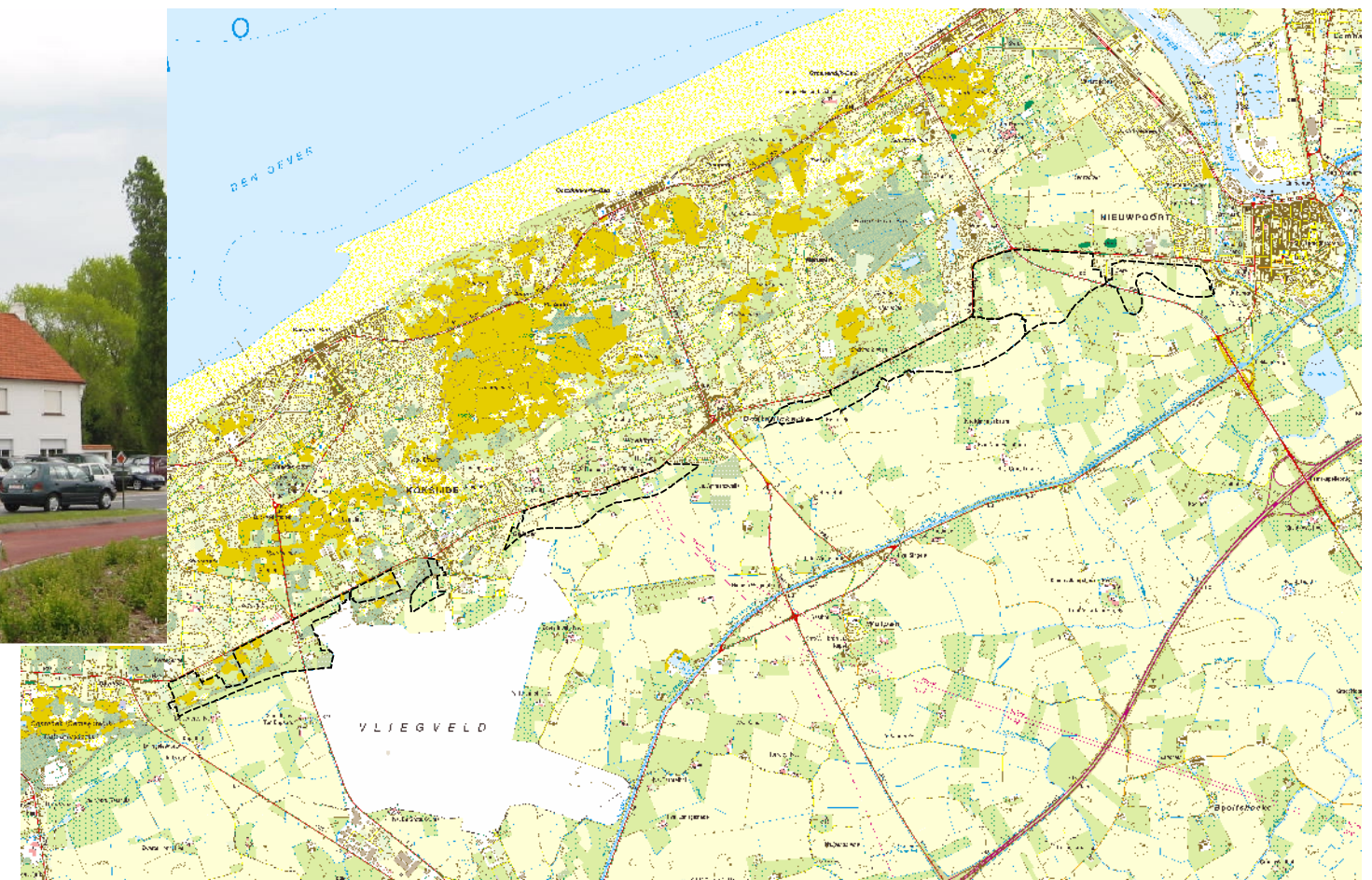


Goedgekeurd door de deputatie op 13 april 2006 mits uitsluiting van de opmerkingen in blauw
omrand kader

GRUP ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

Koksijde oktober 2005

Grup 6: Duin- polderovergang



Grup 6 : DUIN - POLDEROVERGANG

Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE KOKSIJDE

Ontwerp GRUP 6 : DUIN - POLDEROVERGANG

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging



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

Algemeen directeur

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planners

Geert Sanders

Mark Geldof

Jan van Coillie – Katrien Vervae

Wijzigingen

Tekenaar
Saskia David

opgemaakt op 20/10/2005

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

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

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

F. Beun

M. Vanden Bussche

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

Namens het College,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

F. Beun

M. Vanden Bussche

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

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

F. Beun

M. Vanden Bussche

1. ALGEMEEN 5

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

2. TOELICHTINGSNOTA 13

2.1	BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	15
2.2	ANALYSE VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND	15
2.2.1	Analyse van de zonevrije bebouwing	16
2.3	BELEIDSPANNEN	17
2.3.1	Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	17
2.3.2	Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	18
2.3.3	Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Koksijde	21
2.3.4	Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan	24
2.3.5	Het natuurinrichtingsproject 'de Noordduinen'	24
2.4	BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND	25
2.4.1	Gewestplan	25
2.4.2	Voorontwerp gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplan	25
2.4.3	Goedgekeurde, nog geldige BPA's	25
2.4.4	Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	25
2.4.5	Geklasseerde monumenten en landschappen (kaart)	25
2.4.6	Vogelrichtlijngebied, Ramsargebied, habitatgebied (kaart)	25
2.4.7	Vlaams ecologisch netwerk (VEN), eerste fase (kaart)	25
2.4.8	Duinendecreet	25
2.5	VISIE EN BELEIDSKADER ZONEVRIE CONSTRUCTIES	27
2.5.1	Stap 1 : Zie algemeen deel (afbakening van 8 entiteiten)	27
2.5.2	Stap 2 : Opstellen van een gebiedsvisie – stap 3 : differentiatie naar numerieke bepalingen	27
2.5.3	Stap 4 : Onderscheiden ruimtelijke afwegingscriteria	31
2.6	INHOUDELIJKE STRIJDIGHEDEN MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	44
2.7	PASSENDE BEOORDELING TEN AANZIEN VAN ALS SPECIAAL BESCHERMINGSZONES TE BESCHOUWEN GEBIEDEN.	44
2.8	WATERTOETS	44
2.9	MOTIVERING DETAILPANNEN	45
2.9.1	Detailplan 1 : Woonhuis t.h.v. Robert Vandammestraat	45
2.9.2	Detailplan 2 : Multifunctioneel lint Ten Bogaerdelaan – R. Vandammestraat	45
2.9.3	Detailplan 3 : Woonhuizen hoek Burgweg - Koksijdesteenweg	49

2.9.4	Detailplan 4 : woonhuizen ter hoogte van de Svincxstraat	49
2.10	PROCEDURE	51
2.11	BELANGRIJKSTE INHOUDELIJKE AANPASSINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ADVIEZEN OP HET VOORONTWERP	51
2.11.1	Verslag Grup zonevrije constructies in het buitengebied (25/10/04)	52

3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 55

3.1	ALGEMEEN PLAN	57
3.1.1	ALGEMENE BEPALINGEN	57
3.1.2	Stedenbouwkundige voorschriften	59
3.2	DETAILPANNEN	63
3.2.1	Algemene bepalingen	63
3.2.2	Detailplan 1 : Woonhuis t.h.v. Robert Vandammestraat	64
3.2.3	Detailplan 2 : Multifunctioneel lint Ten Bogaerdelaan – R. Vandammestraat	65
3.2.4	Detailplan 3 : Woonhuizen hoek Burgweg – Koksijdesteenweg	69
3.2.5	Detailplan 4 : Woonhuizen ter hoogte van de Svincxstraat	71

4. BIJLAGE 73

4.1	LIJST MET STREEKEIGEN BOOM- EN STRUIKSORTEN BINNEN HET DUIN-POLDERGEBIED	73
4.2	ADVIEZEN	74

1. Algemeen

1.1 Motivering tot opmaak van het GRUP

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

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

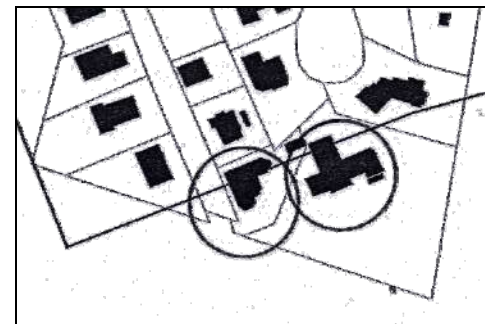
Een eerste plenaire vergadering vond reeds plaats op 28 april 2004. Op basis van de geformuleerde opmerkingen is het plan verder verfijnd.

1.2 Plan van aanpak

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

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

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



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

1.3 Opbouw van het afwegingskader

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

Benadering over het volledige grondgebied van de gemeente Koksijde :

1.3.1 Stap 1 : Onderverdeling naar entiteiten

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

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

1.3.2 Stap 2 : Opstellen van een gebiedsvisie per deelruimte

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

1.3.3 Stap 3 : Differentiatie naar numerieke bepalingen

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

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

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

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

Inhoudelijk komt dit in grote lijnen op het volgende neer :

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

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

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

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

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

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

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

1.3.4 Stap 4 : Opstellen van ruimtelijke afwegingscriteria

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

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

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

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

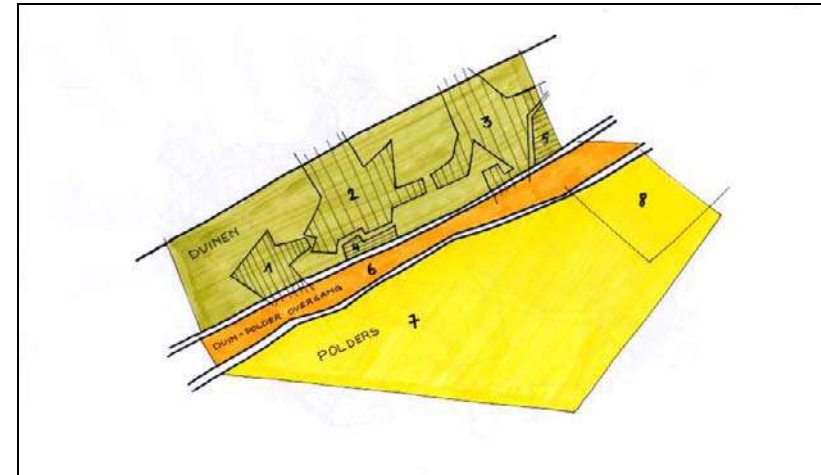
³ Goedkeuring 28 november 2003

1.4.2 Differentiatie van de open ruimte structuur in ACHT DEELRUIMTES

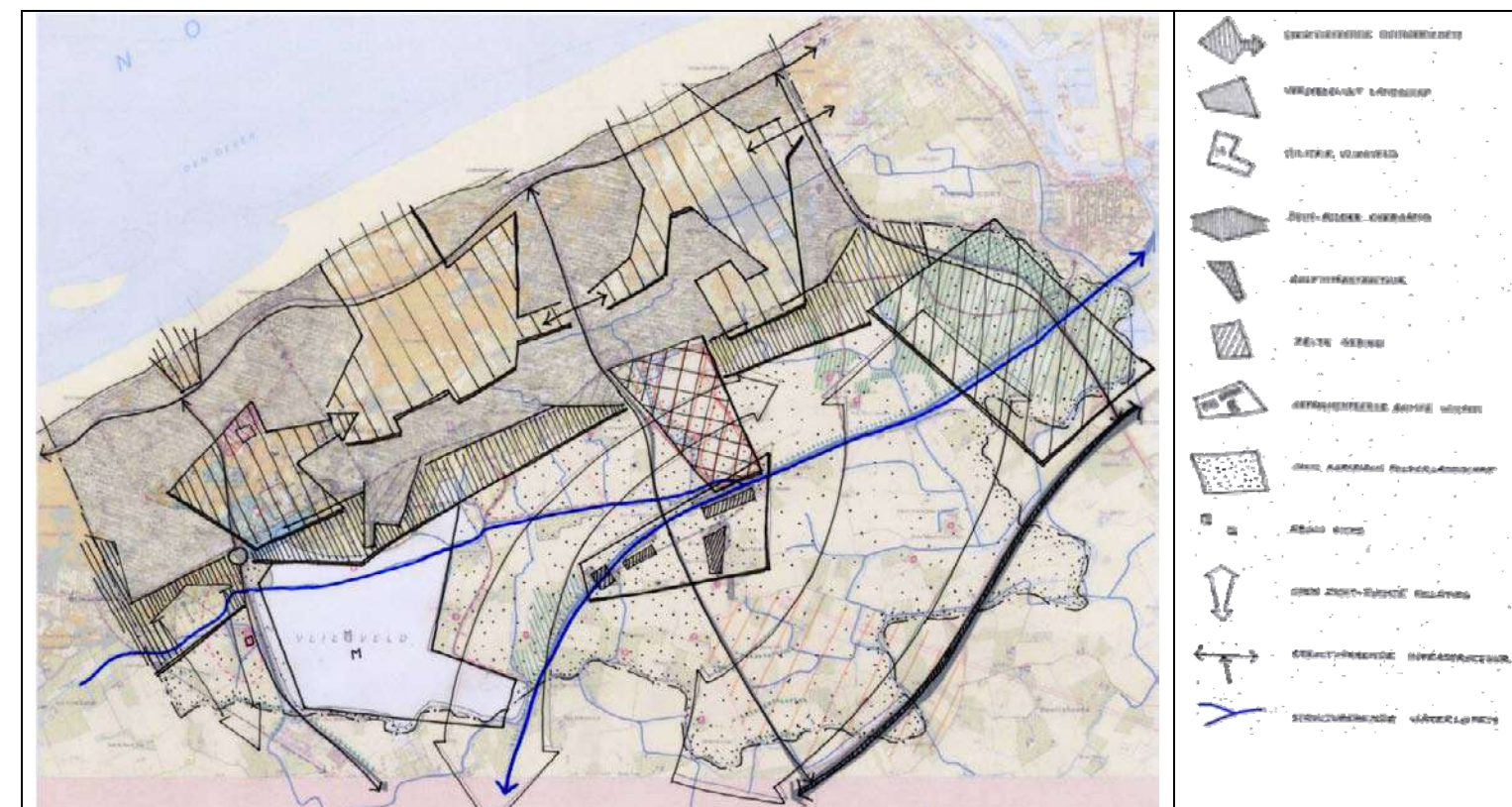
De open ruimte van Koksijde wordt gedifferentieerd in drie grote landschapseenheden, namelijk de DUINEN, de DUIN - POLDER OVERGANG en de POLDERS. Elk zijn gekenmerkt door een eigen reliëf, eigen beplanting, eigen waterproblematiek, eigen grondsamenstelling, eigen patrimonium

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

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



Kaart : Duinen – Duin polder overgang – Polders



Kaart : Conceptkaart

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

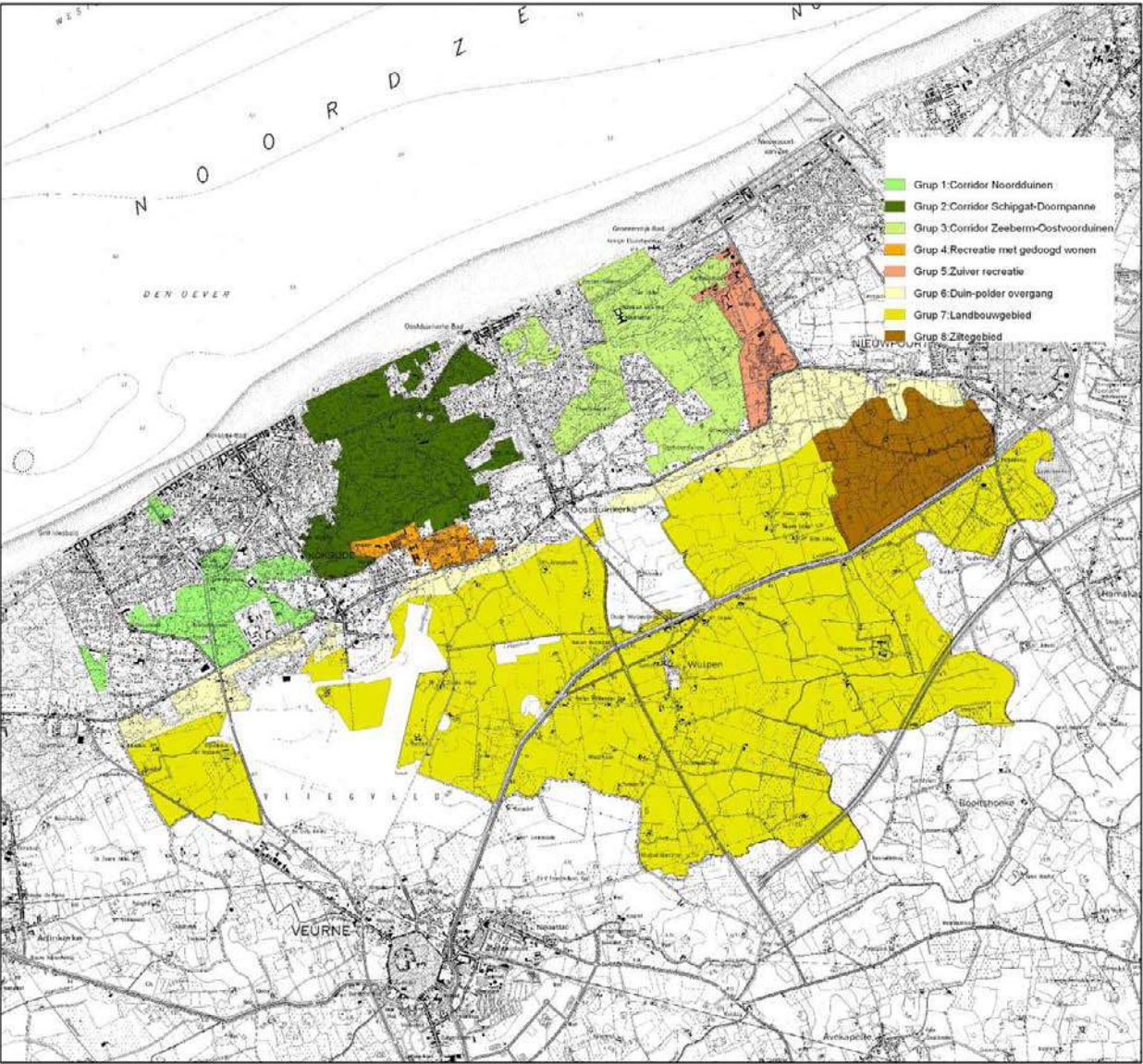
Binnen de polders onderscheiden we het specifiek oostelijk landschap, namelijk het Zelte gebied. De 'gefragmenteerde ruimte Wulpen' maakt deel uit van het grotere geheel van de polders, maar in detailplannen wordt hier verder op ingezoomd. De drie natuurgebieden binnen de duinen, namelijk de Noordduinen,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

Concreet worden dus de volgende entiteiten onderscheiden :

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

* Eigenheid van de drie deelruimtes :

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



Kaart : overzicht afbakening

1.4.3 Ruimtelijke krachtlijnen en synthesesetabel ontwikkelingsperspectieven zonevrije constructies

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

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

Aangezien het woonlint langs 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 langs een belangrijke invalsweg (zie ook verder).

GLOBALE RUIMTELIJKE KRACHTLIJNEN	
DUINGEBIEDEN : ENTITEIT 1 – 2 – 3 (GRUP 1, GRUP 2, GRUP 3)	
gebiedsvisie (cf. GRS)	De klemtoon ligt op natuurbehoud (R.D. p. 16), recreatie is een bijfunctie. <u>Bescherming en verdere natuurontwikkeling van deze gebieden staan voorop</u> , aankoop van gronden en het opstellen van beheersplannen. (R.D. p. 31). De site rond de Duinenabdij wordt specifiek als strategisch project aangeduid.
globale visie zonevrije 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,...). Verhindert dat de twee dorpskernen aan elkaar klitten → landschappelijke overgang duin – polder. Oplossing bieden aan de zonevrije 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 zonevrije bebouwing	Het uitvoeringsplan zal enkel betrekking hebben op de zonevrije 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 zonevrije 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 bouwrijpe 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 langs de Ten Bogaerdelaan, ter hoogte van het kruispunt met de R. Vandammestraat (N396) werd als zonevrij lint specifiek aangeduid. Het lint dient afgebakend te worden in een uitvoeringsplan waarbij herbouw en beperkte uitbreiding worden mogelijk gemaakt.
globale visie zonevrije 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 zonevrije 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 bouwrijpe 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 zonevrije bebouwing	Slechts beperkte uitbreiding is mogelijk, wegens kwetsbaar landschappelijk en natuurlijk karakter van het gebied, waarbij duidelijke gebiedsgerichte randvoorwaarden worden opgelegd.

* *Opleggen van duidelijke randvoorwaarden :*

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

2. Toelichtingsnota

2.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied beperkt zich bij dit GRUP tot de entiteit duin-polder overgang en wordt door de volgende elementen begrensd:

- Ten noorden : de R. Vandammestraat – Galloperstraat – Koksijdesteenweg - Nieuwpoortsteenweg
- Ten oosten : de gemeentegrens met Nieuwpoort
- Ten westen : de Svinxstraat
- Ten zuiden : de grens met de gebieden aangeduid als beschermd duingebied of als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Het plangebied valt grotendeels samen met de, volgens het duinendecreet, beschermde duingebieden en de 'voor het duingebied belangrijk landbouwgebied'.

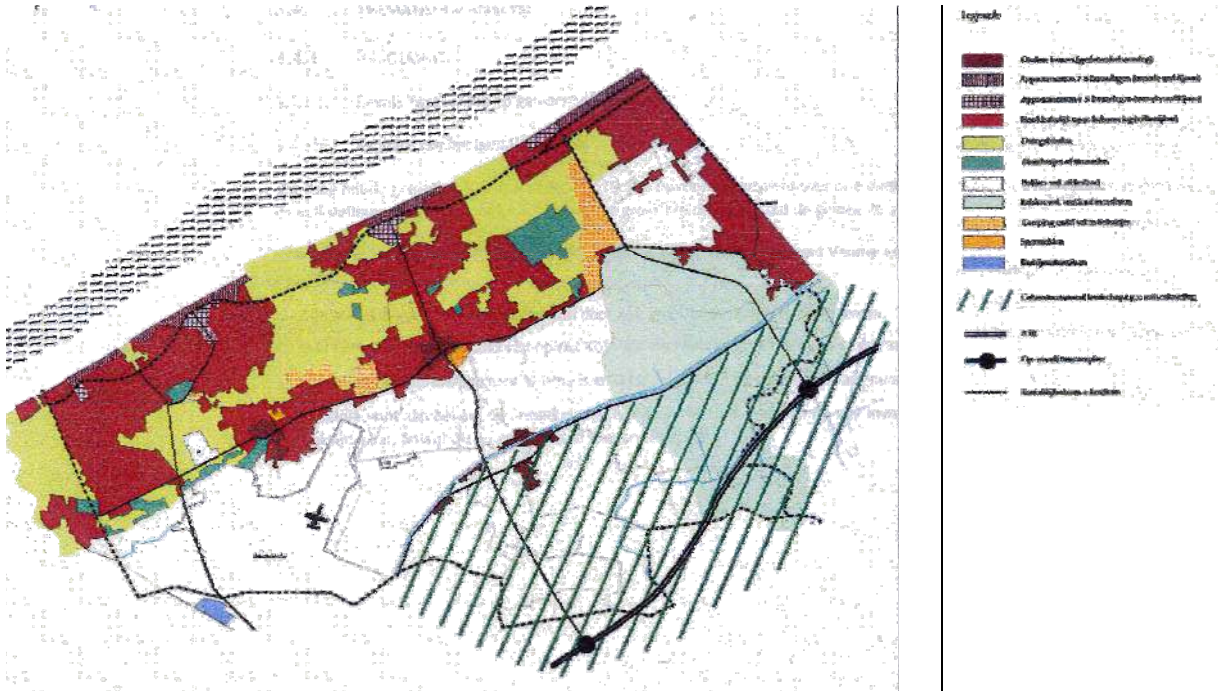
Het gebied heeft enkel betrekking op zonevreemde constructies. Hierdoor worden de constructies binnen de goedgekeurde verkavelingen en de geldige BPA's niet opgenomen (mits enkele uitzonderingen, daar waar het uitvoeringsplan o.a. een verdere verfijning of wijziging voorziet – zie verder).

2.2 Analyse van de bestaande feitelijke toestand

Het plangebied omvat grotendeels de overgangszone duin – polder met een hoge landschappelijke en natuurlijke waarde.

Het gebied wordt bodemkundig gekarakteriseerd door het voorkomen van duingronden. Tussen St. – Idesbald en Koksijde-dorp ontbreekt een geleidelijke overgang tussen duin en poldergebied. Visueel karakteriseren de steile, soms onbegroeide duinhellingen de grens tussen beide gebieden. Bodemkundig is er een weinig brede zone waarin zand over klei uitwigt. De bredere overgangszones zoals de omgeving van de Zelte worden gekarakteriseerd door een microreliëf van kleine duinruggen die nog dikwijls een graslandgebruik kennen. Relicten van perceelsbegroeiing komen voor.

In het plangebied domineert de open ruimte. Bebouwde ruimte komt voor onder de vorm van verspreide bebouwing, nl. hoofdzakelijk landbouwbedrijven met grotendeels grondgebonden karakter en zonevreemde woningen. Geclusterde bebouwing komt voor ter hoogte van het woonlint 'Ten Bogaerdelaan'. Ter hoogte van de Ganzestraat bevindt zich de 150 kV hoogspanningspost, waar twee hoogspanningsleidingen uitkomen, nl. de 150 kV bovengrondse hoogspanningsleiding Koksijde – Beerst en de 70 kV bovengrondse hoospanningsleiding Koksijde – Noordschote. Binnen onderhavig grup zal geen uitspraken worden gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden, gelet op de bovenlokale bevoegdheid.



Kaart : bestaande ruimtelijke structuur Koksijde

2.2.1 Analyse van de zonevrije bebouwing

– Zonevrije woningen / landbouwbedrijven

De zonevrije woningen bevinden zich grotendeels langs de Robert Vandammestraat – Galloperstraat – Koksijdesteenweg – Nieuwpoortsteenweg. Enkele gebouwen, grotendeels landbouwbedrijven, bevinden zich in het achterliggende gebied.

Bij de analyse van de zonevrije bebouwing wordt er een onderscheid gemaakt tussen geclusterde bebouwing, bebouwing aan de rand van de kern en geïsoleerde bebouwing.

- Geclusterde bebouwing situeert zich ter hoogte van :
 - De Ten Bogaerdelaan
 - De Svinkxstraat
 - Hoek Burgweg – Koksijdesteenweg
- Met bebouwing aan de rand wordt de bebouwing bedoeld die zich in de onmiddellijke omgeving bevindt van een goed uitgeruste openbare weg of gelegen is in aan de rand van de bebouwde kernomgeving.
- Met de geïsoleerde bebouwing wordt enerzijds de bebouwing bedoeld die helemaal geïsoleerd ligt t.a.v. andere bebouwing of die anderzijds vrij diep ingeplant zijn t.a.v. de openbare weg of geïsoleerd in tweede orde zijn gebouwd.

TOTAAL AANTAL ZONEVRIJE WONINGEN : 28 (de woningen binnen de detailplannen zijn niet meegerekend)

Totaal aantal landbouwbedrijven : 10

– Zonevrije ambachtelijke bedrijvigheid

NAAM	ADRES	AARD VAN ACTIVITEIT	GEWESTPLAN	SPECIFIEKE LIGGING
– Garage Vandewoude (nr. 2)	Ten Bogaerdelaan 1	Verkoop, onderhoud, herstel, carrosserie, pechverhelping	Na	Bevindt zich in het lint gekenmerkt door wonen en bedrijvigheid
– Sofanie (nr. 1)	Ten Bogaerdelaan 2	Verhuissfirma, verhuur van vrachtwagens	Na	Bevindt zich in het lint gekenmerkt door wonen en bedrijvigheid
– Tuinarchitect (nr. 4)	Ten Bogaerdelaan 2a	Tuinaanleg en tuinarchitectuur	Na	Bevindt zich in het lint gekenmerkt door wonen en bedrijvigheid
– Tuincenter Lamote NV (nr. 5)	Koksijdesteenweg 31	Tuincentrum is verdwenen. (in overleg met Aminal, afdeling natuur)	L	Bevindt zich als lintbebouwing tussen Koksijde-dorp en Oostduinkerke-dorp

– Zonevrije horeca-activiteiten

NAAM	ADRES	AARD VAN DE ACTIVITEIT	GEWESTPLAN	SPECIFIEKE LIGGING
– Peerdehoeve (nr. 6)	Labeurhoek 2a	Restaurant, cafetaria	L	Geïsoleerde ligging

– Zonevrije openbare gebouwen

Niet van toepassing

– Zonevrije toeristisch recreatieve activiteiten

NAAM	ADRES	AARD VAN DE ACTIVITEITEN	GEWESTPLAN	SPECIFIEKE LIGGING
Canadahoeve (nr. 7)	Zouavenpad 2	manege	L (duinendecreet)	Geïsoleerde ligging
Cavallus (nr. 3)	Fluithoekweg 11	Manege : rjschool, geleide wandelingen, fokkerij van PRE paarden, paardenhandel, uitbating cafetaria	L	Geclusterd in lint gekenmerkt door wonen en bedrijvigheid



Kaart : overzicht zonevrije activiteiten binnen de zone duin-polder overgang

2.3 Beleidsplannen

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

- Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)
- Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS)
- Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

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

2.3.1 Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

- Wat de natuurlijke structuur betreft, wordt er een onderscheid gemaakt naar de 'grote eenheden natuur' (GEN), de 'grote eenheden natuur in ontwikkeling' (GENO), de natuurverbindingsgebieden en de natuurverwevingsgebieden met inbegrip van de bosstructuur.
Voor de kustmilieus (inclusief de duinengordel) worden gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven geformuleerd. Meer bepaald worden de ecologische waarden er versterkt door de bestaande natuurgebieden uit te breiden, door bijzondere aandacht te geven aan de relatie strand en duinen en achterliggende polders, door stranden in de omgeving van natuurgebieden af te sluiten voor recreatie en door alternatieven te zoeken voor waterwinning⁴.
- De gebieden van de agrarische structuur worden, i.f.v. haar economische behoeften, op Vlaams niveau afgebakend in gewestelijke uitvoeringsinstrumenten en –plannen. Hierbij worden, i.f.v. de bebouwingsmogelijkheden, bouwvrije zones afgebakend in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- Met betrekking tot de gewenste lijninfrastructuur wordt er geopteerd voor de optimalisering van het bestaande wegennet. Deze optimalisering houdt een functionele categorisering van het wegennet in. Andere doelstellingen zijn het versterken van alternatieven voor autoverkeer en het mobiliteitsbeleid richten op het beheer van het verkeer.
In de regio van Koksijde wordt het volgende geselecteerd :
 - Hoofdweg : A18 (E40 : Jabbeke – Veurne – Frankrijk).
 - Primaire weg I : /
 - Primaire weg II : de N355 (Kinderlaan), de N330 (Toekomstlaan) en de N8 (Ten Bogaerdelaan), telkens tot de N396 geselecteerd als primaire weg II

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

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

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

2.3.2 Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

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

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

kustruimte

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

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

Westkustruimte

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

Volgende beleidscategorieën worden voor de deelruimte Westkust gedefinieerd :

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

Gewenste nederzettingsstructuur

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

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

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

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

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

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

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

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

Wat de **gewenste ruimtelijke structuur van het landschap** betreft, onderscheidt de provincie 5 soorten landschapseenheden die gebiedsdekkend zijn : ankerplaatsen, gave, nieuwe, verschaalde en stadslandschappen.

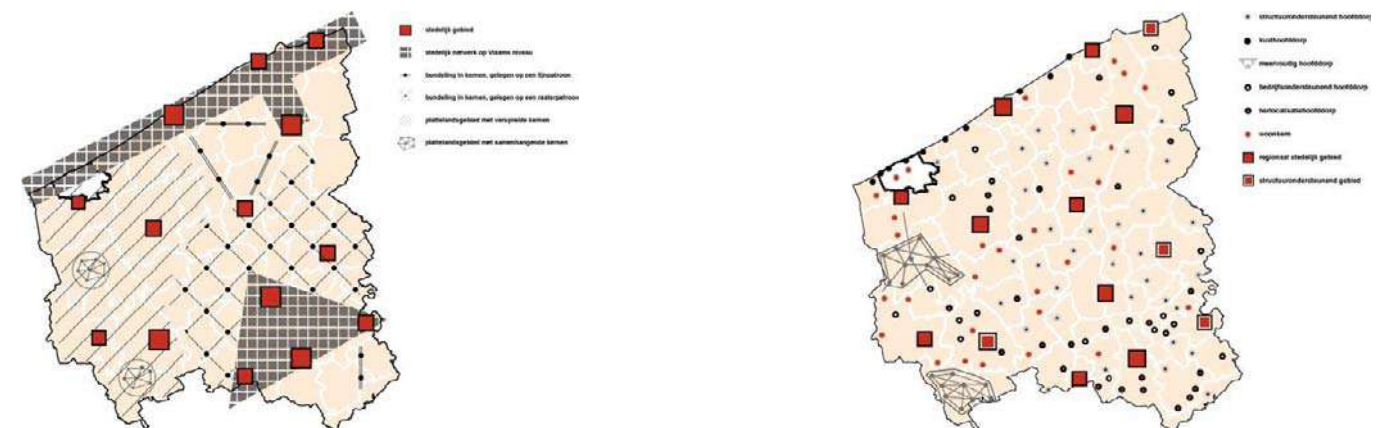
Volgende elementen en eenheden zijn aangeduid en van belang voor Koksijde :

- Gave landschappen : duinen Westkust, poldergebied Oostduinkerke – Wulpen, poldergebied Pelikaanbrug (grens met Nieuwpoort)
- Nieuwe landschappen : ruilverkavelingsgebieden van voor 1991
- Stadslandschappen : verstedelijkte gebieden van het stedelijk netwerk 'kust'
- Structurerende lineaire elementen : het kanaal Nieuwpoort – Veurne
- Markante terreinovergangen : overgang strand – duin, overgang duin – polder
- Open – ruimteverbindingen : duinen tussen De Panne en Koksijde-Bad, duinen tussen Koksijde – Bad en Oostduinkerke-bad, duinen tussen Oostduinkerke-Bad en Nieuwpoort – Bad, tussen het verstedelijkt gebied van Veurne en Koksijde.
- Ankerplaats : Hannecartbos, Doornpanne, Ter Yde, Duinakkers Koksijde, duinpolderovergang Ten Bogaerde

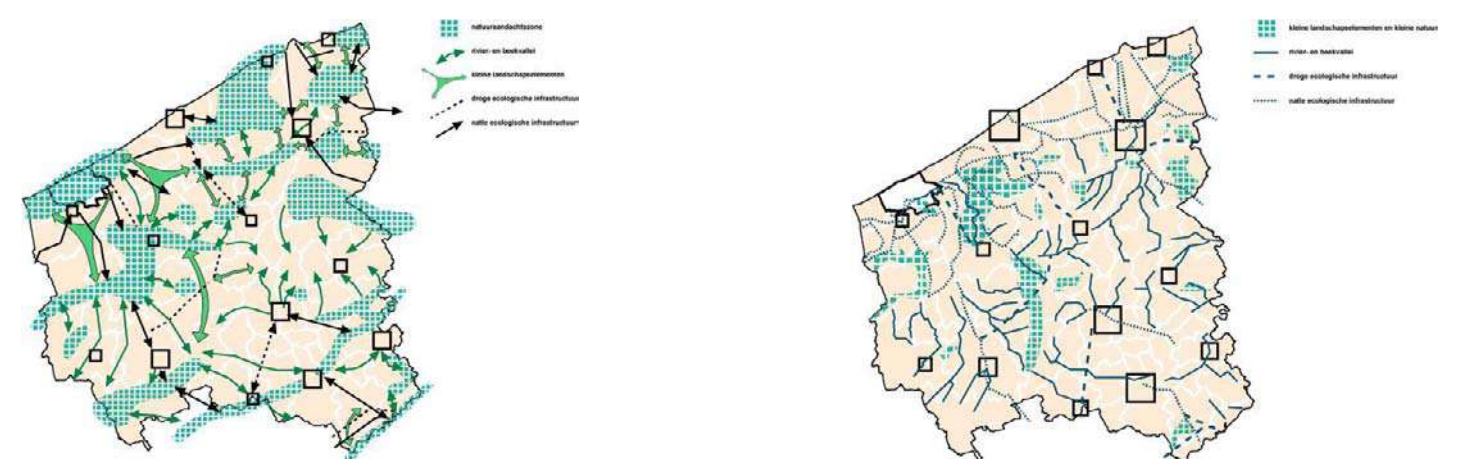
Aan deze landschapseenheden, -elementen en componenten worden specifieke landschappelijke beleidsaspecten gekoppeld.

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

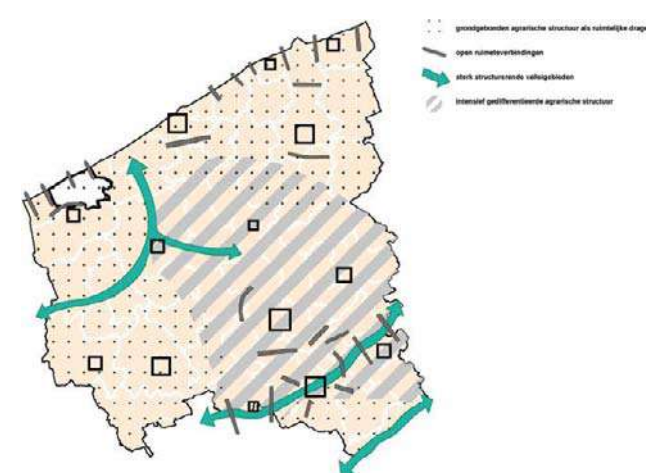
⁶ PRS, Richtinggevend gedeelte, pag. 155



Kaart : gewenste nederzetting + selectie



Kaart : gewenste natuurlijke structuur + selectie



Kaart : gewenste agrarische structuur

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

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

Als toeristisch recreatieve knooppunten wordt het volgende voor Koksijde geselecteerd :

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

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

Voor de strandconstructies verbindt de provincie zich ertoe om een provinciaal uitvoeringsplan of verordening op te maken. Inrichtingsplannen over recreatief medegebruik in duingebieden zullen opgemaakt worden door de provincie in samenspraak met hogere overheden.

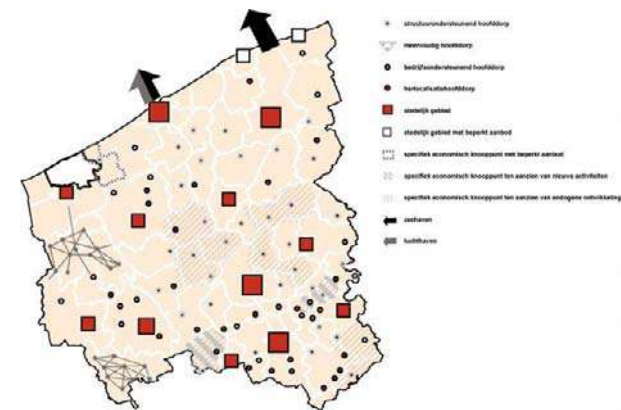
De gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer

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

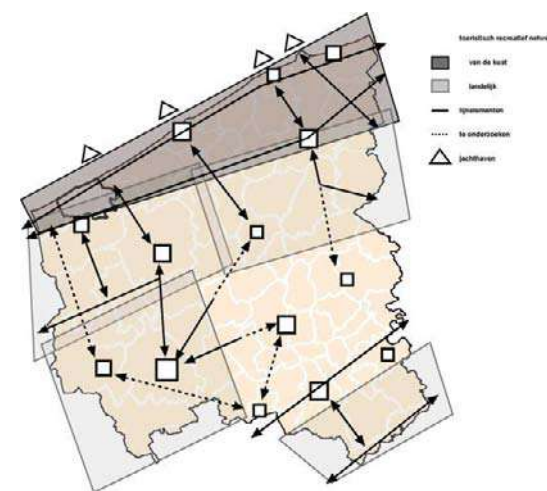
Zijn geselecteerd voor Koksijde :

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

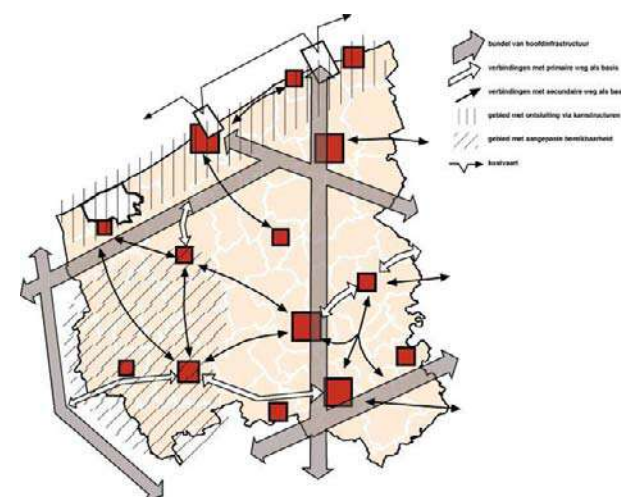
Het kanaal Nieuwpoort-Veurne-Duinkerke wordt geselecteerd als secundaire waterweg.



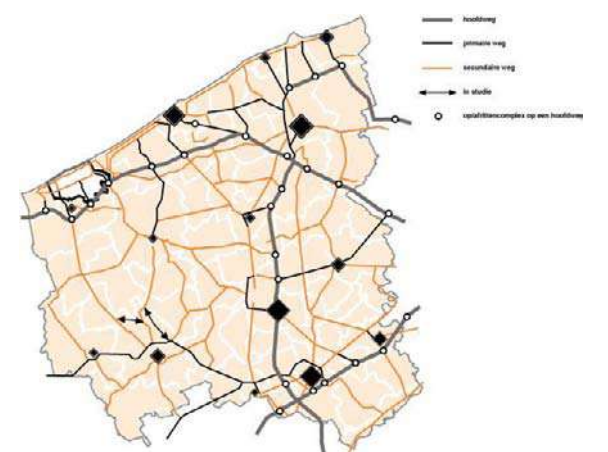
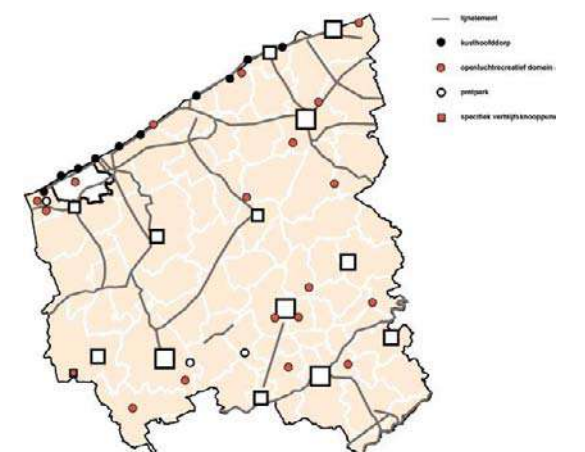
Kaart : gewenste structuur bedrijvigheid



Kaart : gewenste toeristisch – recreatieve structuur



Kaart : gewenste verkeers- en vervoersstructuur



2.3.3 Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Koksijde

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

2.3.3.1 De gewenste nederzettingsstructuur - wonen buiten de kernen (R. D. p. 7 – p. 37)

Om de problematiek van de zonevreemde woningen op te lossen zal in eerste instantie een beleidskader opgesteld worden in overleg met de betrokken hogere overheden. In uitvoering van dit beleidskader zal een verordening en/of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt worden. De duin-polderovergang maakt binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan deel uit van de L1-gebieden. Hierbij is uitbreiding niet aanvaardbaar voor bestaande woningen. Nieuwe woningen zijn niet aanvaardbaar.

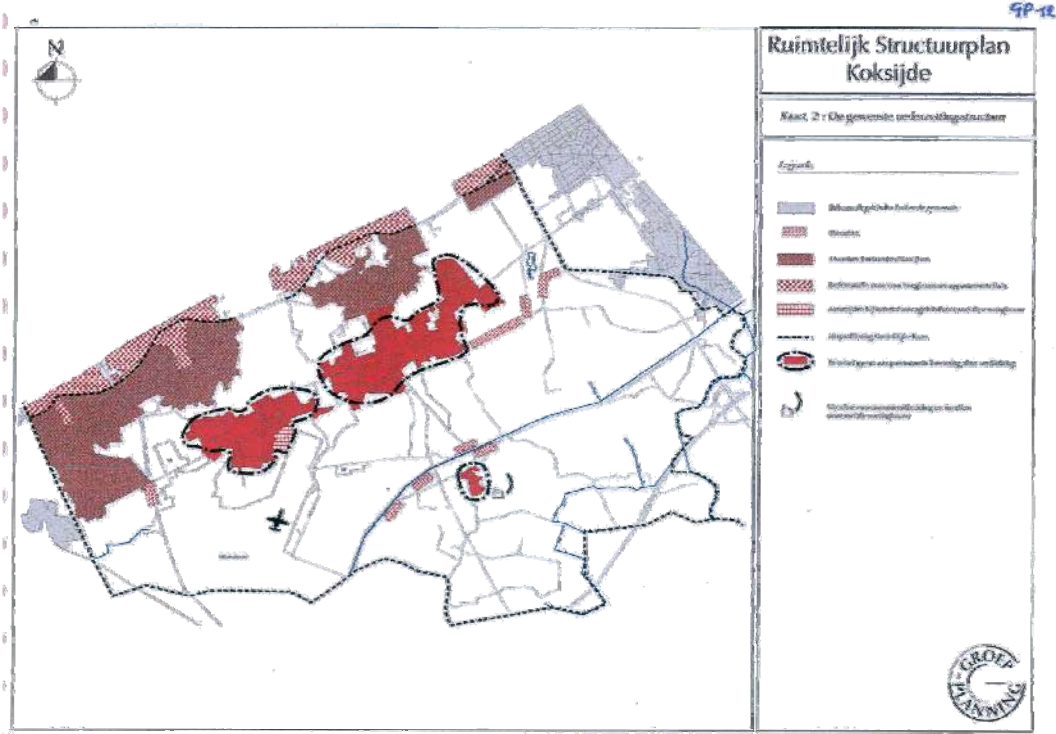
Bijkomend werden er twee linten aangeduid, waarvan één in ons plangebied, nl. ter hoogte van de Ten Bogaerdelaan. Het gaat het over meer dan tien woningen, dicht bij elkaar gelegen, waartussen ook ambachtelijke (en bijgevolg) ook zonevreemde bedrijvigheid voorkomt. Dit lint dient afgebakend te worden in een uitvoeringsplan, waarbij herbouw en beperkte uitbreiding worden mogelijk gemaakt. Bijkomende woningen zijn niet toegestaan.

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

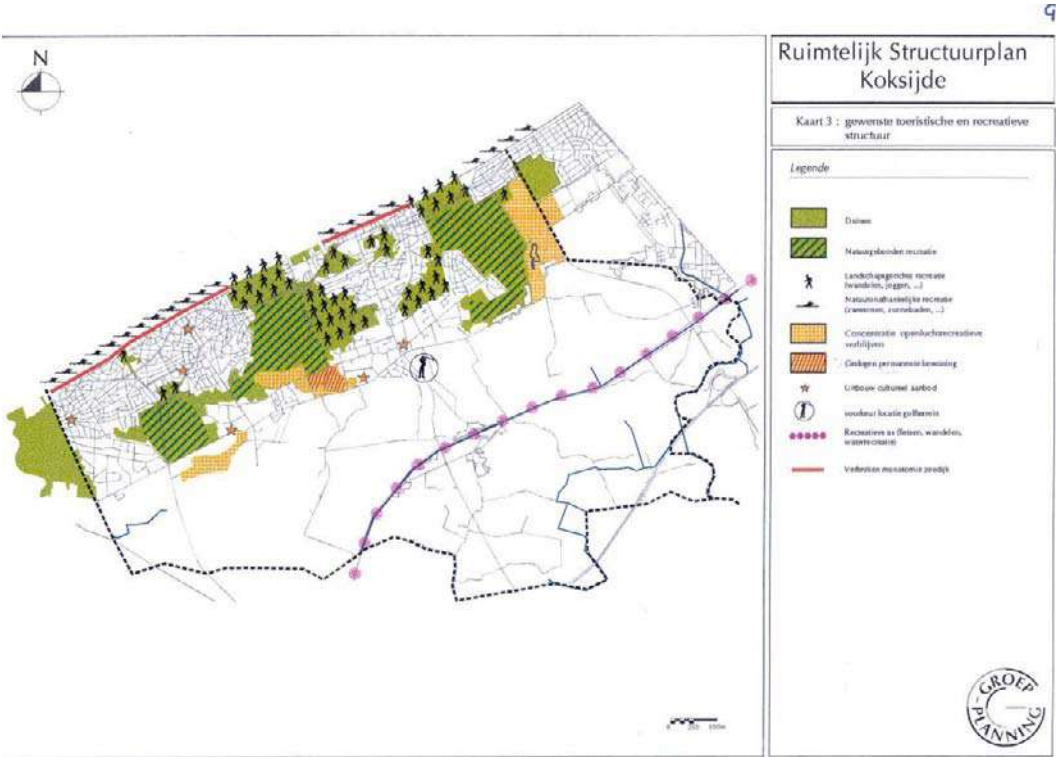
De problematiek van de zonevreemde bedrijven dient, met uitzondering van de bedrijvigheid langsheen het kanaal ter hoogte van Wulpen, geval per geval bekeken te worden. Uitbreiding in de duin-polderovergang (L1-gebied) is niet aanvaardbaar.

2.3.3.3 De gewenste toeristisch – recreatieve structuur (R. D. p. 21)

Ondergeschikt aan landbouw ondersteunt het gemeentelijk structuurplan het recreatief medegebruik, als landschapsgericht vorm van toerisme. De landschappelijke identiteit (of het behoud ervan) fungeert hier als het natuurlijk aanbod. Recreatief medegebruik betekent in de eerste plaats wandelen, fietsen, paardrijden en pleziervaart, maar ook het ondersteunen van hoevetoerisme. Kleinschalige ondersteunende infrastructuur (signalisatie, halteplaatsen) zijn hierbij mogelijk.



Kaart : gewenste nederzettingsstructuur



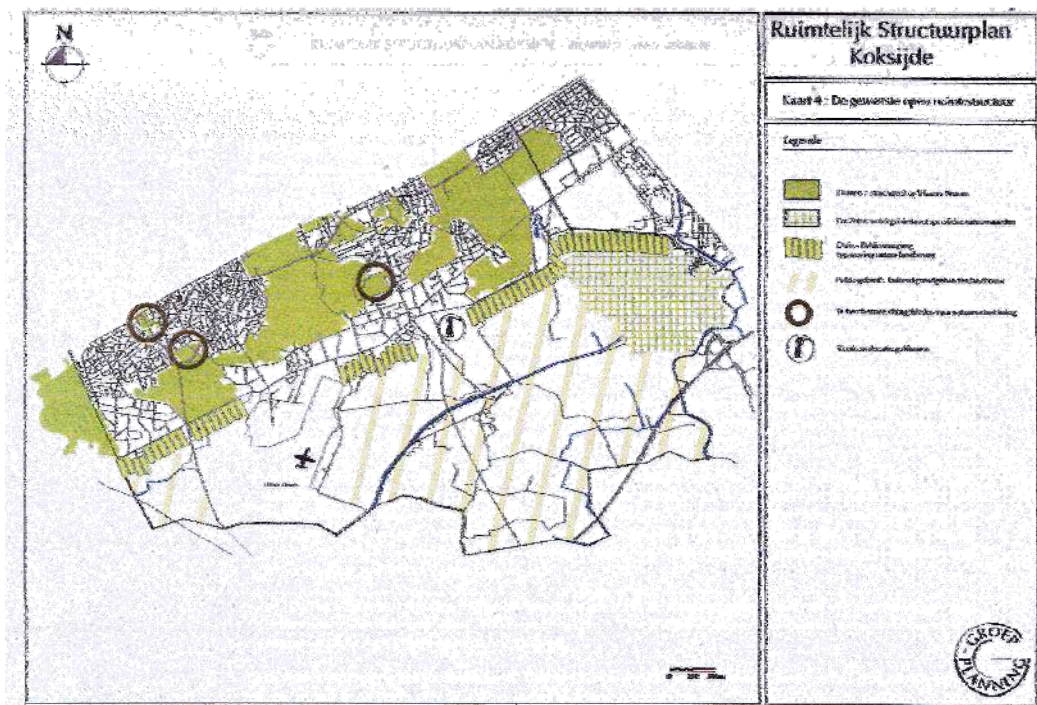
kaart : gewenste toeristisch recreatieve structuur

2.3.3.4 De gewenste open ruimtestructuur (R.D. p. 34)

De volgende richtlijnen worden voor het poldergebied weerhouden (cfr. voorstel voorontwerp Structuurplan Kustzone, WES, i.o.v. provincie) :

- **L1-gebieden** : bouwrijpe zones met grondgebonden agrarische functie
Het betreft (beperkte) zones waarin uitsluitend grondgebonden agrarische activiteiten plaatsvinden. Deze gebieden hebben een hoge landschappelijke en natuurlijke waarde die ondersteund moet worden door een verweving tussen landbouw en natuur. Voor Koksijde is dit de duin-polderovergang en het weidegebied van de Zelte
- **L2-gebieden** : zone voor grondgebonden agrarische activiteit :
Het betreft zeer schaars bebouwde gebieden waarin grondgebonden agrarische activiteiten primeren. Ze zijn goed gestructureerd en hebben een goede bodemgeschiktheid met betrekking tot grondgebonden productierichtingen. Het gaat om gebieden met verspreide bedrijfszetels en weinig andere bebouwing. Sectoren als industrie en actieve recreatie komen hier niet aan bod. Wel komen in dit gebied para-agrarische bedrijven voor die al of niet gegroeid zijn uit bestaande landbouwbedrijven en zijn er mogelijkheden voor hoevetoerisme en kleinschalig plattelandstoerisme. Wegens de steeds groeiende druk tot extensivering van het grondgebruik of nood tot verbetering van de bedrijfsstructuur zal het van belang zijn de ontwikkelingskansen van deze bedrijven te vrijwaren.

Het plangebied komt grotendeels overeen met het L1-gebied.



Kaart : de gewenste open ruimte structuur

Gebied		homogeen poldergebied (L2)	duin-polderovergang (L1)
Agrarisch : algemeen			– teeltkeuze : beperkt in functie van natuur en landschap – aangewezen voor beheerslandbouw – infrastructuurwerken : uitdrukkelijk rekening te houden met natuur en landschap
Agrarische Bedrijven	Bestaande Inplantingen	– geen beperkingen tenzij omschakeling naar of uitbouw van nevensector in intensieve veeteelt, glastuinbouw : niet toegelaten	
	Nieuwe Inplanting	– geen beperkingen tenzij nieuwe glastuinbouw en intensieve veehouderij : niet toegelaten	– niet toegelaten
Para - Agrarische Bedrijven ⁷	Bestaande	– geen beperkingen tenzij omschakeling naar niet-agrarische of niet para-agrarische bedrijvigheid is niet aanvaardbaar	– uitbreiding niet aanvaardbaar
	Nieuwe	– enkel op bestaande agrarische bedrijven aanvaardbaar	– niet toegelaten
Agrarisch Verwante Bedrijven ⁸	Bestaande	– geen beperkingen tenzij omschakeling naar niet-agrarische of niet agrarisch - verwante bedrijvigheid	– uitbreiding niet aanvaardbaar
	Nieuwe	– enkel op bestaande agrarische bedrijfszetels (functiewijziging)	– niet toegelaten
Toeristisch-recreatief Medegebruik	Diverse vormen	– wandelen, fietsen, paardrijden, pleziervaart, ... : te ondersteunen ; evenwel geen hinder of beperkingen voor land- en tuinbouw – hoevetoerisme (actieve hoeve) : toe te laten – kamer met ontbijt bij particulieren, individuele huurvakantiewoningen (niet in verlaten hoeve): toe te laten binnen bestaande woongebouwen (geen uitbreiding) indien nabij woonkern mits voldoende nutsvoorzieningen en mits respect voor patrimonium (gebouw, omgeving) : geen belemmering voor normale land- en tuinbouwactiviteiten. – kamperen : slechts kleine terreinen kunnen toegelaten worden mits landschappelijke inkleding: geen belemmering voor normale land- en tuinbouwactiviteiten. – hotel, weekendverblijfparken : niet toe te laten.	
	Tweede verblijven	niet toegelaten	
BEWONING	WULPEN EN HET LINT LANGS KANAAL VEURNE - NIEUWPOORT	– uitvoeringsplan nodig ter aflijning – maximalisatie van open ruimte na te streven – ontwikkeling slechts ten behoeve van autonome groei en voor zover ruimtelijke draagkracht toelaat – aanpassing woningen en nieuwbouw : aanvaardbaar indien op schaal van de omgeving en indien hierdoor geen nood aan nieuwe wezenlijke infrastructuur ontstaat.	– niet van toepassing
	ELDERS	– uitbreiding woning aanvaardbaar volgens de huidige wetgeving daaromtrent – nieuwe woningen niet aanvaardbaar	– uitbreiding niet aanvaardbaar – nieuwe woningen niet aanvaardbaar
INDUSTRIE AMBACHT	BESTAANDE	– uitbreiding uitzonderlijk en in beperkte mate aanvaardbaar – toepassing van de VLAREM-reglementering	– uitbreiding niet aanvaardbaar
	NIEUWE	– niet aanvaardbaar	
LOKALE LAAGDYNAMISCHE VOORZIENINGEN (SPORT, KERKHOF,...)	BESTAANDE	– uitbreiding aanvaardbaar indien aansluitend bij bebouwde ruimte	– uitbreiding niet aanvaardbaar
	NIEUWE	– aanvaardbaar indien aansluitend bij bebouwde ruimte.	– niet aanvaardbaar

Tabel : ontwikkelingsperspectieven constructies in het buitengebied

⁷ Een para-agrarisch bedrijf wordt gedefinieerd als een lokaal toeleverende en verwerkende bedrijf met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw (cfr. RSV).

⁸ Een agrarisch verwant bedrijf wordt gedefinieerd als een toeristisch-recreatief bedrijf die dierlijke of plantaardige producten voortbrengen, evenwel niet voor de markt (vb. manege, kinderboerderij)

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

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

Selecties primaire weg type 2 binnen het plangebied

- De N8 of de Ten Bogaerdelaan
- De N330
- De N355

De N396 (R. Vandammestraat – Galloperstraat – Koksijdesteenweg – Nieuwpoortsteenweg) werd binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd als secundaire weg type 2.

Alle andere wegen zijn lokale wegen.

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

– Wonen

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

– Werken/handel

Opnemen van de overige zonevrije bedrijven in een sectoraal RUP

– Toerisme en recreatie

Niet van toepassing

– Open ruimte – Polders

Uitbouwen van gebieden met grote potenties rond de duin - polderovergang :

- Opvolgen van de voorstellen beheersplan dat thans wordt opgesteld in het kader van het landinrichtingsproject
- Opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan

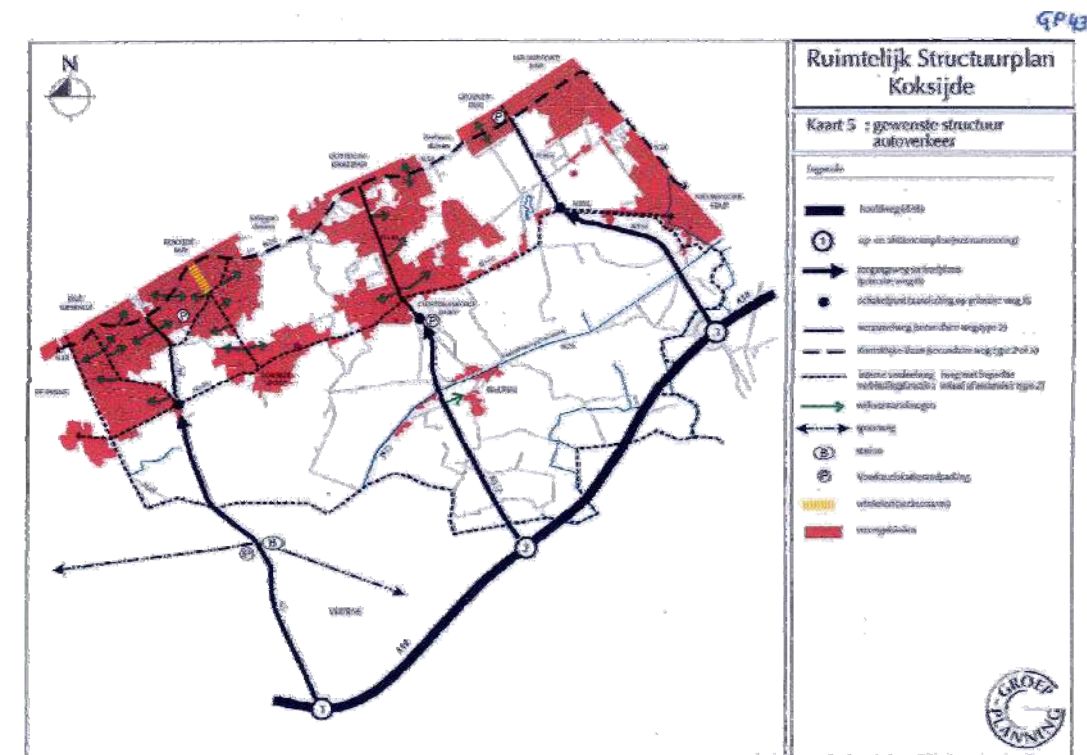
Behoud landschappelijke binding zee – strand – duinen - polders

Bewaren homogeniteit van het landschap

- Voeren van een natuurvriendelijk polderbermbeheer.
- Stimuleren van randenbeheer m.b.t. sloten en veedrinkputten.
- Stimuleren van erfbeplanting.
- Opvolgen beheersplan duinpolderovergangen.

Verbeteren van de agrarische structuur in het poldergebied

- vastleggen van mogelijkheden en beperkingen ("normering poldergebied", in een gemeentelijke verordening of uitvoeringsplan).



Kaart : gewenste verkeers- en vervoersstructuur

2.3.3.7 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)
- Het bestaande woonlint langsheen de Ten Bogaerdelaan wordt afgebakend als woongebied met landelijk karakter in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het aantal woongelegenheden zal hierbij niet toenemen. Ontwikkelingsperspectieven voor de aanwezige lokale niet-hinderlijke bedrijven worden hierin verwerkt. (p.4)

2.3.4 Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan

Voor de duin-polderovergang werd er binnen het GNOP een specifieke visie vooropgesteld. Hierin werd gesteld dat het gebied als open ruimte dient te worden beschermd. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de indirecte effecten die kunnen optreden als gevolg van bepaalde beslissingen buiten deze zone. Vanuit landschappelijk oogpunt dient gewaakt te worden over het behoud van de relictten van het kleinschalig landschap, de karakteristieke geomorfologie (laag, golvend duingebied tot steile hellingen). Het voeren van een actief landschapsherstel is hier het meest op zijn plaats.

2.3.5 Het natuurinrichtingsproject 'de Noordduinen'

Een gedeelte van het plangebied maakt deel uit van het natuurinrichtingsproject 'De Noordduinen', nl. het gebied ten westen van de Ten Bogaerdelaan en ten zuiden van de R. Vandammestraat.

Het studiegebied van het natuurinrichtingsproject De Noordduinen bedraagt zo'n 102 ha en ligt volledig op het grondgebied van de gemeente Koksijde.

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

2.4 Bestaande juridische toestand

2.4.1 Gewestplan

Volgens het gewestplan Veurne – Westkust (M.B. 09/12/1992) bevindt het plangebied zich in een, volgens het gewestplan, zone voor agrarisch gebied en zone voor natuurgebied.

2.4.2 Voorontwerp gewestelijke ruimelijke uitvoeringsplan

Voor de gemeente Koksijde is een voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak met betrekking tot een gebied voor toeristisch – recreatieve infrastructuur ‘Golfterrein “Hof ter Hille” . Het uitvoeringsplan situeert zich tussen de Hof ter Hillestraat en de Toekomstlaan en krijgt grotendeels de bestemming van ‘Gebied voor golfterrein’. In overdruk worden enkele zones in functie van ‘bebouwing en infrastructuur in relatie tot het golfterrein’ gezoneerd. Het uitvoeringsplan werd voorlopig aanvaard te 17/12/04, het openbaar onderzoek loopt van 21/02/05 tot 21/04/05. Het uitvoeringpslan maakt geen deel uit van het plangebied.

2.4.3 Goedgekeurde, nog geldige BPA's

Niet van toepassing

2.4.4 Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen

- In het algemeen plan worden de goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen niet meegenomen, m.a.w. gebouwen binnen deze verkavelingen zijn de verkavelingsvoorschriften van toepassing. Er zijn enkele uitzonderingen :
 - o Binnen het detailplan 3 wordt de volledige verkaveling VK/5/65 ter hoogte van de Burgweg nrs 1 – 1A – 3 – 5 en Koksijdesteenweg nr. 59 opgeheven (29.03.66 – Plaetevoet).
 - o Binnen het detailplan 4 wordt de verkaveling VK 670/2 ter hoogte van de Svinckxstraat nr. 20. opgeheven (oorspronkelijke verkaveling 24.04.1'63 : Devaux; 1° wijziging 19.08.'98 : Faict R.; laatste wijziging (ingetrokken) 25.03.'03 : Bonnet M.)
 - o Het achterliggende deel van de verkaveling V/80/364 langsheen de Nieuwpoortssteenweg. De verkaveling blijft van toepassing.

2.4.5 Geklasseerde monumenten en landschappen (kaart)

Beschermde landschappen

- 05/05/2001 : Overgang duinen – polders Belvédère

2.4.6 Vogelrichtlijngebied, Ramsargebied, habitatgebied (kaart)

- Het gedeelte ter hoogte van de duin-polderovergang ten zuiden van de R. Vandammestraat, evenals twee kleinere zones ter hoogte van de Labeurhoek en ten zuiden van de Kinderlaan werden opgenomen binnen Habitatrichtlijngebied.
- Binnen het plangebied werden geen Ramsargebieden aangeduid.
- Binnen het plangebied werden geen vogelrichtlijngebieden aangeduid.

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

De duin-polderovergang ten zuiden van de R. Vandammestraat (zone voor natuurgebied en militair gebied volgens het gewestplan), werd afgebakend binnen Ven, eerste fase.

2.4.8 Duinendecreet

- Enkele kustduinen werden reeds beschermd als natuurreservaat in uitvoering van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud, hetgeen o.m. een bouwverbod impliceert. Ook het Minaplan 1990-1995 bevatte reeds een aantal bepalingen omtrent de duingebieden. Gezien het gebrek aan rechtskracht van deze beleidsbrief, en vermits tot dusver specifieke rechtsregels ontbraken, die toelieten dat kustduinen, die zich in een gebied bestemd voor gebruik als bouwgrond bevonden, beschermd werden tegen bebouwing, werd het duinendecreet aangenomen. In het duinendecreet van 14 juli 1993 (BS, 31/08/1993) werden binnen de beschermde gebieden twee categorieën onderscheiden, nl. “voor het duinengebied belangrijk landbouwgebied” en ‘beschermd duingebied’. De aanduiding van de beschermde gebieden gebeurde in verschillende fasen. In totaal werd bij decreet van 21/12/94 (BS, 30/12/97) 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 bescherming krachtens het duinendecreet houdt een volledig bouwverbod in, welke ook de stedenbouwkundige bestemming is van de grond. Het bouwverbod geldt echter niet voor verbouwing, herbouw of uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven, voor zover deze werken geen wijziging van de landbouwbestemming tot gevolg hebben.

Het decreet van 21/12/1994⁹ voegde inzake het absolute bouwverbod het volgende modaliteiten aan toe : Het bouwverbod heeft betrekking op alle werken die vergunningsplichtig zijn overeenkomstig artikel 44 van de wet van 29/03/1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

Het bouwverbod geldt niet voor instandhoudingwerken aan gebouwen of woningen in de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden. In de beschermde duingebieden en in de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden geldt het bouwverbod niet voor werken noodzakelijk voor een efficiënt natuurbeheer, natuurherstel, natuurontwikkeling, kustverdediging en voor slopingswerken van woningen en/of gebouwen.

- Cf. Artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 (meermalen gewijzigd) gelden de volgende bepalingen :
 - Verbouwen van een bestaand gebouw kan in alle gevallen worden toegelaten.
 - In de ruimtelijke kwetsbare gebieden¹⁰ en in de recreatiegebieden is uitbreiding niet mogelijk, verbouwen binnen het bestaande bouwvolume kan wel. In geval van overmacht is herbouw enkel mogelijk voor woningen gelegen in recreatiegebieden, in GEN en GENO en in agrarische gebieden met ecologisch belang of bijzondere waarde. De laatste wijzigingen¹¹ van het decreet heeft de verplichting geschrapt dat de gemeentes een ruimtelijk uitvoeringsplan dienen op te maken voor de zonevreemde gebouwen. M.a.w. de modaliteiten cf. artikel 145 bis kunnen algemeen toegepast worden en gelden dus niet meer als overgangsregel.

- Het grootste gedeelte van het plangebied van grup 6 ligt binnen de afbakening van ‘voor het duingebied belangrijk landbouwgebied’, enkel het gebied met gewestplanbestemming natuurgebied tussen de grens met De Panne en Koksijde Dorp, ligt niet vervat binnen het duinendecreet.

VOOR DE GEBOUWEN BINNEN DE AFBAKENEN VAN HET DUINENDECREET IS ONDERHAVIG GEMEENTELIJK RUP NIET VAN TOEPASSING.

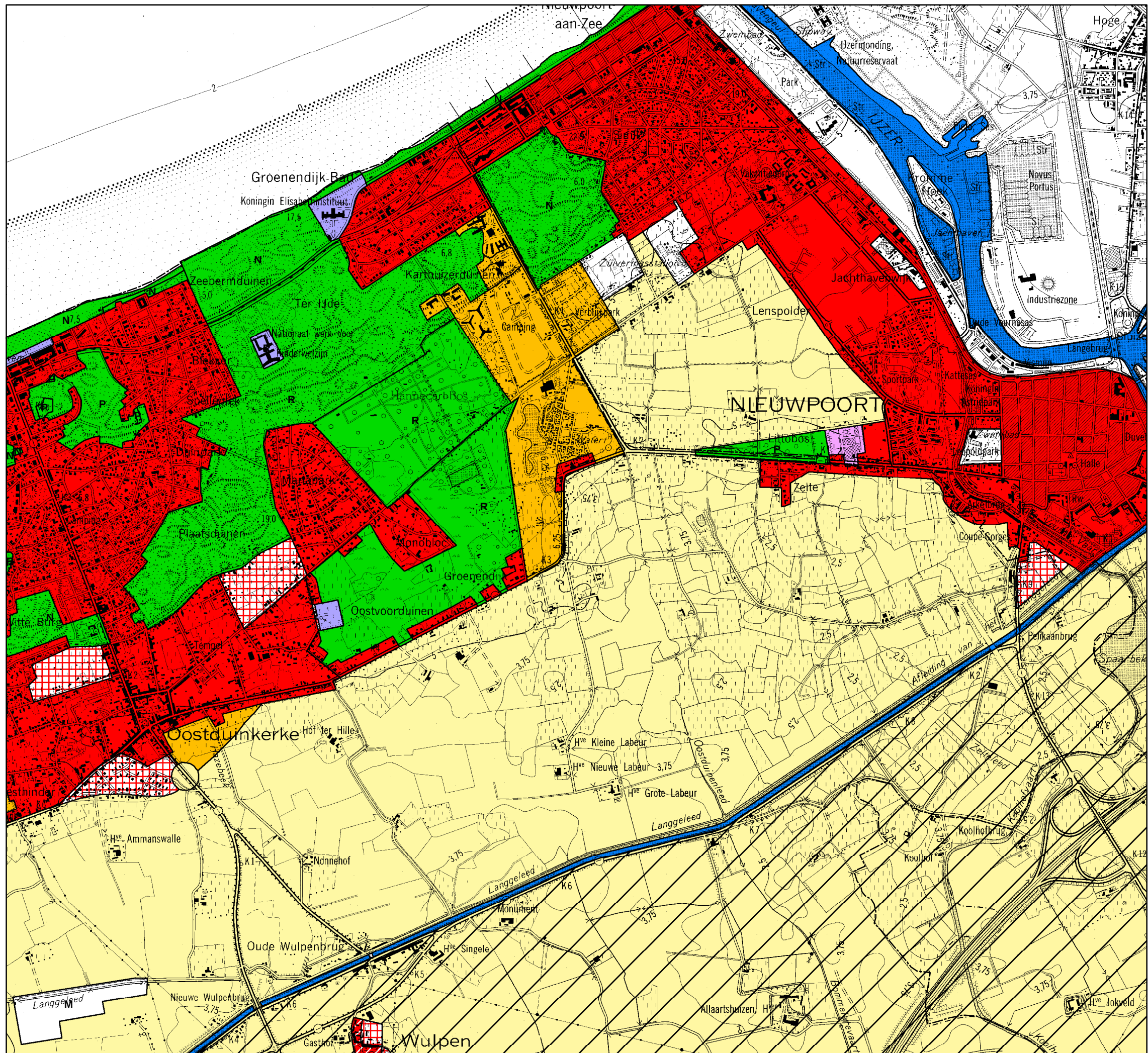
De bepalingen van art. 145 bis blijven bijgevolg van toepassing, nl. ‘verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaand bouwvolume’.

Enkel wanneer het duinendecreet voor de betrokken gebouwen komt te vervallen wordt het gemeentelijk uitvoeringsplan van kracht en zijn bijgevolg de bepalingen van het gemeentelijk uitvoeringsplan van toepassing.

⁹ (BS, 30/12/94) houdende bekrachtiging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16/11/1994 en houdende wijziging van de wet van 12/07/1973 op het natuurbehoud

¹⁰ De groengebieden, natuurgebieden (met wetenschappelijke waarde), natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of waarde of met bijzondere waarde, GEN en GENO, beschermde duingebieden en voor duingebied belangrijke landbouwgebieden.

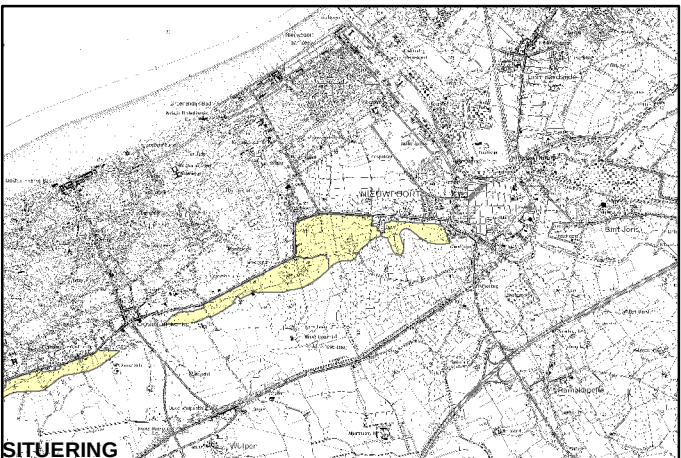
¹¹ Laatste wijziging : decreet van 22 april 2005, artikel 5



GRUP 6: DUIN-POLDEROVERGANG

Deel b

Gewestplan

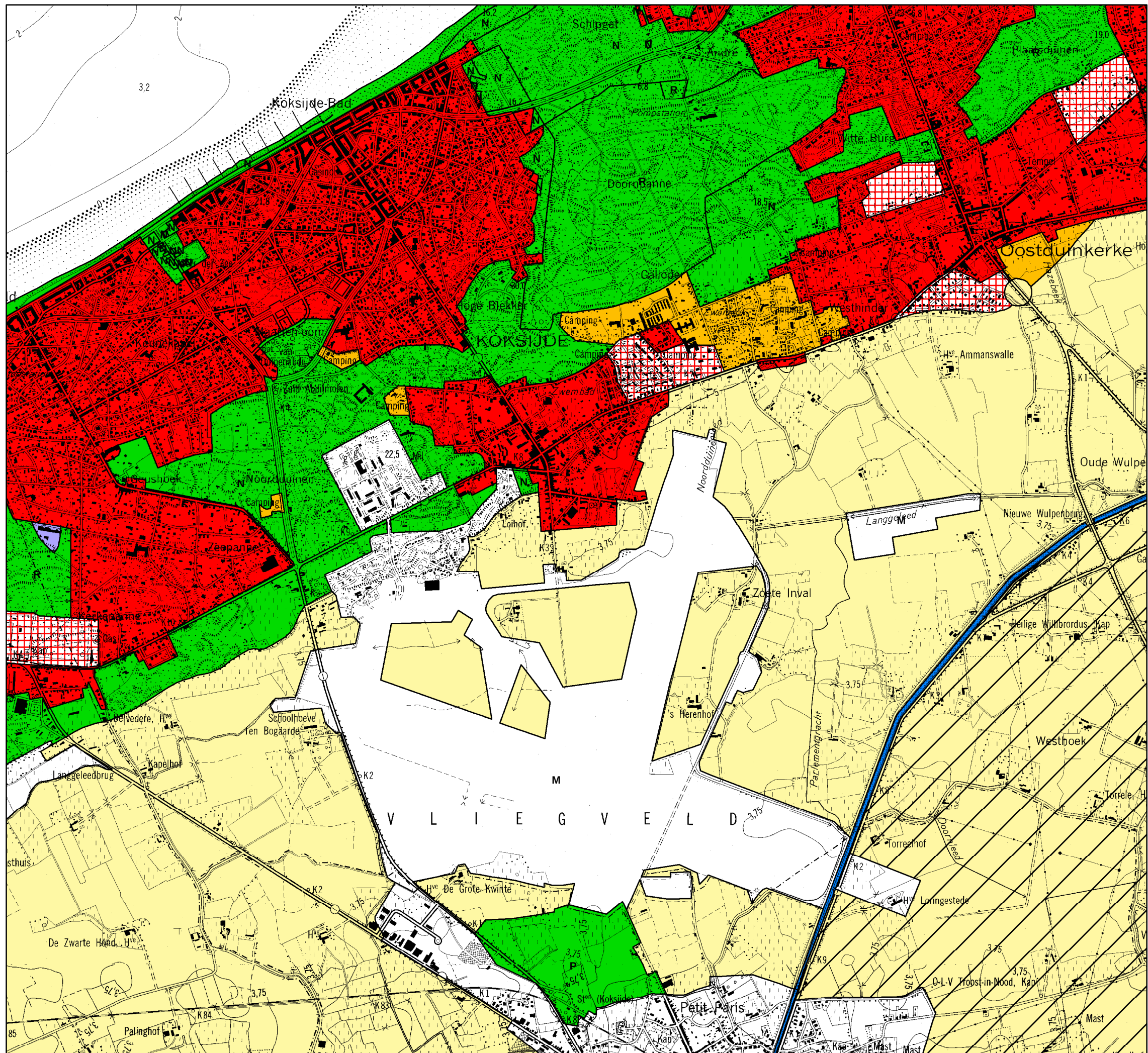


Schaal 1:20.000

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging



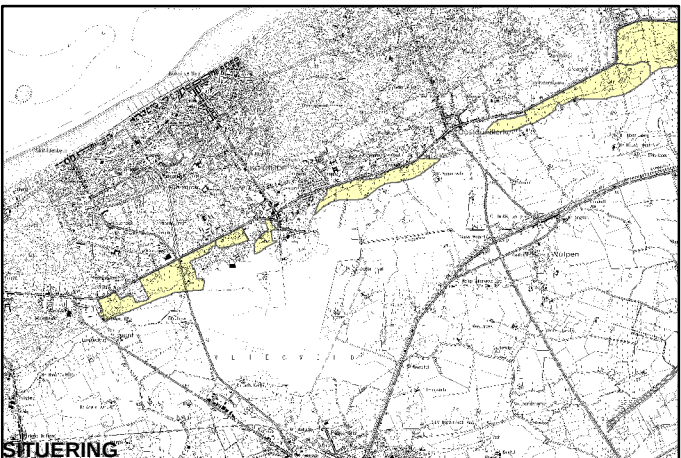
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49



GRUP 6: DUIN-POLDEROVERGANG

Deel a

Gewestplan

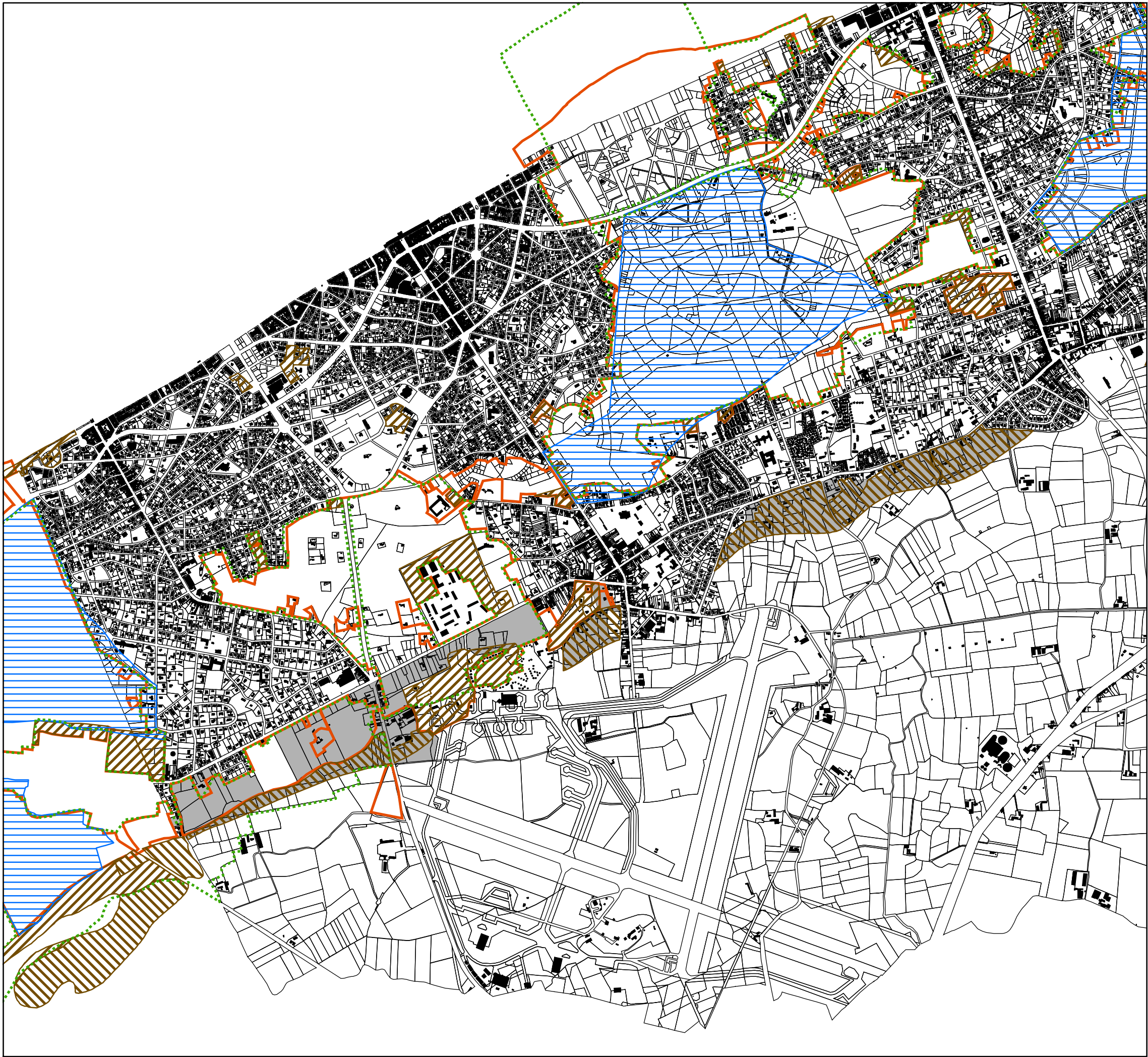


Schaal 1:20.000

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging



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

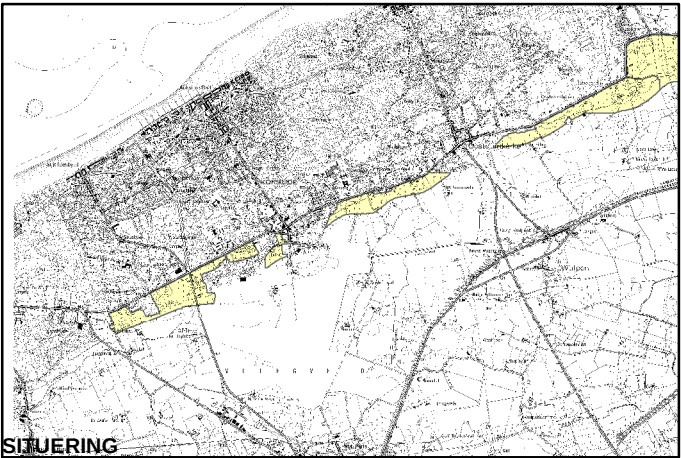


GRUP 6: DUIN-POLDER OVERGANG

Deel a
Duinendecreet, Habitatrichtlijngebieden,
Ven eerste fase en Vogelrichtlijngebied

Legende

- beschermd duingebied
- voor duingebied belangrijk landbouwgebied
- Habitatrichtlijngebieden
- VEN eerste fase
- Vogelrichtlijngebieden
- Afbakening grup

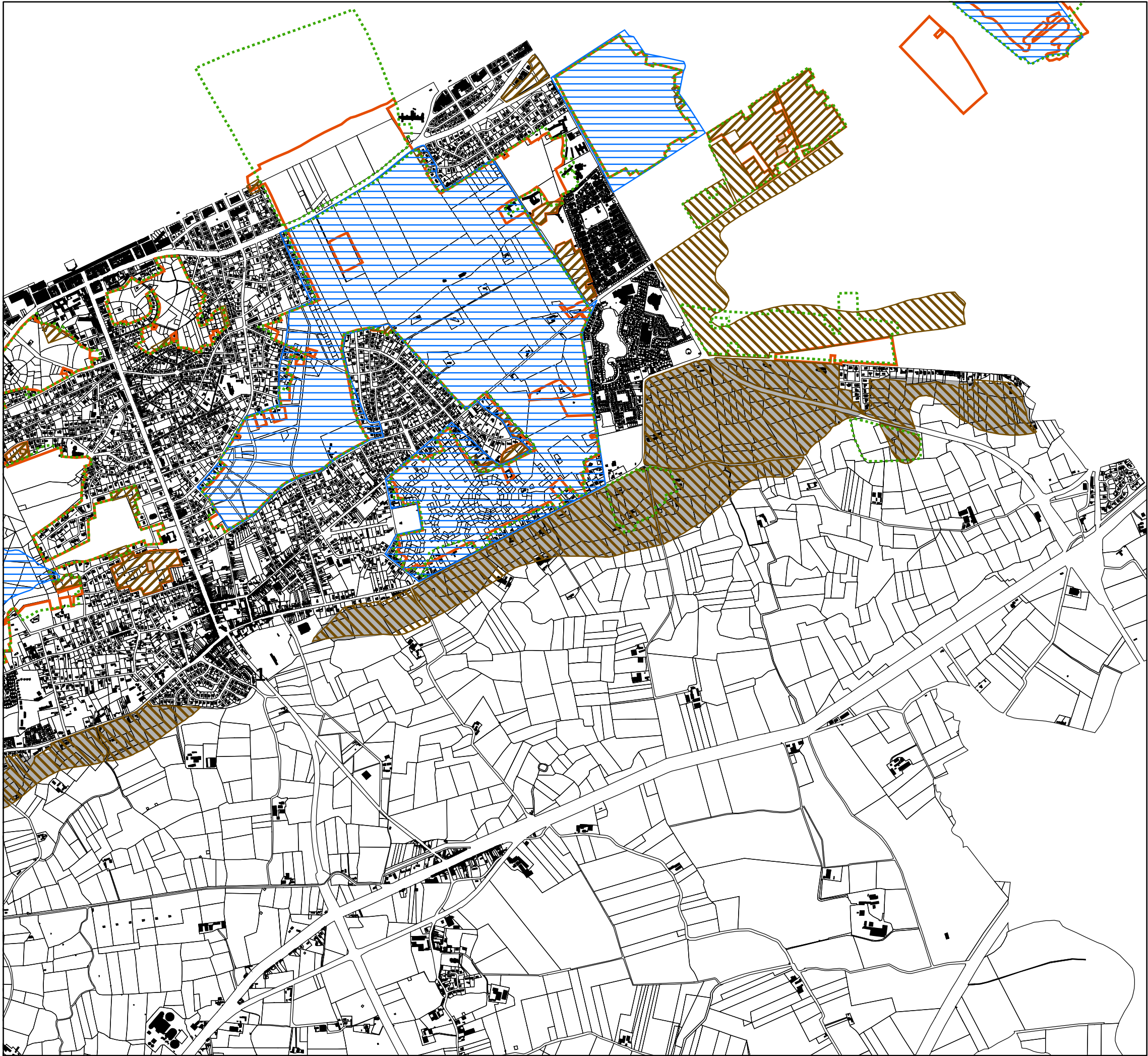


Schaal 1:20.000

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging



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

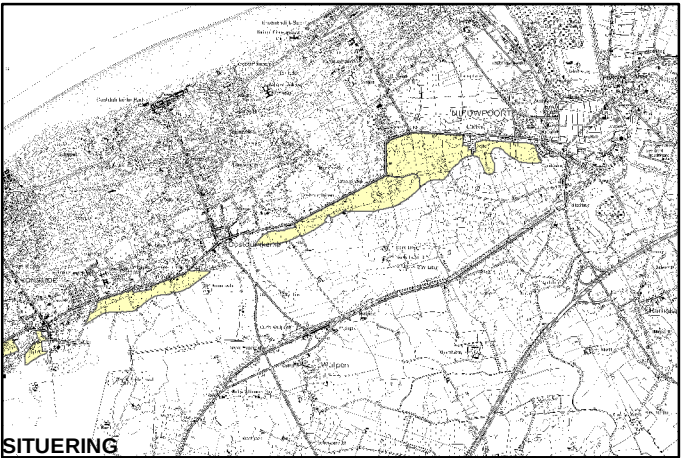


GRUP 6: DUIN-POLDER OVERGANG

Deel b
Duinendecreet, Habitatrichtlijngebieden,
Ven eerste fase en Vogelrichtlijngebied

Legende

-  beschermd duingebied
-  voor duingebied belangrijk landbouwgebied
-  Habitatrichtlijngebieden
-  VEN eerste fase
-  Vogelrichtlijngebieden
-  Afbakening grup

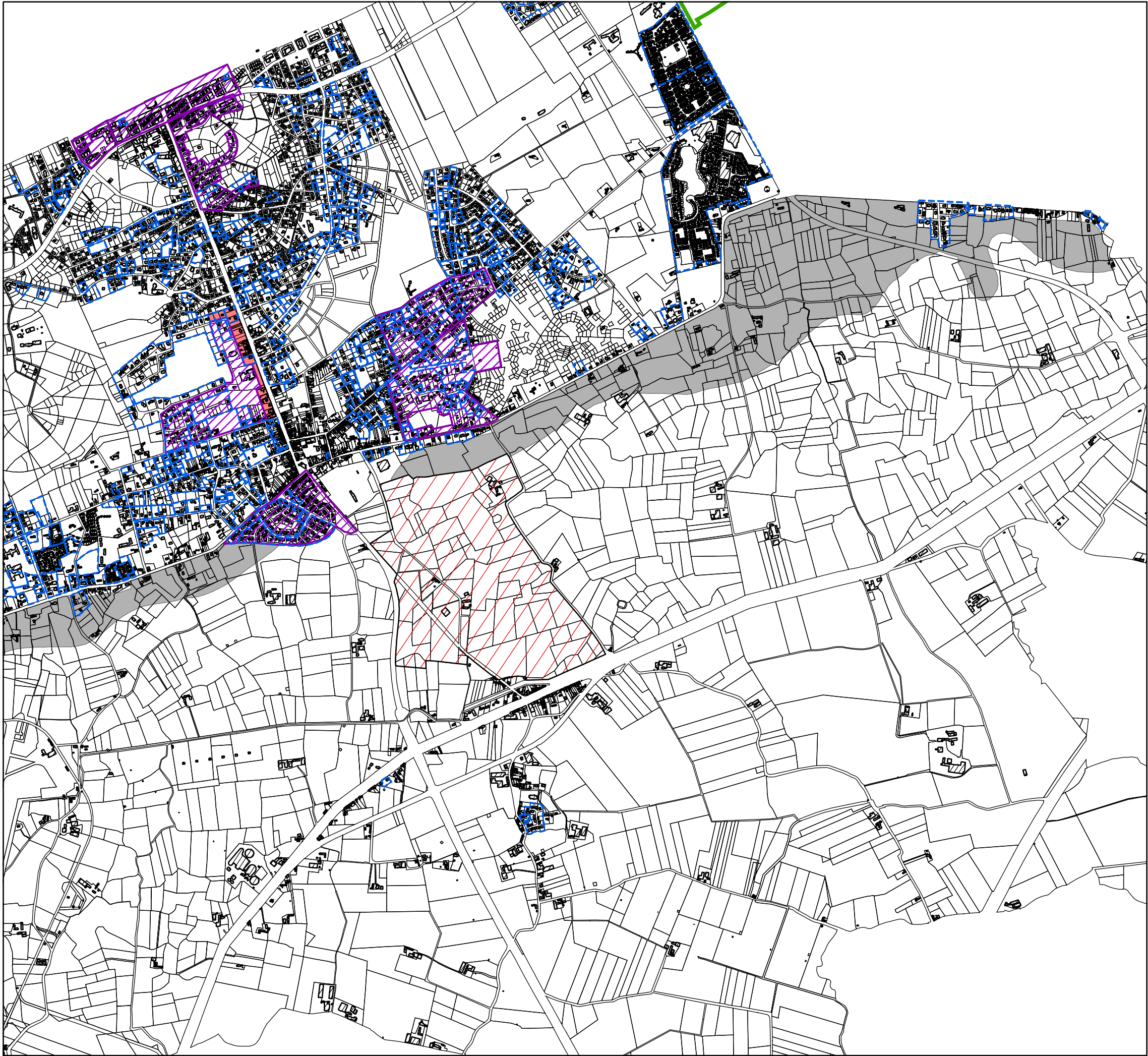


Schaal 1:20.000

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging



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

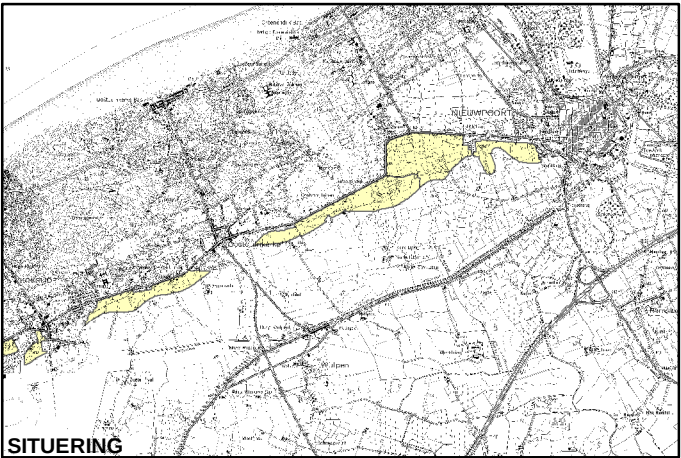


GRUP 6: DUIN-POLDER OVERGANG

Deel b
Contouren BPA's en
goedgekeurde verkavelingen

Legende

- BPA
- verkavelingen
- Afbakening Grup
- Beschermde landschappen en dorpsgezichten
- Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (ontwerp)
- Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

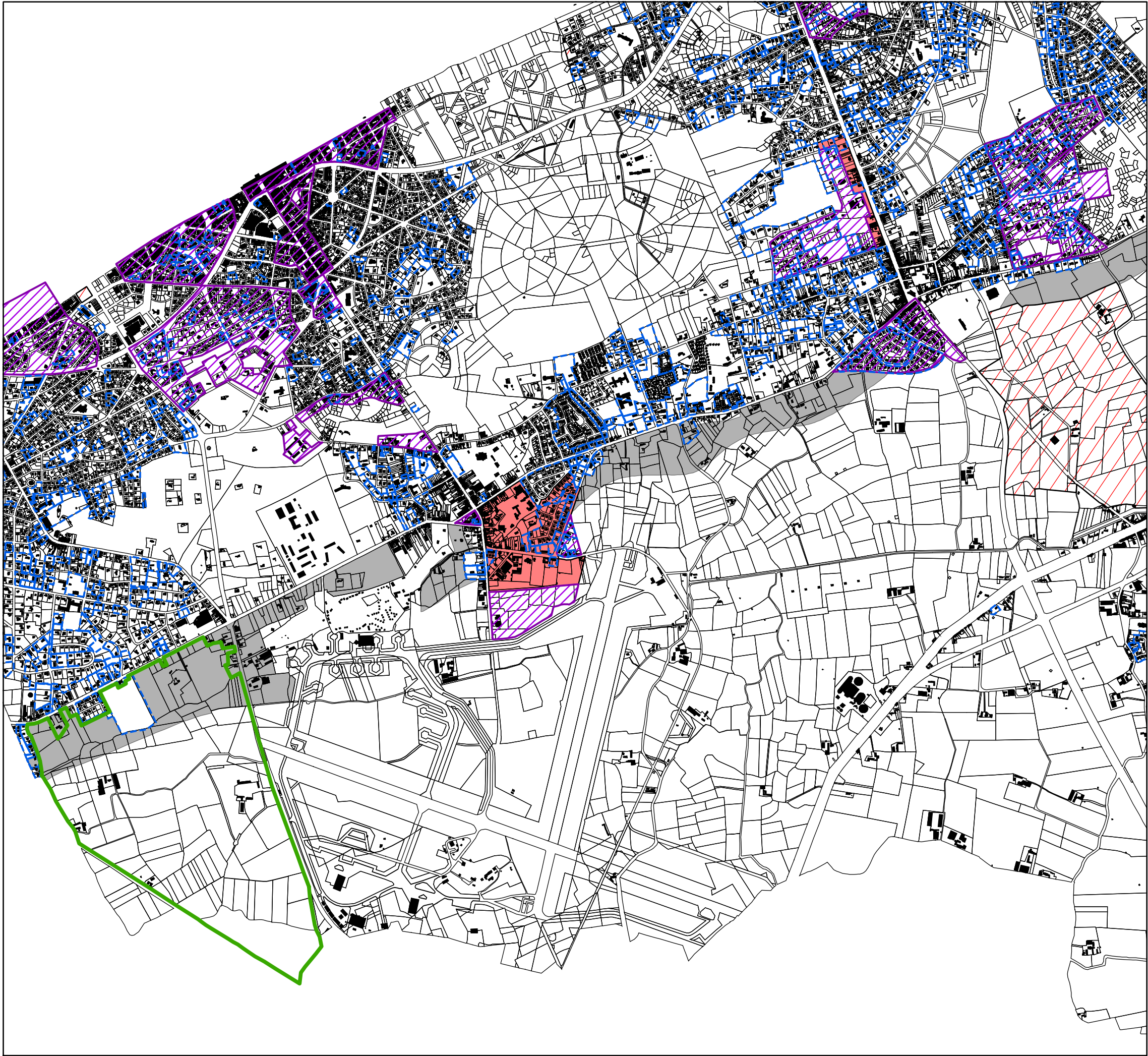


Schaal 1:20.000

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging



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

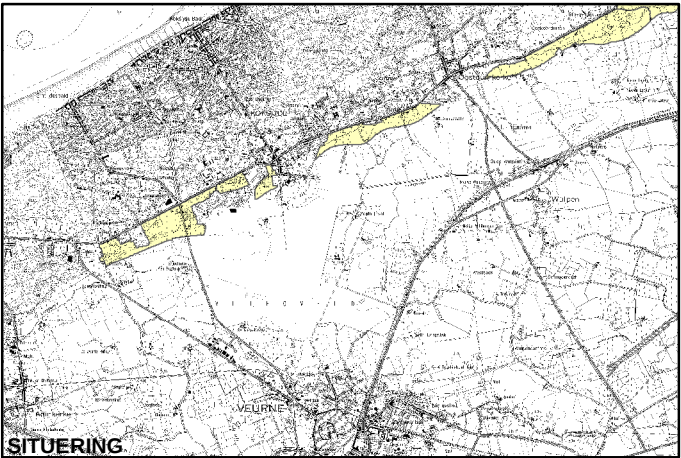


GRUP 6: DUIN-POLDER OVERGANG

Deel a
Contouren BPA's en
goedgekeurde verkavelingen

Legende

-  BPA
-  Verkavelingen
-  Afbakening Grup
-  Beschermde landschappen en dorpsgezichten
-  Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (ontwerp)
-  Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan



Schaal 1:20.000

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging



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

2.5 Visie en beleidskader zonevreemde constructies

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

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

2.5.2.1 Gebiedsgerichte vertaling binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het duin-polder overgangsgebied wordt als een gebied aangeduid met een aantal potenties rond natuur. De landbouw dient ter hoogte van de duin-polderovergangen rekening te houden met bestaande natuurwaarden. Het gebied wordt hierbij omschreven als een 'bouwvrije zone met grondgebonden agrarische functie'. Het gebied beschikt over een hoge landschappelijke en natuurlijke waarde die ondersteund dient te worden door een verweving tussen landbouw en natuur. Specifieke afwegingskaders naar zonevreemde constructies zijn terug te vinden in de algemene tabel 'Normering Poldergebied', richtinggevend gedeelte p. 36-37. Belangrijkste krijtlijnen hierin zijn dat infrastructuurwerken duidelijk rekening dienen te houden met natuur en landschap en dat uitbreiding niet aanvaardbaar is voor de constructies gelegen binnen het plangebied.

Het woonlint ter hoogte van de Ten Bogaerdelaan werd specifiek aangeduid, waarbij herbouw en uitbreiding wordt mogelijk gemaakt.

2.5.2.2 Specifiek beleidskader zonevreemde constructies

Algemeen

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

Belangrijk hierbij te melden is de vigerende wetgeving omtrent het duinendecreet van toepassing is en zal blijven voor de gebouwen die vallen binnen de afbakening van dit decreet. Voorliggende voorschriften zijn dus soepeler dan hetgeen de wetgeving momenteel toelaat.

Beleidsvisie nederzittingsstructuur

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

Er wordt een gebiedsgerichte verfijning gemaakt :

- *Woningen aan de rand van het plangebied*
Woningen of activiteiten aan de rand van het plangebied of geclusterd kunnen beperkt uitbreiden. Deze woningen liggen niet in de afbakening van het VEN – 1^e fase¹².
 - o Voor de woningen met onduidelijke gewestplanbestemming wordt specifiek ingezoomd en verder verfijnd in bestemmingsplannen. Het woonlint ter hoogte van de Ten Bogaerdelaan zal specifiek op ingezoomd worden en verder gebiedsgericht verfijnd.
 - o Voor de overige geclusterde woningen aan de rand worden algemene voorschriften opgesteld. Deze woningen kunnen éénmalig uitbreiden met een max. van 20% en een max. van 850m³ bruto – volume.

¹² Hierbij verwijzen we naar het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2003 inzake de selectie van de gebieden eerste fase (decreet op natuurbehoud van 21.10.1997 (B.VI.R.)).

- Voor de geïsoleerde woningen :
Woningen die geïsoleerd ligging hebben geen uitbreidingsmogelijkheden.
 - o Een uitzondering wordt gemaakt voor het waardevolle patrimonium, in hoofdzaak onder de vorm van de in oorsprong zijnde vissershuisjes. Deze worden in functie van het behoud specifiek aangeduid, extra voorschriften worden opgenomen om het typisch karakter maximaal te kunnen beschermen. Enkel functionele uitbreiding is hierbij mogelijk, dit om het gebruikerscomfort te verhogen. Deze functionele uitbreiding beperkt zich tot 5% uitbreiding in bebouwingsvolume, dus niet in oppervlakte, met een max. van 700m³. M.a.w. een uitbreiding in grondoppervlakte aansluitend aan het bestaande bouwvolume is enkel mogelijk indien een bijgebouw wordt afgebroken, waardoor de bezettingsoppervlakte van het terrein in evenwicht is.
- De overige geïsoleerde bebouwing kan niet uitbreiden.

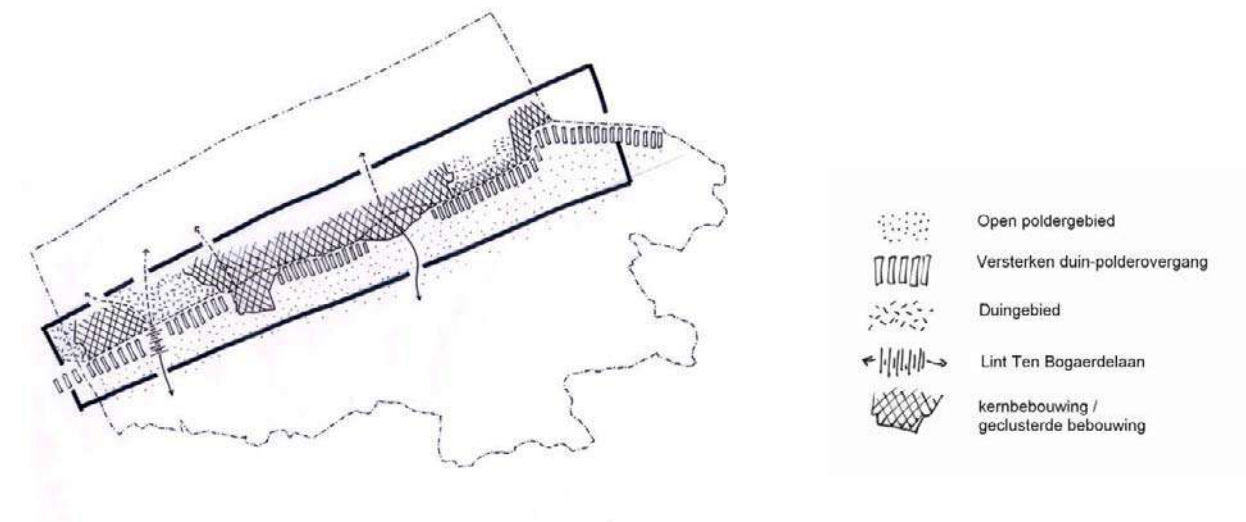
In geval van overmacht is herbouw voor alle woningen mogelijk. Functiewijziging is nergens toegelaten.

Beleidsvisie ambachtelijke bedrijvigheid

Niet van toepassing, m.u.v. ter hoogte van het lint Ten Bogaerdelaan (zie detailplan).

Beleidsvisie handelsbedrijven, kleinhandel en horeca

- Bestaande hoofdzakelijk vergunde kleinschalige detailhandel en horeca-instellingen kunnen behouden blijven en verder werken binnen de bestaande gebouwen. Uitbreiding naar gebouwen toe is niet meer mogelijk voor de geïsoleerde activiteiten. Landschappelijke inkleding is zeer belangrijk. Het intern verbouwen van de bedrijfspanden binnen het bestaand bouwvolume is toegelaten.



kaart : Algemeen beleidskader

Beleidsvisie openbare gebouwen

Niet van toepassing.

Beleidsvisie toeristisch-recreatieve structuur

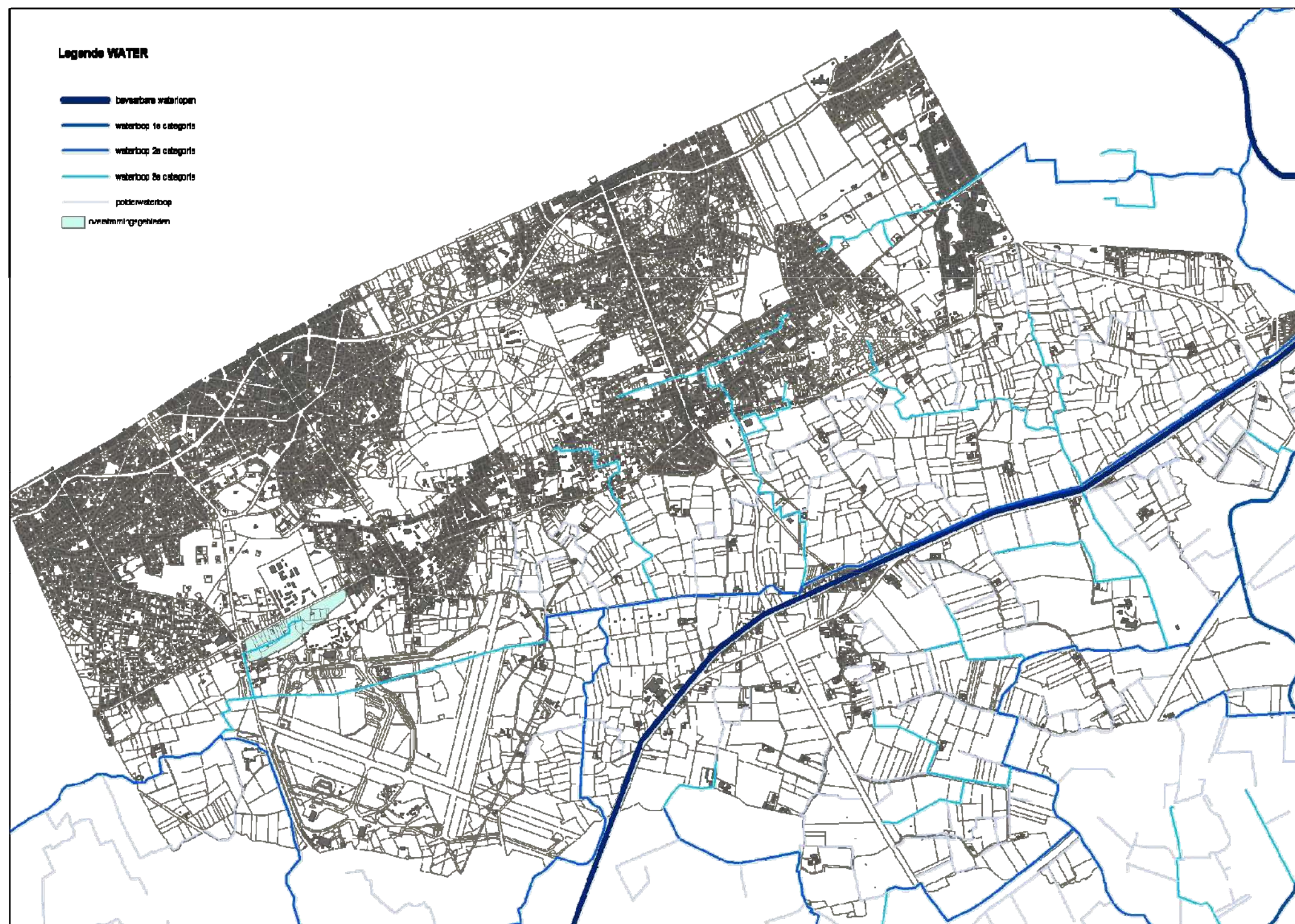
Binnen het plangebied is dit gegeven te herleiden naar twee paardenmaneges.

Deze kunnen behouden blijven en verder werken binnen de bestaande gebouwen. Uitbreiding is niet meer mogelijk voor de geïsoleerde activiteit (de Canadahoeve). Voor de manege Cavallus, dat geclusterd ligt langsheen de Ten Bogaerdelaan, zijn er wel uitbreidingsmogelijkheden. De manege wordt, samen met de bebouwing langsheen de Ten Bogaerdelaan, in zijn totaliteit aangepakt in het detailplan 'Ten Bogaerdelaan'.

Beleidskader nabestemming landbouwbedrijven :

Volgende nabestemmingen zijn mogelijk :

- Enkel een functiewijziging naar wonen is mogelijk.



2.5.3 Stap 4 : Onderscheiden ruimtelijke afwegingscriteria

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

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

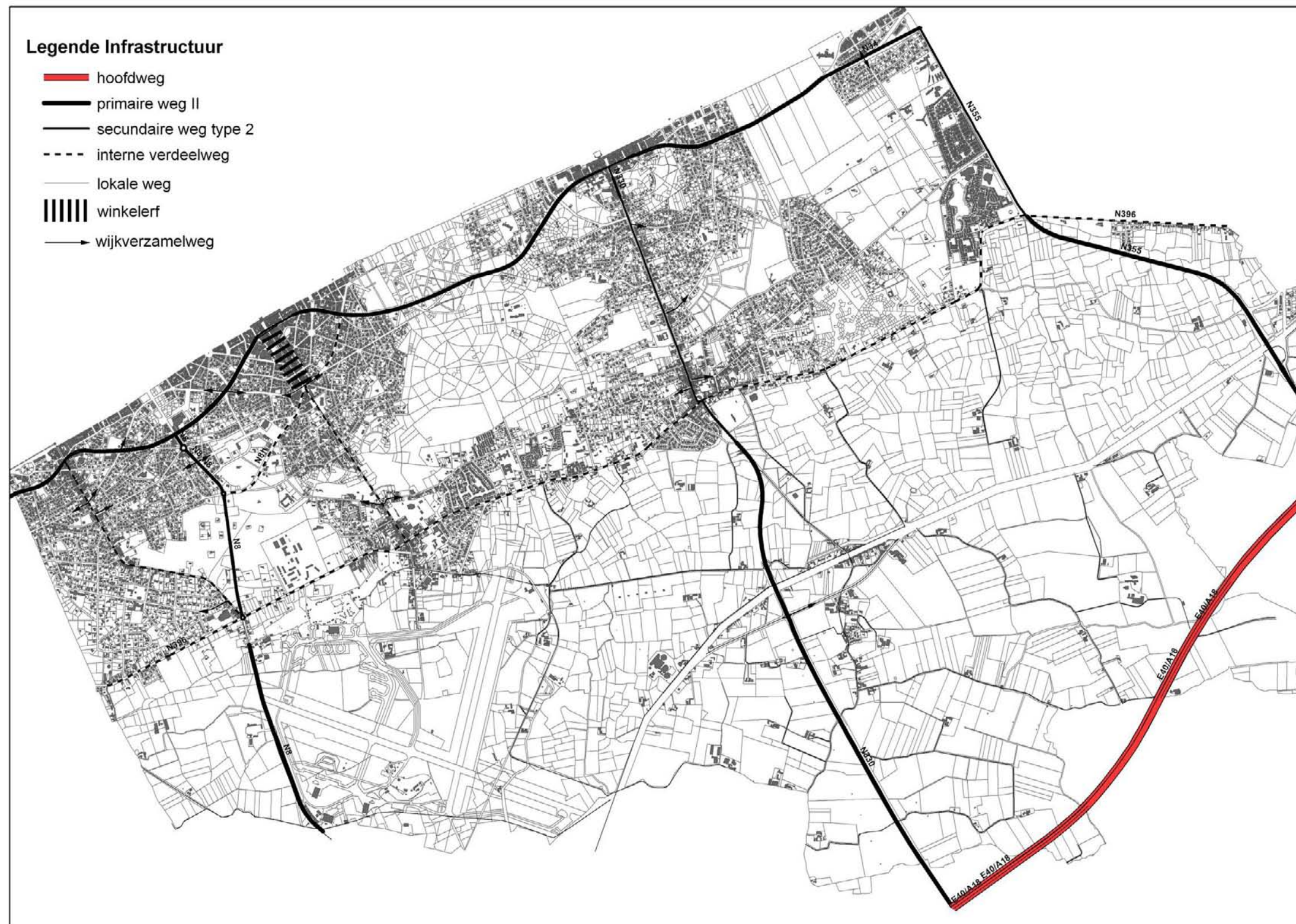
2.5.3.1 Aspect water

Volgende bepalingen zijn van belang met betrekking tot het plangebied :

- Er bevindt zich een natuurlijk of actuele overstromingsgebied, cfr. de inventaris die is opgesteld door AMINAL, Afdeling Water en AROHM, afdeling Ruimtelijke Planning (zie ROG-2003 kaarten (recent overstroombare gebieden) en MOG-kaarten (gemodelleerde overstromingsgebieden)) ter hoogte van het plangebied, nl. ten oosten van de Ten Bogaerdelaan.
- Binnen of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden er zich enkele onbevaarbare waterlopen van 3^{de} categorie.
De provincie of de Polder of Wateren beheren de onbevaarbare waterlopen van tweede en/of derde categorie en de gemeenten deze van derde categorie (indien niet beheerd door Polder of Wateren).
Bij uitvoering van werken aan onbevaarbare waterlopen van 2^e of 3^e categorie dient er een machtiging van de bestendige deputatie te zijn.
Bij bouwen of verbouwen langs onbevaarbare waterlopen van 2^e of 3^e categorie dient er advies gevraagd te worden aan de PTD waterlopen en aan het polderbestuur en dient de vergunning verlenende overheid de watertoets uit te voeren cfr. het decretaal integraal waterbeleid van 18 juli 2003.
Langs weerszijden van de onbevaarbare waterlopen ligt er een erfdienstbaarheidzone van 5m vanaf de oeversrand om onderhoudswerkzaamheden aan de waterloop uit te kunnen voeren. Dit betekent dat er binnen deze zone geen enkele bebouwing noch aanplanting wordt toegestaan (wet op onbevaarbare waterlopen van 28.12.1967).

Bronnen

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



Kaart : layerkaart lijninfrastructuur

2.5.3.2 aspect lijninfrastructuren

De bereikbaarheid van de site (in hoofdzaak belangrijk i.f.v. ontwikkelingsperspectieven van vooral ambachtelijke bedrijvigheid – bereikbaarheid met bv. vrachtwagens) en de zichtlocatie welke door grotere infrastructuren worden bewerkstelligt zijn uitermate belangrijk teneinde verdere ontwikkelingen al dan niet toe te laten. De verkeersimpact van nieuwe ontwikkelingen en de directe relatie tot het voorliggende wegennet (directe nabijheid van grotere infrastructuren) zijn belangrijke randvoorwaarden die dienen ingeschat te worden.

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

- De Robert Vandammestraat – Houtsaegerlaan – Koksijdesteenweg – Dorpstraat – Nieuwpoortsteenweg – Canadalaan
- De 3 toegangswegen die het plangebied doorsnijden, nl. de N8 of de Ten Bogaerdelaan, de N330 en de N355.

Alle andere wegen in het plangebied zijn lokale wegen.

Voor wat betreft de toeristisch – recreatieve activiteiten binnen het gebied is het belangrijk dat deze bereikbaar zijn via (toeristisch – recreatieve) fietsverbindingen, paardenroutes,.... Hierbij verwijzen we naar de layer recreatie. (vb. hoevetoerisme, maneges,...)

bronnen

het structuurplan en het mobiliteitsplan van Koksijde



Kaart : layer patrimonium

2.5.3.3 aspect patrimonium

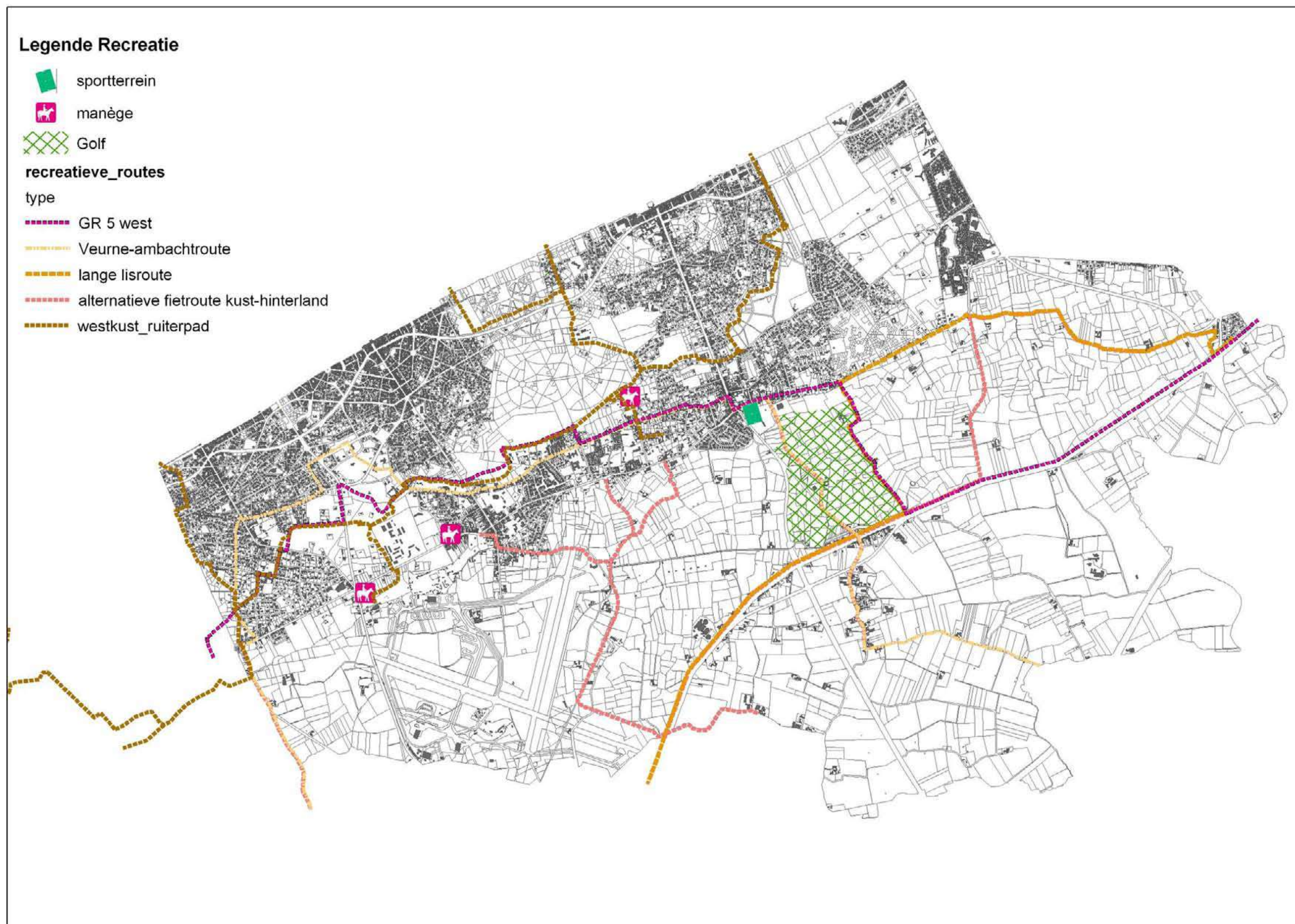
Deze layer kadert binnen het behoud van de gemeentelijke eigenheid en het respect voor de historiek van de gemeente. Het is belangrijk dat waardevol patrimonium niet zomaar wordt gesloopt en vervangen wordt door 'banale' nieuwbouw.

Doelstelling is een maximaal behoud van het aanwezige waardevolle patrimonium na te streven (hier in hoofdzaak de van oudsher historische vissershuisjes). Het aanduiden van het waardevol patrimonium is een lokaal erfgoedbeleid.

Volgend waardevol patrimonium is terug te vinden binnen het plangebied :

- Beschermde Monumenten en Landschappen :
 - o Landschapszicht rond de Abdijhoeve Ten Bogaerde
 - o Overgang duinen – polders Belvédère
- Karaktervolle authentieke vissershuisje : zie kaart

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



Kaart : layer recreatie

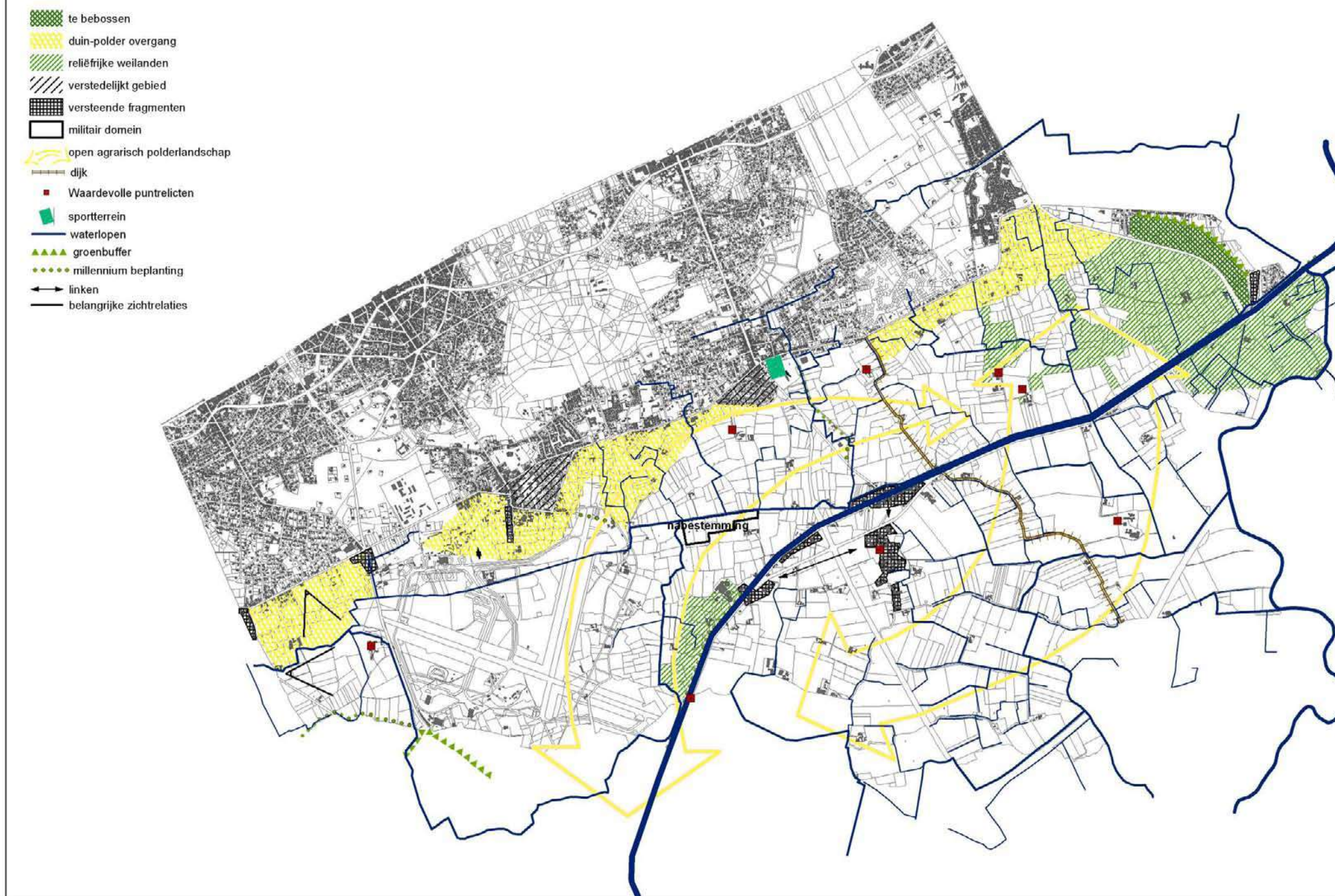
2.5.3.4 Aspect recreatie

Binnen een kustgemeente is het toeristisch recreatieve gebeuren uitermate belangrijk. Naast het strand en de duinen heeft de achterliggende open ruimte ook toeristisch recreatieve potenties. De duin - polderovergangszone wordt gekenmerkt door twee paardenmaneges. Het is belangrijk dat hieraan eenduidige paardenroutes zijn gekoppeld.

bronnen

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

Legende Landschappen - Natuur binnen de polderruimte



Kaart : layer landschap

2.5.3.5 Aspect landschaps- en natuurwaarden en kleine landschapselementen

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

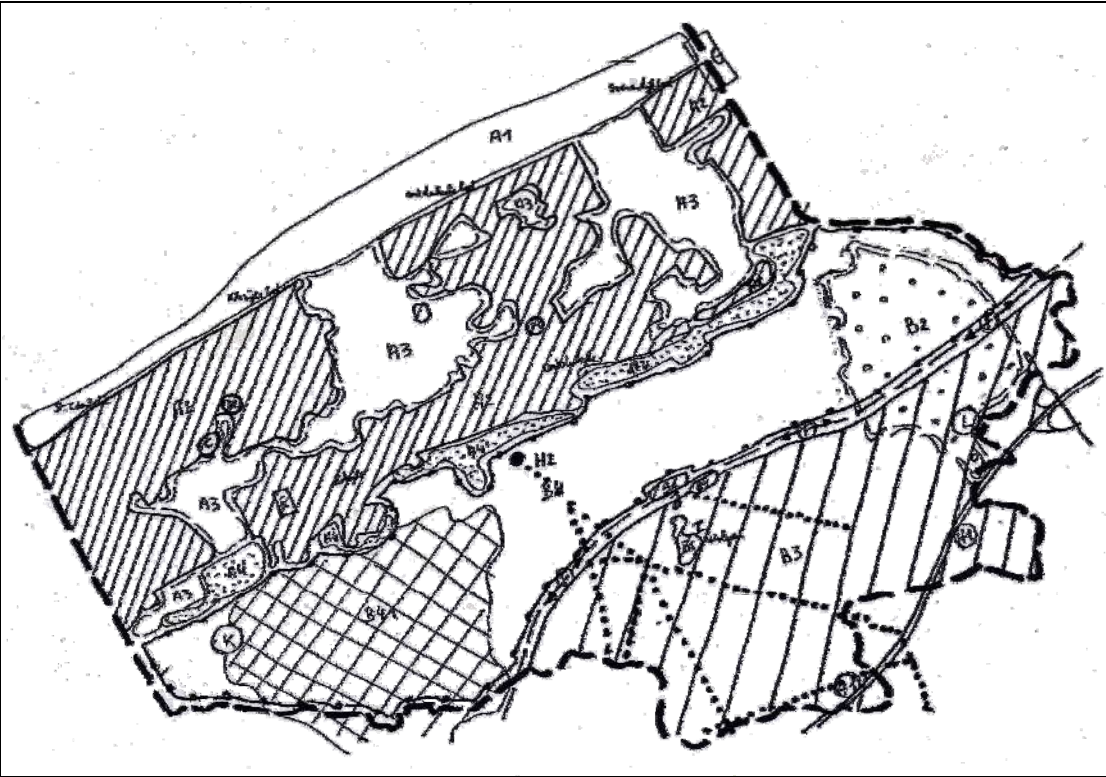
1. ASPECT LANDSCHAP

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

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

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

Het plangebied behoort integraal tot de binnenduintrand en overgangsgebied duin-polder.



Kaart : Landschapskaart

Bron : GNOP

Het decreet op erfgoedlandschappen, meer bepaald het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg¹³

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

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

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

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

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

Het landschap van het duin-polderovergangsgebied is grotendeels goed bewaard. De landschappelijke goed bewaarde kenmerken moeten dan ook zoveel mogelijk bewaard worden, hierop baseert de gemeente zich op de landschapskenmerkenkaart en de relictatlas.

In de 'Atlas van de relictten van de traditionele landschappen van de provincie West-Vlaanderen'¹⁴, worden relictten aangegeven die op oude kaartdocumenten kenmerkend waren voor de landschappen en die op orthofotokaarten van omstreeks 1990 nog morfologisch herkenbaar zijn, nog voldoende gaaf zijn om informatieve waarde te bezitten en een functionele of structurele samenhang vertonen. Hun typologie steunt op de ruimtelijke kenmerken van de relictten (punten, lijnen, vlakken). Zo worden relictzones, ankerplaatsen, puntrelictten en lijnrelictten geselecteerd.

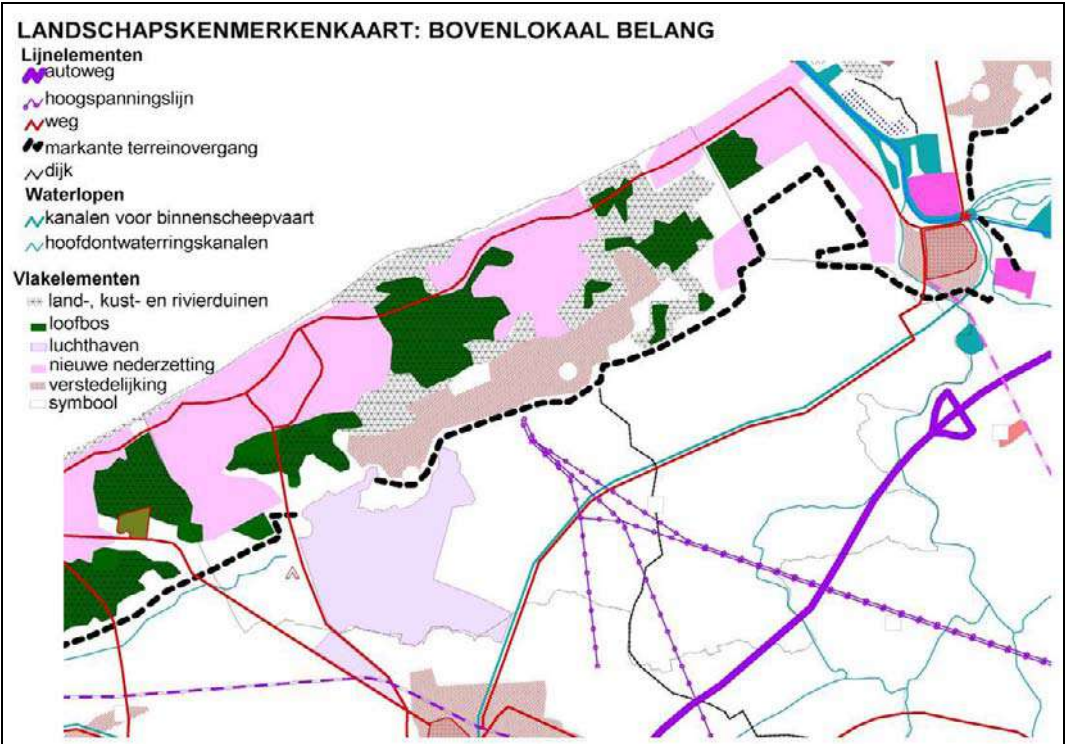
Volgens de landschapsatlas behoort een gedeelte van de duin-polderovergang tot de relictzone R30021 : Duinen Westkust. Behoud en bescherming van de resterende natuur- en geomorfologische relictten staan hier centraal, samen met het vrijwaren van uitbreiding bebouwing en toeristische infrastructuur, het behoud en herstel van de duincomplexen en het vormgeven en accentueren van de overgangsgebieden door bebossing en beplanting. Waar de overgang duinen-polders gaaf bewaard is gebleven is een grillige combinatie van kleine akkers en weiden, zandverstuivingen en bosjes aanwezig. Zeer waardevolle, onbebouwde en onverharde, vrij abrupte en reliëfrijke overgang van duin naar polder is terug te vinden ter hoogte van de hoeve Ten Bogaerde.

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

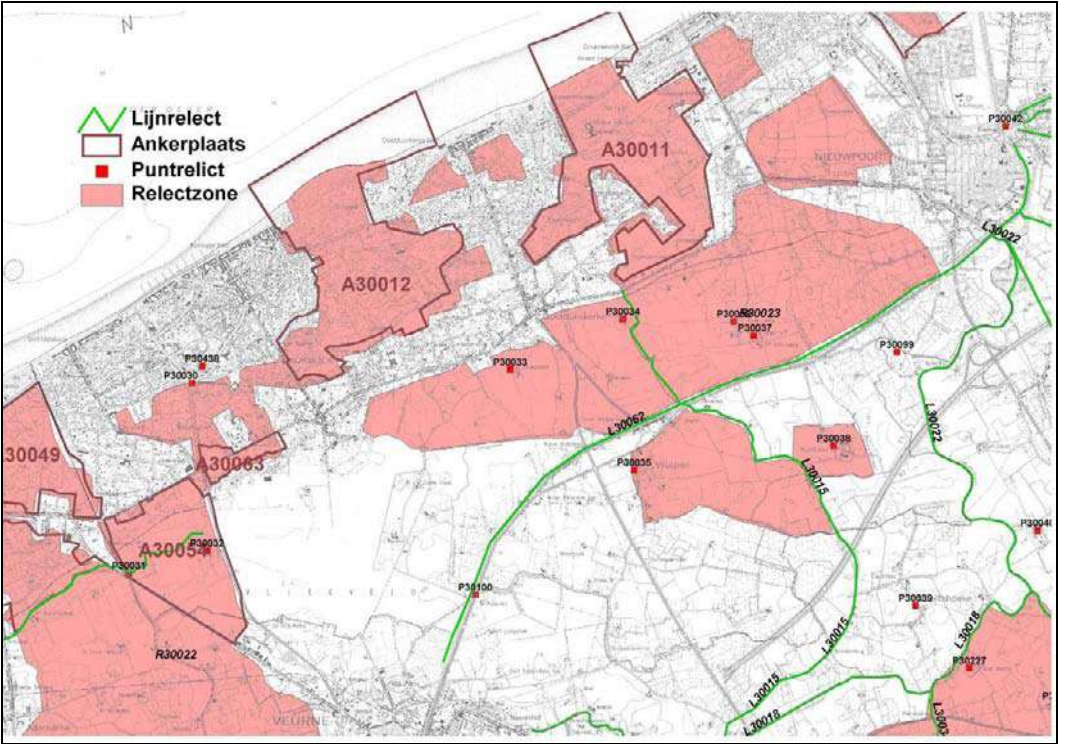
Rond de percelen stond perceelsrandbegroeiing met doornige struiken, knotbomen en houtkanten om de akkers te beschermen tegen het vee dat tot de 19de eeuw vrij graasde in de duinen.

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

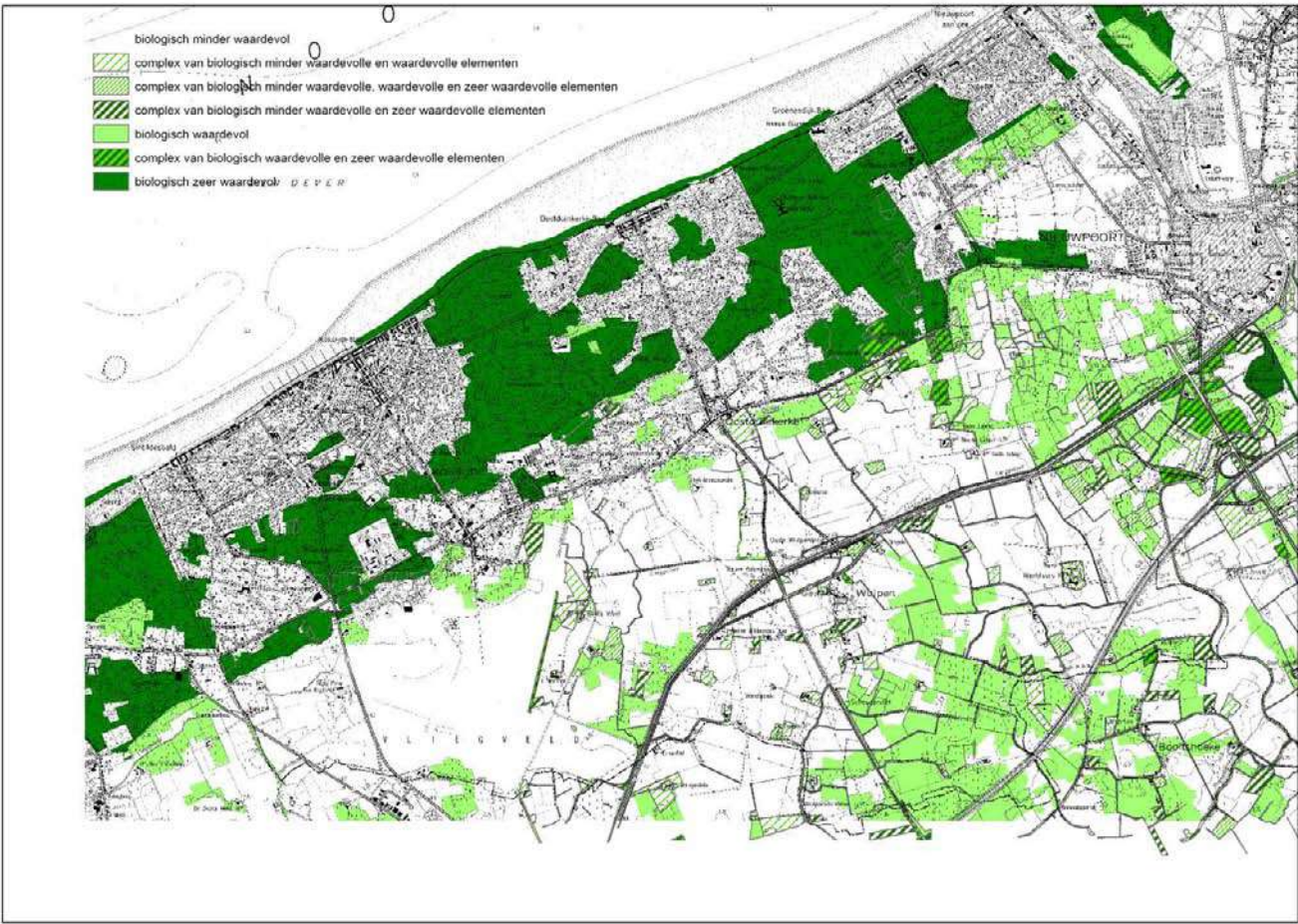
Binnen het gebied bevindt zich eveneens de ankerplaats duin-polderovergang Ten Bogaerde. Ter hoogte van deze ankerplaats werd eveneens de te vrijwaren zichtas richting Ten Bogaerde aangeduid.



Landschapskenmerkenkaart

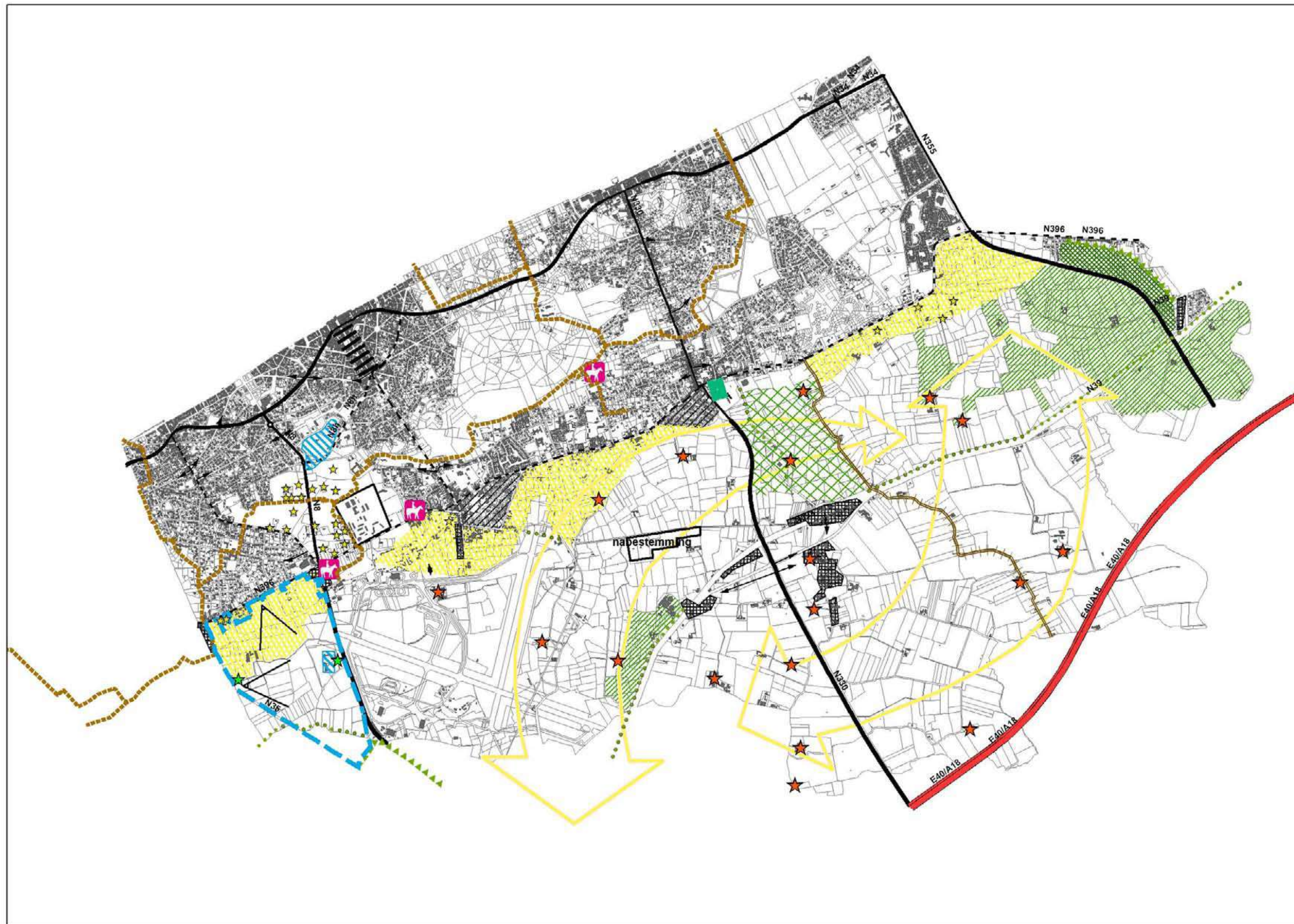


2. ASPECT NATUUR



Fragment biologische waarderingskaart 1997, geactualiseerd in 2003.

Het gebied ten zuiden van de Noordduinen en tussen de gemeentegrens De Panne is biologisch zeer waardevol.
Het overige gebied bevat complexen van biologisch waardevolle en minder waardevolle elementen.



Layer integratiekaart

2.5.3.6 Integratiekaart

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

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

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

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

2.6 Inhoudelijke strijdigheden met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

- Binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is de optie genomen dat uitbreiding niet aanvaardbaar is voor woningen binnen de L1 gebieden (duin - polderovergangen, Richtinggevend gedeelte, tabel 2 'Normering poldergebied' p. 36-37). Binnen het uitvoeringsplan is dit gegeven verder verfijnd.
 - o Uitbreiding is in principe niet toegelaten voor de geïsoleerde woningen, beperkte uitbreiding is enkel mogelijk in functie van een functionele verbouwing en dit om het woningcomfort te verbeteren voor het waardevolle patrimonium. Het betreft hier slecht een uitbreiding van 5% in bebouwingsvolume, uitbreiding in bebouwingsoppervlakte is niet mogelijk.
 - o Het éénmalig uitbreiden van de niet-geïsoleerde woningen, met een maximale volumevermeerdering van 20%.

Belangrijk te vermelden is het feit dat het hier om een lange termijnvisie gaat, m.a.w. wanneer het duinendecreet op termijn verandert of versoepelt. Het GRS heeft zich louter gericht naar de huidige wettelijke bepalingen (zijnde geen uitbreiding mogelijk in duinendecreet of in natuurgebied). Het grup vertrekt van een lange termijnvisie waarin gesteld wordt dat voor niet-geïsoleerde woningen, maar aan de rand van reeds bestaande bebouwing of aan de rand van grote infrastructuur, een uitbreiding met iets groter volume ruimtelijk aanvaardbaar is.

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

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

Dit gemeentelijk uitvoeringsplan kan geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van één van de bedoelde gebieden veroorzaken (hier heeft het betrekking op habitatgebied) :

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

2.8 Watertoets

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

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

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

Bodemkenmerken

De bodemkaart heeft als bodemtype voor het plangebied 'kustduingrond' , 'hoge kustduin' en in zeer beperkte mate (zuidelijk 'kreekrug' weer.

Overstromingsgebieden

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

Er bevindt zich een natuurlijk of actuele overstromingsgebied, cfr. de inventaris die is opgesteld door AMINAL, Afdeling Water en AROHM, afdeling Ruimtelijke Planning (zie ROG-2003 kaarten (recent overstroombare gebieden) en MOG-kaarten (gemodelleerde overstromingsgebieden)) ter hoogte van het plangebied, nl. ten oosten van de Ten Bogaerdelaan. Slechts een drietal woningen bevinden zich in deze zone, gekarteerd als zijnde 'geïsoleerde woning'. Het plan laat bijgevolg geen verdere uitbreidingen toe, noch naar gebouwen, noch naar bijkomende verhardingen.

Mogelijke effecten van het plan

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

2.9 Motivering detailplannen

2.9.1 Detailplan 1 : Woonhuis t.h.v. Robert Vandammestraat

Het detailplan behelst een bestaande woning dat deels in zone voor natuurgebied en deels in zone voor woongebied valt.

2.9.2 Detailplan 2 : Multifunctioneel lint Ten Bogaerdelaan – R. Vandammestraat

Situering

De Ten Bogaerdelaan is een belangrijke invalsweg voor Koksijde, het vormt de verbindingsweg naar de E40 en Veurne toe. Ter hoogte van het snijpunt met de R. Vandammestraat wordt De Ten Bogaerdelaan gekenmerkt door wonen en allerhande activiteiten. Volgende belangrijkste activiteiten vinden plaats :

2.9.2.1 Manege Cavallus

Historiek en actuele toestand van het bedrijf

Het bedrijf wordt uitgebaat sinds het begin van de jaren '70. De BVBA Cavallus zelf is gestart in 1995. Toen het bedrijf door de BVBA werd overgenomen, was het een teloorgegane zaak. Er waren toen geen manege activiteiten meer en amper 5 paardeneigenaars. Het bedrijf heeft zich vandaag de dag kunnen ontwikkelen als een volwaardige rijsschool met een stoeterij van 50 paarden. Het bedrijf baat tevens een cafetaria uit, is een fokkerij van PRE paarden, organiseert geleide wandelingen en handelt in paarden.

Probleemstelling

Het bedrijf wordt vandaag de dag geconfronteerd met de steeds toenemende vraag voor kort en middenlang logement zowel voor eigenaars als voor paarden. Het bedrijf wenst dus de mogelijkheid te scheppen tot verblijf ter plaatse van klanten voor een korte en middenlange termijn en de horeca-afdeling verder te diversifiëren . De uitbater is tevens tot op heden te klein behuist qua bedrijfswoning (amper 54 m² in dak, boven bestaande cafetaria) en wenst bijgevolg uit te breiden.

Functionele verenigbaarheid met de omgeving

Ligging in een geëigende zone:

De manege ligt integraal in agrarisch gebied.

Goed nabuurschap met de omgeving:

Er is sprake van een goed nabuurschap en goede integratie met de omgeving. In de onmiddellijke nabijheid bevinden zich een landbouwbedrijf en woningen, de gebouwen zijn geclusterd en zijn landschappelijk goed geïntegreerd. Er is geen visuele impact op de directe omgeving.

Binding met de omgeving:

De manege is zeer strategisch gelegen door de directe nabijheid van enerzijds het verkeersnet en anderzijds de ruiterpaden (waaronder duinen en strand). Door de onmiddellijke nabijheid van het toeristische centrum te Koksijde – Bad kunnen veel klanten bovendien met de fiets of te voet komen. Het bedrijf is gelegen in landbouwgebied. De manege – activiteiten sluiten aan en zijn nauw verwant met de landbouwactiviteiten.

Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

Ligging aan een uitgeruste weg:

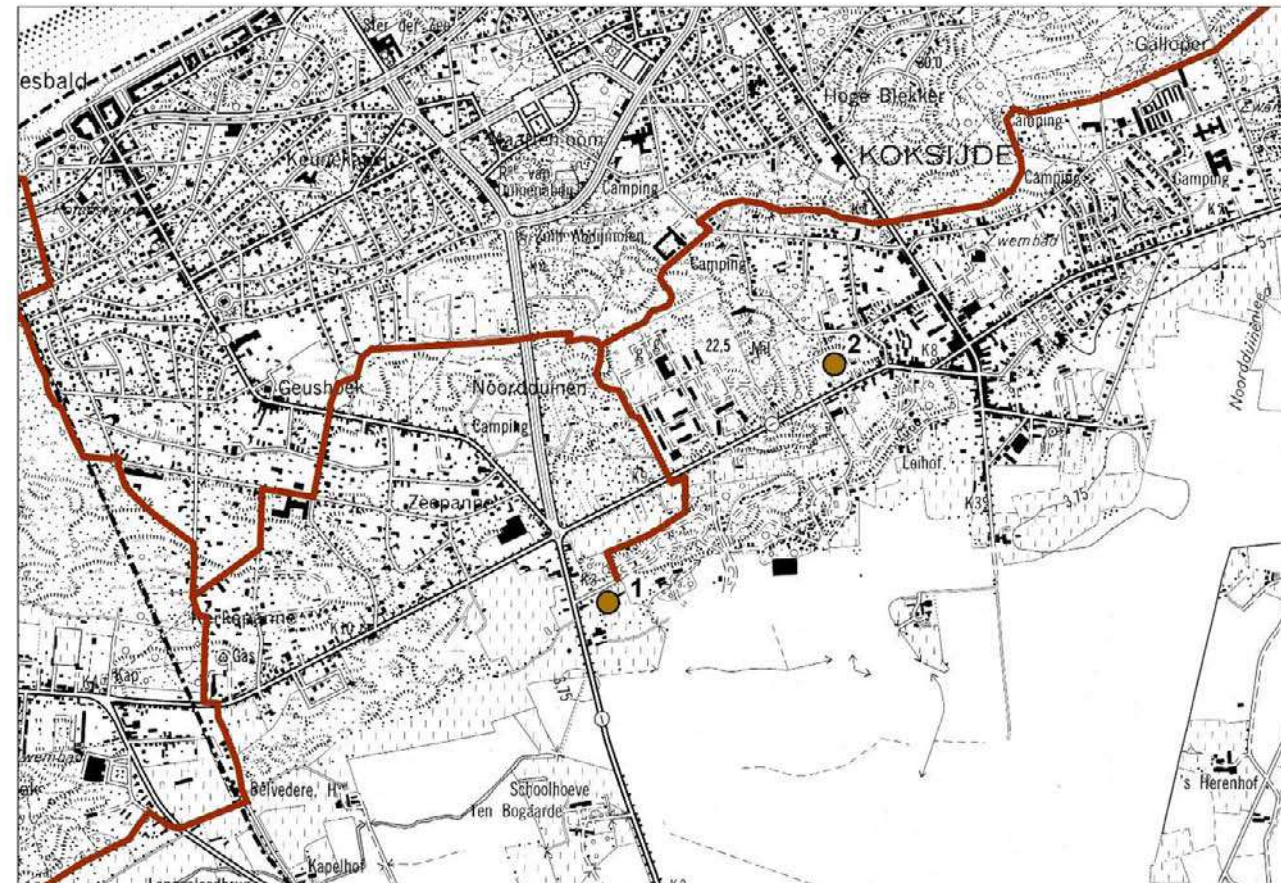
Het bedrijf is gelegen langs de uitgeruste weg de Fluithoekweg die onmiddellijk aansluit op de gewestweg Ten Bogaerdelaan (de N8) , een primaire weg type II.

Bedrijfsafval

Het bedrijf produceert, naast normaal huisafvalwater, voornamelijk dierlijk mest (momenteel van ongeveer 50 paarden).

Beschikbaarheid van vrije grond in geëigende zone, of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen:

De gronden zijn integraal gelegen in agrarisch gebied, de voorziene uitbreidingen situeren zich op het huidige terrein.



figuur : Ontsluiting manege Cavallus (nr. 1) op bestaande paardenroute

Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

Bereikbaarheid en mobiliteit:

Gelegen langsheen de ten Bogaerdelaan en zodoende zeer goed bereikbaar voor de klanten van buiten Koksijde zonder door het centrum van Koksijde te moeten rijden. Het bedrijf kent via de ten Bogaerdelaan (N8) een onmiddellijke aansluiting op de A18.

Tewerkstelling

Het bedrijf stelt momenteel 3 personen te werk. Met de geplande uitbreiding kunnen 4 à 5 nieuwe banen gecreëerd worden.

Implicaties herlokalisatie (zowel ruimtelijk als economisch)

Bij een eventuele herlokalisatie zou de site kunnen terug gegeven worden aan de landbouw. Binnen Koksijde zijn er echter geen mogelijkheden om elders een manege op te starten. De huidige eigenaar heeft de laatste 10 jaren bovendien heel wat investeringen gedaan, in totaal 238.037 euro. Deze zijn niet terug te winnen indien de gronden terug naar de landbouw gaan.

Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

Milieuhinder:

De gemeente heeft geen kennis van klachten aangaande geluids-, stof-, geur-, licht-, trillings- of andere hinder.

Landschappelijke inkleding:

Het bedrijf heeft zich in de loop der jaren volledig geïntegreerd in de omgeving. De manege is niet zichtbaar vanaf de openbare weg. De manege staat bovendien niet geïsoleerd, in de onmiddellijke omgeving bevinden er zich landbouwbedrijven en woningen.

Situering t.o.v. een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of relictzone:

Het bedrijf is gelegen in de buurt van de duin-polderovergang (beschermd landschap). De gronden ten oosten van het bedrijf bevinden zich in duinendecreet, de gronden ten noorden van het bedrijf in natuurgebied. De uitbreidingen situeren zich echter op het huidige terrein zelf en zijn niet van die aard dat ze hinder voor de omgeving veroorzaken.

Schaal van het bedrijf:

De manege ligt niet geïsoleerd maar in een lint van bebouwing. Door het voorkomen van een aanliggend landbouwbedrijf, is het qua schaal perfect integreerbaar met de omgeving.

Ligging t.o.v. waterwinningsgebied:

Niet van toepassing

Ligging in een waardevol open ruimtegebied:

Het bedrijf is niet gelegen in een waardevol open ruimtegebied. Het bedrijf ligt langsheen een woonlint.

Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties

Beleidscontinuïteit:

Bouwvergunningen:

- Zie plan bestaande toestand

Milieuvergunningen:

- 01/01/1998 : vergunning voor een paardenstal voor max. 50 dieren
- 17/03/1999 : vergunning voor het opslaan van 1000 liter propaan
- 05/11/1999 : vergunning voor het opslaan van 500 liter propaan
- 03/04/1990 – 03/04/2020 : vergunning voor opslag van dierlijke mest
- 29/09/1998 – 27/12/2014 : Vlaremsklasse 2 overname van een inrichting

Besluit

Het bedrijf is goed geïntegreerd in het landschap en qua schaal, mede door de omliggende bebouwing, ruimtelijk te verantwoorden. Het bedrijf is historisch gegroeid en veroorzaakt geen hinder voor de omliggende bebouwing.

De activiteiten sluiten nauw aan met de landbouw. Herlokalisatie is niet aan de orde gezien de reeds vermelde investeringen, de zeer strategische locatie en het gebrek aan alternatieven binnen de gemeente. De voorziene uitbreidingen zijn niet van die aard dat de omgeving belast wordt en zijn essentieel voor een adequate bedrijfsvoering.

Ruimtebalans

Terreinoppervlakte in gebruik :	01 ha 51 a 48 ca
Huidige bebouwde oppervlakte :	00 ha 23 a 00 ca
Toekomstige bebouwde uitbreiding :	00 ha 07 a 53 ca

Totale oppervlakte van het detailplan : 05 ha 29 a 83 ca

2.9.2.2 **Autoverhuur Sofanie**

Historiek en actuele toestand van het bedrijf

Het bedrijf is opgestart in de jaren '88. Oorspronkelijk was het een hondentremmer, momenteel een verhuysfirma.

Probleemstelling

Het bedrijf kampt vandaag de dag met plaatsgebrek. Het bedrijf heeft een tekort aan bureelruimte, ontvangstruimte waardoor er geen administratief werk kan verricht worden in een afzonderlijk lokaal. Hierdoor zou er eventueel een bediende kunnen worden aangeworven voor het administratieve werk. Er is bovendien nood aan bijkomende parkeerruimte voor het cliënteel. Indien alle bedrijfswagen aanwezig zijn op het bedrijf, is er immers geen plaats. De klanten maken daardoor gebruik van de parking van de nabijgelegen GB. Het bedrijf heeft geen vergunning voor de activiteiten als verhuysfirma, voor de huidige verhandingen (momenteel parking) is een PV opgesteld.

Functionele verenigbaarheid met de omgeving

Ligging in een geëigende zone:

De verhuysfirma ligt volledig in natuurgebied.

Goed nabuurschap en binding met de omgeving:

Het bedrijf veroorzaakt geen hinder voor de omgeving, de activiteiten ter plaatse beperken zich immers tot bureelfunctie.

Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

Ligging aan een uitgeruste weg:

Het bedrijf is gelegen langsheen de uitgeruste weg de gewestweg Ten Bogaerdelaan (de N8) , een primaire weg type II.

Bedrijfsafval

Het bedrijf produceert, naast normaal huisafvalwater, verder geen afvalstoffen.

Beschikbaarheid van vrije grond in geëigende zone, of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen:

Het perceel is volledig in natuurgebied gelegen, de beperkte uitbreiding kan op het terrein, aanpalend aan bestaande bebouwing.

Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

Bereikbaarheid en mobiliteit:

Gelegen langsheen de ten Bogaerdelaan en zodoende zeer goed bereikbaar voor de klanten van buiten Koksijde zonder door het centrum van Koksijde te moeten rijden. Het bedrijf kent via de ten Bogaerdelaan (N8) een onmiddellijke aansluiting op de A18. Het bedrijf is bovendien commercieel goed gelegen tussen Veurne, De Panne en Koksijde. Naar publiciteit toe is het bedrijf gunstig gelegen omwille van de onmiddellijke nabijheid van een grootwarenhuis.

Tewerkstelling

Het bedrijf stelt momenteel een 9-tal personen te werk. Met de geplande uitbreiding zou een administratieve kracht kunnen worden aangeworven.

Implicaties herlokalisatie (zowel ruimtelijk als economisch)

Bij een eventuele herlocalisatie van het bedrijf zou de site terug een zuivere woonfunctie krijgen. Teruggave naar natuur zou niet realiseerbaar zijn, gezien het bedrijf geïntegreerd is in een woonlint.

Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

Milieuhinder:

De gemeente heeft geen kennis van klachten aangaande geluids-, stof-, geur-, licht-, trillings- of andere hinder. Het bedrijf produceert niks, productiviteit vertaalt zich enkel onder de vorm van het op – en afrijden van vrachtwagens en camionetten.

Landschappelijke inkleding:

Er werd reeds een bufferzone geplaatst tussen de exploitatie en de bureen.

Situering t.o.v. een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of relictzone:

Het bedrijf is gelegen in de buurt van de duin-polderovergang (beschermd landschap).

Schaal van het bedrijf:

Het bedrijf is qua schaal gelijkvormig met de omgeving. Bebouwing is er enkel in het kader van bureelfunctie en woonfunctie.

Ligging t.o.v. waterwinningsgebied:

Niet van toepassing

Ligging in een waardevol open ruimtegebied:

Het bedrijf is niet gelegen in een waardevol open ruimtegebied. Het bedrijf ligt langsheen een woonlint.

Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties

Beleidscontinuïteit:

Bouwvergunningen:

- Zie plan bestaande toestand

Milieuvergunningen:

- 22/01/1991 – 22/01/2021 : vergunning tot het inrichten van autobergplaatsen voor respectievelijk 3 voertuigen en 4 voertuigen

Besluit

Het bedrijf is goed geïntegreerd in het landschap en qua schaal, mede door de omliggende bebouwing, ruimtelijk te verantwoorden. Het bedrijf veroorzaakt geen hinder voor de omliggende bebouwing.

De activiteiten ter plaatse zijn minimaal. De voorziene uitbreidingen zijn niet van die aard dat de omgeving belast wordt en zijn essentieel voor een adequate bedrijfsvoering.

Ruimtebalans

Terreinoppervlakte in gebruik :	00 ha 59 a 62 ca
Huidige bebouwde oppervlakte :	00 ha 02 a 35 ca
Toekomstige bebouwde uitbreiding :	00 ha 01 a 85 ca

Totale oppervlakte van het detailplan :	05 ha 29 a 83 ca
---	------------------

2.9.2.3 Garage Vandewoude

Historiek en actuele toestand van het bedrijf

Het familiebedrijf (momenteel 2^{de} generatie) is opgestart in de jaren '60. De activiteiten behelzen de aankoop en de verkoop van nieuwe en tweede-handse voertuigen, het onderhoud en het herstellen (geen spijterij van de carrosserie), de verkoop en montage van autoaccessoires en toebehoren. In 1974 is de showroom aangebouwd. In 1988 werd een aanpalend stuk grond gekocht voor de aanleg van overwegend grasperken en groenstroken rond de showroom en het garagecomplex. In 1990 werd het garagecomplex gemoderniseerd en uitgebreid.

Probleemstelling

Direct uitbreiden is momenteel geen noodzaak, veel hangt af van de exploitatievereisten van de verdeler. Om een adequate bedrijfsvoering mogelijk te maken is het belangrijk de zonevreemdheid op te heffen.

Functionele verenigbaarheid met de omgeving

Ligging in een geëigende zone:

De garage ligt volledig in natuurgebied.

Goed nabuurschap en binding met de omgeving:

Het bedrijf veroorzaakt geen hinder met de omgeving. Het bedrijf produceert niks. De garage verkoopt in hoofdzaak afgewerkte produkten en doet herstellingen en onderhoudswerken. Naast het verkeer van het cliënteel en personeel genereert de garage zeer weinig verkeer, enkel sporadisch de levering van nieuwe wagens een paar keer per maand.

Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

Ligging aan een uitgeruste weg:

Het bedrijf is gelegen langsheen de uitgeruste weg de gewestweg Ten Bogaerdelaan (de N8) , een primaire weg type II.

Bedrijfsafval

Vaste afvalstoffen zoals oud ijzer, pvc, batterijen,...en olie worden opgehaald door gespecialiseerde firma's voor verdere recyclage.

Beschikbaarheid van vrije grond in geëigende zone, of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen:

Het perceel en de gronden rondom rond zijn volledig in natuurgebied gelegen. Er zijn geen leegstaande gebouwen, alle infrastructuur wordt optimaal gebruikt.

Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

Bereikbaarheid en mobiliteit:

Gelegen langsheen de ten Bogaerdelaan en zodoende zeer goed bereikbaar voor de klanten van buiten Koksijde zonder door het centrum van Koksijde te moeten rijden. Het bedrijf kent via de ten Bogaerdelaan (N8) een onmiddellijke aansluiting op de A18. De garage ligt perfect naar service en verkoop, nl. centraal gelegen tussen de verschillende dorpskernen. Het bedrijf is niet alleen gemakkelijk te bereiken met de wagen, de Lijn heeft een bushalte om de hoek.

Tewerkstelling

Het bedrijf stelt momenteel een 2-tal personen te werk.

Implicaties herlokalisatie (zowel ruimtelijk als economisch)

Bij een eventuele herlokalisatie van het bedrijf zou de site terug een zuivere woonfunctie krijgen. Teruggave naar natuur zou niet realiseerbaar zijn, gezien het bedrijf geïntegreerd is in een woonlint.

Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

Milieuhinder:

De gemeente heeft geen kennis van klachten aangaande geluids-, stof-, geur-, licht-, trillings- of andere hinder.

Landschappelijke inkleding:

De gronden rondom de toonzaal en het garagecomplex werden aangekocht en aangelegd als groenzone.

Situering t.o.v. een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of relictzone:

Het bedrijf is gelegen in de buurt van de duin-polderovergang (beschermd landschap).

Schaal van het bedrijf:

Het bedrijf is qua schaal gelijkvormig met de omgeving. De showroom en garagecomplex zijn integreerbaar met de omgeving.

Ligging t.o.v. waterwinningsgebied:

Niet van toepassing

Ligging in een waardevol open ruimtegebied:

Het bedrijf is niet gelegen in een waardevol open ruimtegebied. Het bedrijf ligt langsheen een woonlint.

Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties

Beleidscontinuïteit:

Bouwvergunningen:

- Zie plan bestaande toestand

Milieuvergunningen:

- 25/10/1990 – 25/10/2005 : vergunning om dienststation verder uit te baten
- 13/03/2001 – 25/10/2005 : Vlareme klasse 2 vergunning tot het uitbaten van een garage carrosserie

Besluit

Het bedrijf heeft, niettegenstaande het zich in natuurgebied bevindt, tot in de jaren '90 de nodige vergunningen gekregen om de garage verder te exploiteren. De garage is kleinschalig, is perfect gelegen en veroorzaakt geen hinder voor de omgeving.

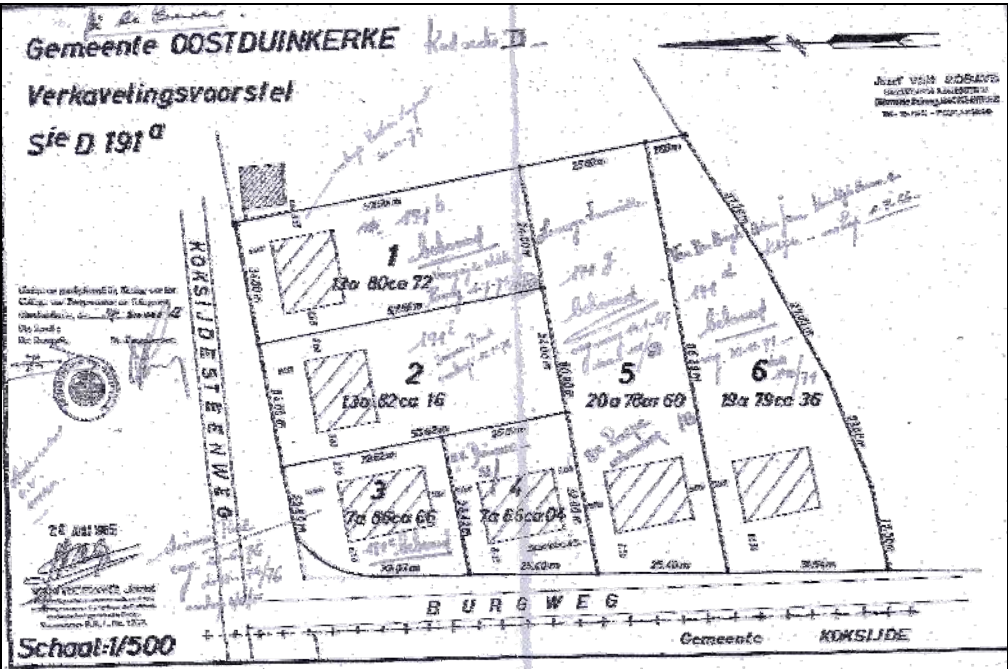
Ruimtebalans

Terreinoppervlakte in gebruik :	00 ha 30 a 33 ca
Huidige bebouwde oppervlakte :	00 ha 07 a 57 ca
Toekomstige bebouwde uitbreiding :	00 ha 00 a 80 ca

Totale oppervlakte van het detailplan :	05 ha 29 a 83 ca
---	------------------

2.9.3 Detailplan 3 : Woonhuizen hoek Burgweg - Koksijdesteenweg

Het detailplan omvat een woonkorrel, als uitloper van het woonlint ter hoogte van de Koksijdesteenweg. De woonhuizen liggen integraal in een, volgens het gewestplan, zone voor agrarisch gebied. De bestaande bebouwing krijgt bijgevolg de bestemming van residentiële woonzone waarbij nog één bijkomende woning kan worden opgericht (vervallen verkaveling waarvan de eigenaar zich vergeten melden is).



STEDENBOUWENDE EN VOORBEREIDENDE WERKEN.

BESTEELING/
Oprichten van afzonderlijke geconcentreerde gezinswoningen met maximum één verdieping onder pannendak.
Alleen het gebruik van duurzame materialen is toegelaten.

VOORSCHRIFTEN INZAKE GEBOUWEN.
De afstanden tot de perceelsgrenzen zullen minimum 5 m bedragen deze tot de rooilijn, volgens de aanduidingen op bijliggend verkavelingsplan.
De maximum oppervlakte voor de gebouwen is vastgesteld op 1/4 van de perceelsoppervlakte.

AF-LOTTINGEN.
De afsluitingen zullen bestaan o.w.v. door groene hagen of groene plasticdraad.

GARAGE.
Afzonderlijke garage zullen worden aangebracht worden op minimum 10 m van het hoofdgebouw met uitzondering van loten 3 en 4, waar deze dienen aangebracht in het hoofdgebouw.

2.9.4 Detailplan 4 : woonhuizen ter hoogte van de Svincxstraat

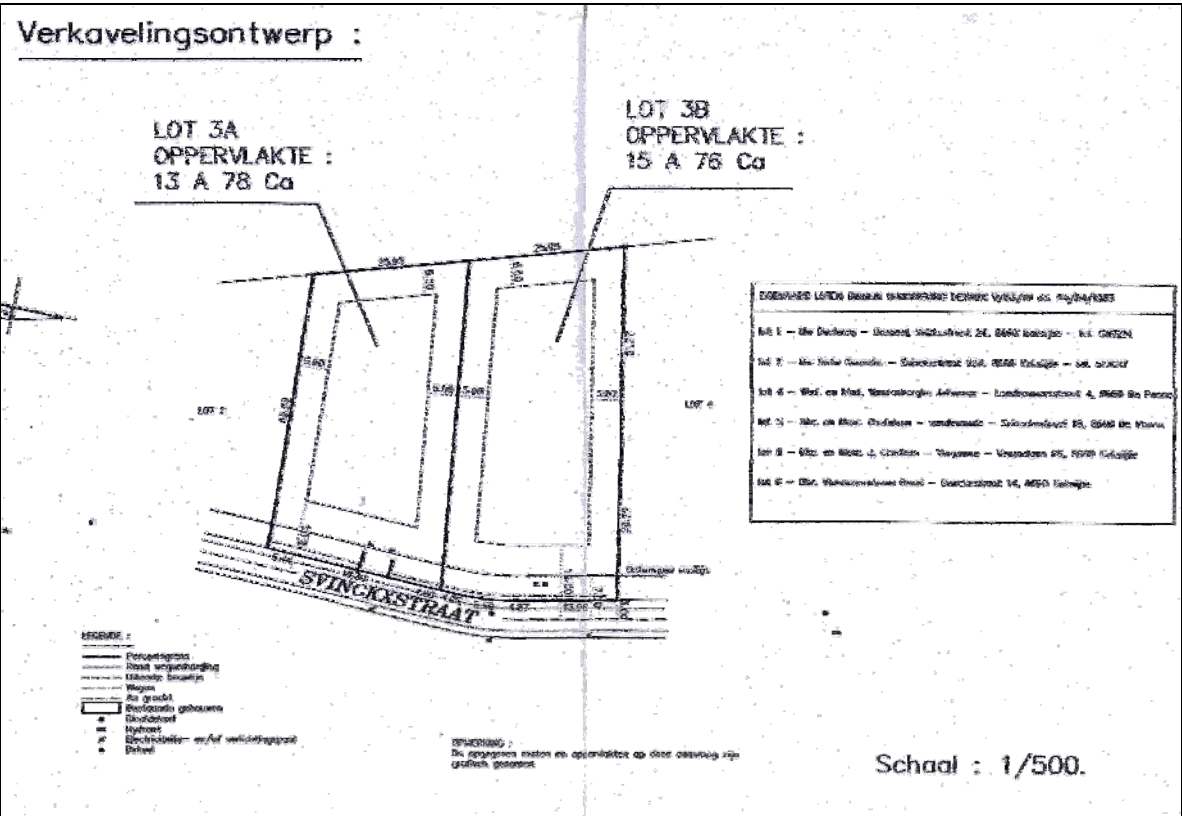
Het detailplan omvat een perceel met een woning, behorende tot het woonlint Svincxstraat, grotendeels in een, volgens het gewestplan, zone voor woongebied. De achterliggende zone, momenteel grotendeels in gebruik als tuin, maakt deel uit van het Calmeynbos, het natuurgebied dat voor het grootste gedeelte op het grondgebied van de gemeente De Panne is gesitueerd.

Problematiek

Het detailplan maakt deel uit van een verkaveling dat dateert van voor het gewestplan. In '99 werd de wijziging van de verkaveling goedgekeurd dat splitsing van het perceel in twee mogelijk maakte. Recentelijk werd een wijziging aangevraagd. Deze aanvraag had in hoofdzaak betrekking op het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften teneinde meer hedendaagse architectuur mogelijk te maken (bv. mogelijkheid om een plat dak te kunnen realiseren i.p.v. een hellend dak).

Deze verkavelingswijziging werd goedgekeurd, op voorwaarde dat de bouwlijn wordt geïnterpreteerd conform het gewestplan. Dit betekent concreet dat het tweede bouwlot niet bebouwbaar is. Dit is vrij onrechtvaardig gelet dat AROHM reeds in '99 goedkeuring had verleend voor splitsing.

De bedoeling van het detailplan is om de verkaveling te laten vervallen en meer geëigende stedenbouwkundige voorschriften te voorzien met behoud van de mogelijkheid tot oprichten van twee ééngezinswoningen.



Stedebouwkundige voorschriften :

- Art. 1 De kopers verbinden zich ertoe, zowel voor hen zelf als voor hun rechtsopvolgers uit eender welke hoedanig de beschikkingen van de Inspectie na te leven. Dit onthoudt hen echter niet van de voorschriften, wetten en reglementen inzake klassering stedenbouw en ruimtelijke ordening te eerbiedigen. De voorschriften van deze verordening zijn enkel van toepassing voor lot 3a en 3b.
- Art. 2 Alle taken van deze verordening zijn beperkt voor het oprichten van afzonderlijke eengezinswoningen, een garage is in de woning verplichtend inbegrepen.
- Art. 3 Inplanting : De gebouwen dienen opgericht te worden op minimum vijf meter van de ontsnapen roedlijn (d.w.z. op minimum 12 meter van de weg) en op minimum vijf meter van de zijwielgrenzen.
- Art. 4 De bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 35 % van de totale perceelsoppervlakte bedragen en in geen geval meer dan 250 m² zijn.
- Art. 5 Bouwlagen : de constructie zal bestaan uit minimum 2 bouwlagen, zijnde een gelijkvloers met kelder in het dak, kroonlijpshoogte max. 3,50 meter.
- Art. 6 Bouwhoogte : het vloerpeil van de dorpel-inkomdeur van de woning moet minimum 0,10 m en mag maximum 0,40 m boven het niveau van de aansluitende weg gelegen zijn.
- Art. 7 De daken van de woningen zullen een helling hebben tussen de 35 en de 45 graden ten opzichte van het horizontaal vlak.
- Art. 8 Voor alle woningen geldt het verbod lekages, andere dan berguimen, te bezitten welke niet rechtstreeks licht en lucht kunnen bereiken langs een opengesloten raam.
- Art. 9 In de woning dient een eventuele schoorsteen een afzonderlijk kanaal te vormen met een brandwerende deur (Rf 1/2 u) opendruwend in de vluchtrichting.
- Art. 10 Gevels : de buitengevels zijn uit te voeren in een rustieke gevelsteen of in baksteen van de streel, deze kunnen al of niet afgewerkt worden. Zichtbare betondeken, betonnen gevelstenen in wit zichtbeton, zijn verboden.
- Art. 11 Daken : slechts pannen of leien zijn toegelaten. De kleur kan variëren tussen rood, roodbruin of zwart, met absolute uitsluiting van blauw, groen, geel en alle helle tinten.
- Art. 12 Boven de dakken van de bestaande daken zijn uitbouwen toegelaten tot op twee meter van het dakvlak rust een verhuulde wand overrijp aan de gevel en een maximum hoogte van 1,50 m op een minimum afstand van 1,50 m van de uiterste hoek van de gevel. Standaardsen mogen opgericht worden op max. 2/3 van de bestaande gevelhoogte en op min. 0,2 m achter de gevel.
- Art. 13 Afsluitingen : in de voor- en zijwielstroken zijn enkel afsluitingen in metaalwerk, lood, leidend groen en/of poortjes met draad toegelaten met een maximum hoogte van 0,50 meter. Op de zij- en achterwielgrenzen mogen afsluitingen in lood of leidend groen en/of poortjes met draad geplaatst worden met een maximum hoogte van 2,00 meter.
- Art. 14 Enkel tuinhuisjes zijn als bijgebouw toegelaten met een maximum oppervlakte van 10,50 m² (3 m x 3,5 m). Ze dienen opgericht te worden op minimum 5 m van de perceelsgrenzen. Bij wederzijds akkoord kunnen deze op een perceelsgrens geplaatst worden en dit op 2 meter van de achterwielgrens.
- Art. 15 De eventueel bestaande kunnen op het terrein dienen zoveel als mogelijk bewaard te blijven.
- Art. 16 In geval van betwisting hebben de grafische- en cijfergegevens op het verkeersontwerp en het inplantingsplan voorrang op de geschreven stedebouwkundige voorschriften.
- Art. 17 Deze voorschriften zijn een aanwijzing en kunnen door de gemeente en de diensten van stedenbouw en ruimtelijke ordening nog gewijzigd of aangevuld worden.

2.10Procedure

Het voorontwerp wordt voor advies overgemaakt aan de volgende besturen :

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

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

Het voorontwerp werd aangepast aan de opmerkingen van de adviezen.

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

Aimal, Afdeling Natuur

- De passende beoordeling is volgens Aimal, afdeling natuur ontoereikend.
 - o De uitbreidingsmogelijkheden worden in voorliggend document wel degelijk tot een minimum beperkt. De stelling dat het uitbreidingsvolume groter is dan het vorige ontwerp (zijnde max. volume van 700 -> 850 m³) is niet correct. Dit is in realiteit geen uitbreiding aangezien het hier gaat om een begripsverandering : 700 m³ netto - volume naar 850 m³ bruto - volume. De voorziene uitbreiding werd in onderhavig plan bijkomend beperkt. Voor de geïsoleerde woningen is enkel uitbreiding mogelijk ter hoogte van de in oorsprong zijnde vissershuisjes, dit om het gebruikerscomfort te verhogen. Deze functionele uitbreiding beperkt zich tot 5% uitbreiding in bebouwingsvolume, dus niet in oppervlakte. M.a.w. een uitbreiding in grondoppervlakte aansluitend aan het bestaande bouwvolume is enkel mogelijk indien een bijgebouw wordt afgebroken, waardoor de bezettingsoppervlakte van het terrein in evenwicht is.
- Het uitvoeringsplan creëert volgens het voorliggend advies geen meerwaarde voor het natuurgebied aangezien de stedenbouwkundige voorschriften niet restrictief genoeg zijn om de sluipende vertuining rond bestaande woningen tegen te houden. De voorschriften rond de inrichting van de niet-bebouwde ruimte werden bijgevolg scherper gesteld :
 - o Verharding voor de geïsoleerde woningen is niet meer mogelijk.
 - o De toegelaten verharding voor de bebouwing aan de rand werd beperkt : oprit is enkel mogelijk voor 1 wagen, terras kan max. 30m² bedragen, de max. hoogte van de draadafsluiting bedraagt 1,20 m.
- De afsluitingen die kunnen gebruikt worden werden nader gedetailleerd.

Arohm

- Volgens voorliggend advies vervallen de mogelijkheden van art. 145bis \$1, 1°, zijnde het verbouwen binnen een bestaande bouwvolume voor de constructies gelegen binnen een RUP en binnen een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied. Hierdoor zouden, cf de regelgeving van het duinendecreet, enkel instandhoudingwerken zijn toegelaten, wat een verstrenging t.a.v. de huidige wetgeving betekent.
De voorschriften van onderhavig rup zijn in die mate opgesteld dat ze een vertaling betekeningen van de bepalingen van

het duinendecreet en van de mogelijkheid van art. 145 bis \$1, 1° (zie voorschriften, algemene bepalingen). Concreet betekent dit dat zolang het duinendecreet van toepassing is, enkel verbouwingswerken binnen het bestaand bouwvolume mogelijk zijn, cf de huidige wetgeving.

- De voorschriften welke opgeheven worden door onderhavig RUP worden expliciet opgesomd.
- De selectie van de geïsoleerde woningen werd herbekeken. Woningen in de onmiddellijke nabijheid van een uitgeruste weg en ter hoogte van geclusterde bebouwing of aan de rand van kerngebied werden niet meegerekend tot de geïsoleerde bebouwing.
- Een plan op kadastraal niveau met de precieze afbakening werd toegevoegd.

PPD + Arohm

- Ontbreken van een gebiedsgerichte vertaling. Dit gegeven is verder aangevuld en verduidelijkt. Uit de schriftelijke analyse van de provincie blijkt dat de gebiedsvisie en het globaal afwegingskader verkeerd wordt geïnterpreteerd. In voorliggend document is dit gegeven duidelijker gemaakt. Concreet handelt deel 1 enerzijds over de onderverdeling in verschillende uitvoeringsplannen, gekoppeld aan een ruimtelijke verantwoording en anderzijds de manier van aanpak bij het tot stand komen van het ruimtelijk afwegingskader en globale gebiedsvisie. Deel 2 omvat de inhoudelijke invulling van dit ruimtelijk afwegingskader, verrijnd per uitvoeringsplan en deel 3 betreft de stedenbouwkundige voorschriften die dit ruimtelijk afwegingskader juridisch vertalen. De stelling dat de gebiedsgerichte vertaling zuiver sectoraal wordt opgevat is niet correct. Er wordt wel degelijk rekening gehouden met ruimtelijke randvoorwaarden zoals bv. geïsoleerde ligging / ligging in een woonlint,... binnen het hoofdstuk visie en algemeen beleidskader zonevreemde constructies.
- Realisatie van bijkomend juridisch aanbod binnen detailplan 3. Is correct, maar het betreft hier een verkaveling die is vervallen en waarbij de eigenaar zich vergeten melden heeft. Dus oorspronkelijk betrof het hier een potentieel bebouwbaar lot. Aangezien het perceel niet geïsoleerd ligt, tussen twee bestaande woningen ligt en paalt aan een uitgeruste weg, werd de optie van de vervallen verkaveling hernomen.

Advies Monumenten en Landschappen

- Het decreet houdende maatregelen tot behoud van erfgoedlandschappen werd in de memorie van toelichting toegevoegd.
- De lijst met streekeigen beplanting werd aangepast.
- De afbakening van het beschermd landschap duin - polderovergangszone Ten Bogaerde is gecorrigeerd.

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

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

Advies Vlaamse Landmaatschappij

- De landschapskennmerkenkaart werd, aanvullend op de landschapsatlas, toegevoegd.
- De lijst met streekeigen beplanting is aangepast.
- De beleidsvisie nabestemming landbouwbedrijven werd bijgevoegd.
- De logiesmogelijkheden voor de manege binnen detailplan 2 werden iets uitgebreid. De beperking dat enkel overnachtingsmogelijkheden toegelaten zijn i.f.v. de manegeactiviteiten blijft.

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

AANWEZIG

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

VERONTSCHULDIGD

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

VERSLAG

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

Aan het advies van Aminal, Afdeling Natuur kan op de volgende punten tegemoet worden gekomen :

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

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

1. ASPECT SUBSIDIARITEIT

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

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

Conclusie aspect subsidiariteit :

Tijdens de vergadering is het niet echt tot een consensus gekomen. Volgende opties kwamen naar voor :

- De gemeente neemt de geïsoleerde woningen in duingebied niet mee en beperkt zich met betrekking tot grup 1 en grup 6 tot de bebouwing aan de randen (meerbepaald de detailplannen). Dit is grotendeels het voorstel van ARP.
- De gemeente neemt de geïsoleerde woningen mee maar houdt zich aan de decretale bepalingen. Dit vormt grotendeels het standpunt van de provincie en de gewestelijke planologische ambtenaar.
- De gemeente neemt de geïsoleerde woningen mee en houdt zich aan de bepalingen die reeds in het voorontwerp van kracht zijn nl. functionele verbouwingen/uitbreidingen van max. 5% en mogelijkheid tot heropbouw bij heikracht. Dit vormt grotendeels het standpunt van de gemeente.

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

2. ASPECT ALGEMEEN AFWEGINGSKADER ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

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

3. DETAILOPMERKINGEN

- Het decreet op erfgoedlandschappen, meer bepaald het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg¹⁵ dient te worden toegevoegd onder het ruimtelijk criterium landschap.
- De lijst met streekeigen beplanting in niet volledig correct. Aangewezen is om voorbeelden van verschillende typologieën toe te voegen (combinatie van hagen, knotbomen, hoogstambomen,...).
- De afbakening van het beschermd landschap in grup 7 is niet volledig correct.
- De uitbreiding van de bestemmingszone ‘zone voor openbaar nut, toeristisch – recreatieve en culturele voorzieningen’ binnen detailplan 1 van grup 7 ‘Ten Bogaerde’ is veel te groot en dient te worden beperkt. De bestaande toestand dient in deze zin ook te worden aangepast.
- Het noordelijke kleine hoekje van detailplan 5 binnen grup 7 kan beter opgenomen worden aangezien de bestemming volgens het gewestplan (zijnde agrarische bestemming) geen nut meer heeft.
- Bij het detailplan 3 ‘de duinenabdij’ binnen grup 1 dient de nadruk te liggen op het cultuurhistorische aspect, en niet zozeer op het natuurlijke aspect. De twee aspecten dienen verduidelijkt te worden, nl. de aanwezige natuurwaarden dienen behouden te worden waarbij opgravingen moeten kunnen.
Hierbij wordt aangegeven dat de term ‘ecologisch cultuurhistorisch waardevol park’ gehanteerd is om tegemoet te komen aan het advies van Aminal, afdeling natuur. Het cultuurhistorische aspect is echter het belangrijkste, de benaming van de bestemmingszone dient in die zin ook zo genoemd te worden. In de voorschriften dient verder gespecificeerd te worden dat de aanwezige natuurwaarden moeten behouden blijven (is natuurgebied cfr. gewestplan).
Het noordelijk gedeelte, binnen het duinendecreet, zal verder gespecificeerd worden naar een zone voor natuurontwikkeling.
- Dhr. Vandevijvere, dhr. Joye en dhr. Aerts adviseren sterk om het detailplan 4bis te verwijderen. De doelstelling om iets te regulariseren kan geen onderwerp uitmaken van een uitvoeringsplan. Het schepencollege zal hierover een standpunt innemen.
- In het algemeen plan van grup 1 wordt een verkaveling opgeheven. Het is beter dit niet te doen.
- In een aantal detailplannen staat vermeld dat er geen juridisch bijkomend woonaanbod mag gecreëerd worden. Het is beter dit als algemeen voorschrift op te nemen en op plaatsen waar dit wel kan specifiek te definiëren, vb ter hoogte van de Helvetiastraat.
- Voor de bedrijven waar een detailplan wordt opgemaakt dient de filosofie van een sectoraal BPA te worden doorgevoerd, nl. duidelijke randvoorwaarden opleggen voor het bestendigen van de bestaande activiteiten, doch geen nieuwe activiteiten toe te laten.
- Een passende beoordeling voor grup 7 ontbreekt, het plangebied paalt immers aan habitat - gebied. De beoordeling rond het aspect ‘heirkracht’ ontbreekt tevens in grup 1 en grup 6.
- Indien de gemeente opteert om de 5% uitbreiding bij functionele verbouwing weg te laten binnen grup 1 en 6, dan dient de afbakening van de verschillende detailplannen nader te worden bekeken. Het opnemen van bijkomende woningen aan de randen kan dan in die zin gemotiveerd worden, vb. ter hoogte van de R. Vandammestraat.
- Er zijn geen voorschriften opgenomen voor de nabestemming van bestaande landbouwbedrijven in grup 6.
- Voor het bedrijf Cacao Company NV in het detailplan 2 van grup 7 is de mogelijkheid open gelaten voor een hotelfunctie als nabestemming. Dit is in strijd met de bepalingen binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Het betreft hier echter een mooi gebouw dat eventueel kan aangeduid worden als merkwaardig of beeldbepalend gebouw.
- De contouren van het gewestplan in de bestaande toestand mogen weggelaten worden.
- In de stedenbouwkundige voorschriften binnen grup 7 wordt als nevenbestemming bij bestaande woningen kamers met ontbijt toegelaten. Belangrijk hierbij is dat deze activiteit organisatorisch één geheel dient te blijven met de woonfunctie.
- De verwijzing naar de wetgeving omtrent het duinendecreet is niet volledig correct en dient aangevuld te worden.
- De afbakening van grup 7 dient te worden gecontroleerd met de gemeentegrens.

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

BESLUIT :

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

Voor verslaggeving

WVI, 25/10/04

¹⁵ gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999, 8 december 2000, 21 december 2001 en 19 juli 2002 en 13 februari 2004

3. Stedenbouwkundige voorschriften

3.1 Algemeen plan

In het eerste deel worden de stedenbouwkundige voorschriften aangereikt voor de ééngezinswoningen, nabestemming van landbouwbedrijven, de handel- en horeca activiteiten en toeristisch recreatieve activiteiten die niet in de detailplannen worden verfijnd. Hierbij blijft de onderliggende bestemming van het gewestplan behouden.

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

3.1.1 ALGEMENE BEPALINGEN	
Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP De <u>bestemmingen van het gewestplan</u> gelegen binnen het plangebied blijven van kracht, tenzij deze door een detailplan worden gewijzigd (zie deel II detailplannen). Van de verordende stedenbouwkundige voorschriften kan niet worden afgeweken. De toelichting bij de voorschriften (kolom 2) dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden. Algemene stedenbouwkundige voorschriften – Er dient ten allen tijde gestreefd <u>naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening</u>. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden. – Enkel de noodzakelijke nutsvoorzieningen in functie van de zonevreemde bebouwing zijn toegelaten, mits rekening te houden met de kwetsbaarheid van het gebied. – In de detailplannen kunnen in alle zones die bestemd zijn voor bebouwing, bestemmingen voor openbaar nut worden ingericht voor zover ze tegemoet komen aan de overige stedenbouwkundige voorschriften. – De in dit plan toegelaten werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen significante aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied en/of van de als speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet Natuurbehoud. – <u>Peil gelijkvloers</u>: vanaf het peil gelijkvloers (zogenaamde nul peil, referentiepeil) wordt de bouwhoogte bepaald. Het bestaande peil gelijkvloers vorm de uitgangpunt bij eventuele verbouwing en/of herbouw. Onder dit peil gelijkvloers kunnen er zich geen woon- noch slaapvertrekken 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. – Het plaatsen van <u>reclamevoorzieningen</u> dient te beantwoorden aan het gemeentelijk reglement en dient dermate opgevat dat ze een architecturale eenheid vertonen met de bijhorende geven. Het plaatsen van neonbakken is verboden. – <u>Zolang de constructies binnen de bepalingen van het duinendecreet vallen, is onderhavig grup niet van toepassing.</u> Beschermde landschappen (in uitvoering van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij decreten van 18 mei 1999, 8 december	– Grafisch wordt de entiteit afgebakend op kadasterniveau. Voor de constructies die binnen deze afbakening vallen, gelden onderliggende voorschriften. – Goedgekeurde verkavelingen en goedgekeurde BPA's maken geen deel uit van de afbakening, tenzij deze specifiek worden opgenomen binnen een detailplan. Bij het plaatsen van de noodzakelijke nutsvoorzieningen (o.a. water, gas, elektriciteit) dient er rekening gehouden te worden met o.a. volgende criteria : – Leidingen dienen zoveel mogelijk gebundeld te worden en ondergronds te worden geplaatst – Bij plaatsing dient het bestaande duinenreliëf en aard ondergrond hersteld te worden (landschapsherstel) De bedoeling van onderhavig grup is om een fasering in te bouwen. Indien op termijn de woningen binnen de contouren van het 'voor duingebied belangrijk landbouwgebied' vallen hieruit zouden uitgesloten worden, kan direct teruggevallen worden op de geformuleerde voorschriften in onderhavig grup. M.a.w. de gebouwen binnen de afbakening van het duinendecreet maken <u>geen voorwerp uit van onderliggend grup</u> en vallen onder de vigerende decretale bepalingen.

2000, 21 december 2001, 19 juli 2002 en 13 februari 2004). – 05/05/2001: overgang duin - polders Belvédère Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige plangebied zal, naast de toetsing aan de bouw- en inrichtingsvoorschriften, uitgaande van zuinig en compact ruimtegebruik, beoordeeld worden aan de volgende ruimtelijke afwegingscriteria (zie toelichtingsnota, deel 2, 2.5.4 - stap 4 : onderscheiden ruimtelijke afwegingscriteria) : 1. Ligging en relatie tot aanpalende beken, grachten,... (zie aspect water) 2. Ligging t.a.v. lijninfrastructuur (zie aspect lijninfrastructuren) 3. Opwaardering waardevol patrimonium (zie aspect waardevol patrimonium) 4. Ligging t.a.v. recreatieve routes (zie aspect recreatie) 5. Integratie van en relatie tot KLE's en landschap- en natuurwaarden (zie aspect landschap- en natuurwaarden) Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de ruimtelijke afwegingscriteria. Hierbij verwijzen we naar de aangereikte layers in de toelichtingsnota (zie stap 4). Deze elementen betreffen geen limitatieve opsomming maar dienen steeds getoetst te worden aan de plaatselijke terreinopname.	Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de afwegingscriteria tot duurzame ontwikkeling. Indien de beoordeling positief is, kunnen door de gemeente bijkomende voorwaarden worden opgelegd : zo kan bv. geëist worden dat op bepaalde plaatsen en onder welbepaalde vorm groenelementen worden aangeplant, teneinde bepaalde groene lijnelementen te kunnen versterken, bijkomende KLE te bekomen, een waardevol zicht niet visueel te vervuilen,... De opgegeven numerieke bepalingen dienen met andere woorden als een maxima gezien te worden. Een verdere site - gebonden beoordeling aan de hand van de aangegeven beoordelingscriteria kunnen bijkomende bepalingen opleggen om de numerieke bepalingen op een meer restrictieve wijze te laten toepassen . De onderscheiden beoordelingscriteria worden alsnog vertaald naar concrete beleidsopties. Ondermeer volgende (niet - limitatief) concrete aspecten zijn richtinggevend en dienen te worden afgewogen in de motiveringsnota : – Aspect water : - o Natuurlijke loop van grachten en beken optimaal behouden, evenals het open houden (overwelden vermijden) indien bouwtechnisch mogelijk - o Waterbergend vermogen van gronden en omgeving mag niet aangetast worden, waterbergend vermogen van beddingen moet behouden en/of versterkt worden door natuurlijke oeverstroken te creëren - o Toegankelijkheid van de waterlopen moet gegarandeerd blijven voor onderhoud - o Vrijwaren van bebouwing op waterzieke gronden - o De werken mogen op geen enkele manier de grondwatertafel verstoren. – Aspect lijninfrastructuren : - o Enkel bestemmingsverkeer – Aspect waardevol patrimonium : - o Huidige verschijningsvorm moet behouden blijven - o Oog voor detaillering, gebruik van waardevolle, duurzame en kwalitatieve elementen bij verbouwingen – Aspect recreatie : - o Toeristisch – recreatieve activiteiten dienen duidelijk gelinkt en in relatie te staan met een toeristisch – recreatief netwerk (fiets, wandel – of paardenroute, kanaal) en rekening te houden met de aanwezige natuurwaarden. – Aspect landschap- en natuurwaarden : - o Ecologische evenwicht mag niet verstoord worden, behoud van de bestaande natuurwaarden - o Kleurgebruik en verschijningsvorm in harmonie met omgeving - o Schaal en volume van bouwwerken in verhouding met omgeving - o Behoud van kleine landschapselementen (bv. herstel walletjes en elzenrijen, behoud en herstel van de duinakkers) - o Bestaande reliëf zoveel mogelijk respecteren - o Vrijwaren van zichtassen, oriëntatie ten opzichte van lijn – en puntrelicten - o Kenmerken van het traditionele landschap indachtig houden
--	--

de delen van het plangebied die liggen binnen de afbakening van duinendecreet (voor duingebied belangrijk landbouwgebied) zijn onthouden van goedkeuring door de deputatie en zijn dus uitgesloten uit dit plan

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

– De verbouwde, herbouwde of uitgebreide woning dient zich <u>volledig te integreren in de omgeving</u>. – Bij verbouwing of uitbreiding van een bestaande woning dient dit te gebeuren <u>met respect voor het karakter en de verschijningsvorm</u> van de bestaande woning. – Functiewijziging is niet toegelaten – Bijkomende woningen en/of woongelegenheden zijn niet toegelaten. – Elke actie moet gekoppeld worden aan een beplantingsplan en landschappelijk - architecturaal ingekleed zijn.	– Zich <u>maximaal integreren in de omgeving</u> houdt in dat de vormtaal (architecturale vormgeving: stijkenmerken, bouwhoogte, bouwdiepte ...), het materiaalgebruik en het kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen. De gebruikte, vanuit het open landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing en/of uitbreiding dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar (geen blinkende, fel zonweerkaatsende materialen). Dit wil zeggen ze qua kleur, textuur en schaal niet contrasterend mogen zijn t.o.v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet storen of drastisch wijzigen . Onder <u>respect voor het karakter en de verschijningsvorm</u> wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande woning, zoals globaal uitzicht en typologie van de woning, dienen behouden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne vormtaal en/of materiaalgebruik kan gebruikt worden, mits dit gebeurt in harmonie met het bestaande en inpasbaar is in de omgeving
Inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte	
Verordenend	Richtinggevend
– De niet-bebouwde oppervlakte van geïsoleerde woningen mag niet verhard worden. – Voor de overige woningen mag de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel enkel verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit en terras, dit in kleinschalige waterdoorlatende materialen. – Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit <u>streekeigen beplanting</u> (zie bijlage). – Nieuwe losstaande kleine bouwwerken zijn op het perceel niet toegelaten. – De afsluiting van het perceel dient te bestaan uit een streekeigen beplanting (zie bijlage), eventueel in combinatie met draadafsluiting en beperkt in hoogte. – Terreinnivelleringsen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijke aantoonbare redenen noodzakelijk zijn.	De geïsoleerde woningen zijn de woningen aangeduid met een asterix., of met een □ - aanduiding. De grootorde van oprit kan enkel bestemd zijn voor 1 wagen, de max. terrasverharding bedraagt 30m². Gelet op de specifieke ligging van de woningen, nl. in duin-polderovergangsgebied, dient de tuin met <u>streekeigen beplanting</u> (zie bijlage) te worden ingericht en dient er rekening gehouden te worden met het open landschap. Nieuwe, kleine bouwwerken zoals een tuinhuis, zwembad, siervijvers zijn niet toegelaten. Speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) zijn wel toegelaten. De max. toegelaten hoogte van de draadafsluiting bedraagt 1,20 m en kan enkel bestaan uit houten palen met gladde ijzerdraad.

3.1.2.2 Nabestemming bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet verkrotte landbouwbedrijven	
Bouwvoorschriften	
Verordenend	Richtinggevend
Enkel de nabestemming als ééngezinswoningen wordt toegelaten bij hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet verkrotte landbouwbedrijven: Hierbij zijn de modaliteiten zoals aangegeven in 3.1.2.1 bestaande, vergunde niet verkrotte ééngezinswoningen van toepassing.	De beoordeling of een bestaand landbouwbedrijf vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande het landbouwbedrijf. Met vergund of geacht vergund te zijn wordt bedoeld dat : – ofwel kan worden aangetoond dat de gebouwen opgericht zijn voor 29 maart 1962 (aan de hand van bouwplannen, historische foto's, ...) – ofwel kan worden aangetoond dat de gebouwen opgericht zijn met een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning na 29 maart 1962 Een landbouwbedrijf wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen kunnen beschouwd worden als verkrot. Een landbouwbedrijf die nog in goede staat is, maar waarvan het dak doorbuigt, is niet noodzakelijk verkrot. Indien de gemeente een landbouwbedrijf als verkrot beschouwd, dient dit gemotiveerd aan de hand van een deskundigenverslag. Deze functie dient ingericht te worden in de voormalige bedrijfswoning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De bedrijfsgebouwen van het voormalige landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de voormalige bedrijfswoning.
3.1.2.3 Bestaande handels en horeca activiteiten	
Bouwvoorschriften	
Verordenend	Richtinggevend
Voor hoofdzakelijk vergunde, niet-verkrotte handel en horeca activiteiten is het volgende toegelaten : – Het intern verbouwen van de bedrijfspanden binnen het bestaand bouwvolume is toegelaten, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingwerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit. – Uitbreiding naar bebouwing toe is niet toegelaten. – Functiewijziging enkel mogelijk onder de vorm van wonen. Hierbij zijn de modaliteiten zoals aangegeven in 3.1.2.1 bestaande, vergunde niet verkrotte ééngezinswoningen van toepassing. Er kan slechts één woning ingericht worden	Het betreft het bestaand restaurant café de Peerdehoeve in de Labeurhoek.
Inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte.	
Verordenend	Richtinggevend
Niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag enkel verhard worden ten behoeve van toegang, oprit en terras. Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage). – Nieuwe losstaande kleine bouwwerken zijn op het perceel niet toegelaten. – De afsluiting van de tuin dient te bestaan uit een streekeigen beplanting (zie bijlage), eventueel in combinatie met draadafsluiting en beperkt in hoogte. – Terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijke aantoonbare redenen noodzakelijk zijn.	De max. toegelaten hoogte van de draadafsluiting bedraagt 1,20 m en kan enkel bestaan uit houten palen met gladde ijzerdraad.

3.1.2.4 Bestaande toeristisch recreatieve activiteiten	
Bouwvoorschriften	
Verordenend	Richtinggevend
Voor hoofdzakelijk vergunde, niet-verkrotte toeristisch – recreatieve activiteiten is het volgende toegelaten : – Het intern verbouwen van de bedrijfspanen binnen het bestaand bouwvolume is toegelaten, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingwerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit. – Uitbreiding naar bebouwing toe is niet toegelaten. In nabestemming is het volgende toegelaten: – Een agrarische functie – Wonen, hierbij zijn de modaliteiten zoals aangegeven in 3.1.2.1 bestaande, vergunde niet verkrotte ééngezinswoningen van toepassing. Er kan slechts één woning ingericht worden.	Het betreft de manege Canadahoeve en toebehoren ter hoogte het Zouavenpad.
Inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte.	
Verordenend	Richtinggevend
– Niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag enkel verhard worden ten behoeve van toegang, oprit en terras. Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage). – Nieuwe losstaande kleine bouwwerken zijn op het perceel niet toegelaten. – De afsluiting van de tuin dient te bestaan uit een streekeigen beplanting (zie bijlage), eventueel in combinatie met draadafsluiting en beperkt in hoogte. – Terreinnivellerings en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijke aantoonbare redenen noodzakelijk zijn.	



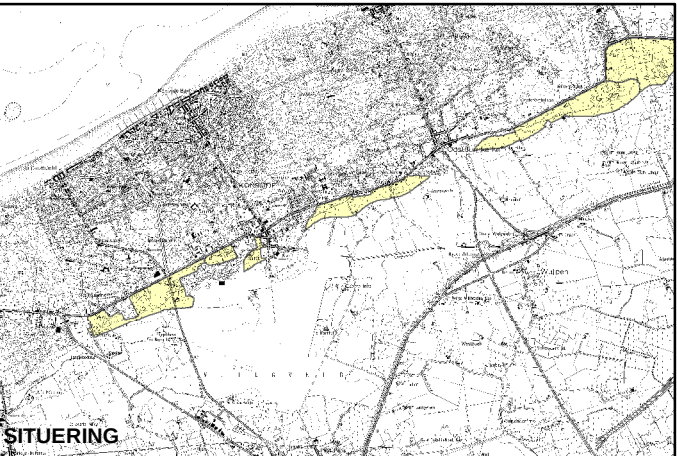
GRUP 6: DUIN-POLDER OVERGANG

Deel a
Afbakening Grup
Overzicht detailplannen

Legende

- Overzicht detailplannen grup
- Afbakening grup
- Geïsoleerde gebouwen
- Karaktervol historisch patrimonium

de delen van het plangebied die gelegen zijn binnen de afbakening van duinendecreet (voor duingebied belangrijk landbouwgebied) zijn onthouden van goedkeuring door de deputatie en zijn dus uitgesloten uit dit plan



Schaal 1:20.000

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging



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

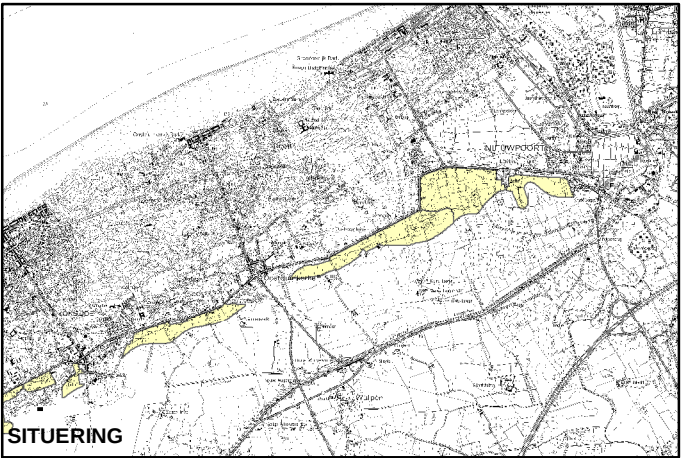


GRUP 6: DUIN-POLDER OVERGANG

Deel b
Afbakening Grup
Overzicht Detailplannen

Legende

- Overzicht detailplannen grup
- Afbakening grup
- Geïsoleerde gebouwen



Schaal 1:19.987

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

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

3.2 Detailplannen

Volgende detailplannen zijn opgemaakt :

- Detailplan 1 : Woonhuis t.h.v. Robert Vandammestraat
- Detailplan 2 : Multifunctioneel lint Ten Bogaerdelaan – R. Vandammestraat
- Detailplan 3 : Woonhuizen hoek Burgweg – Koksijdesteenweg
- Detailplan 4 : Woonhuizen ter hoogte van de Svinckxstraat

3.2.1 Algemene bepalingen	
Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig detailplan van het grup: - De bepalingen van het gewestplan voor die percelen die gelegen zijn binnen het plan van onderhavig detailplan van het grup, zijnde zone voor natuurgebied, zone voor woongebied en zone voor agrarisch gebied, - De bepalingen van de verkavelingen voorzover van toepassing voor die percelen die gelegen zijn binnen onderhavig detailplan van het grup : - o De bepalingen van de verkaveling binnen detailplan 3 nl. de volledige verkaveling VK/5/65 ter hoogte van de Burgweg nrs 1 – 1A – 3 – 5 en Koksijdesteenweg nr. 59 (29.03.66 – Plaetevoet) - o De bepalingen van de verkaveling binnen detailplan 4 nl. de verkaveling VK/670/2 ter hoogte van de Svinckxstraat nr. 20. (oorspronkelijke verkaveling 24.04.1'63 : Devaux; 1° wijziging 19.08.'98 : Faict R.; laatste wijziging (ingetrokken) 25.03.'03 : Bonnet M.) Algemene stedenbouwkundige voorschriften : De algemeen stedenbouwkundige voorschriften van het algemeen plan zijn van toepassing. Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP De <u>bestemmingen van het detailplan</u> zijn van kracht. In de tabelvorm bij de betrokken bestemmingszones hebben enkel de stedenbouwkundige voorschriften en tolerantie en toetsingscriteria verordenende kracht. De toelichting bij de voorschriften (kolom 3) dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden.	Grafisch wordt de entiteit afgebakend op kadasterniveau. Voor de constructies die binnen deze afbakening vallen, gelden onderliggende voorschriften.

3.2.2Detailplan 1 : Woonhuis t.h.v. Robert Vandammestraat			
3.2.2.1Bestemmingsvoorschriften			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen toegelaten.		Zone 1 betreft een bestaande ééngezinswoning die als dusdanig die bestemming dient te behouden. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming.
Zone 2	De gronden zijn bestemd als zone in functie van natuurontwikkeling. .		Zone 2 betreft een bestaande tuin als overgang naar het natuurgebied.
3.2.2.2Bebouwingsvoorschriften van zone 1			
inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dient de bestaande morfologie (open bebouwing) te respecteren.	De rooilijn ligt op 9 meter uit de as van de N396 en er is een zone van achteruitbouw van 8 meter.	Het betreft een alleenstaande woning. Uitbreidingen mogen geen bijkomende burenhinder teweegbrengen. De afstanden tot de perceelsgrenzen dient minimum 5 meter te bedragen, behoudens bestaande toestand. Onder bezetting wordt verstaan de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, ...) van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen.
bezetting	Maximum 30%		
bouwhoogte en dakvorm	Maximum 1 bouwlaag. De dakvorm is vrij.		
3.2.2.3Voorschriften met betrekking tot architecturale en ruimtelijke kwaliteit			
Zone 1 Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het achterliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.			
3.2.2.4INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN			
Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elke stedenbouwkundige vergunning. Nieuwe, kleine bouwwerken zoals een tuinhuis, zwembad, evenals beperkte verhardingen (bv. terras, enkel aansluitend bij de bestaande woning) zijn enkel toegelaten in de niet-bebouwde ruimte van zone 1. Verplaatsbare speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) zijn in zone 2 toegelaten, het plaatsen van verhardingen is niet toegelaten. De randen van zone 2 kan enkel bestaan uit streekeigen beplanting, eventueel afgesloten met palen en draad met beperkte hoogte. De max. toegelaten hoogte van de draadafsluiting bedraagt 1,20 m en kan enkel bestaan uit houten palen met gladde ijzerdraad. Ter hoogte van de randen dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het achterliggende natuurgebied.			



GRUP 6:
DUIN-POLDEROVERGANG
Detailplan 1:
Woonhuis t.h.v. de R. Vandammestraat
Feitelijke bestaande toestand



West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

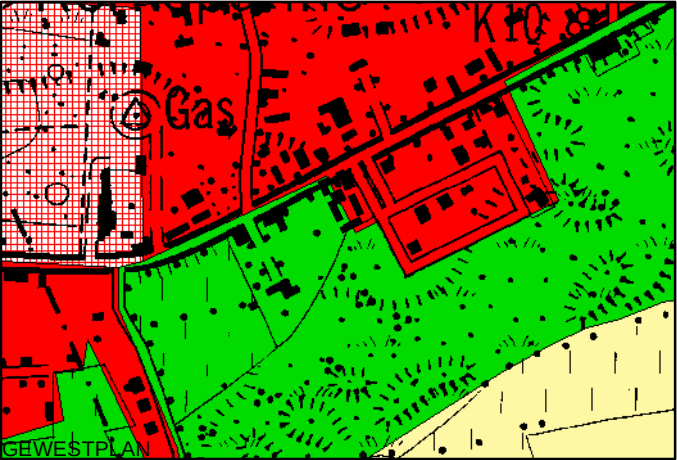
wvi Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49



GRUP 6:
DUIN-POLDEROVERGANG

Detailplan 1:
Woonhuis t.h.v. de R. Vandammestraat
Bestemmingsplan

	Zone 1: Zone voor ééengezinswoning	692m ²
	Zone 2: Zone i.f.v. natuurontwikkeling	360m ²



Schaal 1:1.000

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging



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

3.2.3 Detailplan 2 : Multifunctioneel lint Ten Bogaerdelaan – R. Vandammestraat			
3.2.3.1 Bestemmingsvoorschriften			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1: zone voor ééngezinswoning	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen en diensten toegelaten. Er kunnen geen nieuwe bijkomende woningen worden opgericht. In de gearceerde deelzone kan naast de bestemming van ééngezinswoning een zachte complementaire functie plaatsvinden, voor zover deze functie geen ambachtelijke activiteit inhoudt.		De deelzone 1 betreft zes bestaande ééngezinswoningen die als dusdanig die bestemming dienen te behouden. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming. In de arceerde deelzone bevindt zich een verhuisfirma Sofanie en een tuinaanleg firma. Een zachte complementaire functie houdt in dat naast de woonfunctie, burelen, opslag en stalling van materiaal kan plaatsvinden die niet ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie.
Zone 2: zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	De gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woon- en/of natuurlijke omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. Binnen deze zone kunnen bedrijfsgebouwen, burelen, parking en maximaal één conciërgewoning worden opgericht. Bij het verdwijnen van de huidig aldaar bestaande bedrijvigheid kan slecht die bedrijvigheid zich op de site vestigen die niet meer storend en/of hinderend is voor de omgeving en het milieu dan de aldaar huidig bevestigde bedrijvigheid.	Op het moment van een aanvraag van een bedrijf om zich te vestigen binnen onderhavige zone, wordt aan de hand van ondermeer volgende criteria nagegaan of de nieuwe bedrijvigheid minder storend is dan zijn voorganger : – Aard van de activiteit – Verkeersimpact – Geur en lawaaihinder – Aard en omvang van de te verwerken producten – Aard en omvang van de afgewerkte producten	Het betreft het bestaand garagebedrijf Vandewoude.
Zone 3: zone voor manège	De gronden zijn bestemd voor manège met bijhorende infrastructuur. Als nabestemming is het volgende toegelaten: – grondgebonden agrarische en para agrarische bedrijvigheid – zone voor éénsgesinswoning, zie modaliteiten zone 1. Hierbij kan slechts één woning worden ingericht.		Het betreft een bestaande manège met bijhorende infrastructuur zoals een cafetaria, bedrijfswoning, stallingen, logiesmogelijkheden i.f.v. de manège en weilanden. Deze logiesmogelijkheden dienen te worden beperkt tot bv. Jeugdkampen en overnachtingen i.f.v. de manege - activiteiten.
Zone 4: weiland	Zone met bestemming grasland, weiland. Er kunnen geen verhardingen en constructies worden opgericht.		
Zone 5: zone voor wegenis	Zone voor wegenis i.f.v. ontsluiting van aanliggende bebouwing en gronden en in functie van verzamelen/verbinden op bovenlokaal niveau).	Eveneens voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen.	- I.f.v. verzamelen en/of verbinden op bovenlokaal niveau : Ten Bogaerdelaan, primaire weg type 2. Hierbij is het advies van Afdeling wegen vereist. - I.f.v. ontsluiting van aanliggende bebouwing en gronden : de Fluthoekweg
Zone 6 : Zone voor ééngezinswoning met wisselbestemming zone voor ambachtelijke bedrijvigheid.	In hoofdbestemming is zone 1 van toepassing. In wisselbestemming is zone 2 van toepassing, gekoppeld aan de bestaande ambachtelijke activiteit binnen zone 2. Hierbij zijn alle bepalingen van zone 2 van toepassing, met uitzondering van de bebouwingsvoorschriften.		

3.2.3.2 Bebouwingsvoorschriften zone 1				
Inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie (open bebouwing) te respecteren.	Belangrijk is dat de bebouwing het straatbeeld ondersteund.	Het betreft alleenstaande bebouwing. De afstanden tot de perceelsgrenzen dient minimum 3 meter te bedragen, behoudens bestaande toestand.	
	maximum 40%, met een maximale terreinbezetting van 250 m ² , met uitzondering van de complementaire functies : uitbreiding van max. 10% van het bestaande grondoppervlakte is mogelijk.		Bezetting : de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, ...) gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen. Maximum kroonlijsthoogte 6 meter Maximum nokhoogte 11 meter	
	bouwhoogte en dakvorm		Maximum 2 bouwlagen, de dakvorm is vrij.	
3.2.3.3 Bebouwingsvoorschriften zone 2				
inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend.		Enkel zuidelijke uitbreidingen van het bedrijfsgebouw kunnen toegelaten worden, dit aansluitend bij de bestaande bebouwing. De bestaande grondoppervlakte is momenteel 757 m ² , hierdoor kan er ± 80 m ² bijgebouwd worden. Maximum kroonlijsthoogte 6 meter Maximum nokhoogte 11 meter	
	bezetting			Uitbreiding van max. 10 % van het bestaande grondoppervlakte is mogelijk.
	Bouwhoogte en dakvorm			Maximum 2 bouwlagen, de dakvorm is vrij.
3.2.3.4 Bebouwingsvoorschriften zone 3				
inplanting	Uitbreiding van bestaande of inplanting van nieuwe bouwwerken is enkel toegelaten binnen aangeduide bebouwingszone (zie aanduiding bestemmingsplan).		Onder bezetting wordt verstaan de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, ...) van de aangeduide bebouwingszone (zie aanduiding bestemmingsplan). De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen. De bezetting is momenteel 28%, uitbreiding is hierdoor mogelijk ter uitbreiding cafetaria, woning, stallingen en beperkte vorm van logies met een max. opp. van 750m ² .	
	bezetting			Maximum 37% binnen de aangeduide bebouwingszone
	bouwhoogte en dakvorm			Maximum 1 bouwlaag, de dakvorm is vrij.
3.2.3.5 Bebouwingsvoorschriften zone 6				
inplanting bezetting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. maximum 40%		Bezetting : de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, ...) gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen. Maximum kroonlijsthoogte 6 meter Maximum nokhoogte 11 meter	
	bouwhoogte en dakvorm			Maximum 2 bouwlagen, de dakvorm is vrij.

3.2.3.6	Voorschriften met betrekking tot architecturale en ruimtelijke kwaliteit
Zone 1 en 2 Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden met: – zichtbaarheid vanuit het open landschap – zichtbaarheid vanuit de invalsweg Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren. Reclame constructies t.h.v. de openbare weg kunnen enkel bestaan uit kwaliteitsvolle kleinschalige aanduidingen. Zone 3 De constructies dienen opgericht in volwaardige materialen (hierbij kunnen industriële betonplaten worden gebruikt) en dienen een architecturaal geheel te vormen (dit kan in industriële vormtaal). Bijzonder aandacht dient besteed aan de bebouwing zichtbaar vanop openbaar domein.	
3.2.3.7	INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN
Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elke stedenbouwkundige vergunning. Zone 1 De niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag enkel verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit en terras, de rest dient ingericht te worden als tuin. Kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, zijn toegelaten, mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant en ze qua schaal beperkt zijn. Deze constructies kunnen niet ingeplant worden tegenaan het open landschap. T.a.v. het open landschap dient een natuurlijke – landschappelijke overgang gecreëerd worden. De randen van de zone kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage), eventueel afgesloten met palen en draad met beperkte hoogte. De max. toegelaten hoogte van de draadafsluiting bedraagt 1,20 m en kan enkel bestaan uit houten palen met gladde ijzerdraad. De activiteiten ter hoogte van de deelzone 'zone met complementaire functies' dienen hun ontsluiting op de 'Ten Bogaerdelaan' te situeren. M.a.w. de bestaande dienstweg voor het bedrijf Sofanie ter hoogte van de R. Vandammestraat dient gesupprimeerd te worden. (Opties naar nieuwe ontsluiting en uitbraak van bestaande weg dient aangegeven en verduidelijkt te worden bij de eerstkomende bouwaanvraag.) Zone 2 Maximum 50 % van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden ten behoeve van toegang tot het gebouw, oprit, parking, terras en tuinpaden, de rest dient aangelegd als tuin en groenaanleg. Maximum 50% van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel kan in functie staan van het plaatsen van wagens. De randen van de zone kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage), eventueel afgesloten met palen en draad met beperkte hoogte. De max. toegelaten hoogte van de draadafsluiting bedraagt 1,20 m en kan enkel bestaan uit houten palen met gladde ijzerdraad. Zone 4 Er dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gecreëerd te worden. Het plaatsen van verhardingen of constructies is hier niet toegelaten. De randen van de zone kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage), eventueel afgesloten met palen en draad met beperkte hoogte. De max. toegelaten hoogte van de draadafsluiting bedraagt 1,20 m en kan enkel bestaan uit houten palen met gladde ijzerdraad. Groenscherm naar het natuurgebied (zie aanduiding op het bestemmingsplan): hierbij wordt aangegeven dat een groenscherm dient gecreëerd te worden naar het naastliggende natuurgebied. Het plaatsen van constructies of verhardingen is hier niet toegelaten. De randen dienen te bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage), eventueel afgesloten met palen en draad met beperkte hoogte.	



**GRUP 6:
DUIN-POLDEROVERGANG**

**Detailplan 2:
Multifunctioneel lint t.h.v. de Ten Bogaerdelaan**
Feitelijke bestaande toestand

Afgeleverde bouwvergunningen

- 1 d.d. 14.03.1958 bouwen woonhuis en uitbreiding garagecomplex
- 2 d.d. 10.11.1989 moderniseren en uitbreiden garage-complex
- 3 d.d. 19.05.2004 witkalken gevels
- 4 d.d. 07.03.1988 oprichten loods en uitbouwen ontworpen caf teria
- 5 d.d. 31.10.1991 opbouwen stallen

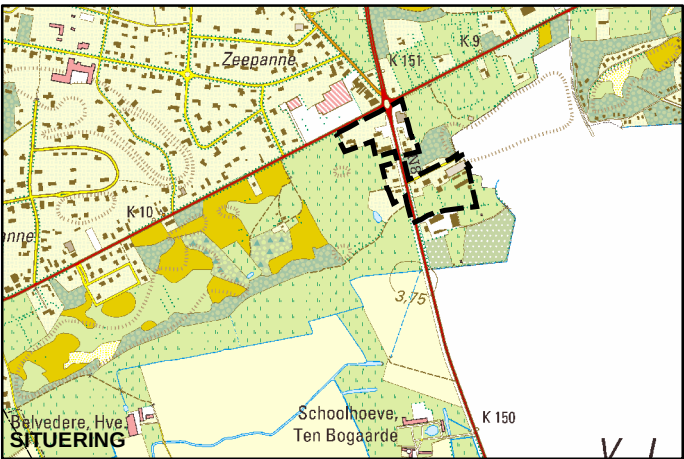


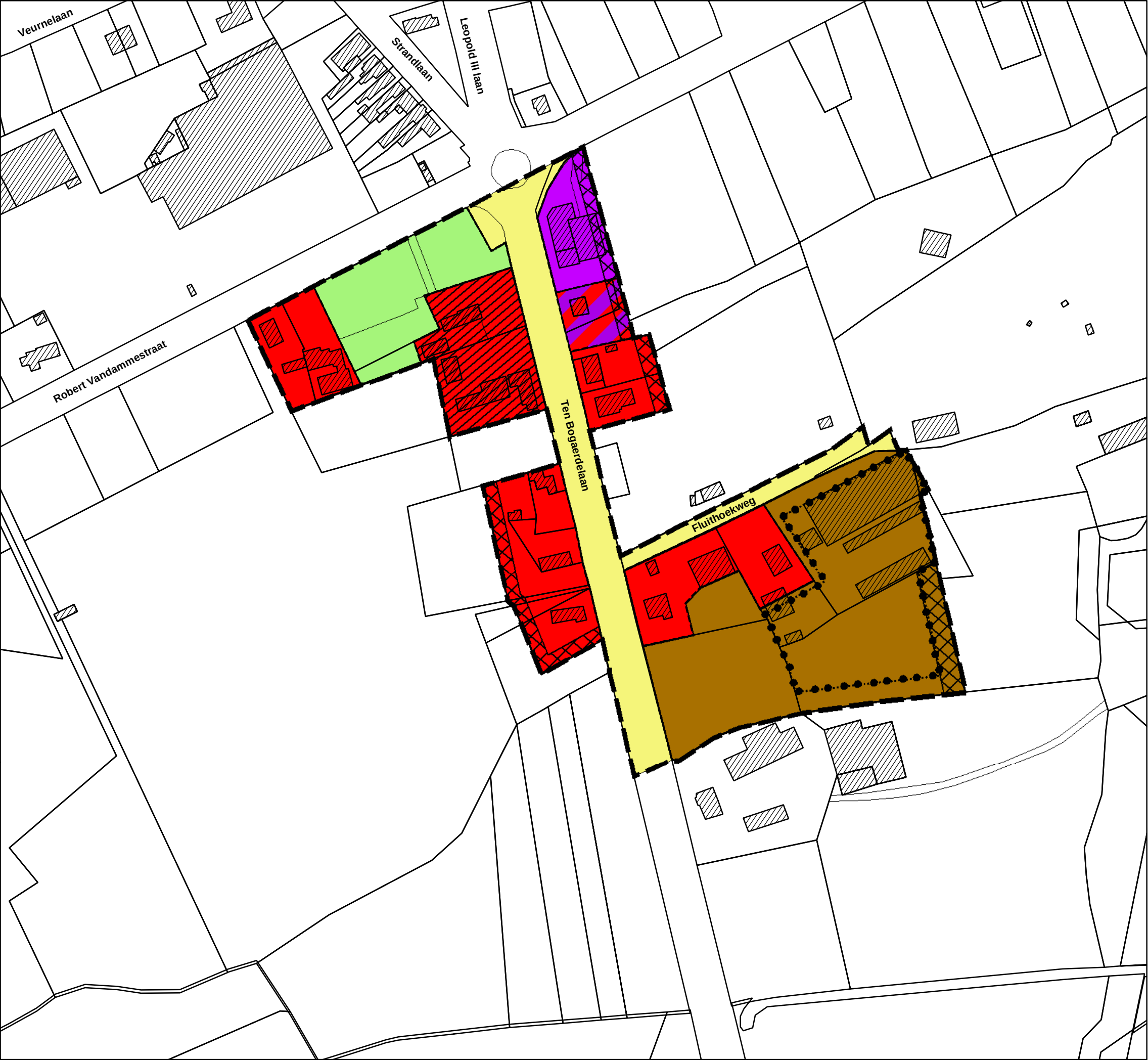
Foto 1

Foto 2

Foto 3

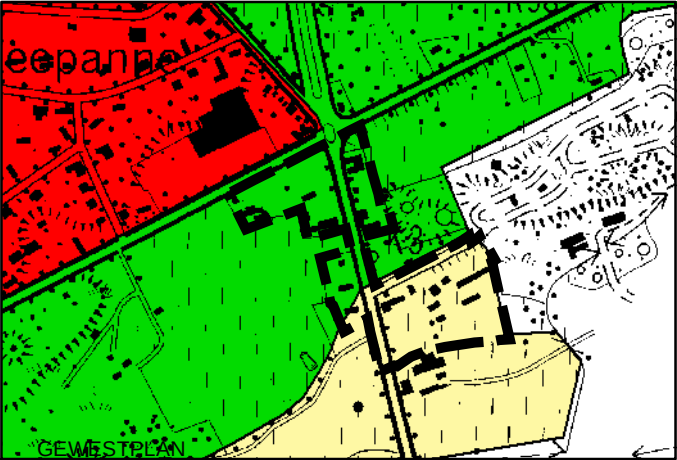
West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

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



GRUP 6:
DUIN-POLDEROVERGANG
Detailplan 2: Multifunctioneel lint Ten Bogaerdelelaan -
R. Vandammestraat
Bestemmingsplan

	Zone 1: Zone voor ééengezinswoning	15240 m²
	zone met complementaire functies	
	Zone 2: Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	1952 m²
	Zone 3: Zone voor manège	14792 m²
	Zone 4: Zone voor weiland	4334 m²
	Zone 5: Zone voor wegenis	8254 m²
	Zone 6: Zone voor ééengezinswoning met wissel- bestemming zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	1072 m²
	Groenscherm naar natuurgebied	
	Bebouwingszone	



 N
Schaal 1:2.000

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

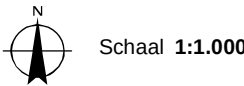
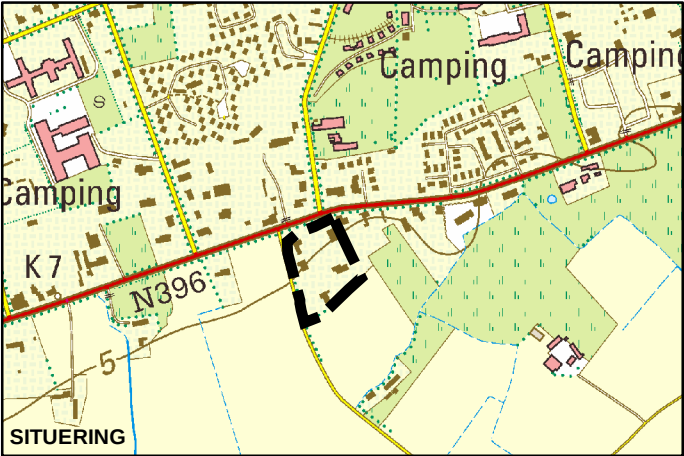
 wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 88 49

3.2.4 Detailplan 3 : Woonhuizen hoek Burgweg – Koksijdesteenweg			
3.2.4.1 Bestemmingsvoorschriften			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen toegelaten. Nieuwe bijkomende woningen zijn niet toegelaten, behoudens op het perceel aangeduid met een * op het bestemmingsplan.		Het betreft vijf bestaande ééngezinswoning die als dusdanig die bestemming dienen te behouden. Er kan nog één bijkomende ééngezinswoning worden opgericht, dit t.h.v. de Koksijdesteensteenweg ter hoogte van de * - aanduiding op het bestemmingsplan. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming.
3.2.4.2 Bebouwingsvoorschriften			
inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie (open bebouwing) te respecteren. Voor de nieuw in te planten woning is de voorbouwlijn van de aanpalende woningen richtinggevend.	De rooilijn ligt op 9 meter uit de as van de N396 en er is een zone van achteruitbouw van 8 meter.	Het betreft alleenstaande woningen. De afstanden tot de perceelsgrenzen dient minimum 5 meter te bedragen, behoudens bestaande toestand.
bezetting	Maximum 30%		Onder bezetting wordt verstaan de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, ...). De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen.
bouwhoogte en dakvorm	Maximum 1 bouwlaag. De dakvorm is vrij.		
3.2.4.3 Voorschriften met betrekking tot architecturale en ruimtelijke kwaliteit			
Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het achterliggend agrarische gebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.			
3.2.4.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN			
Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elke stedenbouwkundige vergunning. Beperkte verhardingen (terras) kunnen enkel geplaatst worden aansluitend bij de bestaande woning. Speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten, kleine bouwwerken zoal een tuinhuis, zwembad zijn toegelaten. Deze constructies kunnen niet ingeplant worden tegenaan het open landschap. T.a.v. het open landschap dient een natuurlijke – landschappelijke overgang gecreëerd worden.			



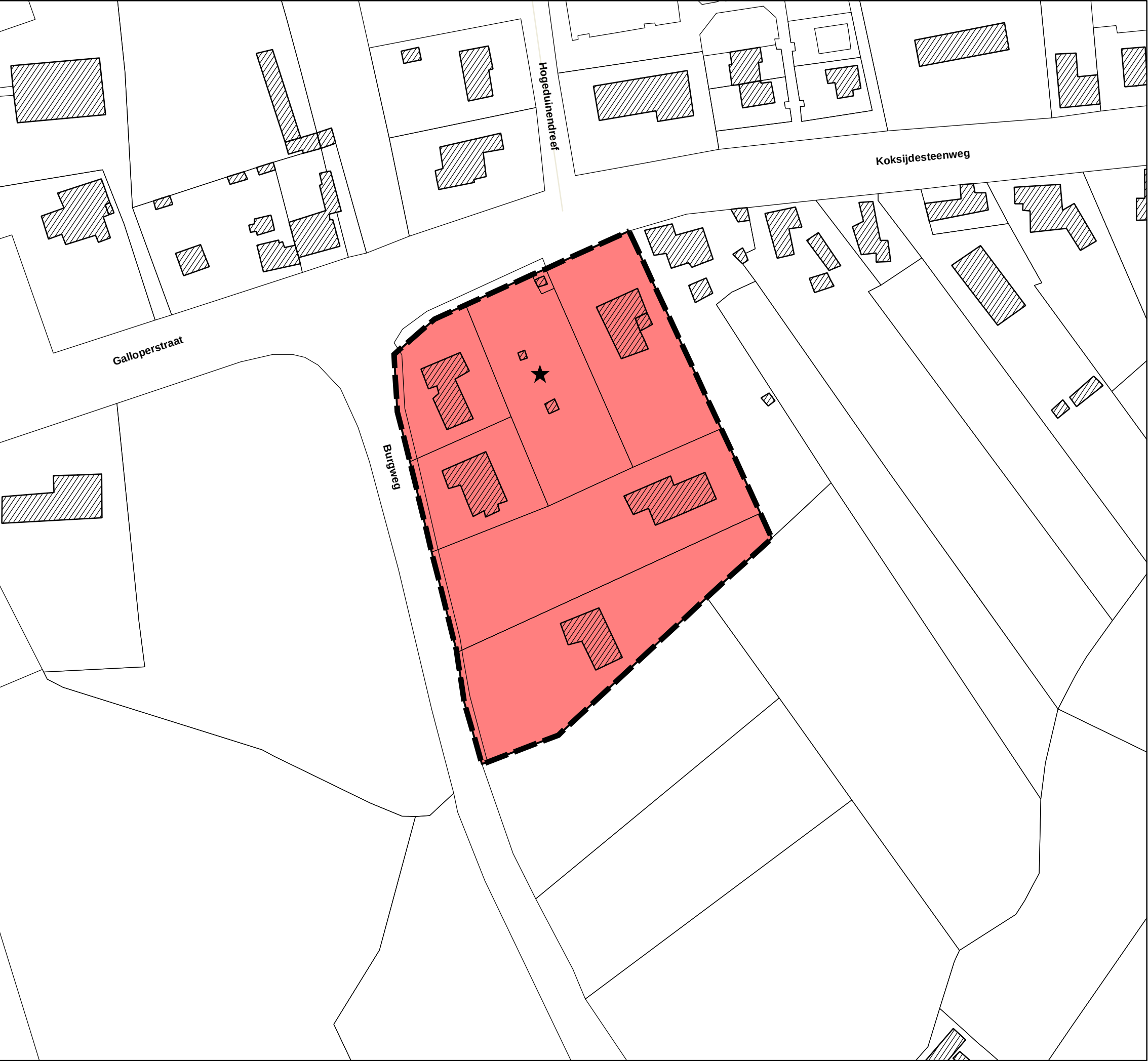
**GRUP 6:
DUIN-POLDEROVERGANG**

Detailplan 3:
Woonhuizen hoek Burgweg - Koksijdesteenweg
Feitelijke bestaande toestand



West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

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

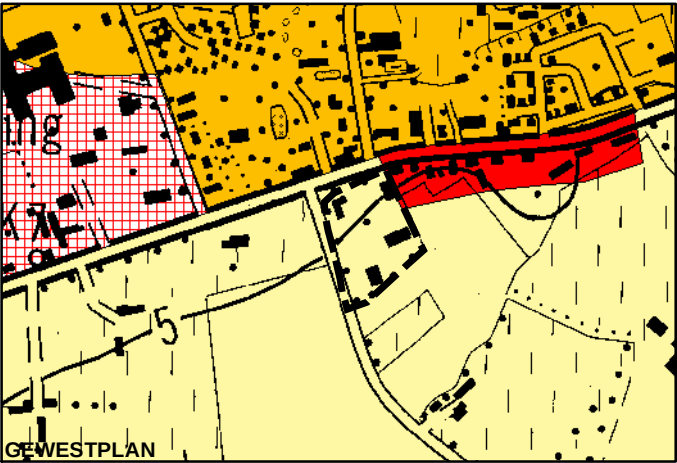


**GRUP 6:
DUIN-POLDEROVERGANG**

**Detailplan 3:
Woonhuizen hoek Burgweg - Koksijdesteenweg**
Bestemmingsplan

Legende

- zone 1: Zone voor ééengezinswoningen 8355m²
- ★ plaats waar een bijkomende woning kan opgericht worden



Schaal 1:1.000

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

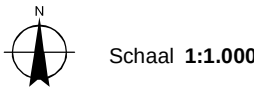
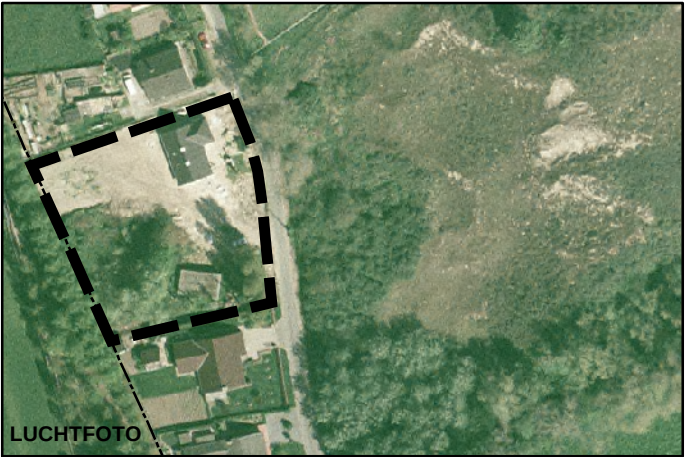
wvi
Baron Ruzetteaan 35
8310 Brugge
tel. (050)35 71 71
fax (050)35 68 49

3.2.5 Detailplan 4 : Woonhuizen ter hoogte van de Svinckxstraat			
3.2.5.1 Bestemmingsvoorschriften			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen toegelaten.		Het betreft momenteel een bestaande ééngezinswoning. Er kan nog één bijkomende ééngezinswoning worden opgericht. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming.
Zone 2	Zone in functie van natuurontwikkeling		Het betreft een bestaande tuin als overgang naar natuurgebied.
3.2.5.2 Bebouwingsvoorschriften			
inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie (open bebouwing) te respecteren. Voor de nieuw in te planten woning is de voorbouwlijn van de aanpalende woningen richtinggevend.		Het betreft alleenstaande woningen. De afstanden tot de perceelsgrenzen dient minimum 5 meter te bedragen, behoudens bestaande toestand.
bezetting	Maximum 30%		Onder bezetting wordt verstaan de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, ...). De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen.
bouwhoogte en dakvorm	Maximum 1 bouwlaag. De dakvorm is vrij.		
3.2.5.3 Voorschriften met betrekking tot architecturale en ruimtelijke kwaliteit			
Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het omliggende natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.			
3.2.5.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN			
Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elke stedenbouwkundige vergunning. Nieuwe, kleine bouwwerken zoals een tuinhuis, zwembad, evenals beperkte verhardingen (bv. terras, enkel aansluitend bij de bestaande woning) zijn enkel toegelaten in de niet-bebouwde ruimte van zone 1. Verplaatsbare speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) zijn in zone 2 toegelaten, het plaatsen van verhardingen is niet toegelaten. De randen van zone 2 kan enkel bestaan uit streekeigen beplanting, eventueel afgesloten met palen en draad met beperkte hoogte. De max. toegelaten hoogte van de draadafsluiting bedraagt 1,20 m en kan enkel bestaan uit houten palen met gladde ijzerdraad. Ter hoogte van de randen dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het achterliggende natuurgebied			



**GRUP 6:
DUIN-POLDEROVERGANG**

**Detailplan 4:
Woonhuizen t.h.v. de Svinckxstraat**
Feitelijke bestaande toestand



West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

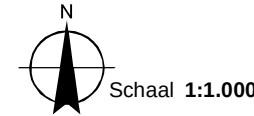
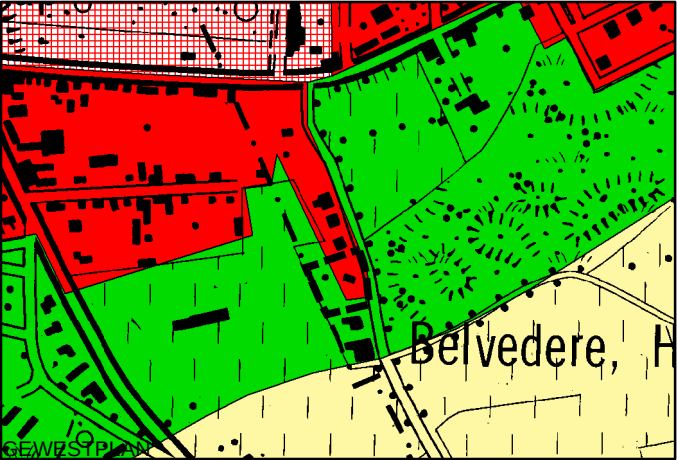
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49



**GRUP 6:
DUIN-POLDEROVERGANG**

**Detailplan 4:
Woonhuizen t.h.v. de Svinckxstraat
Bestemmingsplan**

- Zone 1: Zone voor ééngezinswoning 1382m²
- Zone 2: Zone i.f.v. natuurontwikkeling 1384m²



West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

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

4. Bijlage

4.1 Lijst met streekeigen boom- en struiksoorten binnen het duin-poldergebied

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

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

HAGEN		
Dominante soorten :	- Gele wijmen - Gladde iep* - Gewone es <i>Haagbeuk</i> - Katwilg - Kat- x Boswilg - Kwets - Lerenband	- Sleedoorn <i>Sering*</i> <i>Taxus</i> - Vlier - Zomereik - Zwarte els
Bijsoorten :	- Heggenrank* - Heggenroos* <i>Hollandse linde</i> - Hondsroos* - Hop* - Hulst <i>Kerspruim</i> - Klimop* - Kwets - Kroosjes <i>Kruisbes</i> <i>Kweepeer</i> <i>Peterselievlier</i> <i>Sering</i>	- Sleedoorn <i>Sneeuwbes</i> <i>Taxus</i> <i>Theeboompje</i> - Viltroos* - Vlier - Wilde peer* <i>Winterlinde</i> <i>Zomerlinde</i> - Zomereik <i>Zuurbes</i> <i>Zwarte bes</i>
AANBEVOLEN KNOTBOMEN		
- Bindwilg - Canadese populier – canadensis Marilandica / Serotina / Regenerata / Blauwe van Eksaarde	- Gewone es - Hollandse linde - Kraakwilg - Schietwilg - Vlier	- Winterlinde - Zomerlinde - Zwarte populier

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

-  grens Grup
-  perceelsgrens
-  bebouwing privaat karakter
-  bebouwing openbaar karakter
- 1^1

aantal bouwlagen met zadeldak (^) aantal bouwlagen onder dak
- 1-

aantal bouwlagen met plat dak
- T

tuin
- vt

voortuin
- mt

moestuin
- th

tuinhuis
- 

garage
- 

berging
- 

loods/bedrijfsgebouw
- 

stal
- 

toerit/inkom
- m

muur
- dr

draad
- bp

betonplaten
- h

haag
- hp

houten platen
- BG

bouwgrond
- BL

bouwland
- WL

weiland
- 

bomen (bij wijze van aanduiding)
- 

kapel
- 

electriciteitscabine
- 

telefooncel
- P

parking
- OG

openbaar groen
- *

beschermd monument

-  verkaveling
-  Bpa
-  Grup
-  Afbakening Grup 6

GRUP 6:
DUIN-POLDEROVERGANG

Verklaring bestaande toestand
Grafische voorstelling

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

4.2 Adviezen