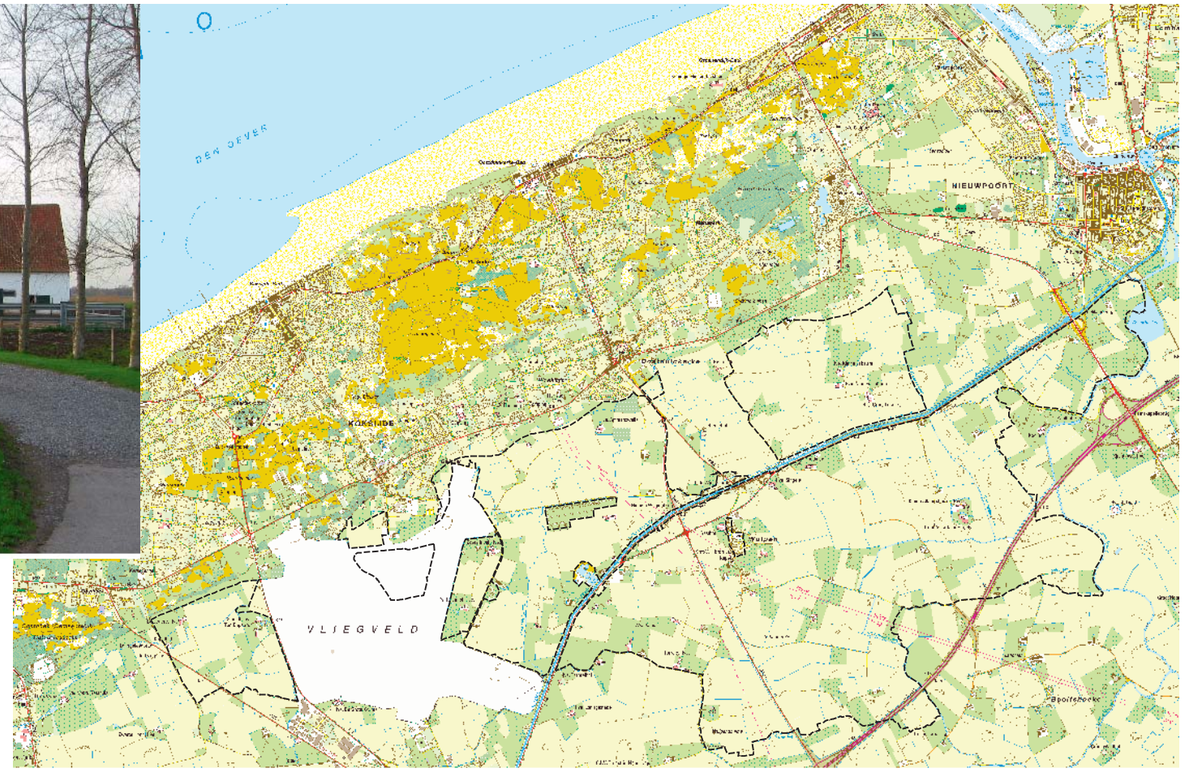
Goedgekeurd door de deputatie op 19 januari 2006 mits uitsluiting van de blauw omrande delen

GRUP
ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

Koksijde oktober 2005

Grup 7: Landbouwgebied



Grup 7 : Landbouwgebied

Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE KOKSIJDE

Ontwerp

GRUP 7 : LANDBOUWGEBIED

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 Vervaet

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 21 – 02 - 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 04 – 04 – 2005 tot 02 – 06 – 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 08 – 08 – 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 synthesetabel ontwikkelingsperspectieven zonevreemde constructies 12

2. TOELICHTINGSNOTA 13

2.1 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED 15
2.2 ANALYSE VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND 15
2.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur 16
2.2.2 Analyse van de zonevreemde bebouwing 17
2.3 BELEIDSPLANNEN 19
2.3.1 Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 19
2.3.2 Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan 20
2.3.3 Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Koksijde 23
2.4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND 29
2.4.1 Gewestplan 29
2.4.2 Voorontwerp gewestelijke ruimelijke uitvoeringsplan 29
2.4.3 Goedgekeurde, nog geldige BPA's 29
2.4.4 Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen 29
2.4.5 Geklasseerde monumenten en landschappen (kaart) 29
2.4.6 Vogelrichtlijngebied, Ramsargebied, habitatgebied (kaart) 29
2.4.7 Vlaams ecologisch netwerk (VEN), eerste fase (kaart) 29
2.5 VISIE EN BELEIDSKADER ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES 31
2.5.1 Stap 1 : Zie algemeen deel (afbakening van 8 entiteiten) 31
2.5.2 Stap 2 : Opstellen van een gebiedsvisie – stap 3 : differentiatie naar numerieke bepalingen 31
2.5.3 Stap 4 : Onderscheiden ruimtelijke afwegingscriteria 35
2.6 INHOUDELIJKE STRIJDIGHEDEN MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN 49
2.7 PASSENDE BEOORDELING TEN AANZIEN VAN ALS SPECIAAL BESCHERMINGSZONES TE BESCHOUWEN GEBIEDEN. 49
2.8 OPBOUW VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 49
2.9 MOTIVERING DETAILPLANNEN 51
2.9.1 Detailplan 1 : Abdijhoeve Ten Bogaerde 51
2.9.2 Detailplan 2 : Cacao Compagny NV en omgeving (voorheen Santos Palace) 52
2.9.3 Detailplan 3 : Vrienden der Blinden 53
2.9.4 Detailplan 4 : Firma Vanden Broecke en omgeving 54
2.9.5 Detailplan 5 : Kanaalzone Wulpen 55
2.9.6 Detailplan 6 : Garage Marrannes en omgeving 55
2.9.7 Detailplan 7 : Woonlint Wulpendammestraat 56
2.10 PROCEDURE 56
2.11 BELANGRIJKSTE INHOUDELIJKE AANPASSINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ADVIEZEN OP HET VOORONTWERP 57
2.11.1 Verslag Grup zonevreemde constructies in het buitengebied (25/10/04) 59

3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 61

3.1 ALGEMEEN PLAN 63
3.1.1 ALGEMENE BEPALINGEN 63
3.1.2 Stedenbouwkundige voorschriften 65
3.2 DETAILPLANNEN 71
3.2.1 Algemene bepalingen 71
3.2.2 Detailplan 1 : Abdijhoeve Ten Bogaerde 72
3.2.3 Detailplan 2 : Cacao Company NV en omgeving 73
3.2.4 Detailplan 3 : Vrienden der Blinden 75
3.2.5 Detailplan 4: Firma Vanden Broecke en omgeving 77
3.2.6 Detailplan 5 : Kanaalzone Wulpen 79
3.2.7 Detailplan 6 : Garage Marrannes en omgeving 83
3.2.8 Detailplan 7 : Woonlint Wulpendammestraat 85

4. BIJLAGE 87

4.1 LIJST MET STREEKEIGEN BOOM- EN STRUIKSOORTEN BINNEN HET POLDERGEBIED 87
4.2 ADVIEZEN 88

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.

Twee plenaire vergadering vonden plaats op 28 april 2004 en op 25 oktober 2004. Op basis van de geformuleerde opmerkingen is het plan verder verfijnd.

1.2 Plan van aanpak

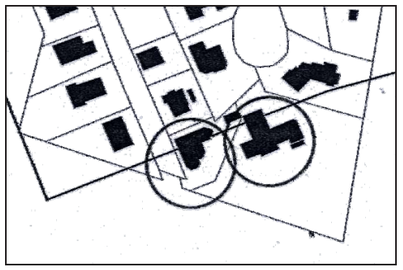
De gemeente heeft eerst geprobeerd de problematiek van zonevreemde woningen aan te pakken via een gemeentelijke verordening. Omwille van de beperkte gebiedsgerichte aanpak is hiervan afgestapt en zal er gebruik gemaakt worden van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Hierbij worden er ontwikkelingsperspectieven 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.
  De conflictsituaties werden doorgestuurd naar de dienst AROHM West-Vlaanderen te Brugge, die uitsluitsel gaven over de specifieke ligging van het gewestplan. De gevallen waarbij het gewestplan bestaande gebouwen doorsnijdt (bv. een woning dat gedeeltelijk in natuurgebied – woongebied ligt) werden gecorrigeerd via een bestemmingsplan.

- Geldige BPA's en goedgekeurde verkaveling maken geen deel uit van de afbakening aangezien de problematiek van zonevreemdheid zich normaliter niet meer stelt.

- De bestemmingen van het gewestplan 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 m^3 bruto ruimte[1]. 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 gebieden[2] 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 functiewijzingen 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 bestemmingszone[3]. Hierbij werden functiewijzingen 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 Stap 1 : Onderverdeling naar entiteiten of 8 deelruimtes

1.4.1 De gewenste ruimtelijke structuur, cfr. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Koksijde

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

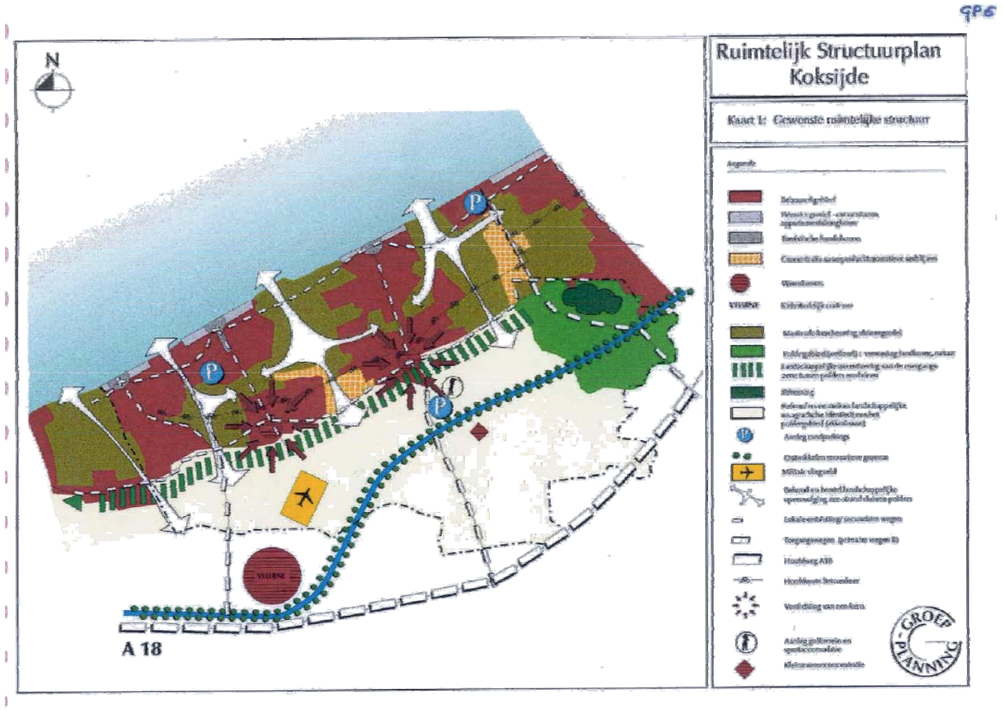
Het ontwikkelen van een duurzaam kwalitatief toeristisch aanbod en het bewaren en versterken van de eigenheid van de gemeente Koksijde vormen de hoofddoelstellingen van het GRS. Deze doelstellingen werden vertaald in ruimtelijke concepten. Namelijk het behoud van de ruimtelijke corridors tussen de kernen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

- *Het behoud van de ruimtelijke corridors tussen de kernen*
  - Tussen Oostduinkerke en Groenendijk : deelgebied 'Strand – Zeebermduinen – ter Yde – Hannecartbos – Oostvoorduinen – De Zelte'. De hoofdfunctie ligt hierbij op de natuur met nevenfunctie recreatie.
  - Tussen Koksijde en Oostduinkerke : deelgebied 'Strand – Schipgatduinen – Doornpanne' met een oostelijke uitloper via Hoge Blekker. Hier kunnen (passieve) recreatie en natuur op gelijke voet behandeld worden.
  - Een smalle corridor 'Ster der Zee – Ter Duinenabdij – Noordduinen – Ten Bogaerde' tussen St.-Idesbald en Koksijde. Hier ligt de nadruk op de koppeling van landschappelijke natuurontwikkeling met de bebouwde ruimte en de verkeersinfrastructuur, naast cultuurhistorische en recreatieve functie.
  - Tussen St.-Idesbald en De Panne : de Houtsaegerduinen grotendeels op het grondgebied van de gemeente De Panne, met de nadruk op de natuurfunctie.

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

- *Het ordenen van toeristische voorzieningen*

  Het ontwikkelen van een duurzaam toeristisch aanbod wordt ruimtelijk vertaald door :
  - Hoogbouw zoveel mogelijk te beperken tot de zone ten noorden van de Koninklijke Baan (N34) en de belangrijkste invalswegen.
  - De parkeerdruk van het ééndagstoerisme te kanaliseren op goedgelegen parkings.
  - De kwaliteit en de ligging van de openluchtrecreatieve verblijven (campings, weekendverblijfparken) af te wegen t.o.v. de natuurlijke structuur.
  - Hoogwaardige recreatieve voorzieningen (o.a. het Casinoproject, golfterrein, sportterreinen met bovenlokale uitstraling, autovrije fietsroutes) te ontwikkelen.
  - Het kanaal Nieuwpoort – Veurne als 'drager' van het recreatief medegebruik in het poldergebied uit te bouwen (fietsen, wandelen, toervaart).



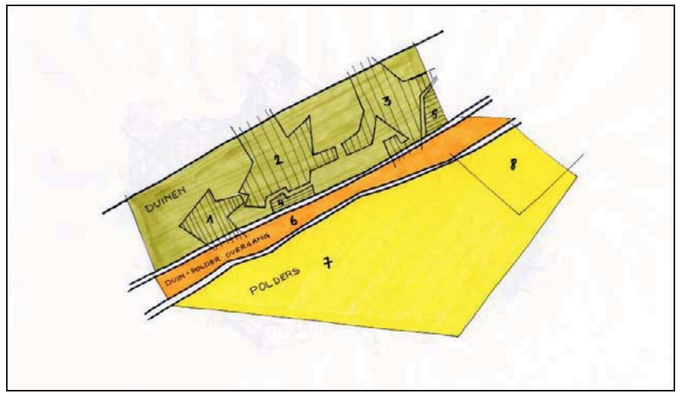
Kaart : gewenste ruimtelijke structuur Koksijde

1.4.2 Differentiatie van de open ruimte structuur in ACHT DEELRUIMTES

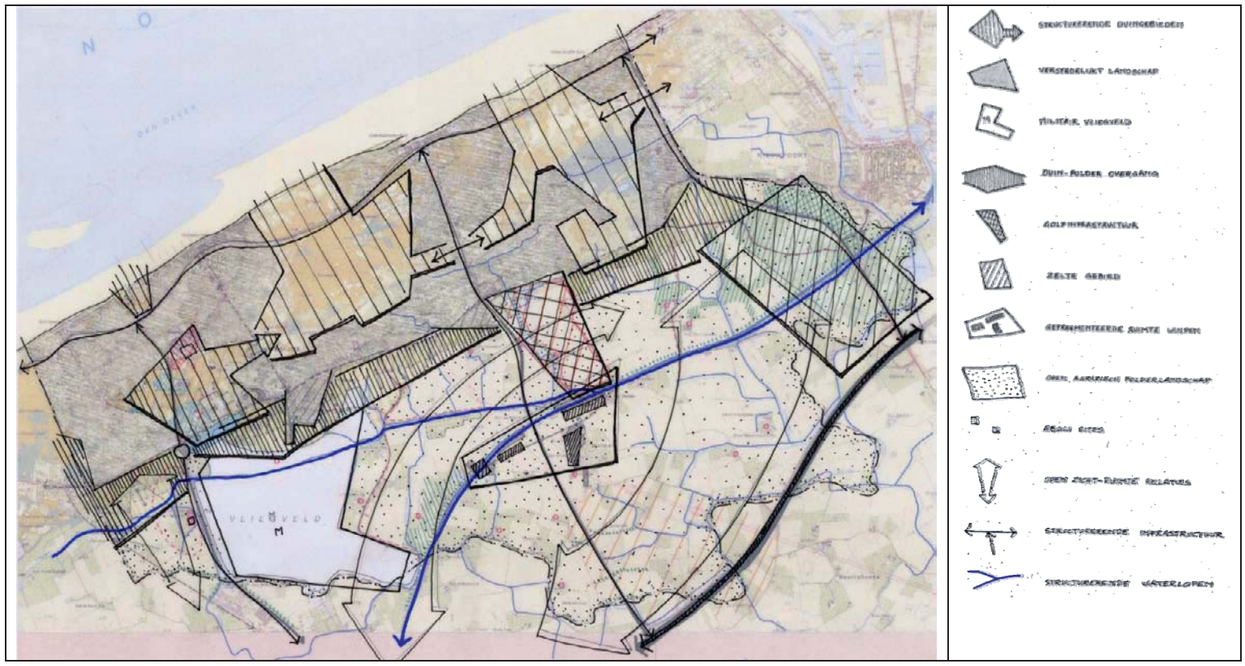
De open ruimte van Koksijde wordt gedifferentieerd in drie grote landschapseenheden, namelijk de DUINEN, de DUIN - POLDER OVERGANG en de POLDERS. Elk zijn gekenmerkt door een eigen reliëf, eigen beplanting, eigen waterproblematiek, eigen grondsamenstelling, eigen patrimonium … .

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

- De structurerende duingebieden staan in direct contact en contrast tot het stedelijk landschap van Koksijde. Ze structureren zowel horizontaal als verticaal. Horizontaal scheiden deze duingebieden de dorpen van de badplaasten : 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 Noorduinen 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 ganse grondgebied van de gemeente waarop in de randen de dorpen van Koksijde en Oostduinkerke zijn geënt. Er zijn nog enkele gave overgangen aanwezig. Net als de duingebieden zijn dit kwetsbare open ruimte gebieden.
- De golfinfrastructuur betekent het ontwikkelen van een nieuw open landschap. Deze dwarse ruimte bindt Oostduinkerke dorp met Wulpen. Gezien dit een bovenlokale aangelegenheid is gaan we in onderhavig plandocument hier niet verder op in.
- Het Zelte gebied betekent een kwetsbare deelruimte binnen het agrarische polderlandschap. Gelet op de talrijke nog aanwezige reliëfrijke weilanden en toekomstige projecten naar bebossing toe heeft dit gebied potenties op zich als eigen entiteit toekomstgericht sterker te gaan profileren.
- De gefragmenteerde ruimte Wulpen definieert de ruimte gevormd door zowel het polderdorp Wulpen op zich als de bebouwing in de directe nabijheid langs het kanaal, als de cluster van activiteiten t.h.v. het waterzuiveringstation en het bedrijf Vanden Broecke langs het kanaal.
- Naast de structurerende duingebieden betekent het open agrarische polderlandschap de meest structurerende open ruimte binnen de gemeente. In deze open ruimte is de landbouw de grootste grondgebruiker en in die zin geeft deze functie het karakter van dit gebied weer.
- Eigen aan Koksijde zijn de twee uitsproken abdij sites (de duinenabdij en de abdij Ten Bogaerde) met de daaraan gelinkte uithoeven. Deze sites zijn niet enkel cultuurhistorisch zeer belangrijk maar ook ruimtelijke dragen ze het landschap van Koksijde.
- Westelijke tegenaan de grens met De Panne en dit ter hoogte van de duin-polder overgang en de abdij site van Ten Bogaerde vinden we een belangrijke open zicht relatie terug. Dit open ruimte zicht is zowel vanuit landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch perspectief belangrijk.
- Infrastructuren zijn belangrijke structurerende dragers. In die zin worden zowel de belangrijkste wegen als waterlopen aangeduid.



Kaart : Duinen – Duin polder overgang – Polders



Kaart : Conceptkaart

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

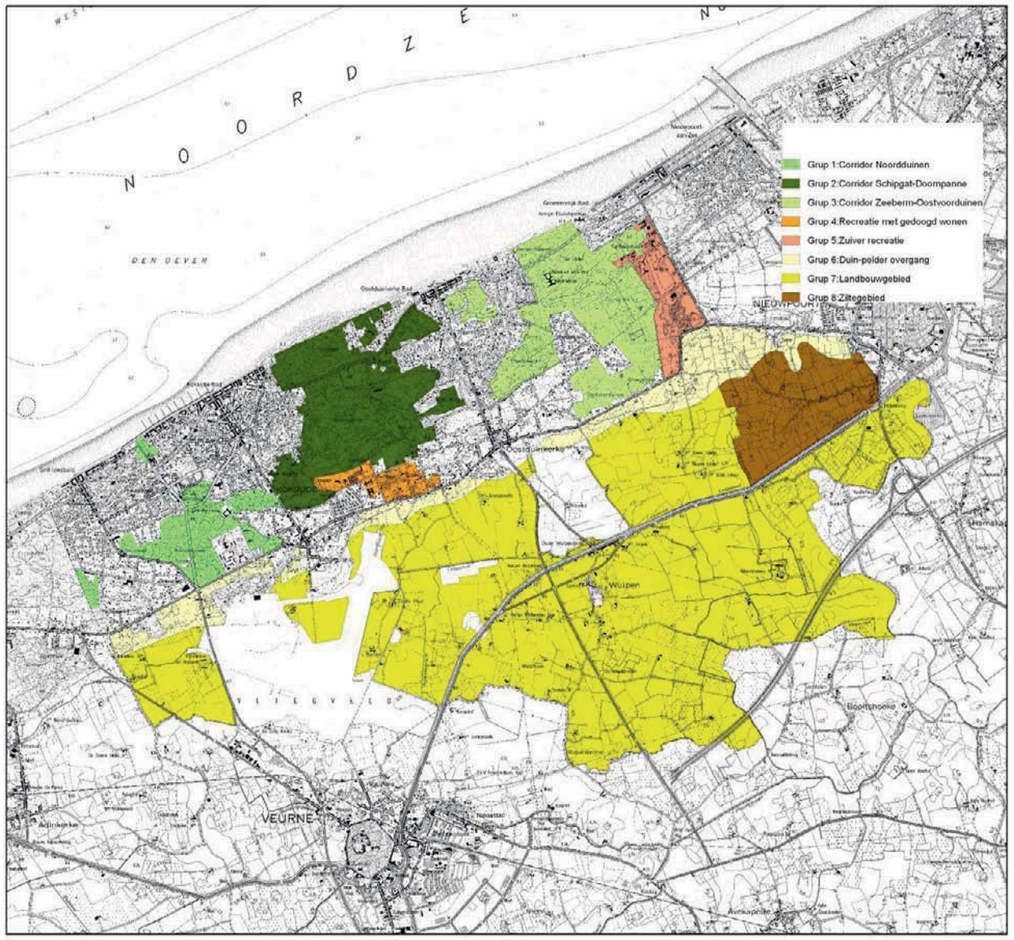
Binnen de polders onderscheiden we het specifiek oostelijk landschap, namelijk het Zelte gebied. De ‘gefragmenteerde ruimte Wulpen’ maakt deel uit van het grotere geheel van de polders, maar in detailplannen wordt hier verder op ingezoomd.
De drie natuurgebieden binnen de duinen, namelijk de Noordduinen,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

Concreet worden dus de volgende entiteiten onderscheiden :

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

** Eigenheid van de drie deelruimtes :*

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



Kaart : overzicht afbakening

1.4.3 Ruimtelijke krachtlijnen en synthesetabel ontwikkelingsperspectieven zonevreemde constructies

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

Binnen de visie van het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan kan globaal gesteld worden dat in kwetsbare gebieden (zoals de duin - polderovergang en de duingebieden) voor de geïsoleerde constructies geen uitbreidingen mogelijk zijn (met uitzondering van eventuele zeer beperkte functionele uitbreidingen). De constructies in niet-kwetsbare gebieden kunnen wel uitbreiden, grotendeels gebaseerd op de decretale regelgeving hieromtrent. Hierbij worden telkens duidelijke ruimtelijke randvoorwaarden opgelegd. Aangezien het woonlint langsheen het kanaal historisch gegroeid is, een entiteit op zich vormt en paalt aan de kern van Wulpen, is geopteerd om binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan ruimere voorschriften te voorzien dan enkel beperkte uitbreiding, zoals gesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Hetzelfde geldt voor het lint ter hoogte van de Ten Bogaerdelaan, nl. het lint is historisch gegroeid, paalt aan de kern van Koksijde en is gelegen langsheen een belangrijke invalsweg (zie ook verder).

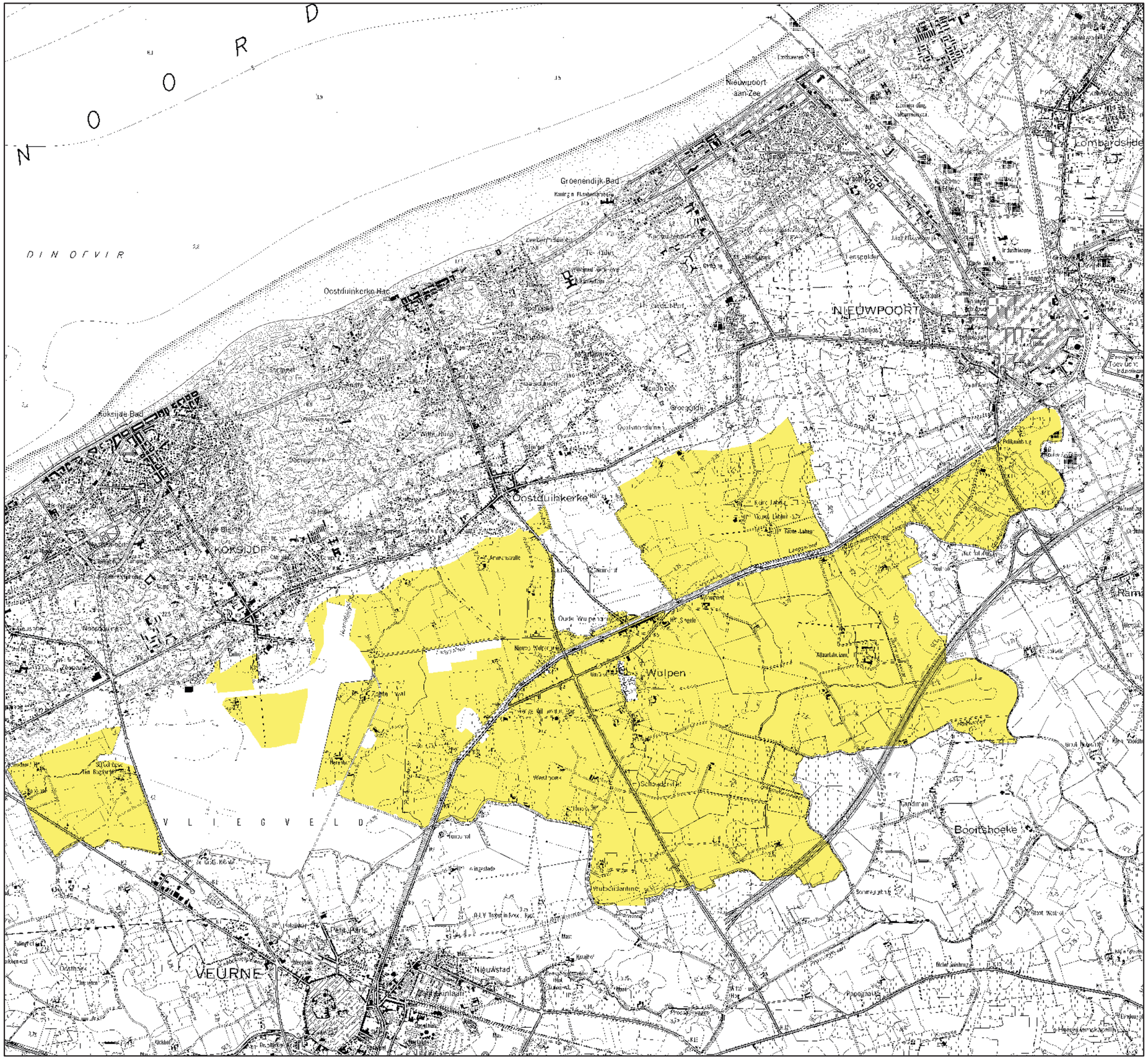
GLOBALE RUIMTELIJKE KRACHTLIJNEN

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

**** Opleggen van duidelijke randvoorwaarden :***

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

2. Toelichtingsnota



GRUP 7: Landbouwgebied

Situering

Schaal **1:35.000**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

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

2.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied beperkt zich bij dit GRUP tot de entiteit ‘landbouwgebied’ en wordt door de volgende elementen begrensd :

- Ten noorden : de noordelijke grens komt voor het overgrote deel overeen met de juridische grens van de, volgens het duinendecreet, voor duinengebied belangrijk landbouwgebied
- Ten oosten : de gemeentegrens met De Panne
- Ten zuiden : de gemeentegrens met Veurne
- Ten westen : de gemeentegrens met Nieuwpoort en de natuurlijke grens van het Oostduinenleed

Het plangebied heeft enkel betrekking op zonevreemde constructies. Hierdoor worden de constructies binnen de goedgekeurde verkavelingen en de geldige BPA’s niet opgenomen.

2.2 Analyse van de bestaande feitelijke toestand

Het polderlandschap van Koksijde neemt ongeveer de helft van het grondgebied in beslag en is een uitgesproken homogeen vlak agrarisch gebied. Het kan gedifferentieerd worden in :

- De kleine kern van Wulpen en solitaire (agrarische) bebouwingen
- Het ontginningslandschap van de Zelte (uitgeveende gronden ten zuidwesten van Nieuwpoort)
- Het agrarisch ruilverkavelde landschap ten zuiden van het kanaal Nieuwpoort – Veurne waar de ruilverkavelingen Wulpen en Ramskapelle werden doorgevoerd. In dit gebied komen zowel akkers als weilanden voor.
- Het agrarisch niet-ruilverkaveld landschap (tussen overgangszone duin-polder en het kanaal Nieuwpoort-Veurne), ten noorden van het kanaal.

  Een groot deel van deze polder wordt ingenomen door het militaire domein, een vliegveld van de luchtmacht. In het oosten van de polder komen enkele microreliëfrijke weilanden voor, een groot aantal liggen geïsoleerd. Op diverse plaatsen liggen brede wegbermen.

Het ontginningsgebied van de Zelte maakt, omwille van zijn typisch ruimtelijke karakter en specifieke bepalingen binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, geen deel uit van het plangebied, maar wordt in een afzonderlijk ruimtelijk uitvoeringsplan behandeld.

2.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Bestaande open - ruimte structuur

Het poldergebied binnen de gemeente Koksijde is het landbouwgebied bij uitstek met hoofdzakelijk akkers in het zuidwesten en weilanden in het oosten van de gemeente (het Zeltegebied).

Op de hoger gelegen en beter gedraineerde gronden is het grondgebruik vooral akkerbouw. Ook extreem soortenarme graslanden komen voor. Dit landschapsbeeld is typisch voor het Oudland en ruilverkavelde gebieden. Vnl. in het oosten van de gemeente, op de uitgeveende, uitgebrikte of uitgezande gronden komen soms nog weilandcomplexen voor, vooral bestaande uit soortenarme graasweiden. Langs niet te drastisch gesaneerde sloten en waar de landbouwintensiteit langs de slootranden niet te hoog is kunnen oever- en waterplanten overleven. De polders zijn in hoofdzaak gekenmerkt door hun openheid. De bomen en struiken vindt men meestal terug rond de boerderijen. Langs de smalle landbouwwegen komen vaak relatief brede bermen voor. De graslanden van de polders zijn uitgelezen rust- en foerageerterreinen voor water- en weidevogels.

Het zeltegebied, waar het weidelandschap domineert, maakt geen deel uit van dit uitvoeringsplan, het plangebied bestaat bijgevolg in hoofdzaak uit overwegend akkers die niet meer omgeven zijn door perceelsrandbegroeiing, geïsoleerd komen nog enkele graslanden voor.

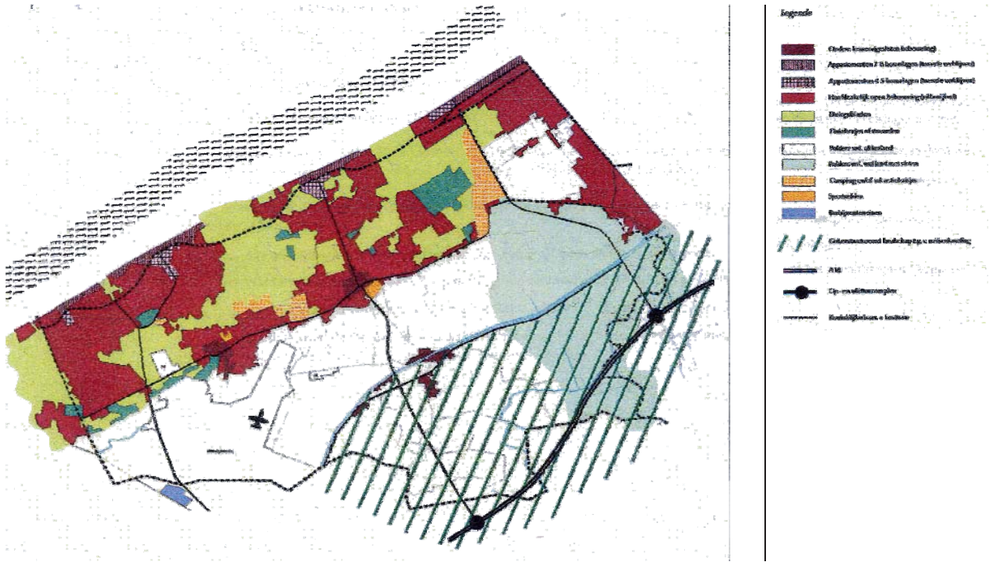
Bestaande lijninfrastructuur

Het kanaal Nieuwpoort – Veurne vormt een sterke barrière in de polder. Aan de noordelijke zijde van het kanaal komt een dijk voor, deze loopt van Wulpen tot aan Nieuwpoort. Westelijk van Wulpen gaat ze over in een talud. De polder wordt in het zuiden doorsneden door de A18, autosnelweg Jabbeke – Veurne. Drie dwarsen verzorgen de verbinding van de autostrade naar de kust nl. de N8, de N330 en de N355. De polder wordt eveneens doorsneden door een wirwar van hoogspanningsleidingen. Deze pylonen manifesteren zich zeer sterk in het landschap. Ten zuidwesten van Oostduinkerke komen ze in de overgangszone van polder naar kust samen bij een elektriciteitscabine.

Bestaande nederzettingsstructuur

In het plangebied domineert de open ruimte. Bebouwde ruimte komt voor onder de vorm van verspreide bebouwing (hoofdzakelijk landbouwbedrijven en zonevreemde woningen), de kleinere kern van Wulpen en enkele concentraties van woningen onder de vorm van lintbebouwing.

Wulpen bevindt zich ten zuiden van het kanaal en vormt een kleinschalig en landelijk polderdorp. De kern gaat ten zuiden over in de vorm van lintbebouwing ter hoogte van de Wulpendammestraat. Ter hoogte van de oude Wulpenbrug ligt aan weerszijden van het kanaal een lineaire bebouwing van overwegend kleine huisjes (type werkmanswoningen). Verder zijn er nog enkele concentraties te vinden ter hoogte van de Ten Bogaerdelaan en ter hoogte van de Veurnestraat, in het verlengde van Koksijde – Dorp.



Kaart : bestaande ruimtelijke structuur Koksijde

2.2.2 Analyse van de zonevreemde bebouwing

– Zonevreemde bewoning

De zonevreemde woningen komen voor onder de vorm van verspreide bebouwing en enkele woonlinten. Structurerende woonlinten bevinden zich :

- Langsheen het kanaal (beide zijden), ter hoogte van de kern Wulpen nl. langsheen de Veurnekeiweg – Dijk en Conterdijk
- Zuidelijke uitloper van de kern Wulpen, nl. langsheen de Wulpendammestraat
- Cluster van woningen ter hoogte van de Willibrordusstraat, ten westen van de kern van Wulpen
- Ter hoogte van de Svinkxstraat
- Ter hoogte van de Veurnestraat

– Zonevreemde ambachtelijke bedrijvigheid

NAAM	ADRES	SPECIFIEKE LIGGING	GEWESTPLAN	AARD VAN ACTIVITEIT
– Cacao Company NV (kaart nr. 2)	Veurnestraat 40 – 42	Bevindt zich binnen een woonlint, aan de rand van de kern Koksijde-dorp	L	Fabricage van pralines
– Vanden Broucke Firma (kaart nr. 7)	Veurnekeiweg 9a	Bevindt zich ter hoogte van het kanaal Nieuwpoort - Duinkerke	L	Aannemer grond – en wegenwerken, tuinaanleg
– Garages Marrannes (kaart nr. 10)	Dorpsplaats 46	Bevindt zich aan de noordelijke rand van de kern van Wulpen	L	Verkoop, onderhoud, herstel, spuiten en carrosserie
– Schrijnwerker (kaart nr. 9)	Dijk 51	Bevindt zich ter hoogte van het kanaal Nieuwpoort – Duinkerke, binnen het woonlint	L	Schrijnwerkerij
– Beeldhouwer (kaart nr. 11)	Dijk 55	Bevindt zich ter hoogte van het kanaal Nieuwpoort – Duinkerke, binnen het woonlint	L	Beeldhouwer

– Zonevreemde horeca - handel activiteiten

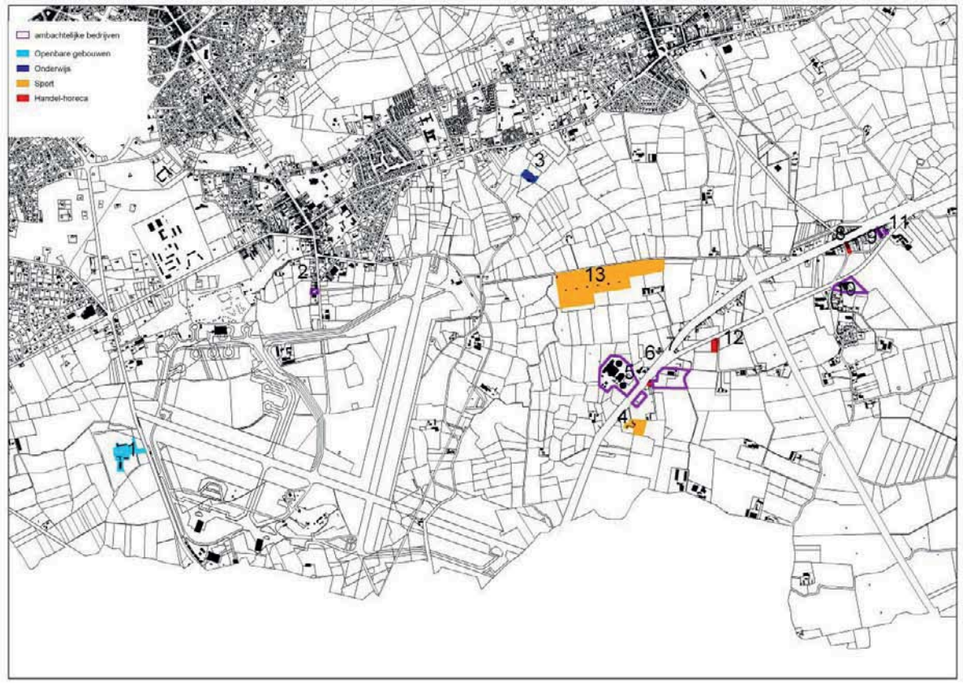
NAAM	ADRES	SPECIFIEKE LIGGING	GEWESTPLAN	AARD VAN ACTIVITEIT
– Restaurant 't Schipje (kaart nr. 6)	Veurnekeiweg	Bevindt zich ter hoogte van het kanaal Nieuwpoort - Duinkerke	L	restaurant
– Avevecentrum (kaart nr. 8)	Kortestraat 1	Bevindt zich ter hoogte van het kanaal Nieuwpoort – Duinkerke, binnen het woonlint	L	Avevecentrum
– antiekzaak (kaart nr. 12)	Veurnekeiweg 11	Bevindt zich ter hoogte van het kanaal.	L	Antiquair

– Zonevreemde openbare gebouwen

Naam	Adres	Specifieke ligging	Gewestplan	Aard van de activiteiten
– Abdijhoeve Ten Bogaerde (kaart nr.1)	Ten Bogaerdelaan 12	Geïsoleerd gelegen, langsheen de verbindingsweg naar Veurne.	L	Gebouwen en gronden staan in functie van de landbouwschool van Nieuwpoort.
– Vrienden der Blinden (kaart nr. 3)	Ganzestraat 9	Geïsoleerd gelegen	L	Onderwijs, opleidingscentrum voor blindengeleidehonden
– RWZI (bestaande uit IWVA en Aquafin (kaart nr. 5)	Conterdijk - Veurnekeiweg	Bevindtt zich ter hoogte van het kanaal Nieuwpoort - Duinkerke	L	Waterzuivering - slibverwerking

– Zonevreemde toeristisch recreatieve activiteiten

Naam	Adres	Specifieke ligging	Gewestplan	Aard van de activiteiten
Voetbalveld en toebehoren (kaart nr. 4)	Veurnekeiweg 3	Geïsoleerde ligging	L	Voetbalveld
Militair domein – munitiedepot (kaart nr. 13)		Geïsoleerde ligging, ter hoogte van de Langgeleedstraat	L	



Kaart : situering zonevreemde activiteiten

2.3 Beleidsplannen

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

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

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

2.3.1 Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

- Wat de natuurlijke structuur betreft, wordt er een onderscheid gemaakt naar de ‘grote eenheden natuur’ (GEN), de ‘grote eenheden natuur in ontwikkeling’ (GENO), de natuurverbindingsgebieden en de natuurverwevingsgebieden met inbegrip van de bosstructuur.
  Voor de kustmilieus (inclusief de duinengordel) worden gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven geformuleerd. Meer bepaald worden de ecologische waarden er versterkt door de bestaande natuurgebieden uit te breiden, door bijzondere aandacht te geven aan de relatie strand en duinen en achterliggende polders, door stranden in de omgeving van natuurgebieden af te sluiten voor recreatie en door alternatieven te zoeken voor waterwinning[4].
- De gebieden van de agrarische structuur worden, i.f.v. haar economische behoeften, op Vlaams niveau afgebakend in gewestelijke uitvoeringsinstrumenten en –plannen. Hierbij worden, i.f.v. de bebouwingsmogelijkheden, bouwvrije zones afgebakend in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- Met betrekking tot de gewenste lijninfrastructuur wordt er geopteerd voor de optimalisering van het bestaande wegennet. Deze optimalisering houdt een functionele categorisering van het wegennet in. Andere doelstellingen zijn het versterken van alternatieven voor autoverkeer en het mobiliteitsbeleid richten op het beheer van het verkeer.
  In de regio van Koksijde wordt het volgende geselecteerd :
  - Hoofdweg : A18 (E40 : Jabbeke – Veurne – Frankrijk).
  - Primaire weg I : /
  - Primaire weg II : de N355 (Kinderlaan), de N330 (Toekomstlaan) en de N8 (Ten Bogaerdelaan), telkens tot de N396 geselecteerd als primaire weg II

  Wat de waterweginfrastructuur betreft, behoort het kanaal Nieuwpoort – Veurne tot het secundair waterwegennet. Het Yzerbekken, waartoe het kanaal behoort, wordt niet meer in functie van de binnenvaart uitgebouwd. De maximale integratie met de recreatieve, landschappelijke waterwinningsfunctie wordt nagestreefd.
- Wat de gewenste structuur voor toerisme en recreatie betreft, worden naar ontwikkelingsperspectieven voor golfterreinen gesteld dat deze behoren tot de hoogdynamische toeristisch – recreatieve infrastructuren die een uitspraak op Vlaams niveau behoeven. Golfterreinen dienen een ruimtelijke meerwaarde te creëren en opengesteld te worden voor bepaalde vormen van recreatief medegebruik (wandelen en fietsen).

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

2.3.2 Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

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

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

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

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

Westkustruimte
De Westkustruimte vervult een belangrijke natuurfunctie door de brede duinencomplexen landinwaarts en de unieke zoetwatermonding van de IJzer in zee.
Volgende beleidscategorieën worden voor de deelruimte Westkust gedefinieerd :

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

Gewenste nederzettingsstructuur
De badplaatsen Sint – Idesbald, Koksijde – Bad en Oostduinkerke Bad worden als kusthoofddorp geselecteerd. Koksijde-Dorp en Oostduinkerke-Dorp worden geselecteerd als woonkern. Wulpen moet worden beschouwd als een ‘overige woonconcentratie’. Voor de planperiode van 1991 – 2007 worden 1400 woningen toebedeeld voor de gemeente Koksijde, hiervan zijn er sinds 2001 reeds 1759 eenheden opgesoupeerd[5].

Wat de **gewenste natuurlijke ruimtelijke structuur** betreft heeft de provincie de taak de door het Vlaamse Gewest afgebakende grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) te verbinden met natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.
In de regio van Koksijde wordt de zone de Westkust (De Panne - Westende) als natuuraandachtszone aangeduid. (Vlaamse bevoegdheid).

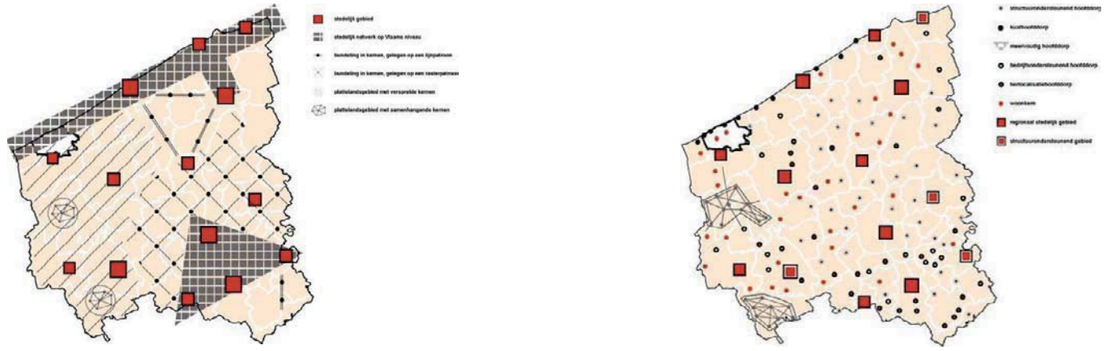
- Natuurverbindingsgebied : de IJzervallei tussen Diksmuide en Nieuwpoort
- Cluster kleine landschapselementen en kleine natuurgebieden : het gebied tussen Wulpen en Booitshoeke
- Ecologische infrastructuur : kanaal Nieuwpoort – Duinkerke, het Langgeleed en de Koolhofvaart

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 verlinting. 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 Kust[6].

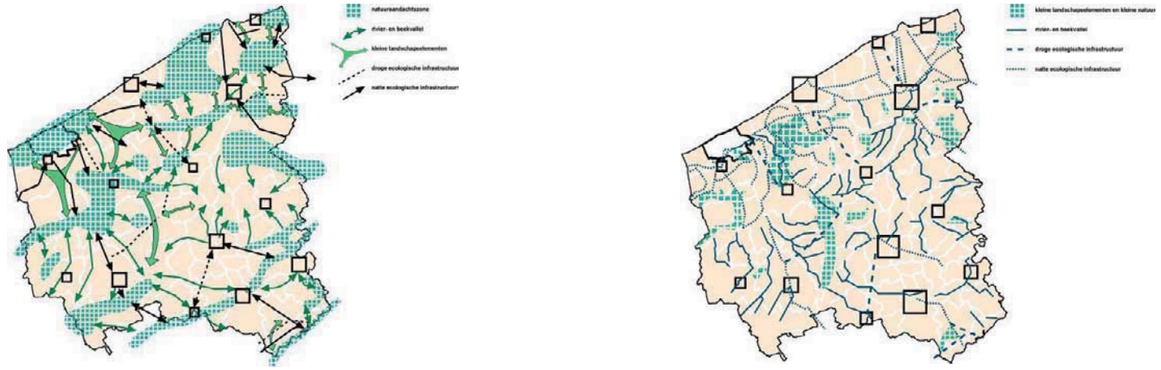
Wat **de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap** betreft, onderscheidt de provincie 5 soorten landschapseenheden die gebiedsdekkend zijn : ankerplaatsen, gave, nieuwe, verschraalde en stadslandschappen.
Volgende elementen en eenheden zijn aangeduid en van belang voor Koksijde :

- 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

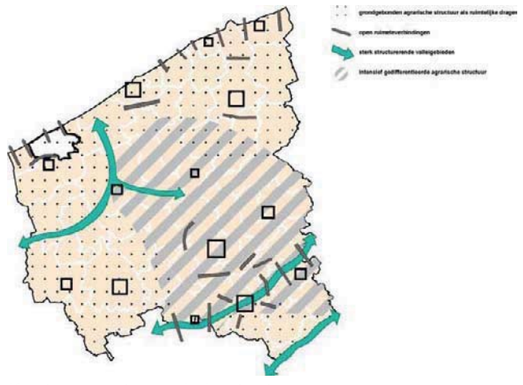
Aan deze landschapseenheden, -elementen en componenten worden specifieke landschappelijke beleidsaspecten gekoppeld.



Kaart : gewenste nederzetting + selectie



Kaart : gewenste natuurlijke structuur + selectie



Kaart : gewenste agrarische structuur

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

[6] PRS, Richtinggevend gedeelte, pag. 155

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

Naar de **gewenste ruimtelijke structuur voor toerisme en recreatie** behoort Koksijde tot het toeristisch recreatief netwerk van de kust.
Als toeristisch recreatieve knooppunten wordt het volgende voor Koksijde geselecteerd :

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

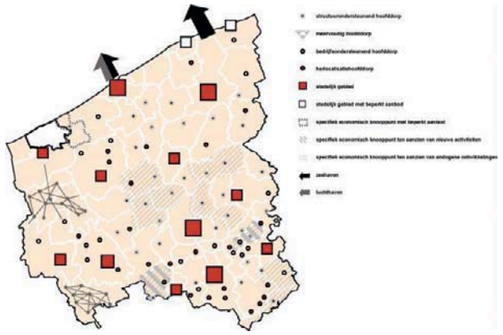
De provincie geeft ook specifieke beleidskaders omschreven met betrekking tot recreatie en toerisme, met name voor strandconstructies, voor golfterreinen en voor kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten.
Voor de strandconstructies verbindt de provincie zich ertoe om een provinciaal uitvoeringsplan of verordening op te maken. Inrichtingsplannen over recreatief medegebruik in duingebieden zullen opgemaakt worden door de provincie in samenspraak met hogere overheden.

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

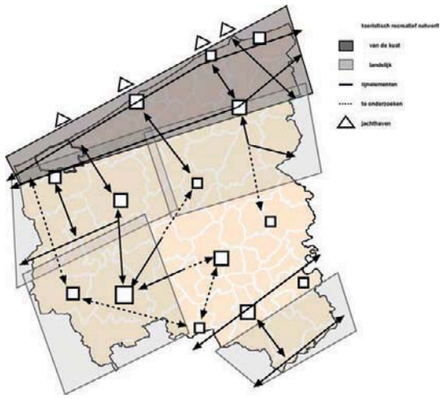
Zijn geselecteerd voor Koksijde :

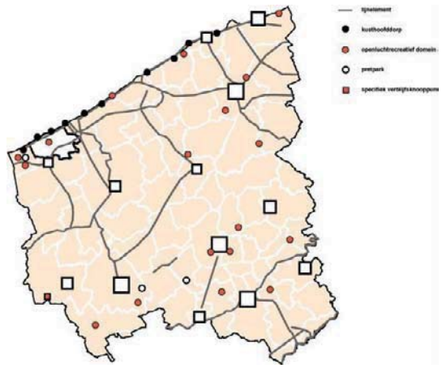
- Secundaire weg type I: geen.
- Secundaire weg type II:
  - N34 (van het pretpark Plopsaland tot het kruispunt Spreeuwenberg (Nieuwpoort)
  - N34z : van Spreeuwenberg tot Albert I-laan (Elisalaan Nieuwpoort)
  - N8 : van N34 tot kruispunt N396 (LeopoldIII-laan – Koninklijke Prinslaan)
  - N396 : vanaf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

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

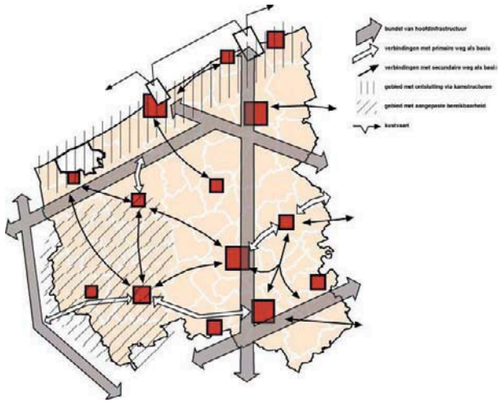


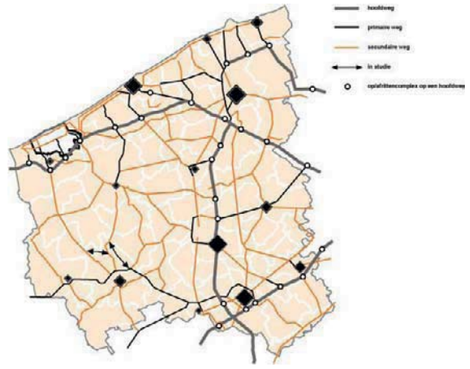
Kaart : gewenste structuur bedrijvigheid





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 ruimtelijke structuur van Koksijde

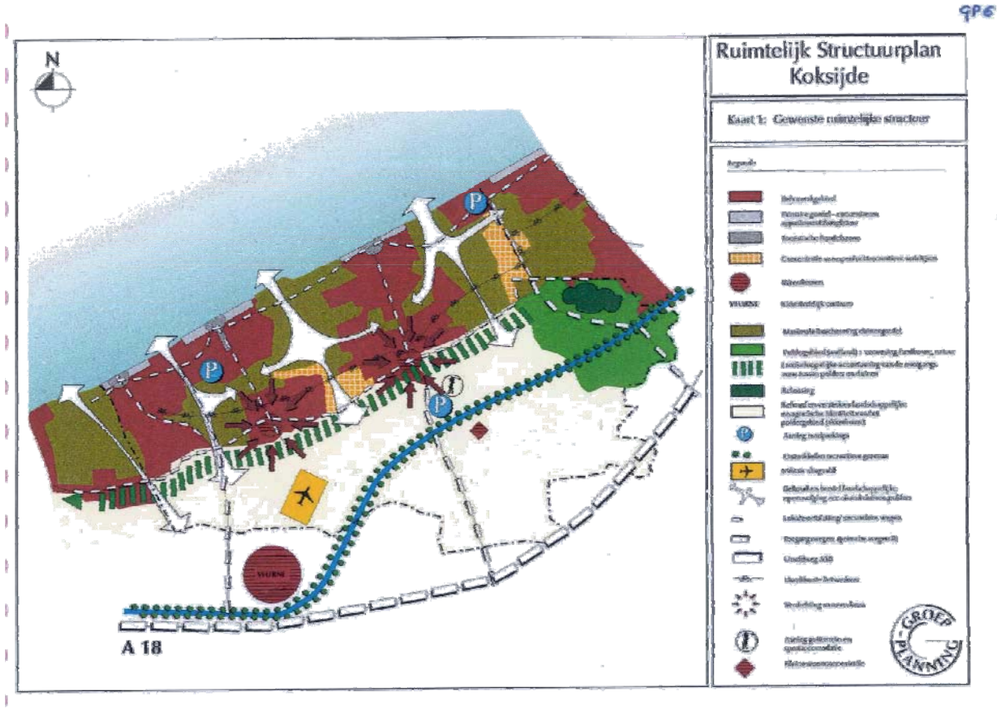
Het ontwikkelen van een duurzaam kwalitatief toeristisch aanbod en het bewaren en versterken van de eigenheid van de gemeente Koksijde vormen de hoofddoelstellingen van het GRS. Deze doelstellingen werden vertaald in ruimtelijke concepten. Namelijk enerzijds <u>het behoud van de ruimtelijke corridors tussen de kernen</u> en anderzijds <u>het versterken van de ruimtelijke identiteit van de verschillende kernen</u>.

- *Het behoud van de ruimtelijke corridors tussen de kernen*
  - Tussen Oostduinkerke en Groenendijk : deelgebied 'Strand – Zeebermduinen – ter Yde – Hannecartbos – Oostvoorduinen – De Zelte'. De hoofdfunctie ligt hierbij op de natuur met nevenfunctie recreatie.
  - Tussen Koksijde en Oostduinkerke : deelgebied 'Strand – Schipgatduinen – Doornpanne' met een oostelijke uitloper via Hoge Blekker. Hier kunnen (passieve) recreatie en natuur op gelijke voet behandeld worden.
  - Een smalle corridor 'Ster der Zee – Ter Duinenabdij – Noordduinen – Ten Bogaerde' tussen St.-Idesbald en Koksijde. Hier ligt de nadruk op de koppeling van landschappelijke natuurontwikkeling met de bebouwde ruimte en de verkeersinfrastructuur, naast cultuurhistorische en recreatieve functie.
  - Tussen St.-Idesbald en De Panne : de Houtsaegerduinen grotendeels op het grondgebied van de gemeente De Panne, met de nadruk op de natuurfunctie.

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

- *Het ordenen van toeristische voorzieningen*

  Het ontwikkelen van een duurzaam toeristisch aanbod wordt ruimtelijk vertaald door :
  - Hoogbouw zoveel mogelijk te beperken tot de zone ten noorden van de Koninklijke Baan (N34) en de belangrijkste invalswegen.
  - De parkeerdruk van het ééndagstoerisme te kanaliseren op goedgelegen parkings.
  - De kwaliteit en de ligging van de openluchtrecreatieve verblijven (campings, weekendverblijfparken) af te wegen t.o.v. de natuurlijke structuur.
  - Hoogwaardige recreatieve voorzieningen (o.a. het Casinoproject, golfterrein, sportterreinen met bovenlokale uitstraling, autovrije fietsroutes) te ontwikkelen.
  - Het kanaal Nieuwpoort – Veurne als 'drager' van het recreatief medegebruik in het poldergebied uit te bouwen (fietsen, wandelen, toervaart).



Kaart : gewenste ruimtelijke structuur Koksijde

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

Onderscheid moet verder gemaakt worden tussen groepen van woningen (zgn. linten in het RSV) en ruimtelijk geïsoleerde woningen. Er kunnen twee dergelijke linten worden aangeduid, waarvan één in ons plangebied, nl. ter hoogte van Dijk en Conterdijk langsheen het kanaal Veurne-Nieuwpoort te Wulpen, agrarisch gebied op het gewestplan
Het gaat het over meer dan tien woningen, dicht bij elkaar gelegen, waartussen ook ambachtelijke (en bijgevolg) ook zonevreemde bedrijvigheid voorkomt. Beide linten kunnen afgebakend worden in een uitvoeringsplan, waarbij herbouw en beperkte uitbreiding worden mogelijk gemaakt. Bijkomende woningen zijn niet toegestaan.

Om de problematiek van de overige 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. In het structuurplan wordt geen gebiedsgerichte visie voorgesteld

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

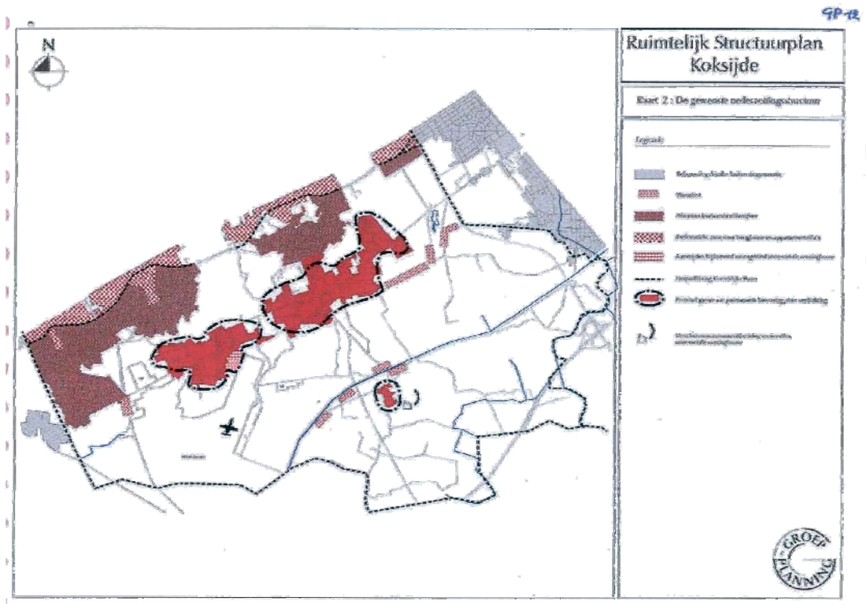
De problematiek van de zonevreemde bedrijven dienen, met uitzondering van de bedrijvigheid langsheen het kanaal ter hoogte van Wulpen , geval per geval bekeken te worden. Behoud en uitbreiding is mogelijk indien het bedrijf goed verweven is met de omgeving en tevens de bereikbaarheid geen problemen oplevert.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

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

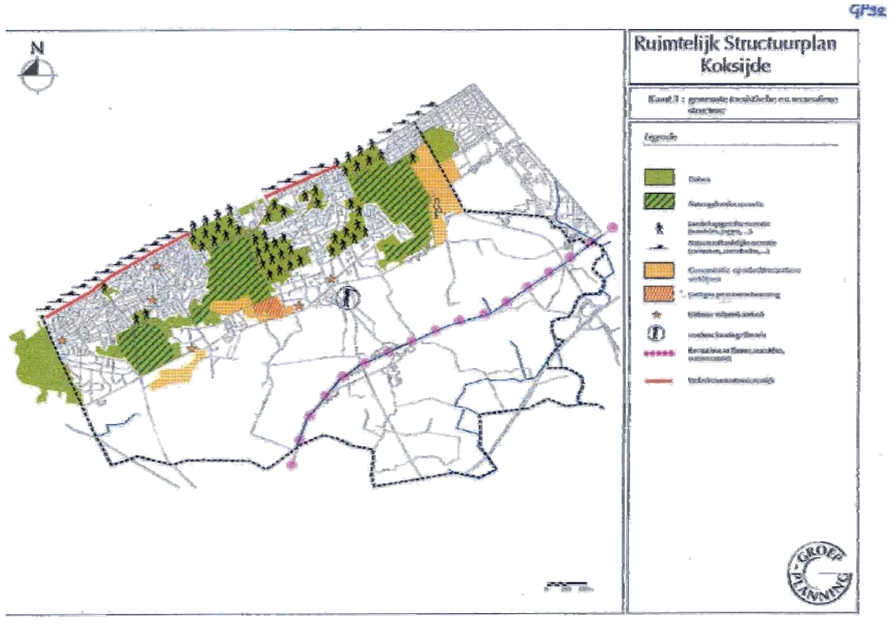
Ondergeschikt aan landbouw ondersteunt het gemeentelijk structuurplan het recreatief medegebruik, als landschapsgericht vorm van toerisme. De landschappelijke identiteit (of het behoud ervan) fungeert hier als het natuurlijk aanbod.
Recreatief medegebruik betekent in de eerste plaats wandelen, fietsen, paardrijden en pleziervaart, maar ook het ondersteunen van hoevetoerisme.
Kleinschalige ondersteunende infrastructuren (signalisatie, halteplaatsen) zijn hierbij mogelijk. In die zin volgt het gemeentelijk structuurplan de optie uit het landinrichtingsproject Westhoek om het kanaal Veurne-Nieuwpoort als recreatieve as uit te bouwen en de dorpskern van Wulpen hierbij te betrekken.

Binnen het structuurplan wordt er geopteerd voor de uitbouw van een sportpark dat niet enkel de lokale bevolking bedient, maar ook een bovengemeentelijke uitstraling heeft.
Er wordt geopteerd om een zo breed mogelijke waaier van zowel binnen- als buitensporten aan te bieden. Het volledig park dient ingepast te worden in de omgeving op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze. Daarnaast wordt eveneens gedacht aan de uitbouw van een sporthotel waarbij in eerste instantie de mogelijkheden wordt nagegaan om hiervoor gebruik te maken van bestaande infrastructuur (leegstaande hoeven, bestaande infrastructuur in de dorpskern en onmiddellijk aansluitende bij het sportpark).
Als locatie wordt de zone vooropgesteld grenzend aan de reeds bestaande sportinfrastructuur te Oostduinkerke-dorp, waar momenteel een nieuwe sporthal in opbouw is. Gelegen aan de toegangsweg die leidt naar de afrit van de autosnelweg A18 is dit gebied bovendien goed bereikbaar met de wagen. De openbaarvervoersbediening kan gebeuren via de bus.

De Abdijhoeve Ten Bogaerde dient nog die meer betrokken te kunnen worden bij het toeristisch gebeuren.



Kaart : gewenste nederzettingsstructuur



kaart : gewenste toeristisch recreatieve structuur

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

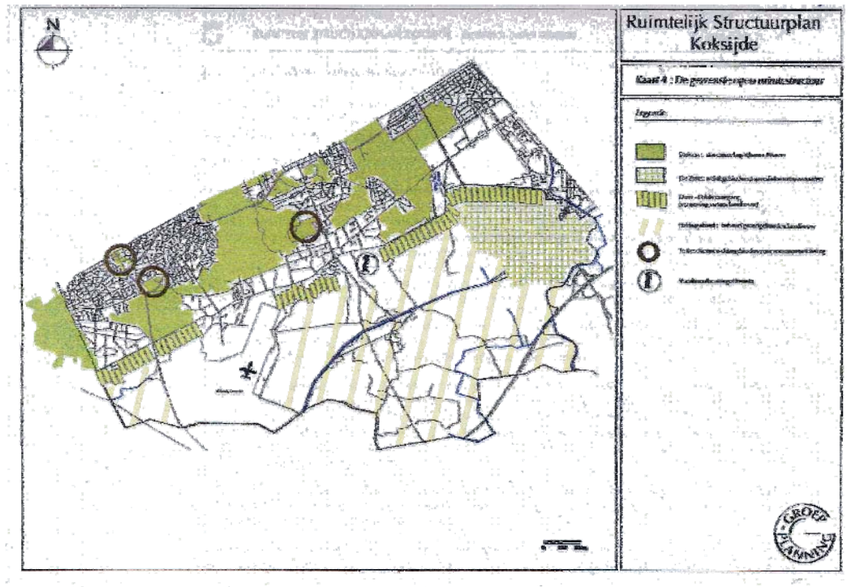
De ruimtelijke doelstelling voor het poldergebied bestaat erin het behoud en het versterken van landschappelijke identiteit, met name : een uitgestrekt open landbouwland met verspreide boerderijen, kleine dorpskernen, doorsneden met een aantal dijken, sloten en landelijke wegen, met een bepaalde natuurwaarde. Cultuurhistorisch springen een drietal gebouwen in het oog (te selecteren als landschappelijke bakens) :

- De kerk van Wulpen
- Abdijhoeve Ten Bogaerde
- Hoeve Hof Ter Hille

De kleine dorpskern van Wulpen, bestaande uit de kerk, boerderijen en woningen, heeft de waarde van een landelijk gebied waarvan de leefbaarheid dient behouden te worden.
Voor de Dijk en Conterdijk te Wulpen dient gestreefd te worden naar een consolidatie van de bestaande toestand, doch met de mogelijkheid om woningen minimaal uit te breiden om te voldoen aan de moderne behoeften. Uiteraard dient dit alles te gebeuren op een ruimtelijk verantwoorde wijze.
Het kanaal Veurne-Nieuwpoort dat geen vrachtscheepvaartfunctie meer vervult, wordt een recreatieve as doorheen het landschap voor fietsers, wandelaars en toervaarders. Voor deze laatste groep werd reeds een aanlegsteiger aangelegd.

Het munitiedepot van Wulpen als geïsoleerd element in het agrarisch polderlandschap wordt deels opnieuw geïntegreerd in het agrarisch gebied, krijgt deels een zachte recreatieve functie (vb. tentencamping), natuurontwikkeling en functie voor gemeenschapsvoorzieningen (thans reeds gebruik van de bestaande gebouwen door de gemeente).

In het poldergebied is en blijft de hoofdfunctie landbouw, gezien de uitstekende bodemkwaliteit.
Met landbouw wordt hier akkerbouw en rundveehouderij bedoeld, veel minder de intensieve veehouderij. Deze vorm van industriële landbouw moet absoluut tegengehouden worden.
Gebleken is wel dat de agrarische structuur ten noorden van kanaal Nieuwpoort-Veurne minder goed is (o.a. sterke versnippering) dan ten zuiden ervan waar reeds een ruilverkaveling werd uitgevoerd. Er loopt ondertussen reeds een onderzoek over het nut van een ruilverkaveling ten noorden van het kanaal. De landbouw ter hoogte van de duin-polderovergangen dient wel rekening te houden met de bestaande natuurwaarden.



Kaart : de gewenste open ruimte structuur

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

- L1 -gebieden : bouwvrije 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.
  Voor Koksijde slaat dit ontegensprekelijk op het poldergebied.

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)

2.3.3.6 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

Alle andere wegen zijn lokale wegen.

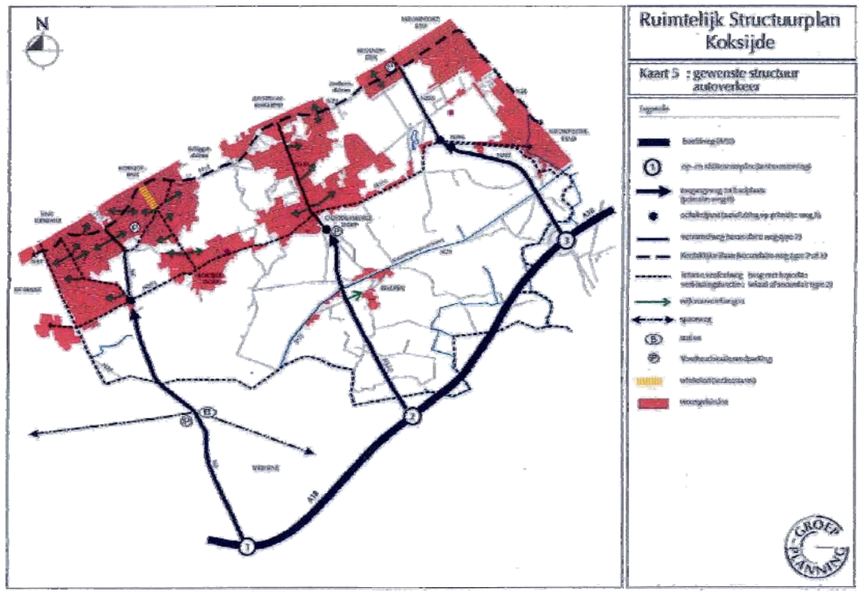
2.3.3.7 Maatregelen en acties (p. 66) van toepassing op het plangebied

- <u>Wonen</u>
  Zekerheid bieden aan zonevreemde woningen. Opmaken van een uitvoeringsplan voor de zonevreemde woonlinten en het opstellen van een stedenbouwkundige verordening voor de overige zonevreemde woningen.
- <u>Werken/handel</u>
  Opnemen van de overige zonevreemde bedrijven in een sectoraal RUP
- <u>Toerisme en recreatie</u>
  - Aanleg van een golfterrein
  - Uitstippelen en signaleren ter plaatse van toeristische wandel- en fietsroutes.
  - Ondersteunen van de acties uit het landinrichtingsproject De Westhoek (kanaal Veurne-Nieuwpoort als recreatieve as) voor toervaart, wandelen en fietsen.
  - Inrichten van een deel van het munitiedepot van Wulpen als terrein voor zachte recreatie.
- <u>Open ruimte – Polders</u>
  Bewaren homogeniteit landschap
  - Voeren van een natuurvriendelijk polderbermbeheer.
  - Stimuleren van randenbeheer m.b.t. sloten en veedrinkputten.
  - Stimuleren van erfbeplanting.
  - Opvolgen beheersplan duinpolderovergangen.

  Behoud leefbaarheid Wulpen
  - realiseren beperkt huisvestingsproject te Wulpen. (ruiling) met aanleg recreatiezone (herlokalisatie voetbalveld)
  - bevestigen bestaande bewoning langsheen kanaal Veurne-Nieuwpoort als woongebied (met ambachtelijke bedrijvigheid)in een uitvoeringsplan

  Verbeteren van de agrarische structuur in het poldergebied
  - uitvoeren van een ruilverkaveling ten noorden van het kanaal Nieuwpoort-Veurne.
  - vastleggen van mogelijkheden en beperkingen (“normering poldergebied”, in een gemeentelijke verordening of uitvoeringsplan).

GP43



Kaart : gewenste verkeers- en vervoersstructuur

2.3.3.8 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)
- Er wordt een voorkeurslocatie voorgesteld voor een publiek golfterrein, in samenhang met een randparking, met name aansluitend bij de bestaande sportzone van Oostduinkerke-Dorp in zuidelijke richting. Hierover wordt in overleg getreden met het Vlaams Gewest en de naburige gemeenten die onderdeel vormen van het stedelijk netwerk Kust.(p.2)
- De kern van Wulpen wordt afgebakend in een ruimtelijk uitvoeringsplan, waarbij het huidige niet-aangesneden woonuitbreidingsgebied op het gewestplan achter de kerk wordt verschoven naar de Veurne-Keiweg. Het aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied wordt voorbehouden voor sociale woningen. Een recreatiezone op lokaal niveau wordt eveneens in het ruimtelijk uitvoeringsplan ondergebracht als herlokalisatie van een bestaand zonevreemd terrein.(p.4)
- De kerk van Wulpen, de Abdijhoeve Ten Bogaerde en de hoeve Hof Ter Hille worden geselecteerd als beeldbepalend element in het Polderlandschap. (p.4)
- Het bestaande woonlint langsheen Dijk en Conterdijk 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)

2.4 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 landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

- In het algemeen plan worden de goedgekeurde niet-vervallen BPA' s niet meegenomen. M.a.w. voor de gebouwen binnen deze BPA's zijn de specifieke BPA – voorschriften van toepassing.

2.4.4 Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen

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

2.4.5 Geklasseerde monumenten en landschappen (kaart)

Beschermde monumenten

- 29/01/1952 : Abdijhoeve Ten Bogaerde, Ten Bogaerdelaan 10 Koksijde
- 30/10/1985 : Koorts – of Clercqskapelletje (Pannekalsijde), Svinkxstraat Koksijde

Beschermde landschappen

- 23/07/1989 : Landschapszicht rond de Abdijhoeve Ten Bogaerde, Ten Bogaerdelaan 12, Koksijde
- 05/05/2001 : 0vergang duinen – polders Belvédère

2.4.6 Vogelrichtlijngebied, Ramsargebied, habitatgebied (kaart)

- Een klein gedeelte, ter hoogte van de duin-polderovergang tussen de Svinkxstraat en de R. Vandammestraat, werd opgenomen binnen Habitatrichtlijngebied.
- Binnen het plangebied werd geen Ramsargebied aangeduid.
- Binnen het plangebied werden geen vogelrichtlijngebieden aangeduid.

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

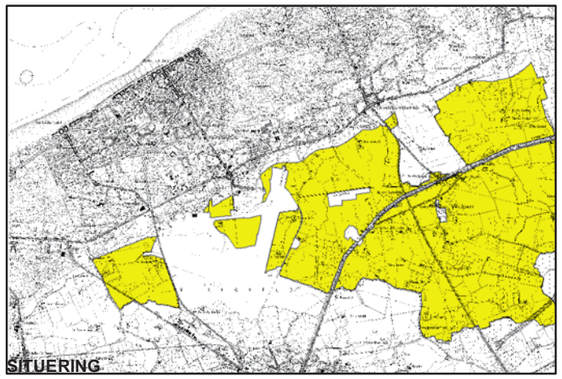
Binnen het plangebied werden geen Vengebieden afgebakend.

GRUP 7: LANDBOUWGEBIED

Deel a

Gewestplan

Legende



N

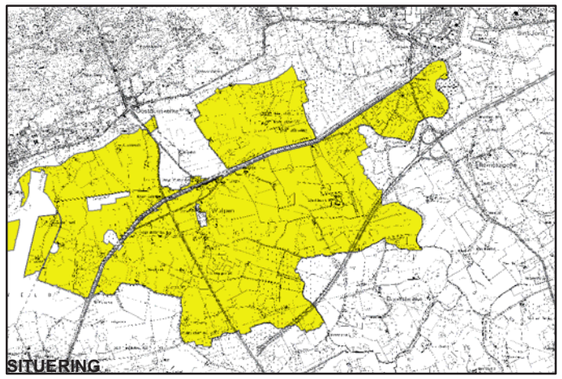
Schaal **1:20.000**

GRUP 7: LANDBOUWGEBIED

Deel b

Gewestplan

Legende



N

Schaal **1:20.000**

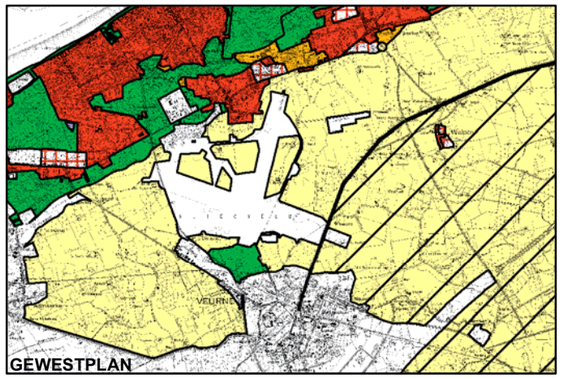
GRUP 7: LANDBOUWGEBIED

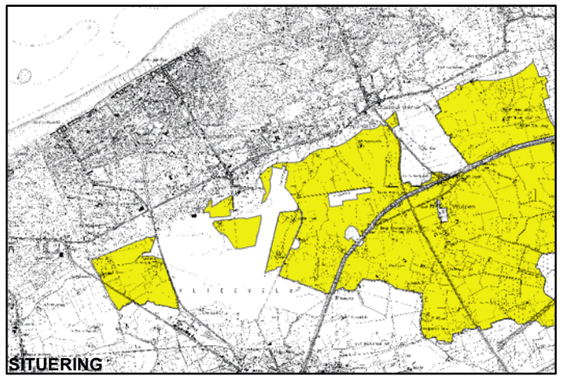
Deel a

Contouren BPA's en
goedgekeurde verkavelingen

Legende

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





N

Schaal **1:20.000**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

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

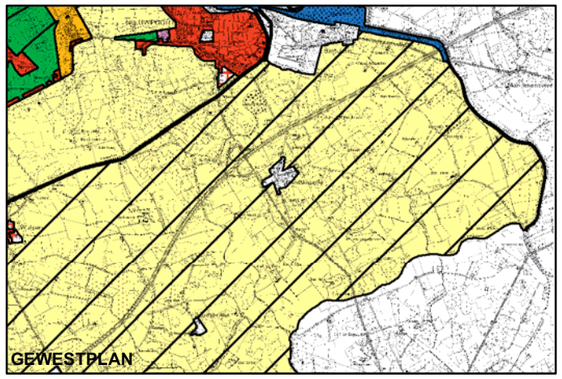
GRUP 7: LANDBOUWGEBIED

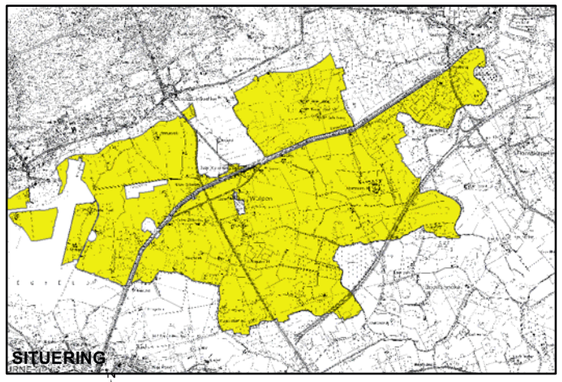
Deel b

Contouren BPA's en
goedgekeurde verkavelingen

Legende

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





Schaal **1:20.000**

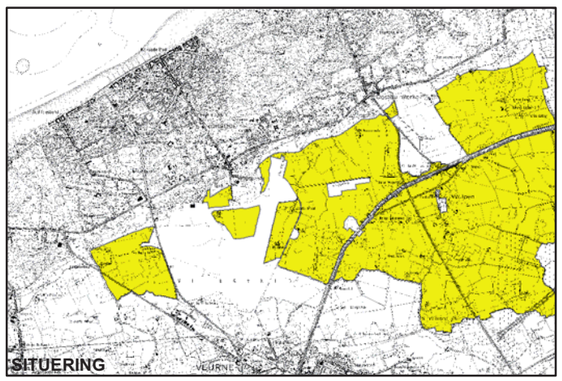
GRUP 7: LANDBOUWGEBIED

Deel a

Duinendecreet, Habitatrichtlijngebieden,
Ven eerste fase en Vogelrichtlijngebied

Legende

- Voor duin belangrijk landbouwgebied
- Beschermd duingebied
- Habitatrichtlijngebieden
- VEN eerste fase
- Vogelrichtlijngebieden
- Afbakening grup



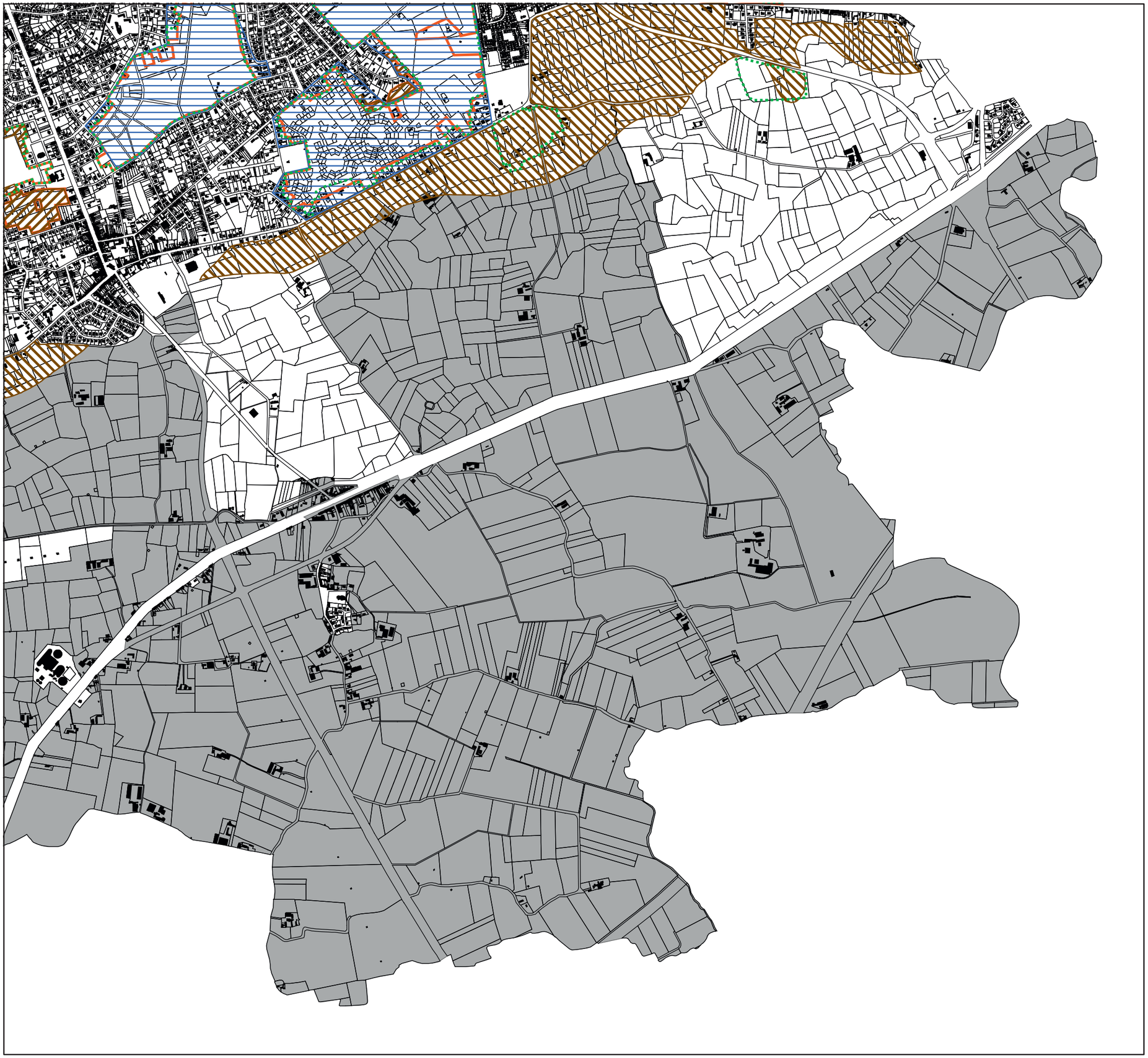
N

Schaal **1:20.000**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

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



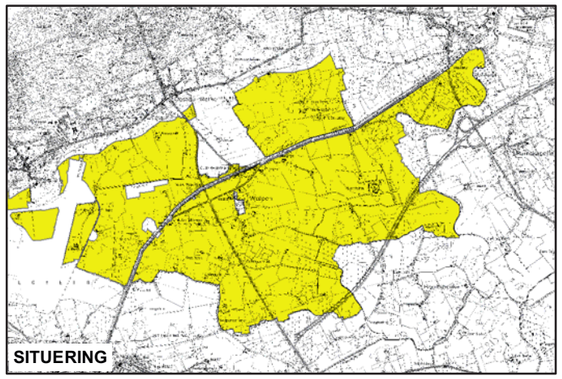
GRUP 7: LANDBOUWGEBIED

Deel b

Duinendecreet, Habitatrichtlijngebieden,
Ven eerste fase en Vogelrichtlijngebied

Legende

- Voor duin belangrijk landbouwgebied
- Beschermd duingebied
- Habitatrichtlijngebieden
- VEN eerste fase
- Vogelrichtlijngebieden
- Afbakening grup



N

Schaal **1:20.000**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

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 plangebied wordt binnen de gewenste structuur aangeduid als ‘ te behouden en te versterken landschappelijke en agrarisch identiteit van het poldergebied (akkerbouw)’. Ondergeschikt aan de landbouw ondersteunt het grs binnen het plangebied het recreatief medegebruik, als landschapsgerichte vorm van toerisme. Recreatief medegebruik betekent in de eerste plaats wandelen, fietsen, paardrijden en pleziervaart, maar ook het ondersteunen van hoevetoerisme en plattelandstoerisme.
De ruimtelijke doelstelling voor het poldergebied bestaat erin het behoud en het versterken van landschappelijke identiteit, met name : een uitgestrekt open landbouwland met verspreide boerderijen, kleine dorpskernen, doorsneden met een aantal dijken, sloten en landelijke wegen, met een bepaalde natuurwaarde. Cultuurhistorisch worden een drietal gebouwen geselecteerd als landschappelijke bakens : de kerk van Wulpen, de abdijhoeve Ten Bogaerde en de hoeve Hof Ter Hille.
Het weidegebied van ‘de Zelte’ wordt als specifiek deelgebied aangeduid dat in aanmerking komt voor bebossing. Het munitiedepot dient opnieuw te worden geïntegreerd in het agrarisch gebied en dient tevens een functie te krijgen voor zachte recreatie, natuurontwikkeling en een functie voor gemeenschapsvoorzieningen.
De Dijk en de Conterdijk te Wulpen worden specifiek aangeduid als ‘af te bakenen landelijk woongebied’ binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.
In het poldergebied blijft de hoofdfunctie landbouw, met in hoofdzaak akkerbouw en rundveehouderij. Industriële landbouw dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Het plangebied wordt specifiek aangeduid als L2-gebied, nl. zone voor grondgebonden agrarische activiteit. Het behoud van de ontwikkelingskansen voor de agrarische en para-agrarische activiteiten zijn essentieel, mogelijkheden zijn er eveneens voor hoevetoerisme en kleinschalige plattelandstoerisme.
In de tabel ‘Normering poldergebied’ worden globaal de ontwikkelingsperspectieven geformuleerd. Belangrijkste krijtlijnen hierin zijn :

- Woningen : uitbreiding aanvaardbaar volgens de huidige wetgeving daaromtrent, ter hoogte van Wulpen en het kanaal is een uitvoeringsplan noodzakelijk ter verfijning
- Industrie – ambacht : uitbreiding uitzonderlijk en in beperkte mate aanvaardbaar
- Lokale laag – dynamische voorzieningen (sport, kerkhof) : uitbreiding aanvaardbaar indien aansluitend bij bebouwde ruimte
- Toeristisch recreatief medegebruik : diverse vormen mogelijk : wandelen, fietsen, paardrijden, hoevetoerisme, kamer met ontbijt bij particulieren, individuele huurvakantiewoningen toe te laten binnen bestaande woongebouwen.
- Agrarische – para – agrarische en agrarisch verwante bedrijvigheid[9] : geen beperking tenzij omschakeling naar een niet agrarisch – para-agrarisch of agrarisch verwante bedrijvigheid.

2.5.2.2 Specifieke vertaling naar zonevreemde constructies

Algemeen
Er wordt een gedifferentieerd beleid uitgewerkt, naargelang de specifieke ligging binnen het plangebied. Hierbij worden de bepalingen binnen het grs gebiedsgericht verfijnd.

Uitgangspunt is dat elke zonevreemde constructie kan blijven behouden en kan functioneren binnen zijn huidige context. Verdere ruimtelijke randvoorwaarden welke een toetsing behoeven op het niveau van de stedenbouwkundige aanvraag worden toegelicht in stap 4.
Functiewijzigingen zijn in principe niet toegelaten. Een uitzondering wordt gevormd voor de bedrijvigheid/activiteiten ter hoogte van de kern (nl. ten noorden en ten zuiden van de kern Wulpen en het woonlint ten zuiden van Koksijde dorp) en ter hoogte van geclusterde bebouwing langsheen het kanaal. Hiervoor worden soepeler voorgeschriften naar functiewijziging gehanteerd (zie verder).
Activiteiten in functie van toeristisch recreatieve voorzieningen (plattelandstoerisme) is mogelijk voor beeldbepalende gebouwen. Belangrijk is dat elke aanvraag tot functiewijziging dient voorgelegd te worden aan een specifieke adviescommissie die hiervoor zal worden opgericht. De nieuwe functie, in het bijzonder bij recreatieve functies, mag niet los staan op zich, maar dient te kaderen binnen de globale structuur van de gemeente.

kaart : Algemeen beleidskader

[9] De bepalingen rond para-agrarische activiteiten en agrarisch verwante bedrijvigheid werden uitgesloten bij de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Beleidsvisie nederzettingsstructuur

Het beleid steunt op de regelgeving op Vlaams niveau[10]. Elke zonevreemde woning kan verbouwd worden, uitbreiding kan met 100%, met een maximum van 1000m^3 bruto volume.

Kamer met ontbijt bij particulieren zijn toe te laten in nevenbestemming binnen bestaande woongebouwen (geen uitbreiding toegelaten), indien nabij woonkern (Koksijde-Dorp, Oostduinkerke-dorp en dorpskern Wulpen) of geclusterde bebouwing (t.h.v. het kanaal) en ligging binnen toeristisch – recreatief netwerk, mits voldoende nutsvoorzieningen en mits respect voor patrimonium (gebouw, omgeving).

Functiewijziging is niet toegelaten, enkel niet - verkeersgenererende functies als nevenactiviteit (vrije beroepen).

Voor het woonlint ter hoogte van De Dijk en Conterdijk en ter hoogte van de Veurnestraat zal specifiek op ingezoomd worden en verder gebiedsgericht verfijnd.

Beleidsvisie ambachtelijke bedrijvigheid

Voor een gebiedsgerichte visie wordt gebruik gemaakt van de omzendbrief RO 97/01, deze reikte het kader aan waarbinnen sectorale BPA's voor zonevreemde bedrijven kunnen opgestart worden. Bij de omzendbrief van 2001/01 werd dit gegeven uitgebreid met het planologisch attest, het bedrijfsBPA. De omzendbrief stelt dat de gemeente ontwikkelingsperspectieven dient uit te werken die 'zowel rekening dienen te houden met de randvoorwaarden voor de economische ontwikkeling van de bedrijven als met de draagkracht van de ruimte en het functioneren van het aansluitend buitengebied'. De omzendbrief geeft een voorstel van classificatie in 6 categorieën.

Categorie	Betekenis
Categorie 0	Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben
Categorie 1	Bedrijven die niet mogen uitbreiden, bij stopzetting wordt geen nieuwe zonevreemde activiteit toegelaten
Categorie 1*	Bedrijven die niet mogen uitbreiden, bij stopzetting worden wel nieuwe zonevreemde activiteiten toegelaten
Categorie 2	Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande
Categorie 3	Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit
Categorie 4	Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande
Categorie 5	Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit

Vertaling naar het plangebied

Steunend hierop wordt er voor Koksijde een gebiedsgerichte en indicatieve[11] classificatie uitgewerkt. De classificatie gaat uit van het principe dat de bestaande bedrijvigheid maximaal behouden kan blijven, wanneer omgevingsaspecten dit toelaten. De classificatie binnen een entiteit is bovendien afhankelijk van de ligging (bv. geïsoleerd, of ligging nabij een kern of woonconcentratie).

Het plangebied wordt in hoofdzaak gekenmerkt door landbouwgebouwen, hoeves, verspreide woningen en slechts in zeer beperkte mate ambachtelijke bedrijvigheid. Deze zijn grotendeels terug te vinden ter hoogte van het kanaal, nl. in het verlengde van het lint langsheen de dijk (langs beide zijden), ter hoogte van bestaande woonkernen (nl. ten zuiden van Koksijde - Dorp, ten noorden en ten zuiden van de kern van Wulpen). Voor deze bedrijvigheid dient beperkte uitbreiding mogelijk te zijn. Geïsoleerde bedrijven in de open ruimte krijgen geen verdere ontwikkelings- en uitbreidingskansen.

Categorisering:

Categorie 2 – 4 voor de bedrijvigheid langsheen het kanaal of aanpalend aan de kern, categorie 1 voor geïsoleerde bedrijvigheid.

Volgende classificatie werd er toebedeeld:

NAAM	SPECIFIEKE LIGGING	KLASSE
– Cacao Company NV	Bevindt zich binnen een woonlint, aan de rand van de kern Koksijde-dorp	2
– Vanden Broucke Firma	Bevindt zich ter hoogte van het kanaal Nieuwpoort - Duinkerke	2-4
– Garages Marrannes	Bevindt zich aan de noordelijke rand van de kern van Wulpen	2

Deze classificatie wordt verder gemotiveerd in de desbetreffende motivering per 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, met uitzondering van functionele verbouwing. Met functionele verbouwing wordt in hoofdzaak de verbouwingen bedoeld die noodzakelijk zijn om het gebruikscomfort te verhogen (bv. installatie van modern sanitair, aanpassing van plafondhoogte en kroonlijsthoogte) en mag max. 5% bedragen. Om een adequate bedrijfsvoering te kunnen verwezenlijken, dienen bijkomende maatregels inzake brandveiligheid of het voorzien van voldoende parkeerruimte, mogelijk te blijven. Landschappelijke inkleding is hierbij zeer belangrijk. Het intern verbouwen van de bedrijfspanden binnen het bestaand bouwvolume is toegelaten.
- Voor het restaurant 't Schipje en het Avevecentrum zijn de bepalingen van de respectievelijke detailplannen van toepassing .

Beleidsvisie openbare gebouwen

Voor het beschermd monument Ten Bogaerde zijn de bepalingen van het respectievelijke detailplan van toepassing. De bedoeling is om voor deze zone openbare bestemmingen onder de vorm van feestzaal, horeca, ontmoetingscentrum en congrescentrum,… toe te laten binnen de bestaande gebouwen. Enkel beperkte functionele uitbreidingen zijn toegelaten.

[10] Hierbij wordt gerefereerd naar het decreet van 13/07/01, B.S. 03/08/01.

[11] Classificatie dient steeds geval per geval bekeken te worden, indien de goede ruimtelijke ordening kan worden aangetoond.

Beleidsvisie toeristisch-recreatieve structuur

Het zonevreemde voetbalveld langsheen de Veurnekeiweg dient een uitdovend karakter te krijgen en zal op termijn geherlocaliseerd worden ter hoogte van Wulpen. Het is hierdoor geenszins de bedoeling bijkomende uitbreidingen en/of bijkomende investeringen (zoals bv. verlichtingspalen / kleedkamers) toe te laten. Het voetbalveld wordt dan ook niet opgenomen in de detailplannen.

Naar recreatief medegebruik in het poldergebied worden volgende functies toegelaten.

- Hoevetoerisme i.f.v. een volwaardig landbouwbedrijf wordt overal toegelaten.
- Plattelandstoerisme
    - Bij beeldbepalende gebouwen (zie layer patrimonium))
      Hierbij wordt gebruik gemaakt van de inventaris 'Bouwen door de eeuwen heen[12,] en aangevuld met eigen veldwerk.
    - Bij woningen aanpalend aan de kern of geclusterde bebouwing en indien behorende tot toeristisch – recreatieve route (zie layer recreatie), in nevenbestemming
- Laagdynamisch toeristisch attractiepunt in complementariteit met activiteiten in de badplaats als nabestemming bij landbouwbedrijf.

Elke aanvraag tot functiewijziging dient voorgelegd te worden aan een specifieke adviescommissie die hiervoor zal worden opgericht.

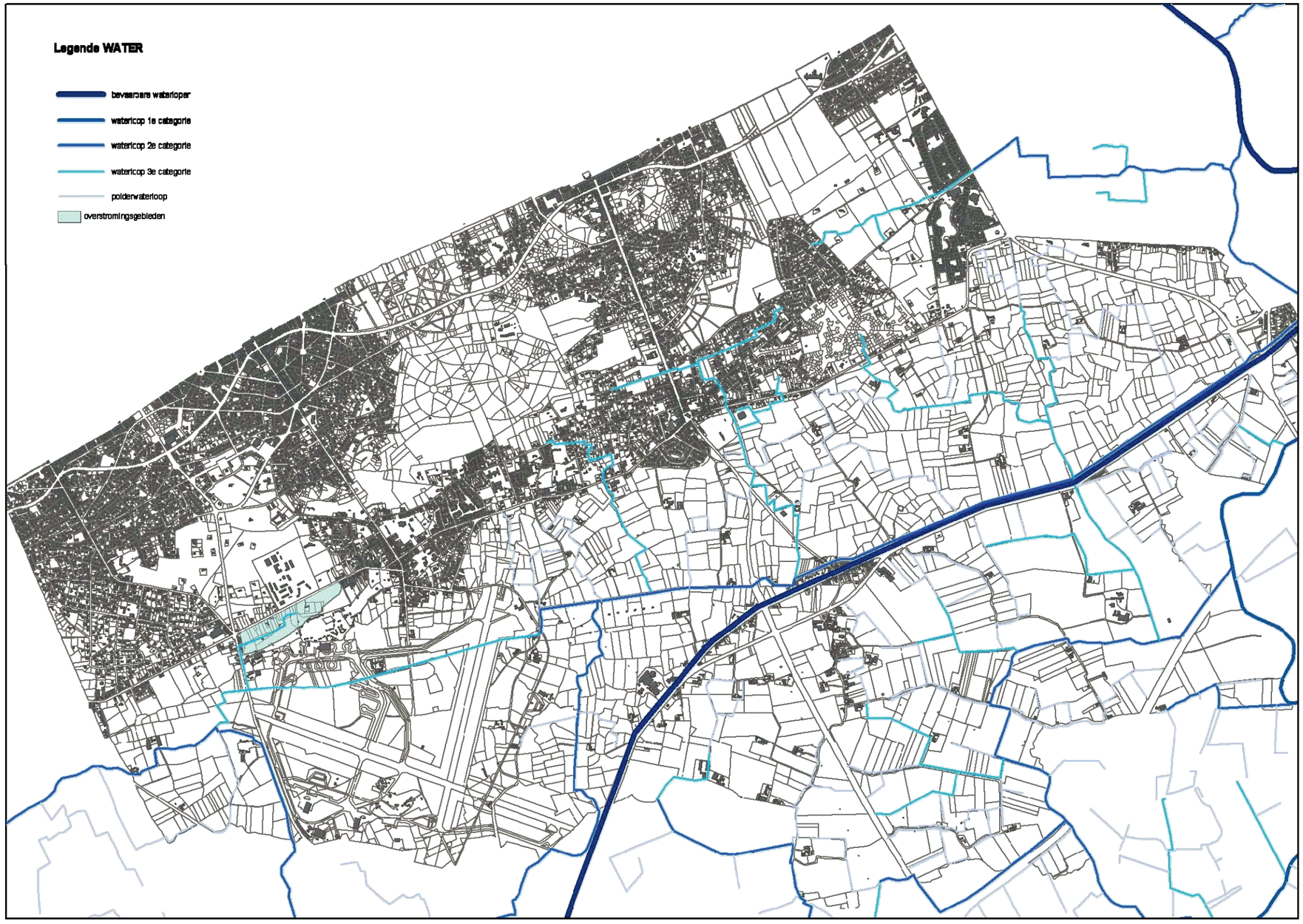
Beleidskader nabestemming landbouwbedrijven :

Volgende nabestemmingen zijn mogelijk :

- Toeristisch – recreatieve functies : zie beleidsvisie toeristisch recreatieve structuur
- Functiewijziging naar aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid (para – agrarische activiteit) : enkel indien conform de ruimtelijke draagkracht
- Functiewijziging die louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel binnen de bestaande volumes.

Kaart : beeldbepalende gebouwen in het landschap

[12] Naar aanleiding van de handleiding 'Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen', Anne-Marie Delepierre, Mimi Lion, Martine Huys



Kaart : Layerkaart water

2.5.3 Stap 4 : Onderscheiden ruimtelijke afwegingscriteria

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

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

2.5.3.1 Aspect water

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

Volgende bepalingen zijn van belang met betrekking tot het plangebied :

- Er bevinden zich geen natuurlijke of actuele overstromingsgebieden, cfr. de inventaris die is opgesteld door AMINAL, Afdeling Water en AROHM, afdeling Ruimtelijke Planning (zie ROG-2003 kaarten (recent overstroombare gebieden) en MOG-kaarten (gemodelleerde overstromingsgebieden)).
- De polderstreek kent een typisch peilbeheer. In de winter wordt het waterpeil kunstmatig laag gehouden zodat er steeds voldoende bergingscapaciteit resteert in geval van extreme neerslag en zodat de landbouwgronden bewerkbaar zijn in het voorjaar. In de zomer wordt er daarentegen een hoger waterpeil nagestreefd dan het natuurlijke waterpeil. Op die manier is er voldoende (zoet) water beschikbaar voor landbouwactiviteiten. Om het peilbeheer mogelijk te maken zijn er her en der stuwen e.a. voorzien. Het peilbeheer is de bevoegdheid van de Polder.
- Binnen of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden er zich de onbevaarbare waterlopen van 1ste , 2^{e} en 3de categorie en de bevaardbare waterloop 'kanaal Nieuwpoort – Duinkerke'.
  De waterwegen (bevaarbare waterlopen) en dijken worden beheerd door de Administratie Waterwegen en Zeewezen (AWZ). De waterlopen van eerste categorie worden steeds beheerd door AMINAL afdeling Water. 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 oeverrand 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 lijninfrastructuren

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.

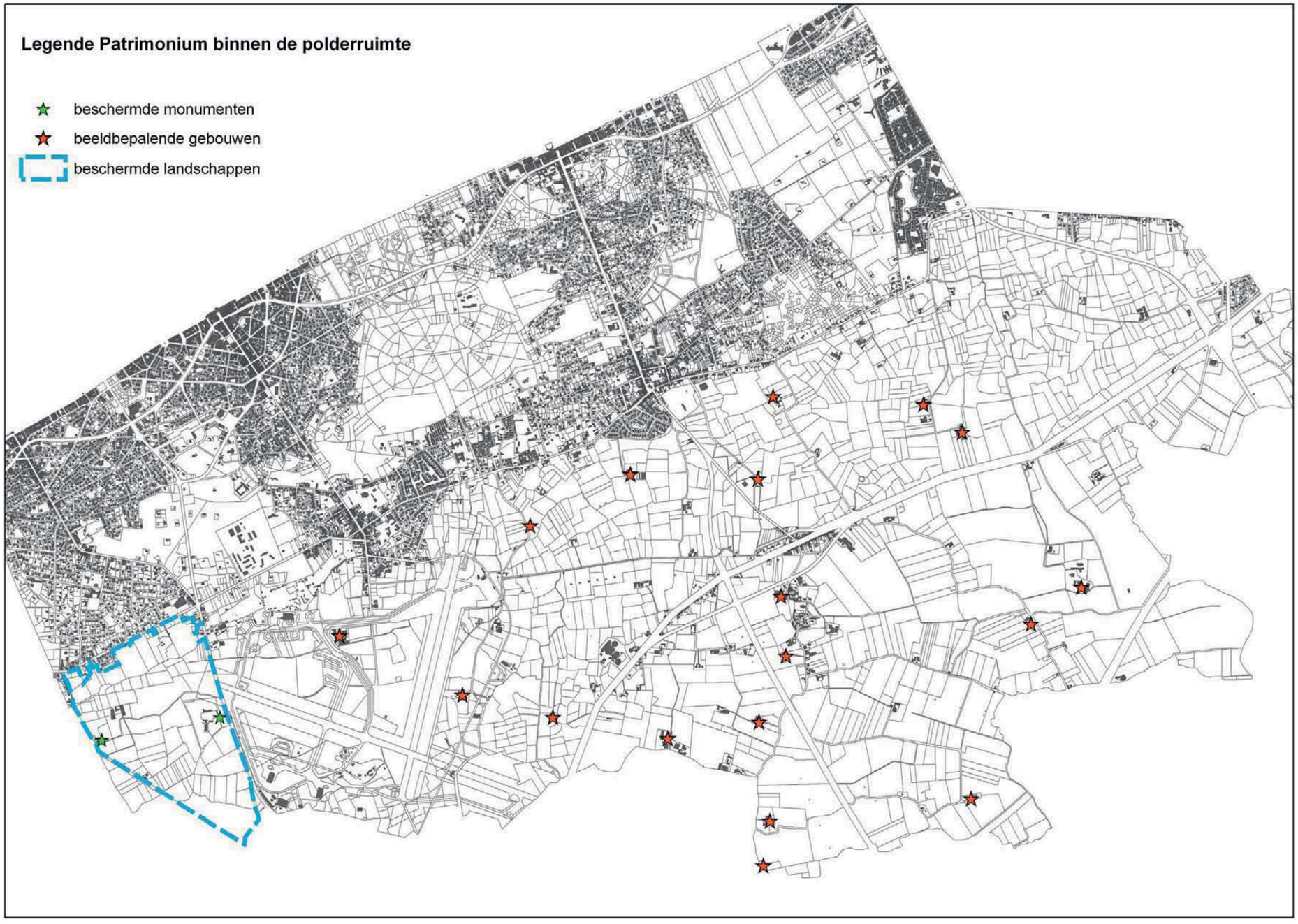
Volgende infrastructuren vormen de belangrijkste (boven)lokale verbindingswegen binnen het plangebied :

- Van op die A18 blijft Koksijde bereikbaar via 3 toegangswegen die het plangebied doorsnijden, nl. de N8 of de Ten Bogaerdelaan, de N330 en de N355.
- De Veurnekeiweg fungeert als wijkverzamelweg voor de kleinere kern Wulpen.

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 en hieraan gekoppeld ruimere bestemmingsmogelijkheden (cf. visie zoals aangegeven in het provinciaal structuurplan) te voorzien. Het aanduiden van het waardevol patrimonium is een lokaal erfgoedbeleid.

Volgend waardevol patrimonium is terug te vinden binnen het plangebied :

- Beschermde Monumenten en Landschappen :
  - Abdijhoeve Ten Bogaerde
  - Koorts- of Clercqskapelletje, Svinckxstraat Koksijde
  - Landschapszicht rond de Abdijhoeve Ten Bogaerde
  - Overgang duinen – polders Belvédère

- Waardevolle en beeldbepalende gebouwen (veelal hoeves) in het polderlandschap :

SITUERING	BENAMING	KORTE OMSCHRIJVING
Burgweg 22	’s Herenshof	Oorspronkelijk omwalde hoeve
Veurnestraat 30	‘Leihof’	Oorspronkelijk omwalde hoeve
Burgweg 15		Hoevecomplex
Conterdijk 1	‘Geushof’	Oorspronkelijk open hoeve, momenteel met semi-gesloten karakter
Allaertshuizenstraat 2	Hof ten Bommelaere	Oorspronkelijk omwalde hoeve
Allaertshuizenstraat 5 + Veurnekeiweg nr 18	Allaertshuizen	Oorspronkelijk uithof van de abdij Ter Duinen
Dorpplaats 9	Gasthof	Hoevecomplex
Dorpplaats 20	Arbeid adelt	Hoeve met losse, U-vormige opstelling
Schoudervlietstraat 1	’t Schoudervliet	Oorspronkelijk omwalde hoeve met losse opstelling
Veurnekeiweg 16	De Single	Oorspronkelijk omwalde hoeve met losse opstelling
Torrelenstraat 4	De Torreele	Historisch belangrijke hoeve, momenteel volledig verbouwd en reeds hoevetoerisme aanwezig.
Wulpendammestraat 4	Westhoek	Oorspronkelijk omwalde hoeve met losse opstelling
Wulpendammestraat 6	Gerard Botshoeve, momenteel Jeugdclub Wulpiërs	Vermoedelijk omwalde hoeve met losse U-vormige opstelling
Wulpendammestraat 8	Duivennest	Vermoedelijk oorspronkelijk omwalde hoeve met losse opstelling
Wulpendammestraat 11	Damhof of Dammehof	Oorspronkelijk omwalde hoeve met losse opstelling
Wulpendammestraat 13		Oorspronkelijke hoeve, momenteel buitenverblijf
Koksijdesteenweg 1	Ammanswalle	Voormalige uithoeve van de Duinenabdij te Koksijde
Hof ter Hillestraat 2	Hof ter Hille	Hoevecomplex
Hazebeekstraat 35	Nonnenhof	Hoevecomplex
Labeurhoek 2, 4 & 5	De kleine, nieuwe en de grote Labeure	Hoevecomplex

Veurnestraat 3. : Leihof

Allaertshuizen nr 5 : ‘Allaertshuizen’

Burgweg nr. 15

Burgweg 22 ’s Herenhof’

Conterdijk nr 1 ‘Geushof’

Wulpendammestraat nr 8 ‘Duivennest’

Wulpendammestraat nr. 11 ‘Damhof

Wulpendammestraat nr. 13

Torrelenstraat nr 4 : De Torreele

Schoudervlietstraat 1 : ’t Schoudervliet’

Allaertshuizen nr 2 : ‘Hof ten Bommelaere’

Foto’s beeldbepalende landbouwgebouwen

Bronnen :
inventaris ‘Bouwen door de eeuwen heen’, plaatsbezoek door de wvi en de gemeente van waardevolle boerderijen in het polderlandschap, Monumenten en Landschappen

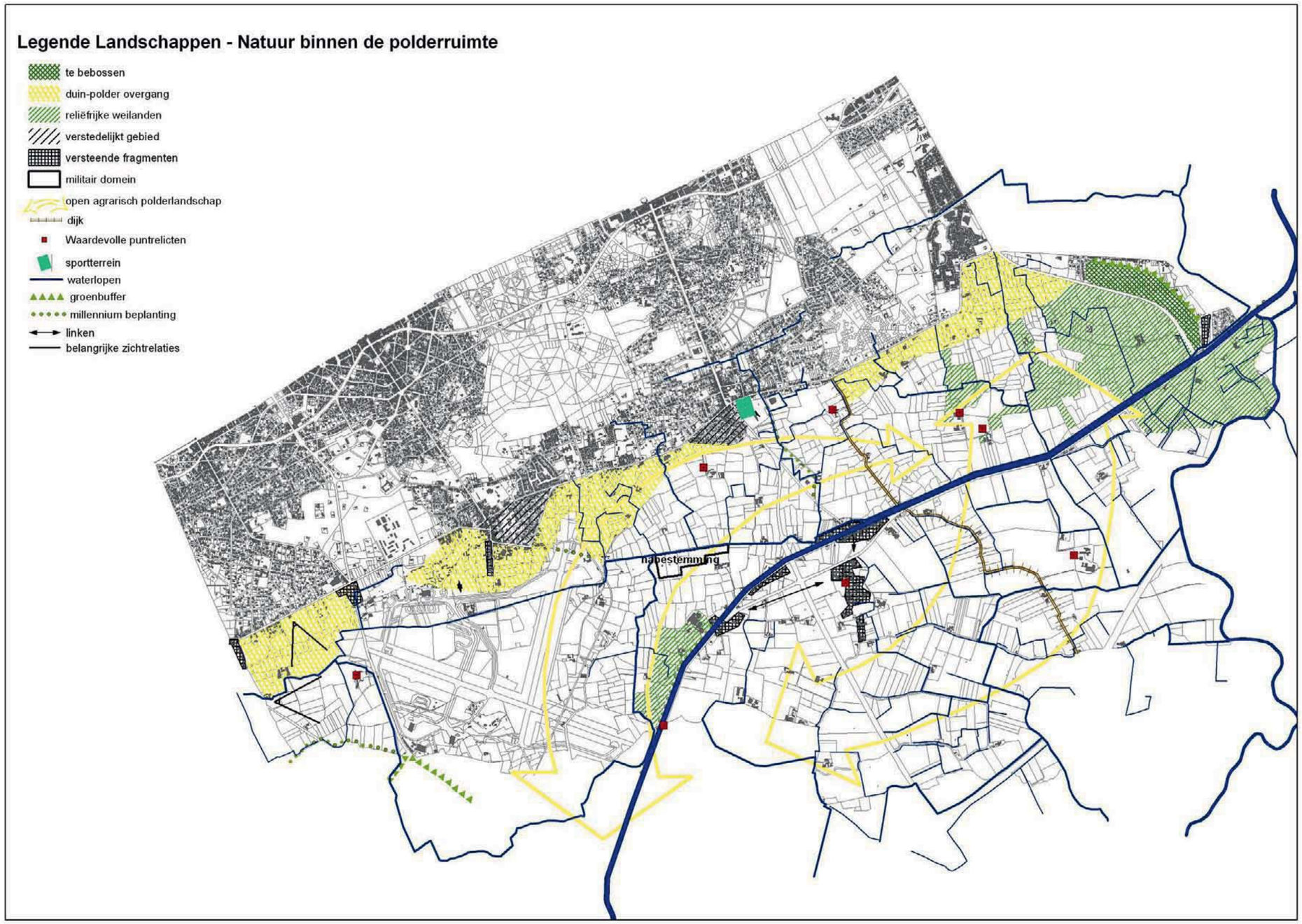
Kaart : layer recreatie

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. Door het duiden, behouden en aanreiken van ontwikkelingsmogelijkheden van maneges met daaraan gekoppelde paardenroutes geeft het gemeentebestuur een duidelijk signaal naar de sector toe. In de verdere uitbouw van de toeristisch recreatieve structuur fungeert de uitbouw van een golf tot de speerpunten. Ook zijn de onderscheiden fietsroutes aangereikt hetgeen naar bestemmingen mogelijk een impact kan hebben : bijvoorbeeld het voorzien van een drankgelegenheid of verblijfsmogelijkheid langs een belangrijke recreatieve fietsroute.

bronnen

- Landbouwstudie eco-golfterrein ‘Hof Ter Hille’ opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij.
- Het structuurplan en inventaris gegevens van Koksijde : hierbij onderscheiden we de paardenroutes en manège infrastructuur en de verschillende recreatieve fietsroutes.



Kaart : layer landschap

2.5.3.5 Aspect landschaps- en natuurwaarden en kleine landschapselementen

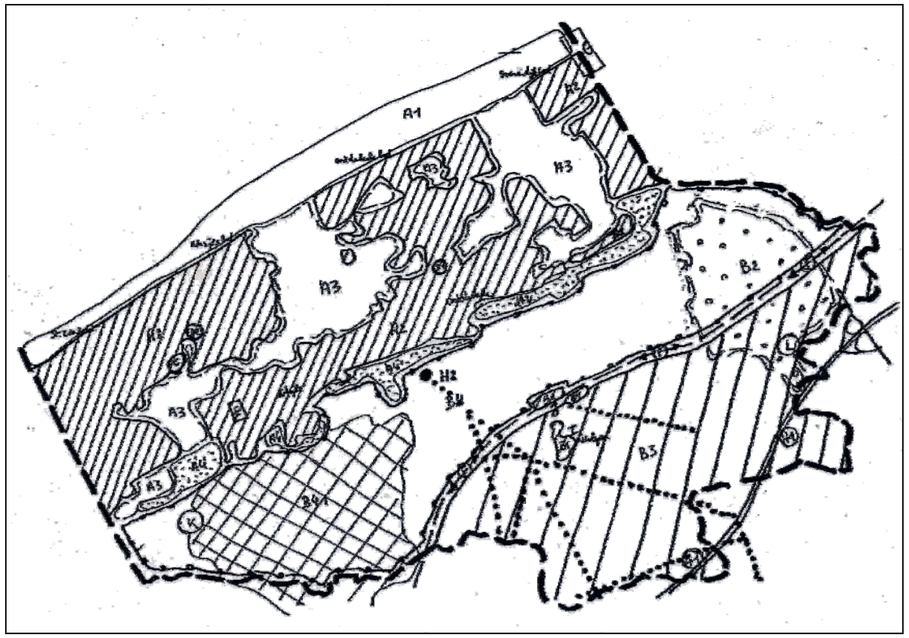
Nieuwe architecturale, bouwkundige ingrepen dienen zoveel mogelijk rekening te houden met de bestaande natuurlijke en landschappelijke kenmerken van het poldergebied.
Het is vrij evident dat binnen bijvoorbeeld een open polderlandschap waar alles reeds van ver zichtbaar is elke ingreep met de juiste 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.

Het projectgebied behoort tot één van de belangrijkste landbouwproductiegebieden van Vlaanderen. In het grootschalig agrarisch gebied ten zuiden van de duinengordel is van oorsprong een grootschalig karakter aanwezig. De brede kreekruggronden werden grote bouwlanden. Op de poelgronden ontstonden weilandcomplexen. Het gebied is geëvolueerd naar voornamelijk akkerbouwgebied door een verbeterde waterhuishouding. In het landelijk gebied is er sprake van historisch verspreide bebouwing. Dit zijn meestal hoeves die van oorsprong op deze plaatsen gevestigd zijn. De meestal authentieke hoeven liggen sterk verspreid in het landschap. Infrastructuur die aangelegd wordt is in de eerste plaats bedoeld als ondersteuning van de landbouwactiviteit. Gaandeweg werden deze typische landbouwwegen echter ontdekt door de recreant. De recreant werd medegebruiker van het landelijk gebied. Door de toenemende vrije tijd en de verstedelijking wordt het medegebruik van het landelijk gebied door toerisme en recreatie steeds belangrijker.

Beleidsmatig is het belangrijk het open en landelijk karakter maximaal te behouden door :
- Niet – grondgebonden landbouw te weren,
- Architectonisch (kleur, vorm, hoogte) inpassen van nieuwe constructies zodat ze de bestaande verticale blikvangers (skyline van bv. Wulpen) niet domineren,
- Bebouwing te beperking tot bestaande bebouwing en enkel kleinschalige activiteiten te stimuleren aansluitend bij de kernbebouwing;
- Het behoud van grote open ruimten, ecologische corridors vooral te associëren met sloten, dijken en wegen

1. ASPECT LANDSCHAP

Binnen het poldergebied kan de volgende ruimtelijke landschapsonderverdeling worden bepaald (zie landschapskaart) :
- Geürbaniseerd gebied (B1) : het betreft de open en gesloten bebouwingsvormen van Wulpen alsook de in het open - ruimtegebied voorkomende concentraties van bebouwing.
- Weidelandschap van de Zelte (ontginningslandschap) (B2) : dit microreliëfrijk weilandengebied is sterk beïnvloed door veen- en kleiwinningen. Kenmerkend voor de polder is het vertakt netwerkontwateringssysteem van kleine grachten en beken die doorheen de percelen lopen. Deze weilanden (uitgeveende gronden) situeren zich overwegend ten zuidwesten van Nieuwpoort. Dit gebied komt in grote mate overeen met het relictgebied 'poldergebied Pelikaanbrug', cf. landschapsatlas. Het gebied vormt een uitgelezen rust- en foerageerterrein voor water- en weidevogels.
- Agrarisch ruilverkaveld landschap (B3) : ten zuiden van het kanaal Nieuwpoort – Veurne zijn de ruilverkavelingen Wulpen en Ramskapelle doorgevoerd. In dit gebied komen zowel akkers als weilanden voor. Het gebied ter hoogte van de hoeve Allaertshuizen werd in de landschapsatlas aangeduid als een relictgebied waarbinnen een aantal belangrijke Gallo-Romeinse vindplaatsen opduiken. De percelering is grootschaliger en de bewoning verspreider. Op de hoeve Allaertshuizen, een oorspronkelijke abdijhoeve, werden tussen 1230 en 1240 monumentale schuren gebouwd. De percelering, ontsluiting en grachten zijn nog grotendeels bewaard gebleven na de ruilverkaveling. De grillige perceleringspatronen zijn afgegrensd met grachten.
- Agrarisch niet ruilverkaveld landschap (B4) : het gebied ligt ten noorden van het kanaal Nieuwpoort – Veurne. Het loopt tot aan de overgangszone duin – polder. Een groot deel van deze polder wordt ingenomen door het militaire domein. Op diverse plaatsen liggen brede wegbermen. Ter hoogte van de hoeve Ten Bogaerde bevindt zich een zeer waardevolle, onbebouwde en onverharde, vrij abrupte en reliëfrijke overgang van duin naar polder.



Kaart : Landschapskaart
Bron : GNOP

Het decreet op erfgoedlandschappen, meer bepaald het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg[13]

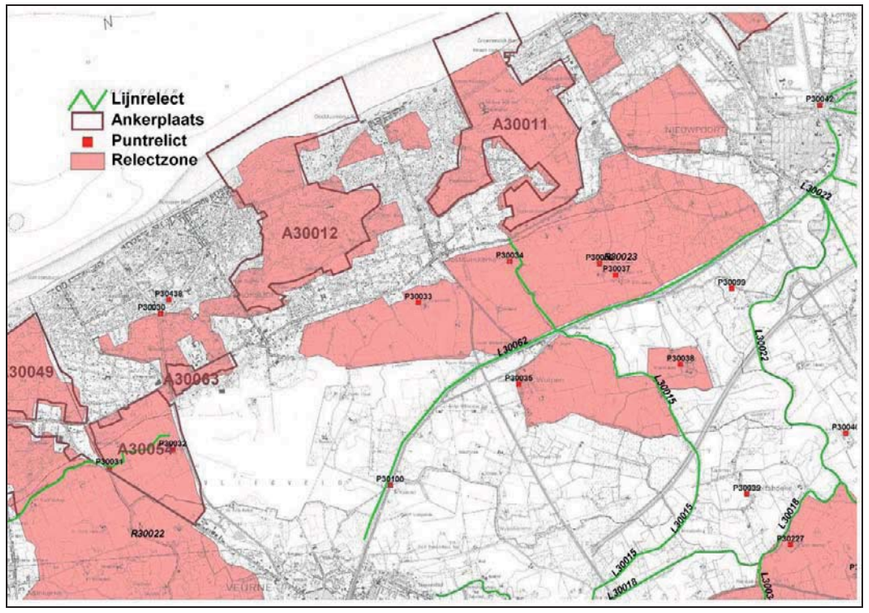
Het Vlaams Parlement keurde op woensdag 28 januari 2004 een ontwerpdecreet goed dat het mogelijk maakt **erfgoedlandschappen** af te bakenen en met de waarde ervan rekening te houden bij de ruimtelijke inrichting van Vlaanderen.
In het decreet van 1996 over landschapszorg werd een hoofdstuk ingevoegd 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 :

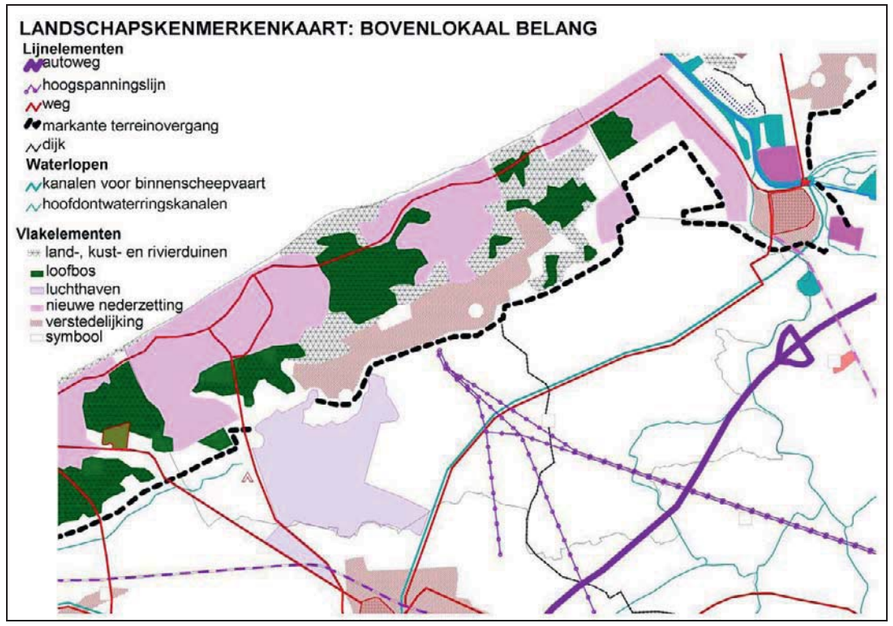
Het landschap van de polderruimte is grotendeels goed bewaard. Vele van de oude wegen, waterlopen en dus ook percelleringen zijn onveranderd gebleven tot nu toe. De landschappelijke goed bewaarde kenmerken moeten dan ook zoveel mogelijk bewaard worden, hierop baseert de gemeente zich op de landschapskenmerkenkaart en de relictenatlas.
In de 'Atlas van de relicten van de traditionele landschappen van de provincie West-Vlaanderen[14]' worden relicten 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 relicten (punten, lijnen, vlakken). Zo worden relictzones, ankerplaatsen, puntrelicten en lijnrelicten geselecteerd.

Relicten	**Ankerplaatsen**	**Puntrelicten**	**Puntrelicten**
– R 23 : poldergebied Pelikaanbrug	– A 54 :Duin-polder overgang ten Bogaerde	– P 36 : Hoeve klein Labeure	– P 31 : Hoeve t.h.v. de Svincxstraat
– R 22 : Poldergebied Oostduinkerke – Adinkerke	**Lijnrelicten**	– P 37 : Hoeve Groot Labeure	– P 32 : Hoeve ten Bogaerde
– R 24 : Poldergebied Ramskapelle - Allaertshuizen	– L 06 : Langgeleed	– P 19 : Steenbakkerij	– P 100 : Wegkapel
	– L 62 : Kanaal Veurne Nieuwpoort	– P 38 : Allaertshuizen	– P 33 : Hoeve Amanswalle
	– L 15 : Oude Zeedijk Oostduinkerke		– P 35 : Dorpskern Wulpen



Kaart : uittreksel uit de landschapsatlas

[14] Opgemaakt door de RUG, o.l.v. Prof. Antrop



LIJNRELICTEN

– *(Ontwaterings)kanalen van de Kustpolders.*
  Ten behoeve van de waterbeheersing -zowel ontwatering als irrigatie– werd sinds de Middeleeuwen in Vlaanderen een netwerk van ontwateringskanalen gegraven. Kanalen zijn niet alleen rechtlijnige transportaders op maaiveldniveau, maar spelen ook een multifunctionele rol bij de ontginning en de inrichting van het landschap in de onmiddellijke buurt. Soms zijn ze voorzien van een enkele of een dubbele bomenrij. Hun visueel (= panoramisch) landschappelijk impact als lijnelement is vaak groter dan het kanaal zelf.
  Het kanaal Veurne - Nieuwpoort gelegen aan de uiterste westrand van de kustpolders, is een historische scheepvaartkanaal. Het is bevaarbaar voor schepen tot 300 ton. Naast binnenscheepvaart kan het kanaal ook voor andere doeleinden (bv. bevloeiing, recreatie, waterwinning, …) aangewend worden.
  Ontwateringskanalen situeren zich vooral in de noordelijke Zandstreek alsmede in de Kust- en Scheldepolders.
  De kustpolders zijn dooraderd met een netwerk van hoofdgrachten en geleden. De gebiedsdekkende kleinere afwateringsgrachten, sloten en grachten, die deze hoofdvaarten voeden zijn op lokaal niveau landschapsstructurerend. Ze behoren intrinsiek tot het hydrografisch landschap “kustpolder”.
  Het plangebied is gekenmerkt door een patroon van vrij rechtlijnige hoofdafwateringsgrachten. Het kanaal Duinkerke – Nieuwpoort is uiteraard de meest dominante waterloop in het gebied. De kleinere grachten en sloten volgend eveneens een vrij rechtlijnig patroon behalve in de kleinschalige weilandcomplexen waar een dicht vertakt en minder recht patroon aanwezig is.

– **DIJKEN**
  Dijken zijn positieve reliëfvormen van antropogene aard. Ze spelen een fundamentele rol in de waterbeheersing van valleien en hydrografische landschappen zoals polders. In de Kust- en Scheldepolders waren dijken essentieel –en derhalve landschappelijk en ruimtelijk structurerend– bij de metamorfose van het natuurlijk krekenlandschap naar een cultuurhistorisch polderlandschap.
  Vanaf de 11de eeuw is door de bouw van dijken is het krekenlandschap aan de Vlaamse kust in een polderlandschap getransformeerd. De dijk die op het grondgebied van Koksijde loopt vormt één van de drie voornaamste dijken, die het

toenmalige vasteland (de Zand- en Zandleemstreek) met de duingordel verbind en dateert uit de 11de eeuw, nl. de Oude Zeedijk tussen Oostduinkerke via Wulpen, Avekapelle, Lampernisse en Nieuwkapelle naar Fort-Knokke.
Deze defensieve dijken waren bedoeld om de reeds sinds de 8ste eeuw in cultuur genomen schorregronden (graaslanden voor de schapen) tegen nieuwe overstromingen te beveiligen. Dit betekent concreet dat het gebied ten westen van de Oude Zeedijk alsook de zone tussen de twee Blankenbergse dijken het eerst ingepolderd werden en daarom genetisch "Oudland" genoemd worden; in dit Oudland bevinden zich logischerwijs dan ook de oudste poldernederzettingen. De rest van het krekengebied werd grotendeels tijdens de 12de eeuw drooggelegd en "Middelland" genoemd.

– Millenniumproject Groot – Koksijde opgemaakt door Ides Leys, Siska Stockelynck en Eric Colpaert : Doelstelling hier was de versterking van de identiteit van het landschap door gebruik te maken van boomaanplantingen (zowel geïsoleerde bomen als boomstructuren). Doel was eveneens een verborgen systeem van onderlinge relaties aan te geven. Zo bijvoorbeeld werd voorgesteld bij alle kapelletjes van Koksijde een lindeboom aan te planten. Langs de Hazebeekstraat werd geopteerd om door middel van essen dreefaanplantingen te voorzien, dit in het kader van het inrichting als fietsroute. Ter hoogte van de N330, de toegangsweg tot Oostduinkerke, wordt, teneinde het rechte wegtracé visueel te onderbreken, groene lijnaanplantingen voorzien haaks op de rijweg. Daarvoor worden knotwilgen geplant langsheen de grachten en waterlopen. Eenzelfde principe zoals we dat willen uitwerken aan de N 330, is van toepassing langs de Pannekalsijde. Alle ingrepen zijn in de bundel grafisch weergegeven.

PUNTRELICTEN

In het vlakke landschap van de polders zijn landmerken belangrijk als herkennings- en oriëntatiepunten.

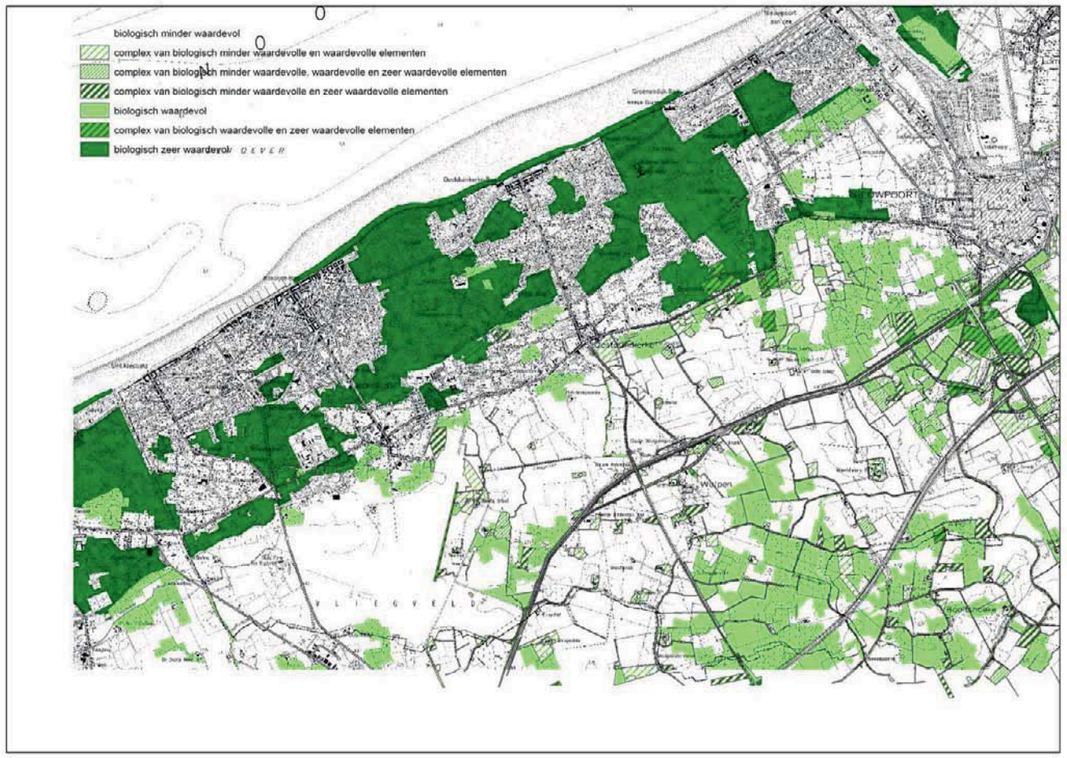
- De hoeve Ten Bogaerde markeert de rand van duin en polder. Door het vlakke open landschap heeft men overal weidse zichten (zie ook zichtassen op kaart aangeduid).
- Andere : zie overzicht puntrelicten landschapsatlas en beelbepalende gebouwen (layer recreatie)

2. Aspect Natuur

Binnen het poldergebied kunnen de biologisch waardevolle gebieden onderscheiden worden :

– De reliëfrijke weilanden ter hoogte van het Zeltebied met een uitloper ten zuiden van het kanaal
– De gronden ten oosten van de kern Wulpen.
– De reliëfrijke weilanden ten noorden van het kanaal, ten westen van de kern Wulpen

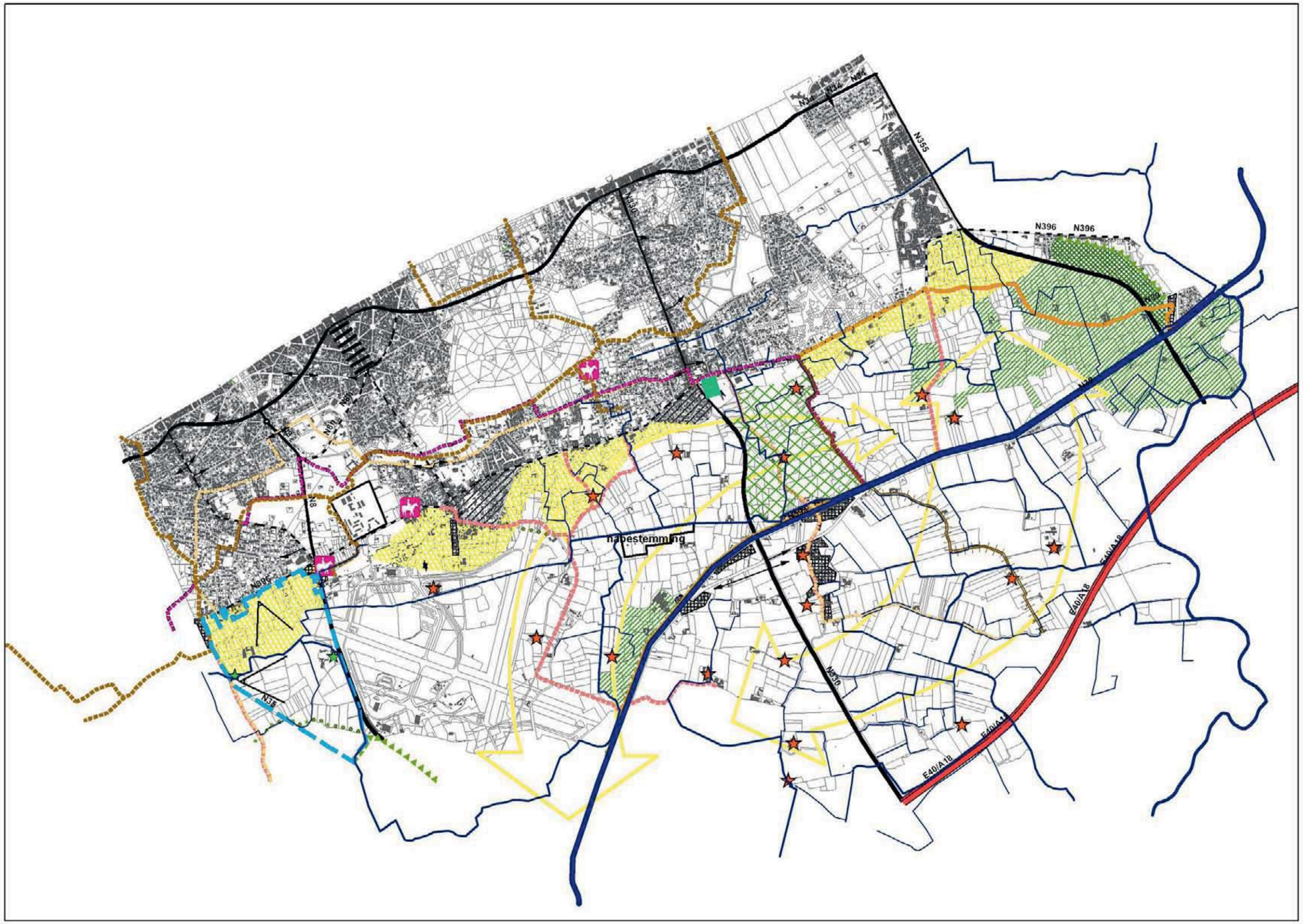
Voor de graslandcomplexen waar de landschappelijke en botanische waarde nog hoog is, moeten de natuurwaarden van de graslanden, polderwaterlopen en sloten zo veel mogelijk veilig gesteld worden. Dit geld in hoofdzaak voor de gronden ten noorden van het kanaal, de ecologische waarde voor de gronden ten zuiden van het kanaal zijn beperkter, gelet op de ruilverkaveling die voor dit gebied reeds werd doorgevoerd.
Het gebied ter hoogte van de duin-polder overgang en de abdij Ten Bogaerde maakt deel uit van een groter geheel bestaande uit de Kerkepanneduinen (duingebied gesitueerd ten zuiden van de R. Vandammestraat), het duin-polderovergangsgebied tussen de duinen en het Langgeleed en het poldergebied ten zuiden van het Langgeleed. De algemene doelstelling is hier het nastreven van de hoogst mogelijke natuurlijke kwaliteiten en natuurwaarden, en dit binnen de randvoorwaarden van de functies landbouw, recreatie en natuur. Naast de landschappelijke en ecologische waarden bezit het gebied ook een landbouwkundige waarde. Deze waarde is in een aantal zones (duin en duinovergang) van ondergeschikt belang gezien de zandige en schrale bodem.



Fragment biologische waarderingskaart 1997, geactualiseerd in 2003.

Bronnen

– Ruilverkaveling in onderzoek Adinkerke – Oostduinkerke. Thematische inventarisatie, evaluatie en interpretatie. Opgemaakt door Soresma in opdracht van de Vlaamse Landmaatschappij.
– Ruilverkaveling Adinkerke – Oostduinkerke : archeologische inventaris.
– Landinrichtingsproject De Duinenabdij opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij
– Vlaams natuurreservaat Belvédère. Inrichtingsplan ten behoeve van natuurontwikkeling met gebruiksklaar uitvoeringsbestek en voorstellen inzake beheer in opdracht van AMINAL afdeling natuur.
– GNOP Koksijde, opgemaakt door de Witab
– Millenniumproject Groot – Koksijde opgemaakt door Ides Leys, Siska Stockelynck en Eric Colpaert
– Landschapsatlas, landschapskenmerkenkaart



Kaart : 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

In het GRS werden uitspraken gedaan inzake twee zonevreemde linten : ter hoogte van de Dijk en Conterdijk (zowel ten westen als ten oosten van de Toekomstlaan) te Wulpen en langs de Ten Bogaerdelaan ter hoogte van het kruispunt met de R. Vandammestraat. Beide linten dienen te worden afgebakend in een RUP, waarbij herbouw en beperkte uitbreiding mogelijk dient te worden gemaakt. In het uitvoeringsplan wordt het lint ter hoogte van de Dijk en Conterdijk, ten oosten van de Toekomstlaan te Wulpen in een detailplan voorzien, het woonlint ten westen van de Toekomstlaan niet. Er is geopteerd om hiervoor geen detailplan op te maken, maar enkel een detailplan te voorzien voor de geclusterde woonlinten ten noorden van de kern van Wulpen. De gegroepeerde woningbouw ten westen hiervan kunnen perfect opgenomen worden in de algemene bepalingen waarbinnen tevens specifieke voorschriften werden opgenomen voor geclusterde bebouwing. Een specifiek detailplan zou hier geen meerwaarde betekenen.
Het betreft hier m.a.w. geen echte afwijking van het structuurplan, eerder een andere aanpak waar eenzelfde resultaat wordt bereikt.
Aangezien het woonlint langsheen het kanaal historisch gegroeid is, een entiteit op zich vormt en paalt aan de kern van Wulpen, is geopteerd om ruimere voorschriften te voorzien dan enkel beperkte uitbreiding, zoals gesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

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

Het decreet op 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. In het plangebied zijn geen habitat – of vogelrichtlijngebieden aangeduid. 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, allemaal gebieden ten noorden van het plangebied, werden opgenomen binnen Habitatrichtlijngebied.

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

- Het plangebied heeft enkel betekenis voor de reeds bestaande zonevreemde gebouwen. Bij de uitbreidingsmogelijkheden en/of functiewijzigingen voor deze gebouwen wordt grotendeels gerefereerd naar de huidige wettelijke bepalingen, conform het overgangsdecreet van 19/07/2002 (B.S. 26/10/2002) en latere wijzigingen. M.a.w. het huidige voorontwerp laat geen verzwaring toe dan dat de wetgeving momenteel toelaat.
- Door de oplegging van geëigende stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot bv. streekeigen beplanting, afsluitingen, architecturaal patrimonium … creëert het uitvoeringsplan een meerwaarde voor de omgeving. Voorliggend rup legt m.a.w. strengere voorschriften op dan de huidige wetgeving momenteel voorziet. Hierbij is er gezocht naar ruimtelijk bepalende randvoorwaarden voor zonevreemde constructies en hun onmiddellijke omgeving. De numerieke voorwaarden laten een bepaald volume toe, maar omgevingsfactoren kunnen beperkingen opleggen, m.a.w. de numerieke bepalingen dienen als een maxima gezien te worden en kunnen enkel benut worden indien de schaal van de omgeving en natuurlijke en/of landschappelijke omgevingsfactoren niet in het gedrang wordt gebracht.
  Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige plangebied zal het desbetreffende plan, naast de toetsing aan de bouw- en inrichtingsvoorschriften, immers beoordeeld worden aan de hand van 5 ruimtelijke afwegingscriteria (zie hoger). 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.

Voorliggend uitvoeringsplan kan bijgevolg geen betekenisvolle aantasting veroorzaken van de soorten en habitats waarvoor de speciale beschermingszone is aangewezen.

2.8 Opbouw van het ruimtelijk uitvoeringsplan

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

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

2.9 Motivering detailplannen

Inzake bouwvergunningen worden enkel de vergunningen van de activiteiten in het plan bestaande toestand opgenomen, m.a.w. de bouwvergunningen van woningen werden niet opgenomen.

2.9.1 Detailplan 1 : Abdijhoeve Ten Bogaerde

Ruimtelijke situering :

De abdijhoeve situeert zich langsheen de Ten Bogaerdelaan, de invalsweg naar Veurne en de E40 toe. Het bevindt zich in een duinpolderovergangsgebied dat gekenmerkt wordt door het voorkomen van de landswaartse grens van een reliëfrijk jong parabool duinlandschap. Deze overgangszone is van historisch, natuurwetenschappelijk en esthetisch belang.

Historiek en actuele toestand :

De abdijhoeve 'Ten Bogaerde' is een monumentale schuur van 1600 tot 1627 omgevormd tot een kleine abdij.
De laatste monnik, Niklaas de Roover stierf in 1833 en liet de laatste eigendommen, o.a. Ten Bogaerde, per testament aan de bisschop van Brugge. Een juridisch dispuut bracht Ten Bogaerde onder het beheer van de kerkfabriek van St.-Salvator, kapittelkerk te Brugge. Verscheidene generaties werden er pachter tot in 1948 het vruchtgebruik werd afgestaan aan de landbouwschool van Nieuwpoort.
De landerijen werden tijdens de laatste oorlog zo erg gehavend door startbanen van het Duits militair vliegveld, dat de familie Rathé (de laatste pachters) slechts een zevental ha kon bebouwen.
De nieuw aangelegde weg naast het huidig vliegveld sneed zowat 30 ha van het grondgebied af, dat sinds 1948 voorgoed staatsdomein bleef.
De firma Braet uit Nieuwpoort effende de partijen land en brak de oorlogsresten uit, terwijl de architecten F. Leper en B. Hendryckx in 1950 aan de restauratie en de herstelling van de gebouwen werkten.
Tussen 1952 en 1965 was het toenmalige laatste jaar van de landbouwschool er als intern ondergebracht, terwijl het domein als schoolhoeve werd uitgebaat. Sinds de uitbreiding van de landbouwschool worden er door de week lessen gegeven aan 5 verschillende klassen, waarbij de velden als didactisch terrein dienst doen.
In 1993 werd de voormalige abtskapel gerestaureerd en omgevormd tot cultureel centrum.

Het gehele gebouwencomplex is beslist uniek in zijn kader. Specialisten schatten de architectonische waarde zo hoog, dat er moet geijverd worden om enerzijds de omgeving te vrijwaren en anderzijds te streven naar een reconstructie. De bewogen geschiedenis van onze Nederlanden heeft nergens in zo'n omvang delen nagelaten uit de zuivere bouwstijl van de Romaanse eerste helft van de 13e eeuw.

Een gedeelte van de abdijhoeve Ten Bogaerde is beschermd. Het volgende is beschermd[15] :
- Beide eindgevels van de vroegere schuur
- Het kerkgebouw met uitsluiting van de twee lage zijgebouwen met lessenaarsdak
- De buitengevels van het woonhuis met uitsluiting van de twee lage zijgebouwtjes met lessenaarsdak
- De ingangspoort naar de grote koer
- De overblijfselen van de oude muren die de grote koer afsluiten
- De vier wapenschilden waarvan één bestaat uit drie aan elkaar verbonden stenen.

[15] K.B. 29/01/1952

De ruime omgeving van de voormalige Abdijhoeve is bovendien beschermd als dorpsgezicht[16], om reden van historische en artistieke waarde.

De duin - polderovergang Belvédère (gebied tussen de Svinxweg en de R. Vandammestraat) is beschermd als landschap [17]omwille van zijn esthetische, historische en natuurwetenschappelijke waarde.

Toekomstig gebruik

Dit jaar kocht de gemeente Koksijde Ten Bogaerde aan, waardoor het vroegere uithof na jaren opnieuw wordt verenigd met de abdij. In de vroegere kapel van Ten Bogaerde organiseert de Cultuurdienst van de gemeente Koksijde al geruime tijd tentoonstellingen. In de toekomst wordt ook het hoofdgebouw opnieuw in gebruik genomen.
Het is de bedoeling het gebouw te gebruiken voor toeristisch recreatieve activiteiten en culturele activiteiten (concerten, recepties, tentoonstellingen, voordrachten, congresfaciliteiten met eventueel logiesfaciliteiten, fuifzaal, stalling paarden, leslokalen, kinderboerderij, kijkboerderij …) en gemeenschapsvoorzieningen kaderend binnen de taakstelling van de overheid.

Ruimtebalans

– Terreinoppervlakte in gebruik :	07 ha 56 a 67 ca
– Huidige bebouwde oppervlakte :	00 ha 25 a 21 ca
– Toekomstige bebouwde uitbreiding :	00 ha 00 a 00 ca
Totale oppervlakte van het detailplan :	07 ha 56 a 67 ca

[16] M.B. 23/07/1989

[17] M.B. 19/05/2001

2.9.2 Detailplan 2 : Cacao Compagny NV en omgeving (voorheen Santos Palace)

Situering

Het bedrijf is gelegen langsheen de Veurnestraat in een woonlint, aanpalend en ten zuiden van kern van Koksijde Dorp.

Historiek en actuele toestand van het bedrijf

Het familiebedrijf (momenteel reeds 3de generatie) werd opgericht in 1960 als zuiver koffiebranderij. De activiteiten van chocolaterie startte in 1994. Het bedrijf is gegroeid van een eenmansbedrijf naar een NV. Het ambachtelijk bedrijf is momenteel actief op het vlak van het branden van koffie en de productie van pralines. 98 % van het omzetgebied behelst België (waarvan 60% West-Vlaanderen), 2 % gaat naar het buitenland (hoofdzakelijk Engeland en Frankrijk).

Probleemstelling

Het bedrijf wenst 300 m^2 uit te breiden naar bedrijfsruimte, deze uitbreiding zal aan het bestaande bouwweefsel palen.

Functionele verenigbaarheid met de omgeving

- Ligging in een geëigende zone:
  Het bedrijf en de geplande uitbreiding liggen integraal in agrarisch gebied.
- Goed nabuurschap met de omgeving:
  Het bedrijf bevindt zich in een woonlint. Het bedrijf is kleinschalig en goed geïntegreerd met de omgeving.
- Binding met de omgeving:
  Alle producten die binnen het bedrijf verwerkt en/of gebruikt worden, zijn afkomstig van de landbouw : koffie, room, suiker, melk,…

Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

- Ligging aan een uitgeruste weg:
  Het bedrijf is gelegen langsheen de Veurnestraat, een uitgeruste weg.
- Bedrijfsafval
  Er worden nagenoeg geen vaste afvalstoffen gecreëerd, het branden van koffie gebeurt op basis van gas. Het afvalwater, afkomstig van de chocolaterie-activiteiten, wordt opgevangen in een vetput dat later wordt opgehaald door een gespecialiseerde firma.
- Beschikbaarheid van vrije grond in geëigende zone, of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen:
  In de bestaande bedrijfsgebouwen is er geen leegstand. Mogelijkheid van uitbreiding kan op het eigen terrein.

Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

- Bereikbaarheid:
  Het bedrijf is gelegen langsheen de Veurnestraat, voor het autoverkeer een doodlopende straat. De straat wordt hierdoor niet belast door doorgaand verkeer. Het bedrijf is vlot toegankelijk naar de E40, via de R. Vandammestraat en de Ten Bogaerdelaan. Het verkeer hoeft hierdoor niet dwars doorheen het centrum te gaan.
- Mobiliteit:
  De verkeersstroom van aan en afvoer van goederen kan herleid worden naar ± 10 voertuigen per week, dit via een bestelwagen. Verkeer door het personeel is zeer beperkt, er zijn maar 5 mensen tewerkgesteld, waarvan verschillende met de fiets komen.

Economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten

- Tewerkstelling :
  Het bedrijf stelt 5 personen te werk, allen woonachtig in de onmiddellijke omgeving.
- Omzet :
  In 2000 werd een omzet gerealiseerd van ongeveer 500.000 euro.

Ruimtelijke implicaties herlokalisatie

- Ruimtelijke implicaties bij herlocalisatie
  Door het reeds versnipperd karakter van het gebied zou de zone geen specifieke meerwaarde krijgen bij herlokalisatie. Gelegen middenin een woonlint, heeft het perceel geen enkele betekenis naar de open ruimte toe.
- Verlies van open ruimte bij herlocalisatie:
  Bij een eventuele herlokalisatie zou er elders, op een nieuwe locatie 2500m^2 vereist zijn. Herlocalisatie is echter financieel moeilijk haalbaar (o.a. wegens de te geringe omzet).

Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

- Milieuhinder:
  De gemeente heeft geen kennis van klachten aangaande geluids-, stof-, geur-, licht-, trillings- of andere hinder. Het bedrijf beschikt over vrij recente koelingssystemen die nagenoeg geluidsloos zijn. Er is geen stof – of lichthinder en de generatie van geluid en geur (o.a. van de koffie) veroorzaken geen hinder voor de omwonenden.
- Landschappelijke inkleding:
  Het bedrijf is geïntegreerd in een woonlint en is ingeplant binnen een straal van 50m vanaf de openbare weg waardoor het achterliggende landschap niet diep wordt aangesneden. De verschillende gebouwen staan hierdoor geclusterd aan elkaar. De activiteiten van op de openbare weg zijn enkel zichtbaar ter hoogte van de oprit.
- Situering t.o.v. een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of relictzone:
  Het bedrijf is niet gelegen in de omgeving van een beschermd monument, ankerplaats of relictzone.
- Schaal van het bedrijf:
  Het bedrijf sluit naar morfologie aan met de omgeving. Het is kleinschalig en qua grootte evenredig met het aanpalende landbouwbedrijf.
- 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 binnen een woonlint.

beleidscontinuïteit

Bouwvergunningen:

- Zie plan bestaande toestand

Milieuvergunningen:

- 17/06/1991 : Exploiteren van een koffiebranderij met een trommelinhoud van 60 kg. Met een totaal vermogen van 14.55 kW.

Besluit

Het bedrijf is goed geïntegreerd met de omgeving en qua schaal, mede door de omliggende bebouwing, ruimtelijk te verantwoorden. Het bedrijf is historisch gegroeid en veroorzaakt nagenoeg geen hinder voor de omliggende bebouwing. De uitbreiding wordt voorzien op eigen terrein, als uitbreiding van bestaande bebouwing.
Toegelaten klasse, conform omzendbrief : klasse 2.

Ruimtebalans

- Terreinoppervlakte in gebruik : 00 ha 13 a 62 ca
- Huidige bebouwde oppervlakte : 00 ha 05 a 26 ca
- Toekomstige bebouwde uitbreiding : 00 ha 03 a 00 ca

Totale oppervlakte van het detailplan : 00 ha 70 a 53 ca
(omgeving werd meegenomen : bijkomende oppervlakte aan zone voor ééngezinswoningen en zone voor landbouwbedrijf)

2.9.3 Detailplan 3 : Vrienden der Blinden

Situering

Vrienden der Blinden, een voormalig landbouwbedrijf, is gelegen net ten zuiden van de duin-polderovergang, tussen Koksijde – dorp en Oostduinkerke dorp.

Historiek en actuele toestand van het bedrijf

De instelling Vrienden der Blinden werd opgericht in 1997. De instelling was een voormalig landbouwbedrijf. Momenteel is het een woning en doen de overige landgebouwen dienst als vergaderzaal, hangar voor opslag materiaal, logies,…
De instelling richt zich in hoofdzaak op de opleiding van blinde geleidehonden, de opleiding van blinden die met deze honden moeten omgaan en demonstraties voor scholen en allerhande verenigingen.
De omringende landerijen worden in bruikleen geleend aan de gemeente en aan een actieve landbouwer.

Probleemstelling

De instelling kent voornamelijk een tekort aan parkeermogelijkheden. De bestaande ontsluitingsweg die aansluit op de Ganzestraat is te smal en te gevaarlijk voor autocars (grachten).

Functionele verenigbaarheid met de omgeving

- Ligging in een geëigende zone:
  Het bedrijf en de geplande uitbreiding liggen integraal in agrarisch gebied.
- Goed nabuurschap met de omgeving:
  De activiteiten vormen geen hinder voor de omgeving. De instelling genereert in beperkte mate verkeer onder de vorm van sporadische autocars en bezoekers.
- Binding met de omgeving:
  De instelling bevindt zich geïsoleerd in agrarisch gebied en behuisd zich in een voormalig landbouwbedrijf.

Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

- Ligging aan een uitgeruste weg:
  De instelling sluit momenteel aan op de Ganzestraat via een te smalle straat. De activiteiten genereren immers een bepaald doelpubliek dat zich verplaatst met autocars (scholen).
- Bedrijfsafval
  De instelling genereert nagenoeg geen afval, los van normaal huishoudelijk afval.
- Beschikbaarheid van vrije grond in geëigende zone, of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen :
  In de bestaande bedrijfsgebouwen is er geen leegstand, alle infrastructuur wordt optimaal gebruikt.

Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

- Bereikbaarheid:
  De instelling heeft een ontsluiting op de Ganzestraat – Burgweg, die aansluit op de N39 (de Conterdijk langsheen het kanaal). De N39 kent een vlotte ontsluiting naar Veurne en de A18 toe. De instelling is dus voor publiek van buiten Koksijde zeer vlot bereikbaar, zonder daarvoor de verschillende kernen te hinderen.
- Mobiliteit:
  De instelling genereert wel verkeer van bezoekers en cliënteel maar zijn niet van die mate dat ze enige hinder veroorzaken.

Economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten

Tewerkstelling:
Naast de 5 vaste werkers zijn er ook heel wat vrijwilligers actief in de instelling.

Ruimtelijke implicaties herlokalisatie

Bij een eventuele herlokalisatie zouden de gebouwen terug vrij komen te staan voor de landbouw. Gelet op het fenomeen van de schaalvergroting waarbij steeds meer landbouwbedrijven leeg komen te staan, is de kans groot dat er enkel een woonfunctie zou plaatsvinden, waarbij de bestaande landbouwgebouwen (schuur, stalling) leeg zou komen te staan. Door de instelling te handhaven krijgen de landbouwbedrijfsgebouwen terug een aanvaardbare invulling.

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 instelling is gehuisvest in een oorspronkelijk landbouwbedrijf en hoort dus in het landschap, de instelling is bovendien omgeven door een groenscherm.
- Situering t.o.v. een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of relictzone :
  De instelling is niet gelegen in de omgeving van een beschermd monument, ankerplaats of relictzone.
- Schaal van het bedrijf:
  De schaal is conform de overige bebouwing binnen het landbouwgebied.
- Ligging t.o.v. waterwinningsgebied:
  Niet van toepassing
- Ligging in een waardevol open ruimtegebied:
  De instelling maakt deel uit van een open ruimtegebied.

Beleidscontinuïteit

Bouwvergunningen :

- Zie plan bestaande toestand.

Milieuvergunningen :

- 06/09/1972 – 06/09/1987 : uitwerken varkensstallen
- 17/08/1982 – 17/08/2012 : vergunning tot het plaatsen van bovengrondse propaangashouder van 495 liter
- 05/12/1990 – 05/12/2020 : vergunning voor het stallen van grote zoogdieren en de opslag van dierlijk mest

Besluit

De instelling vormt een perfect voorbeeld van functiewijziging van agrarische gebouwen. De instelling blijft kleinschalig en behoeft geen grote investeringen. Het gebouw kan perfect, indien de activiteiten worden stopgezet, terug een functie voor de landbouw krijgen. Binnen het bestemmingsplan krijgt de instelling de zone voor openbaar nut, waarbij beperkte uitbreidingen mogelijk wordt. Als nabestemming is enkel landbouw, wonen en plattelandstoerisme mogelijk (gelet op de bestaande voorzieningen).
Als de nieuwe ontsluitingsweg wordt gecreëerd, met aftakking naar de Burgweg, dient de bestaande ontsluitingsweg te worden gesupprimeerd.

Ruimtebalans

- Terreinoppervlakte in gebruik : 00 ha 52 a 27 ca
- Huidige bebouwde oppervlakte : 00 ha 10 a 43 ca
- Toekomstige bebouwde uitbreiding : 00 ha 02 a 08 ca

Totale oppervlakte van het detailplan : 00 ha 52 a 27 ca

2.9.4 Detailplan 4 : Firma Vanden Broecke en omgeving

Situering

Het bedrijf is gelegen ter hoogte van het kanaal Nieuwpoort – Duinkerke. Hierlangs komt in beperkte mate lintbebouwing voor.

Historiek en actuele toestand van het bedrijf

Het bedrijf werd opgericht in 1964. Het bedrijf was oorspronkelijk een tuinbouwkwekerij, door economische verschuivingen is het bedrijf gegroeid tot een bouwonderneming. Het industrieel bedrijf is vandaag de dag actief op het vlak van grond- en wegenwerken, parking – en rioleringswerken, aanleg van parken en tuinen en technisch land- en tuinbouwwerken. 40% van de economische activiteit behelst eigen productie, nl. het bedrijf produceert gestabiliseerd zand (combinatie van cement en zand) en potgrond (combinatie van teelaarde, turf en zand).

Probleemstelling

Het bedrijf kampt vandaag de dag met een acuut plaatsgebrek en wenst in hoofdzaak uit economische noodzaak uit te breiden. De uitbreidingen zijn zeer dringend.

Functionele verenigbaarheid met de omgeving

- Ligging in een geëigende zone:
  Het bedrijf en de geplande uitbreiding liggen integraal in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
- Goed nabuurschap met de omgeving:
  Er is sprake van goed nabuurschap met de omgeving. Een gedeelte van zijn gronden, aanpalend aan de bedrijfsgebouwen, is tuinbouw in functie van zijn activiteiten als tuinaanleg.
- Binding met de omgeving:
  De activiteiten zoals tuinaanleg, grondvervoer en de toelevering van mineralen aan de landbouw zijn nauw verwant met de omgeving.

Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

- Ligging aan een uitgeruste weg:
  Het bedrijf is gelegen langsheen de Veurnekeiweg, een uitgeruste weg.
- Bedrijfsafval
  Vaste afvalstoffen, oliën en slib worden opgehaald door gespecialiseerde firma's voor verdere recyclage.
- Beschikbaarheid van vrije grond in geëigende zone, of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen:
  In de bestaande bedrijfsgebouwen is er geen leegstand, de gronden met geplande uitbreiding zijn in eigendom.

Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

- Bereikbaarheid:
  Gelegen langsheen de Veurnekeiweg is het bedrijf zeer goed bereikbaar zonder door het centrum van Wulpen te moeten rijden. Via de Toekomststraat (N 330, primaire weg type 2) is het bedrijf vlot toegankelijk van en naar de E40. Doordat er parking en stapelruimte is voorzien op het terrein zelf, ontstaat er doorgaans geen hinder voor het doorgaand verkeer langsheen de Veurnekeiweg.
- Mobiliteit:
  De dagelijkse verkeersstroom van het bedrijf kan herleid worden tot ongeveer 35 voertuigen per dag. Dit onder de vorm van 20 personenwagens (hoofdzakelijk personeel), 5 lichte vrachtwagens en 10 zware vrachtwagens (aan - en afvoer van grondstoffen).

Economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten

- Tewerkstelling:
  Het bedrijf stelt 20 personen te werk, allen woonachtig in de onmiddellijke omgeving (vnl. Koksijde, Wulpen, Oostduinkerke, Diksmuide, Veurne, Adinkerke en Nieuwpoort)

Ruimtelijke implicaties herlokalisatie

- Ruimtelijke implicaties bij herlocalisatie :
  Bij een eventuele herlocalisatie zou de site kunnen terug gegeven worden aan de landbouw.
- Verlies van open ruimte bij herlokalisatie :
  Bij een eventuele herlokalisatie zou er elders, op een nieuwe lokatie relatief veel oppervlakte genomen worden.

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. Er werd een groene gordel aangeplant rondom het terrein van hoogstammige bomen. Hierdoor zijn de activiteiten van op de openbare weg enkel zichtbaar ter hoogte van de oprit, vanuit het achterliggende landschap is het bedrijf niet zichtbaar.
- Situering t.o.v. een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of relictzone:
  Het bedrijf is niet gelegen in de omgeving van een beschermd monument, ankerplaats of relictzone.
- Schaal van het bedrijf:
  Het gebouw integreert zich in de omgeving omwille van het voorkomen van een groene gordel rondom de bedrijfsgebouwen. Het bevindt zich in een woonkorrel, aan de overkant van het kanaal situeert zich een AWZ-waterzuiveringsinstallatie dat qua schaal equivalent is met het bedrijf.
- 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 binnen een woonkorrel.

Beleidscontinuïteit

Bouwvergunningen:

- zie plan bestaande toestand

Milieuvergunningen:

- Aktename meldingsplichtige inrichting van klasse 3 inzake het bezitten herstelplaats voertuigen, opslag mazout en parking

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 nagenoeg geen hinder voor de omliggende bebouwing. Voorgestelde uitbreiding is de maximalistische en dus éénmalige uitbreiding. Indien het bedrijf zich verder wil ontwikkelen dan wat in onderhavig plan voorgesteld wordt, is een herlokalisatie vereist.
Toegelaten klasse, conform omzendbrief : klasse 4.

Ruimtebalans

- Terreinoppervlakte in gebruik : 02 ha 44 a 42 ca
- Huidige bebouwde oppervlakte : 00 ha 11 a 43 ca
- Toekomstige bebouwde uitbreiding : 00 ha 10 a 60 ca

Totale oppervlakte van het detailplan : 03 ha 01 a 10 ca
(omgeving werd meegenomen, bijkomende oppervlakte aan zone voor ééngezinswoningen met restaurant en zone voor wegenis)

2.9.5 Detailplan 5 : Kanaalzone Wulpen

Ter hoogte van het kanaal, ten noorden van de kleine kern Wulpen, wordt een detailplan opgemaakt. Het lint wordt gekenmerkt door open en gesloten bebouwing en situeert zich ter hoogte van de straten Conterdijk, Nieuwstraat, Kortestraat, Oude Zeedijkstraat en de Dijk (Veurnekeiweg).
Het woonlint werd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangeduid als 'af te bakenen' woonlint binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan waarbinnen de bestaande bebouwing beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgt. De reservatie- en erfdienstbaarheidszone voor de uitbreiding van het kanaal Nieuwpoort – Veurne werd niet mee opgenomen, waardoor deze vervalt bij de inwerkingtreding van het uitvoeringsplan.
Naast open en gesloten bebouwing bevinden er zich enkele andere functies zoals een Aveve - centrum, een loonwerker, een schrijnwerker en landbouwklassen met logies. Beperkte uitbreiding is mogelijk, voor zover de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden.
Het bestaand landbouwbedrijf langsheen de Conterdijk, ten westen van het bestemmingsplan, werd niet in het plangebied opgenomen.

Ruimtebalans

Zoneringen volgens het RUP	Zone 1 : Woonzone	Zone 2 : Zone i.f.v. waterloop met oeverzone	Zone 3 : Zone voor lokale wegenis
Reservatiezone volgens het gewestplan	03 ha 34 a 63 ca	0 ha 64 a 64 ca	1 ha 11 a 77 ca

2.9.6 Detailplan 6 : Garage Marrannes en omgeving

Het bedrijf is gelegen aan de noordelijk rand van de kern van Wulpen, ter hoogte van de Dorpsplaats. Het bedrijf kent een belangrijke zichtlocatie vanaf de Veurnekeiweg en Kortestraat.

Historiek en actuele toestand van het bedrijf
De garage werd opgericht in 1976, als merkvertegenwoordiger voor Fiat – Lancia. De garage is gegroeid door de jaren heen van 6 werknemers tot op heden 15 werknemers.
De garageactiviteiten behelzen het herstellen van koetswerk, werkplaats voor het herstellen van voertuigen, verkoop van nieuwe en tweedehandse onderdelen en/of voertuigen, verkoop van smeermiddelen,…
De alleenstaande loods ten oosten van het garagecomplex omvat een para-agrarische activiteit, nl. een onderneming voor het uitvoeren van diverse land- en tuinbouwwerken voor rekening van derden, hoevesmederij. Deze activiteit werd in 1998 door de zoon opgestart.

Probleemstelling
Het bedrijf wenst een beperkte uitbreiding van de showroom (± 400m^2) en van kantooroppervlakte (± 50m^2).

Functionele verenigbaarheid met de omgeving
- Ligging in een geëigende zone:
  Het bedrijf en de geplande uitbreiding liggen integraal in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
- Goed nabuurschap met de omgeving:
  De garage en de para-agrarische activiteiten vormen geen hinder voor de omgeving
- Binding met de omgeving:
  De para-agrarische activiteiten passen volledig in het kader van de landbouw.
  De garage zelf produceert niks en veroorzaakt nagenoeg geen hinder voor de omgeving.

Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie
- Ligging aan een uitgeruste weg:
  Het bedrijf is gelegen langsheen de Veurnekeiweg en op 100m van de dorpsplaats.
- Bedrijfsafval
  Vaste afvalstoffen zoals oud ijzer, autowrakken, pvc - onderdelen en oliën worden opgehaald door gespecialiseerde firma's voor verdere recyclage.
- Beschikbaarheid van vrije grond in geëigende zone, of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen :
  In de bestaande bedrijfsgebouwen is er geen leegstand, alle infrastructuur wordt optimaal gebruikt.

Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel
- Bereikbaarheid:
  Gelegen langsheen de Veurnekeiweg is het bedrijf zeer goed bereikbaar zonder door het centrum van Wulpen te moeten rijden. Via de Toekomststraat (N 330, primaire weg type 2) is het bedrijf vlot toegankelijk van en naar de E40.
  Doordat er parking voorzien is op het terrein zelf, ontstaat er doorgaans geen hinder voor het doorgaand verkeer langsheen de Veurnekeiweg.
  De garage heeft een zeer goede zichtlocatie vanaf de openbare weg.
  Het vormt de hoofdverdeler voor Fiat-Lancia voor de Westhoek, dus de garage is zeer centraal gelegen.
- Mobiliteit:
  De dagelijkse verkeersstroom van het bedrijf kan herleid worden tot ongeveer 35 voertuigen per dag. Dit onder de vorm van 30 personenwagens (hoofdzakelijk cliënteel) en een 5-tal vrachtwagens.
  Het bedrijf zelf beschikt over 1 camion takeldienst, 1 licht vrachtwagen en 4 personenwagens.

Economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten
- Tewerkstelling:
  Het bedrijf stelt 15 personen te werk, allen woonachtig in de onmiddellijke omgeving (vnl. Koksijde, Wulpen, Oostduinkerke, Veurne en Nieuwpoort)

Ruimtelijke implicaties herlokalisatie
Bij een eventuele herlokalisatie zou er elders, op een nieuwe locatie relatief veel oppervlakte genomen worden.

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 is zeer goed zichtbaar vanaf de openbare weg, wat essentieel is gelet op de activiteiten. Extra inspanningen dienen niettemin genomen te worden voor een betere landschappelijke inpassing.
- Situering t.o.v. een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of relictzone:
  Het bedrijf is niet gelegen in de omgeving van een beschermd monument, ankerplaats of relictzone.
- 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 aanpalend aan de kern van Wulpen.

Beleidscontinuïteit
Bouwvergunningen:
- Zie plan bestaande toestand

Milieuvergunningen:

- 11/11/1989 : vergunning tot een autoherstellings- en carrosseriewerkplaats met een verfspuitcabine en een brandstoffendepot om te vormen en uit te breiden : autobergplaats 87 voertuigen, machinepark 52.504 kW, opslagplaatsen 18.000 liter brandstoffen en 460 liter andere.
- 30/04/1998 : vergunning voor het veranderen van een garage door uitbreiding en wijziging
- 25/05/1998 : weigering van vergunning 30/04/1998

Besluit
Het bedrijf vormt geen enkele vorm van vervuiling of overlast voor de omgeving. Het zorgt voor lokale tewerkstelling en ligt aan de rand van de dorpskom. Kleinschalige uitbreiding is mogelijk, mits de nodige voorzieningen getroffen worden voor een betere inpasbaarheid in het landschap. De huidige para-agrarische activiteit betreft momenteel het onderhoud van landbouwmachines (aansluitend aan de activiteit als loonwerker) en sluit in die zin ook aan bij de bestaande garage-activiteiten.
Toegelaten klasse, conform omzendbrief : klasse 2. De totale terreinbezetting bedraagt momenteel ± 35%. Door deze op te trekken naar 40% zal hij de geplande uitbreiding van ± 500m^2 kunnen realiseren.

Ruimtebalans

Terreinoppervlakte in gebruik :	01 ha 25 a 58 ca
Huidige bebouwde oppervlakte :	00 ha 36 a 33 ca
Toekomstige bebouwde uitbreiding :	00 ha 05 a 67 ca
Totale oppervlakte van het detailplan :	01 ha 25 a 58 ca

2.9.7 Detailplan 7 : Woonlint Wulpendammestraat

Ten zuiden van de kern van Wulpen bevinden zich een drietal bedrijven en een woning met tuinbouwactiviteiten (in beperkte mate). Om dit gegeven naar de toekomst toe te ordenen en omdat de gebouwen zich bevinden als uitloper van de kern, werd besloten om een detailplan op te maken.
Momenteel wordt er vanaf het straatbeeld een wanorde waargenomen. Bedoeling is dan ook dat er extra inspanningen geleverd dienen te worden teneinde het straatbeeld te ondersteunen met kwalitatieve bebouwing en/of beplanting. Een groenscherm t.h.v. de achterliggende zonegrenzen dienen ervoor te zorgen dat er een afwerking ontstaat naar het achterliggende open agrarische landschap.
De bedrijven worden opgenomen in een woonzone met kleinambacht, waarbij een beperkte uitbreiding mogelijk wordt.

2.10 Procedure

Het voorontwerp wordt voor advies overgemaakt aan de volgende besturen :

	advies ontvangen
– 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 Land	Ja
– Afdeling Waterwegen en zeewezen kust	Nee
– Afdeling water van de administratie Milieu, Natuur, Land en Waterbeheer	Nee
– Afdeling waterlopen van de provincie	Ja
– Vlaamse Landmaatschappij	Ja
– Monumenten en landschappen	Ja
– Ministerie van defensie	Nee
– Bestuur algemeen milieubeleid	Nee
– Administratie economie	Ja

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

Het voorontwerp werd aangepast aan de opmerkingen van de adviezen.

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

Arohm

- Alle planonderdelen die in de nabijheid van speciale beschermingszones liggen, moeten onderworpen worden aan een passende beoordeling. Deze passende beoordeling moet aantonen dat de werken en handelingen die door het ruimtelijk uitvoeringsplan mogelijk worden, geen betekenisvolle aantasting kunnen veroorzaken van de soorten en habitats waarvoor de speciale beschermingszone is aangewezen.
  Deze passende beoordeling werd bijgevolg toegevoegd in de toelichtingsnota.
- De motivering van de ruimere opties van het lint langsheen het kanaal dan voorzien in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de reden waarom de gegroepeerde woningbouw ten westen hiervan niet is opgenomen in het detailplan zijn in de nota verder verantwoord.
- De opmerking waarom een deel van het grondgebied van Koksijde niet wordt opgenomen, is niet correct. Het betrokken gebied betreft een zone dat op het grondgebied van Nieuwpoort valt.
- De opmerking dat op de bestaande toestand van de deelplannen de legende niet is aangeduid, is niet correct. Een sluitende legende is op het einde van het document toegevoegd. De aanduiding van de grens van het RUP werd, indien zichtbaar op de detailplannen, aangeduid.
- De aanduiding van de BPA's die gedeeltelijk vervangen werden door recentere gemeentelijke Rups is aangepast.
- Het kaartmateriaal is soms moeilijk leesbaar door de te grote schaal en de hoeveelheid aan aangeduide gegevens. *Een* plan op A0 formaat zal worden toegevoegd van de afbakening van het plan met de aangeduide detailplannen.
- De afbakening van het detailplan 5 wordt aangesloten met het gewestelijk RUP 'golfterrein Hof ter Hille' waardoor het verloren tussengebied de bestemming 'woonzone' krijgt.
- De term 'behoorlijk vergund' werd vervangen door 'hoofdzakelijk vergund', conform de decretale bepalingen. De beoordeling of een bestaand gebouw hoofdzakelijk vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande het gebouw.
- De mogelijkheden voor functiewijziging naar toeristische activiteiten zijn volgens het advies onvoldoende gemotiveerd en te ruim geformuleerd. Binnen het uitvoeringsplan zijn echter slechts volgende activiteiten toegelaten :
  - De omzetting naar plattelandstoerisme voor bestaande woningen is beperkt. Dit is enkel mogelijk in nevenbestemming (onder de vorm van kamer met ontbijt voor particulieren) en nabij bestaande kernen (Koksijde dorp, Oostduinkerke dorp en dorpskern Wulpen) of indien geclusterde bebouwing <u>en</u> ligging nabij toeristisch recreatief netwerk, zoals o.a. bepaald in de aangereikte ruimtelijke afwegingscritica uit de toelichtingsnota. Dit mits voldoende nutsleidingen, mits goede ontsluiting en mits respect voor het patrimonium.
  - Bestaande landbouwbedrijven : de omzetting naar plattelandstoerisme is enkel mogelijk ter hoogte van merkwaardige gebouwen, cf. beleidskader van het PRS, merkwaardige gebouwen werden binnen het plan specifiek aangeduid.
  - Omzetting naar laagdynamisch toeristisch attractiepunt : cf. beleidskader van het PRS
  - Omvorming naar toeristisch – recreatieve bedrijven (bijvoorbeeld manege, kinderboerderij, dierenasiel). Enkel een functionele verbouwing is mogelijk. De locatie dient ruimtelijk aanvaardbaar te zijn, waarbij ruimtelijke randvoorwaarden werden aangereikt (ontsluiting, landschappelijke inkleding, ligging nabij toeristische as, verkeersafwikkeling, nabij bestaande bebouwing).

  De mogelijkheid tot functiewijziging is bijgevolg beperkt en ruimtelijk verantwoord.

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, verfijnd 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.
- Kamers met ontbijt bij particulieren : de woningbijgebouwen mogen niet alleen fysisch één geheel vormen met de woning, maar dienen ook effectief deel uit te maken van de woning waardoor er vermeden wordt dat het gedeelte van kamers met ontbijt als een apart geheel kan functioneren.
  Is in het ontwerpdocument aangepast.
- Losstaande constructies kunnen enkel nabij bestaande gebouwen, binnen een perimeter van max. 10 meter.
- Volgens de provincie is het niet aangewezen een hotelfunctie te voorzien in nabestemming wat betreft het bedrijf 'Cacao Company'. Het gebouw paalt aan de kern, ligt niet geïsoleerd maar geclusterd en vormt bovendien een beeldbepalend en architecturaal mooi gebouw. Het gebouw kan dus m.a.w. gerekend worden tot een merkwaardig gebouw waardoor het, cf. het beleidskader van de provincie, in overeenstemming is met het beleidskader dat voor kleinschalige toeristische plattelandsactiviteiten is opgesteld. De hotelfunctie werd binnen het plan herleid naar kamer met ontbijt bij particulieren, met een beperking van maximaal 4 kamers, als nevenfunctie bij de woonfunctie.

Advies Monumenten en Landschappen

- Het decreet houdende maatregelen tot behoud van erfgoedlandschappen werd in de memorie van toelichting toegevoegd.
- De lijst met streekeigen beplanting werd aangepast, typologische voorbeelden van hagen werden in bijlage toegevoegd.
- De afbakening van het beschermd landschap duin - polderovergangszone Ten Bogaerde is gecorrigeerd.
- De noordelijke uitbreiding van de beschermde schuur in detailplan 1 'abdijhoeve Ten Bogaerde' werd beperkt.

Advies Vlaamse Landmaatschappij

- De landschapskenmerkenkaart werd, aanvullend op de landschapsatlas, toegevoegd.
- De lijst met streekeigen beplanting is aangepast.
- De oplegging van streekeigen beplanting bij de inrichting van de onbebouwde ruimte werd in de algemene voorschriften en in de voorschriften per detailplan genuanceerd : de verplichting tot streekeigen beplanting werd in hoofdzaak opgelegd ter hoogte van visueel zichtbare aanplantingen vanuit het omliggende landschap of openbare weg (zoals bv. hagen of grensbeplantingen), ter hoogte van de onmiddellijke woning (met een straal van 10m) werd de mogelijkheid opengelaten om niet-streekeigen beplanting te voorzien (i.f.v. siertuin).
- Bij de inrichting van zone 2 (zone voor boomgaard) van het detailplan 1 'abdijhoeve Ten Bogaerde' werd niet meer gerefereerd naar de lijst met streekeigen beplanting, maar wordt er verwezen naar de lijst met oude cultuursoorten van de Nationale Boomgaardenstichting.

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.

Advies Afdeling Land, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap

Detailplan 4 : 'Firma Vanden Broecke en omgeving'. Deelzone 4 'tuinbouwzone' werd vervangen, cf. advies naar 'agrarisch gebied'. Het is geenszins de bedoeling om voor de betrokken zone een grote private tuinzone te voorzien ten nadele van agrarisch gebied. De bestemmingsvoorschriften melden immers voor de betrokken zone : " *Deze zone is bestemd voor tuinbouw en/of voor agrarische grondgebonden activiteit. Enkel teelt in de open lucht is toegestaan. Er kunnen geen permanente constructie worden opgericht."*

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

AANWEZIG

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

VERONTSCHULDIGD

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

VERSLAG

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

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

- In voorliggend document is het max. volume gestegen van 700 m^3 -> 850 m^3. Dit is in realiteit geen uitbreiding aangezien het hier gaat om een begripsverandering : 700 m^3 netto-volume naar 850 m^3 bruto-volume.
- Het detailplan 'de duinenabdij' in grup 1 werd in het noorden uitgebreid. Het is voor dhr. Herrier niet wenselijk in deze zone opgravingen toe te laten, daar deze tevens in het duinendecreet liggen. Een omvorming naar zone voor natuurontwikkeling is wenselijk.
- Er zijn nog meer mogelijkheden voor compensatie. Dit gegeven dient dus verder onderzocht te worden.

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

1. ASPECT SUBSIDIARITEIT

- Volgens de heer Vandevijvere is er een probleem naar subsidiariteit met betrekking tot de zonevreemde constructies in kwetsbare gebieden (juridisch en feitelijk kwetsbaar). De gemeente kan in haar structuurplan steeds een visie poneren over zonevreemde constructies in kwetsbare gebieden als suggestie, maar in ruimtelijke uitvoeringsplannen is dit een bevoegdheid voor het Vlaamse Gewest. Een uitzondering wordt gevormd voor de evidente of acute gevallen (bv. aan de randen, of langsheen bestaande infrastructuren,…), hiervoor kan de gemeente zelf een oplossing bieden in haar gemeentelijke uitvoeringsplannen. Dhr. Vandevijvere refereert hiervoor naar het artikel 193 van het decreet. Dit artikel voorziet inderdaad de verplichting dat de gemeente een regeling dient te voorzien voor de zonevreemde woningen conform artikel 145 bis, maar dit artikel sluit de zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden uit.
  Concreet betekent dit voor Koksijde dat voor de gebieden met gemeentelijke bevoegdheid, zoals grup 7, de aanpak in orde is. De geïsoleerde bebouwing binnen grup 1 of binnen het duinendecreet van grup 6 vormt bovenlokale materie en dient op termijn een oplossing te kennen door het Vlaamse Gewest. De woningen aan de randen in het grup 1 en 6, o.a. waar een detailplan voor is opgemaakt, maken wel deel uit van de gemeentelijke bevoegdheid.
  Aangezien de gemeente Koksijde de eerste gemeente is met een uitvoeringsplan omtrent zonevreemde constructies welke zover is uitgewerkt, wordt er een duidelijk precedent geschapen indien de geïsoleerde woningen in natuurgebied via een gemeentelijk uitvoeringsplan worden geregeld.
  Nochtans zijn de decretale bepalingen voor deze geïsoleerde woningen duidelijk vastgelegd : intern verbouwen binnen het bestaand volume, ook herstellingen bij beperkte heirkracht (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 heirkracht. Het staat bovendien nergens decretaal bepaald dat de gemeente geen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan opmaken voor de zonevreemde gebouwen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.
- De provincie is van oordeel dat de gemeente wel bevoegd is voor de geïsoleerde woningen binnen natuurgebied op voorwaarde dat de gemeente zich houdt aan de bestaande decretale bepalingen (o.a. intern verbouwen binnen bestaand volume – zonder heirkracht). 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 heirkracht.
  Dit vormt grotendeels het standpunt van de gemeente.

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

2. ASPECT ALGEMEEN AFWEGINGSKADER ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

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

3. DETAILOPMERKINGEN

- Het decreet op erfgoedlandschappen, meer bepaald het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg[18] 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

[18] 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 deel I 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 7 detailplannen.
Gelet op het bovenlokale karakter nemen we volgende deelzones niet mee :

- zonevreemde camping nabij het militair domein
- de militaire opslagplaats nabij het kanaal
- het militair domein
- de waterzuiveringsinstallaties
- de golfinfrastructuur

3.1.1 ALGEMENE BEPALINGEN	
Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP De bestemmingen van het gewestplan 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.	– 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.
Algemene stedenbouwkundige voorschriften – Er dient te allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden. – 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. – Peil gelijkvloers: 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 reclamevoorzieningen 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. – Elke aanvraag tot functiewijziging dient voorgelegd te worden aan een adviescommissie die hiervoor dient opgericht te worden.	Deze adviescommissie dient te bestaan uit deskundigen op het gebied van kunst (bv. kunsthistorici in geval van waardevol patrimonium), mobiliteit, ruimtelijke ordening, landschap en natuur.
Beschermde monumenten (besluit van de Vlaamse regering van 17.11.1993 is van toepassing) – 29/01/1952 : abdijhoeve Ten Bogaerde – 30/10/1985 : koorts- of Clercqkapelletje - Svinkxstraat **Beschermde landschappen** (in uitvoering van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij decreten van 18 mei 1999, 8 december 2000, 21 december 2001, 19 juli 2002 en 13 februari 2004). – 23/07/1989: landschapszicht rond de abdijhoeve Ten Bogaerde – M.B. 05/05/2001 : beschermd landschap overgang duin - polders Belvédère – M.B. 23/07/1989 : dorpsgezicht rond abdijhoeve Ten Bogaerde	

Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling	
Verordenend	Richtinggevend
Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige plangebied zal, naast de toetsing aan de bouw- en inrichtingsvoorschriften, uitgaande van zuinig en compact ruimtegebruik, beoordeeld worden aan de volgende ruimtelijke afwegingscriteria (zie toelichtingsnota, deel 2, 2.5.3 - stap 4 : onderscheiden ruimtelijke afwegingscriteria) : 1. Ligging en relatie tot aanpalende beken, grachten,… (zie aspect water) 2. Ligging t.a.v. lijninfrastructuur (zie aspect lijninfrastructuren) 3. Opwaardering waardevol patrimonium (zie aspect waardevol patrimonium) 4. Ligging t.a.v. recreatieve routes (zie aspect recreatie) 5. Integratie van en relatie tot KLE's en landschap- en natuurwaarden (zie aspect landschap- en natuurwaarden) Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de ruimtelijke afwegingscriteria. Hierbij verwijzen we naar de aangereikte layers in de toelichtingsnota (zie stap 4). Deze elementen betreffen geen limitatieve opsomming maar dienen steeds getoetst te worden aan de plaatselijke terreinopname.	Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de afwegingscriteria tot duurzame ontwikkeling. Indien de beoordeling positief is, kunnen door de gemeente bijkomende voorwaarden worden opgelegd : zo kan bv. geëist worden dat op bepaalde plaatsen en onder welbepaalde vorm groenelementen worden aangeplant, teneinde bepaalde groene lijnelementen te kunnen versterken, bijkomende KLE te bekomen, een waardevol zicht niet visueel te vervuilen,… De opgegeven numerieke bepalingen dienen met andere woorden als een maxima gezien te worden. Een verdere site - gebonden beoordeling aan de hand van de aangegeven beoordelingscriteria kunnen bijkomende bepalingen opleggen om de numerieke bepalingen op een meer restrictieve wijze te laten toepassen . De onderscheiden beoordelingscriteria worden alsnog vertaald naar concrete beleidsopties. Ondermeer volgende (niet - limitatief) concrete aspecten zijn richtinggevend en dienen te worden afgewogen in de motiveringsnota : – Aspect water : o Natuurlijke loop van grachten en beken optimaal behouden, evenals het open houden (overwelven vermijden) indien bouwtechnisch mogelijk o Waterbergend vermogen van gronden en omgeving mag niet aangetast worden, waterbergend vermogen van beddingen moet behouden en/of versterkt worden door natuurlijke oeverstroken te creëren o Toegankelijkheid van de waterlopen moet gegarandeerd blijven voor onderhoud o Vrijwaren van bebouwing op waterzieke gronden – Aspect lijninfrastructuren : o Goede ontsluitbaarheid is belangrijk o Streven naar hoge beeldkwaliteit bij zichtlocatie o Verkeersimpact dient in relatie te zijn met de draagkracht van het wegennet o Opvang van parkeerfaciliteiten bij verkeersgenererende activiteiten op eigen terrein – 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) – Aspect landschap- en natuurwaarden : o Ecologische evenwicht mag niet verstoord worden o Kleurgebruik en verschijningsvorm in harmonie met omgeving o Schaal en volume van bouwwerken in verhouding met omgeving o Behoud van kleine landschapselementen 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 (bv geen dreven in open polderlandschap)

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 hoofdzakelijk vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande die woning. 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. 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. 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.	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. Met bestaande bouwvolume worden dus ook de bijgebouwen meegerekend die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw. In het geval van waardevol patrimonium dien bij herbouw het behoud van het oorspronkelijk karakter en verschijningsvorm zoveel mogelijk behouden te worden.
3. In uitzonderlijke gevallen wordt het herbouwen op een gewijzigde plaats toegelaten.	Het herbouwen op een gewijzigde plaats kan in uitzonderlijke gevallen overwogen worden, indien bijvoorbeeld de woning geslagen is door een rooilijn, het behoud van de woning op de huidige plaats niet kan door een ander dwingend plan of door andere wetgeving. De nieuw voorgestelde locatie dient ruimtelijk aanvaardbaar te zijn, volgende randvoorwaarden zijn belangrijk: - ligging t.a.v. andere bebouwing - goede ontsluiting en ligging nabij een uitgeruste weg - landschappelijke inkleding en architecturale kwaliteit
4. Elke woning kan uitbreiden. De uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m^3 bruto volume. Deze uitbreiding mag een bruto volume vermeerdering met 100% echter niet overschrijden.	Hierbij wordt verwezen naar de regelgeving op Vlaams niveau (zie decreet van 18 mei houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen – art 145 bis).
– De verbouwde, herbouwde of uitgebreide woning dient zich <u>volledig te integreren in de omgeving</u>.	Zich <u>maximaal integreren in de omgeving</u> houdt in dat de vormtaal (architecturale vormgeving: stijlkernmerken, 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 .

– Bij verbouwing of uitbreiding van een bestaande woning dient dit te gebeuren met respect voor het karakter en de verschijningsvorm van de bestaande woning.	Onder respect voor het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande woning (voor zover architectoraal waardevol), zoals globaal uitzicht en typologie van de woning, dienen behouden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne vormentaal en/of materiaalgebruik kan gebruikt worden, mits dit gebeurt in harmonie met het bestaande en inpasbaar is in de omgeving
– Indien bestaande woningen gekoppeld en/of geclusterd ingeplant staan, dan is bij uitbreiding en/of nieuwbouw, ongeacht het maximaal toegelaten m^3, de bestaande toestand het uitgangspunt (bijvoorbeeld de situatie t.h.v. de perceelsgrenzen). De uitbreiding of nieuwbouw dient rekening te houden met de totaliteit van deze bebouwing. Hierbij dient een stedenbouwkundige en architecturale eenheid nagestreefd worden.	De geclusterde bebouwing vindt met terug ter hoogte van het kanaal (zuidelijk palend aan het kanaal en westelijk van Wulpen, t.h.v. de Dijk) en zuidelijk aan Wulpen dorp (t.h.v. de Wulpendammestraat). Het betreft gebouwengroepen zowel bestaande uit gekoppelde als uit alleenstaande bebouwing, die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. Met ruimtelijk aaneengesloten wordt een geheel van gebouwen bedoeld, die zeer dicht bij elkaar gelegen zijn. Wanneer de ruimte tussen de gebouwen meer dan 50 meter bedraagt, is dit reeds voldoende om niet meer van een ruimtelijk aaneengesloten geheel te spreken. Hier is door middel van een detailplan niet ingezoomd op deze geclusterde bebouwing gezien een detailplan hier geen meerwaarde betekende. Dit mede gelet op het laagdynamische karakter : de bestemming is de woonfunctie, er kunnen geen bijkomende woningen voorzien worden en de typologie staat vast.
– In nevenbestemming zijn in de woning met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, het volgende toegelaten: 1. Enkel niet - verkeersgenerende activiteiten als nevenactiviteit. 2. Kantoor- of dienstenfunctie 3. Kamer met ontbijt bij particulieren is toegelaten binnen bestaande woongebouwen.	De kantoor- of dienstenfunctie kan enkel met een maximale vloeroppervlakte van 100 m^2 worden toegelaten. De woonfunctie dient een grotere oppervlakte te beslaan. Kamer met ontbijt bij particulieren worden de accommodaties bedoeld met maximaal 4 kamers, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café. De aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen. Dit is enkel mogelijk nabij bestaande kernen (Koksijde dorp, Oostduinkerke dorp en dorpskern Wulpen) of indien geclusterde bebouwing (zie hoger) en ligging nabij toeristisch recreatief netwerk, zoals o.a. bepaald in de aangereikte ruimtelijke afwegingscritica uit de toelichtingsnota. Dit mits voldoende nutsleidingen, mits goede ontsluiting en mits respect voor het patrimonium. De accommodatie dient niet alleen fysisch één geheel te vormen met de woning, maar dient tevens effectief deel uit te maken van de woning. Het functioneren van de kamers met ontbijt als een apart geheel, los van de woning, is bijgevolg niet toegelaten.
– Bijkomende woningen en/of woongelegenheden zijn niet toegelaten. – Elke actie moet gekoppeld worden aan een beplantingsplan en landschappelijk - architecturaal ingekleed zijn.	
Functiewijziging of nabestemming is enkel mogelijk voor een grondgebonden landbouwfunctie en dit enkel indien de landbouwinfrastructuur reeds aanwezig is.	Bv. een leegstaande hoeve met zuivere woonfunctie.
Inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte	
Verordenend	Richtinggevend
– Niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag enkel verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit en terras, de rest dient als ofwel als tuin, ofwel, bij grotere percelen, opnieuw een agrarische functie krijgen. – Aanplanting moet streekeigen zijn, behoudens voor beplanting direct aansluitend bij de woning (ca. 10m). Aanplantingen zichtbaar vanuit het omliggende landschap (zoals bv. hagen of grensbeplantingen) dienen sowieso te bestaan uit streekeigen beplanting. (zie bijlage) – Nieuwe losstaande kleine bouwwerken zijn enkel op het perceel toegelaten in de onmiddellijke nabijheid van bestaande gebouwen. Het tijdelijke voorzien van schuilhokken voor dieren is toegelaten voorzover landschappelijk ingekleed en in volwaardige materialen en vormgeving. – De afsluiting van het perceel dient te bestaan uit een streekeigen beplanting (zie bijlage). – Terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijke aantoonbare redenen noodzakelijk zijn.	Belangrijk is dat de openheid van het landschap behouden wordt. Verhardingen dienen zich zoveel mogelijk te situeren aansluitend aan de bestaande bebouwing. Het is geenszins toegelaten dat percelen landbouwgrond bij de woning worden aangekocht met als doel dit als siertuin te gaan inrichten. Gelet op de specifieke ligging van de woningen, namelijk in een open landschap, dient de visueel zichtbare beplanting met streekeigen beplanting (zie bijlage) te worden ingericht en dient er rekening gehouden te worden met het open landschap. Nieuwe, kleine bouwwerken zoals een tuinhuis, zwembad, ingeplant te midden van het open landschap zijn niet toegelaten. Deze losstaande constructies dienen ingeplant nabij bestaande gebouwen (binnen een perimeter van max. 10m) en landschappelijk geïntegreerd worden. Afsluitingen kunnen eventueel bestaan uit palen met draad (grootmazig) ondersteund door streekeigen beplanting (zie bijlage). Deze beplanting kan niet als een 'groene muur' worden aangeplant (= bijvoorbeeld het laten begroeien van bekaert draad met hoogte van 2 meter met klimop).

3.1.2.2 Nabestemming bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet verkrotte landbouwbedrijven	
Bouwvoorschriften	
Verordenend	Richtinggevend
Volgende nabestemmingen worden toegelaten bij hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet verkrotte landbouwbedrijven:	De beoordeling of een bestaande landbouwbedrijf vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande het landbouwbedrijf. 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.
1. Eengezinswoningen. Hierbij zijn de modaliteiten zoals aangegeven in 3.1.2.1 bestaande, vergunde niet verkrotte ééngezinswoningen van toepassing.	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.
2. Complementair aan activiteiten in de badplaats en in combinatie met het wonen van initiatiefnemers: laagdynamisch toeristisch attractiepunt	Laagdynamisch toeristisch attractiepunt is een culturele, historische, streekgebonden bezienswaardigheid die een aantrekkingskracht heeft voor toeristen en in die functie wordt ontwikkeld. In deze context gaat het om kleinschalige attractiepunten. Het mag geenszins gaan om een zelfstandige drankgelegenheid. Met laagdynamisch wordt bedoeld dat de toegelaten functies in haar onmiddellijke omgeving slechts beperkte verandering teweegbrengt in de bestaande ruimtelijke structuur en in de sociaal-economische structuur. Met complementair wordt bedoeld dat er enkel activiteiten zijn toegelaten die niet in de badplaats zelf kunnen voorzien worden. Deze attractiepunten worden binnen bestaande gebouwen voorzien, waarbij enkel functionele verbouwing zijn toegelaten. Deze attractiepunten dienen te worden voorzien ter hoogte van toeristisch – recreatieve routes, zoals o.a. bepaald in de aangereikte layer recreatie uit de toelichtingsnota met betrekking tot de ruimtelijke afwegingscritica.
3. In beeldbepalende (zie memorie van toelichting) is bijkomend toegelaten: – Plattelandstoerisme	De lijst van beeldbepalende gebouwen in het deelplan is aangegeven in de memorie van toelichting (zie layer patrimonium met betrekking tot de ruimtelijke afwegingscriteria). Onder beeldbepalende gebouwen wordt verstaan cultuurhistorisch waardevolle boerderijen met gemetste en/of houten schuren (de gekende betonplaten hangaars zijn geen beeldbepalende gebouwen). Plattelandstoerisme is een geheel van op ontspanning gerichte activiteiten op het platteland. Het gaat hierbij zowel om zachtere vormen zoals fietsen, wandelen, paardrijden als het voorzien van kleinschalige accommodaties voor het verblijven (kamers met toeristische dienstverlening, jeugdlogies, huurvakantiewoningen) en kleinschalige attracties. De mogelijkheden in landelijke toeristische netwerken beperken zich tot de bestaande bebouwing buiten de kernen. Enkel een functionele verbouwing is mogelijk. Onder <u>functionele verbouwing</u> wordt het volgende bedoeld: – Het bestaande gebouw blijft minstens als basis behouden bij de verbouwing – De ingenomen grondoppervlakte van het te verbouwen gebouw kan maximaal met 5 % toenemen. – De volumetoename in vergelijking met het bestaand gebouw kan met maximum 5 % toenemen. Dit percentage wort berekend en toegekend per gebouw. – Het doel van de functionele verbouwing is enkel om het gebruikscomfort te verhogen (vb. installatie van modern sanitair,autobergruimte, aanpassing van plafondhoogte en kroonlijsthoogte) en aanpassingen inzake brandveiligheid te voorzien. – De uitbreiding van oppervlakte en volume kan geen bijkomende verblijfsmogelijkheden creëren. – De functionele verbouwing is een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en/of site. De functionele verbouwing wordt gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de bouwaanvraag. De identiteit van de beeldbepalende gebouwen dient behouden te blijven, waardevolle elementen mogen niet afgebroken worden.
4. Functiewijziging naar aan de landbouw gerelateerde bedrijven of toeristisch	

– recreatieve bedrijven kan enkel indien conform de ruimtelijke draagkracht. 5. Functiewijziging die louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel binnen de bestaande volumes.	Met toeristisch – recreatieve bedrijven wordt de toeristisch - recreatieve bedrijvigheid bedoeld die dierlijke of plantaardige producten voortbrengen, evenwel niet voor de markt (bijvoorbeeld manege, kinderboerderij, dierenasiel). Enkel een functionele verbouwing is mogelijk. De locatie dient ruimtelijk aanvaardbaar te zijn, volgende randvoorwaarden zijn belangrijk: - ligging t.a.v. andere bebouwingsclusters (niet in open landschap) en kernen - goede ontsluiting en ligging nabij een uitgeruste weg - landschappelijke inkleding en architecturale kwaliteit - ligging aan een toeristisch recreatieve as (bijvoorbeeld paardenroute indien fokkerij manege). - beperkte verkeersgenererende activiteiten Er wordt hierbij tevens verwezen naar de aangereikte layers uit de toelichtingsnota, met betrekking tot de ruimtelijke afwegingscriteria. Met aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid worden de lokale toeleverende en verwerkende bedrijven met een ruimtelijk - functionele relatie met de landbouw bedoeld (para – agrarische bedrijvigheid). Hiermee wordt o.a. bedoeld de winterberging voor caravans, opslag van hout voor een schrijnwerkerij,…
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, de rest dient als ofwel als tuin, ofwel, bij grotere percelen, opnieuw een agrarische functie krijgen. – Aanplanting moet streekeigen zijn, behoudens voor beplanting direct aansluitend bij de bebouwing (ca. 10m). Aanplantingen zichtbaar vanuit het omliggende landschap (zoals bv. hagen of grensbeplantingen) dienen sowieso te bestaan uit streekeigen beplanting. (zie bijlage) – Nieuwe losstaande kleine bouwwerken zijn enkel op het perceel toegelaten in de onmiddellijke nabijheid van bestaande gebouwen. Het tijdelijke voorzien van schuilhokken voor dieren is toegelaten voorzover landschappelijk ingekleed en in volwaardige materialen en vormgeving. – Terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijke aantoonbare redenen noodzakelijk zijn.	Belangrijk is dat de openheid van het landschap behouden wordt. Verhardingen dienen zich zoveel mogelijk te situeren aansluitend aan de bestaande bebouwing. Afsluitingen kunnen enkel bestaan streekeigen beplantingen, eventueel gecombineerd met draadafsluiting (grootmazig), beperkt in hoogte. Deze beplanting kan niet als een ‘groene muur’ worden aangeplant (= bijvoorbeeld het laten begroeien van bekaert draad met hoogte van 2 meter met klimop). Nieuwe losstaande bouwwerken, ingeplant te midden van het open landschap zijn niet toegelaten. Deze losstaande constructies dienen te worden ingeplant nabij bestaande gebouwen (binnen een perimeter van max. 10m) en landschappelijk geïntegreerd worden.
3.1.2.3 Bestaande toeristisch recreatieve activiteiten en culturele elementen	
Bouwvoorschriften	
Verordenend	Richtinggevend
De bestaande infrastructuur van het voetbalveld kan behouden worden, evenwel niet uitgebreid worden. In nabestemming is de agrarische functie van toepassing. De bestaande infrastructuur van veldkapelletjes kan behouden worden, gesaneerd en gerenoveerd. In uitzonderlijke situaties is een nieuwe inplanting mogelijk.	Het betreft het voetbalveld en toebehoren ter hoogte van de Veurnekeiweg 3. Het voetbalveld is vrij geïsoleerd gelegen. Het terrein heeft een uitdovend karakter en zal op termijn geherlokaliseerd dienen te worden naar een zone aanpalend aan de kern van Wulpen. M.a.w. uitbreidingen of bijkomende investeringen (zoals verlichtingspalen, kleedkamers) zijn niet toegelaten. Gelet op het uitdovende karakter (stopzetting indien huidige ‘oudere’ uitbater stopzet) heeft het geen zin hier een detailplan voor op te maken. Het betreft talrijke veldkapelletjes die we nog in de polders terugvinden en die een cultuurhistorische waarde hebben. Om alle discussie inzake het al dan niet zonevreemd zijn uit de weg te gaan, zijn ze hier opgenomen.
Inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte	
Verordenend	Richtinggevend
– Niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag enkel verhard worden ten behoeve van toegang, de rest dient als ofwel als tuin, ofwel, bij grotere percelen, opnieuw een agrarische functie krijgen. Ter hoogte van de Willibrorduskapel is	Belangrijk is dat de openheid van het landschap behouden wordt. Verhardingen dienen zich zoveel mogelijk te situeren aansluitend aan de bestaande bebouwing en dient te bestaan uit half – doorlatende materialen.

verharding mogelijk ten behoeve van het parkeren en circulatie van wagens, met een max. van 250 m^2. – Aanplanting moet streekeigen zijn. – Terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijke aantoonbare redenen noodzakelijk zijn.	

3.1.2.4 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 enkel toegelaten onder de vorm van <u>éénmalige functionele verbouwing</u>. – Functiewijziging enkel mogelijk onder de vorm van wonen. Er kan slechts één woning ingericht worden	De beoordeling of een bestaande bedrijf vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande het bedrijf. 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 Onder <u>functionele verbouwing</u> wordt het volgende bedoeld: – Het bestaande gebouw blijft minstens als basis behouden bij de verbouwing – De ingenomen grondoppervlakte van het te verbouwen gebouw kan maximaal met 5 % toenemen. – De volumetoename in vergelijking met het bestaand gebouw kan met maximum 5 % toenemen. Dit percentage wordt berekend en toegekend per gebouw. – Het doel van de functionele verbouwing is enkel om het gebruikscomfort te verhogen (vb. installatie van modern sanitair,autobergruimte, aanpassing van plafondhoogte en kroonlijsthoogte) en aanpassingen inzake brandveiligheid te voorzien. – De uitbreiding van oppervlakte en volume kan geen bijkomende verblijfsmogelijkheden creëren. – De functionele verbouwing is een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en/of site. De functionele verbouwing wordt gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de bouwaanvraag.
Inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte	
Verordenend	Richtinggevend
– Niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag enkel verhard worden ten behoeve van toegang, oprit en terras, de rest dient als ofwel als tuin, ofwel, bij grotere percelen, opnieuw een agrarische functie krijgen. – Aanplanting moet streekeigen zijn, behoudens voor beplanting direct aansluitend bij de bebouwing (ca. 10m). Aanplantingen zichtbaar vanuit het omliggende landschap (zoals bv. hagen of grensbeplantingen) dienen sowieso te bestaan uit streekeigen beplanting. (zie bijlage) – Nieuwe losstaande kleine bouwwerken zijn enkel op het perceel toegelaten in de onmiddellijke nabijheid van bestaande gebouwen.. – Terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijke aantoonbare redenen noodzakelijk zijn.	Belangrijk is dat de openheid van het landschap behouden wordt. Verhardingen dienen zich zoveel mogelijk te situeren aansluitend aan de bestaande bebouwing. Afsluitingen kunnen enkel bestaan streekeigen beplantingen, eventueel gecombineerd met draadafsluiting (grootmazig), beperkt in hoogte. Deze beplanting kan niet als een 'groene muur' worden aangeplant (= bijvoorbeeld het laten begroeien van bekaert draad met hoogte van 2 meter met klimop). Nieuwe losstaande bouwwerken, ingeplant te midden van het open landschap zijn niet toegelaten. Deze losstaande constructies dienen te worden ingeplant nabij bestaande gebouwen (binnen een perimeter van max. 10m) en landschappelijk geïntegreerd worden.

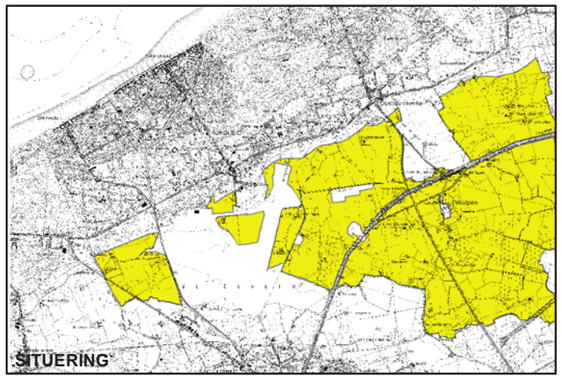
GRUP 7: LANDBOUWGEBIED

Deel a

Afbakening Grup
Overzicht Detailplannen

Legende

- overzicht detailplannen grup
- Afbakening grup



N

Schaal **1:15.000**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

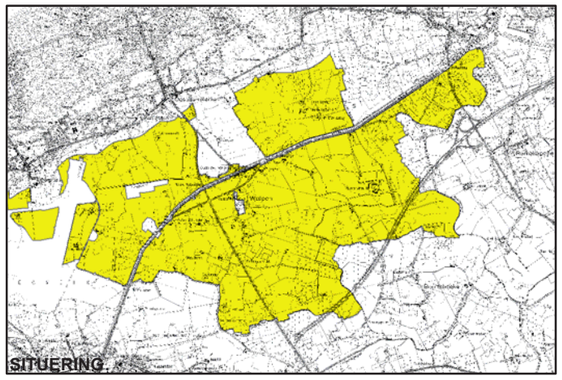
GRUP 7: LANDBOUWGEBIED

Deel b

Afbakening Grup
Overzicht Detailplannen

Legende

- overzicht detailplannen grup
- Afbakening grup



N

Schaal **1:20.000**

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 : Abdijhoeve Ten Bogaerde
Detailplan 2 : Cacao Compagny NV en omgeving
Detailplan 3 : Vrienden der Blinden
Detailplan 4 : Firma Vanden Broecke en omgeving
Detailplan 5 : Kanaalzone Wulpen
Detailplan 6 : Garage Marrannes en omgeving
Detailplan 7 : Woonlint Wulpendammestraat

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. **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 bestemmingen van het detailplan zijn van kracht. In de tabelvorm bij de betrokken bestemmingszones hebben enkel de stedenbouwkundige voorschriften en tolerantie en toetsingscriteria verordenende kracht. De toelichting bij de voorschriften (kolom 3) dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden.	Grafisch wordt de entiteit afgebakend op kadasterniveau. Voor de constructies die binnen deze afbakening vallen, gelden onderliggende voorschriften.	

3.2.2 Detailplan 1 : Abdijhoeve Ten Bogaerde

3.2.2.1 Bestemmingsvoorschriften

	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1: zone voor openbaar nut, toeristisch-recreatieve en culturele voorzieningen **Zone 2**: zone voor boomgaard **Zone 3**: zone voor grasland	De gronden zijn bestemd voor culturele activiteiten in het bijzonder evenals toeristische en recreatieve activiteiten en gemeenschapsvoorzieningen kaderend binnen de taakstelling van de overheid. Binnen de bestaande volumes kan één conciërgewoning worden toegelaten. Het binnenerf dient in zijn huidige configuratie behouden te blijven. Zone met bestemming boomgaard. Het behoud van het historisch grondgebruik als boomgaard, percelering en perceelsrandbeplantingen staat voorop, evenals de instandhouding van de natuurlijke waterhuishouding en walgracht. In ondergeschikte orde kunnen tevens verplaatsbare speeltoestellen en tuinornamenten geplaatst worden. Zone met bestemming grasland. De instandhouding en herstel van het historisch permanent grasland en het voeren van een aangepast gras- en hooilandbeheer ten behoeve van de floristische en faunistische waarden staan voorop; evenals het behoud en herstel van de perceelsrandbeplanting, de natuurlijke waterhuishouding en walgrachten.		De geschiedenis van de abdijhoeve of het uithof Ten Bogaerde is nauw met die van de Duinenabdij verweven. Vanaf 1948 kreeg de abdij een functie als landbouwschool. Een geslaagde restauratie in 13e eeuwse Romaanse stijl herstelde de hoeve in zijn oude glorie en sindsdien is de site een goede locatie voor tal van activiteiten. De gebouwen van de voormalige abdij zijn beschermd als monument bij KB van 29.01.1952. Het is de bedoeling het gebouw te gebruiken voor toeristisch recreatieve activiteiten en culturele activiteiten (concerten, restaurant, recepties, tentoonstellingen, voordrachten, congresfaciliteiten met eventueel logiesfaciliteiten, fuifzaal, stalling paarden, leslokalen, kinderboerderij, kijkboerderij …) en gemeenschapsvoorzieningen kaderend binnen de taakstelling van de overheid.

3.2.2.2 Bebouwingsvoorschriften

Inplanting en bebouwingsvoorschriften	De inplanting van bestaande bouwwerken is richtinggevend. Enkel beperkte functionele uitbreidingen zijn toegelaten.		Het inplanting van nieuwe bouwwerken in dit gebied is in principe niet wenselijk. Enkel omwille van dringende functionele redenen kan dit toegelaten worden. Nieuwe gebouwen dienen volledig ondergeschikt en geïntegreerd t.a.v. de totaliteit van de site worden ingeplant.

3.2.2.3 Voorschriften met betrekking tot architecturale en ruimtelijke kwaliteit en inrichtings- en beheersvoorschriften

- Het inplanten van nieuwe bebouwing over het gebied is niet toegelaten.
- Zowel de gebouwen als het landschap zijn beschermde monumenten/landschappen. Als gevolg van deze bescherming is het besluit van de Vlaamse regering van 17.11.1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten van toepassing. Dit besluit impliceert dat er een bindend advies is vereist van de dienst Monumenten en Landschappen.
- Binnen de deelzone 3 kunnen weilanden niet omgevormd worden tot akkerland. Hier dient een herstel bewerkstelligd te worden van de reeds gescheurde weilanden, de walgrachten en de perceelsrandbeplanting. .

3.2.2.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

Bij de inrichting van de niet-bebouwde ruimte in zone 1 en 3 kunnen aanplantingen en afsluitingen enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage). Afsluitingen kunnen eventueel gecombineerd worden met draadafsluiting (grootmazig), beperkt in hoogte.
Beplanting in zone 2, meerbepaald wat betreft de hoogstamfruitbomen, dienen op de lijst (verzameling van 400 oude cultuurrassen) te staan van de Nationale Boomgaardstichting.

Maximum 10 % van de niet-bebouwde oppervlakte in zone 1 mag verhard worden ten behoeve van toegang tot het gebouw, oprit, parking, terras en tuinpaden. Verhardingen dienen zich zoveel mogelijk te situeren aansluitend aan de bestaande bebouwing. Verhardingen zijn niet toegelaten in zone 2 en zone 3. In zone 2 kunnen aansluitend bij en in de oksel van de bestaande bebouwing in zone 1 verplaatsbare kinderspeeltoestellen geplaatst worden.

Foto 1

Foto 2

Foto 3

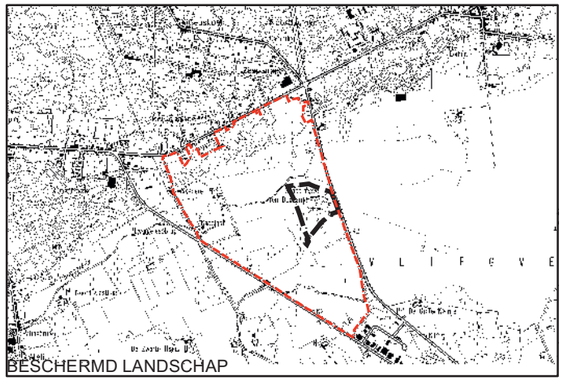
GRUP 7: LANDBOUWGEBIED

Deelplan 1: Abdijhoeve Ten Bogaerde

Feitelijke bestaande toestand

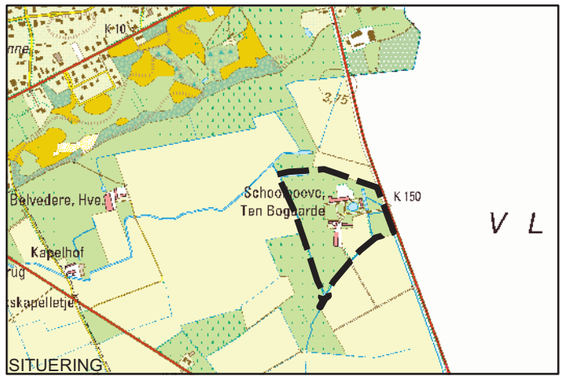
Afgeleverde bouwvergunningen

1 d.d. 10.05.1990 restaureren en herconditioneren van 17de eeuwse kapel
2 d.d. 19.09.1994 aanleggen parkeerruimte
3 d.d 08.11.1983 bouw loods voor school



BESCHERMD LANDSCHAP

LUCHTFOTO



SITUERING

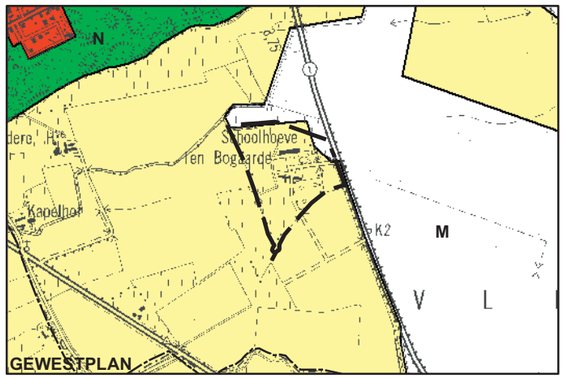
West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

GRUP 7: LANDBOUWGEBIED

Deelplan 1: Abdijhoeve Ten Bogaerde

Bestemmingsplan

Zone 1: Zone voor openbaar nut, toeristisch-recreatieve en culturele voorzieningen	**17093m²**
Zone 2: Boomgaard	**8779 m²**
Zone 3: Grasland	**58186m²**



N

Schaal **1:2.500**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

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

3.2.3 Detailplan 2 : Cacao Company NV en omgeving			
3.2.3.1 Bestemmingsvoorschriften			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1 : Zone voor ambachtelijke bedrijven met nabestemming de modaliteiten zoals voorzien in 3.1.2.1 inzake woningen (gelet op ligging nabij de kern), kamer met ontbijt en laagdynamisch toeristisch attractiepunt.	– 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 agrarische omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. – 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. – Als nabestemming zijn de voorschriften zoals voorzien in 3.1.2.1 inzake woningen van toepassing (gelet op de ligging nabij de kern van Koksijde), kamer met ontbijt en laagdynamisch toeristisch attractiepunt (zoals voorzien in 3.1.2.2).	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 een koffiebranderij. Het bedrijf wil uitbreiden en de activiteiten van de chocolaterie terug hernemen.
Zone 2 : Zone voor ééngezinswoningen	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen en diensten toegelaten. Er kunnen geen nieuwe bijkomende woningen worden opgericht.		Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming.
Zone 3 : Zone voor landbouwbedrijf met nabestemming de modaliteiten zoals voorzien in 3.1.2.2 inzake landbouwbedrijven (gelet op ligging nabij de kern).	De gronden zijn bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Als nabestemming zijn de voorschriften zoals voorzien in 3.1.2.2 inzake landbouwbedrijven (gelet op ligging nabij de kern) van toepassing. Er kan slechts één woning ingericht worden.		Een agrarisch bedrijf is een bedrijf dat beroepsmatig planten en/of dieren kweekt voor de markt, met uitzondering van het kweken van dieren voor recreatieve doeleinden. Grondgebonden agrarisch bedrijf : Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven.
3.2.3.2 Bebouwingsvoorschriften			
Inplanting	De inplanting van bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden t.o.v. bestaande gebouwen. Basisprincipe is dat de morfologie van gesloten, halfopen en open bebouwing gerespecteerd blijft. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens : minimum 10 meter behoudens de bestaande toestand.	Inzake plaatsen tot de rooilijn kan een beperkte tolerantie worden toegelaten indien, gelet op de breedte van het perceel, het voorstel waarbij ingesprongen wordt t.o.v. de rooilijn een meerwaarde kan betekenen t.o.v. het straatbeeld. De bestaande toestand kan uitgebreid worden indien een kwaliteitsvolle landschappelijke overgang naar het open landschap kan gecreëerd worden.	
Bezetting **Zone 1**	Maximum 60%	Hiervan kan afgeweken worden indien hier opgelegde bebouwingspercentage niet kan	Bezetting : de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, …) van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone.

Zone 2 **Zone 3**	Maximum 50% Maximum 30%	geëerbiedigd worden, gezien de kleine perceelsstructuur van de bestaande toestand of omwille van dwingende socio-economische redenen. Er kan evenwel geen abnormale burenhinder teweeggebracht worden.	De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen. Santoce Palace heeft momenteel een bezetting van ± 40%, hierdoor kan hij ± 300m^2 uitbreiden.
Bouwdiepte	De bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij. De toegelaten bouwdiepte op de verdieping in zone 2 is beperkt tot 12 meter.	Inzake de bouwdiepte op de verdieping kan een tolerantie toegelaten worden gelet op de vorm van het perceel, de bestaande bouwdiepte en de bebouwing op de naburige percelen.	
Bouwhoogte en dakvorm	Maximum 2 bouwlagen, de dakvorm is vrij.		Maximum kroonlijsthoogte 6 meter Maximum nokhoogte 11 meter

3.2.3.3 Voorschriften met betrekking tot architecturale en ruimtelijke kwaliteit

- Basisprincipe is dat deze lintbebouwing qua karakter aansluit bij het direct nabijgelegen dorpsgebeuren van Koksijde dorp.
- De hoogte, diepte, dakvorm en dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld.
- Uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon.
- Inzake de aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen: geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevels dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd.

3.2.3.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

Bij de inrichting van de niet-bebouwde en niet - verharde ruimte is ter hoogte van visueel zichtbare aanplantingen vanuit het omliggende landschap of openbare weg (zoals bv. hagen of grensbeplantingen) enkel streekeigen beplanting mogelijk (zij bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk bouwdossier.

Overgangszone naar open landschap (zie aanduiding op het bestemmingsplan) : hierbij wordt aangeven dat een landschappelijke overgang dient gecreëerd te worden. Het plaatsen van bebouwing of verhardingen is hier niet toegelaten, bij de inrichting is enkel streekeigen beplanting mogelijk (zie bijlage).

Zone 2 en 3

- Niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag enkel verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning/agrarisch bedrijf, oprit en terras, de rest dient ingericht te worden als tuin/erf.
- 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 kunnen niet ingeplant worden in de overgangszone naar het open landschap.

Zone 1

- Maximum 60 % 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.

Foto 1

Foto 2

GRUP 7: LANDBOUWGEBIED

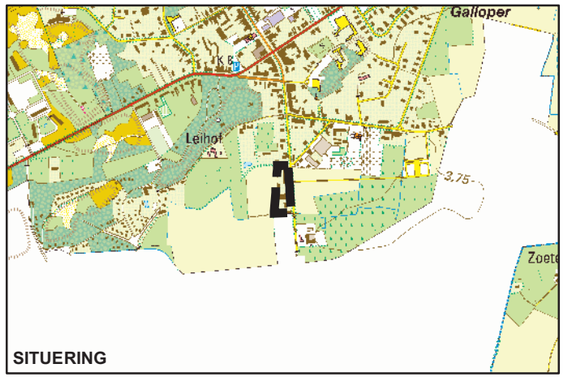
Detailplan 2: Cacao Company NV en omgeving

Feitelijke bestaande toestand

Afgeleverde bouwvergunningen

1 d.d. 13.03.1984 bouwen loods
2 d.d. 13.10.1993 bouwen van een bedrijfswoning

LUCHTFOTO



SITUERING

N

Schaal **1:1.000**

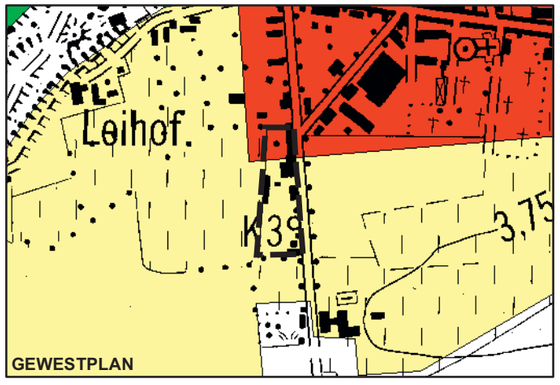
West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

GRUP 7:
LANDBOUWGEBIED

Detailplan 2: Cacao Company NV en omgeving

Bestemmingsplan

Zone 1: Zone voor ambachtelijke bedrijven met nabestemming zone voor ééngezinswoningen	**1362m²**
Zone 2: Zone voor ééngezinswoningen	**2628m²**
Zone 3: Zone voor landbouwbedrijf met nabestemming zone voor ééngezinswoningen	**3063m²**
Overgangszone naar open landschap	



N

Schaal **1:1.000**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

3.2.4 Detailplan 3 : Vrienden der Blinden			
3.2.4.1 Bestemmingsvoorschriften			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1 : Zone voor openbaar nut en voorzieningen in de zorgsector met nabestemming grondgebonden agrarische bedrijvigheid, de modaliteiten zoals voorzien in 3.1.2.2 inzake landbouwbedrijven en plattelandstoerisme (gelet op de aanwezige infrastructuur). **Zone 2** : Zone voor bestaande wegenis met nabestemming agrarische functie **Zone 3** : Zone voor nieuwe wegenis	De gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor openbaar nut en voorzieningen in de zorgsector. Als nabestemming is het volgende toegelaten: – grondgebonden agrarische bedrijvigheid – de modaliteiten zoals voorzien in 3.1.2.2 inzake landbouwbedrijven. – plattelandstoerisme gelet op de aanwezige infrastructuur Er kan slechts één woning ingericht worden. Zone voor wegenis bestemd voor de ontsluiting van de betrokken site en aanliggende landbouwgronden. Bij realisatie van de nieuwe wegenis (zie deelzone 3) dient deze weg verwijderd te worden en terug een agrarische functie krijgen. Zone voor nieuwe wegenis bestemd voor de ontsluiting van de betrokken site en aanliggende landbouwgronden. De bestaande gracht dient behouden te worden. De breedte van de nieuwe wegenis dient beperkt te worden gedimensioneerd.		De huidige activiteiten behelzen – Opleiding van blindegeleidehonden en het leren omgaan van de blinden met deze honden. – Demonstraties ten behoeve van scholen en verenigingen. – De blinden tijdens hun opleidingsstage ter plekke (2 weken) kosteloos onderkomen en voeding verschaffen. De breedte van de nieuwe wegenis kan maximaal 3.50 meter bedragen.
3.2.4.2 Bebouwingsvoorschriften voor zone 1			
	– De inplanting van bestaande bouwwerken is richtinggevend. – Enkel beperkte uitbreidingen zijn toegelaten met een maximum uitbreiding van de bestaande grondoppervlakte van 20% en met een max. volumetoename van 5%. – De bestaande open schuur kan gesaneerd en gerenoveerd worden. Het volledig dicht maken van deze open schuur is niet toegelaten. – De vormgeving en materiaalgebruik dient het aanliggende open landschap te ondersteunen (vooral die bebouwing die zichtbaar is vanuit het open landschap).		Het is de bedoeling om de bestaande loods - kennel met een bijkomende tweede kennel (± 85 m^2) uit te breiden en het bouwen van een afzonderingseenheid (± 20 m^2) voor zieke of te observeren honden. Dit initiatief past in het kader van de Vlaamse Overheid die de reglementering van de opleidingscentra voor blindengeleidehonden beoogt om zodoende de lange wachtlijsten in te korten. Het betreft een functie met algemeen karakter welke het algemeen nut ten goede komt. De uitbreidingen dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, landschappelijk te worden ingekleed en een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en/of site te betekenen. .
3.2.4.3 Voorschriften met betrekking tot architecturale en ruimtelijke kwaliteit			
– Belangrijk is dat de configuratie en inplanting van de bestaande bebouwing behouden blijft waardoor de hoevestructuur zoveel mogelijk behouden blijft.			
3.2.4.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN			
– Maximaal 50% van de onbebouwde ruimte van deelzone 1 kan worden verhard, ondermeer i.f.v. parking, terras en oefen parcours op de binnenkoer.. – Bij de inrichting van de niet-bebouwde en niet - verharde ruimte is enkel streekeigen beplanting mogelijk (zij bijlage) ter hoogte van visueel zichtbare aanplantingen vanuit het omliggende landschap of openbare weg (zoals bv. hagen of grensbeplantingen). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk bouwdossier. – **Overgangszone naar open landschap** (zie aanduiding op het bestemmingsplan) : Hierbij wordt aangeven dat een landschappelijke overgang dient gecreëerd te worden. Het plaatsen van bebouwing of verhardingen is hier niet toegelaten. Enkel streekeigen beplanting is mogelijk.			

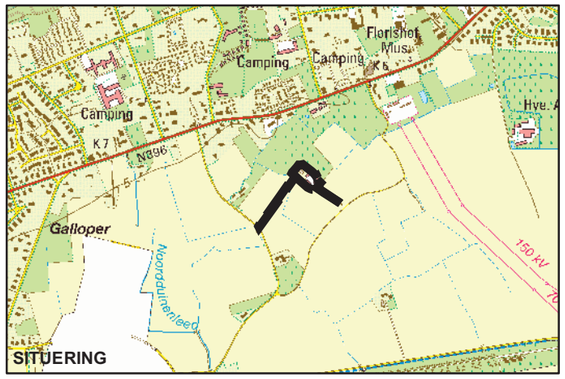
GRUP 7: LANDBOUWGEBIED

Detailplan 3: Vrienden der blinden

Feitelijke bestaande toestand

Afgeleverde bouwvergunningen

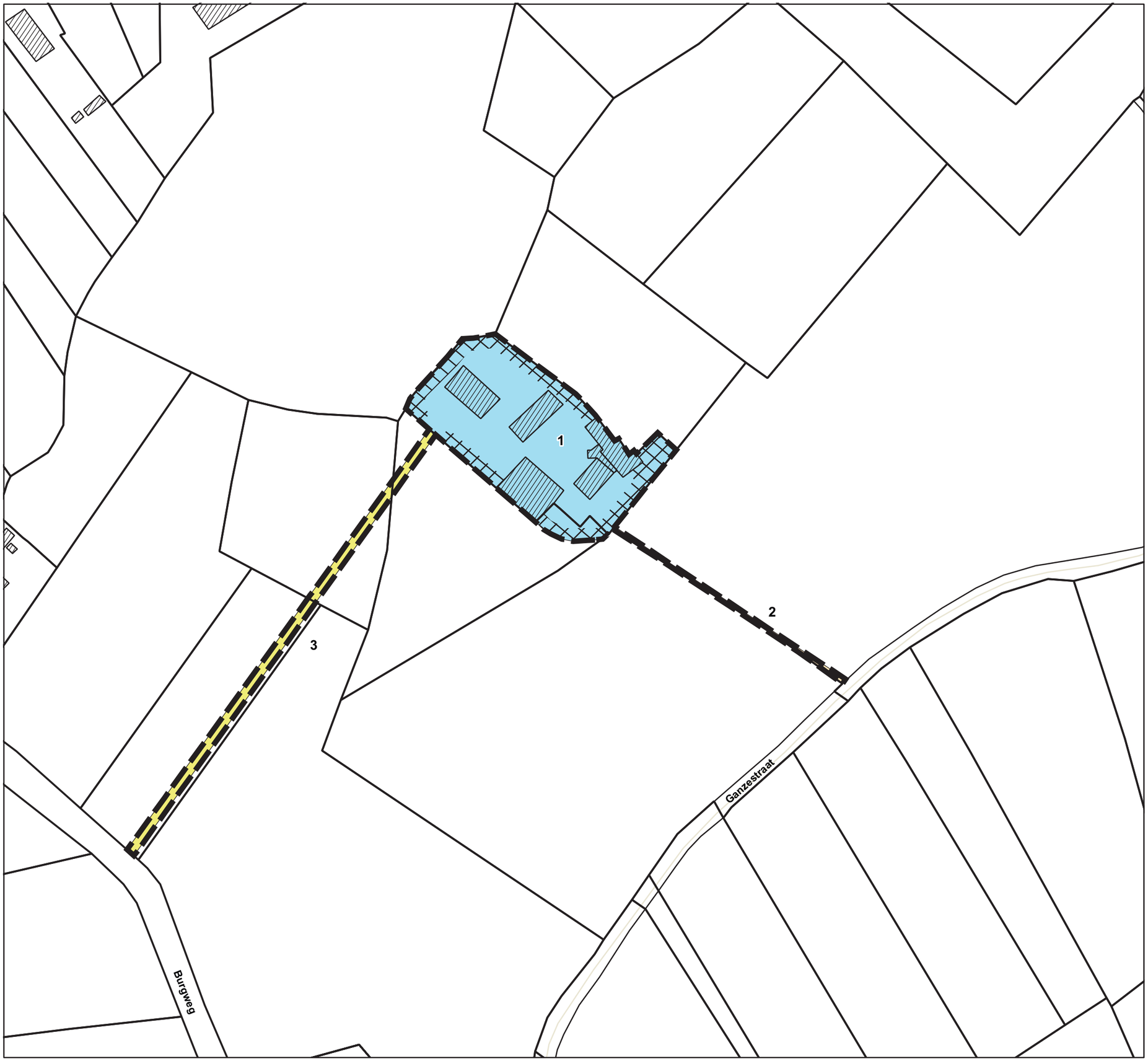
d.d. 19.05.1999 verbouwen van bestaande schuur tot vergaderruimte met 2 woongelegenheden



N

Schaal **1:1.500**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49



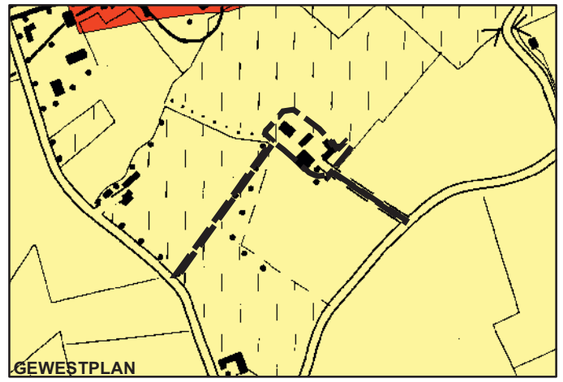
GRUP 7: LANDBOUWGEBIED

Detailplan 3: Vrienden der blinden

Bestemmingsplan

Legende

Zone 1: Zone voor openbaar nut en voorzieningen in de zorgsector	4359 m²
Zone 2: Zone voor bestaande wegenis	139 m²
Zone 3: Zone voor nieuwe wegenis	729 m²
Overgangszone naar open landschap	



N

Schaal **1:1.500**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

3.2.5 Detailplan 4: Firma Vanden Broecke en omgeving			
3.2.5.1 Bestemmingsvoorschriften			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1: zone voor ambachten	– 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 agrarische 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 bestaande bedrijf is een volwaardig bedrijf met expansie vragen op het terrein zelf. Het bedrijf is zeer goed ontsloten (breed uitgeruste verbindingsweg) en ruimtelijk goed ingekleed in het landschap. Het bedrijf is niet geïsoleerd ingeplant maar vormt met de aanliggende (eerder kleinschalige bebouwing) een gebouwengroep of kleine bebouwingscluster.
Zone 2: zone voor opslag in open lucht	Deze zone is bestemd voor toeritten, laad- en losplaatsen, parkeerplaatsen, stapelplaatsen, expositieruimte en activiteiten in de open lucht. Binnen deze zone kunnen geen bedrijfsgebouwen worden opgericht.		
Zone 3: zone voor agrarisch gebied	Deze zone is bestemd voor tuinbouw en/of voor agrarische grondgebonden activiteit. Enkel teelt in de open lucht is toegestaan. Er kunnen geen permanente constructie worden opgericht.		
Zone 4: groenscherm	Deze zone is bestemd als groenbuffer. Deze dient aangeplant te worden met streekeigen beplanting (heesters en hoogstambomen) (zie bijlage). Via deze zone kan geen toegang worden genomen tot het bedrijf.		
Zone 5: zone voor ééngezinswoningen en bestaande restaurant/café (aangeduid met asterix)	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen en diensten toegelaten. De bebouwing aangeduid met asterix is bestemd als restaurant/café met nabestemming ééngezinswoning.		
Zone 6: zone voor wegenis	Zone voor lokale interne wegenis i.f.v. ontsluiting van aanliggende bebouwing en gronden.		
3.2.5.2 Bebouwingsvoorschriften			
Zone 1 : zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	Uitbreiding dienen aan te sluiten aan de bestaande bebouwing. De bouwhoogte is beperkt tot 1 bouwlaag, de dakvorm is vrij. De bezetting binnen deze zone kan maximaal 40% bedragen.	De rooilijn ligt op 13 m uit de as van de N39 en er is een zone van achteruitbouw van 8 meter t.a.v. de rooilijn	Doel is een volwaardige uitbreiding van de bestaande loods toe te laten. Bezetting : de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, …) gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen.

Zone 5: zone voor ééngezinswoningen en bestaande restaurant/café (aangeduid met asterix)	– Inzake de ééngezinswoningen zijn de modaliteiten zoals voorzien in 3.1.2.1 inzake bestaande woningen van toepassing. – Voor het bestaande restaurant/café zijn de modaliteiten zoals voorzien in 3.1.2.4 inzake bestaande handels- en horeca activiteiten van toepassing. In nabestemming zijn de modaliteiten zoals voorzien in 3.1.2.1 inzake bestaande woningen van toepassing.		De huidige bezetting bedraagt momenteel ± 21%. Hierdoor kan hij ongeveer 1000 m^2 bijbouwen.

3.2.5.3 Voorschriften met betrekking tot architecturale en ruimtelijke kwaliteit

Zone 1: de constructies dienen opgericht in volwaardige materialen (hierbij kunnen industriële betonplaten worden gebruikt) en dienen een architecturaal geheel te vormen (dit kan in industriële vormentaal).

Zone 5:

- Basisprincipe is dat het kleinschalig karakter van deze lintbebouwing behouden blijft. Bij het bestaande restaurant/café dient bijzondere aandacht besteed te worden aan het straatbeeld, temeer gelet op de vooruitgeplaatste inplanting dit vertaald zich in aandacht voor geïntegreerde reclame en verlichting, terrasconstructie en windschermen.
- De hoogte, diepte, dakvorm en dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld.
- Uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon.
- Inzake de aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen: geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevels dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd.

3.2.5.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

Bij de inrichting van de niet-bebouwde en niet - verharde ruimte is ter hoogte van visueel zichtbare aanplantingen vanuit het omliggende landschap of openbare weg (zoals bv. hagen of grensbeplantingen) enkel streekeigen beplanting mogelijk (zij bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk bouwdossier.

Zone 1

Maximum 70 % van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden ten behoeve van toegang tot het gebouw, oprit, parking, de rest dient aangelegd als groenaanleg.

Zone 2

Maximum 30% van deze zone mag worden verhard. Het stapelen in de hoogte is beperkt tot maximum 5m, het plaatsen van silo's is niet toegelaten.

Zone 4

De groenbuffer dient integraal beplant te worden met dichte en gesloten beplanting van laag - hoogstammig streekeigen en functioneel groen (zie bijlage). Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden. Deze groenaanleg dient vakkundig te gebeuren, zodat een afdoende buffering wordt bekomen. Ze dient gerealiseerd te worden in het eerste plantseizoen na de goedkeuring van de bouwaanvraag.

Zone 5

Niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag enkel verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning/restaurant, oprit , terras en parking, de rest dient ingericht te worden als tuin/erf.

Kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, zijn toegelaten, mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant en ze qua schaal beperkt zijn.

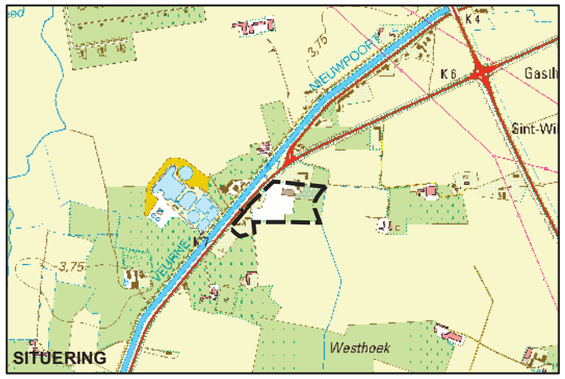
Overgangszone naar open landschap (zie aanduiding op het bestemmingsplan) : Hierbij wordt aangeven dat een landschappelijke overgang dient gecreëerd te worden. Het plaatsen van bebouwing of verhardingen is hier niet toegelaten. Enkel streekeigen beplanting is toegelaten.

GRUP 7:
LANDBOUWGEBIED

Detailplan 4: Firma Vanden Broecke en omgeving

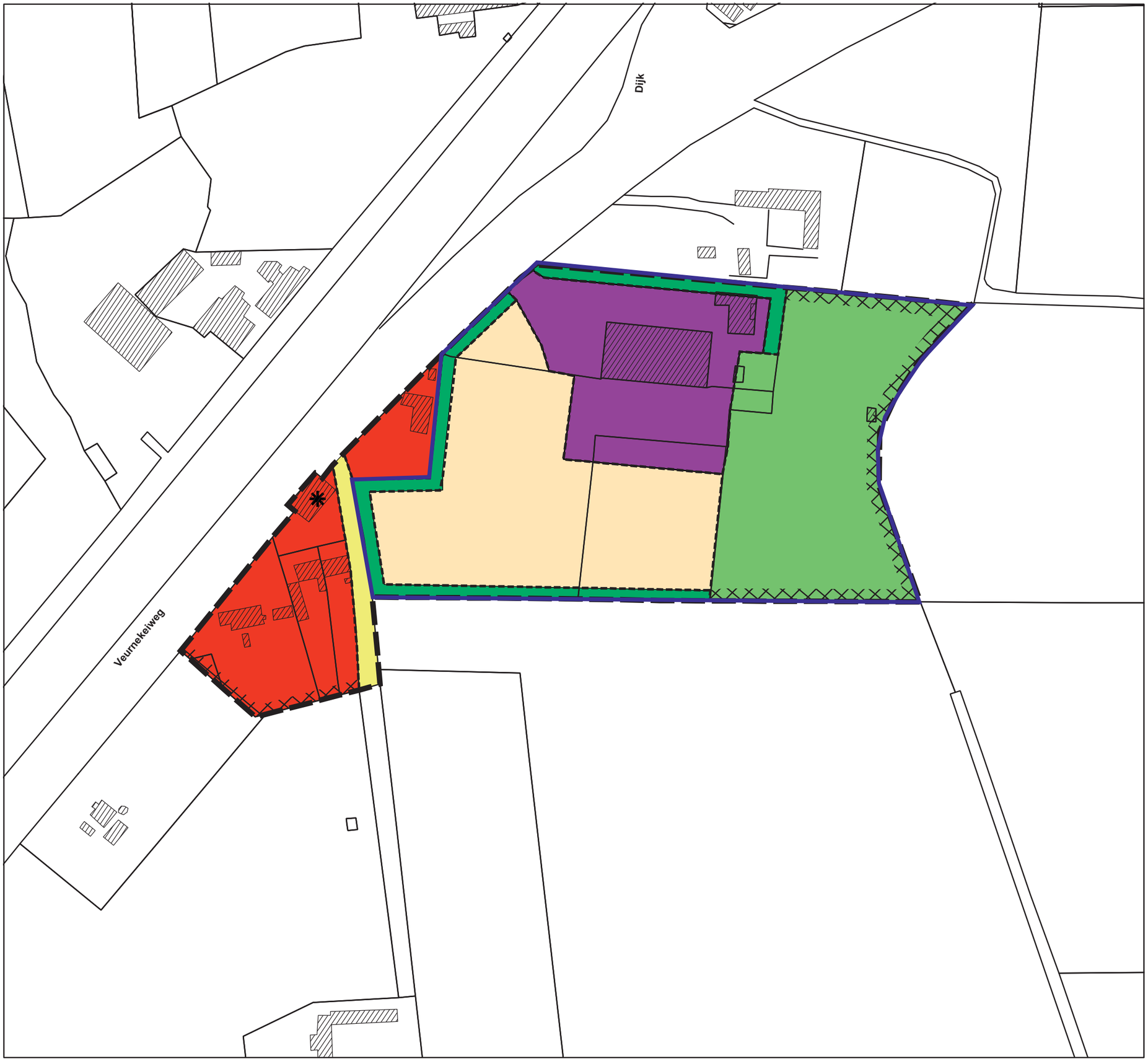
Feitelijke bestaande toestand

1 d.d. 14.01.1991 verbouwen van een restaurant
2 d.d. 08.06.1981 bouw van bureel en hangar



Schaal **1:1.500**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49



GRUP 7:
LANDBOUWGEBIED

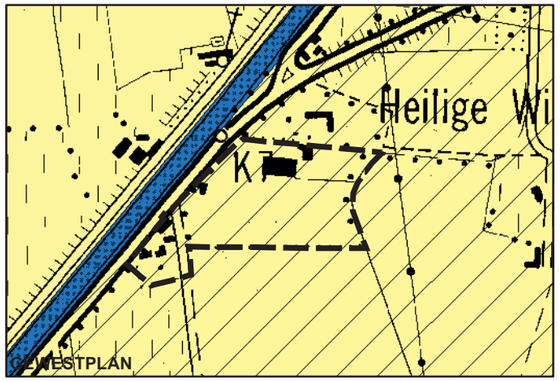
Detailplan 4: Firma Vanden Broecke en omgeving
Bestemmingsplan

Legende

Zone 1: Zone voor ambachten	**5506 m²**
Zone 2: Zone voor opslag in open lucht	**8626 m²**
Zone 3: Zone voor agrarisch gebied	**8269 m²**
Zone 4: Groenscherm	**2041 m²**
Zone 5: Zone voor ééngezinswoning	**4998 m²**
Zone 6: Zone voor wegenis	**670 m²**

Bestaand restaurant/café
Overgangszone naar open landschap

uitgesloten



N

Schaal **1:1.500**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

3.2.6 Detailplan 5 : Kanaalzone Wulpen			
3.2.6.1 Bestemmingsvoorschriften			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1: woonzone	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. In nevenstemming zijn vrije beroepen, detailhandel, horeca en diensten toegelaten. T.h.v. gebouwen aangeduid met asterix op het bestemmingsplan zijn naast de bovenvermelde functies, handel, horeca, logiesverstrekkende bedrijven en kleinschalige ambachtelijke activiteiten in hoofdbestemming toegelaten. De ambachtelijke activiteiten kunnen uitgebreid worden voor zover de eraan verbonden gevaarrisico's en hinder (lawaai, geur, stof, …) voor de omgeving kunnen beperkt worden tot en binnen de inrichting zelf. Er kunnen geen nieuwe bijkomende woningen worden opgericht.		Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming. Gebouwen aangeduid met asterix: het betreft een bestaande aveve handelszaak, landbouwklassen met logies, een schrijnwerker , een beeldhouwer en een loonwerker.
Zone 2: zone i.f.v. waterloop met oeverzone	Deze zone betreft het bestaande langgeleed en heeft als bestemming waterloop met oeverzone.		
Zone 3: zone voor lokale wegenis	De gronden zijn bestemd voor lokaal verkeer en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, eveneens voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen. Ook kunstwerken vinden hier hun plaats. Overheids- en nutsgebouwtjes (zoals bushaltes, verdeelcabines voor distributie, etc) kunnen eveneens worden opgericht.		In relatie tot de mogelijk direct nabij gelegen golf van Koksijde en in relatie tot een opwaardering van het opwaarderen van het openbaar domein tussen de noordelijke en zuidelijk bebouwing, worden de mogelijkheden opengehouden tot aanleg van pleziervaartuigen.
3.2.6.2 Bebouwingsvoorschriften voor zone 1			
Inplanting	De inplanting van bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden t.o.v. bestaande gebouwen	Inzake plaatsen tot de rooilijn kan een beperkte tolerantie worden toegelaten indien, gelet op de breedte van het perceel, het voorstel waarbij ingesprongen wordt t.o.v. de rooilijn een meerwaarde kan betekenen t.o.v. het straatbeeld.	Basisprincipe is dat de morfologie van gesloten, halfopen en open bebouwing gerespecteerd blijft. T.o.v. de zijperceelsgrenzen: ofwel minimum 3 meter ofwel 0.00 meter.
Bezetting	– Bij open bebouwing : maximum 30% met een maximum grondoppervlakte van 300m^2. – Bebouwing aangeduid met asterix : maximum 60%, behoudens bestaande toestand.	Bezetting: hiervan kan afgeweken worden indien hier opgelegde bebouwingspercentage niet kan geëerbiedigd worden, gezien de kleine perceelsstructuur van de bestaande toestand.	Bezetting : de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, …) gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen.
Bouwdiepte	– Bij halfopen en gesloten bebouwing : de bouwdiepte op het gelijkvloers is max. 25m, de toegelaten bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot 12 meter	Bouwdiepte: inzake de bouwdiepte op de verdieping kan een tolerantie toegelaten worden gelet op de vorm van het perceel, de bestaande bouwdiepte en de bebouwing op	

		de naburige percelen.	
Bouwhoogte	Maximum 2 bouwlagen, de dakvorm is vrij. Bij alleenstaande bebouwing is de bouwhoogte beperkt tot 1 bouwlaag, dit behoudens de bestaande toestand. De dakvorm is vrij.	Indien bij alleenstaande bebouwing de bestaande bouwhoogte bestaat uit twee bouwlagen dan kan deze beperkt worden uitgebreid.	Maximum kroonlijsthoogte 6 meter, max. nokhoogte 11 meter
Gebouwen aangeduid met asterix	I.f.v. de bestaande activiteiten kan de bestaande vloeroppervlakte met maximum 20% uitbreiden. Dit enkel indien de uitbreiding: – geen abnormale bijkomende burenhinder teweegbrengt; – een verzorgde en kwaliteitsvolle afwerking en vormgeving t.a.v. het openbaar domein en open landschap wordt bewerkstelligd; – voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woon- en/of agrarische omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen;		

3.2.6.3 Voorschriften met betrekking tot architecturale en ruimtelijke kwaliteit

– Basisprincipe is dat enerzijds het kleinschalig karakter van de bebouwing aan het kanaal behouden blijft en anderzijds een volwaardige afwerking (ofwel met streekeigen beplanting (zie bijlage), ofwel met bebouwing) wordt voorzien naar het noordelijke en zuidelijke open landschap.
– De hoogte, diepte, dakvorm en dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld.
– Uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon.
– Inzake de aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen: geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevels dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd.
– 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 kunnen niet ingeplant worden in de open overgangszone naar het landschap.

T.h.v. de Oude Zeedijkstraat dienen de bijgebouwen zodanig afgewerkt en ingeplant zodat een meerwaarde wordt gecreëerd t.a.v. het openbare domein. De straatwand t.a.v. de Oude Zeedijkstraat kan niet bestaan uit ‘koterijen’ maar dient door toekomstige ingrepen een volwaardig straatbeeld te krijgen.

Aanduiding brug over het kanaal (zie aanduiding op het bestemmingsplan)
AWZ plant een nieuwe gelijkvloerse brugconstructie, waarbij ook gemotoriseerd verkeer het kanaal kan oversteken (enkel éénrichtingsverkeer – cfr situatie in Damme). Hierdoor wordt de band tussen de noordelijke en zuidelijke oever functioneel versterkt.

3.2.6.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

Zone 1

Niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag enkel verhard worden ten behoeve van toegang, oprit, terras en parking, de rest dient ingericht te worden als tuin/erf.
Bij de inrichting van de niet-bebouwde en niet - verharde ruimte is enkel streekeigen beplanting mogelijk ter hoogte van visueel zichtbare aanplantingen vanuit het omliggende landschap of openbare weg (zoals bv. hagen of grensbeplantingen) (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk bouwdossier.

Kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, zoals een ruime tuinberging en/of garage zijn toegelaten, mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant en ze qua schaal beperkt zijn. De gezamenlijke oppervlakte van deze kleine bijgebouwen mag max. 21 m^2 bedragen en moeten geplaatst worden ofwel op de zijdelingse perceelsgrens (bij koppelbouw) ofwel op min. 2m. Voor achterliggende percelen tegenaan de Oude Zeedijkstraat dienen de constructies in de nabije omgeving hiervan te worden ingeplant (m.a.w. niet midden in het perceel) , waarbij de niet-bebouwde ruimte t.h.v. de rooilijn met een streekeigen haag dient te worden aangeplant.

Aanduiding open overgangszone naar het landschap (zie aanduiding op het bestemmingsplan)
Hierbij wordt aangeven dat een landschappelijke overgang dient gecreëerd te worden. Het plaatsen van bebouwing of verhardingen is hier niet toegelaten, enkel streekeigen beplanting is mogelijk (zie bijlage).

Aanduiding af te werken overgangszone naar het landschap (zie aanduiding op het bestemmingsplan)
Deze symbolische aanduiding geeft aan dat hier een afwerking dient voorzien te worden t.o.v. het zuidelijke achterliggend open gebied. Dit kan ofwel door beplanting, ofwel door bebouwing (gebouwen of muren). Indien geopteerd wordt voor bebouwing dan dienen deze ingeplant te worden op de rooilijn in volwaardige materialen.

Zone 2

In het kader van het blijven garanderen van deze afwatering kunnen te allen tijde werken worden uitgevoerd, waaronder het ruimen van slib. De waterlopen en hun oevers dienen op een ecologisch verantwoorde wijze beheerd te worden.

Zone 3

Op deze gronden is het verboden afgedankte goederen, afval, wrakken, containers, grondstoffen en verkoopsgoederen te plaatsen. De doorgang voor de brandweer en andere hulpdiensten dient steeds gewaarborgd te zijn.
Volgende uitvoeringsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- rijbaanbreedte: maximum 4.50 meter
- aparte voetpaden
- snelheid autoverkeer moet drastisch geremd worden

Deze wegenis dient in ruimtelijke opzet beperkt gedimensioneerd te worden, streekeigen groen (zie bijlage) dient het karakter van de wegenis maximaal te ondersteunen.

GRUP 7:
LANDBOUWGEBIED

Detailplan 5: Kanaalzone Wulpen

Feitelijke bestaande toestand

1 d.d. 01.08.1989 bouwen bergplaats
2 d.d. 01.02.1995 bouwen van loods en berging
3 d.d. 30.07.1990 bouw opslagloods
4 d.d. 17.09.1987 bouwen van opslag en nieuwe winkel
5 d.d. 12.07.1994 uitbreiding badkamer, bouwen serre en tuinhuis
6 d.d. 01.10.1997 uitbreiding ééngezinswoning

N

Schaal **1:2.500**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

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

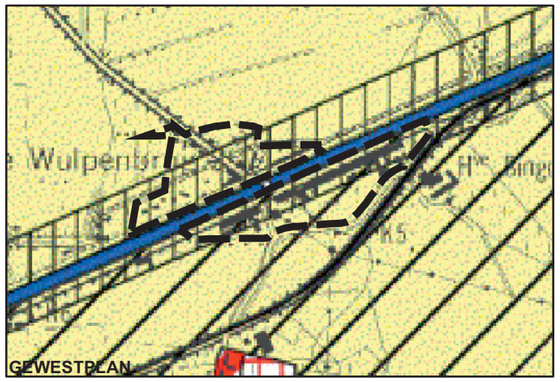
GRUP 7: LANDBOUWGEBIED

Detailplan 5: Kanaalzone Wulpen
Bestemmingsplan

Legende

Zone 1: Woonzone	**57700 m²**
Zone 2: Zone i.f.v. waterloop met oeverzone	**6466 m²**
Zone 3: Zone voor lokale wegenis	**12538 m²**

Open overgangszone naar landschap
Af te werken overgangszone naar het landschap
handel, bedrijvigheid en gemeenschapsvoorzieningen
brug over het kanaal



N

Schaal **1:2.500**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

3.2.7 Detailplan 6 : Garage Marrannes en omgeving			
3.2.7.1 Bestemmingsvoorschriften			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1 : zone voor ambachtelijke bedrijven	De gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en aan de landbouw gerelateerde activiteiten, voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woon- en/of agrarische omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. 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. Een conciërgewoning is toegelaten. Inzake nabestemming zijn de modaliteiten zoals voorzien in 3.1.2.1 inzake bestaande woningen van toepassing.	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	
Zone 2 : zone voor groenbuffer naar open landschap	Deze zone is bestemd als groenbuffer. Deze dient aangeplant te worden met streekeigen beplanting (heesters en hoogstambomen) (zie bijlage). Via deze zone kan geen toegang worden genomen tot het bedrijf.		
3.2.7.2 Bebouwingsvoorschriften			
Inplanting	De inplanting van bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden t.o.v. bestaande gebouwen. T.o.v. de perceelsgrenzen dient een bouwvrije zone van minimum 5 m gerespecteerd te worden.	Er is een zone van achteruitbouw van 8 meter t.a.v. de rooilijn.	
Bezetting	Maximum 40%		Bezetting : de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, …) van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen. De huidige bezetting behelst momenteel ± 35%, hierdoor kan er ± ongeveer 500m^2 bijgebouwd worden.
Bouwhoogte en dakvorm	Maximum 2 bouwlagen, de dakvorm is vrij te bepalen.		Maximum kroonlijsthoogte 6 meter Maximum nokhoogte 11 meter
3.2.7.3 Voorschriften met betrekking tot architecturale en ruimtelijke kwaliteit			
De constructies dienen opgericht in volwaardige materialen en dienen een architecturaal geheel te vormen. Bijzonder aandacht dient besteed aan de bebouwing zichtbaar vanop openbaar domein. Hierbij dient een onderscheid gemaakt in de verkoopruimtes en de herstel- en opslagplaatsen: - verkoopruimtes: de reclame dient geïntegreerd aangebracht worden, in openlucht opgestelde wagens dienen geconcentreerd opgesteld worden (niet verspreid over de ganse strook langs het openbare domein). - herstel- en opslagplaatsen: dit gegeven dient landschappelijk ingekleed te worden met streekeigen groen (zie bijlage). De verharding dient eenvormig en verzorgd uitgevoerd te worden.			
3.2.7.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN			
Bij de inrichting van de niet-bebouwde en niet - verharde ruimte is ter hoogte van visueel zichtbare aanplantingen vanuit het omliggende landschap of openbare weg (zoals bv. hagen of grensbeplantingen) enkel streekeigen beplanting mogelijk (zij bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk bouwdossier. **Zone 1**			

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.

Zone 2

De groenbuffer dient integraal beplant te worden met dichte en gesloten beplanting van laag - hoogstammig streekeigen en functioneel groen (zie bijlage). Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden. Deze groenaanleg dient vakkundig te gebeuren, zodat een afdoende buffering wordt bekomen. Ze dient gerealiseerd te worden in het eerste plantseizoen na de goedkeuring van de bouwaanvraag. Aan de randen dient een landschappelijke overgang gecreëerd te worden.

GRUP 7:
LANDBOUWGEBIED

Detailplan 6: Garage Marrannes en omgeving

Feitelijke bestaande toestand

Afgeleverde bouwvergunningen

1 d.d. 12.05.1986 uitbreiden van een werkplaats
2 d.d. 19.12.1986 aanbouwen van veranda aan bestaande woning
3 d.d. 27.02.1989 bouwen van een loods
4 d.d. 08.02.1993 aanbouwen van een showroom
5 d.d. 09.07.2002 bouwen van een landbouwloods

uitgesloten

N

Schaal **1:1.500**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

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

GRUP 7: LANDBOUWGEBIED

Detailplan 6: Garage Marrannes en omgeving

Bestemmingsplan

Legende

	Zone 1: Zone voor ambachtelijke bedrijven	**10439 m²**
	Zone 2: Zone voor groenbuffer naar open landschap	**2125 m²**

N

Schaal **1:1.500**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

3.2.8 Detailplan 7 : Woonlint Wulpendammestraat			
3.2.8.1 Bestemmingsvoorschriften			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
Zone 1 : Woonzone met klein ambacht	– Deze gronden zijn bestemd voor eengezinswoningen, klein ambacht, opslag, berging, tuinbouw. – Een woonfunctie is verplicht. – Er kunnen geen nieuwe woningen worden opgericht. – Bij het verdwijnen van de huidig aldaar bestaande activiteiten 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.		
Zone 2 : Tuinzone	Deze zone is bestemd als tuin (groenaanleg) en/of voor een (para) agrarische grondgebonden activiteit. Enkel teelt in de open lucht is toegestaan. Er kunnen geen permanente constructies worden opgericht.		
Zone 3 : Groenscherm naar agrarisch gebied	Deze zone is bestemd als groenbuffer. Deze dient aangeplant te worden met streekeigen beplanting (heesters en hoogstambomen) (zie bijlage). Via deze zone kan geen toegang worden genomen tot het bedrijf, behoudens indien de gronden van zone 2 gebruikt worden i.f.v. grondgebonden agrarische activiteiten.		
Zone 4 : Zone voor agrarisch gebied	Deze zone is bestemd voor agrarische grondgebonden activiteiten. Enkel teelt in open lucht is toegestaan. Er kunnen geen permanente constructies worden opgericht.		
3.2.8.2 Bebouwingsvoorschriften van zone 1			
Inplanting	De inplanting van bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden t.o.v. bestaande gebouwen.		Basisprincipe is dat de morfologie van gesloten, halfopen en open bebouwing gerespecteerd blijft. T.o.v. de zijperceelsgrenzen: ofwel minimum 3 meter ofwel 0.00 meter
Bezetting	Percelen > 2000 m^2 : Uitbreiding van max. 20 % van het bestaande grondoppervlakte Percelen < 2000 m^2 : Uitbreiding van max. 100 % van het bestaande grondoppervlakte.		<u>Oppervlakte perceel</u> : oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. <u>Bezetting</u> : de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, …) van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen.
Bouwdiepte	– De bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij. – De toegelaten bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot 12 meter.	<u>Bouwdiepte</u>: inzake de bouwdiepte op de verdieping kan een tolerantie toegelaten worden gelet op de vorm van het perceel, de bestaande	

Bouwhoogte	Maximum 2 bouwlagen, de dakvorm is vrij.	bouwdiepte en de bebouwing op de naburige percelen.	– Maximum kroonlijsthoogte 6 meter – Maximum nokhoogte 11 meter

3.2.8.3 Voorschriften met betrekking tot architecturale en ruimtelijke kwaliteit

- De hoogte, diepte, dakvorm en dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld.
- Uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon.
- Inzake de aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen: geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevels dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd.
- 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 kunnen niet ingeplant worden in de overgangszone naar het open landschap.

Aanduiding van straatbeeld ondersteunende bebouwing
Deze symbolische aanduiding (is geen verplichte bouwlijn en/of achteruitbouwlijn) geeft aan dat de geplande bebouwing de straatwand dient af te werken. Deze straatgevelwanden dienen te getuigen van architecturale kwaliteit in al zijn onderdelen.

3.2.8.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

Bij de inrichting van de niet-bebouwde en niet - verharde ruimte is enkel streekeigen beplanting mogelijk (zij bijlage) ter hoogte van visueel zichtbare aanplantingen vanuit het omliggende landschap of openbare weg (zoals bv. hagen of grensbeplantingen). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk bouwdossier.

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.
Aanduiding met groenscherm op het bestemmingsplan
Een dichte en uniforme streekeigen beplanting in haagvorm dient deskundig te worden aangelegd en gehandhaafd worden. Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,50 meter is hierbij toegelaten, mits deze geïntegreerd is in het groenscherm en mits deze voor het straatbeeld en de omgeving visueel niet storend is. Draadafsluiting dient te worden geïntegreerd in de beplanting.

zone 2
Maximum 5 % van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden ten behoeve van tuinpaden en terras, de rest dient aangelegd als tuin en groenaanleg.
Kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, zijn toegelaten, mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant en ze qua schaal beperkt zijn. Het stallen in open lucht is niet toegelaten.

zone 3
De groenbuffer dient integraal beplant te worden met dichte en gesloten beplanting van laag - hoogstammig streekeigen en functioneel groen (zie bijlage). Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden. Deze groenaanleg dient vakkundig te gebeuren, zodat een afdoende buffering wordt bekomen. Ze dient gerealiseerd te worden in het eerste plantseizoen na de goedkeuring van de bouwaanvraag.

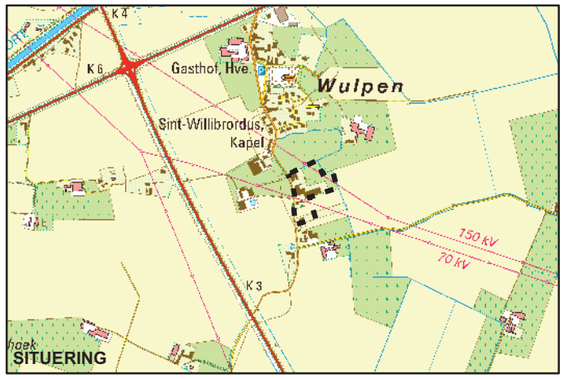
GRUP 7: LANDBOUWGEBIED

Detailplan 7: Woonlint Wulpen Dammestraat

Feitelijke bestaande toestand

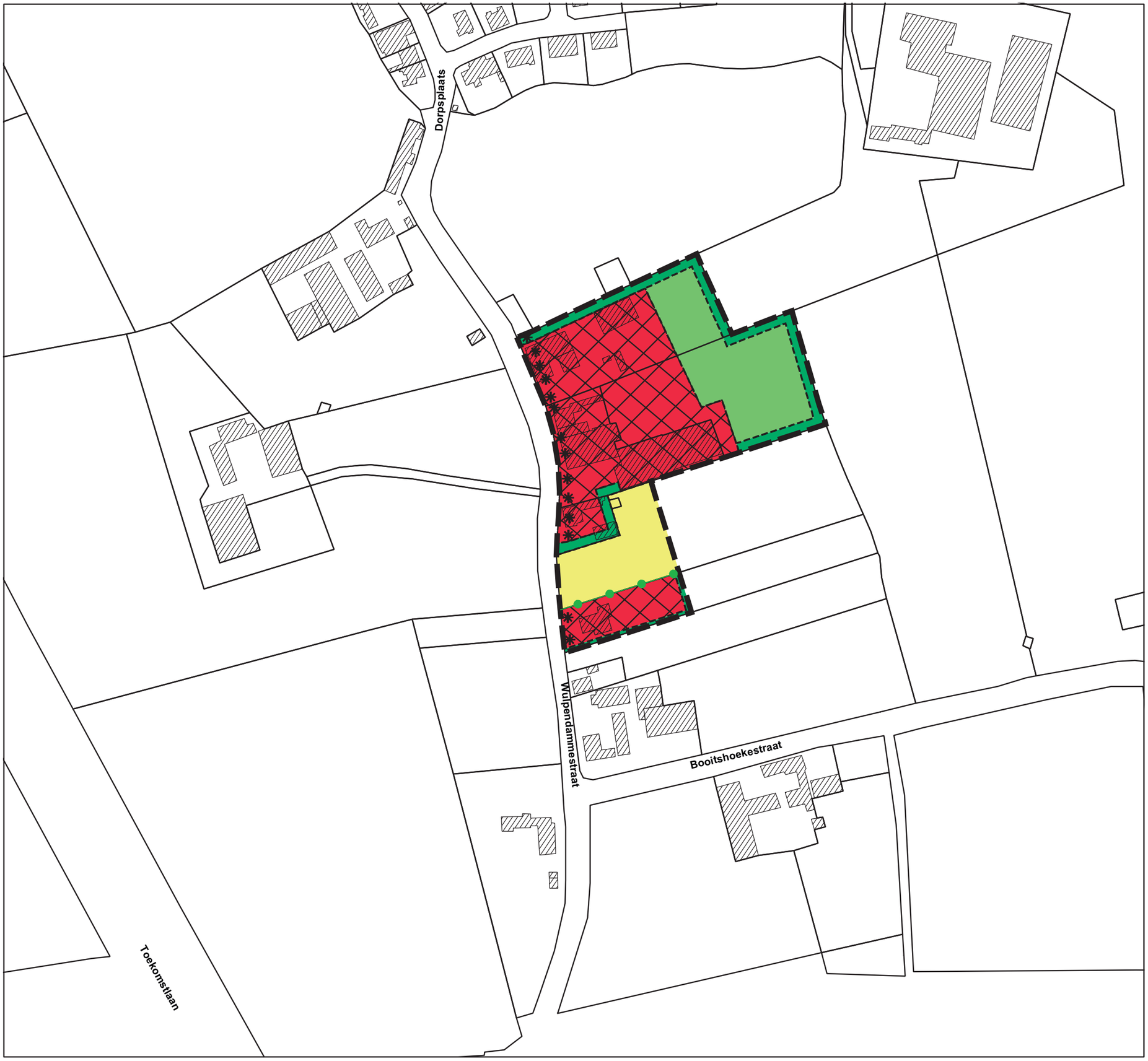
Afgeleverde bouwvergunningen

1 d.d. 20.07.1999 bouwen van een landbouwloods
2 d.d. 01.06.1992 herbouwen van een keuken
3 d.d. 21.09.1988 oprichten loods en afdak na afbraak stal
4 d.d. 11.06.1990 bouwen van een loods



Schaal **1:1.500**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49



GRUP 7:
LANDBOUWGEBIED

Detailplan 7:
Woonlint Wulpen Dammestraat

Bestemmingsplan

Legende

Zone 1: Woonzone met kleinambacht	**10021 m²**
Zone 2: Tuinzone	**3729 m²**
Zone 3: Groenscherm naar agrarisch gebied	**1923 m²**
Zone 4: Zone voor agrarisch gebied	**2286 m²**

Groenscherm

* straatbeeldondersteunende bebouwing

N

Schaal **1:2.000**

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 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.

HAGEN		
Dominante soorten : – Amandelwilg* – *Beuk* – Bittere wilg* – Duitse dot – Eenstijlige meidoorn	– Gele wijmen – Gladde iep* – *Haagbeuk* – Katwilg – Kat- x Boswilg – Kwets – Lerenband	– Sleedoorn – *Taxus* – Vlier – *Wilde liguster** – Zomereik – Zwarte els
Bijsoorten : – *Aalbes* – Beuk – *Boerenjasmijn* – Dauwbraam – Eenstijlige meidoorn – Een- x Tweestijlige meidoorn – Egelantier* – *Framboos* – Gewone es – Gladde iep – Haagbeuk	– Heggenrank* – Heggenroos* – *Hollandse linde* – Hondsroos* – Hop* – Hulst – *Kerspruim* – Klimop* – Kwets – Kroosjes – *Kruisbes* – *Kweepeer* – *Sering*	– Sleedoorn – *Sneeuwbes* – *Taxus* – *Theeboompje* – Viltroos* – Vlier – *Wilde liguster** – Wilde peer* – *Winterlinde* – *Zomerlinde* – Zomereik – *Zuurbes* – *Zwarte bes*
AANBEVOLEN KNOTBOMEN		
– Bindwilg – Canadese populier – canadensis Marilandica / Serotina / Regenerata / Blauwe van Eksaarde	– Gewone es – Hollandse linde – 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.

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

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

- Geschoren olmenhaagje rond het erf van een boerderij uit 1859 (gedateerd op de gevel) : klimop – schietwilg – gladde iep
- Voormalige olmenhaag, niet meer onderhouden, rond huisweide van voormalige boerderij (’t Lijsternest’) : Sleedoorn – schietwilg – Vlier – Gladde Iep – Canadapopulier
- Schietwilgen en Zwarte els als knotbomen beheerd rond de weiden, dikste wilg 4m omtrek. Bij omwalling van het Hof ter Hille, essenhakhoutstoof van 4-5m : Zwarte els – Gewone es – Schietwilg
- Monumentale solitaire hakhoutstoof van Salix alba (500cm omtrek, 3 stammen) op de oevers van het Langgeleed : Schietwilg.

GRUP 7:
LANDBOUWGEBIED

Verklaring bestaande toestand
Grafische voorstelling

- grens detailplan
- 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
- electricteitscabine
- telefooncel
- P parking
- OG openbaar groen
- beschermd monument

- goedgekeurde verkaveling
- goedgekeurde Bpa
- goedgekeurde Grup
- afbakening Grup (grens van de afbakening van het algemeen plan)

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

4.2 Adviezen