



GRUP Munitiedepot

toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

Definitief

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de gedeeltelijke goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Munitiedepot' (Koksijde)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/011/047,
Brugge, 17/02/2011**

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter
(Get.) Paul BREYNE

Gemeentebestuur Koksijde
Zeelaan 303
8670 Koksijde

Grontmij Vlaanderen
Brugge, 18 juni 2012

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 19/04/2010 Op bevel, De Secretaris De Voorzitter J. Stekelorum Zegel van de gemeente L. Deltombe	Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 17/05/2010 tot 19/07/2010 namens het college Op bevel, De Secretaris De Burgemeester J. Stekelorum Zegel van de gemeente M. Vanden Bussche
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 15/11/2010. Op bevel, De Secretaris De Voorzitter J. Stekelorum Zegel van de gemeente L. Deltombe	Verantwoordelijk ruimtelijk planner, Sara De Greve

Verantwoording

Titel : GRUP Munitiedepot

Projectnummer : 276337

Referentienummer : RUP_38014_214_00013_00001

Revisie : 4

Datum : 16 mei 2011

Auteur(s) : Karel Vanackere – Sara De Greve

E-mail adres : karel.vanackere@grontmij.be

Gecontroleerd door : RRO

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : RRO

Paraaf goedgekeurd :

Contact Grontmij Vlaanderen N.V.
Oostendse Steenweg 146
B-8000 Brugge
T +32 50 45 79 80
F +32 50 45 79 90
brugge@grontmij.be

Inhoudsopgave

1	DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT	7
1.1	Doel van de opdracht.....	7
1.2	Situering en inhoud van de opdracht.....	7
2	RUIMTELIJKE CONTEXT	8
2.1	Ligging van het RUP	8
2.2	Ruimtelijke kenmerken van het plangebied	9
2.3	Kwaliteiten en knelpunten binnen het plangebied	10
3	JURIDISCHE CONTEXT	11
3.1	Bestemmingsplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen	11
3.2	Wegen en water	12
3.2	Buurtwegentoets	13
3.3	Beschermings- en klasseringsbesluiten	14
3.4	Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden	14
3.4	Andere.....	14
4	RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN	16
4.1	Relatie met bovenlokale ruimtelijke structuurplannen	16
4.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	16
4.1.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	17
4.2	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	18
4.3	Deelbekkenbeheerplan Langeleed – Beverdijkvaart	19
5	VISIEVORMING	20
5.1	Problematiek	20
5.2	Herbestemming.....	20
5.3	Landschappelijke inpassing	21
5.4	Mobiliteit	22
5.5	Dierenasiel	24

5.6	Hondenclub	24
5.7	Wisselbestemming open ruimte met integratie gemeentelijke opslagplaats	24
5.8	Open ruimte met integratie gemeentelijke opslagplaats	24
5.9	Waterbuffer	25
6	DECRETALE BEPALINGEN	26
6.1	Opgave van de strijdige bepalingen.....	26
6.2	Ruimtebalans	27
6.3	Watertoets	28
6.3.1	Algemeen kader	28
6.3.2	Toepassing op het RUP	29
6.4	Resultaten onderzoek tot mer	31
6.5	Realisatie van het RUP	31
6.5.1	Onteigeningsplan	31
7	VERORDENEND DEEL	32
7.1	Grafisch plan	32
7.2	Stedenbouwkundige voorschriften: algemene bepalingen	32
7.2.1	Waterhuishouding en integraal waterbeheer	32
7.2.2	Inplantingen van openbaar nut	32
7.2.3	Maximaal behoud en gebruik van bestaande constructies	33
7.2.4	Afwijkingen	33
7.2.5	Begrippenlijst.....	33
7.3	Stedenbouwkundige voorschriften: bijzondere bepalingen	34
7.3.1	Artikel 1: Waterbuffer (categorie overig groen – gemengd open ruimtegebied).....	34
7.3.2	Artikel 2: Open ruimte met integratie gemeentelijke opslagplaats (categorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen).....	35
7.3.3	Artikel 3: Dierenasiel met wisselbestemming ‘open ruimte met integratie gemeentelijke opslagplaats’ (categorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen)	36
7.3.4	Artikel 4: hondenclub met wisselbestemming ‘open ruimte met integratie gemeentelijke opslagplaats’ (categorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen)	38
8	Register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie.	39
9	BIJLAGEN	40
9.1	Bijlage 1: op te heffen strijdige bepalingen	40

9.2	Bijlage 2: besluit onderzoek tot milieueffectrapportage	41
9.3	Bijlage 3: Verslag plenaire 4 maart 2010	42
9.4	Bijlage 4: Opmerking op verslag plenaire 4 maart 2010	43
9.5	Bijlage 5: Adviezen plenaire 4 maart 2010	44

1 DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT

1.1 Doel van de opdracht

De opdracht bestaat uit het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor het Munitiedepot te Koksijde, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Artikel 2.2.2 van de Codex bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan, met name:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.
- In voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - a) het planmilieueffectenrapport,
 - b) de passende beoordeling,
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het gerond- en pandenbeleid.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Koksijde is op 21 augustus 2001 bij Besluit van de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen goedgekeurd.

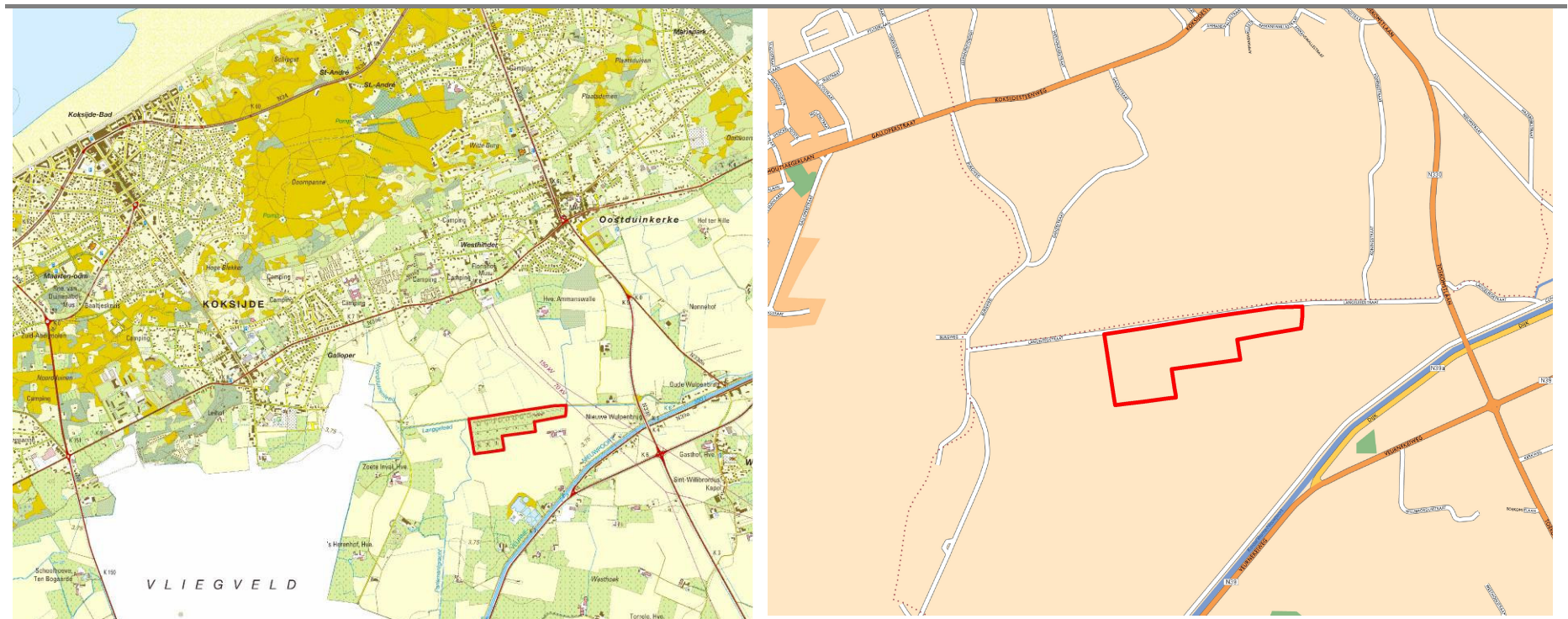
1.2 Situering en inhoud van de opdracht

Omwille van de inkrimping van de militaire basis van Koksijde komt er een deel van dit militair domein vrij, zijnde het afzonderlijk gelegen munitiedepot, ten westen van de vliegbasis. Hoewel eigenaardig van vorm hangt het te vervreemden gedeelte van het militair domein toch enigszins samen. Uitzondering daarop is het munitiedepot. Een stedenbouwkundige studie werd reeds opgemaakt om een weloverwogen en gedifferentieerde herbestemming te realiseren.

Verschillende instanties hebben reeds de vraag voorgelegd voor de (her)lokalisatie van hun terreinen. Zowel de gemeentelijke technische dienst, het dierenasiel Ganzeweide en Natuurpunt hebben ruimteclaims ingediend. Tevens dient er de nodige ruimte te worden voorzien voor zachte recreatie waar groepen hun tentenkamp kunnen opslaan, zonder de bedoeling te hebben hier individueel te kunnen kamperen Deze bestemming is uiteindelijk geschrapt uit het RUP.

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1 Ligging van het RUP



De site van het munitiedepot is gelegen op grondgebied Koksijde (deelgemeente Wulpen), langs de gemeenteweg Langeleedstraat en langs de onbevaarbare waterloop van tweede categorie Langeleed. De site heeft een oppervlakte van ca. 11 ha en is vrij regelmatig van vorm

2.2 Ruimtelijke kenmerken van het plangebied



- De toegang tot het plangebied is mogelijk via de twee uitersten langsheen de Langeleedstraat. Binnen het plangebied zijn er drie interne 'wegen' evenwijdig met de Langeleedstraat. De meest zuidelijke loopt dood, de andere verbinden beide ingangen.
- Binnen het plangebied zijn twee verhoogde bermen aanwezig die als buffer dienen. Deze bermen hebben een hoogte van ca. 5m en zijn evenwijdig gelegen aan de Langeleedstraat.
- Het munitiedepot werd enige tijd geleden van het militair domein gedesaffecteerd en werd in bruikleen gesteld van de gemeente. Momenteel doet het dienst als opslagplaats voor materiaal, grote bloembakken



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

			
Foto 5	Foto 6	Foto 7	Foto 8
			
Foto 9	Foto 10		

2.3 Kwaliteiten en knelpunten binnen het plangebied

De probleemstelling situeert zich op twee vlakken. Zoals eerder vermeld komt een deel van het militair domein vrij omwille van inkrimping. Hoewel eigenaardig van vorm hangt het te vervreemden gedeelte van het domein toch enigszins samen, met uitzondering van het munitiedepot. Anderzijds wordt door het dierenasiel Ganzeweide (momenteel gelokaliseerd langs de lepersesteenweg in Veurne) dringend gezocht naar een nieuwe geschikte locatie daar door de verbreding van de N8 waar een onteigening op til is.

Omwille van de ietwat geïsoleerde ligging enerzijds en de hoogdringende vraag naar herlokalisatie van Ganzeweide anderzijds, wordt hier een initiatief genomen, los van het globale plan voor de vrijgekomen militaire gronden.

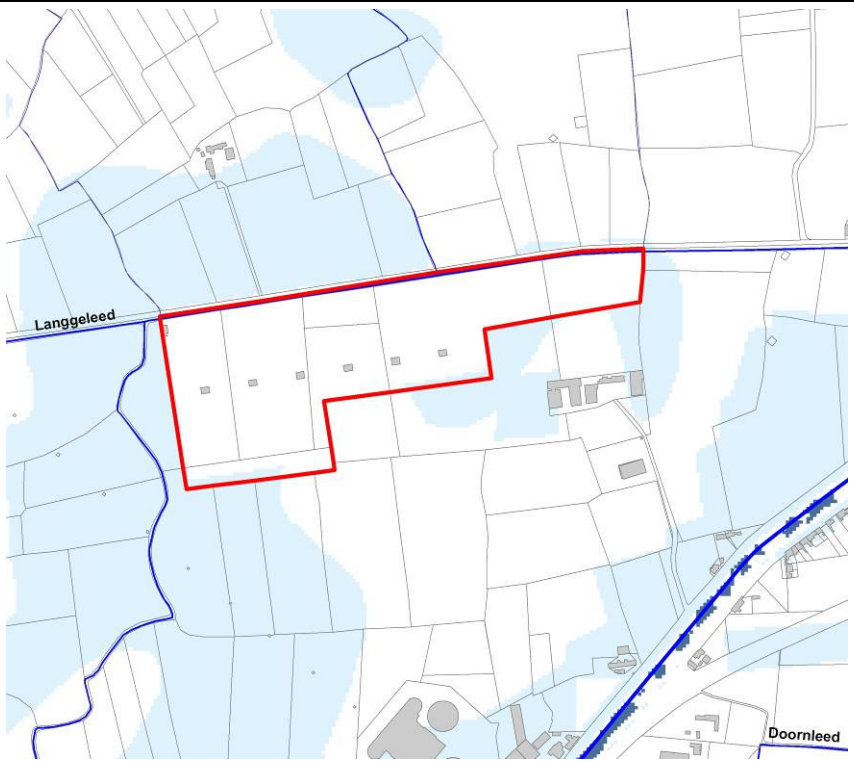
Een dierenasiel is maar één van de mogelijke bestemmingen die in dit oude munitiedepot zouden kunnen worden gerealiseerd. Tevens is er een ruimteclaim van Natuurpunt om aan bermbeheer te doen (langsheen het Langeleed) en de vraag vanuit de gemeente voor een opslagruimte voor de technische dienst.

3 JURIDISCHE CONTEXT

3.1 Bestemmingsplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen

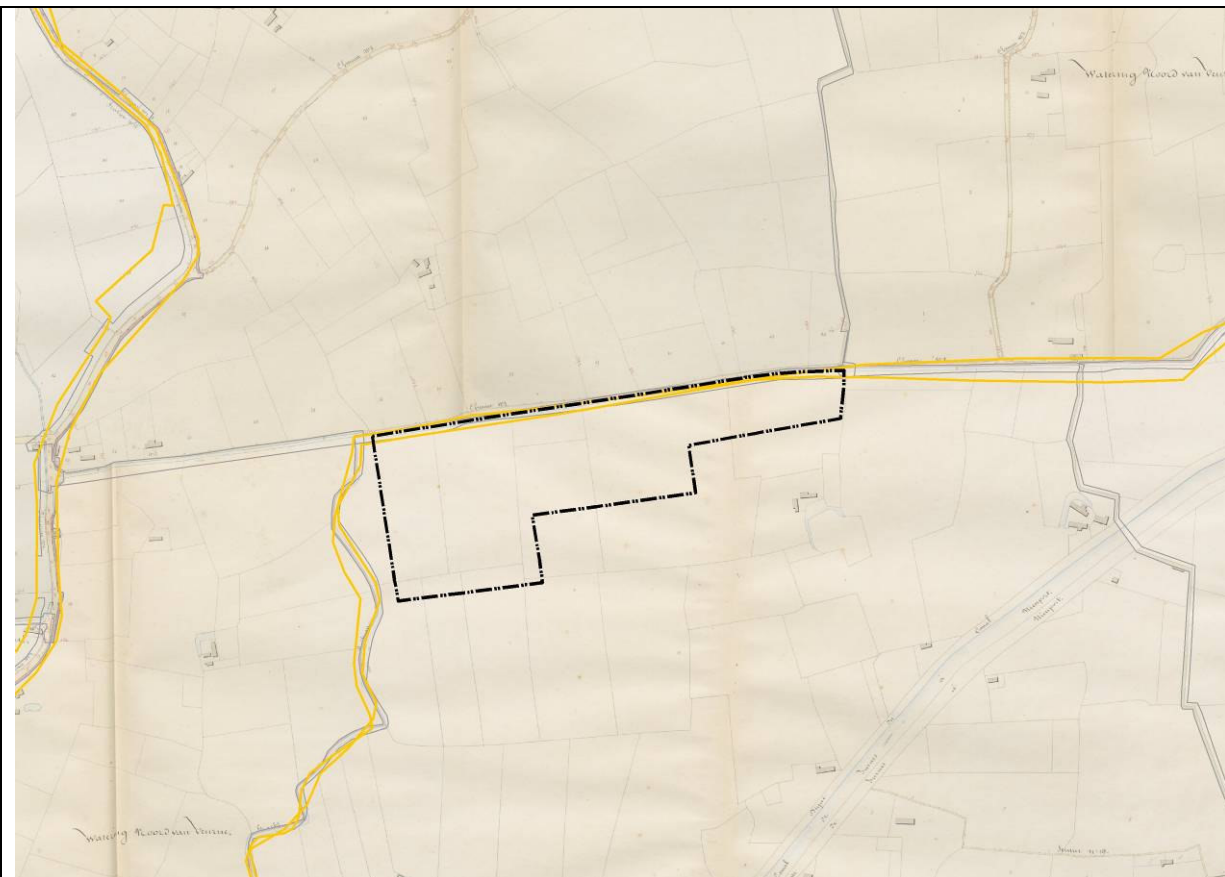
TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED	
Gewestplannen	Gewestplan Veurne-Westkust (KB 06/12/1976) Binnen het plangebied zijn volgende bestemmingen aanwezig: • Militair domein Grenzend aan het plangebied vinden we: • Agrarisch gebied		
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen	
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen	
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen	
Algemene plannen van aanleg	geen	geen	
Bijzondere plannen van aanleg	geen	geen	
Verkavelingen	geen	Nvt	

3.2 Wegen en water

TYPE	BINNEN PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED	
Gewestwegen	geen	geen	
Provinciewegen	geen	geen	
Fietsroute (provinciaal fietsroutenetwerk)	geen	geen	
Rooilijnplannen	geen	geen	
Bevaarbare waterlopen	geen	geen	
Onbevaarbare geklas-seerde waterlopen	geen	Langeleed (Categorie 2)	
Overstromingsgebieden	Het plangebied zelf is niet overstromingsgevoelig, maar het is wel gelegen tussen enkele 'mogelijk overstromingsgevoelige gebieden'. Het gebied is niet recent overstroomd.		

3.2 Buurtwegentoets

Grenzend aan het plangebied ligt Buurtweg nr. 2, deze bestaat nu nog steeds onder de vorm van de Langeleedstraat. Iets verder ligt Buurtweg nr. 3, dit is op vandaag de Koningstraat. Het RUP wijzigt niets aan deze buurtwegen.



3.3 Beschermings- en klasseringsbesluiten

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Monumenten	geen	geen
Landschappen / landschapsatlas	geen	geen
Stads- en dorpsgezichten	geen	geen

3.4 Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Vogelrichtlijngebied	geen	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen	geen
VEN-gebieden	geen	geen
Waterwinning	geen	geen

3.4 Andere

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gebieden met recht van voorkoop	geen	geen
Geregistreerde bouwovertradingen	geen	
Toegekende milieu- en exploitatievergunningen	geen	
Onuitgevoerde of lopende stedenbouwkundige vergunningen	geen	
Erkende herwaarderingsgebieden, woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden	geen	geen
Archeologische sites	geen	

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Inventaris bouwkundig erfgoed	geen	geen
Biologische waarderingskaart	 Grenzend aan het plangebied is de waterloop Langeleed beschreven als biologisch zeer waardevol. Het Langeleed en de zone errond wordt met het RUP een bufferzone.	

4 RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

4.1 Relatie met bovenlokale ruimtelijke structuurplannen

4.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Koksijde is 1 van de 10 Vlaamse kustgemeenten en behoort tot het arrondissement Veurne, naast De Panne en Nieuwpoort. In het RSV vormen de 10 kustgemeenten een stedelijk netwerk waarbij het beleid moet gericht zijn op het toeristisch-recreatieve ontwikkeling en de maritieme transportfunctie. Binnen het stedelijk netwerk 'Vlaamse kustzone' is Koksijde een kern van het buitengebied. De doelstelling in het buitengebied gaan uit van het vrijwaren en versterken van de openruimtefuncties, het tegengaan van versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen.

Heel de kust wordt op Vlaams niveau beschouwd als structuurbepalend omwille van zijn toeristisch-recreatieve voorzieningen, de aanwezigheid van stedelijke gebieden en zijn natuurlijke structuur. De voornaamste rol van dit gebied is weggelegd voor kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Voor het buitengebied worden in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen volgende richtlijnen vooropgesteld:

- Vrijwaren voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bosbouw)
- Versnippering tegengaan
- Ontwikkelingen bundelen
- Gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit
- Afstemmen ruimtelijk beleid met milieubeleid op basis van het fysisch systeem
- Bufferfunctie in het buitengebied

Op vlak van de agrarische structuur is het poldergebied een structurerend element op Vlaams niveau, de kust op vlak van natuurlijke structuur.

De herbestemming van een militair domein is normaalgezien een gewestelijke aangelegenheid. Een gemeentelijk planinitiatief kan aanvaard worden als het geen afbreuk doet aan de visie op Vlaams niveau en mits:

- Elk militair gebruik wordt uitgesloten
- De nieuwe invulling van het terrein ondersteund wordt vanuit de beleidsopties in het GRS

- De nieuwe invullingen enkel betrekking hebben op lokale aangelegenheden
- Recreatieve functies een zacht karakter hebben en complementair zijn aan de recreatie in de kuststrook
- De dynamiek verenigbaar is met de solitaire ligging in de open ruimte.

4.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Binnen het ruimtelijk structuurplan van West-Vlaanderen wordt Koksijde onderverdeeld onder verschillende deelruimten: de kustruimte, de Westkustruimte, driehoek De Panne – Nieuwpoort – Veurne en de Westelijke polderruimte.

Het projectgebied is gesitueerd in de westelijke polderruimte. Hier heeft de open ruimte als belangrijkste functie de grondgebonden landbouw. In het onmiddellijke achterland van de kust (tot aan de A18) worden toeristisch-recreatieve ontwikkelingen beperkt. Dit gebied wordt opgehouden als buffergebied tussen de toeristische ontwikkelingen aan de kust en het binnenland. Enkel lijnvormige toeristisch-recreatieve assen (kanalen) doorsnijden dit poldergebied. Kleinschalige toeristische plattelandsactiviteiten zijn hier mogelijk op actieve landbouwbedrijven.

De gemeente wordt geselecteerd als ruimtelijk structurerend element op provinciaal niveau. Koksijde-bad wordt gecategoriseerd als kusthoofddorp. Oostduinkerke-dorp en Koksijde-dorp worden geselecteerd als woonkern. Wulpen wordt geselecteerd als polderdorp.

De agrarische structuur in het poldergebied moet worden behouden en versterkt

Het PRS neemt verschillende opties in haar richtinggevend gedeelte. In de beleidsdoelstellingen naar de gewenste agrarische structuur wordt naar voren geschoven deze te behouden en te versterken. Dit kan door o.a. 'landbouw ruimtelijk te ondersteunen waar de agrarische structuur ook drager is van andere functies van het buitengebied'. Hier wordt gewezen op toeristisch-recreatieve functie (vb. hoevetoerisme), economische functie, natuur- en landschappelijke functie en sociaaleducatieve functie (kinderboerderijen, zorgboerderijen).

Zo wordt voor de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie op provinciaal niveau gestreefd naar:

- Landelijke toeristisch-recreatieve netwerken
- Het mogelijk maken van kleinschalige toeristisch-recreatieve activiteiten in de landelijke toeristisch-recreatieve netwerken en in het poldergebied als onderdeel van het toeristisch-recreatief stedelijk netwerk van de kust.

Het Langeleed werd geselecteerd als onderdeel van de natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Het beleid voor deze structuren is gericht op de versterking van de ecologische functie van het landschapselement zelf.

Het plangebied grenst aan het Polergebied Oostduinkerke – Wulpen dat werd geselecteerd als gaaf landschap. Het ruimtelijk beleid voor gave landschappen is gericht op het behouden en versterken van de traditionele kenmerken en de karakteristieke relictten.

Het plangebied is gelegen in de openruimteverbinding "Ten noorden van veurne". Deze gebieden hebben een belangrijke verbindingfunctie en dienen de continuïteit in de open ruimte te vrijwaren.

4.2 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Poldergebied

Het projectgebied situeert zich in het polderlandschap van Koksijde. Dit neemt ongeveer de helft van het grondgebied van Koksijde in beslag en is een uitgesproken homogeen vlak agrarisch (akkerbouw en rundveehouderij) gebied. Het nabij gelegen Langeleed maakt deel uit van het geheel van de polderwaterlopen. Deze vormen een belangrijk onderdeel van het landschap en van het landschapsecologisch systeem.

Het poldergebied kan verder worden gedifferentieerd in:

- De kleine kern van Wulpen en solitaire (agrarische) bebouwingen
- Ontginningslandschap van de Zelte (uitgeveende gronden ten zuidwesten van Nieuwpoort)
- Agrarisch ruilverkaveld landschap ten zuiden van het kanaal Nieuwpoort-Veurne
- Agrarisch niet-ruilverkaveld landschap (tussen overgangszone duin-polder en het kanaal Nieuwpoort-Veurne)

Het munitiedepot wordt omgeven door agrarisch gebied ten noorden van het kanaal (niet-ruilverkaveld).

De ruimtelijke doelstellingen voor het poldergebied volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn het behoud en het versterken van de landschappelijke identiteit (een uitgestrekt open landbouwland, ...).

Militair domein / munitiedepot

Gelet op het bovenlokaal niveau van het militair domein worden in het GRS weinig uitspraken gedaan over eventuele herbestemming. Het richtinggevend gedeelte vermeldt het volgende: 'door de algemene reorganisatie van het Belgisch leger werd het munitiedepot van Wulpen gedesaffecteerd en in bruikleen gegeven aan de gemeente. Een nieuwe bestemming voor dit terrein dringt zich nu op. Ook de eigenlijke luchtmachtbasis kreeg een reorganisatie (geen F16-vliegbasis meer, enkel helicopters). De ruimtelijke implicaties hiervan zijn nog onzeker.

In het richtinggevend gedeelte wordt gestreefd naar een geleidelijke re-integratie van het munitiedepot – dat nu een geïsoleerd element is in het agrarisch polderlandschap - en krijgt het deels een zachte, recreatieve functie (vb tentencamping), natuurontwikkeling en functie voor gemeenschapsvoorzieningen (de bestaande gebouwen worden reeds gebruikt door de gemeente).

Dit wordt herhaald bij de te nemen maatregelen ten behoeve van het bevorderen van verblijfstoerisme, ook onder de vorm van openluchtrecreatieve verblijven. Het inrichten van het munitiedepot ten behoeve van zachte recreatie wordt hier als taak van het gemeentebestuur aangegeven.

In de bindende bepalingen werd voor het munitiedepot niets opgenomen. Ondertussen is het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in herziening hersteld. Een bijstelling in het kader van de invulling van het munitiedepot is dus mogelijk

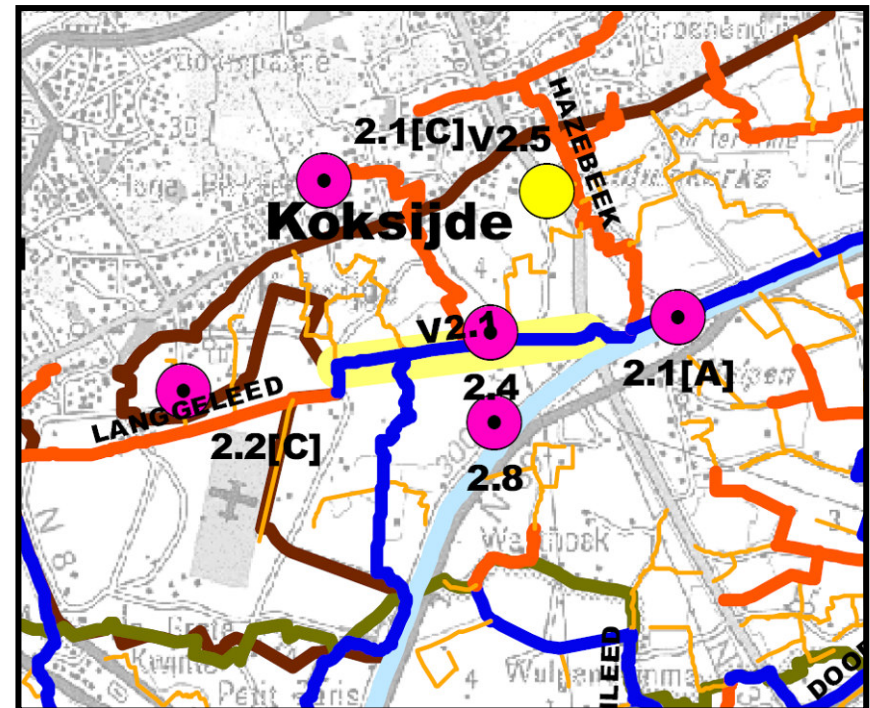
4.3 Deelbekkenbeheerplan Langeleed – Beverdijkvaart

Rond 4 krachtlijnen wordt een visie voor het deelbekken opgebouwd. De gebiedsspecifieke aandachtspunten worden samen met de voorgenomen acties en maatregelen per krachtlijn op een kaart weergegeven. Ook concreet voor het plangebied is krachtlijn 2 van toepassing. Het Langeleed is binnen het plangebied aangeduid als lijnvormig aandachtsgebied met een concrete actie voor de aanleg van een bufferbekken.

Krachtlijn 2: Een goede kwalitatieve toestand van het oppervlaktewater en de waterbodems nastreven

Een goede waterkwaliteit voor alle waterlopen bereiken is niet evident. Er zijn nog verschillende knelpunten die op termijn moeten opgelost worden. De gemeenten maken de keuze om lokaal of gecentraliseerd het afvalwater te zuiveren. Vanuit de hogere beleidskaders- Europese kaderrichtlijn Water (2000), Decreet betreffende het integraal Waterbeleid (2003)- dient op langere termijn (2015) elk watersysteem zowel een goede chemische als ecologische kwaliteit te hebben. Om dit in de praktijk te realiseren kunnen er verschillende keuzes worden gemaakt. We kunnen systematisch proberen om van alle waterlopen de chemische kwaliteit te verbeteren. We kunnen ook proberen om de door afvalwater vervuilde waterlopen tot een beter kwaliteitsniveau te krijgen. Er zijn ook nog andere mogelijkheden om het doel te bereiken om “ooit” voor alle watersystemen een goede kwalitatieve toestand van het oppervlaktewater en de waterbodem te bekomen. Zo is het waterschap van mening dat losstaand van het streven naar een goede (chemische) waterkwaliteit op langere termijn, het zinvol is om ook op korte termijn over een aantal waterlopen te beschikken binnen het deelbekken met een zeer goede chemische waterkwaliteit. Op deze manier kan de waterloop nu reeds beginnen aan een ecologisch herstel. Het Langeleed (V2.1) wordt naar voor geschoven als hoofdprioriteit.

Een concrete actie op het Langeleed is de aanleg van een bufferbekken om een verbeterd overstort te voorzien op het Langeleed. Op vandaag worden hier verontreinigingen aangevoerd door frequent werken van het overstort. Het bufferbekken moet worden aangelegd als zuiverende stap met tegelijk de mogelijkheid om het verontreinigend slib te verwijderen.



Kaart krachtlijn 2, geel = lijnvormige aandachtszone, cirkels zijn actiepunten

5 VISIEVORMING

5.1 Problematiek

De projectzone is in het gewestplan ingekleurd als militair domein. Omwille van de inkrimping van de militaire basis van Koksijde kwam een deel van dit militair domein vrij. Het gaat om het afzonderlijk gelegen munitiedepot ten oosten van de vliegbasis te Koksijde. Momenteel wordt het terrein gebruikt als opslagruimte, vooral ten behoeve van de groendienst en de technische dienst van de gemeente. Er zijn echter ook andere ruimteclaims die hier kunnen worden voorzien. Een herbestemming wordt noodzakelijk geacht.

In haar huidige toestand is het terrein een geïsoleerd element in het polderlandschap. In de herbestemming wordt een gedeeltelijke integratie in het landschap vooropgesteld.

Gelijktijdig met de problematiek van de herbestemming van dit terrein is er de problematiek van de herlokalisatie van het dierenasiel Ganzeweide (momenteel gelokaliseerd in Veurne). Wegens de verbreding van de N8 is een onteigening op til waardoor het dierenasiel dringend op zoek is naar een nieuwe locatie. Het leegstaande domein kwam als potentiële locatie naar voor (vooral wegens haar geïsoleerde ligging). Er werd dan ook een aanvraag ingediend om een deel van de grond van het voormalig munitiedepot te mogen gebruiken

5.2 Herbestemming

Het RUP voorziet een gedifferentieerde herbestemming. Volgende elementen zijn hierbij belangrijk:

- terugkoppelend naar het PRS waarin Koksijde wordt aangeduid als deel van 'De Kust', moet ruimte worden vrijgehouden voor toeristisch-recreatieve activiteiten
- terugkoppelend naar het GRS moet het gewenst toeristisch-recreatief aspect ingevuld worden onder de vorm van zachte verblijfsrecreatie, gemeenschapsvoorzieningen of natuurontwikkeling.
- Gezien de geïsoleerde ligging van de projectzone en de moeilijke ontsluiting is het aangewezen eerder lokale activiteiten in te plannen die slechts tot een beperkte toename van het verkeer leiden.
- Flexibiliteit in gebruik

In voorliggend RUP wordt geopteerd voor volgende functies:

- Het gebruik van de bestaande open bunkers als opslagruimte voor de gemeentelijke dienst wordt behouden. In het RUP wordt hiervoor een centrale zone afgebakend, in het noorden afgebakend door de groenberm.
- De zone voorzien voor een waterbuffer, palend aan en parallel met Langeleed schermt de gemeentelijke opslagplaats af van de weg. Dit kadert in het bekkenbeheerplan als oplossing tegen wateroverlast.
- De herlokalisatie van dierenasiel Ganzeweide op deze gronden wordt mogelijk geacht. Hoewel het om een 'bovenlokale functie' gaat, wordt deze toch aanvaardbaar geacht gezien de verenigbaarheid met de omliggende para-agrarische activiteiten. Het RUP voorziet het asiel in de zuidwestelijk gelegen zone van het projectgebied.
- Naast het dierenasiel wordt een zone voorzien voor een oefenterrein van een lokale hondenclub.
- De zones voor dierenasiel en hondenclub zullen ook gebruik mogen worden als open ruimte waarbinnen de bunkers mogen gebruikt worden als gemeentelijke opslagplaats.
- Wat de invulling van de 'zachte recreatie' betreft is het moeilijk om kerngebonden functies (vb voetbalveld) toe te laten, gezien de ligging midden in landbouwgebied. Er wordt geopteerd voor een tentenkamp. Belangrijk hierbij is de randvoorwaarde mee op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften om voornoemde activiteiten kleinschalig te houden, dit vooral om de toename van de verkeersstroom te beperken. Voor het tentenkamp (begrensd door de hondenclub in het westen en de zuidelijke en oostelijke grens van het plangebied) betekent dit dat het terrein niet mag uitgroeien tot een camping of terrein voor mobilhomes. Algemeen moet worden uitgegaan van een vorm van recreatie die niet in concurrentie treedt met aanwezige recreatie en toerisme in de kuststrook. Deze zone is niet meer meegenomen in het plan omdat na openbaar onderzoek bleek dat de omliggende landbouwbedrijven hierdoor in het gedrang kwamen.

De vooropgestelde flexibiliteit in gebruik van het terrein uit zich in de mogelijkheid om bij eventuele evenementen (zonder bijkomende verharding) bepaalde zones te gebruiken als parkeerruimte. Zo kunnen de wegenis en de open opslagruimte van de gemeente tijdelijk als parking fungeren.

5.3 Landschappelijke inpassing

Gezien de situering van de projectzone in het polderlandschap (meer bepaald in een openruimteverbinding tussen Koksijde, Oostduinkerke en Veurne) en gezien de aanwezigheid van Langeleed (een lijnrelict en belangrijk structurerend landschapselement van lokaal belang) speelt een goede inpassing van de nieuwe bestemmingen en gebouwen in het landschap een cruciale rol. Het behoud van de bestaande karakteristieken van het polderlandschap en een landschappelijke integratie van de nieuwe activiteiten dienen voorop gesteld te worden.

Ondanks de vlakte van de open ruimte rondom het plangebied is het plangebied zelf duidelijk gekenmerkt door groene bermen en bunkers. Deze hebben een hoogte van 4,5 à 5m en kunnen worden beschouwd als een detail in het vlakke landschap.

Om deze landschappelijke integratie te bewerkstelligen worden de nieuwe bestemmingen binnen het plangebied bijna volledig gerealiseerd binnen de bestaande infrastructuur en bebouwing. De bestaande wegenis vormt hierbij een leidraad bij de afbakening van de verschillende zones. De wegenis kan hier-

voor behouden worden. Enkel binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen zouden bijkomende gebouwen kunnen, binnen een beperkte bouwzone zodat landschappelijke inpassing en bundeling van de volumes gegarandeerd wordt.

De bestaande gebouwen worden zoveel mogelijk hergebruikt: de bestaande bunkers krijgen een andere bestemming (opslag en andere binnenvoorzieningen) maar behouden hun landschappelijke inpassing. Er worden geen structurele aanpassingen gedaan. Ook de taluds behouden hun ruimtelijke verschijning. Ze krijgen een dubbele functie als buitengrens voor de bijkomende bebouwing van het dierenasiel. Voor de optimale integratie in het polderlandschap, mag deze bijkomende bebouwing niet structureel boven de maximale hoogte van de taluds uitsteken (minder of even hoog). Het landschap vanuit zuidelijke en noordelijke richting blijft ongewijzigd, ook vanuit de andere richtingen zal de gewijzigde situatie slechts beperkt zichtbaar zijn door omringende constructies.

Het gebruik van de bestaande bermen voor verdere natuurontwikkeling zorgt voor een versterking van het landschap. Ecologisch beheer wordt hier voorop gesteld.

5.4 Mobiliteit

In de huidige situatie is toegang tot het plangebied mogelijk via twee uiterst gelegen toegangen langsheen de Langeleedstraat. Binnen het plangebied zelf zorgen 3 'wegen', evenwijdig gelegen met Langeleedstraat, voor de interne ontsluiting. Alle wegen zijn aangelegd in betonplaten. De meest zuidelijk gelegen weg is doodlopend in het oosten, de twee andere wegen verbinden beide ingangen.

Door de herbestemming van de gronden wordt een toename van verkeer verwacht. Het opzet om de nieuwe activiteiten eerder kleinschalig te houden zal de toename van deze verkeersstroom echter beperken.

De wegenis werd grotendeels gebruikt als afbakening van de verschillende bestemmingszones. De bestaande wegenis kan aldus behouden worden en als basis dienen voor de ontsluiting van het RUP. Er worden echter wel een aantal aanpassingen voorgesteld:

- De meest zuidelijk gelegen weg wordt afgesloten. In principe is deze weg niet nodig. Ze kan eventueel wel worden gebruikt voor de interne circulatie binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Al dan niet behoud van deze weg hangt af van het herinrichtingsontwerp voor deze zone.
- De meest noordelijke weg wordt behouden in haar huidige toestand. Deze weg zal louter door de gemeentelijke diensten worden gebruikt voor de toevoer van materialen en onderhoud van naastgelegen waterbuffering en talud.
- De middelste weg wordt de 'hoofdweg' binnen het terrein. In haar huidige toestand is deze weg circa 3m breed. Een beperkte aanpassing in functie van de noden moet mogelijk zijn.

Met betrekking tot mobiliteit is er ten gevolge van de activiteiten geen overlast te verwachten op de ontsluitingswegen. De activiteiten zullen geen merkbaar grotere verkeersstroom genereren. Het plangebied kan enige extra parkeerbelasting tot gevolg hebben. In geval van een dierenasiel zal een 5- tal vaste personeelsleden hebben en werken met vrijwilligers. Er wordt verwacht dat een 4-tal vrijwilligers op dagbasis aanwezig zullen zijn.

Bij andere gemeenschapsvoorzieningen dient er te allen tijde over gewaakt dat de mobiliteitstoename beperkt blijft. De opslagplaats gaat gepaard met ophalen en brengen van materiaal, maar dit is zeer beperkt in aantal (een 5-tal auto's of bestelwagens per dag). De Langeleedstraat staat in rechtstreekse verbinding met de N330.



5.5 Dierenasiel

Het bestaande dierenasiel in Veurne is dringend op zoek naar een nieuwe locatie. Door de verbreding van de N8 zal hun huidige terrein immers onteigend worden. Omwille van de geïsoleerde ligging en de hoogdringende vraag naar herlokalisatie van Ganzeweide wordt hier een gemeentelijk initiatief genomen, los van het globale plan voor de vrijgekomen militaire gronden.

Het dierenasiel heeft behoefte aan ongeveer 1000m² bebouwde oppervlakte. Hierin zullen onthaal, administratie, politiekennel, technische ruimten en berg-ruimten, quarantainehokken, gewone hokken met duidelijke scheiding tussen de verschillende diersoorten, ruimte voor ziekenboeg en dierenarts, voorzieningen voor vrijwilligers en personeel... gerealiseerd worden. Daarbij moet het asiel ook voldoende uitbreidings- of aanpassingsmogelijkheden naar de toekomst hebben voor het behouden van de erkenning en vergunning als asiel na bijvoorbeeld een wijzigende wetgeving. Er wordt binnen de domeinen voor dieren-asiel een zone aangeduid waar mag bebouwd worden, bij een bezetting van 40% heeft het dierenasiel voldoende mogelijkheden.

In de toekomst bestaat de vraag naar een conciërgewoning / permanentieverblijf. Binnen het RUP moet hier de mogelijkheid voor bestaan. Om het gebied niet ruimtelijk te belasten wordt maximum 1 conciërgewoning over het hele plangebied toegelaten, ongeacht de functies op het terrein, met een maximaal volume van 1000m³.

5.6 Hondenclub

Een bestaande hondenclub met een 20-tal leden traint 2 keer per week in de zomer en 1x per week in de winter in Koksijde. Op het terrein van Munitiedepot zouden zij een ruimte van ongeveer 250m² nodig hebben om hun honden 1 à 2 x per week te laten rondlopen, en gebruik willen maken van een bestaande bunker waar in de toekomst water en elektriciteit gevraagd wordt.

5.7 Wisselbestemming open ruimte met integratie gemeentelijke opslagplaats

Door aan de twee bovenstaande zones een wisselbestemming toe te kennen wordt vermeden dat het terrein onbruikbaar wordt als bij wijzigende wetgeving een dierenasiel niet meer mogelijk is op deze plek. De keuze voor de bestemming kan de eerste 10 jaar gekozen worden tussen de eigen bestemming en de open ruimte met integratie gemeentelijke opslagplaats en dienen de desbetreffende voorschriften gevolgd te worden. Daarna geldt de bestemming van de op dat moment aanwezige activiteit.

5.8 Open ruimte met integratie gemeentelijke opslagplaats

De gemeentelijke opslagplaats is een lokale aangelegenheid. Toch worden ruimtelijk garanties geboden voor landschappelijke inkleding. In het gebied zijn een reeks open bunkers gelegen waar de gemeente nu reeds beroep op doet voor opslag van materiaal voor de technische dienst. Buiten deze bunkers wordt enkel de ruimte voorzien voor tijdelijke opslag van open bloembakken. Deze elementen passen in de agrarische context en vormen geen belemmering voor het weidse zicht in de omgeving. Het terrein blijft ook bruikbaar als graasweide voor omliggende landbouwbedrijven.

5.9 Waterbuffer

In het licht van de huidige afvoerproblemen van het Langeleed en de te verwachten verhoging van het volume af te voeren water bij bijkomende verharde oppervlakten in de omgeving is een verbreding van het Langeleed ter hoogte van het Munitiedepot gekoppeld aan een bufferbekken sterk aan te raden. Hier kan eveneens aan ecologisch bermbeheer gedaan worden.

6 DECRETALE BEPALINGEN

6.1 Opgave van de strijdige bepalingen

De stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen, van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Munitiedepot', vervangen de stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het gewestplan Veurne-Westkust (KB 06/12/1976) voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het GRUP vallen. Het betreft volgende bestemming van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen alsook de bestemmingen uit de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Veurne-Westkust:

- Militair domein

De betreffende stedenbouwkundige voorschriften zijn gevoegd in bijlage 1.

6.2 Ruimtebalans

Bestemming gewestplan	Oppervlakte (ha) bij benadering
Militair domein	11,2
TOTAAL	11,2

Door middel van dit RUP worden de bestemmingen van het gewestplan, voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen, opgeheven en vervangen door onderstaande bestemmingen:

Bestemming RUP	Oppervlakte (ha) bij benadering
Dierenasiel	3,4
Hondenclub	0,3
Open ruimte met integratie gemeentelijke opslagplaats	5,7
Waterbuffer	1,8
TOTAAL	11,2

Dierenasiel, hondenclub en open ruimte met integratie gemeentelijke opslagplaats vallen onder de gebiedscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen', de waterbuffer valt onder de gebiedscategorie 'overig groen'.

6.3 Watertoets

6.3.1 Algemeen kader

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

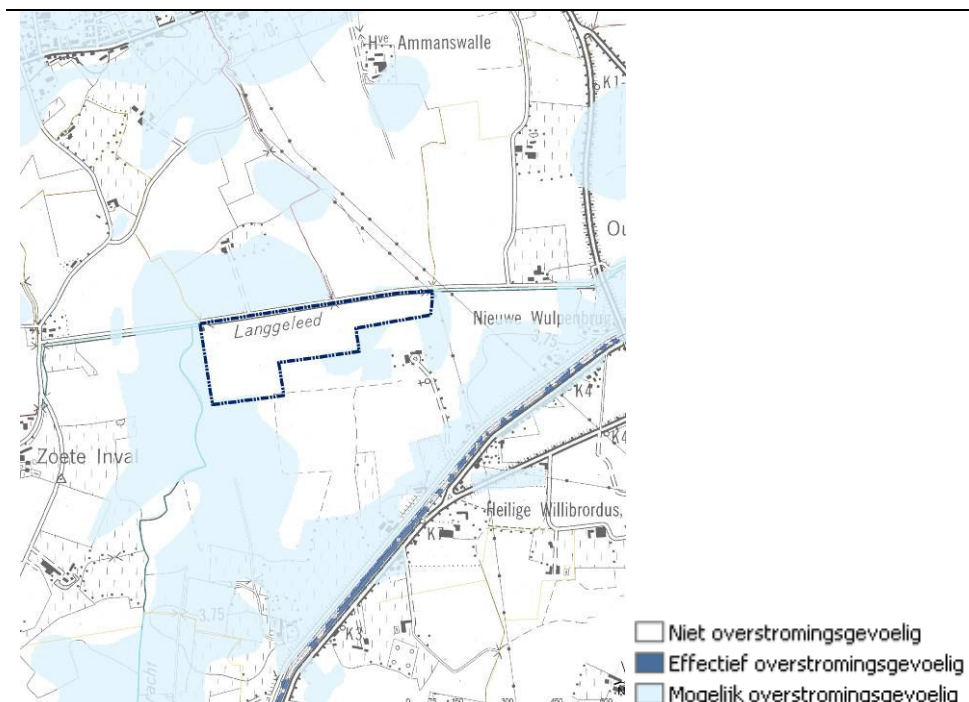
Artikel 8 van dat decreet luidt:

"Art. 8. § 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 - pag 58326), treedt in werking op 1 november 2006.

6.3.2 Toepassing op het RUP

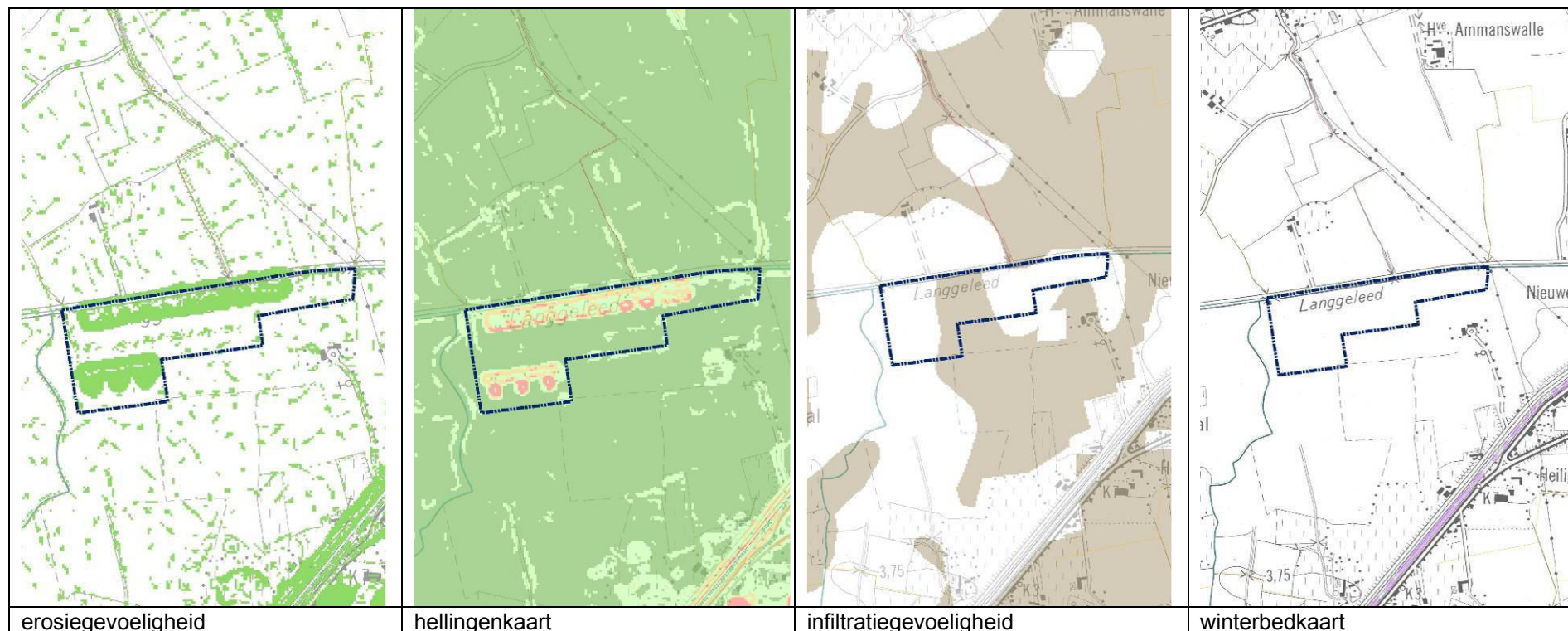


Binnen het plangebied zijn geen waterlopen gelegen. De ligging van Langeleed, een onbevaarbare waterloop van categorie 2 loopt langsheen de noordelijke plangrens van het RUP, haar bermen worden met het RUP beschermd in het kader van bermbeheer. Hier zijn dus geen negatieve effecten te verwachten.

Het plangebied zelf bevat geen zones die effectief of mogelijk overstromingsgevoelig zijn, in of in de nabijheid van het plangebied zijn ook geen gebieden die volgens de overstromingskaart recent overstroomd zijn. Gezien het RUP niets verandert aan de gevoeligheden van bodem en water, en gezien de bestaande infrastructuur en taluds optimaal worden gebruikt, kan er niet van een negatief aspect worden gesproken.

Gezien met het RUP de bestaande natuurwaarden verder beschermd worden, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van deze planoptie conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer beperkt is.

Het plan voorziet in de mogelijkheid om ter hoogte van het Langeleed bijkomende waterbuffering te voorzien.



Het RUP verandert niets aan de gevoeligheden van bodem en water. Bestaande infrastructuur en taluds worden optimaal gebruikt, en op deze manier ook beter onderhouden waardoor niet van een negatief effect gesproken kan worden.

De nieuwe bestemmingen binnen het plangebied worden waar mogelijk gerealiseerd binnen de bestaande infrastructuur. Zo vormt de bestaande wegenis de leidraad bij het afbakenen van de bestemmingszones en kan deze dus ook bij de nieuwe bestemmingen behouden blijven. Verder worden ook de bestaande bunkers gebruikt voor opslag en andere binnenvoorzieningen.

Voor deze functies zal dus geen bijkomende verharde oppervlakte gegenereerd worden. De zone voor gemeenschapsvoorzieningen krijgt als enige de mogelijkheid om bijkomende bebouwing te voorzien. Deze zone is in het grafisch plan aangeduid (3500m²), hiervan mag de bezetting maximaal 40% bedragen in functie van de noden van de gemeenschapsvoorzieningen.

Door de goede infiltratiebaarheid van de bodems in dit gebied kunnen extra bijkomende verhardingen opgevangen worden in de zones ernaast voor zover dit beperkt is. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal dit een aandachtspunt vormen. Het Langeleed, is, samen met een bufferstrook van 30m, in beheer van Natuurpunt.

6.4 Resultaten onderzoek tot mer

- Gezien de biologische waarde van het Langeleed dat langsheen de noordelijke plangrens stroomt is het aangewezen een buffer te voorzien waar aan bermbeheer kan gedaan worden
- De landschappelijke inpassing van nieuwe functies moet binnen het RUP optimaal gewaarborgd worden.
- Maatregelen in het kader van de goede waterhuishouding dienen in elke zone te worden toegelaten zonder dat de eigenlijke functie van de bestemming in het gedrang komt.
- Onderzoek naar effecten op ruimtelijke ordening en mobiliteit is gewenst
- Gebieden niet behorend tot de stedelijke kuststrook dienen op toeristisch recreatief vlak complementair te zijn aan de kust. Het voorzien van horeca op de site is uitgesloten.
- Functies dienen optimaal gebruik te maken van de bestaande constructies. Bijkomende bebouwing dient tot een minimum beperkt te worden.

De ontheffingsbeslissing werd verleend op 14 september 2009 (zie bijlage)

6.5 Realisatie van het RUP

6.5.1 Onteigeningsplan

Het volledige plangebied wordt onteigend. (zie onteigeningsplan)

Motivering van het algemeen belang

De projectzone is in het gewestplan ingekleurd als militair domein. Omwille van de inkrimping van de militaire basis van Koksijde wordt dit deel van het militair domein niet meer gebruikt. De bunkers en opslagplaatsen staan leeg. De plek is gegeerd door sluikstortende passanten en ligt er daardoor vervuild bij. Een nieuwe functie op dit terrein, waar sociale controle mogelijk is, is dus gewenst.

Daarnaast komt heel wat vervuild water in het Langeleed terecht. Om aan een ecologisch herstel van het Langeleed te kunnen starten wordt met dit RUP ruimte geboden voor een verbeterd overstort in de vorm van een bufferbekken waar het water gezuiverd wordt en het verontreinigde slib verwijderd kan worden.

7 VERORDENEND DEEL

Het verordenende gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

7.1 Grafisch plan

- Kaart: *Grafisch plan*

7.2 Stedenbouwkundige voorschriften: algemene bepalingen

7.2.1 Waterhuishouding en integraal waterbeheer

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn steeds toegelaten.

Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Het resterend deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daar-toe voorziene constructies om het water te bufferen gekoppeld aan vertraagde afvoer.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd.

In alle zones is het naast de hoofdbestemming toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Deze waterpartijen en afwateringsgrachten hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde en een landschappelijke (esthetische) meerwaarde.

7.2.2 Inplantingen van openbaar nut

Het oprichten van beperkte gebouwen, constructies en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen kunnen worden aangetoond door een verklarende toelichtingsnota, die wordt toegevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De maximale hoogte bedraagt 2,50m. De maximale totale grondoppervlakte binnen het plangebied bedraagt 20m². De materialen dienen natuurlijk van aard en esthetisch verantwoord te zijn. Het gebouwtje dient zich te integreren in het landschap en aan te sluiten bij de omgevende bouwwerken.

7.2.3 Maximaal behoud en gebruik van bestaande constructies

Bestaande constructies, bestaande uit bunkers en taluds dienen maximaal te worden bewaard. De maximale hoogte van deze constructies bedraagt 5m. Binnen deze constructies zijn alle functies die kaderen binnen de geëigende bestemmingszone toegelaten. Enkel in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen is het toegelaten bijkomende bebouwing te voorzien, uitgezonderd inplantingen van openbaar nut zoals in bovenstaand voorschrift omschreven.

7.2.4 Afwijkingen

Afwijkingen ten opzichte van de stedenbouwkundige voorschriften inzake de plaatsing, de afmetingen en het voorkomen van de gebouwen kunnen worden toegelaten voor instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit) aan en verbouwingen van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen.

7.2.5 Begrippenlijst

7.2.5.1 *Gebouw*

Gebouw: een vaste constructie die bestemd is voor goederen, personen of dieren. Een caravan wordt niet beschouwd als een gebouw.

7.2.5.2 *Bezetting*

Bebouwbare oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel, uitgedrukt in %

7.3 Stedenbouwkundige voorschriften: bijzondere bepalingen

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer. Kolom 2 geeft verdere toelichting rond een aantal elementen uit de stedenbouwkundige voorschriften. Deze toelichting heeft bijkomende informatie bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen.

7.3.1 Artikel 1: Waterbuffer (categorie overig groen – gemengd open ruimtegebied)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND	TOELICHTING
I. Bestemming Deze zone is bestemd voor buffering van water waarbij in nevenbestemming aan natuurbeheer kan worden gedaan.	
II. Inrichting In het gebied zijn alle stedenbouwkundige handelingen verboden, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is, met uitzondering van: • werken in functie van natuur- en landschapsbehoud, -herstel en –ontwikkeling • werken in functie van waterhuishouding • het uitvoeren van reliëfwijzigingen (ophogingen, afgravingen, egaliseren) met inbegrip van reliëfwijzigingen in functie van waterbeheersing (bufferbekken) voor zover die worden uitgevoerd in overeenstemming met de regels van het integraal waterbeheer en in overeenstemming met de ecologische draagkracht van het gebied; daarbij wordt rekening gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen	Reliëfwijziging in functie van de waterhuishouding kan in het kader van het grondverzet hoofdzakelijk op eigen terrein gebeuren.

7.3.2 Artikel 2: Open ruimte met integratie gemeentelijke opslagplaats (categorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

Deze zone is bestemd als opslagplaats voor de gemeente.

Agrarisch gebruik van de zone is eveneens toegelaten

TOELICHTING

Met agrarisch gebruik worden onder andere bedoeld gebruik als weiland of graasweide.

II. Inrichting en beheerBestaande bunkers

De bestaande constructies kunnen worden gebruikt als opslagplaats.

De landschappelijke inpassing van de bestaande bunkers mag niet veranderen.

Structurele veranderingen die noodzakelijk zijn om ander gebruik van de bunker mogelijk te maken zijn wel toegelaten

Afsluiting

Het plaatsen van afsluitingen is toegelaten, voor zover dit gebeurt met afsluitingen die bestaan uit hetzij een streekeigen haag al dan niet ondersteund door een draadafsluiting en/of weideafsluitingen met een hoogte van maximum 1.50m.

Het is toegelaten de inrit aan de open bermconstructies af te sluiten voor publiek.

Door de veelheid aan functies zal er alvast sociale controle zijn.

Afsluiting is nodig gezien er een reëel sluikstortgevaar bestaat.

Afsluiting van deze inrit zal het stortgedrag op deze plek verminderen.

- 7.3.3 Artikel 3: Dierenasiel met wisselbestemming 'open ruimte met integratie gemeentelijke opslagplaats' (categorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

I. Bestemming

De zone is bestemd voor een dierenasiel. Een gearceerde deelzone duidt aan waar mogelijke bebouwing is toegelaten. Binnen deze zone zijn dienstgebouwen ten behoeve van de ontvangst van bezoekers van het terrein, voor de uitbating en voor de verzorging van de dieren toegelaten. **Binnen de zone worden enkel commerciële activiteiten toegelaten die ondersteunend maar ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming.**

Werken en handelingen nodig voor de aanleg van nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

Agrarisch gebruik van de zone is eveneens toegelaten

Het is toegelaten één conciërgewoning met een maximaal volume van 1000m³ te integreren in het gebouwencomplex.

Deze zone heeft als wisselbestemming 'open ruimte met integratie gemeentelijke opslagplaats'. De wisselbestemming vervalt na 10 jaar. Vanaf dat moment gelden de voorschriften van de op dat moment aanwezige activiteit.

II. Inrichting en beheer

Globale inrichtingsprincipes

- Alvorens nieuwe bebouwing toe te laten, moet eerst optimaal gebruik worden gemaakt van de bestaande constructies.
- De landschappelijke inpassing van deze bestaande gebouwen dient te worden behouden. De bestaande constructies vormen het uitgangspunt van be-

TOELICHTING

Het betreft een herlokalisatie van bestaand dierenasiel Ganzenweide.

Met agrarisch gebruik worden onder andere bedoeld gebruik als weiland of graasweide.

Dit wil zeggen dat de eerste 10 jaar op elk moment de keuze kan gemaakt worden voor de bestemming 'dierenasiel' of 'open ruimte met integratie gemeentelijke opslagplaats'. In geval van 'dierenasiel' dienen de voorschriften van artikel 3 gevolgd te worden, anders gelden de voorschriften van artikel 2.

De bestaande constructies zijn de bunkers

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

oordeling bij inpassing van nieuwe constructies. Structurele veranderingen in de bestaande bebouwing zelf zijn toegelaten, mits deze noodzakelijk zijn voor de herbestemming in functie van het dierenasiel.

Bezetting

De bebouwingsmogelijkheden worden beperkt tot de gearceerde deelzone. Van deze deelzone mag maximaal 50% worden bebouwd.

Inplanting

- De inplantinggrens van de nieuwe gebouwen wordt bepaald door de bestaande berm.
- Nieuwe constructies of gebouwen moeten gebundeld worden en landschappelijk worden ingepast tussen de bestaande bermen (zie gearceerde deelzone)

Afmetingen

- De bouwhoogte van de nieuwe constructies mag de maximale hoogte van de taluds niet structureel overschrijden.

Voorkomen van de gebouwen

- Dakvorm: vrij. In geval van hellende daken bedraagt de maximale dakhelling 50° en dient bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen het dakvlak steeds te primeren.
- Materialen en kleuren: vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving.

Parkeren

Parkeerruimte moet op eigen terrein worden voorzien.

TOELICHTING

Het vastleggen van de bebouwbare oppervlakte is een parameter om de versterkingsgraad te meten. Doel hierbij is een te verregaande versterking tegen te gaan.

De taluds hebben een maximale hoogte van 5 m.

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van de omgeving mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren.

- 7.3.4 Artikel 4: hondenclub met wisselbestemming 'open ruimte met integratie gemeentelijke opslagplaats' (categorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

I. Bestemming

Deze zone is bestemd als oefenterrein voor honden.

Binnen de zone kan van de bestaande constructies gebruik gemaakt worden voor opslag van materialen en beperkt verblijven (schuilen bij slecht weer).

Nieuwe bebouwing, ondersteunende commerciële of recreatieve accommodatie en bijkomende verharde oppervlakte zijn niet toegelaten.

Agrarisch gebruik van de zone is eveneens toegelaten

Deze zone heeft als wisselbestemming 'open ruimte met integratie gemeentelijke opslagplaats'. De wisselbestemming vervalt na 10 jaar. Vanaf dat moment gelden de voorschriften van de op dat moment aanwezige activiteit.

TOELICHTING

Met agrarisch gebruik worden onder andere bedoeld gebruik als weiland of graasweide.

Dit wil zeggen dat de eerste 10 jaar op elk moment de keuze kan gemaakt worden voor de bestemming 'dierenasiel' of 'open ruimte met integratie gemeentelijke opslagplaats'. In geval van 'dierenasiel' dienen de voorschriften van artikel 3 gevolgd te worden, anders gelden de voorschriften van artikel 2.

II. Inrichting en beheer

Landschappelijke inpassing

- De bestaande bebouwing kan gebruikt worden voor de inpassing van nieuwe functies. Nieuwe bebouwing is niet toegelaten.
- De landschappelijke inpassing van deze bestaande constructies mag niet veranderen. Interne structurele aanpassingen om ander gebruik van de bunkers mogelijk te maken zijn wel toegelaten.

Inplanting

- De bestaande grasvlakte mag gebruikt worden als oefenterrein voor de honden. Kleine ingrepen noodzakelijk voor de invulling als oefenterrein alsook tijdelijke constructies zijn toegelaten.
- Het plaatsen van afsluitingen is toegelaten voor zover deze een transparant ka-

8 Register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie.

Er zijn geen percelen binnen het plangebied die in aanmerking komen voor planschadevergoeding of planbatenheffing. Er zijn geen percelen waarop de compensatieregeling van toepassing is.

9 BIJLAGEN

9.1 Bijlage 1: op te heffen strijdige bepalingen

Gebieden bestemd voor ander grondgebruik – militair domein (KB 28/12/1972)

ART. 17.

6. De gebieden bestemd voor ander grondgebruik:

6.0. In deze gebieden is woongelegenheid toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.

6.1. De militaire domeinen.

6.2. De gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

6.3. De ontginningsgebieden.

In deze gebieden dient rondom een afzonderingsgordel te worden aangelegd, waarvan de breedte vastgesteld wordt door de bijzondere voorschriften.

Na de stopzetting van de ontginningen dient de oorspronkelijke of toekomstige bestemming, die door de grondkleur op het plan is aangegeven, te worden geëerbiedigd. Voorwaarden voor de sanering van de plaats moeten worden opgelegd opdat de aangegeven bestemming kan worden gerealiseerd.

6.4. Eigen gebieden van sommige gewestplannen.

9.2 Bijlage 2: besluit onderzoek tot milieueffectrapportage



Departement Leefmilieu, Natuur **1467**
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Mer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL

AANGETEKEND

College van Burgemeester en Schepenen van Koksijde
Zeelaan 303
8670 Koksijde

uw bericht van 8 september 2009	uw kenmerk	ons kenmerk LNE/MER/OHPL0400/09-	bijlagen -
vragen naar / e-mail bart.fobe@ine.vlaanderen.be	telefoonnummer 02/553.78.79	Datum 14 SEP. 2009	

Betreft : Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP Munitiedepot Koksijde
Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("PlanMER-besluit")
Beslissing

Geachte,

Met uw brief hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het planMER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0400 bij de administratie behandeld.

Zoals in uw dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn. Wel bevatten de adviezen diverse voorstellen hoe het plan te verbeteren is.

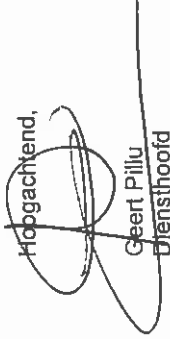
Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

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

Gelieve te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de betrokken gemeente(s), via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de Dienst Mer : www.mervlaanderen.be en op het gemeentehuis.

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

Hogachtend,

Geert Pillu
Diensthoofd

Cc. Grontmij, Oostendse Steenweg 146, 8000 Brugge.

9.3 Bijlage 3: Verslag plenaire 4 maart 2010

Besprekingsverslag

Plaats Koksijde, 04 maart 2010	Referentienummer 276337	Kenmerk
Plaats bespreking Koksijde		
Aanwezig Joachim D'eigens, Provincie West-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke Planning Elie Depotter, Polder Noordwatering Veurne Hendrik Pylser, Polder Noordwatering Veurne Leen Declerck, Koksijde Vancraeynest Christian, Koksijde Karel Vanackere, Grontmij Sara De Greve, Grontmij Rik Rousseau, Grontmij		

Afwezig

Kopie aan

Betreft
plenaire RUP 'Munitiedepot'

Hieronder worden de elementen weergegeven die tijdens de plenaire vergadering bijkomend mondeling werden besproken. Elementen die in de schriftelijke adviezen staan beschreven worden hier niet herhaald.

- 1 Ruimte en Erfgoed**
 - Geen officieel advies ontvangen
- 2 Provincie West-Vlaanderen**

De provincie geeft een voorwaardelijk gunstig advies. Er worden drie aandachtspunten als voorwaarde meegegeven.

- Het is belangrijk dat de motivatie voor het onteigeningsplan wordt opgenomen in het dossier. Er wordt verduidelijkt dat de militaire overheid vragend e partij is voor de opmaakt van een onteigeningsplan in functie van een vlot verloop van de aankoopprocedures door de gemeente. De vormvereisten voor het onteigeningsplan zijn niet helemaal duidelijk. Art. 2.4.4 §1 VRO bepaalt dat het zich wat de uit te voeren werken en onroerende verrichtingen betreft, zich kan beperken tot het overnemen van de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. In voorliggend dossier is dit gebeurd door de tekst van de voorschriften van de betrokken zones op het onteigeningsplan af te drukken zoals in het verleden door de Vlaamse overheid gevraagd.
- Met betrekking tot de aanduiding van de gebiedscategorieën is uitgegaan van de belangrijkste bestemming van de zone waarbij er rekening gehouden is met de toekomstige

ontwikkelingsperspectieven. De gebiedscategorie kan mee in rekening gebracht worden voor de waardebeoordeling bij onteigening. Gezien de gemeente hier de onteigening in-stantie is en de mogelijkheden die geboden worden eerder als medegebruik moeten be-schouwd worden is ervoor geopteerd met de gebiedscategorie overig groen, subcatego-rie gemengd openruimtegebied, te werken. Hiermee wordt tevens duidelijk gemaakt dat het behoud van een grote openheid centraal staat. De mogelijkheden voor bebouwing en andere vormen van medegebruik zijn direct gelinkt aan de openheid van het gebied en houden strikte beperkingen in. Deze beperkingen vinden mede hun basis in de ge-biedscategorie. Vanuit die optiek wordt de stelling verdedigd om met een eenduidige en enkelvoudige gebiedscategorie te werken en het gebied niet op te delen in verschillende gebiedscategorieën die en naar waardebeoordelingen en naar verwachtingenpatroon een vertekend beeld zouden geven.

- Er wordt gevraagd de mogelijkheden voor een conciërgewoning niet als algemene bepa-ling op te nemen doch gebiedsspecifiek onder te brengen in de zone voor het dieren-asiel. De vergadering verklaard zich hiermee akkoord en de nodige aanpassing aan het dossier zal worden uitgevoerd.
- Algemeen geeft de provincie een voorwaardelijk gunstig advies en vraagt om naast de hierboven aangehaalde punten tevens het stedenbouwkundig voorschrift voor de zone dierenasiel verder op te laden en te verduidelijken met betrekking tot het optimaal gebruik van de bestaande bebouwing. Bijkomend lijkt het zinvol om de hoogtes van de bermen aan te duiden op het plan feitelijke toestand.

3 Polder noordwatering Veurne

De Polder stelt vast dat volledig voldaan is aan de bemerkingen en verwachtingen die naar aan-leiding van de eerste plenaire vergadering waren geformuleerd.

4 Gemeentelijke Commissie voor ruimtelijke ordening

De Gecoro heeft op basis van de toelichting die is gegeven op 09/12/2009 en de aanpassingen die zijn voorgelegd een unaniem gunstig advies.

9.4 Bijlage 4: Opmerking op verslag plenaire 4 maart 2010

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

Koksijde
Zeelaan 303
8670 Koksijde

KOKSLIDE

N° 2025.....

IN ... 30 MAART 2010.....

Ref. 871.....

Sint-Andries,
25/03/2010

Betreft:
Reactie op het verslag van de plenaire vergadering
voorontwerp gemeentelijk RUP Munitiedepot

Contactpersoon:
Joachim D'eigens

Onze ref.:
JDE/10/203 -
09/15/4434V2
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 77
Fax 050 40 33 76
e-mail:
joachim.deigens@west-vlaanderen.be

CC: Gewestelijk planologisch ambtenaar

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Bij deze wenst de provincie gebruik te maken van de mogelijkheid om -zoals voorzien in artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening- te reageren op het verslag van de plenaire vergadering dd. 04/03/2010 over het voorontwerp gemeentelijk RUP Munitiedepot. Dit verslag werd op 16/03/2010 op het provinciebestuur ontvangen.

Omtrent de aanduiding van een gebiedscategorie waaronder de stedenbouwkundige voorschriften dient de deputatie erop te wijzen dat de correcte bestemmingscategorie dient aangeduid. Dit ofwel verschillend per bestemmingszone ofwel in zijn totaliteit voor het bestemmingsplan, waarbij dan de gebiedscategorie "gemeenschap- en nutsvoorzieningen dient gekozen."

Het is wenselijk dat deze reactie gevoegd wordt bij het verslag van de vergadering.

Met de meeste hoogachting,

Namens de deputatie

De adjunct adviseur,

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Stephaan Barbey

Patrick Van Gheluwe

9.5 Bijlage 5: Adviezen plenaire 4 maart 2010

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

Koksijde
Zeelaan 303
8670 Koksijde



Sint-Andries, 25/02/2010	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk RUP Munitiedepot (Koksijde)	Contactpersoon: Joachim D'eigens
Onze ref.: JDE/10/124 - 09/15/4434V2		Telefoon 050 40 33 77 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: joachim.deigens@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Munitiedepot. Dit advies wordt toegelicht op de *plenaire vergadering dd. 04/03/2010*.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Koksijde - gemeentelijk RUP 'Munitiedepot', voorontwerp dd. 09/02/2010, opgemaakt door Grontmij Vlaanderen NV - Brugge, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften, onteigeningsplan en toelichtingsnota.

Het RUP omvat een gedesaffecteerd munitiedepot, geïsoleerd in agrarisch gebied met name de polderruimte. Het RUP voorziet in een aantal mogelijkheden om het voormalige munitiedepot een nieuwe bestemming te geven, zoals het onderbrengen van een hondenasiel, hondencub, tentenweide, gemeentelijke opslagplaats, berm voor natuurbeheer. Dit dossier betreft een 2^{de} voorontwerp.

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

Juridische aspecten van het RUP

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

- De aanduiding van de gebiedscategoriën is niet correct. Het bestemmingsplan dient in verschillende gebiedscategoriën te worden opgedeeld (overig groen, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, recreatie)
- In de toelichtingsnota is geen motivatie opgenomen voor het onteigeningsplan (in bijzonder omtrent het openbaar nurt). In het onteigeningsplan zijn de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.

Overeenstemming met het PRS-WV

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

Zoals aangegeven in de toelichtingsnota situeert het plangebied zich in de Westelijke Polderruimte. Het PRS (p.205) omschrijft voor de Westelijke Polderruimte een duidelijk ruimtelijk beleid. Relevant voor dit plan kan worden aangehaald dat in het onmiddellijk achterland van de kust (tot de A18) toeristisch-recreatieve ontwikkelingen beperkt worden. Dit gebied wordt opengehouden als buffergebied tussen de toeristische ontwikkelingen aan de kust en het binnenland. Enkel lijnvormige toeristisch-recreatieve assen (kanalen) doorsnijden dit poldergebied. Kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten zijn hier mogelijk op actieve landbouwbedrijven.

Het plangebied grenst ten noorden aan het gaaf landschap "Poldergebied Oostduinkerke – Wulpen" (selectie p. 233). Het ruimtelijke beleid voor gave landschappen is gericht op het behouden en versterken van de traditionele kenmerken en de karakteristieke relictten.

Het Langedeel is in het PRS geselecteerd als "Natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang" (p.222) Het beleid voor de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang is gericht op de versterking van de ecologische functie van het landschapselement zelf.

Het plangebied is gelegen in de openruimteverbinding "ten noorden van Veurne" (selectie p.236). Openruimtegebieden hebben een belangrijke verbindingfunctie en dienen de continuïteit in de open ruimte te vrijwaren.

Wat betreft de landschappelijke inpassing van de (nieuwe) gebouwen voor het dierenasiel, stelt zicht de vraag of een hoogte van 5 m wel landschappelijk inpasbaar is. Er wordt vermeld dat de groene bermen en bunkers een hoogte hebben van 4,5 a 5 m. Deze hoogte is richtinggevend voor nieuwe constructies. Het plan van de bestaande feitelijke toestand bevat geen aanduiding van bouwhoogtes.

In een schrijven van 20 mei 2008 gaf het Provinciebestuur advies op de intentie van het gemeentebestuur Koksijde om het munitiedepot te herbestemmen. Er werd gesteld dat vanuit de voorgestelde ruimtelijke impact (grondinname, verkeersgeneratie, ...) kan gemotiveerd worden dat het verantwoord is om het dierenasiel in te planten op het munitiedepot. In tegenstelling tot het eerste voorontwerp bevat voorliggend RUP een motivatie naar grondinname voor het hondenasiel.

Met betrekking tot toerisme en recreatie werd gesteld dat een tentenkamp voor groepen kan toegestaan worden mits grondige motivatie vanuit de aanwezige potenties hiervoor binnen de eigenlijke kuststrook. Om de impact op de openruimteverbinding tot een minimum te beperken kan de functie tentenkamp enkel gebruik maken van de aanwezige barakken. Er werd bij de planopmaak garantie gevraagd dat het om groepskampen gaat en niet om een klassiek kampeerterein. Voorliggend RUP bevat hieromtrent voldoende garanties.

Overeenstemming met het GRS Koksijde

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

Het GRS Koksijde stelt het behoud en versterken van de landschappelijke identiteit van het poldergebied voorop. Verder vermeldt het GRS op pagina 33 van het richtinggevend gedeelte: "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)."

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

T.o.v. het eerste voorontwerp is voorliggend RUP in goede zin geëvolueerd. Het ruimtelijk programma werd afgestemd op de draagkracht van het plangebied. Evenwel dienen volgende zaken te worden opgemerkt:

- Het RUP voorziet in de mogelijkheid een conciërgewoning te voorzien. Vanuit de planopties valt enkel af te leiden dat een conciërgewoning nodig kan zijn voor de functie hondenasiel. Het is aangewezen deze mogelijkheid onder de voorschriften van het hondenasiel onder te brengen en op te nemen dat een dient geïntegreerd in de bebouwing van het dierenasiel.

- p.34, de voorschriften voor de bestemming dierenasiel gaan ervan uit dat alvorens nieuwe bebouwing toe te laten, optimaal gebruik moet worden gemaakt van de bestaande constructies. Hoe zal dit worden geëvalueerd?

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 mei 2008 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten ruimtelijke RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat deze richtlijn niet werd toegepast, meer informatie vindt u op volgende linken:

<http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid=107&lang=NL-RUPForum>

http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Munitiedepot, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- motivatie onteigeningsplan opnemen
- mogelijkheden voor conciërgewoning onderbrengen onder de bestemmingsvoorschriften voor hondenasiel, conciërgewoning dient geïntegreerd in het hondenasiel.
- correcte aanduiding gebiedscategoriën

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

Met oprechte hoogachting,

Voor de provinciegriffier :
De adjunct-adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

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

VOOR EENSLEPEND AFSCHRIFT,

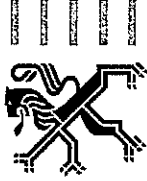
Namens de deputatie,

Stephaan Barbery

De adjunct-adviseur

Dienst Ruimtelijke Planning

Zitting deputatie, 25/02/2010



College van burgemeester en schepenen van Koksijde

Zeelaan (Kok) 303
8670 KOKSIJDE

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
	2.14/38014/106.1	
vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum
Joke Vanavermaet	050 44 28 24	18/12/09
joke.vanavermaet@rwo.vlaanderen.be		

Betreft : gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : Munitiedepot – plenaire vergadering 18/12/2009

Geacht college,

Aangezien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Koksijde bij ministerieel besluit van 23 (en niet 21 zoals in de toelichting staat) augustus 2001 werd goedgekeurd, maakt de gemeente Koksijde, in uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) in plaats van bijzonder plannen van aanleg (BPA). In wat volgt wordt nader ingegaan op wat relevant is voor de plenaire vergadering, gepland op 18 december 2009.

Bij besluit van de administrateur-generaal van het agentschap R-O Vlaanderen van 11/01/08 werden de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaren bevoegd voor de provincie West-Vlaanderen aangeduid; wat hierna volgt is hun advies.

1. *Vormvereisten RUP*

Artikel 2.2.2, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP. De voorliggende documenten bevatten de decretaal voorgeschreven elementen, met uitzondering van het register van percelen met een planschadevergoeding, planbatenheffing of een compensatie. Artikel 2.2.2, §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan in voorkomend geval een register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, planbatenheffing of een compensatie.

Overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen moet voor elk stedenbouwkundig voorschrift van een ruimtelijk uitvoeringsplan worden aangegeven onder welke categorie van de voormelde gebiedsaanduidingen het valt. Indien een overdruk een andere bestemming inhoudt dan dient gewaakt dat de bijhorende gebiedsaanduiding hiermee in overeenstemming is. In elk geval moet duidelijk zijn wanneer welke bestemming en hoofdcategorie van toepassing is.

Artikel 2.2.2, §1, tweede lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat naar aanleiding van de plenaire vergadering advies gevraagd dient te worden aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, aan de deputatie en aan de adviserende instellingen en administraties. Bij Besluit van de Vlaamse regering van 11/5/2001, gewijzigd op 29/11/2002, 8/7/2005 en 23/06/2006, 30/1/2009 en 3/7/2009 (treedt in werking op 25/9/2009) werd bepaald welke instellingen en administraties dienen te adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bij het verslag wordt best vermeld welke instellingen en administraties om advies werden gevraagd.

2. *Advies planologisch ambtenaar conform artikel 2.2.13*

Artikel 2.2.2, §1, vierde lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar naar aanleiding van de plenaire vergadering advies uitbrengt over de verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1. verenigbaarheid met het RSV

In het RSV maakt Koksijde deel uit van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau 'De kust'. De rol van dit gebied ligt onder meer in de kustgebonden toeristische recreatieve ontwikkeling.

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is Koksijde gelegen in het buitengebied. De doelstellingen voor buitengebied gaan o.m. uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de open-ruimte functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gebieden.

Normaal gezien is herbestemming van militaire domeinen een gewestelijke bevoegdheid. In voorliggend geval kan een gemeentelijk planinitiatief aanvaard worden mits er over gewaakt wordt dat de opties geen afbreuk doen aan bovenstaande visie en mits:

- elk militair gebruik wordt uitgesloten (volledig gedesaffecteerd)
- de nieuwe invulling van het terrein ondersteund wordt vanuit de beleidsopties in het GRS
- de nieuwe invullingen enkel betrekking hebben op lokale aangelegenheden
- recreatieve functies een zacht karakter hebben en complementair zijn aan de recreatie in de kuststrook
- de dynamiek verenigbaar is met de solitaire ligging in de open ruimte.

Zoals verder wordt gesteld dient het RUP daarom bijgeschaafd inzake de beoogde dynamiek (o.a. mobiliteit), alsook inzake de landschappelijke inpasbaarheid.

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Leiestreek. Op 24 oktober 2008 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 82.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. Voorliggend plangebied is gelegen binnen een dergelijk herbevestigd gebied. Voorliggend RUP voorziet geen inname van agrarisch gebied en heeft aldus geen invloed op de landbouwstructuren.

Gezien het plangebied qua bestemming niet gelegen is binnen agrarisch gebied is er geen sprake van compensatiemaatregel.

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

Deze toetsing is niet relevant vanwege het ontbreken van dergelijke plannen.

3. *Overige inhoudelijke opmerkingen*

Gezien de provincie West-Vlaanderen beschikt over een goedgekeurd provinciaal ruimtelijk structuurplan, worden gemeentelijke RUP's goedgekeurd door de Deputatie. Toch lijkt het opportuun om in het kader van voorliggend advies verder te gaan dan de decretaal in artikel 2.2.14 en 2.2.16 voorziene adviesverlenings- en beroepsmogelijkheid, en een aantal bijkomende bemerkingen te formuleren, en dit als suggestie naar de

gemeente toe alsook naar het provinciebestuur. Deze hebben betrekking op de toetsing van het RUP aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de planinhoud zelf.

3.1. toetsing aan het GRS

Artikel 2.2.13, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

Er dient bijgevolg nagegaan te worden welke opties uit het GRS, goedgekeurd bij bij ministerieel besluit van 23 (en niet 21 zoals in de toelichting staat) augustus 2001, vertaald worden in het voorliggend voorontwerp van RUP.

De doelstellingen voor het poldergebied waarin het munitiedepot is gelegen zijn het behoud en het versterken van de landschappelijke identiteit (zeer open agrarisch gebied).

Gelet op de gewestplanbestemming 'militair domein' worden in het GRS slechts beperkt uitspraken gedaan over de invulling van het munitiedepot. Vanuit de visie in het GRS wordt gestreefd naar een gedeeltelijke re-integratie van het munitiedepot in het agrarisch gebied. Een gedeeltelijke invulling met een zachte, recreatieve functie (vb tentencamping), natuurontwikkeling en gemeenschapsvoorzieningen wordt vermeld. (p. 34 en 69 RD)

De meeste vooropgestelde invullingen vertonen geen strijdigheden met deze beleidsvisie mits voldoende aandacht gaat naar de integratie in het polderlandschap.

Met betrekking tot de verschillende **ruimteclaims** in de verkenningnota kan het volgende opgemerkt :

- Het gebruik van (een deel van) de site als opslagruimte voor materiaal van de gemeentelijke technische dienst is een lokale aanleg die aanvaardbaar is op deze plaats mits ruimtelijk de nodige garanties worden geboden dat deze activiteiten landschappelijk kunnen ingekleed worden. Binnen deze zone ruimte voorzien voor het houden van paarden is op zich aanvaardbaar en kadert ook in de gemeentelijke optie om de site gedeeltelijk te integreren in het agrarisch gebied. De bijkomende toeristische dynamiek (educatie, tentoonstellingsruimte, overnachtingsmogelijkheid, onvangstruimte met gelagzaal,..) zijn echter niet complementair aan het kusttoerisme. Hiervoor bestaat ook onvoldoende basis in het GRS. Het lijkt ook logisch dat de nodige (beperkte) infrastructuur geïntegreerd wordt met de nieuwe bebouwing van het dierenasiel. De noodzaak van een bijhorende woning wordt niet aangetoond.
- Niettegenstaande het dierenasiel omwille van het aantal verzorgende gemeenten (14) en de ruimtebehoefte van bovenlokaal belang is, is omwille van pragmatische redenen een gemeentelijk initiatief niet uitgesloten. Een gemeentelijk initiatief en het voorzien van een dierenasiel op deze plaats is aanvaardbaar gezien de functie aansluit bij de huidige overheidsbestemming, verenigbaar is met de omliggende (para)agrarische activiteiten en deze tevens als gemeenschapsvoorziening aanzien kan worden. Er dient wel aangetoond te worden dat deze functie geen hoge verkeersstroom met zich meebrengt en bij de verdere ruimtelijke invulling zal voldoende aandacht dienen besteed te worden aan het bundelen van de nieuwe gebouwen/constructies en de landschappelijke inkleeding. Ook dient verduidelijkt hoe men komt aan de toegelaten oppervlakte aan bebouwing. Is de volledige zone 1 trouwens nodig? Kan het zuidelijke deel niet een agrarisch gebruik krijgen?
- Het voorzien van een oefenterrein voor honden, zonder bijkomende accommodatie kan onder dezelfde noemer van dierenasiel geplaatst worden. Dezelfde opmerkingen inzake verkeersaanrekening geldt hier.
- Het voorzien van recreatie op deze plaats is niet evident gezien deze locatie geen onderdeel uitmaakt van de gewenste recreatieve structuur. Het voorzien van zachte recreatie onder de vorm van tentenkampen voor jeugdbewegingen vormt een aanvaardbare optie complementair aan de recreatie in de kuststrook. Het voorzien van een terrein voor mobilhomes of een camping op deze plaats blijft uitgesloten.
- Het gebruik van een deel van deze zone in functie van de landbouw en in functie van bermbeheer is aanvaardbaar.

3.2. bespreking planinhoud

Plannen

De legende vermeldt een zone voor 'paintball' maar wordt niet geduid op plan. Deze functie is trouwens niet te beschouwen als zachte recreatie of als complementair met de recreatie in de kuststrook

Voorschriften

De landschappelijke inpassing blijft onvoldoende uitgewerkt binnen voorliggend plandocument rekening houdend met de ligging binnen een polderlandschap. Binnen het document wordt melding gemaakt van het feit dat de nieuwe constructies niet boven de bestaande taluds mogen uitsteken. Terwijl binnen de voorschriften de mogelijkheid tot ophoging van de bermen met 4 à 4,5 m wordt opgenomen en er sprake is architecturale accenten. Dergelijke zaken dienen vermeden te worden en daarom lijkt het wenselijk om voor het volledige plan dient een algemene verschijningsvorm op te leggen in overeenstemming met het polderlandschap (bv één bouwlaag + licht zadeldak). Binnen dit gegeven dienen ook de te voorziene afsluitingen opgenomen te worden en ook voorschriften qua beplantingen.

Water

De herbestemming van het plangebied kan leiden tot een bijkomende verharding van ca. 1000m² voor het dierenasiel en bijkomende voorzieningen voor zachte verblijfsrecreatie, landbouw, natuur,... De impact van deze nieuwe ontwikkelingen dienen binnen het plan te worden gemilderd inzake infiltratie en afstroming naar de waterlopen.

Voorstel van bijkomende verbeteringen in het Rup

- Er dienen maatregelen in elke zone te worden toegelaten in het kader van de goede waterhuishouding zonder dat de eigenlijke functie van de bestemming in het gedrang komt.
- De waterbuffering van de bijkomende verhardingen moet gegarandeerd worden.

Mobiliteit

Het plangebied is gelegen langs de Langeleedstraat, die aansluiting geeft op de N330 (primaire II). Van daaruit is er ontsluiting naar de N396 (secundaire II) en N39. Het plangebied wordt ontsloten langs en op de Langeleedstraat.

Er is geen zicht op, zoals ook al bij de mer-screening werd opgemerkt, wat het realiseren van de verschillende functies (stapelplaats, dierenasiel, hondencub, tentenkamp, ...) zal teweegbrengen aan verkeersbewegingen en of dit geen negatieve impact zal hebben op de omgeving. Dit dient zeker aangevuld, opdat zekerheid geboden kan worden inzake dynamiek van de site.

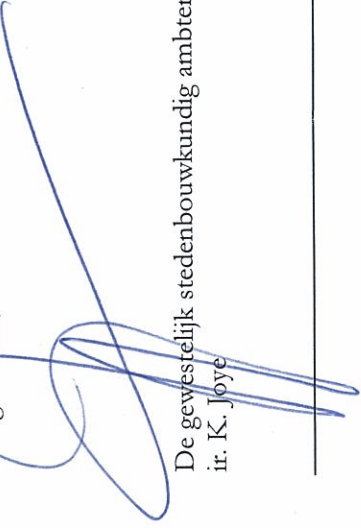
Voor de hondencub en dierenasiel wordt voorzien dat de parkeerplaatsen op het eigen dienen te worden voorzien. Op die manier wordt de omgeving niet belast met parkerende wagens.

4. Besluit

Voorliggend plan strijdt niet met de principes van het RSV en het GRS voor zover het RUP bijgeschaafd wordt inzake de beoogde dynamiek en mobiliteit, alsook inzake de landschappelijke inpasbaarheid.

Het wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd mits de nodige aanpassingen uitgevoerd worden.

Hoogachtend,



De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar,
ir. K. Jøye