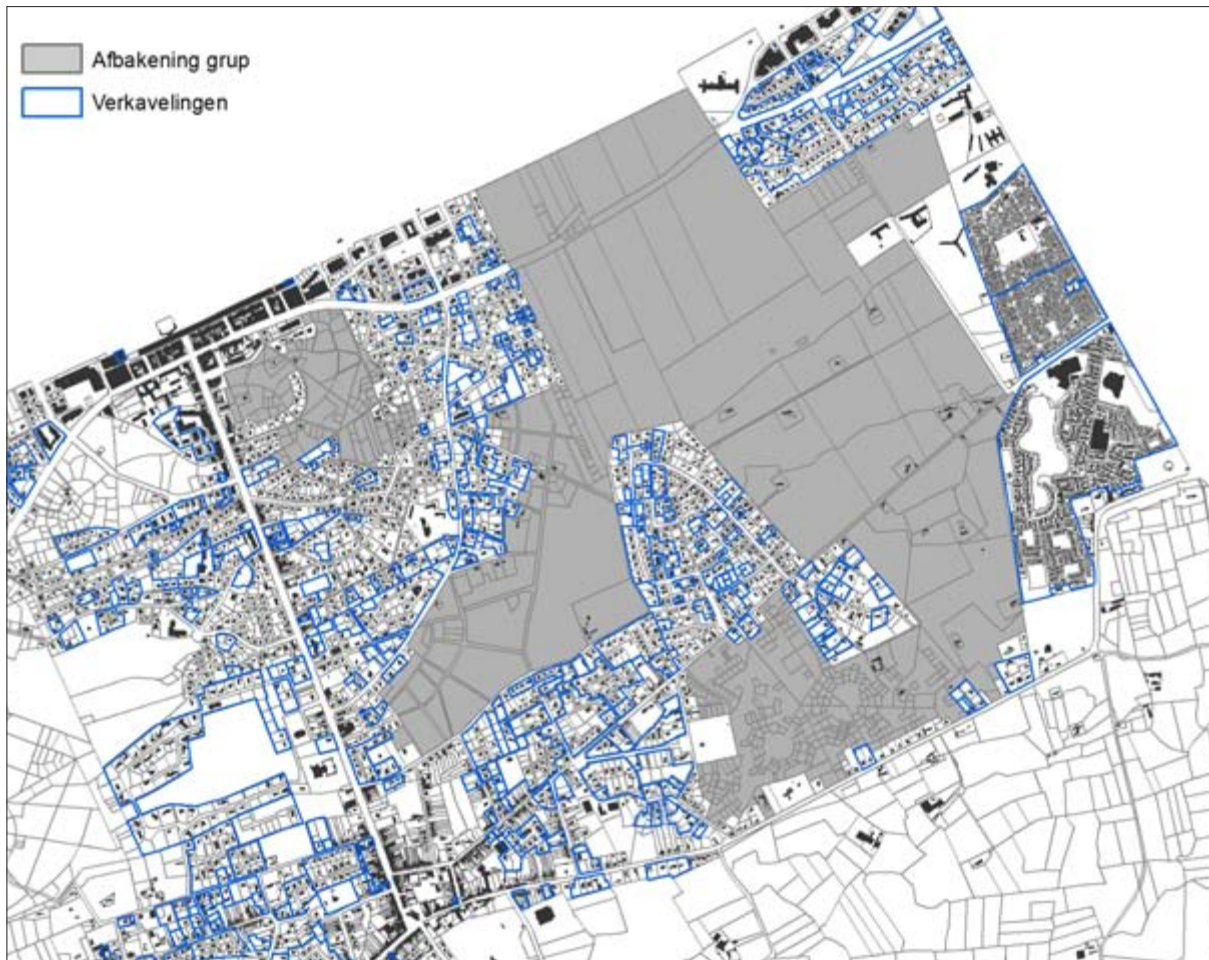
decreet (i.h.b. art.90bis), het soortenbesluit (i.h.b. arts. 10 en 14) en het natuurdecreet (i.h.b. arts. 14, 16, 25, 26bis en 36ter) zijn van kracht en kunnen impact hebben op de ruimtelijke ontwikkelingen van de constructies gelegen in het plangebied.

- vegetatiebesluit: Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (B.S.10/09/1998)
- maatregelenbesluit: Besluit van de Vlaamse Regering houdende maatregelen ter uitvoering van het gebiedsgericht natuurbeleid (B.S.27/01/2004)
- Bosdecreet (B.S.28/09/1990)
- soortenbesluit: Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer (B.S.13/08/2009)
- natuurdecreet: Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (B.S.10/01/1998)

2 vergunningen

2.1 goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen

In het algemeen plan worden de goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen niet meegenomen. M.a.w. bij gebouwen binnen deze verkavelingen zijn de verkavelingsvoorschriften van toepassing.



kaart: verkavelingen

VISIE EN BELEIDSKADER ZONE-VREEMDE CONSTRUCTIES

1 stap 1: onderverdeling naar entiteiten

Onderhavig RUP betreft entiteit GRUP 3 (duingebied), in het gewestplan bestemd als natuurreserveaat, natuurgebied en parkgebied. Zie algemeen deel: afbakening van 8 entiteiten.

De afbakening van het plangebied volgt de afbakening van de groengebieden zoals opgenomen in het gewestplan. Percelen gelegen in goedgekeurde verkavelingen, geldige BPA's en de zones geselecteerd door het duindecreet werden niet mee opgenomen. De afbakening omvat het openruimte gebied en het duingebied gelegen tussen de kern Oostduinkerke Bad en Nieuwpoort Bad op grondgebied van Koksijde. Bij het bepalen van de afbakeningsgrens van het plangebied werden 5 deelgebieden geselecteerd waarvan de problematiek zich onderscheidt van het plangebied (o.a. door een onduidelijke gewestplanbestemming) en daardoor afzonderlijk behandeld worden.

2 stap 2: opstellen van een gebiedsvisie

Gebiedsgerichte vertaling binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Eén van de basisconcepten van het GRS is het behoud van de ruimtelijke corridors tussen de kernen onderling. Het plangebied behelst de open ruimte corridor tussen de kern Oostduinkerke en de kern Groenendijk - Nieuwpoort. Deze open ruimte corridor wordt getypeerd als een duinencomplex en bevat ondermeer "Strand - Zeebermduinen - ter Yde - Hannecartbos - Oostvoorduinen - De Zelte". Dit zijn natuurgebieden

met een ecologische waarde op Vlaams niveau. De hoofdfunctie is natuur met als nevenfunctie recreatie. In het GRS wordt er gestreefd naar een maximale bescherming van deze duinengordel en het behoud / herstel van de landschappelijke opeenvolging zee-strand- duinen- polders.

3 stap 3: differentiatie in voorschriften

3.1 algemeen

Er wordt een gedifferentieerd beleid uitgewerkt, naargelang de specifieke ligging van de zonevrije constructie binnen het plangebied. Het uitgangspunt is dat elke zonevrije constructie kan behouden blijven en kan functioneren binnen zijn huidige context.

3.2 beleidsvisie zonevrije constructies

■ beleidsvisie woningen gelegen in parkgebied of natuurgebied:

Zoals bepaald in de Codex RO:

- kunnen gebouwen gelegen in recreatiegebieden en ruimtelijke kwetsbare gebieden, behoudens de parkgebieden, niet herbouwen of uitbreiden.
- kan een woning in geval van overmacht herbouwd worden.

In de gebiedsvisie van dit GRUP worden er voor de architecturaal waardevolle gebouwen en/of de bebouwing aan de rand van het plangebied beperkte uitbreidingsmogelijkheden toegestaan.

De historische bebouwing onder de vorm van de in oorsprong zijnde vissershuisjes of cottage- villa worden daarom, in functie van het behoud, in onderhavig GRUP specifiek aangeduid. Er worden extra voorschriften opgenomen om dit patrimonium maximaal te kunnen beschermen.

Bij het opstellen van afwegingscriteria dient een onderscheid gemaakt te worden tussen constructies gelegen aan de rand van het gebied en constructies die geïsoleerd gelegen zijn.

- Aan de rand = Aansluiting met de openbare weg en beperkte invloed op het achterliggend natuurgebied. Niet gelegen in VEN - gebied, met 1 uitzondering. De woning gelegen langsheen de Stuifduinenweg nummer 8 is gelegen in VEN- gebied. De woning wordt, gelet op de ligging, nl. in de directe aansluiting met de openbare weg en gelegen in een cluster van nog 3 woningen allen gelegen langsheen de Stuifduinenweg en niet opgenomen in het VEN- gebied, in onderhavig plan niet aangeduid als geïsoleerd.
- Geïsoleerd = Ofwel geen directe aansluiting met openbare weg en/ ofwel centraal gelegen in het plangebied en daardoor een hogere aantasting van de natuurwaarde. De woningen die gelegen zijn binnen de afbakening van VEN, 1ste fase, zijn allen geselecteerd als geïsoleerde woningen (m.u.v. de woning Stuifduinenweg 8). Twee woningen die gelegen zijn t.h.v. de Karthuizerstraat 13 werden niet door de afbakening van het VEN, 1ste fase, geselecteerd. Deze woningen worden wel als geïsoleerde woningen geselecteerd omdat ze niet grenzen aan een openbare weg en centraal in het plangebied gelegen zijn.

• woningen aan de rand van het plangebied

Woningen aan de rand van het plangebied kunnen eenmalig beperkt uitbreiden. Deze woningen kunnen verbouwen binnen het bestaande bouwvolume. Herbouw van de woning op dezelfde plaats binnen het

bestaande bouwvolume is in geval van overmacht toegelaten.

Voor de woningen “aan de rand van het parkgebied” in niet gelegen in VEN- gebied, worden de bepalingen van de Codex RO overgenomen. Voor deze woningen wordt herbouw van het volume toegelaten en beperkt tot maximum 1000m³.

Voor de woningen specifiek aangeduid als “aan de rand, beperkt gelegen in natuurgebied” is herbouw op dezelfde plaats tot het vergund geachte volume met als maximum 850m³ toegelaten. Dit vanwege hun ligging nabij en aansluitend op de wijkbebouwing.

De mogelijkheden voor de woningen met een onduidelijke gewestplanbestemming worden verder verfijnd in bestemmingsplannen. Nieuwbouw wordt mogelijk gemaakt.

• geïsoleerde woningen in het plangebied

Geïsoleerde woningen kunnen niet uitbreiden. Deze woningen kunnen verbouwen binnen het bestaande bouwvolume. Herbouw van de woning op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is in geval van overmacht toegelaten (volgens codex RO). Karaktervol historisch patrimonium die geïsoleerd gelegen zijn kunnen eenmalig beperkt functioneel uitbreiden in functie van het maximaal behoud van deze constructies.

■ beleidsvisie horeca

Binnen het plangebied situeert zich één horecazaak, nl. De Hoeve.

De bestaande kleinschalige horeca- instelling kan behouden blijven en verder werken binnen de bestaande gebouwen. Het intern verbouwen van het bedrijfspand binnen het bestaand bouwvolume is toegelaten.

Uitbreiding van het bedrijfspand is niet meer mogelijk. Om een adequate bedrijfsvoering te kunnen verwe-



Kaart: overzicht ligging zonevreemde constructies binnen plangebied

zenlijken, dienen bijkomende maatregelen inzake het voorzien van voldoende parkeerruimte, mogelijk te blijven. Landschappelijke inkleding is hierbij zeer belangrijk.

De Hoeve is gelegen in de afbakening van het VEN - 1^{ste} fase en behoort tot de geïsoleerde constructies. De horecazaak is gelegen aan de openbare weg en is niet geselecteerd als waardevolle bebouwing. In de

voorschriften worden extra randvoorwaarden opgenomen voor de inrichting van parkeerruimte.

■ beleidsvisie toeristisch recreatieve infrastructuur

Het Nationaal centrum voor Vakantiediensten 'Den Eglantier' kan behouden blijven mits de (vaste) activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen en infrastructuur, de tijdelijke infrastructuur kan behouden blijven in de aangeduide zone. Uitbreiding van de bebouwing is niet mogelijk. Nieuwbouw is mogelijk binnen de hiervoor aangeduide zone. De terreinbezetting kan hierbij niet toenemen. De mogelijkheden en randvoorwaarden worden verder gespecificeerd in detailplan 3 'Den Eglantier'.

■ beleidsvisie natuur- en cultuurhistorische infrastructuren

Enkele geïsoleerde constructies worden eveneens opgenomen in de voorschriften om discussie inzake het al dan niet zonevreemd zijn uit de weg te gaan. Het betreft o.a. enkele bunkers die terug te vinden zijn in het natuurgebied. Deze hebben een natuurlijke of cultuurhistorische waarde.

4 stap 4: onderscheiden ruimtelijke afwegingscriteria

Binnen het grondgebied van Koksijde is gezocht naar ruimtelijk bepalende randvoorwaarden voor zonevreemde constructies in hun onmiddellijke omgeving. Dit teneinde de ruimtelijke impact te kunnen inschatten, het ruimtebeslag, de mate waarin de schaal van de constructie concurreert met de schaal van de omgeving en de impact van mogelijke functies. Zo is het best mogelijk dat de voorschriften een bepaald volume toelaten, maar dat omgevingsfactoren

verdere beperkingen opleggen. De voorschriften dienen dan ook als maxima gezien te worden en kunnen enkel benut worden indien de schaal van de omgeving en omgevingsfactoren (natuurlijke en/of landschappelijke) niet in het gedrang worden gebracht.

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

4.1 aspect water

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

Volgende bepalingen zijn van belang met betrekking tot het plangebied:

- Hannecartbos, Oostvoorduinen, de randen van de Plaatsduinen en de zuidelijke zijde van Spelleplekke zijn gelegen in van nature overstroombare gebieden (overstroombaar vanuit de zee (zeepolders)).
- Binnen of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden er zich geen onbevaarbare waterlopen van 1ste en 2de categorie of bevaarbare waterlopen.
- Het plangebied is gelegen in het IJzerbekken, de beek - zonder - naam die het Hannecartbos

doorkruist behoort tot categorie 3 van de onbevaarbare waterlopen, ook de Hazebeek ten zuiden van het plangebied behoort tot deze categorie.

- In het kader van de beheersmaatregelen van het FEYDRA - project werd er veel aandacht besteed aan de waterhuishouding van het Vlaams Natuurreservaat Hannecartbos. Een MER-rapport werd opgemaakt en op 4 oktober 2004 goedgekeurd. Het MER-rapport staat in functie van het herstel van het duinhabitat. Volgende beheersmaatregelen werden gerealiseerd ivm de natuurlijke grondwaterhuishouding van het Ter Yde-duinencomplex:
 - De ruiming en regeling van het waterpeil van de "Beek-zonder-naam" om een betere controle over de waterafvoer via deze drainerende duinbeek te verkrijgen;
 - Een partiële ontbossing om de evapotranspiratie te beperken.
- In het noordelijk deel van de Oostvoorduinen is er een omvangrijke eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen) gelegen (Ae). Deze plas is biologisch zeer waardevol gekarteerd, in het zuiden en westen in de plas omzoomd door een bomenrij. De plas is eveneens omgeven door een ruderaal olmenbos (*Viola odorata*-*Ulm*).

Bron: website AMINAL, biologische waarderingskaart II, ROG- Kaart, NOG- Kaart, terreininventarisatie, Vlaamse Hydrografische Atlas.

4.2 aspect lijninfrastructuur:

De verkeersimpact van de zonevreemde constructies en de directe relatie tot het wegennet (directe nabijheid van grotere infrastructuren) zijn belangrijke randvoorwaarden om verdere ontwikkelingen al dan niet toe te laten en dienen ingeschat te worden.

- autoverkeer:

Een afweging dient gemaakt te worden of de zonevreemde constructies gelegen in het plangebied verkeersgenererend zijn en/of goed ontsluitbaar zijn voor het mechanisch verkeer. Een goede ontsluiting die de natuurwaarde van het gebied niet extra belast.

Bij de afweging om verdere ontwikkelingen toe te laten dient niet enkel rekening gehouden te worden met de impact op verplaatsingsverkeer maar ook met de impact van parkeer ruimte.

- openbaar vervoer:

In het noordelijk gedeelte van het plangebied doorsnijdt de kusttram Knokke- Oostende- De Panne het gebied. De buslijn 69 Oostende - Nieuwpoort - Sint-Idesbald - Veurne rijdt via de Kinderlaan - Albert I-laan en Leopold II-laan. De buslijn 68 Oostende - Nieuwpoort - Koksijde-kazerne - Veurne volgt de Polderstraat.

- fietsverkeer:

Drie bovenlokale functionele fietsroutes kunnen vermeld worden: langs de N34 Albert I-laan, de N396 Nieuwpoortsteenweg en de N330 Leopold II-laan. In het mobiliteitsplan zijn in het plangebied de Polderstraat, de Noordzeedreef, de Kinderlaan, de Duinparklaan en de Nieuwe Ydelaan - Irène Bauwenslaan als lokale fietsroute geselecteerd.

4.3 aspect patrimonium

Deze layer kadert binnen het behoud van de gemeentelijke eigenheid en het respect voor de historie van de gemeente. Het is belangrijk dat waardevol patrimonium niet zomaar wordt gesloopt en vervangen wordt door 'banale' nieuwbouw.

Doelstelling is een maximaal behoud van het aanwezige waardevolle patrimonium na te streven. Het aan-

duiden van het waardevol patrimonium is een lokaal erfgoedbeleid.

4.4 aspect recreatie

Binnen een kustgemeente is het toeristisch recreatieve gebeuren uitermate belangrijk. Naast de natuurlijke waarde heeft de openruimte ook toeristisch recreatieve potenties.

Het plangebied fungeert als één aaneengesloten geheel tussen zee en polders. De verschillende natuurgebieden hebben het statuut van deels natuurgebied, deels natuurreservaat en beschermd landschap.

In deze gebieden bezit de natuur de hoofdfunctie en is recreatie als nevenfunctie toegekend. Dit houdt in dat het gebied enkel d.m.v. wandelpaden en geleide wandelingen wordt opengesteld voor de natuurliefhebber - recreant.

De recreatiemogelijkheden werden in het GRS (RG p 33) afgestemd op de natuurwaarden en verschillen van gebied tot gebied. Voor het plangebied zijn twee types recreatie mogelijk, namelijk landschapsgerichte recreatie en natuurgebonden recreatie.

Voor de zeebermduinen, plaatsduinen en speleplek-duinen geldt een landschapsgerichte recreatie. Dit houdt in dat het landschap fungeert als een decor voor allerlei activiteiten; (sociaal) wandelen, paardrijden, zeilen, hond uitlaten, fietsen, picknick, vissen, Het belangrijkste kwaliteitscriterium is de rust en de schoonheid van de omgeving. Ook het idee van “ongerepte natuur” is een belangrijk component van de belevingswaarde.

Voor het Hannecartbos, Ter Yde en de Oostvoorduinenvan geldt een natuurgebonden recreatie.

4.5 aspect landschaps- en natuurwaarden en kleine landschapselementen

Het is vrij evident dat binnen bijvoorbeeld een open polderlandschap waar alles reeds van ver zichtbaar is elke ingreep met de juiste gevoeligheid hiervoor dient plaats te vinden. Door het verzorgen en juist detaileren van kleine landschapselementen (houtkanten, bomenrijen, hagen ...) kan het landschap een verdere verfijning krijgen. Zowel in de duinen als in de polders is het belangrijk uit te gaan van streekeigen beplanting en de beplanting op de juiste wijze in te planten.

4.5.1 aspect landschap

- GNOP (het milieubeleidsplan is in opmaak):

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

Een streekeigen beplanting, toegepast op de juiste wijze is voor het duingebied, waartoe dit plangebied behoort, van belang.

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

- Strand en duinen
 - Strandlandschap = het strand van Koksijde is één van de breedste van de Belgische kust. Enkel ter hoogte van Koksijde-bad komen op het strand golfbrekers voor (A1).
 - Geürbaniseerd gebied = dit landschapsdeel omvat de open en gesloten bebouwingsvormen die voorkomen op het grondgebied (A2).
- Duinenlandschap (A3): Het plangebied behoort integraal tot het duinlandschap.

- Zeereep = Dit unieke patroon is enkel nog in de Zeebermduinen, in het noordelijke gedeelte van het plangebied, aan te treffen. Het landschap is een van nature uit gekerfde zeereep met een afwisseling van klifduinen en tussenliggende strookjes embryonaal duin in aangroei.
- Chaotisch duinlandschap = Het complex Plaatsduinen, Ter Yde, Hannecartbos en Oostvoorduinenvan zijn gelegen in deze zone. Een deel van het gebied, naar het noorden toe, bestaat uit een chaotisch duinlandschap (Ter Yde) met een groot wandelduin. Deze wandelduin is vrij uitgestrekt en min of meer intact. In het zuidwesten gaat deze duin over in een paraboolduinlandschap (Plaatsduinen). Het andere meer zuidelijk gelegen deel is in hoofdzaak een middeloud duinlandschap met lage duintjes en kleine vochtige depressies. Nog zuidelijker (Oostvoorduinenvan) treft men een gelijkaardig landschap aan (het middeleeuws kopjesduinlandschap). Het Hannecartbos is een rond 1930 aangeplant elzenbos gelegen in de overgangszone tussen jonge duinen en de oude golvend duinengordel van de Oostvoorduinenvan.
- Binnenduinenrand en overgangsgebied duinpolder (A4): De bredere overgangszones zoals de omgeving van Oostvoorduinenvan - de Zelte worden gekarakteriseerd door een microreliëf van kleine duinruggen die nog dikwijls een graslandgebruik kennen. Relicten van perceelsbegroeiing komen voor onder de vorm van knotbomenrijen, houtkanten, ...
- Landschapskenmerkenkaart West-Vlaanderen

duidt de landschapkenmerken aan die van bovenlokaal en ruimtelijk belang zijn:

Het plangebied werd geselecteerd als kustduingebied. Kleinere gebieden werden geselecteerd als loofbos.

- Landschapsatlas (zie kaart relictzone en ankerplaats)

Het plangebied is gelegen in de relictzone Duinen westkust en de ankerplaatsen 'de duinen Ter Yde', het Hannecartbos en de Oostvoorduinen.

4.5.2 aspect Natuur

- In het gewestplan Veurne – Westkust werd het plangebied grotendeels bestemd als natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten, dit geldt zowel voor de Oostvoorduinen, de Plaatsduinen, Hannecartbos en Ter Yde. De Zeebermduinen zijn gelegen in een, volgens het gewestplan, natuurgebied. De Spelleplekduinen zijn volgens het gewestplan gelegen in een parkgebied.

- Het plangebied geniet eveneens een speciale bescherming in uitvoering van de EG-Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijngebied en VEN eerste fase.
- Bijna het volledige gebied is geselecteerd als biologisch zeer waardevol, met uitzondering van enkele zones ten zuiden van het plangebied die geselecteerd zijn als biologisch waardevol en enkele zones ten zuidoosten die werden aangeduid als biologisch minder waardevol. Verschillende percelen met zonevreemde constructies werden aangeduid als biologisch minder waardevol.
- Om tegemoet te komen aan de natuurwaarden van het gebied, werd een beheersplan opgesteld als gevolg van het Feydra- project.

Actueel bestaan grote delen van de Zeebermduinen, Ter Yde en Plaatsduinen uit zeereepduinen, doornduinstruweel en kalkrijk duingrasland. Kleinere gebieden van alkalisch laagveen in duinpannen komen her en der voor.

Het Hannecartbos bestaat voornamelijk uit loofhoutaanplantingen.

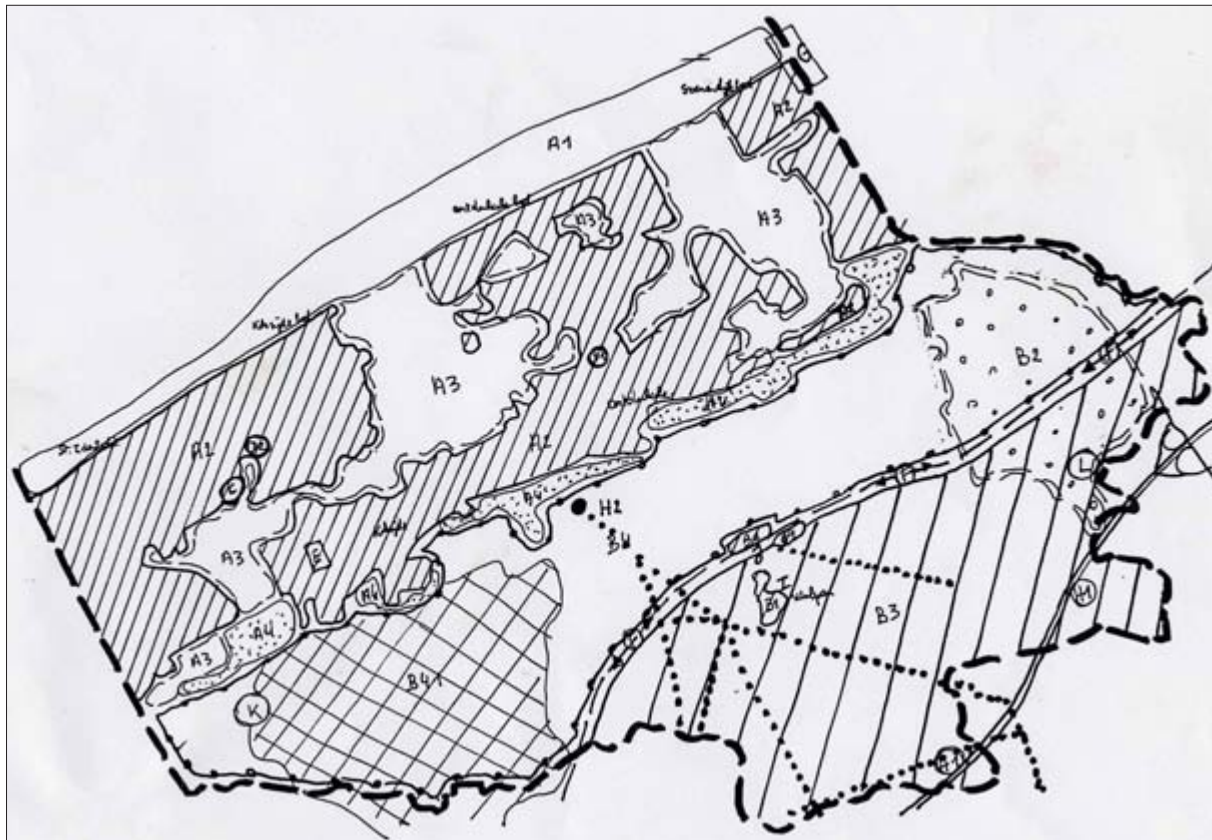
De Oostvoorduinen bestaan voornamelijk uit soorten-arm permanent cultuurgrasland en kalkrijk duingrasland met enkele bomenrijen. In het zuidelijk deel van de Oostvoorduinen komen er enkele duindoornstruwelen (*Hippophaetum*) voor.

Spelleplek kernmerkt zich als duindoornstruweel (sd).

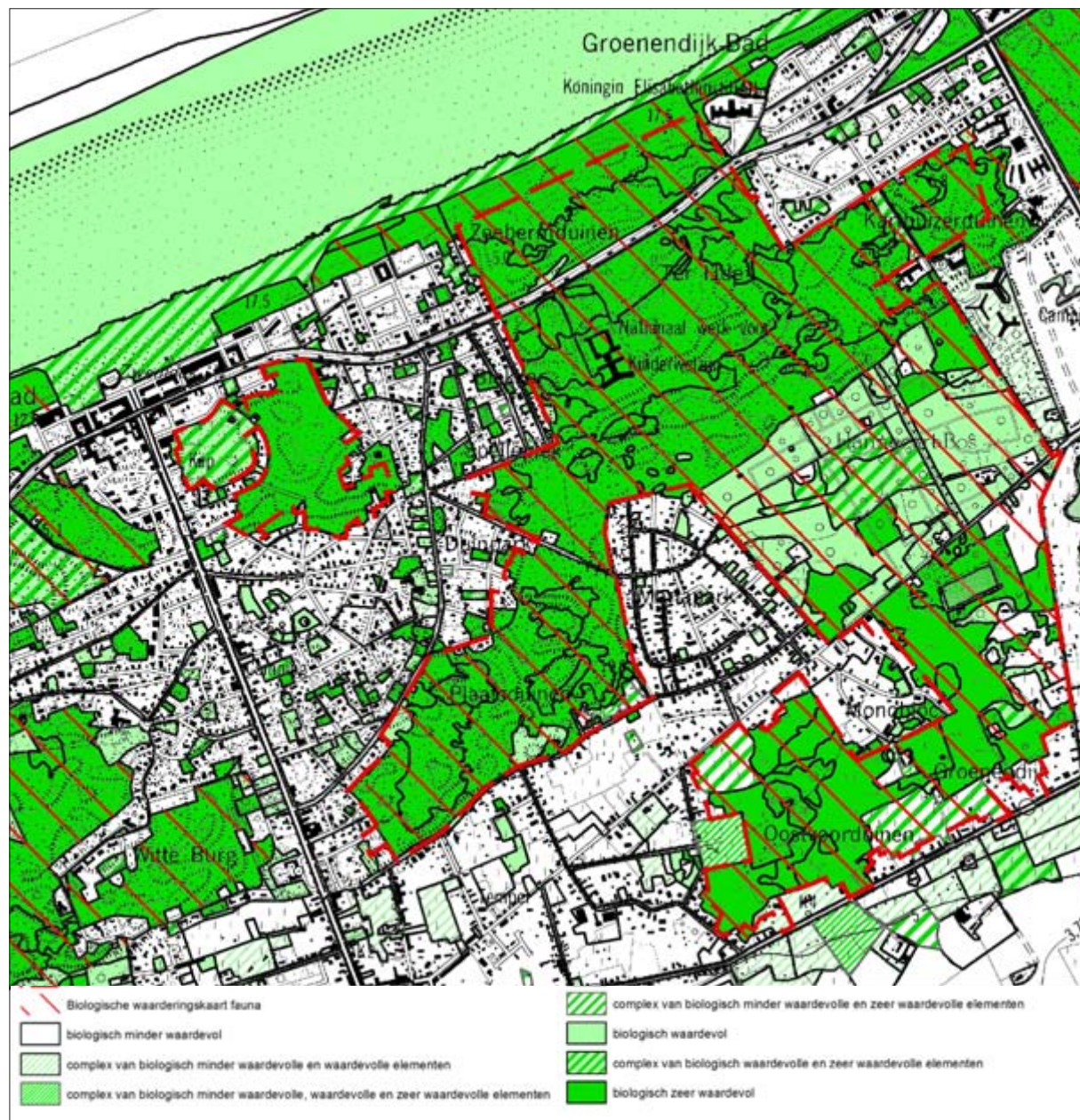
4.6 integratiekaart

Aan de hand van de specifieke ligging kan een ander gewicht bepaald worden aan de onderscheiden voorschriften. Deze layer structuur werd grafisch vertaald in verschillende thematische kaarten.

Het betreft geen harde voorwaarden. Het zijn criteria waaraan een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient getoetst te worden, teneinde de onder-



kaart: aspect GNOP

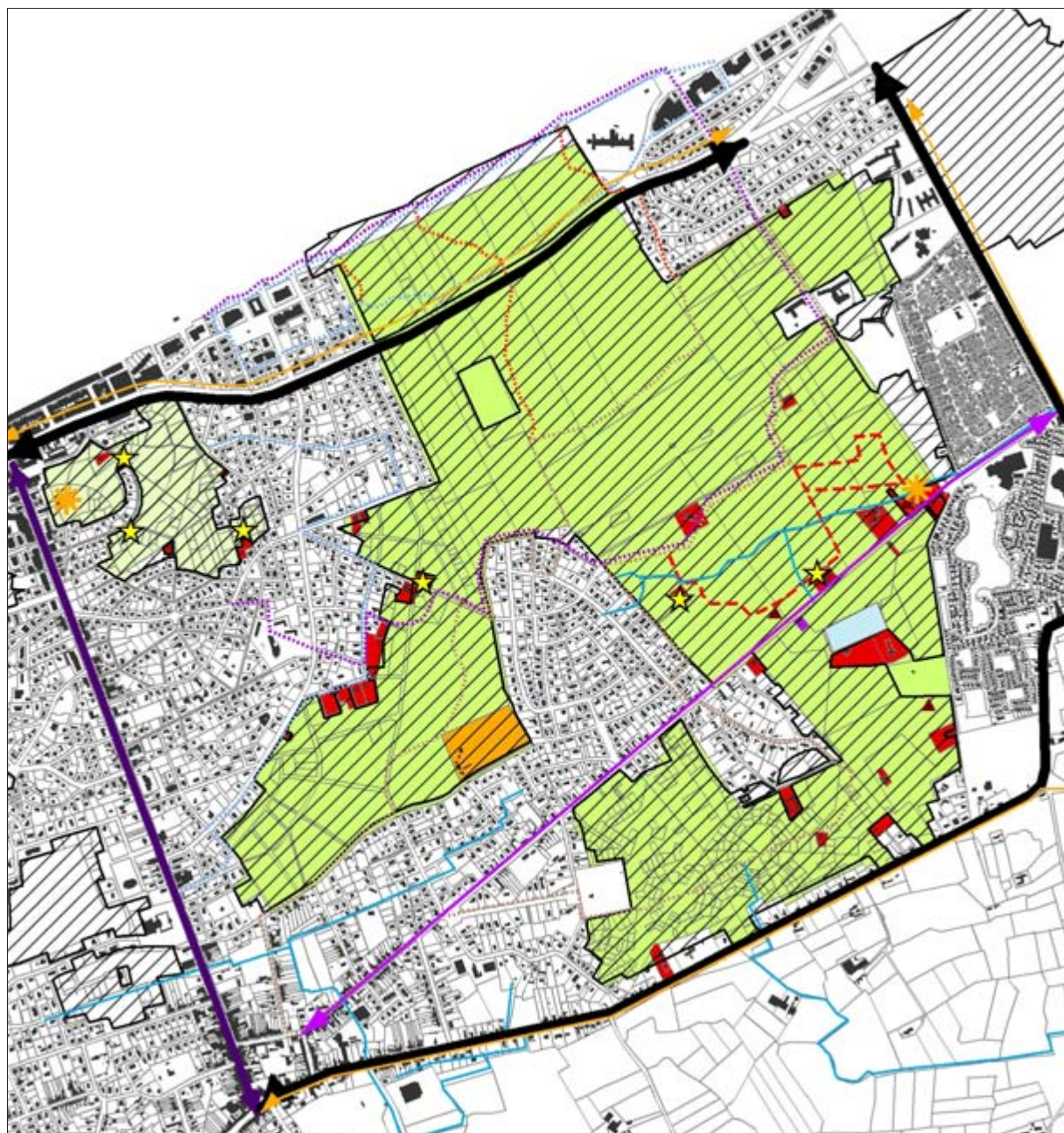


kaart: BWK

scheiden karakteristieken van de gemeente te behouden en te versterken.

Op deze wijze wordt een differentiatie ingevoerd in de verschillende uitvoeringsplannen (grup 1,2,3,...), waardoor een behandeling van bijvoorbeeld een zonevreemde woning geïsoleerd gelegen in natuurgebied ten opzichte van een zonevreemd gebouw in een gefragmenteerde randzone van een natuurgebied met nevenbestemming recreatie veel strikter kan zijn.

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



-  secundaire weg II
-  lokale weg I
-  lokale weg II
-  bovenlokale fietsroute
-  monumenten
-  historisch waardevol patrimonium
-  oorlogsrelict
-  waterlopen
-  waterplas
-  Kruiserswandelpad
-  Spelleplekkepad
-  Ter Yde wandelpad
-  paden in natuurreservaat
-  paden in natuurreservaat enkel toegang 16/07-31/03
-  VEN-gebieden
-  horeca
-  toeristisch recreatieve infrastructuur
-  situering zonevremde woningen
-  zone met geïsoleerde constructies - Parkgebied
-  zone met geïsoleerde constructies - Natuurgebied

kaart: Integratiekaart

PLANOPBOUW

Het uiteindelijk plan bestaat uit twee delen:

- een algemeen plan
- en een verdere verfijning via detailplannen.

1 algemeen plan

Het algemeen plan is geen bodembestemmingsplan, m.a.w. het legt geen bestemmingen vast. Het plan wordt op perceelsniveau afgebakend, de stedenbouwkundige voorschriften zijn bepalend voor de constructies die binnen deze afbakening vallen. De voorschriften zijn een vertaling van een gebiedsgerichte visie (stap 2 en 3) en zijn bijgevolg hard ingeschreven. Voor wat betreft stap 4 wordt vertrokken van de deskundigheid van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Als gevolg hiervan zijn voor de verschillende ruimtelijke criteria geen verordende bepalingen (grafisch en tekstueel) opgenomen, maar zijn de verschillende criteria opgesomd in de toelichtende kolom waaraan, door de stedenbouwkundige ambtenaar, een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet worden getoetst. Er wordt verwezen naar de aangereikte layers in de toelichtingsnota (stap 4) bij het punt 'beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling'. De bedoeling van stap 4 is om een verdere ruimtelijke differentiatie in te voeren, waardoor een behandeling van bv. een zonevreemde woning nabij een beekvallei een andere eindbeoordeling krijgt dan een zonevreemde woning gelegen nabij een woonlint.

De voorschriften gekoppeld aan het algemeen plan werden opgesplitst in drie delen, nl. algemene bepalingen, bepalingen met betrekking tot de bestaande

vergund geachte niet verkrotte woningen en bepalingen mbt bestaande horeca activiteiten.

In de algemene voorschriften werd bepaald dat de beoordeling of een bestaande constructie vergund of vergund geacht is gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande die constructie. Omwille van de specifieke voorschriften mbt de bestaande horeca activiteiten die betrekking hebben op slechts één constructie, nl. De Hoeve, gelegen in de Polderstraat 148 werd de vergunningstoestand reeds nagegaan, nl.:

- Volgens de kadastrale legger werd de constructie gebouwd tussen 1875-1899.
- Volgens de administratie van het kadaster werd het vissershuis in 1973 verbouwd tot restaurant, functiewijziging was toen nog niet vergunningsplichting. Het bijgebouw werd eveneens beperkt uitgebreid.
- De bebouwing wordt vergund geacht.

Omwille dat de constructie oorspronkelijk een vissershuis was, dat verbouwd werd tot restaurant, en omwille van de geïsoleerde ligging werd de nabestemming wonen en natuuraanverwante activiteiten opgenomen in de voorschriften. Indien deze minder hinder met zich meebrengen.

2 detailplannen

In tegenstelling tot het algemeen plan, leggen de detailplannen bestemmingen vast. De detailplannen zijn veelal het resultaat van correcties t.a.v. het gewestplan (veelal aan de randen) of om verdere verfijningen t.a.v. het gewestplan door te kunnen voeren.



foto woning Nieuwe Ydelaan (voorzijde)



foto woning Nieuwe Ydelaan (achterzijde)



Luchtfoto detailplan 1

2.1 detailplan 1: Woning Nieuwe Ydelaan

Het detailplan bevindt zich ter hoogte van de Nieuwe Ydelaan 24 en behelst één woning, volgens de bouwvergunning uit 1992. De woning sluit aan bij de bestaande bebouwing langs de Ydelaan en is volgens het gewestplan gelegen op de grens van woongebied en natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten. De woning is gelegen in vogelrichtlijngebied en niet gelegen in habitatrichtlijngebied en VEN-gebied.

Het perceel is gelegen in de relictzone 'Duinen Westkust' en de ankerplaats 'Duinen Ter Yde - Hannecartbos - Oostvoorduin'.

Het perceel begrenst de openbare weg.

2.1.1 ruimtebalans

Terreinoppervlakte: 1971.3 m²

Huidige bebouwde oppervlakte: 321 m²

2.1.2 vergunningstoestand

Bouwen van een vakantiewoning 24/02/1992

2.1.3 planopzet

De woning krijgt de bestemming 'zone voor wonen', het tuingedeelte dat grenst aan het natuurgebied wordt ingetekend als zone 4, zone in functie van natuurontwikkeling.

2.2 detailplan 2: Den Eglantier

Den Eglantier is een vakantiedomein van de stichting Active Education Partner (A.E.P.) en is gelegen aan de Piet Verhaertstraat. Het centrum verkreeg een definitieve erkenning als Toerisme voor Allen-verblijf, label jeugdtoerisme. Het domein Den Eglantier, met een capaciteit van 45 slaapplaatsen, wordt erkend (sedert 22 maart 2012) als sociaal - toeristisch verblijf met het jeugdlabe type C.

Den Eglantier werd in 1941 opgericht. Initieel was 'Den Eglantier' een kamp voor kinderen van krijgsgevangenen, na de oorlog werden herstellkampen voor kinderen georganiseerd.

De gronden werden door AEP aangekocht in 1949 ifv het oprichten van een nationaal centrum voor Vakantiediensten (v.z.w. A.E.P.). Na de oorlog evolueerde de stichting van een instelling naar een vzw met educatieve, pedagogische en sociale bewogenheid die opleidingscursussen en vakantieverblijven begeleidde voor jongeren van 4 tot 21 jaar.

Anno 2013 varieert de leeftijd van de gasten tussen 7 tot 15 jaar. De organisatie is gestart vanuit een sociaal doel. Er werd hiervoor in het verleden een sociaal fonds opgericht waarbij een aantal kinderen, dankzij een tussenkomst, kunnen verblijven in Den Eglantier aan een verminderd tarief.

Op de site staan verschillende gebouwen, nl. Keuken, restaurant, chalet, sanitaire blok, briefing room en het meisjespaviljoen. Verspreid over deze gebouwen is er ruimte voor 45 slaapplaatsen.

AEP werkt op vandaag enkel in de zomer waarbij er gedurende juli en augustus een voortdurende bezetting is van ongeveer 80 gasten (excl. begeleiding). In de jaren 1950-1960 was er een bezetting van 200-250 gasten. In de gebouwen is er momenteel ruimte voor 45 slaapplaatsen. De bijkomende gasten slapen in tenten. Tijdens de zomer worden er 6 tot 8 tenten opgesteld. Deze hebben een oppervlakte van ongeveer 25 m² per tent. De slaaptenten bieden ruimte aan acht slapers (4 stapelbedden per tent) en worden geplaatst aansluitend met de bebouwing en centraal in het plangebied. De overige tenten worden benut voor stockage van materiaal (o.a. reserve bedden, matrassen, al-



foto 'Den Eglantier' maart 2007

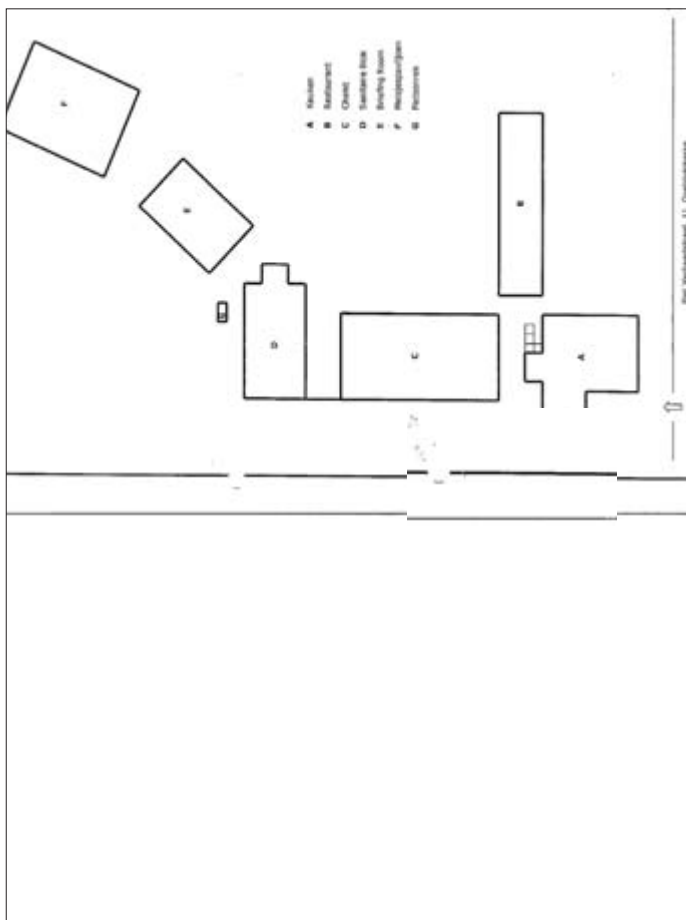


foto 'Den Eglantier', WVI juni 2014



Luchtfoto detailplan 2



foto 'Den Eglantier', WVI juni 2014



foto 'Den Eglantier', WVI juni 2014



foto 'Den Eglantier', WVI juni 2014



foto 'Den Eglantier', WVI juni 2014



foto 'Den Eglantier', WVI juni 2014



figuur 1: foto 'Den Eglantier', WVI juni 2014



foto 'Den Eglantier', WVI juni 2014



foto 'Den Eglantier', WVI juni 2014



foto 'Den Eglantier', WVI juni 2014



foto 'Den Eglantier', WVI juni 2014



foto 'Den Eglantier', WVI juni 2014



foto 'Den Eglantier', WVI juni 2014



foto 'Den Eglantier', bron: Streetview

lerhande materiaal). In de maanden zonder bezetting wordt al het materiaal gestockeerd in de gebouwen. Het aantal tenten kan variëren en is afhankelijk van het aanbod die de organisatie ter beschikking krijgt. Tijdens het terreinbezoek in juni 2014 waren er 21 tenten, waarvan 5 grote tenten (nl. 8 slaapplekken) en 16 kleinere tenten (geschikt voor 4 slaapplekken). De kinderen verblijven er telkens ongeveer 11 dagen. AEP werkt samen met 'Vacances Vivantes' en 'Topvakantie' waardoor kinderen van over het land toegang vinden tot de site. De kampen worden afwisselend in het Frans en in het Nederlands georganiseerd. Het transport gebeurt per bus. Enkel medewerkers bezoeken de site per wagen, dit beperkt zich tot 2-3 auto's, en parkeren zich op de site in het gras. Buiten de zomervakantie wordt de site gebruikt voor buurtactiviteiten. Het buurtcomité organiseert tijdens het jaar enkele activiteiten op de site, bijvoorbeeld de paaseierenraap, nieuwjaarsdrink, BBQ, Het gebruik betreft voornamelijk in openlucht en beperkt in de gebouwen. Het centrum draagt bij aan de versterking van de buurtwerking, er vinden verschillende buurtactiviteiten jaarlijks plaats.

Den Eglantier is volgens het gewestplan gelegen in natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten. Het perceel is gelegen in habitat-, VEN- en vogelrichtlijngebied.

Het perceel is gelegen in de aangeduide reliczone 'Duinen Westkust' en de ankerplaats 'Duinen Ter Yde - Hannecartbos - Oostvoorduin'.

Het plangebied is gelegen tussen de woonwijk Maria-park en het natuurgebied Plaatsduinen.

In de biologische waarderingskaart is de site omschreven als halfopen of openbebouwing met beplanting (Ua).

Volgens de 'gewenste toeristische en recreatieve structuur' in het GRS is het plangebied gelegen in een zone voor landschapsgerichte recreatie. Het belangrijkste kwaliteitscriterium is de rust en de schoonheid van de omgeving, m.a.w. het streven naar het idee van "ongerepte natuur".

De recreatieve belangen zijn ondergeschikt aan natuurwaarden maar kunnen inpasbaar zijn indien zij de draagkracht van het terrein niet overschrijden.

2.2.1 ruimtebalans

terreinoppervlakte:	28.762 m ²
huidige bebouwde oppervlakte:	± 645 m ²
huidige verhardingsoppervlakte:	± 1125 m ²
(waarvan ± 255 m ² als ondergrond voor tenten en ± 870 m ² sportvelden)	

2.2.2 vergunningstoestand

Volgens de gegevens van de administratie van het kadaster werden 4 gebouwen geregistreerd, dit zijn de gebouwen die op het liggingplan werden aangeduid

als A (keuken), D (sanitaire blok), F (meisjespaviljoen) en B (restaurant).

Vergunningstoestand A (keuken): 109m²:

- volgens de administratie van het kadaster: huis (109m²) datum anno 1949 van eerste ingebruikname.
- volgens de administratie van het kadaster: in de kadastrale gegevens van 1961 werd de aard gewijzigd van huis in kinderheem.

Vergunningstoestand B (restaurant): 148 m²

- volgens de administratie van het kadaster: sinds datum anno 1961 werd de bebouwing gekend als kinderheem (later als jeugheem) met vergroting van de bebouwing, nl. een houten barak.

Vergunningstoestand C (chalet): 165 m²

- Op 23 mei 1964 werd de voorlopige vergunning verlengd (volgens schrijven van de gemeente Oostduinkerke (ref. 871.1), ivm de geplaatste houten paviljoenen. Dit werd herhaald op 1 april 1968.
- Het gebouw werd aangeduid op de topokaart van 1969.
- Op 13 april 1971 werd door de gemeente Oostduinkerke, ten voorlopige titel, toegestaan dat een paviljoen op de site werd geplaatst.
- Er werd een proces-verbaal opgemaakt op 17 juni 1992 omwille van een bouwmisdrif, nl. het bouwen van een houten logementspaviljoen op betonnen fundering. Op 3 december 1992 werd een vordering tot herstel overgemaakt. Dit werd formeel bevestigd door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap op 9 februari 1993.
- De chalet wordt niet vergund geacht.

Vergunningstoestand D (sanitaire blok): 51 m²

- volgens de administratie van het kadaster: loods (51m²) datum anno 1949 van eerste ingebruikname.

Vergunningstoestand E (briefing room): 53 m²

- Op 23 mei 1964 werd de voorlopige vergunning



Topografische kaart 1969

verlengd (volgens schrijven van de gemeente Oostduinkerke (ref. 871.1), ivm de geplaatste houten paviljoenen. Dit werd herhaald op 1 april 1968.

- Op 13 april 1971 werd door de gemeente Oostduinkerke, ten voorlopige titel, toegestaan dat een paviljoen op de site werd geplaatst.
- Er werd een proces-verbaal opgemaakt op 17 juni 1992 omwille van een bouwmisdrif, nl. het bouwen van een houten logementspaviljoen op

betonnen fundering. Op 3 december 1992 werd een vordering tot herstel overgemaakt. Dit werd formeel bevestigd door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap op 9 februari 1993.

- De 'briefing room' wordt niet vergund geacht.

Vergunningstoestand F (meisjespaviljoen): 123 m²

- volgens de administratie van het kadaster: waszaal (57m²) datum anno 1953 van eerste ingebruikname.
- De constructie werd uitgebreid. De uitbreiding werd ten voorlopige titel goedgekeurd, nl. 'de uitbreiding van de slaapzaal van de meisjes', op 8 april 1987 (874.1), de uitbreiding betreft 24 m².

Op 20 april 1954 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een paviljoen (infirmierie). Deze bebouwing werd vermoedelijk niet gerealiseerd.

Vergunningstoestand verharding:

De verhardingsoppervlakte betreft een oppervlakte van ± 1150 m². Bestaande uit enkele betonnen funderingen die cirkelsgewijs ingeplant werden (±250m²). Deze dienden als ondergrond voor het opstellen van tenten.

Gegevens hiervan werden terug gevonden in de uitbreidingsaanvraag van het meisjespaviljoen (10 april 1987).

Ten oosten van het plangebied zijn enkele sportvelden gelegen, ± 900 m². De sportvelden dateren van na de tweede wereldoorlog in overleg met de toenmalige burgemeester. De sportvelden werden gerealiseerd ivm de jeugdheem maar eveneens in functie van de jeugd van de nog te ontwikkelen buurt. Er werden geen documenten gevonden die dit kunnen aantonen. De gegevens werden verkregen via getuigenverklaringen (A.E.P.).

2.2.3 planopzet

Omdat het centrum een meerwaarde biedt aan de leefkwaliteit van de aangrenzende buurt en het contact tussen jongeren en natuur versterkt, wordt de huidige bestemming herzien zodat rechtszekerheid geboden wordt aan dit centrum.

Bestaande constructies kunnen behouden worden, onderhouds- en instandhoudingswerken zijn toegelaten. In geval van herbouw dient dit te gebeuren volgens de inrichtingsvoorschriften. Het duinlandschap dient hierbij hersteld te worden.

De zone wordt als groenzone bestemd, gecombineerd met verblijfsaccommodatie voor jongeren, buurtactiviteiten en zachte vormen van recreatie. Nieuwe constructies zijn enkel toegelaten onder voorwaarden in de daarvoor aangeduide zone. In de aangeduide zone zijn tijdelijke constructies toegelaten.

2.3 detailplan 3: woning Polderstraat

De woning is volgens het gewestplan gelegen in natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten. Een deel van het perceel werd bestemd als woongebied. De woning is gelegen langs de Polderstraat en sluit aan op het woonweefsel en typologie van de aangrenzende woonwijk. Het perceel is gelegen in vogelrichtlijngebied en relictzona. Het perceel grenst aan habitatrichtlijngebied, ankerplaats en VEN- gebied.

2.3.1 ruimtebalans

Terreinoppervlakte:	1.724 m ²
Huidige bebouwde oppervlakte:	± 190 m ²



Luchtfoto detailplan 3



foto woning Polderstraat, bron: streetview



Luchtfoto detailplan 4

2.3.2 vergunningstoestand

Volgens de gegevens van de administratie van het kadaster werd de oorspronkelijke woning gebouwd tussen 1919-1920.

Op 30 juni 1978 werd een bouwvergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de oorspronkelijke woning.

Deze verbouwing werd bij het kadaster geregistreerd in 1980.

2.3.3 planopzet

Het volledige perceel krijgt de bestemming 'zone voor wonen', het tuingedeelte dat grenst aan het natuurgebied wordt specifiek aangeduid als deelzone 'overgang naar natuurgebied'. In deze deelzone zijn er geen constructies of verharding toegelaten.

2.4 detailplan 4: woning Nieuwpoortsteenweg

In het detailplan is een voormalige hoeve gelegen die verbouwd werd tot woning.

De hoeve is gelegen in natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten, in vogelrichtingsgebied, reliczone en in VEN- gebied. Het perceel grenst aan duindecreet en habitatrichtingsgebied en is gedeeltelijk gelegen in de ankerplaats.

Doordat de bebouwing achteraan het perceel gelegen is valt de bebouwing gedeeltelijk buiten de woonzone van het gewestplan. Het overige (grootste) gedeelte van het perceel werd in het gewestplan namelijk bestemd als woongebied. De bebouwing wordt ontsloten via de openbare weg. Het plangebied is gelegen tussen een aaneengesloten lintbebouwing.

Het gewestplan werd in 1992 herzien. Voorheen was de bestemming van natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten niet van toepassing. Het noordelijk deel van het perceel behoorde toen (1976) tot het noordelijk gelegen woonuitbreidingsgebied.

2.4.1 ruimtebalans

Terreinoppervlakte: 3.537 m²

Huidige bebouwde oppervlakte: ± 421 m²

2.4.2 vergunningstoestand

Volgens de gegevens van de administratie van het kadaster werd de hoeve oorspronkelijk gebouwd tussen 1900 en 1918. De hoeve werd vergroot in 1953.

In 1977 (22/03/1977) werd een vergunning verkregen voor het bouwen van een tuinhuis. Nadien werd een PV opgesteld wegens de onvergunde functiewijziging van tuinhuis naar woning.

De hoeve wordt vergund geacht.

2.4.3 planopzet

Bijna het volledige perceel wordt in het RUP bestemd als zone voor wonen. De bestaande hoeve kan verbouwd en beperkt uitgebreid worden. Ter hoogte van de Nieuwpoortsteenweg zijn maximaal twee grondgebonden eengezinswoningen toegelaten.

Het tuingedeelte dat grenst aan het natuurgebied wordt bestemd als zone in functie van natuurontwikkeling.

TOETSING

1 watertoets

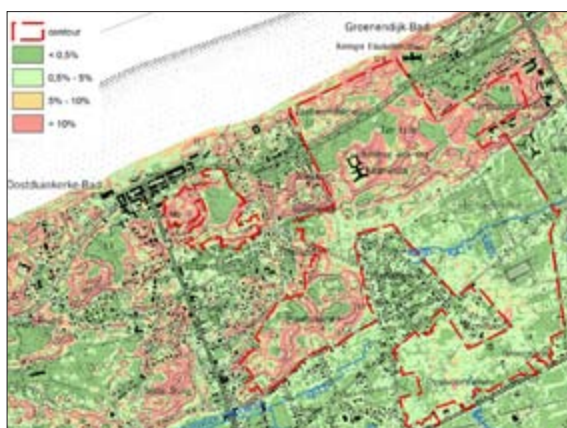
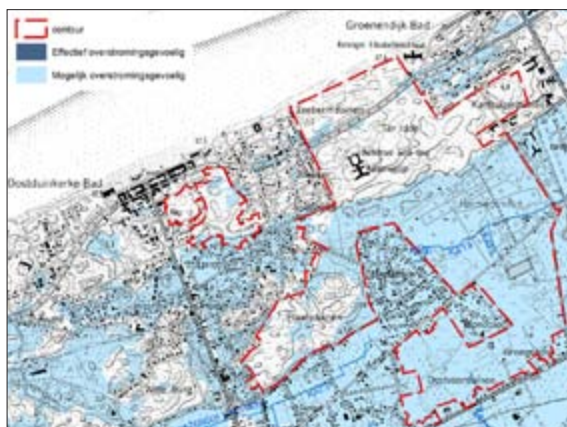
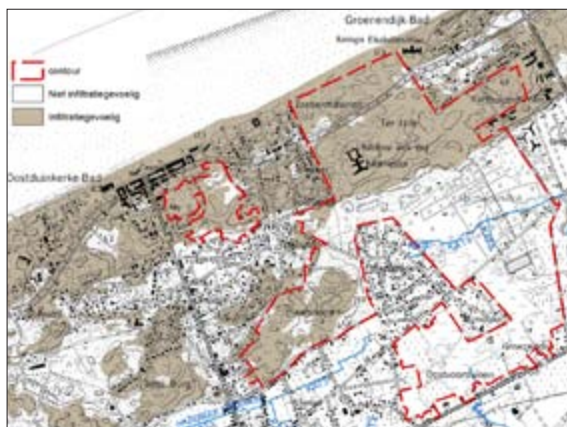
De watertoets is in voege sinds 24 november 2003, de datum waarop het Decreet Integraal Waterbeleid (DIW) in werking trad. Artikel 8 van dat decreet legt de basisprincipes vast voor de toepassing van de watertoets. Op 1 november 2006 trad het uitvoeringsbesluit van de watertoets (goedkeuring VI. Regering op 20 juli 2006) in werking. Het besluit bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets, zowel voor vergunningen als voor plannen.

Op 22 januari 2015 is een nieuwe aanpassing van het uitvoeringsbesluit in werking getreden.

De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of dat dit zoveel mogelijk wordt beperkt. Als dit niet mogelijk is moeten herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen opgelegd worden. Indien het schadelijk effect niet kan voorkomen worden en ook herstel of compensatie onmogelijk zijn, moet de vergunning geweigerd worden.

Het Hannecartbos en de Oostvoorduinen zijn integraal gelegen in een 'mogelijk overstromingsgevoelig' gebied. Ter hoogte van Spelleplekke, Ter Yde en de Plaatsduinen zijn gefragmenteerde gebieden die 'mogelijk overstromingsgevoelig' zijn.

Het volledige plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).



Ter Yde, de Zeebermduinen, de Plaatsduinen en Spelleplekke werden gecategoriseerd als infiltratiegevoelig gebied.

Het Hannecartbos en de Oostvoorduinen zijn gelegen in een gebied dat van nature overstroombaar is vanuit zee (NOG). Binnen het plangebied bevinden zich geen recent overstroomde gebieden (ROG 2005) en geen risicozones voor overstromingen (afbakening 2006).

Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

mogelijke effecten m.b.t. het plangebied

Het RUP laat geen nieuwe constructies toe, er worden enkel voorschriften geformuleerd voor de bestaande zonevrije constructies. Er mogen geen bijkomende woongelegenheden gerealiseerd worden. Enkel het horecabedrijf mag omgevormd worden naar een eengezinswoning. Hiervan wordt er niet meer huishoudelijk afvalwater dan voorheen verwacht.

Bij 5 zonevrije gebouwen te Spelleplekke en bij de woningen gelegen in de detailplannen wordt onder-



geschikt aan het wonen de mogelijkheid geboden om tot max. 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden (met uitsluiting van café en restaurant) te voorzien.

- bestaande, vergunde niet verkrotte woningen:

Het plan laat voor de geïsoleerde woningen (zo aangeduid en met uitzondering van architecturaal waardevol patrimonium) in het plangebied geen verhardingen toe, m.u.v. strikt noodzakelijke toegangen. Voor de overige woningen zijn verhardingen mogelijk. Deze verhardingen zijn zeer beperkt toegelaten en enkel mogelijk ten behoeve van de toegang tot de woning, oprit en terras, dit in kleinschalige materialen (oprit kan enkel bestemd zijn voor 1 wagen, de max. terrasverharding bedraagt 30m²).

- bestaande horeca activiteiten:

Niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag enkel verhard worden ten behoeve van strikt noodzakelijke toegangen en beperkte parking, dit in kleinschalige materialen. Er zijn 10 parkeerplaatsen toegelaten.

- detailplannen:

Aansluitend met de bebouwing is verharding beperkt toegelaten. De verharding dient in kleinschalige materialen aangelegd te worden.

De invloed op het watersysteem zal dus minimaal zijn.

milderende maatregelen

- Binnen de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften wordt een artikel 'beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling' opgenomen. Hierbij wordt ingeschreven dat elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning getoetst zal worden aan een aantal ruimtelijke afwegingscriteria. Eén ervan is het aspect 'water'.

Via een bijkomende motiveringsnota dient aangetoond te worden dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de ruimtelijke afwegingscriteria. Volgende zaken dienen bekeken te worden:

- natuurlijke loop van grachten en beken optimaal behouden, evenals het open houden (overwelden vermijden) indien bouwtechnisch mogelijk;
- waterbergend vermogen van gronden en omgeving mag niet aangetast worden, waterbergend vermogen van beddingen moet behouden en/of versterkt worden door natuurlijke oeverstroken te creëren;
- toegankelijkheid van de waterlopen moet gegarandeerd blijven voor onderhoud;
- vrijwaren van bebouwing op waterzieke gronden;
- de werken mogen op geen enkele manier de grondwatertafel verstoren.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening legt op dat het opvangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.
- Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren.

In een aantal gevallen moet verplicht advies gevraagd worden bij vergunningsaanvragen. Onderhavig plan kan aanleiding geven tot vergunningsaanvragen waarvoor advies nodig is. Hieronder een overzicht van de selectie die betrekking kan hebben op onderhavig plan, namelijk:

- de vergunningverlenende overheid moet advies vragen aan de adviesinstantie m.b.t. de mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:
 - 1° geheel of gedeeltelijk is gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied (van toepassing, nl. plangebied gedeeltelijk in mogelijk overstromingsgevoelig gebied);
 - 2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare indien het project afwatert naar een bevaarbare waterloop of een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, of 0,1 hectare bij afwatering naar andere waterlopen (de horizontale dakoppervlakte kan slechts voor enkele gebouwen zeer beperkt uitbreiden);
 - 3° en/of gedeeltelijk gelegen is:
 - op minder dan 5 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van derde categorie en van een niet-geklasseerde onbevaarbare waterloop in beheer van een polder of een watering (doorheen het plangebied loopt een waterloop categorie 3);
 - 4° en/of een vegetatiewijziging betreft zoals bedoeld in art. 13 van het decreet van 21-10-1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

2 trage wegen toets

Er zijn geen voetwegen of buurtwegen gelegen binnen de contour van het plangebied, opgenomen in de atlas van de buurtwegen.

Het RUP doet geen uitspraak over de verschillende aanwezige paden doorheen het natuurreservaat. Het contourplan heeft enkel betrekking op de zonevreemde constructies en niet op de bestemming, met uitzondering van de deelplannen. Binnen de contouren van de deelplannen zijn geen buurtwegen gelegen.

3 natuurtoets

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling.

3.1 habitat en Vogelrichtlijngebieden

Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn vooropgesteld of aangewezen zijn als speciale beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Het plangebied wordt volledig bedekt door habitatrichtlijn, met uitzondering van enkele randpercelen en de Koninklijke Baan.

- Volgende habitats zijn ondermeer van toepassing op het plangebied:
 - 21.20: wandelende duinen op de strandwal met *Ammophila arenaria* ('witte duinen')
 - 21.30: vastgelegde duinen met kruidvegetaties (grijze duinen)
 - 21.60: duinen met *Hippophae rhamnoides* (duindoorn)
 - 21.70: duinen met *Salix arenaria* (kruipwilg)
 - 21.80: beboste duinen van het Atlantische kustgebied
 - 21.90: vochtige duinvalleien

- Het plangebied wordt bedekt door het integraal vogelrichtlijngebied Westkust (64), met uitzondering van de Zeebermduinen en Spelleplek.

3.2 VEN- gebieden

Elk VEN- gebied geniet van een basisbescherming in afwachting van de opmaak van een gebiedsgericht natuurrichtplan. Voor de VEN- gebieden die het plangebied bedekken geldt deze basisbescherming. Deze bescherming is erop gericht om de bestaande natuurwaarden te behouden en doet enkel uitspraak over de natuurwaarden, er staan geen specifieke instructies over de verbouwing en/of uitbreiding van woningen.

De natuurlijke structuur in Vlaanderen bestaat in de eerste plaats uit:

- de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN),
- de natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingsgebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON).

Het VEN is opgebouwd uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO). Het plangebied wordt beschermd als GEN, Westkust. Het betreft Ter Yde, het Hannecartbos, de Plaatsduinen en de Oostvoorduinen.

De detailplannen 2 en 4 zijn gelegen in Ven-gebieden. De detailplannen zijn gelegen aan de rand van het plangebied en betreffen een grenscorrectie.

3.3 biologische waarderingskaart II

Het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door volgende ecotopen:

- De Zeebermduinen: zeereepduin (dd), duindoornstruweel (*Hippophaetum*) (sd), andere loofhoutaanplanten (n), kalkrijk duingrasland (hd).
- Ter Yde: zeereepduin (dd), duindoornstruweel (*Hippophaetum*) (sd), verruigd grasland (hr), alkalisch laagveen in duinpannen (mp), kalkrijk duingrasland (hd).
- Het Hannecartbos: andere loofhoutaanplanten (n), eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen) (ae), verruigd grasland (hr), bomenrij (kbp), verruigd grasland met struik- of boomopslag (hrb), vochtig - licht bemest grasland (dotterbloemhooiland, *Calthion*) (hc), enkele veedrinkpoelen (kn), nitrofiel alluviaal elzenbos (*Macrophorbio-Alnetum*) (vn), ruigte (op vergraven en opgehoogde terreinen, voormalig akkerland...) (ku), mesofiel hooiland (*Arrhenatherion*) (hu), populierenaanplant op droge grond met struikgewas (lsb).
- De Plaatsduinen: duindoornstruweel (*Hippophaetum*) (sd), zeereepduin (dd) kalkrijk duingrasland (hd), alkalisch laagveen in duinpannen (mp), andere loofhoutaanplanten (n), populierenaanplant op droge grond met struikgewas (lsb), Ter hoogte van detailplan 3 Den eglantier wordt de halfopen of open bebouwing met beplanting (ua) d.m.v. een bomenrij (Kbp) beschut. Centraal is een terrein met recreatieinfrastructuur (b.v. chalets, sportvelden) (uv) gelegen. Eveneens een ruigte (op vergraven en opgehoogde terreinen, voormalig akkerland...) (ku), duindoornstruweel (*Hippophaetum*) (sd) en een kalkrijk duingrasland (hdb).
- De Oostvoorduinen: kalkrijk duingrasland (hd), soortenarm permanent cultuurgrasland (hp), duindoornstruweel (sd), veedrinkpoelen (kn), andere loofhoutaanplanten (n), zeer soortenarme, ingezaaide graslanden (vaak tijdelijk) (hx),

ruderaolmenbos (*Viola odorata*-*Ulm*) (ru), populierenaanplant op droge grond met ruderaol ondergroei (ls), bomenrijen (kb), akker op zandige bodem (bs), zeereepduin (dd), eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen) (ae).

- Spelleplek: duindoornstruweel (sd)

3.4 mogelijke effecten m.b.t. het plangebied

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

- Het plangebied heeft enkel betekenis voor de reeds bestaande gebouwen. Deze zonevreemde woningen zijn historisch gegroeid en bepalen ook het uitzicht van het gebied (historisch gegroeide duinakkertjes).
- Uitbreidingsmogelijkheden worden tot het minimum beperkt.
- Voor de woningen die geïsoleerd liggen, worden geen uitbreidingen toegelaten m.u.v. het waardevolle patrimonium waarbij een éénmalige functionele uitbreiding wordt toegelaten om het gebruikerscomfort te kunnen verhogen. Het betreft 5% uitbreiding in volume, waarbij het bestaande grondoppervlakte niet kan uitbreiden. M.a.w. indien er een aanbouw wordt gerealiseerd, dan dient er op het betrokken terrein een bestaand bijgebouw te worden afgebroken. De mogelijkheid wordt eveneens voorzien om bij overmacht de betrokken gebouwen terug op te trekken. De impact op de omgeving zal bijgevolg beperkt tot te verwaarlozen zijn. Hierbij kan besloten worden dat de opgenomen modaliteiten voor deze bestaande gebouwen geen significante invloed zal hebben op de aanwezige beplanting en natuurwaarde.

- Door de oplegging van geëigende stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot bv. streekeigen beplanting, verbod tot bijgebouwen voor geïsoleerde constructies, het opleggen van een overgangszone naar natuurgebied aan de randen van de detailplannen, specifieke bepalingen voor architecturaal patrimonium, ... vormt het uitvoeringsplan een meerwaarde voor het natuurgebied.
- Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige plangebied zal het desbetreffende plan, naast de toetsing aan de bouw- en vergunningsvoorschriften, beoordeeld worden aan de hand van 5 ruimtelijke afwegingscriteria (stap 4). De stedenbouwkundige aanvraag dient hierbij te voldoen aan duidelijk opgelegde randvoorwaarden t.a.v. belangrijke omgevingsfactoren waaronder de aanwezige landschaps- en natuurwaarden en hydrologie van het gebied. De aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning dient te verantwoorden in een motiveringsnota dat het betrokken plan geen afbreuk doet aan de, in het plan, opgelegde ruimtelijke criteria en aldus aan de aanwezige habitats (zoals grijze duinen, ...).

OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN DIE STRIJDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van de detailplannen van het grup:

■ gewestplan

De bepalingen van het gewestplan voor die percelen die gelegen zijn binnen de detailplannen van het grup zijnde zone voor woongebied, zone voor parkgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten.

- detailplan 1: Woning Nieuwe Ydelaan
- detailplan 2: Den Eglantier
- detailplan 3: Woning Polderstraat
- detailplan 4: Woning Nieuwpoortsteenweg

RUIMTEBALANS / PLANSCHADE / PLANBATEN

Volgens de bepalingen van het gewestplan is het plan-gebied gelegen in natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten, parkgebied of woon-gebied.

Het algemeen plan heeft enkel betrekking op de zone-vreemde constructies gelegen binnen dit contourplan. Het legt bepalingen op met betrekking tot de inrichting. Het is geen gebiedsdekkend plan.

De detailplannen worden gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen' (detailplannen 1,2,4 en 5) en 'gemengd open ruimte gebied' (detailplan 3), volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De bestemmingscategorie voor het inwerking treden van de detailplannen zijn:

- detailplan 1: woongebied en natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten
- detailplan 2: natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten
- detailplan 3: woongebied en natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten
- detailplan 4: woongebied en natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten

bestemmingen voorzien in het GRUP 3: Corridor Zeeberm - Oostvoorduin			bestemmingen voor inwerkingtreding van het GRUP 3: Corridor Zeeberm - Oostvoorduin		
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	parkgebieden	natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten
zone 1: zone voor wonen	2a 15ca	wonen			x
zone 1: zone voor wonen	6a 70ca	wonen	x		
zone 2: zone i.f.v. natuurontwikkeling	10a 80ca	overig groen			x
zone 3: zone i.f.v. natuurontwikkeling met bestaande verblijfsaccommodatie voor jongeren	2ha 87 a 63ca	gemengd openruimte gebied			x
zone 4: zone voor wonen	12a 79ca	wonen			x
zone 4: zone voor wonen	4a 45ca	wonen	x		
zone 5: zone voor wonen	7a 74ca	wonen			x
zone 5: zone voor wonen	19a 65ca	wonen	x		
zone 6: zone i.f.v. natuurontwikkeling	7a 98ca	overig groen			x



planbaten detailplan 1

disclaimer: deze kaart is louter informatief en doet geen rechten noch plichten ontstaan.

■ planbaten

In toepassing van art. 2.6.4 van de VCRO is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning, althans voor zover geen vrijstelling cf. de bepalingen van art. 2.6.5 van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen de gebieden die voor het inwerking treden van het GRUP aangeduid werden als parkgebieden en natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten en door het RUP een nieuwe bestemming verkrijgen in aanmerking komen voor planbaten.

Dit wordt weergegeven op de figuren en tabel

bestemmingen voorzien in het GRUP 3: Corridor Zeeberm - Oostvoorduinen			bestemmingen voor inwerkingtreding van het GRUP 3: Corridor Zeeberm - Oostvoorduinen		
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	parkgebieden	natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten
zone 1: zone voor wonen	2a 15ca	wonen			x
zone 5: zone voor wonen	12a 79ca	wonen			x
zone 6: zone voor wonen	7a 74ca	wonen			x



planbaten detailplan 3

disclaimer: deze kaart is louter informatief en doet geen rechten noch plichten ontstaan.



planbaten detailplan 4

disclaimer: deze kaart is louter informatief en doet geen rechten noch plichten ontstaan.

■ planschade

Binnen het plangebied komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding.

■ bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een bestemmingswijzigings- of gebruikerscompensatie.

■ beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een beschermingsvoorschriften- of gebruikerscompensatie.

DISCLAIMER

Dit overzicht (tekstueel en grafisch) is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschade- of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden.

Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

PLANPROCES

1 onderzoek tot milieueffectrapportage

1.1 verzoek tot raadpleging

Het verzoek tot raadpleging werd, met de relevante gegevens en met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6., par 1,5° van het DABM op 25 juli 2012 voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Provinciebestuur West-Vlaanderen
- Ruimtelijke Ordening West- Vlaanderen, Gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar
- Agentschap Natuur en Bos
- Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen
- Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust, Afdeling Kust

1.2 verzoek tot ontheffing

De ontheffing werd verkregen op 26 oktober 2012.

2 procedure RUP

2.1 voorontwerp

2.1.1 adviesprocedure

Het voorontwerp wordt voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Agentschap RO Vlaanderen, Directie Coördinatie-Werking
- Agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

- Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.
- Provinciebestuur W.-VI.
- GECORO
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst MER
- Agentschap Natuur en Bos
- Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust of het Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Vlaamse Milieumaatschappij
- Agentschap Infrastructuur
- Toerisme Vlaanderen
- BLOSO
- polderbestuur of het bestuur van de Watering
- IWVA

2.1.2 plenaire vergadering

Het plan werd besproken op een plenaire vergadering dd. 18 oktober 2012.

Het advies was ongunstig. Het dossier werd aangepast. Voornamelijk werd de vergunningstoestand van de detailplannen en de horeca-zaak uitgeklaard. Het detailplan 3 werd eveneens aangepast.

Op 26 juni 2014 werd detailplan 3 besproken met het gemeentebestuur, ANB en AEP. Het dossier werd hierop aangepast.

2.1.3 2^{de} adviesprocedure

Het voorontwerp werd voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Agentschap RO Vlaanderen, Directie Coördinatie-Werking

- Ruimte Vlaanderen, departement Vlaamse Overheid (gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar)
- Vlaamse overheid, Onroerend Erfgoed
- Provincie West-Vlaanderen, Ruimtelijke Planning
- GECORO
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst MER
- Agentschap Natuur en Bos (ANB)
- Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust (MDK)
- Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)
- Agentschap Wegen en Verkeer (AWV)
- Toerisme Vlaanderen
- BLOSO
- Polder Noordwatering
- IWVA

2.2 Plenaire vergadering

Het plan werd besproken op een 2^{de} plenaire vergadering dd. 6 november 2014.

2.3 bespreking adviezen

De belangrijkste aanpassingen na de plenaire vergadering zijn:

- Toelichtingsnota:
 - onder de juridische structuur werd op vraag van Onroerend Erfgoed een verwijzing naar de beschermde monumenten toegevoegd.
 - onder de juridische structuur werd op vraag van ANB een verwijzing naar de decreten in de rand (bosdecreet, natuurdecreet, ...) toegevoegd.

- voorschriften:

- functiewijziging logies: de detailplannen 1, 2, 4, 5 zijn gedeeltelijk gelegen in woongebied volgens gewestplan, het betreft een correctie en herinterpretatie van het gewestplan. De bestemmingzones verkrijgen dezelfde mogelijkheden als woonzones waarbij specifieke inrichtingsvoorschriften gekoppeld worden. In de voorschriften werd verduidelijkt dat het een nevenbestemming betreft waarbij dit enkel kan toegelaten worden in een ondergeschikte vorm en mits ook de impact op eigen terrein behouden wordt, binnen de geldende voorschriften (verwijzing gemeentelijke verordening).
- Onder de voorschriften van bestaande, vergunde niet verkrotte woningen werden op vraag van Ruimtelijke Planning aanvullende voorschriften opgenomen met betrekking tot de kleine bouwwerken i.f.v. een minimale verstoring van de nabijgelegen duingebieden.
- Onder de voorschriften van 'bestaande horeca activiteit' werd op vraag van Ruimtelijke Planning en Ruimte Vlaanderen verduidelijkt dat dit betrekking heeft op het Restaurant De Hoeve.
- vergunningstoestand detailplan 3: de maximale bebouwde oppervlakte ingeval van herbouw werd op vraag van Ruimtelijke Planning en Ruimte Vlaanderen aangepast naar de vergund geachte oppervlakte.
- In de toelichtende kolom werd op vraag van Ruimte Vlaanderen de bestaande geschatte verhardingsoppervlakte verduidelijkt.

2.4 ontwerp

2.4.1 voorlopige vaststelling

Voorlopige vaststelling Gemeenteraad: 20 april 2015

2.4.2 openbaar onderzoek

Het plan lag ter inzage van 1 juni 2015 tot en met 30 juli 2015.

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

2.4.3 advies GECORO

Conform artikel 2.2.14 §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd in zitting van 9 september 2015 de adviezen en bezwaarschriften op het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GRUP 3 Zeeberm - Oostvoorduin' door de GECORO gecoördineerd en behandeld.

De belangrijkste aanpassingen naar aanleiding van het advies van de GECORO na het openbaar onderzoek zijn:

- op het plan en in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften werd verduidelijkt dat de voorschriften enkel betrekking hebben op vergunde/vergund geachte constructies.
- detailplan 1 werd uit het RUP gehaald omwille van het feit dat ontvenning niet tot de mogelijkheden behoort. Het algemeen plan en de stedenbouwkundige voorschriften werden hierop aangepast. Het gevolg hiervan is dat de nummering van de deelplannen werden aangepast. De gegevens en de motivering mbt detailplan 1 werden verwijderd uit de toelichtingsnota en bijlagen.

- onder opgave van voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden werd de ontvenning geschrapt.
- In de algemene bepalingen en de detailplannen van de stedenbouwkundige voorschriften werd de mogelijkheid tot reliëfwijziging in functie van het herstel van het oorspronkelijke duinreliëf ingeschreven. Op voorwaarde dat dit geen afbreuk doet aan de aanwezige natuurwaarden.

De belangrijkste aanpassing naar aanleiding van het openbaar onderzoek, afwijkend van het advies van de GECORO:

- detailplan 4 (voorheen detailplan 5) werd niet uit het RUP gehaald. Het bezwaarschrift werd gevolgd door het CBS omwille van het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel in vergelijking met de andere detailplannen. De voorschriften en het plan werden aangepast:
 - in overeenstemming met de mogelijkheden in de andere detailplannen mbt ééngezinswoningen. Namelijk verhardingsoppervlakte en bijgebouwen.
 - in overeenstemming met de mogelijkheden in de andere detailplannen werd een bestemming van de bestaande woning en beperkte uitbreidingsmogelijkheid van 10% toegelaten.
 - Vooraan het perceel werden de inplantingsvoorschriften voor nieuwe woningbouw behouden, dit in overeenstemming met de mogelijkheden in het RUP om de bebouwing maximaal te oriënteren naar de rand van het plangebied.

2.5 definitieve vaststelling

Definitieve vaststelling Gemeenteraad:
21 december 2015.



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 ALGEMEEN PLAN

In het eerste deel worden de stedenbouwkundige voorschriften aangereikt voor constructies die niet in de detailplannen worden verfijnd. Hierbij blijft de onderliggende bestemming van het gewestplan (natuurgebied/parkgebied) behouden. De algemene bepalingen zijn eveneens van toepassing op de detailplannen.

Het plaatsen van schuilhokken is gereguleerd door de omzendbrief RO/2002/01 en wordt daardoor aanzien als zone-eigen. Dergelijke constructies vallen dus niet binnen de bepalingen van onderhavig GRUP en worden dus beoordeeld conform de omzendbrief.

Inzake de woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen woningen die geïsoleerd liggen (veelal binnen de afbakening van VEN- 1^{ste} fase) of aan de rand van het plangebied en nabij openbare wegenis gelegen zijn. Er wordt eveneens een onderscheid gemaakt tussen constructies die geselecteerd zijn als karaktervol historisch patrimonium.

In het tweede deel wordt ingegaan op de te onderscheiden detailplannen en wordt het gewestplan verder verfijnd (zie gebiedsgerichte visie in de memorie van toelichting). We onderscheiden 4 detailplannen.

1.1 ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bepalingen 1.1 vorm en inhoud van het plan De bestemmingen van het gewestplan gelegen binnen het plangebied blijven van kracht, tenzij deze door een detailplan worden gewijzigd. 1.2 bepalingen omtrent werken / constructies i.f.v. openbaar nut Werken en constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en behoud of renovatie van oorlogsrelicten kunnen toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik) ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de bestaande ruimtelijke context en zover de uitvoering er van geen significante aantasting kan veroorzaken aan de natuurlijke kenmerken van het gebied. 1.3 goede ruimtelijke ordening • Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de voorschriften gerespecteerd worden. Hiervan kan beperkt worden afgeweken indien dit wordt ingegeven door de bestaande toestand en indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is. • De in dit plan toegelaten werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen significante aantasting kan veroorzaken aan de natuurlijke kenmerken van het gebied en/of van de als speciale	Grafisch wordt de entiteit afgebakend op kadasterniveau. Goedgekeurde verkavelingen maken geen deel uit van de afbakening. Voor de constructies die binnen deze afbakening vallen, gelden onderliggende voorschriften, incl. de detailplannen tenzij anders bepaald. milieutechnische ingrepen = bv. hemelwaterputten, aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties en pompstation, het aanleggen van IBA's, kleinschalige waterzuivering. renovatie van oorlogsrelicten = heeft betrekking op de relicten opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed: • het beschermde monument 'Franse betonnen post voor radiotelegrafie uit WO I' (M.B. 21/12/2011), in de VIOE opgenomen als geallieerde betonconstructie Hannecartbos (Oostduinkerke - WO I) ID: 1121 • constructie Karthuizerstraat 13 (Oostduinkerke - WO I) ID: 1104 • ondergrondse constructie Hannecart - Bos (Oostduinkerke) ID: 1122 • telefoonpost Polderstraat 159 (Oostduinkerke - WO I) ID: 1123 Ingeval van instandhouding, onderhoud en verbouwingen van het beschermde monument 'Franse betonnen post voor radiotelegrafie uit WO I' dient steeds rekening gehouden te worden met de sectorale wetgeving die hierop van toepassing is (onroerenderfgoeddecreet en uitvoeringsbesluiten).

1.1 ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet Natuurbehoud. 1.4 architecturaal waardevol patrimonium De verschijningsvorm en het karakter van de gebouwen die aangeduid zijn als 'karaktervol historisch patrimonium' (□, ■ & ■) dienen optimaal behouden te blijven. 1.5 peil gelijkvloers • Peil gelijkvloers = wordt gerekend op de gelijkvloerse verdiepingen en gaat mee met het niveau van het gebouw. • Vanaf het peil gelijkvloers (zogenaamde nul peil, referentiepeil) wordt de bouwhoogte bepaald. Het bestaande peil gelijkvloers vormt het uitgangspunt bij eventuele verbouw en/of herbouw. Onder dit peil gelijkvloers kunnen er zich geen woon- noch slaap-vertrekken bevinden. • Algemeen principe houdt in dat het reliëf, in de bouwvrije stroken, maximaal behouden wordt en aansluit op aanpalende terreinpeilen. Reliëfverhoging i.f.v. constructies onder het peil gelijkvloers is verboden. • Ingeval het reliëf in het verleden werd verstoord kan een reliëfwijziging toegelaten worden ingeval een herstel 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.	Het betreft het historisch waardevol patrimonium en het beschermde monument 'Villa Belvédère' gelegen in het plangebied. Deze panden werden aangeduid als: □ = Karaktervol historisch patrimonium gelegen in natuurgebied ■ = Karaktervol historisch patrimonium gelegen in parkgebied ■ = Geïsoleerd karaktervol historisch patrimonium Ingeval van instandhouding, onderhoud en verbouwingen van het beschermde monument 'Villa Belvédère' dient steeds rekening gehouden te worden met de sectorale wetgeving die hierop van toepassing is (onroerenderfgoeddecreet en uitvoeringsbesluiten).

1.1 ALGEMENE BEPALINGEN

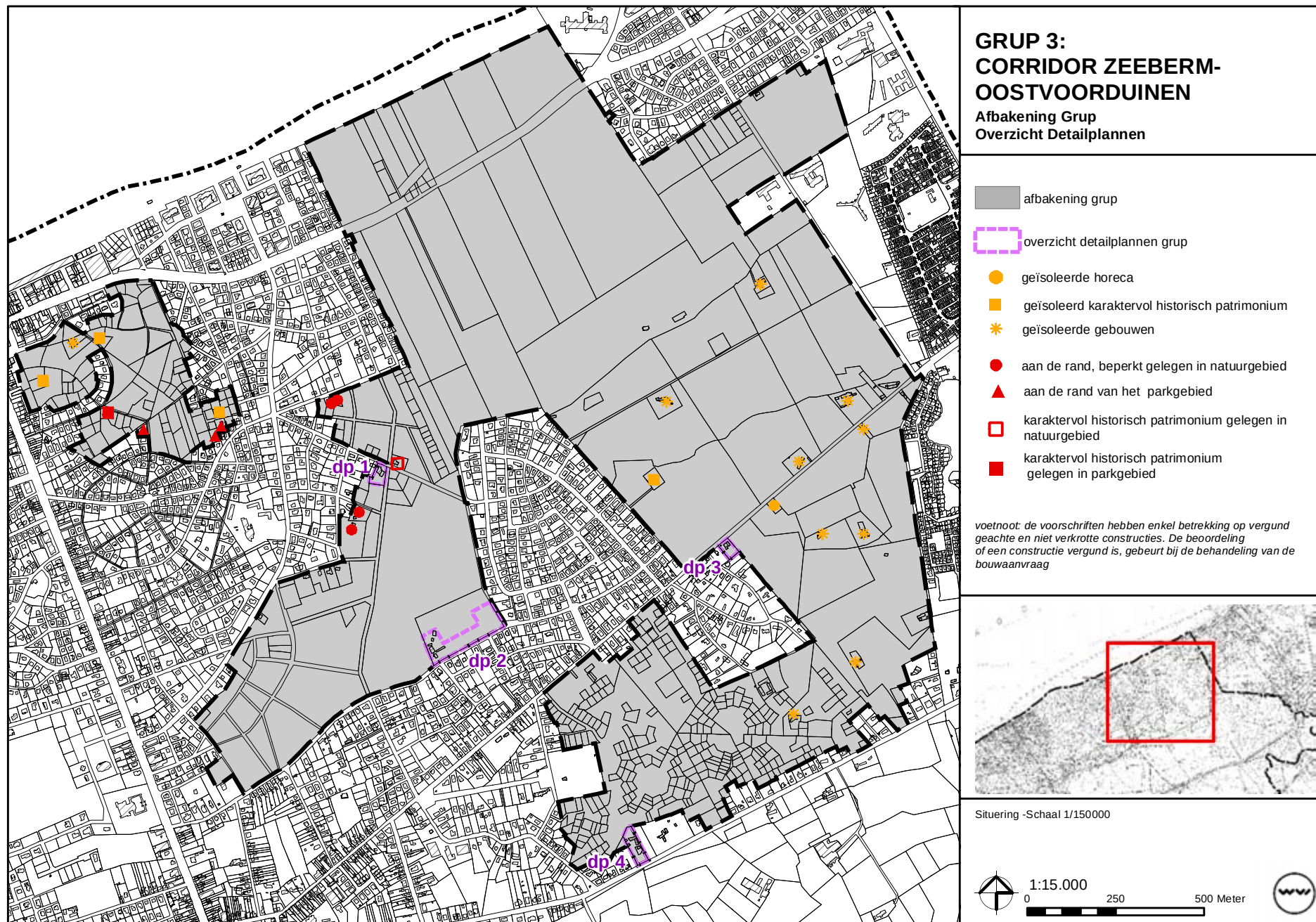
VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1.6 reclamevoorzieningen Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient te beantwoorden aan het gemeentelijk reglement en dient dermate opgevat dat ze een architecturale eenheid vertonen met de bijhorende gevel. Het plaatsen van licht-reclame is verboden. 1.7 vergunde constructies De beoordeling of een bestaande constructie vergund of vergund geacht is, gebeurt steeds op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande die constructie. 1.8 beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling Een informatief document, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de ruimtelijke afwegingscriteria. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig plangebied zal, naast de toetsing aan de bouw- en inrichtingsvoorschriften, uitgaande van zuinig en compact ruimtegebruik, beoordeeld worden aan de volgende ruimtelijke afwegingscriteria:	Met vergund of geacht vergund te zijn wordt bedoeld dat: • constructies waarvan door enig bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw; • constructies, waarvan door enig bewijsmateriaal wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn na de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, maar die dateren van voor de allereerste, definitieve vaststelling van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, indien de overheid niet kan aantonen door enig bewijsmateriaal, behoudens getuigenverklaringen, zoals door middel van een goedgekeurd bouwplan, een proces-verbaal of een bezwaarschrift dat de constructie in overtreding werd opgericht; • ofwel kan worden aangetoond dat de constructie opgericht is met een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning na 29 maart 1962. De constructies gelegen binnen de contouren van het plangebied zijn gelegen in of nabij Habitatrichtlijn-, Vogelrichtlijn- of VEN-gebied, Omwille van mogelijke impact ten aanzien van deze beschermingszone dienen aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen te voldoen aan de passende beoordeling of verscherpte natuurtoets. In de toelichtingsnota werden de ruimtelijke afwegingscriteria aangereikt (zie stap 4: onderscheiden ruimtelijke afwegingscriteria). <u>Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bouw- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de afwegingscriteria tot duurzame ontwikkeling.</u> Indien de beoordeling positief is, kunnen door de gemeente bijkomende voorwaarden worden opgelegd: zo kan bv. geëist worden dat op bepaalde plaatsen en onder welbepaalde vorm groenelementen worden aangeplant, teneinde be-

1.1. ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
• aspect water: ligging en relatie tot aanpalende beken of grachten; • aspect lijninfrastructuren: ligging t.a.v. lijninfrastructuur; • aspect waardevol patrimonium: opwaardering waardevol patrimonium; • aspect recreatie: ligging t.a.v. recreatieve routes;	paalde groene lijnelementen te kunnen versterken, bijkomende KLE te bekomen, een waardevol zicht niet visueel te vervuilen,... De bepalingen dienen met andere woorden als een maxima gezien te worden. Een verdere site - gebonden beoordeling aan de hand van de aangegeven beoordelingscriteria kunnen bijkomende bepalingen opleggen om de bepalingen op een meer restrictieve wijze te laten toepassen. De te onderscheiden afwegingscriteria worden alsnog vertaald naar concrete beleidsopties. Ondermeer volgende (niet - limitatief) concrete aspecten zijn richtinggevend en dienen te worden afgewogen in het informatief document: • aspect water • natuurlijke loop van grachten en beken optimaal behouden, evenals het open houden (overwelden vermijden), indien bouwtechnisch mogelijk; • waterbergend vermogen van gronden en omgeving mag niet aangetast worden, waterbergend vermogen van beddingen moet behouden en/of versterkt worden door natuurlijke oeverstroken te creëren; • toegankelijkheid van de waterlopen moet gegarandeerd blijven voor onderhoud; • rekening houden met het karakter van het gebied; • vrijwaren van bebouwing op waterzieke gronden; • de werken mogen op geen enkele manier de grondwatertafel verstoren. • aspect lijninfrastructuren • enkel bestemmingsverkeer; • er kunnen geen inrichtingen of ontwikkelingen toegestaan worden die het fietsverkeer op de route langs de Polderstraat negatief kunnen beïnvloeden. • aspect waardevol patrimonium • huidige verschijningsvorm moet behouden blijven; • oog voor detaillering, gebruik van waardevolle, duurzame en kwalitatieve elementen bij verbouwingen. • aspect recreatie • toeristisch – recreatieve activiteiten dienen duidelijk in relatie te staan met het toeristisch – recreatief netwerk (fiets, wandel – of paardenroute) en dienen rekening te houden met de aanwezige natuurwaarden.

1.1 ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
aspect landschaps- en natuurwaarden en kleine landschapselementen: het versterken, integratie en de relatie tot KLE's en landschap- en natuurwaarden.	aspect landschap- en natuurwaarden - het ecologische evenwicht mag niet verstoord worden, m.a.w. het behoud van de bestaande natuurwaarden; - kleurgebruik en verschijningsvorm van de constructie dient harmonisch geïntegreerd te zijn met de omgeving; - de schaal en het volume van bouwwerken dient in verhouding te staan met zijn omgeving; - het behoudt van kleine landschapselementen en kenmerken van het traditionele landschap indachtig houden (bv. herstel walletjes en elzenrijen, behoud en herstel van de duinakkers); - het bestaande reliëf dient gerespecteerd te worden; - het vrijwaren van zichtassen en de oriëntatie ten opzichte van de lijn – en puntrelicten; - behoud van biotopen zoals aangeduid in het habitatrichtlijngebied: 21.20: wandelende duinen op de strandwal met <i>Ammophila arenaria</i> ('witte duinen') 21.30: vastgelegde duinen met kruidvegetaties (grijze duinen) 21.60: duinen met <i>Hippophae rhamnoides</i> (duindoorn) 21.70: duinen met <i>Salix arenaria</i> (kruipwilg) 21.80: beboste duinen van het Atlantische kustgebied 21.90: vochtige duinvalleien - de op het terrein aanwezige vegetaties kunnen beschermd zijn volgens de bepalingen van het art. 7 en 8 van het vegetatiebesluit, art. 5 en 6 van het maatregelenbesluit, art. 90 bis van het bosdecreet, art 10 en 14 van het soortenbesluit of art. 14, 16, 25, 26bis en 36 van het natuurdecreet. Bij de inrichting van het terrein dient hiermee rekening te houden i.f.v. de nodige vergunningsaanvragen.



1.2 BESTAANDE, VERGUNDE NIET VERKROTTE WONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bouwvoorschriften Indien een bestaande woning niet verkrot is en bovendien behoorlijk vergund is of wordt geacht dit te zijn, zijn volgende bepalingen van toepassing: • Het aantal woonegelegenheden dient steeds beperkt te blijven tot het bestaande aantal. • De verbouwde, herbouwde of uitgebreide woning dient zich maximaal te integreren in de omgeving. • Verbouwing, uitbreiding, herstelling of herbouw van een bestaande woning dient te gebeuren met respect voor het karakter en de verschijningsvorm van de bestaande woning. • De uitbreiding moet aansluiten en fysisch één geheel vormen met de bestaande bebouwing.	Een woning wordt beschouwd als <u>verkrot</u> indien ze niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen kunnen beschouwd worden als verkrot. Een woning die nog in goede staat is, maar waarvan het dak doorbuigt, is niet noodzakelijk verkrot. Indien de gemeente een woning als verkrot beschouwd, dient dit gemotiveerd aan de hand van een deskundigenverslag. De beoordeling of een bestaande constructie behoorlijk vergund is gebeurt op steeds op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande die constructie (algemene bepalingen art. 1.7, pagina 5) Zich <u>maximaal integreren in de omgeving</u> houdt in dat de vorm, het materiaalgebruik en het kleurgebruik het beeld van de omgeving dient te ondersteunen. De gebruikte, vanuit het landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing en/of uitbreiding en/of herbouw dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar. Dit wil zeggen dat ze qua kleur, textuur en schaal niet contrasterend mogen zijn t.o.v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet storen of drastisch mogen wijzigen (vb. gebruik van gebakken aarden pannen, 'groene' platte daken, baksteen of crepie met zandkleur,...). Onder <u>respect voor het karakter en de verschijningsvorm</u> wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande woning, zoals globaal uitzicht, architectuur en typologie van de woning, dient behouden te worden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing, uitbreiding of herbouw moderne vormen en/of materialen kunnen gebruikt worden, mits dit gebeurt in harmonie met het bestaande en inpasbaar is in de omgeving.

1.2 BESTAANDE, VERGUNDE NIET VERKROTTE WONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
• Functiewijziging is niet toegelaten. Ondergeschikt aan het wonen is een functiewijziging voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van de woningen naar toeristische logies met maximaal acht tijdelijke verblijfgelegenheden (uitsluiting van restaurant of café) enkel toegelaten voor volgende woningen: • ■ - aanduiding 'karaktervol historisch patrimonium gelegen in parkgebied' • ▲ - aanduiding 'aan de rand van het parkgebied' 1.1 verbouwen Het verbouwen van de bestaande woningen binnen het bestaand bouwvolume, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken is toegelaten. 1.2 herbouwen 1.2.1 herbouw op dezelfde plaats Rekening houdend met de bijkomende voorwaarden in 1.2.3. kunnen de woningen aangeduid als 'aan de rand van het parkgebied (▲)' herbouwd worden op dezelfde plaats. De overige woningen kunnen niet herbouwd worden op dezelfde plaats. 1.2.2 herbouw op een gewijzigde plaats Rekening houdend met de bijkomende voorwaarden in 1.2.3. kan herbouw op een gewijzigde plaats, ifv een betere inplanting en integratie ten aanzien van de omgeving, toegelaten worden voor volgende woningen: • 'aan de rand van het parkgebied (▲)' • 'aan de rand, beperkt gelegen in natuurgebied (●)' De inplanting dient afgestemd te worden op de bouwlijn van de aangrenzende bebouwing of plaatselijke courante inplantingswijzen, de afstand tot zijpercelen dient minimaal 5,00 meter te zijn.	Conform besluit functiewijzigingen in parkgebied, niet ruimtelijk kwetsbaar gebied. Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Met herbouwen op dezelfde plaats wordt bedoeld dat de nieuwe woning op minstens drie kwart van de bestaande woonoppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, moet worden opgericht. De woningbijgebouwen moeten, om meegerekend te worden, voldoende aangebouwd zijn aan de woning. In functie van een betere inplanting en integratie = aan de buitenzijde van het park of natuurgebied, zodat het duinrelief maximaal onverstoord wordt en de perifere duinpercelen ruimtelijk beter aansluiten op het integrale duingebied. Bebouwing aansluitend op de inplanting van de aangrenzende bebouwing tav de voorperceelsgrens.

1.2 BESTAANDE, VERGUNDE NIET VERKROTTE WONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
De overige woningen kunnen niet herbouwd worden. 1.2.3 bijkomende voorwaarden - woningen 'aan de rand van het parkgebied (▲)' dienen, indien het bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1000 m³, beperkt te blijven tot 1000 m³ - woningen 'aan de rand, beperkt gelegen in natuurgebied (●)' beperkt te worden tot maximum van 850 m³ 1.3 herbouwen in geval van overmacht Bij vernietiging of beschadiging in geval van overmacht kan de zonevreemde woning herbouwd worden op dezelfde plaats binnen het bestaand bouwvolume. - Alle woningen gelegen in natuurgebied en de geïsoleerde woningen gelegen in parkgebied dienen beperkt te blijven tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume, met een maximum van 1000 m³. - De woningen aan de rand van het parkgebied dienen beperkt te blijven tot een maximum volume van 1000 m³.	natuurgebied = zoals bestemd in het gewestplan, nl. natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreervaten Woningen gelegen in natuurgebied en de geïsoleerde woningen gelegen in parkgebied = ■ = Geïsoleerd karaktervol historisch patrimonium ✱ - aanduiding 'geïsoleerde gebouwen' □ = Karaktervol historisch patrimonium gelegen in natuurgebied ● - aanduiding woning 'aan de rand, beperkt gelegen in natuurgebied' - de overige niet aangeduide woningen gelegen in natuurgebied. Woningen aan de rand van het parkgebied = gelegen aan de rand van het parkgebied (bestemming gewestplan) 'spelleplekke', nl. niet-geïsoleerd en t.h.v. openbare wegnis. Deze gebouwen vallen niet in de afbakening van de geselecteerde VEN gebieden 1^{ste} fase (Vlaams Ecologisch Netwerk). Het betreft twee gebouwen aangeduid als karaktervol historisch patrimonium gelegen in het parkgebied (■), nl. de woning gelegen in de Elisabethlaan 15 en de woning in de Oostduinstrandlaan 15 en de woningen gelegen aan de rand van het parkgebied (▲). Deze woningen kunnen conform de modaliteiten in de Codex RO uitbreiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1.000 m³.

1.2 BESTAANDE, VERGUNDE NIET VERKROTTE WONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1.4 uitbreiden Uitbreiding, noch naar volume, noch naar oppervlakte, is niet mogelijk voor de geïsoleerde woningen die aangeduid zijn met een asterix (*) • <u>Woningen gelegen aan de rand van het parkgebied</u> kunnen uitbreiden voor zover het bruto bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³. Het betreft volgende gebouwen: ◦ ▲ - aanduiding 'aan de rand van het parkgebied' ; ◦ ■ - aangeduide 'karaktervol historisch patrimonium gelegen in parkgebied'. • <u>Woningen gelegen aan de rand van natuurgebied</u> kunnen éénmalig uitbreiden mits dit slechts leidt tot een maximaal bruto- bouwvolume van 850 m³ en mits deze uitbreiding de 20 % bruto volumevermeerdering niet overschrijdt. Het betreft volgende gebouwen: ◦ woningen aan de rand van het plangebied die niet specifiek werden aangeduid; ◦ □ - aanduiding, 'karaktervol historisch patrimonium gelegen in natuurgebied'; ◦ ● - aanduiding woning 'aan de rand, beperkt gelegen in natuurgebied'. • Woningen specifiek aangeduid als (■) <u>geïsoleerd karaktervol historisch patrimonium</u> kunnen éénmalig functioneel uitbreiden met 5 % mits dit slechts leidt tot een maximaal bruto- bouwvolume van 850 m³. • onder functionele verbouwing wordt het volgende bedoeld: ◦ het bestaande gebouw blijft minstens als basis behouden bij de verbouwing ◦ de totale ingenomen oppervlakte van het te verbouwen gebouw met bijgebouwen mag niet toenemen.	<u>woningen met een asterix (*)</u> = Deze woningen liggen in de afbakening van het VEN, 1^{ste} fase, bevinden zich vrij geïsoleerd in het plangebied en behoren niet tot het karaktervol patrimonium. Twee woningen die niet gelegen zijn binnen de afbakening van het VEN, 1^{ste} fase, werden eveneens omwille van hun geïsoleerde ligging opgenomen, nl.2 woningen ter hoogte van de Karthuizerstraat 13. Natuurgebied zoals bestemd in het gewestplan. De woningen behoren tot de inventarisatie van de architecturaal waardevolle gebouwen over het volledige grondgebied van Koksijde. De woningen bevinden zich bijna allemaal binnen de afbakening van het VEN.

1.2 BESTAANDE, VERGUNDE NIET VERKROTTE WONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
◦ de volumetoename in vergelijking met het bestaand gebouw kan met maximum 5 % toenemen. Dit percentage wordt berekend en toegekend per gebouw. ◦ het doel van de functionele verbouwing is enkel om het gebruikscomfort te verhogen en aanpassingen inzake brandveiligheid te voorzien. De uitbreiding van volume kan geen bijkomende verblijfsmogelijkheden creëren. ◦ de functionele verbouwing moet een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en/of site betekenen. ◦ de functionele verbouwing wordt gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de bouwaanvraag. Er moet hierbij duidelijk kunnen aangetoond worden dat volume - uitbreiding noodzakelijk is. 2 Inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte • verharding: • woningen aangeduid met een asterisk (*): de niet- bebouwde oppervlakte mag niet verhard worden, behoudens om strikt noodzakelijke toegangen te voorzien waar dit nog niet het geval is. Deze verharding dient in kleinschalige verharding aangelegd te worden. • Voor de overige woningen mag de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel enkel verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit en terras, dit in kleinschalige materialen. De rest dient als duinlandschap te worden behouden. De grootorde van oprit kan enkel bestemd zijn voor 1 wagen, de max. terrasverharding bedraagt 30 m².	De geïsoleerde woningen, niet- architecturaal waardevol, zijn de woningen aangeduid met een asterisk (*). strikt noodzakelijke toegangen= toegangspaden en oprit

1.2 BESTAANDE, VERGUNDE NIET VERKROTTE WONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
• beplanting: • Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit streek-eigen beplanting (zie bijlage) en dienen aangeduid te worden op de bouwplannen bij een stedenbouwkundige aanvraag. • De afsluiting van het perceel dient te bestaan uit een streek-eigen beplanting (zie bijlage), eventueel in combinatie met draadafsluiting en beperkt in hoogte. Tuin- of toegangspoortjes kunnen geïntegreerd worden in de afsluiting. De max. toegelaten hoogte van de draadafsluiting bedraagt 1,50 m. • Speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten zijn toegelaten. • Kleine bouwwerken zijn enkel toegelaten voor de niet- geïsoleerde woningen. Met kleine bouwwerken wordt een tuinhuis (max. 10 m²) of een zwembad in openlucht bedoeld (max. 30 m²). Deze bouwwerken dienen in de directe omgeving van de woning geplaatst te worden . • Terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om (milieu)technische redenen noodzakelijk zijn.	Gelet op de specifieke ligging van de woningen, nl. in duingebied, dient de tuin als duin met streek-eigen beplanting (zie bijlage) te worden ingericht en dient er rekening gehouden te worden met het open landschap. tuinornamenten: bijvoorbeeld zitbanken Het betreft volgende niet- geïsoleerde woningen: • de gebouwen die niet specifiek zijn aangeduid op het plan, • het karaktervol historisch patrimonium die niet geïsoleerd gelegen zijn (□ & ■) • de specifiek aangeduide woningen aan de rand van het parkgebied (▲) • en de specifiek aangeduide woningen aan de rand en beperkt gelegen in natuurgebied (●). De directe omgeving= maximaal aansluitend aan de woning of in de nabije omgeving waarbij de achterliggende duingebieden minimaal verstoord worden.

1.3 BESTAANDE HORECA ACTIVITEIT

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bouwvoorschriften Indien de constructie niet verkrot is en bovendien behoorlijk vergund is of wordt geacht dit te zijn, zijn volgende bepalingen van toepassing: • Het <u>verbouwen</u> binnen het bestaand bouwvolume is toegelaten, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken. • Het <u>herbouwen</u> van het bestaand bouwvolume op de zelfde plaats binnen het bestaand bouwvolume is enkel <u>ingeval van overmacht</u> toegelaten. Het bouwvolume van de herstelde constructie blijft beperkt tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume. Het karakter en de verschijningsvorm van de constructie moet behouden blijven. • Het verbouwde of herbouwde bouwvolume (in geval van overmacht) dient zich <u>maximaal te integreren in de omgeving</u>. • <u>Uitbreiding</u>, noch naar volume, noch naar oppervlakte is niet mogelijk. • Functiewijziging kan enkel onder de vorm van wonen of behoudens in functie van natuurgebonden activiteiten van het aangrenzende natuurgebied indien deze niet meer hinder met zich meebrengen dan de bestaande. Er kan slechts één woning ingericht worden. Ingeval van een functiewijziging naar woning zijn de bepalingen van toepassing volgens de voorschriften 1.2. bestaande, vergunde niet verkrotte woningen als geïsoleerde gebouwen. • Een verbouwing dient te gebeuren met <u>respect voor het karakter en de verschijningsvorm</u> van de bestaande bebouwing.	De bestaande horeca activiteit , restaurant 'De Hoeve', is gelegen binnen de afbakening van het VEN- gebied, eerste fase en is geïsoleerd gelegen, met aanduiding 'geïsoleerde horeca' (). Met herbouwen op dezelfde plaats wordt bedoeld dat de nieuwe bebouwing op minstens drie kwart van de bestaande bouwoppervlakte van de bestaande bebouwing, met inbegrip van de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, moet worden opgericht. De bijgebouwen moeten, om meegerekend te worden, voldoende aangebouwd zijn. <u>Zich maximaal integreren in de omgeving</u> houdt in dat het materiaalgebruik en het kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen. De gebruikte, vanuit het landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing en/of herbouw in geval van overmacht dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar. Dit wil zeggen dat ze qua kleur, textuur en schaal niet contrasterend mogen zijn t.o.v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet storen of drastisch mogen wijzigen (vb. gebruik van gebakken aarden pannen, 'groene' platte daken, baksteen of crepie met zandkleur,...). In functie van natuurgebonden activiteiten = conciërgewoning, bezoekerscentrum, onthaal infrastructuur, educatieve infrastructuren, , Hinder zoals: • bijkomende mobiliteit • parkeeroverlast Onder <u>respect voor het karakter en de verschijningsvorm</u> wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor het bestaande gebouw, zoals architectuur en typologie, dient behouden te worden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing een moderne vorm en/of materiaal-

1.3 BESTAANDE HORECA ACTIVITEIT

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2 inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte 2.1 verharding De niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag niet verhard worden behoudens om strikt noodzakelijke toegangen te voorzien waar dit nog niet het geval is en behoudens om toegang tot de parkeerruimte en om parkeerruimte te voorzien. Deze verharding dient in kleinschalige verharding aangelegd te worden. De overige niet bebouwde oppervlakte dient als duinlandschap te worden behouden en/of hersteld. De parkeerruimte kan zich enkel voor of naast het hoofdgebouw lokaliseren (tot 18m perceelsdiepte). Er worden maximum 10 parkeerplaatsen toegelaten enkel in functie van horeca. De parkeerruimte dient kwalitatief en landschappelijk geïntegreerd te worden ten aanzien van het omliggende natuurgebied. 2.2 aanplantingen Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage), met uitzondering van een gazon. Er is een beperkt gazon toegelaten ifv terrasruimte. Dit met een maximale oppervlakte van 50 m² aansluitend met de bebouwing. De afsluiting van het perceel dient te bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage), eventueel in combinatie met draadafsluiting en beperkt in hoogte. Tuin- of toegangspoortjes kunnen geïntegreerd worden in de afsluiting. De max. toegelaten hoogte van de draadafsluiting bedraagt 1,50m.	gebruik kan gebruikt worden, mits dit gebeurt in harmonie met het bestaande en inpasbaar is in de omgeving. De parkeerruimte dient op een kwalitatieve manier ingericht te worden. Enkel kleinschalige stofvrije waterdoorlaatbare verhardingsmaterialen zijn toegelaten. De parkeerruimte dient omgeven te worden door een streekeigen beplanting. De ontsluiting dient op een kwalitatieve en veilige manier ingericht te worden met aandacht voor het grenzende traject van de fietsroute.

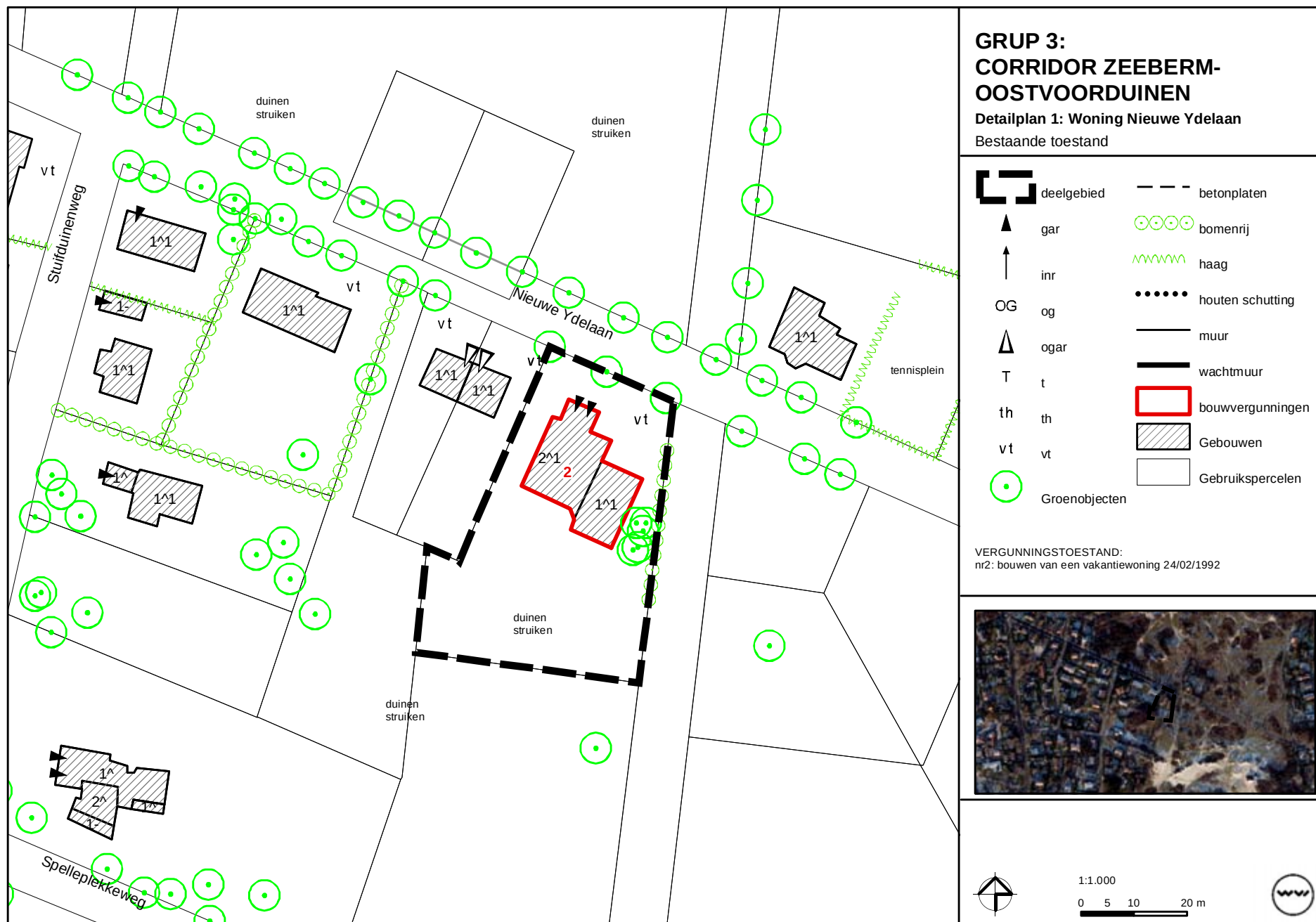
1.3 BESTAANDE HORECA ACTIVITEIT

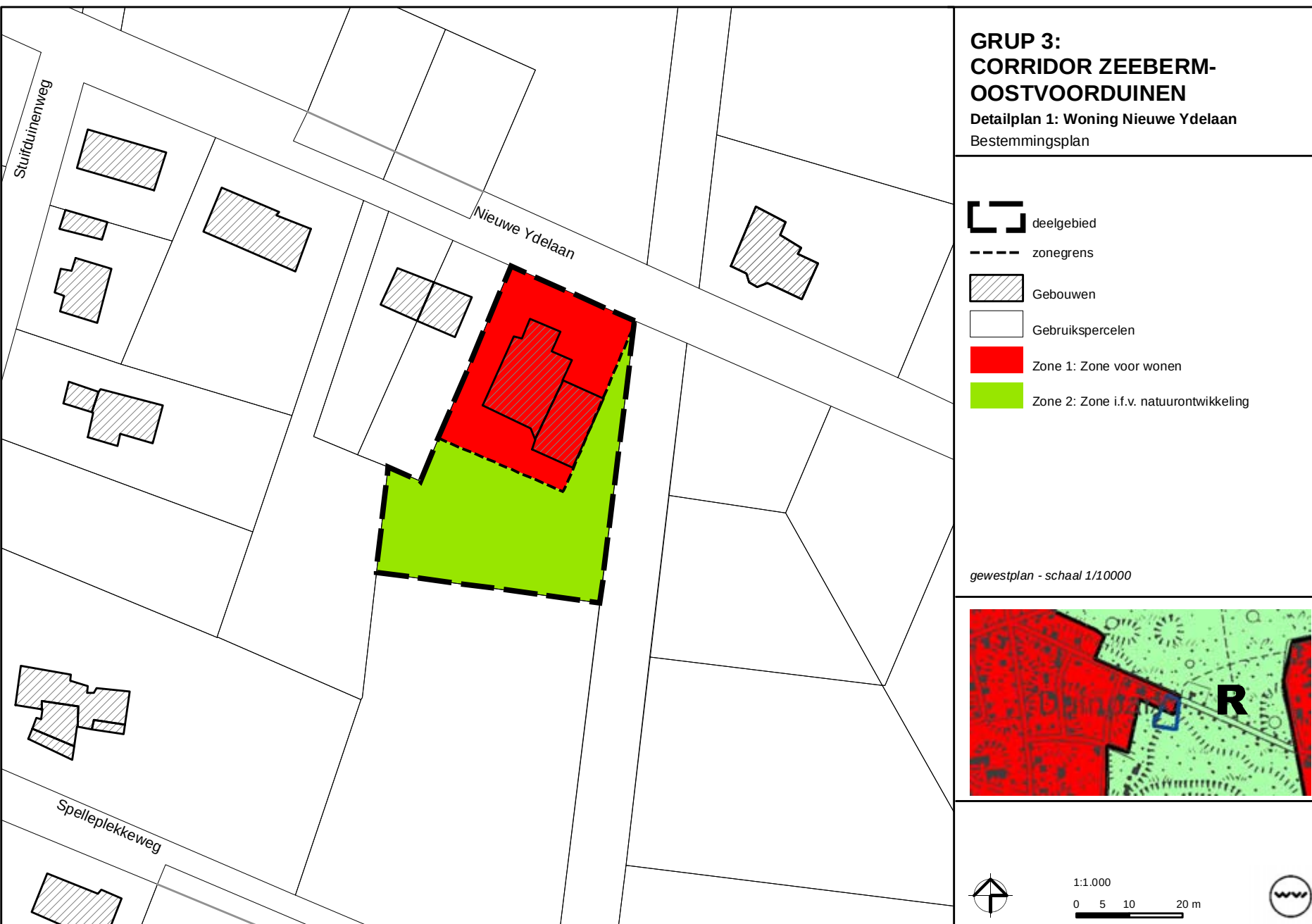
VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
Een beplantingsplan, die de integratie van de te verharden ruimte en streekeigen beplanting aanduidt, dient aangeduid te worden op de bouwplannen die deel uit te maken van een bouwdoossier. Gelet op de specifieke ligging van de horeca activiteit, nl. in duingebied, dient de tuin geïntegreerd te worden in het omgevende duinlandschap. 2.3 kleine bouwwerken Kleine bouwwerken zijn op het perceel niet toegelaten. Speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten zijn toegelaten. 2.4 terreinnivelleringsen Terreinnivelleringsen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om om (milieu)technische redenen noodzakelijk zijn.	Kleine bouwwerken zoals tuinhuis, pergola, zwembad zijn niet toegelaten. Verplaatsbare speeltoestellen en tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken, parasol) zijn wel toegelaten.

2 DETAILPLANNEN

In het tweede deel wordt ingegaan op de te onderscheiden detailplannen en wordt het gewestplan verder verfijnd (zie gebiedsgerichte visie in de memorie van toelichting). We onderscheiden 4 detailplannen.

- ~~2.1. Woning Clos Fleuriweg~~ (dit deelplan werd uit het RUP genomen naar aanleiding van het advies van Ruimtelijke Planning tijdens het openbaar onderzoek).
- 2.1. Woning Nieuwe Ydelaan
- 2.2. Den Eglantier
- 2.3. Woning Polderstraat
- 2.4. Woning Nieuwpoortsteenweg





2.1 DETAILPLAN 1: WONING NIEUWE YDELAAN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemmingsvoorschriften 1.1 zone 1: zone voor wonen De zone voor wonen is bestemd voor een ééngezinswoning. Dit onder de vorm van een grondgebonden woning. In ondergeschikte orde is een vrij beroep of toeristische logies met maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden (uitsluiting van restaurant of café) toegestaan. 1.2 zone 2: zone i.f.v. natuurontwikkeling De zone is bestemd i.f.v. natuurontwikkeling. Bebouwing is in deze zone niet toegelaten. 2 inrichting bebouwing zone 1 2.1 inplanting van bebouwing - t.o.v. de voorperceelsgrens: De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. - t.o.v. de zijperceelsgrens: - op min. 5,00 meter van de westelijke perceelsgrens - t.o.v. de oostelijke perceelsgrens is de inplanting van de bestaande bouwwerken richtinggevend 2.2 bezetting De bruto bebouwde oppervlakte van de eengezinswoning is maximaal gelijk aan 350 m².	Zone 1 'zone voor wonen' valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen. De zone 3 betreft een bestaande ééngezinswoning die als dusdanig die bestemming dient te behouden. Met eengezinswoning wordt een gebouw bedoeld, ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming. Deze nevenbestemming dient te voldoen aan de geldende voorschriften (de gemeentelijke verordening stelt dat minstens 1 parkeerplaats moet worden voorzien voor deze nevenbestemming en nog één bijkomende per volle schijf van 3), in te passen op eigen terrein. Zone 2, 'zone i.f.v. natuurontwikkeling' valt als gebiedsaanduiding onder de categorie overig groen. Zone 2 is volledig gelegen in natuurgebied, het reliëf en de vegetatie werden grotendeels behouden, het betreft een private eigendom. Een kleine gecultiveerde tuinzone sluit aan op zone 2, nabij de woning. De zone i.f.v. natuurontwikkeling en dient zich te integreren in de omgeving. De aanwezige natuurwaarden dienen behouden te worden. De algemene bepalingen van onderhavig RUP blijven van toepassing, waarbij elke stedenbouwkundige aanvraag getoetst wordt aan de ruimtelijke criteria zoals opgenomen in art. 1.1.8 beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling. De woning is een alleenstaande villa en dient zijn residentiële karakter te behouden. Een uitbreiding of herbouwen van de woning kan, maar dient het residentiele karakter te behouden. De huidige vergund geachte bebouwing is gelijk aan 321 m². Er werd rekening gehouden met een oppervlaktevermeerdering van max. ±10%.

2.1 DETAILPLAN 1: WONING NIEUWE YDELAAN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.3 bouwhoogte en dakvorm van bebouwing dakvorm: hellend of platte daken. De bestaande maximale kroonlijst en maximale nokhoogte is de maximale toegelaten hoogte. 2.4 voorschriften mbt architecturale en ruimtelijke kwaliteit Bij herbouw, nieuwbouw, verbouw en/of uitbreiding dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren. Bij nieuwbouw of grondwerken is bemaling toegelaten indien de omgevende natuurwaarden niet aangetast worden. 3 inrichting van de niet bebouwde ruimtes Terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om (milieu)technische redenen noodzakelijk zijn en ingeval het reliëf in het verleden werd verstoord kan een reliëfwijziging toegelaten worden ingeval een herstel 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. 3.1 verharding • zone 1 'zone voor wonen': Aansluitend met de woning is voor maximaal 200 m² verharde oppervlakte toegelaten. Deze verharding dient in kleinschalige verharding aangelegd worden. • zone 2 'zone i.f.v. natuurontwikkeling': Er is geen verharding toegelaten in deze zone.	Huidige peil gelijkvloers als referentie bij het bepalen van de kroonlijst en nokhoogte. met verharde oppervlakte wordt bedoeld alle verharde oppervlakte zoals terras, wandelpaden, oprit, niet overdekte zwembaden, ... Huidige verhardingsoppervlakte: vermoedelijk 200 m²

2.1 DETAILPLAN 1: WONING NIEUWE YDELAAN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
3.2 beplanting • De beplanting dient aangeduid te worden op het bouwplan. • De beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage). • De perceelsranden dienen te bestaan uit een streekeigen haag eventueel in combinatie met een draadafsluiting. • De inrichting van zone 2 dient aan te sluiten met het landschap-pelijk karakter van het aangrenzende duingebied, er dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gecreëerd te worden. Ter hoogte van deze overgang is een draadafsluiting met een maxi-male hoogte van 1,50 meter toegelaten. 3.3 constructies • Verplaatsbare speeltoestellen, tuinornamenten worden enkel in zone 1 toegelaten. • Kleine bouwwerken zijn enkel in zone 1 toegelaten indien de totale grondoppervlakte max. 30 m² bedraagt en op minimum 3,00 meter van de perceelsgrenzen wordt geplaatst.	Tuinornamenten: bijvoorbeeld zitbanken Kleine bouwwerken: tuinhuis, carport, zwembad



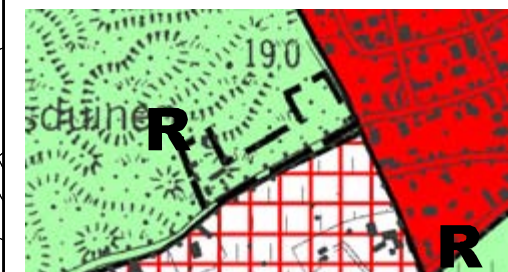


GRUP 3: CORRIDOR ZEEBERM- OOSTVOORDUINEN

Detailplan 2: Den Eglantier
Bestemmingsplan

-  deelgebied
-  Zone 3: Zone i.f.v. natuurontwikkeling met bestaande verblijfsaccommodatie voor jongeren
-  Deelzone i.f.v. verblijfsaccommodatie
-  Deelzone i.f.v. tijdelijke verblijfsaccommodatie
-  zonegrens
-  Gebouwen
-  Gebruikspercelen

gewestplan - schaal 1/10000



1:2.000

0 25 50 m



2.2 DETAILPLAN 2: DEN EGLANTIER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemmingsvoorschriften 1.1 zone 3: zone i.f.v. natuurontwikkeling met bestaande verblijfsaccommodatie voor jongeren De zone is bestemd als groenzone gecombineerd met verblijfsaccommodatie voor jongeren en zachte vormen van buurtrecreatie. De capaciteit is beperkt tot een maximum van 80 recreanten per verblijfsperiode. De verblijfsaccommodatie voor jongeren is enkel tijdens de maanden juli en augustus toegelaten. Het gebruik van de site door lokale buurtactiviteiten dient tot een minimum te worden beperkt en is voor max. 25 dagen per jaar toegelaten. Buitenactiviteiten zijn enkel toegelaten in de maanden januari, februari, juli, augustus, september, oktober, november en december. 2 inrichting 2.1 bebouwing Instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen de bestaande volumes zijn toegelaten. Uitbreiding van de bebouwing is niet toegestaan. Nieuwbouw of herbouw is enkel toegelaten in de deelzone ifv verblijfsaccommodatie indien de bebouwing, gelegen buiten de deelzone, afgebroken wordt en het duinreliëf hersteld wordt. De bebouwing dient zich maximaal te integreren in de omgeving en dient duurzaam en kwalitatief te zijn. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten en te integreren naar deze belangrijke omgevingsfactoren.	Het volledige plangebied van detailplan 2 valt als gebiedsaanduiding onder de categorie 'gemengd openruimtegebied'. Zone 3 betreft de bebouwde site van Den Eglantier. De site is opgebouwd uit zes vaste constructies, waaronder enkele hoofdgebouwen en enkele bijgebouwen. Sinds 1949 is AEP de uitbater van Den Eglantier. AEP organiseert jeugdkampen met specifieke aandacht voor de beleving van de omgevende natuurwaarden. lokale buurtactiviteiten = kleinschalig, op schaal van de buurt, laagdynamisch. Voorbeelden zijn evenementen georganiseerd door het buurtcomité zoals nieuwjaarsreceptie, paaseierenraap of vakantieopvang van buurtkinderen. De buitenactiviteiten worden beperkt omwille van het broedseizoen. Om het broeden niet te verstoren zijn buitenactiviteiten niet toegelaten vanaf maart tot en met juni. Zich maximaal integreren in de omgeving houdt in dat de vorm, het materiaalgebruik en het kleurgebruik het beeld van de omgeving dient te ondersteunen. De gebruikte, vanuit het landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing en/of uitbreiding en/of herbouw dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar. Dit wil zeggen dat ze qua kleur, textuur en schaal niet contrasterend mogen zijn t.o.v. de omgeving, en ze het globale land-

2.2 DETAILPLAN 2: DEN EGLANTIER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
Bij nieuwbouw of grondwerken is bemaling toegelaten indien de omgevende natuurwaarden niet aangetast worden. Indien er geen activiteiten i.f.v. verblijfsaccommodatie voor jongeren of buurtactiviteiten meer plaatsvinden is de bestemming van natuurontwikkeling van toepassing en dienen de gebouwen te worden afgebroken. 2.1.1 deelzone i.f.v. verblijfsaccommodatie Nieuwbouw en herbouw is enkel toegelaten in de deelzone i.f.v. verblijfsaccommodatie, onder volgende voorwaarden: • inplanting: de contouren van deze deelzone vormen de uiterste inplantingsgrenzen. • terreinbezetting: ingeval van nieuwbouw wordt de terreinbezetting beperkt tot 430 m². • dakvorm: • platte daken: ◦ maximale bouwhoogte: 7,00 m. • hellende daken: ◦ maximale kroonlijsthoogte: 4,50 m. ◦ maximale nokhoogte: 8,00 m. 2.2 tijdelijke constructies ifv verblijfsaccommodatie In de deelzone ifv tijdelijke constructies verblijfsaccommodatie en in de deelzone ifv verblijfsaccommodatie is het toegelaten om in de maanden juli en augustus tijdelijke constructies op te richten. Deze tijdelijke constructies kunnen enkel toegelaten worden ter uitbreiding van de verblijfsaccommodatie voor jongeren.	schapsbeeld niet storen of drastisch mogen wijzigen (vb. gebruik van gebakken aardpannen, 'groene' platte daken, baksteen of crepie met zandkleur,...). Een duurzame en kwalitatieve bebouwing houdt ondermeer een eigentijdse duurzame architecturale vormgeving in, zich integreren in de omgeving, het gebruik van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en technieken. oppervlakte vergund geachte bebouwing = 430 m² De huidige bebouwing kan niet uitbreiden. (A keuken 109 m², B restaurant 148 m², D sanitaire blok 51 m² en F meisjespaviljoen 123 m²)

2.2 DETAILPLAN 2: DEN EGLANTIER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
tijdelijke constructies = tenten met een maximale grootte van 30 m² per tent en een maximaal aantal van 20, verplaatsbare speeltoestellen en tuinornamenten. 2.3 onbebouwde ruimte Het plaatsen van verlichting ifv sport- en spel is niet toegelaten. Ter hoogte van de perceelsgrenzen rakend aan het detailplan dient een afsluiting geplaatst te worden die de toegang naar het omliggende natuurgebied buiten de officieel toegankelijke paden verhindert. Deze dient minimum te bestaan uit een draadafsluiting. Terreinnivelleringsen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om (milieu)technische redenen noodzakelijk zijn. 2.4 verharding • De bestaande verhardingen die toegang verlenen tot de bebouwing kunnen behouden worden, onderhoudswerken zijn toegestaan. • Er zijn geen nieuwe verhardingsoppervlaktes toegelaten. De bestaande betonplateaus en recreatieve terreinen kunnen niet behouden te worden. Het verwijderen van deze verhardingen dient te gebeuren alvorens een stedenbouwkundige vergunning voor de site kan verkregen worden. • In de deelzone ifv tijdelijke constructies verblijfsaccommodatie is de aanleg van een 'speelveld' toegelaten. Hierbij is een terreinnivellering toegelaten en een versteviging van de ondergrond indien deze waterdoorlatend en uit esthetisch verantwoorde materialen vervaardigd is. De maximale oppervlakte die hiervoor is toegelaten is gelijk aan 1000m².	Tijdelijke constructies in functie van recreatieve activiteiten zoals: tentenkampen, openluchtkeuken en speelterreinen. Tuinornamenten zoals bijvoorbeeld zitbanken, voetbalgoal, picknicktafel, recreatieve terreinen: Het betreft bestaande verharding, nl. een tennisveld en basketbalveld. De verhardingsoppervlakte betreft een oppervlakte van ± 1150 m² = betonplateaus en recreatieve terreinen). esthetisch verantwoorde materialen = het kleurgebruik dient het beeld van de omgeving te ondersteunen. De materialen dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar.

2.2 DETAILPLAN 2: DEN EGLANTIER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
2.5 beplanting • De beplanting van het volledige detailplan dient aangeduid te worden op het bouwplan bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en dient aan te sluiten met het landschappelijk en natuurlijk karakter van het grenzende duingebied. • De beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage). 2.6 reliëf In alle zones dient het duinenreliëf gerespecteerd te worden. Indien afbraak van bebouwing of verharding dient het reliëf hersteld te worden. Ingeval het reliëf in het verleden werd verstoord kan een reliëfwijziging toegelaten worden ingeval een herstel 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.	

GRUP 3: CORRIDOR ZEEBERM- OOSTVOORDUINEN

Detailplan 3: Woning Polderstraat
Bestaande toestand

	deelgebied		betonplaten
	gar		bomenrij
	inr		haag
OG	og		houten schutting
	ogar		muur
T	t		wachtmuur
th	th		bouwvergunningen
vt	vt		Gebouwen
	Groenobjecten		Gebruikspercelen

VERGUNNINGSTOESTAND:
kadaster: woning 1919-1920, uitbreiding 1980
nr4: uitbreiden van een bestaande woning 30/06/1978



1:1.000

0 5 10 20 m





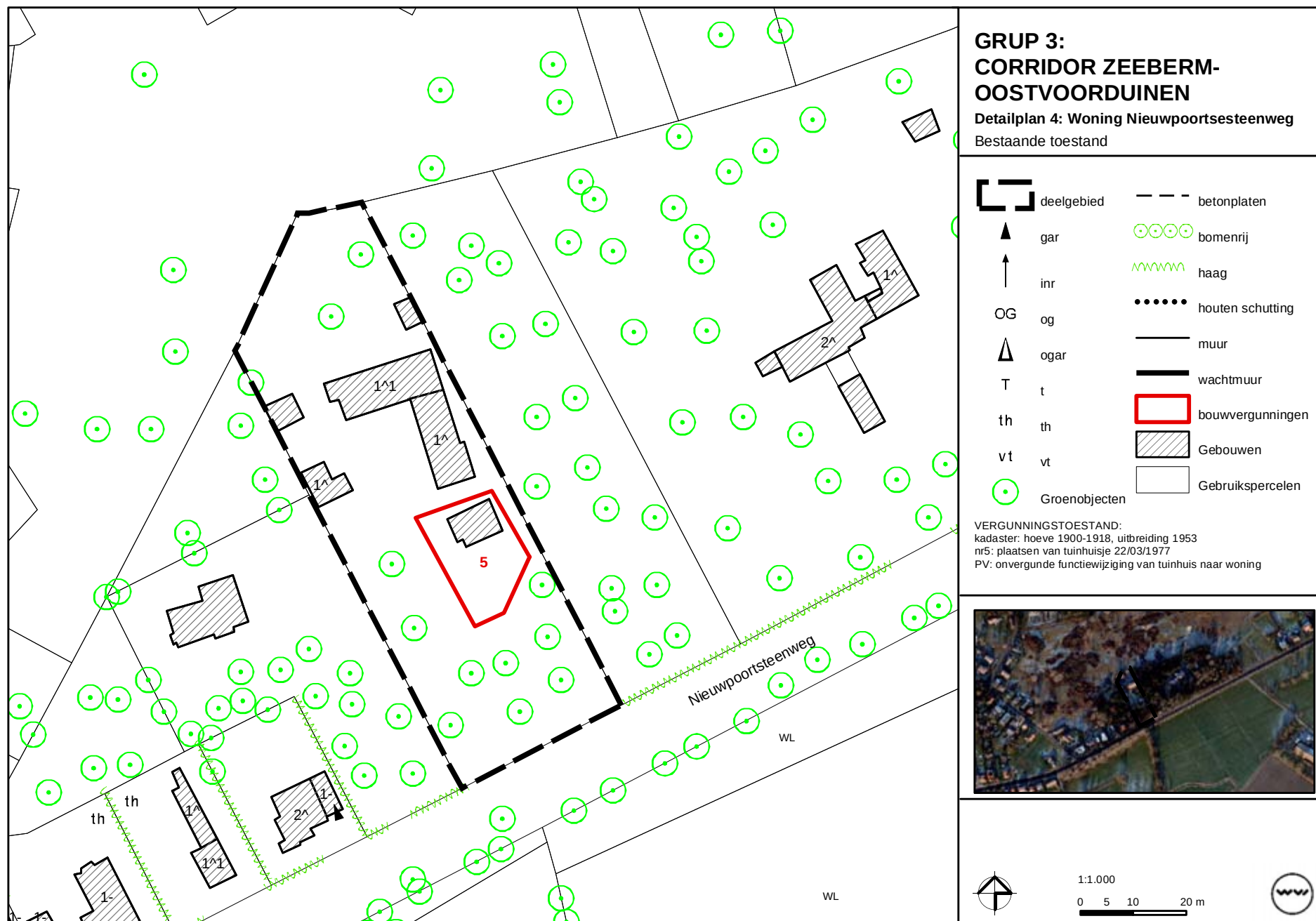
2.3 DETAILPLAN 3: WONING POLDERSTRAAT

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemmingsvoorschriften 1.1 zone 4: zone voor wonen De zone voor wonen is bestemd voor een ééngezinswoning. Dit onder de vorm van een grondgebonden woning. In ondergeschikte orde is een vrij beroep of toeristische logies met maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden (uitsluiting van restaurant of café) toegestaan. 2 inrichting bebouwing zone 4 2.1 inplanting van bebouwing - t.o.v. de rooilijn en zijperceelsgrenzen: op min. 5,00 meter - maximale bouwdiepte t.o.v. de rooilijn is 25 meter 2.2 bezetting De bruto bebouwde oppervlakte van de eengezinswoning is maximaal gelijk aan 210 m². 2.3 bouwhoogte en dakvorm van bebouwing dakvorm: platte of hellende daken De bestaande maximale kroonlijst en maximale nokhoogte is de maximale toegelaten hoogte. 2.4 voorschriften mbt architecturale en ruimtelijke kwaliteit Bij herbouw, nieuwbouw, verbouw en/of uitbreiding dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.	Zone 4, 'zone voor wonen' valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen. De zone 4 betreft een bestaande ééngezinswoning die als dusdanig die bestemming dient te behouden. Met eengezinswoning wordt een gebouw bedoeld, ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming. Deze nevenbestemming dient te voldoen aan de geldende voorschriften (de gemeentelijke verordening stelt dat minstens 1 parkeerplaats moet worden voorzien voor deze nevenbestemming en nog één bijkomende per volle schijf van 3), in te passen op eigen terrein. De woning is een alleenstaande villa en dient zijn residentiële karakter te behouden. De bestaande woning sluit aan bij een goedgekeurde verkaveling en is gelegen aan de rand van het plangebied. Het herbouwen van de woning is toegelaten maar dient het residentiële karakter te behouden. De huidige vergund geachte bebouwing is gelijk aan 190 m². Er werd rekening gehouden met een oppervlaktevermeerdering van ±10%. Huidige peil gelijkvloers als referentie bij het bepalen van de kroonlijst en nokhoogte.

2.3 DETAILPLAN 3: WONING POLDERSTRAAT

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
Bij nieuwbouw of grondwerken is bemaling toegelaten indien de omgevende natuurwaarden niet aangetast worden. 3 inrichting van de niet bebouwde ruimtes Terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om (milieu)technische redenen noodzakelijk zijn en ingeval het reliëf in het verleden werd verstoord kan een reliëfwijziging toegelaten worden ingeval een herstel 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. 3.1 verharding Aansluitend met de woning is voor maximaal 200 m² verharding toegelaten, indien bestaande uit kleinschalige verharding. Er is geen verharding toegelaten in de deelzone 'overgangszone naar natuurgebied'. 3.2 beplanting • De beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage). • De inrichting van de deelzone dient aan te sluiten met het landschappelijk - natuurlijk karakter van het grenzende landschap, er dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gecreëerd te worden. Ter hoogte van deze overgang is een draadafsluiting met een maximale hoogte van 1,50 meter toegelaten. • De perceelsranden dienen te bestaan uit een streekeigen haag eventueel in combinatie met een draadafsluiting. • De beplanting dient aangeduid te worden op het bouwplan.	met verharding wordt bedoeld: alle verharde oppervlakte zoals terras, wandelpaden, oprit, niet overdekte zwembaden, ... Huidige verhardingoppervlakte: vermoedelijk 180m².

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
3.3 constructies • Verplaatsbare speeltoestellen, tuinornamenten worden toegelaten. • Kleine bouwwerken zijn toegelaten met uitzondering van de deelzone 'overgangszone naar natuurgebied' en indien de totale grondoppervlakte max. 30 m² bedraagt.	Tuinornamenten: bijvoorbeeld zitbanken Kleine bouwwerken: tuinhuis, carport, zwembad





2.4 DETAILPLAN 4 WONING NIEUWPOORTSTEENWEG

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemmingsvoorschriften 1.1 zone 5: zone voor wonen De zone voor wonen is bestemd voor ééngezinswoningen. Dit onder de vorm van een grondgebonden woningen. In ondergeschikte orde is een vrij beroep of toeristische logies met maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden (uitsluiting van restaurant of café) toegestaan. Deze nevenbestemming is niet toegelaten in de bestaande hoeve, m.a.w. de achterliggende bebouwing. 1.2 zone 6: zone i.f.v. natuurontwikkeling De zone is bestemd als zone i.f.v. natuurontwikkeling. Bebouwing is in deze zone niet toegelaten. 2 inrichting bebouwing zone 5 2.1 bestaande hoeve De bestaande hoeve kan als ééngezinswoning behouden worden. De hoeve kan hersteld (onderhouds- en instandhoudinswerken), gerenoveerd of verbouwd worden en dient zich maximaal te integreren in de omgeving. De woning kan beperkt uitgebreid worden, maximum 10% van de vergund geachte bebouwde oppervlakte. Herbouw in geval van overmacht is toegelaten.	Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in VEN- gebied. De aanwezige natuurwaarden dienen behouden te worden. De algemene bepalingen van onderhavig RUP blijven van toepassing, waarbij elke stedenbouwkundige aanvraag getoetst wordt aan de ruimtelijke criteria zoals opgenomen in art. 1.1.8 beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling. Zone 5, 'zone voor wonen' valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen. Zone 5 betreft een voormalige hoeve, benut als woning, met bijgebouwen. Langs de Nieuwpoortsteenweg kunnen nieuwe ééngezinswoningen opgericht worden. Met ééngezinswoning wordt een gebouw bedoeld, ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteiten ondergeschikt dienen te zijn aan de woonbestemming. Deze nevenbestemming dient te voldoen aan de geldende voorschriften (de gemeentelijke verordening stelt dat minstens 1 parkeerplaats moet worden voorzien voor deze nevenbestemming en nog één bijkomende per volle schijf van 3), in te passen op eigen terrein. Zone 6, 'zone i.f.v. natuurontwikkeling' valt als gebiedsaanduiding onder de categorie overig groen. De zone i.f.v. natuurontwikkeling dient ingericht te worden i.f.v. natuurontwikkeling en dient zich te integreren in de omgeving.

2.4 DETAILPLAN 4 WONING NIEUWPOORTSTEENWEG

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.2 inplanting van de bebouwing ter hoogte van de Nieuwpoortsesteenweg • t.o.v. de rooilijn: op 5,00 meter • t.o.v. de zijperceelsgrens: op 5,00 meter of op 0,00 meter indien koppeling mogelijk is. • maximale bouwdiepte t.o.v. de rooilijn is 25 meter 2.3 bouwhoogte en dakvorm van de bebouwing ter hoogte van de Nieuwpoortsesteenweg • dakvorm: platte of hellende daken • maximale kroonlijsthoogte: 7,00 m. • maximale nokhoogte: 12,00 meter 3 voorschriften mbt architecturale en ruimtelijke kwaliteit Er dient met betrekking tot de architectuur rekening gehouden te worden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren. Bij nieuwbouw of grondwerken is bemaling toegelaten indien de omgevende natuurwaarden niet aangetast worden. 4 inrichting van de niet bebouwde ruimtes Terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om (milieu)technische redenen noodzakelijk zijn en ingeval het reliëf in het verleden werd verstoord kan een reliëfwijziging toegelaten worden ingeval een herstel 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 ge-	

2.4 DETAILPLAN 4 WONING NIEUWPOORTSTEENWEG

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
bied en/of van de als speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet Natuurbehoud. 4.1 verharding Er is maximaal 200 m² verharding/ woning toegelaten. Deze verharding dient in kleinschalige materialen aangelegd te worden. Er is geen verharding toegelaten in zone 6 'zone i.f.v. natuurontwikkeling'. 4.2 beplanting • De beplanting dient aangeduid te worden op het bouwplan bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. • De beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage). • De perceelsranden dienen te bestaan uit een streekeigen haag eventueel in combinatie met een draadafsluiting. • De inrichting van zone 6 'zone i.f.v. natuurontwikkeling' dient aan te sluiten met het landschappelijk-, natuurlijk karakter van het grenzende duingebied, er dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gecreëerd te worden. Ter hoogte van deze overgang is een draadafsluiting met een maximale hoogte van 1,50 meter toegelaten. 4.3 constructies • Verplaatsbare speeltoestellen, tuinornamenten worden toegelaten. • Kleine bouwwerken zijn enkel in zone 5 toegelaten, indien de totale grondoppervlakte max. 30 m² bedraagt en op minimum 3,00 meter van de zijperceelsgrenzen wordt geplaatst.	De bestaande verharding betreft de oprit naar de hoeve (±150m²) en een terras (±30m²) aansluitend aan de voorzijde van de hoeve. Tuinornamenten: bijvoorbeeld zitbanken kleine bouwwerken: tuinhuis, carport, zwembad

