

Koksijde GRUP Pylyserlaan en omgeving

Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

Ontwerp – Definitieve vaststelling

Gemeentebestuur Koksijde
Zeelaan 303
8670 KOKSIJDE

Grontmij Belgium nv
Gent, mei 2013

Verantwoording

Titel : Koksijde GRUP Pylyserlaan

Subtitel : Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

Projectnummer : 276338

Referentienummer : 276338

Revisie :

Datum : Mei 2013

Auteur(s) : SDG, SGO

E-mail adres : sil.goossens@grontmij.be

Gecontroleerd door : SGO

Teamleider : GVV

Goedgekeurd door :

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Meersstraat 138A
B-9000 Gent
T +32 9 241 59 20
F +32 9 241 59 30
gent@grontmij.be
www.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	9
2.1	Algemene situering van het RUP	9
2.1.1	Ligging van het RUP	9
2.1.2	Ruimtelijke context en kenmerken van omgeving	10
2.1.3	Ruimtelijke kenmerken van het plangebied	11
2.2	Ruimtelijke kenmerken	13
2.2.1	Potenties	13
2.3	Situering van het RUP binnen de planningscontext	14
2.3.1	Gewestplan Veurne-Westkust	14
2.3.2	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	14
2.3.3	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	15
2.3.4	Omliggende RUP's	16
2.3.5	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	17
2.3.6	Monumenten en landschappen	20
2.3.7	Verkavelingen	22
2.4	Natuurtoets	24
2.4.1	Habitat- en vogelrichtlijngebied	24
2.4.2	VEN-GEN –gebieden en duinendecreet	25
2.5	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	26
2.6	Inpassing binnen het KAPIII-project 'Een ruimtelijk instrumentarium voor leefbare en duurzame kampeerbedrijven aan de kust'	30
2.7	Analyse bestaande toestand toeristische verblijven	31

2.8	Plan van aanpak voor behandeling zonevreemde woningen	48
2.8.1	Afbakening zonevreemde woningen:	48
2.8.2	Waarom herbestemming:	48
2.8.3	Eerdere planningsinitiatieven:.....	49
2.8.4	Manier van werken:	49
2.8.5	Gewestplan	50
2.8.6	Verkavelingen	51
2.8.7	Vergunningen als woning	52
2.8.8	Overzicht in tabelvorm.....	53
2.8.9	Overige woningen	54
2.8.10	Overzicht in tabelvorm.....	55
2.9	Visievorming	58
2.9.1	Recreatie	58
2.9.2	Wonen	59
2.9.3	Zones voor gemeenschapsvoorzieningen	60
2.9.4	Ambachtelijke zone	61
2.9.5	Deelzone duinenovergang.....	61
3	DECRETALE BEPALINGEN	62
3.1	Opgave van de strijdige bepalingen	63
3.2	Ruimtebalans	63
3.3	Watertoets.....	64
3.3.1	Algemeen kader	64
3.3.2	Toepassing op het PRUP	65
3.4	Buurtwegentoets	66
3.5	Resultaten onderzoek tot mer.....	66
4	VERORDENEND DEEL	68
4.1	Grafisch plan.....	68
4.2	Ontheeningsplan	68
4.2.1	Motivatie	68
4.3	Stedenbouwkundige voorschriften: algemene bepalingen.....	68
4.3.1	Waterhuishouding en integraal waterbeheer	68
4.3.2	Inplantingen van openbaar nut	69
4.3.3	Gemeenschapsvoorzieningen	69

4.3.4	Regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen	69
4.3.5	Wegenis in het kader van interne ontsluiting	70
4.3.6	Afwijkingen	70
4.3.7	Begrippenlijst	71
4.4	Stedenbouwkundige voorschriften: bijzondere bepalingen	73
4.4.1	Artikel 1: Residentieel wonen (categorie 1: wonen)	73
4.4.2	Artikel 2: Bedrijvigheid met nabestemming residentieel wonen (categorie 1: wonen)	77
4.4.3	Artikel 3: Zone voor verblijfsrecreatie (categorie 3: recreatie)	79
4.4.4	Artikel 4: Woonzone met nabestemming verblijfsrecreatie (categorie 3: recreatie)	85
4.4.5	Artikel 5: Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut met nabestemming verblijfsrecreatie (categorie 3: recreatie)	86
4.4.6	Artikel 6: Wegenis met openbaar karakter (categorie 3: recreatie)	87
4.4.7	Artikel 7: Gemeenschapsvoorziening en openbaar nut (categorie 9: gemeenschaps- en nutsvoorziening)	88
5	Register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie.	90
6	Bijlagen	92
6.1	Ontheffingsbeslissing mer	92
6.2	Verslag plenaire vergadering en adviezen	93

1 DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT

1.1 Doel van de opdracht

De opdracht bestaat uit het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) voor Pylyserlaan 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

Bij de start van de opmaak van de GRUP's zonevreemde constructies is snel beslist dat het buitengebied van Koksijde zo divers is dat 1 plan moeilijk haalbaar was, en werd overgegaan op 8 deelplannen. Daaronder viel het recreatiegebied rond de Pylyserlaan. Evenwel werd bij de startdiscussie ondervonden dat de zonevreemde activiteiten binnen dit RUP vrij verspreid lagen en er dus een sterk gefragmenteerd plangebied zou ontstaan wanneer enkel deze zonevreemdheid zou worden meegenomen. Bovendien werd vanuit het Kustactieplan ondertussen het initiatief op poten gezet om de gemeenten te ondersteunen

bij de opmaak van GRUP's voor openluchtrecreatieve verblijven, wat in se buiten de doelstellingen van de GRUP's zonevreemde constructies viel. Algemeen is dan ook besloten om het gebied in haar totaliteit aan te pakken onder de vorm van een gebiedsdekkend RUP.

De opmaak van het RUP heeft tot doel om zonevreemde constructies binnen het recreatiegebied enige zekerheid te bieden, en anderzijds ook een kader te geven aan de openluchtrecreatieve verblijven. De kampeeruitbatingen zijn van belang voor het functioneren van Koksijde als toeristische gemeente. Dit RUP kan de uitbatingen meer zekerheid bieden. Tegelijk wordt met dit RUP een oplossing gezocht voor de zonevreemde constructies die zich vrij verspreid in het plangebied bevinden.

Het is belangrijk de mogelijke effecten op de omgeving van bij het begin te beperken en vast te leggen binnen de voorschriften van het RUP.

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1 Algemene situering van het RUP

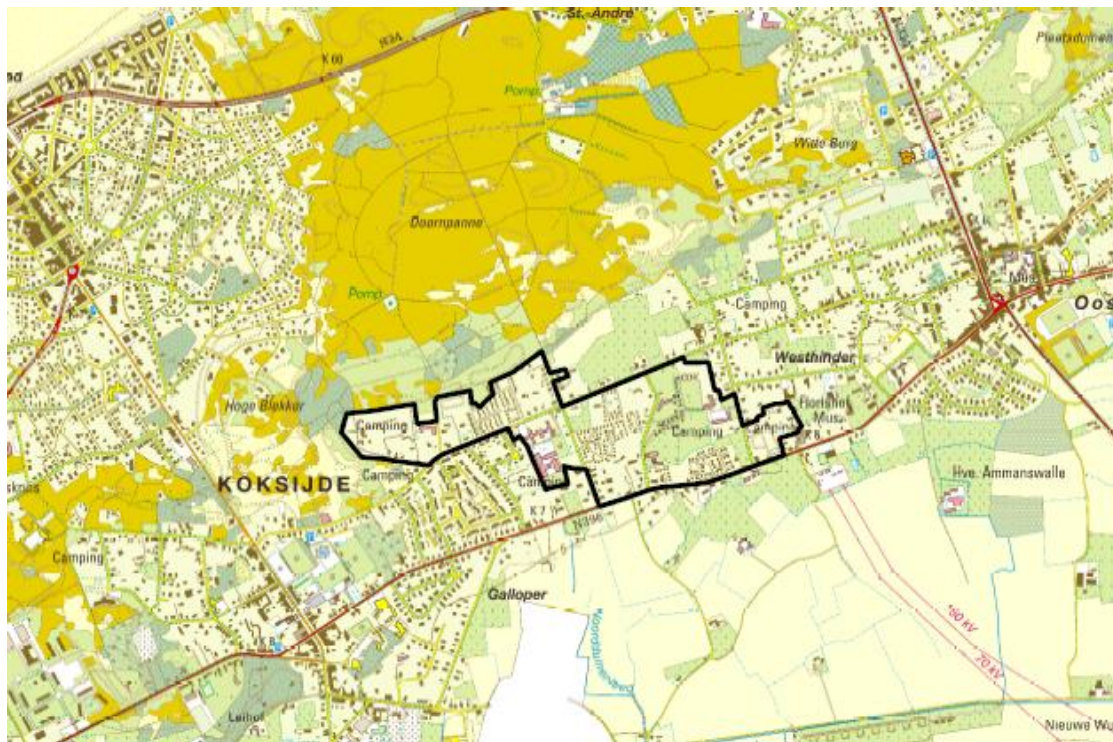
2.1.1 Ligging van het RUP



Voorliggend RUP is gelegen tussen Oostduinkerke en Koksijde dorp, op de grens tussen duinen en polders. Het zuidelijke deel van het plangebied wordt begrensd door de N396 Houtsaegerlaan / Koksijdesteenweg.

Figuur: Ligging van het RUP op topografische kaart 1/50.000

2.1.2 Ruimtelijke context en kenmerken van omgeving



Figuur: Ruimtelijke context van het plangebied op basis van topografische kaart 1/10.000

Het plangebied betreft een recreatiegebied ingebed tussen duinen, polders en de dorpskernen van Oostduinkerke en Koksijde dorp. Het gebied heeft door deze ligging op de duin-polderovergang gebiedsspecifieke eigenschappen.

Ten zuiden wordt de grens van het plangebied bepaald door de Houtsaegerlaan / Koksijdesteenweg. Ten noorden door de duinen. De andere grenzen zijn deze van de kern van Oostduinkerke en Koksijde.

2.1.3 Ruimtelijke kenmerken van het plangebied



Afbakening plangebied op orthografische luchtfoto (AGIV)

Het plangebied heeft een grillige vorm en is ongeveer 39ha groot.

Het gebied betreft voor een groot gedeelte campinguitbatters. Sommige terreinen zijn hier uitgegroeid tot vakantieparken met chalets. Andere terreinen zijn ondertussen volledig in privaat eigendom met versnipperde eigendomsstructuur. Het gebied heeft een vrij groen karakter. Ondanks het feit dat dit gebied in het gewestplan aangeduid staat als gebied voor verblijfsrecreatie is toch historische woonbebouwing in het gebied gelegen, alsook schoolgebouwen.



1. Vissersstraat



2. Inbreiding-ontsluiting Vissersstraat



3. Domein aan Vissershoek



4. Domein Zeemeeuwen



5. Internaat van de hotelschool



6. hoek Karel Lathéstraat



7. Blekkerdal



8. Doornpanne



9. School De Steiger
Foto's plangebied



10. Westhinderstraat



11. Jeugdverblijfcentrum-afgebroken



12. Sporthal school

2.2 Ruimtelijke kenmerken

- Het projectgebied – hoofdzakelijk als recreatiegebied bestemd – is gelegen in de overgangszone tussen duinen en polders als schakel tussen de dorps-kernen van Oostduinkerke en Koksijde. Binnen het GRUP liggen vrij verspreid enkele zonevreemde activiteiten (wonen, scholen). Er zijn een aantal wo-ningen gelegen van voor de goedkeuring van het gewestplan, alsook verkavelingen voor woningen en vakantiewoningen.
- Het plangebied is ingebed tussen duinen en polders, een sterke ruimtelijke kwaliteit.
- Sommige delen zijn nog sterk verduind, in andere delen is er een grote bouwdruk.
- Het plangebied is ingebed in en situeert zich deels in VEN-gebied en natuurreservaten. De aanwezigheid van deze beschermde gebieden gebiedt tot voorzichtigheid in de opmaak van het RUP en de stedenbouwkundige voorschriften. De nodige randvoorwaarden zullen moeten worden opgelegd om de natuurwaarden te behouden, te beschermen en te versterken.

2.2.1 Potenties

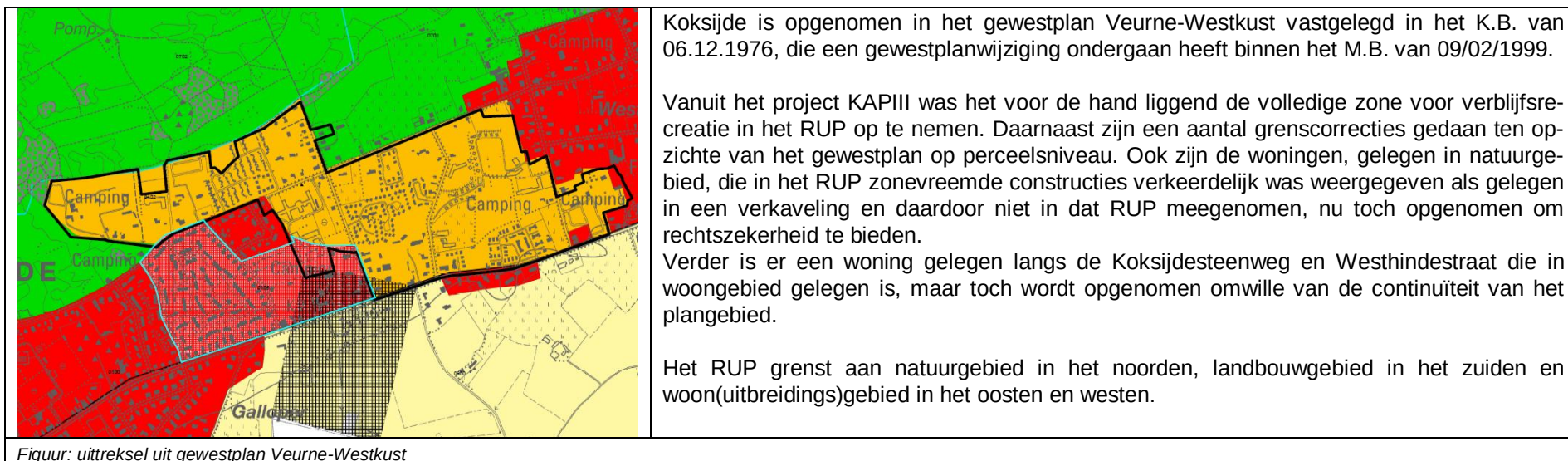
- Het plangebied is gelegen in een rustige omgeving met sfeervolle vakantiewoningen;
- Nauw contact met en de nabijheid van de open ruimte (duingebied, polders);
- Grote aanwezigheid van waardevolle natuurgebieden in de directe omgeving;
- Vlotte bereikbaarheid;
- Recreatieve potentie door aanwezigheid duinen.

Binnen de recreatiestructuur zijn woningen en verkavelingen gelegen. Met dit RUP wordt getracht op een gecontroleerde manier met dit historisch wonen om te gaan.

Daarnaast is ook de ruimtelijk-natuurlijke structuur van projectzone en omgeving belangrijk. De aanwezigheid van de duinen en van een aantal biologisch zeer waardevolle gebieden in en rond het plangebied vergen enige oplettendheid inzake de aanpak van de randen van het plangebied.

2.3 Situering van het RUP binnen de planningscontext

2.3.1 Gewestplan Veurne-Westkust



Figuur: uittreksel uit gewestplan Veurne-Westkust

2.3.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Koksijde is 1 van de 10 Vlaamse kustgemeenten en behoort naast De Panne en Nieuwpoort tot het arrondissement Veurne. In het RSV vormen de 10 kustgemeenten een stedelijk netwerk waarbij het beleid moet gericht zijn op de toeristisch-recreatieve ontwikkeling en de maritieme transportfunctie. Binnen het stedelijk netwerk kust is Koksijde een kern van het buitengebied. In het buitengebied staat ondermeer het bundelen van de ontwikkeling (wonen en werken) in de kernen voorop.

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.

2.3.3 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Koksijde, gelegen binnen het stedelijk netwerk kust, is geselecteerd als ruimtelijk structurerend element op provinciaal niveau en gecategoriseerd als hoofdkustdorp. Oostduinkerke-dorp en Koksijde-dorp worden geselecteerd als woonkern, zij zijn structurerend voor het wonen in het buitengebied en hebben een lokale verzorgende rol. Wulpen wordt geselecteerd als polderdorp.

Selecties:

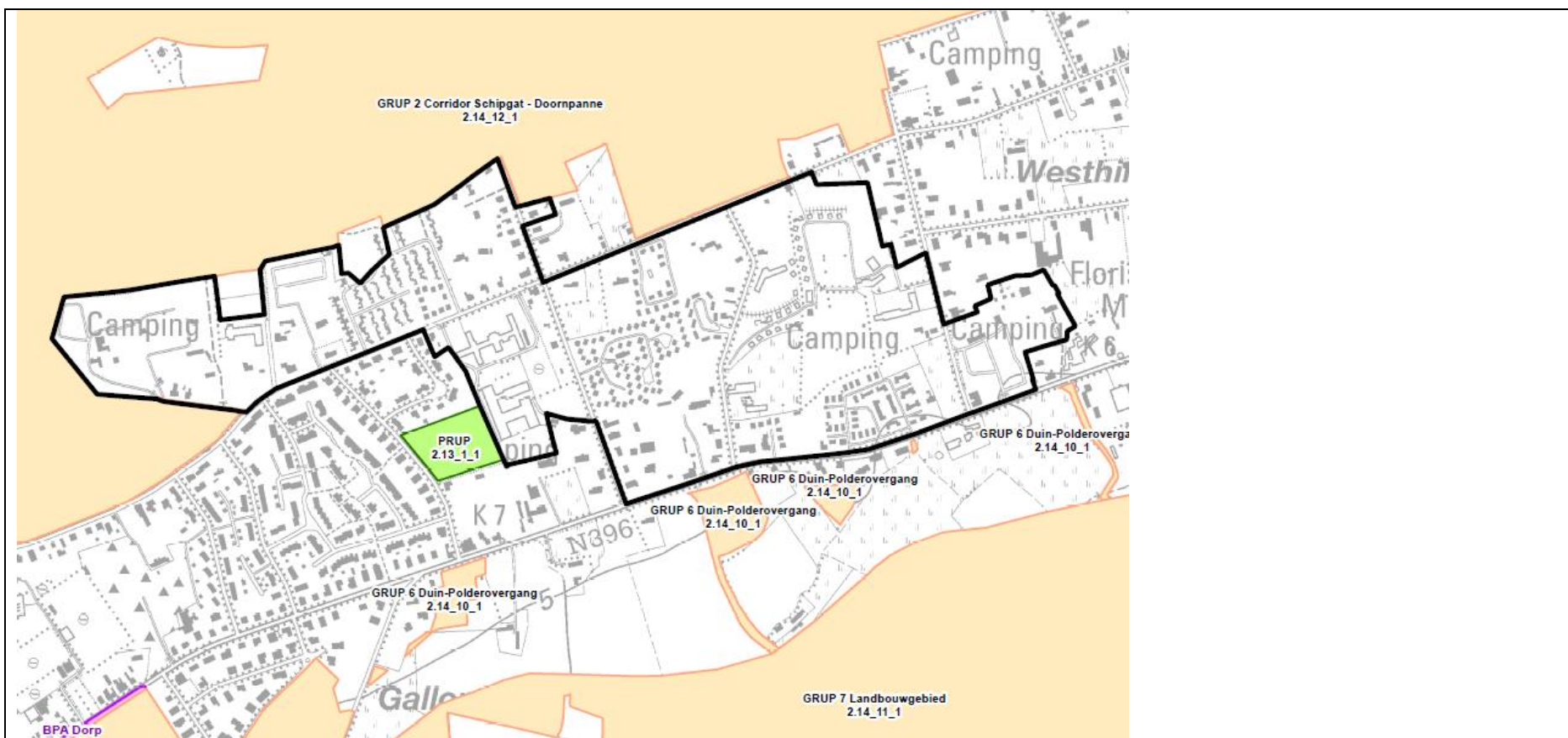
- Openluchtrecreatief groen domein: Doornpanne
- Structuurbepalend complex van de natuurlijke structuur: 'het strand voor de zeebermduinen' alsook het duinencomplex 'Ter Yde'
- Relictzone: Poldergebied Oostduinkerke-Wulpen
- Lijnrelict: oude zeedijk Oostduinkerke
- Oostduinkerke-bad is een kusthoofddorp
- Open ruimteverbinding: duinen tussen Koksijde-Bad en Oostduinkerke-Bad.

2.3.4 Omliggende RUP's

GRUP 2 Schipgat-Doornpanne

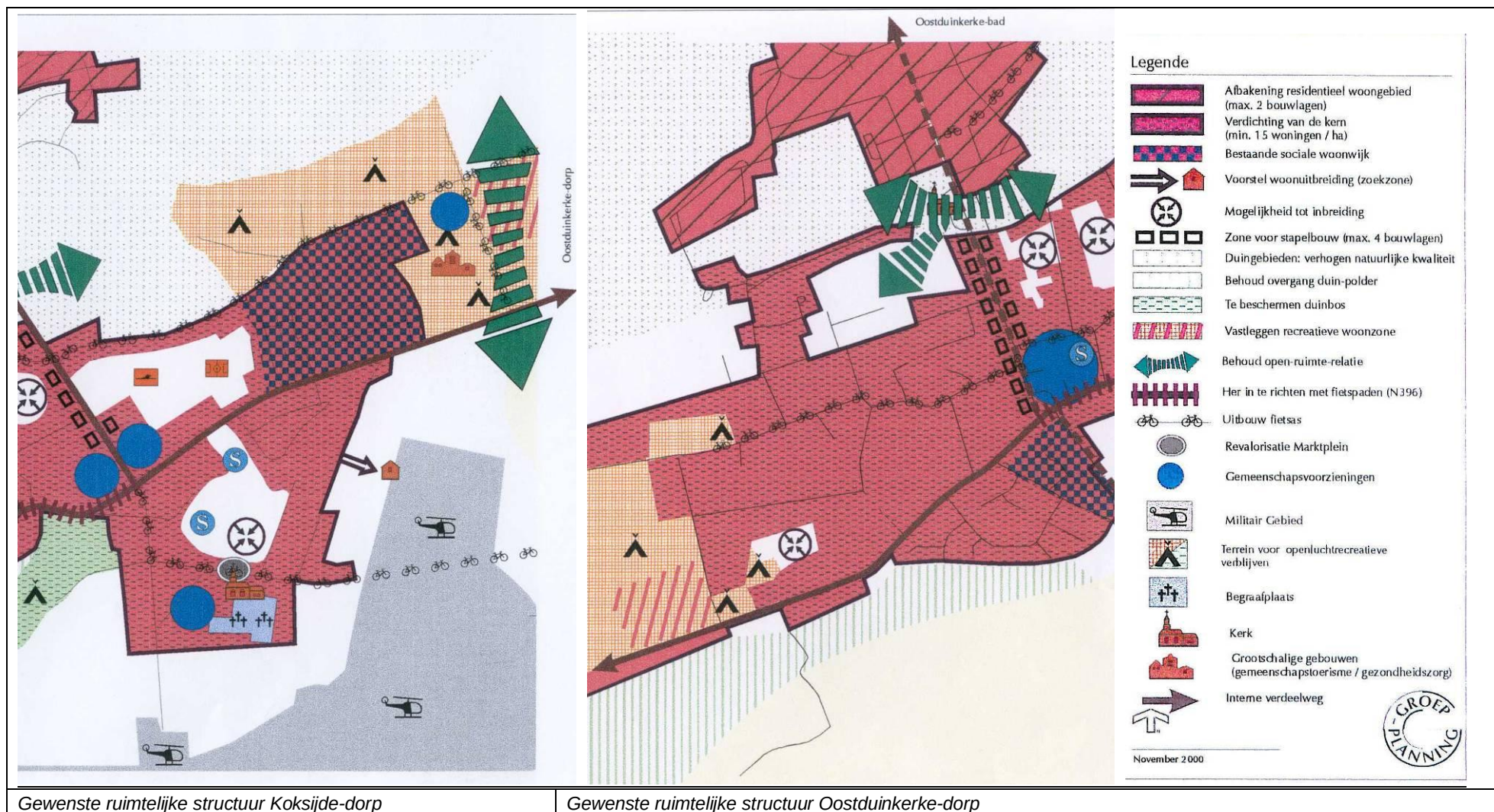
GRUP 6 Duin-polderovergang

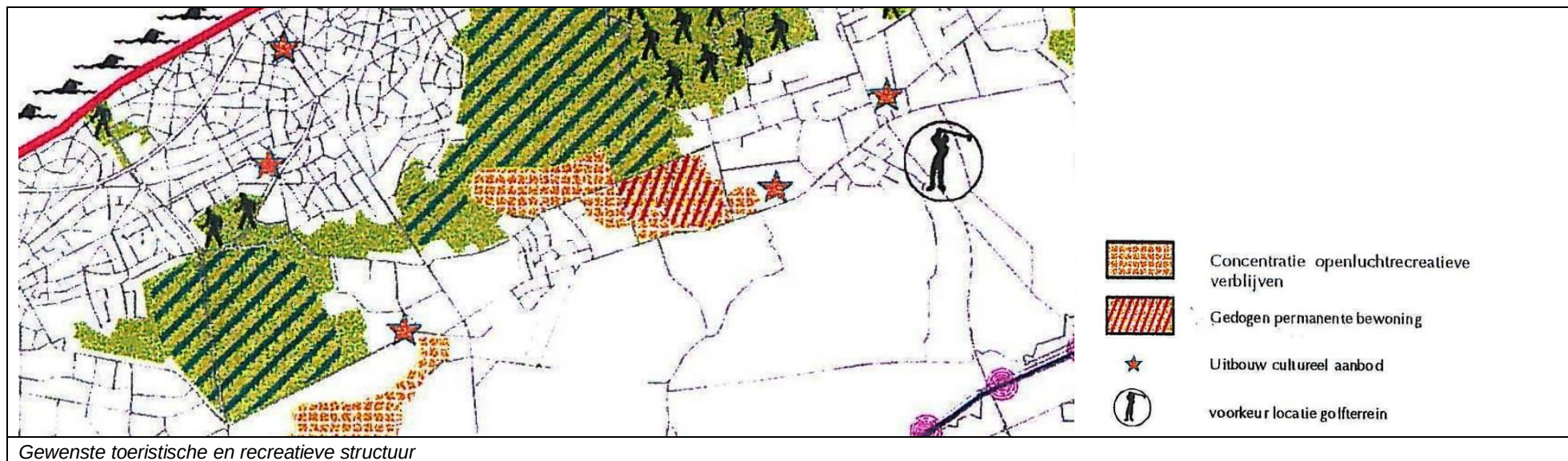
PRUP 213_1_1



Aanduiding BPA's en RUP's in en nabij het plangebied

2.3.5 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan





Koksijde heeft zich vanuit de oorspronkelijke dorpen loodrecht op de kustlijn ontwikkeld. Om het dichtslibben langsheen de kustlijn en op de grens van duinen en polders te verhinderen moeten openruimtecorridors gecreëerd worden tussen de badplaatsen. Door het spiegelbeeld van de woonkernen, de open ruimtegebieden en corridors, te accentueren wordt de identiteit van de verschillende deekernen versterkt. Het gemeentelijk structuurplan voorziet vier van dergelijke open-ruimtecorridors, waaronder: tussen Koksijde en Oostduinkerke : transect “Strand-Schipgatduinen-Doornpanne” met een oostelijke uitloper via Hoge Blekker. Hier kunnen (passieve) recreatie en natuur op gelijke voet behandeld worden.

Het ontwikkelen van een duurzaam toeristisch aanbod wordt ruimtelijk gerealiseerd door de kwaliteit en de ligging van de openluchtrecreatieve verblijven (campings, weekendverblijfparken) af te wegen ten opzichte van de natuurlijke structuur. Concentratie staat hierbij voorop.

Kampeerterreinen - Weekendverblijfparken - Vakantiedorpen - Sociale Centra

De verschillende vormen van dergelijk verblijfstoerisme zijn ook sterk aanwezig in Koksijde. Knelpunt hierbij is de kwaliteit en de ruimte-inname van deze accommodaties. Vanuit de doelstelling om het natuurlijk recreatief apparaat aan de Kust te herwaarderen kunnen twee doelstellingen naar voren worden geschoven.

- Streven naar kwaliteitsverbetering van de bestaande openluchtrecreatieve verblijven (cfr. nieuw kampeerdecreet van 1993 – *nu niet meer geldig, maar nog wel zo benoemd in het GRS, het logiesdecreet vormt nu een referentie*). Veel bestaande campings zijn vandaag reeds begonnen met de sanering om zich in orde te stellen met genoemd decreet.
- Openluchtrecreatieve verblijven aan de rand van natuurgebied dienen uitgevoerd te worden in harmonie met het natuurgebied (o.a. camping Eugène Weekend II, Blekker, Blekkerdal).

Algemeen gesteld komen er twee grote concentraties voor van kampeerinrichtingen:

- ten zuiden van Groenendijk (o.a. Sun Parks, Dunepark)
- tussen de woonkernen van Oostduinkerke-dorp en Koksijde-dorp.

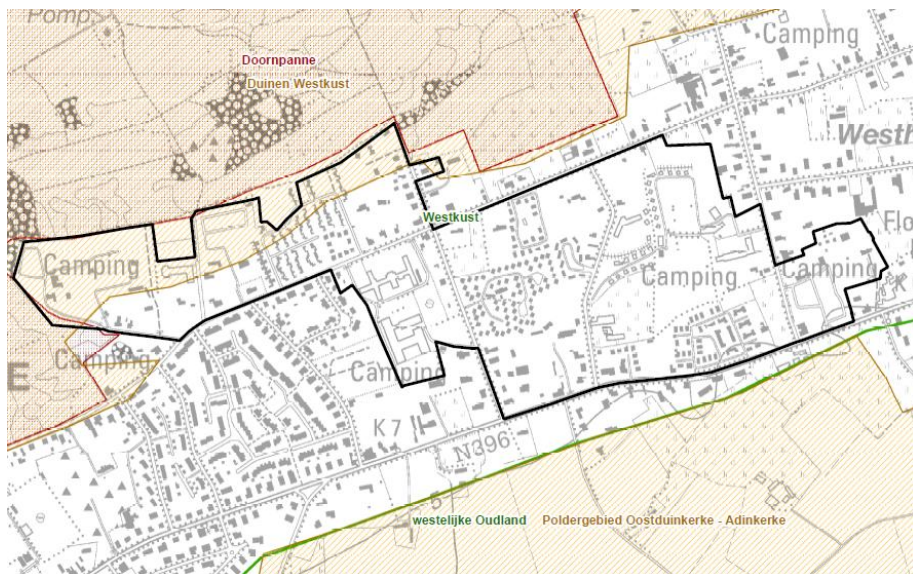
Vooraf deze laatste concentratie levert ruimtelijk een aantal problemen op. Zij heeft geleid tot een aaneenklitten van de twee dorpskernen (zo voorzien op het gewestplan), en verhindert het landschappelijk doorlopen van de duinen naar de polder toe. In deze zone moet veel aandacht besteed worden aan de inkleiding van de campings en weekendverblijfparken in de omgeving door middel van specifieke maatregelen (aanleg groenscherm, betere inrichting,...). Voorstel is om dit nader vast te leggen in een uitvoeringsplan. Hierin kan ook gezocht worden naar een oplossing voor het probleem van het M.P.I. in de recreatiezone, een camping in woonuitbreidingsgebied en de permanente bewoning op de weekendverblijfparken. (*ook andere zonevreemde constructies worden behandeld in dit RUP*)

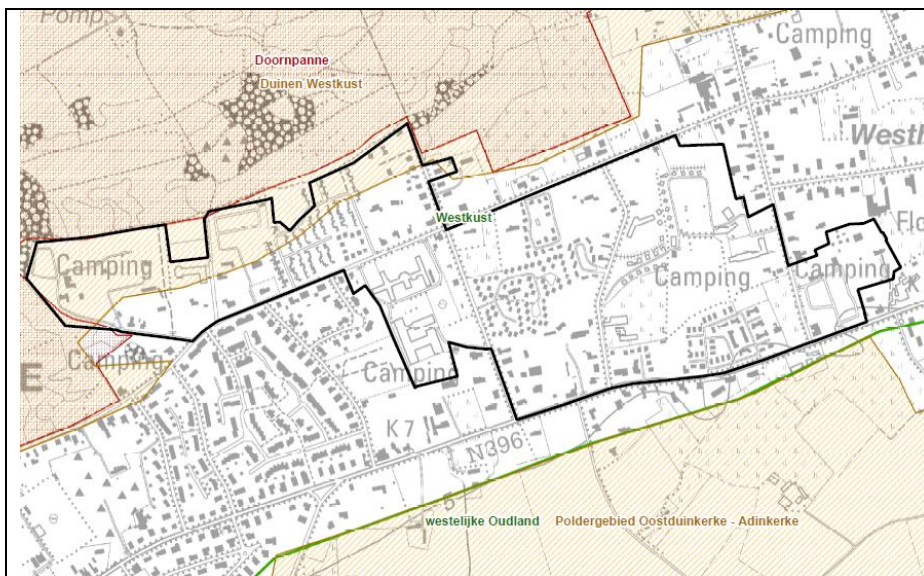
Ruimtelijk-functioneel is deze permanente bewoning niet echt storend. Het betekent eerder een versterking van de woonkern van Koksijde-Dorp. Het ruimtelijk uitvoeringsplan zal een gedoogbeleid vastleggen voor enkele weekendverblijfparken. Begin 2000 wonen er 46 gezinnen permanent op een totaal van 132 vakantiehuisjes. Deze weekendverblijfparken zullen ook dienen als opvangzone voor de andere concentratie van permanente bewoning die minder kernversterkend moeten beschouwd worden.

Deze laatste zin is niet meer van toepassing aangezien de VCRO een uitdoofbeleid van permanent wonen voorop stelt. De gemeente volgt dit uitdoofbeleid.

Verder komen er nog een aantal kleinere openluchtrecreatieve verblijven voor, aansluitend op de woonkernen en/of overgangszone naar de duingebieden landschappelijk ingebed. Kwaliteitsverbetering en landschappelijke integratie staat hier voorop en is reeds volop in uitvoering.

2.3.6 Monumenten en landschappen





Het plangebied ligt deels in de relictzone 'Duinen Westkust' en grenst aan de ankerplaats 'Doornpanne'.

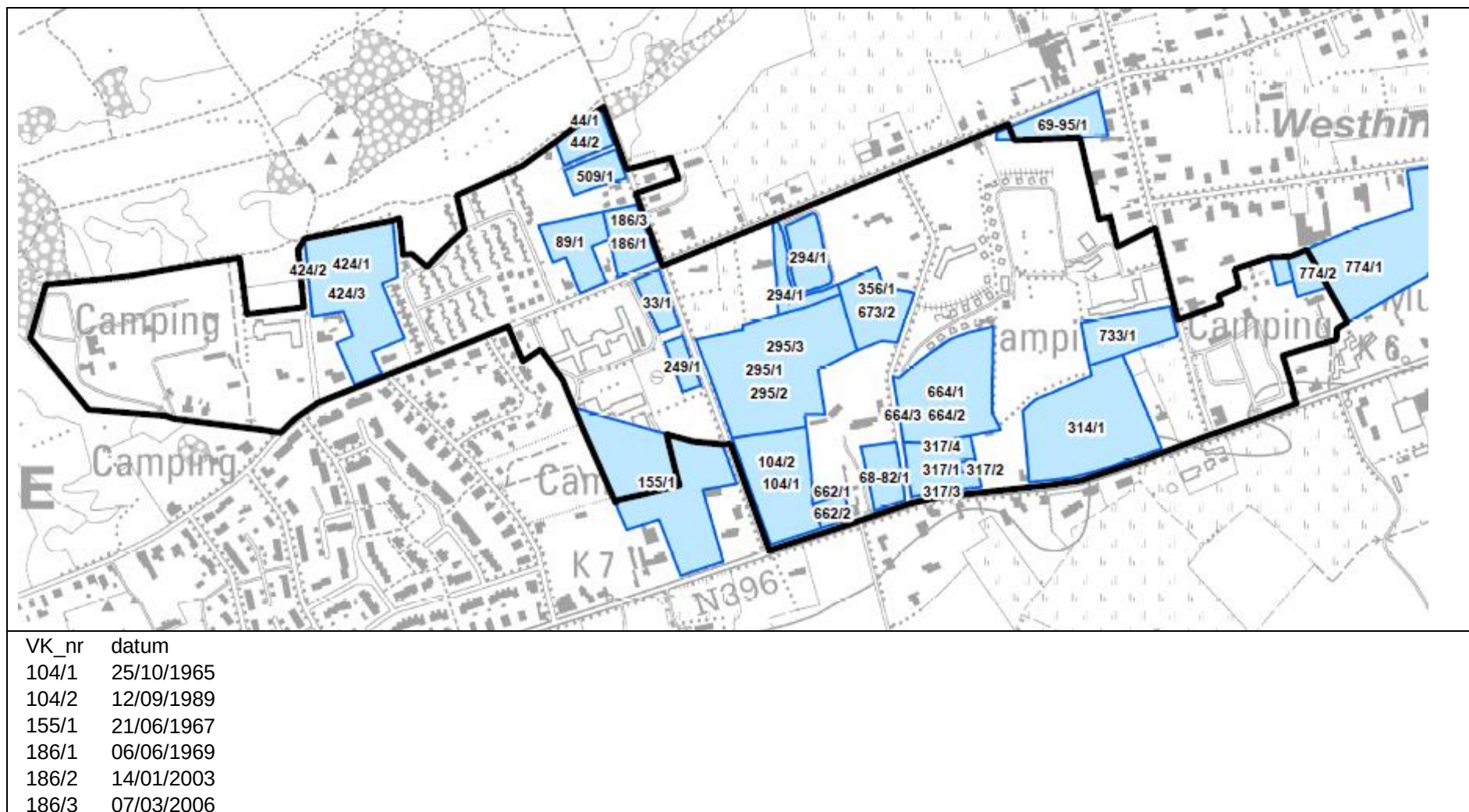
Aan de zuidelijke rand komen nog enkele hoge gefixeerde duinen voor waaronder de Hoge Blekker, de hoogste paraboolduin van de Belgische kust. Daarom behoort deze duin toch tot de ankerplaats ondanks de storende bebouwing. Deze paraboolduin is een getuige van de paraboolduinvorming uit 14e tot 16e eeuw en biedt een wijds zicht op het gebied zelf en naar het strand. Het zuidelijk deel is doorsneden door een zeer dicht padennet dat waarschijnlijk teruggaat op een grootschalige verkaveling tijdens het interbellum. Men is echter niet veel verder dan de wegverharding geraakt. De bebouwing op de Hoge Blekker en elders in de ankerplaats is van geen landschappelijk belang.

Binnen of nabij het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Koksijde kende in haar gemeentelijke inventaris voor bouwkundig erfgoed wel 3 sterren toe aan enkele gebouwen binnen het plangebied: Pylyserlaan 136 en 138, 69 en Jachtwakerstraat 2 omwille van hun historisch en esthetische kwaliteiten.

- puntrelicten
- lijnrelicten
- relictzone
- ankerplaatsen
- traditionele landschappen

landschapsatlas

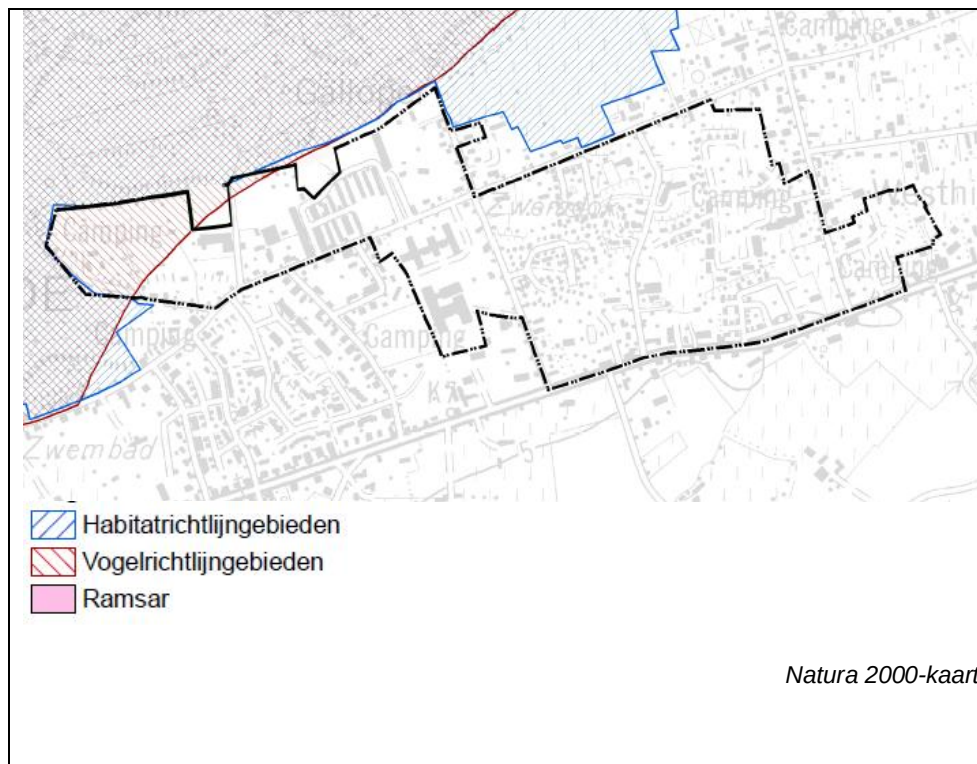
2.3.7 Verkavelingen



249/1	27/02/1974	
294/1	29/06/1977	
295/1	24/08/1977	
295/2	08/06/1978	
295/3	12/10/1978	
314/1	01/06/1978	
317/1	27/10/1977	
317/2	07/09/1978	
317/3	26/07/1979	
317/4	01/07/1981	
33/1	26/02/1964	
356/1	08/02/1980	
424/1	07/02/1985	
424/2	01/07/1986	
424/3	10/05/1989	
44/1	08/07/1964	
44/2	30/09/1964	
509/1	15/01/1990	
549/2	30/12/1991	
662/1	25/03/1998	
662/2	26/07/2000	
664/1	25/03/1998	
664/2		geweigerd 07/05/2002
664/3	15/10/2002	
673/2	14/10/1998	
68-82/1	10/10/1968	
69-95/1	01/04/1969	
733/1	07/05/2002	
774/1		geweigerd 26/08/2004
774/2	21/06/2005	
89/1	30/05/1965	
Verkavelingen		

2.4 Natuurtoets

2.4.1 Habitat- en vogelrichtlijngebied:



Het plangebied ligt:

- Niet in maar wel grenzend aan habitatrichtlijngebied
- Voor een deel in vogelrichtlijngebied

Uit de mer-screening volgt volgende conclusies:

- Effecten op de naastgelegen habitats en ecosystemen zijn te verwachten in geval van bemaling door bijvoorbeeld ondergrondse constructies. Op vandaag zijn binnen de verblijfparken in de meeste gevallen losse constructies en onverharde wegenis terug te vinden. Het RUP heeft zeker niet de bedoeling hier iets aan te veranderen gezien het gaat om het laagdynamisch houden van de zone. Daarnaast vormen de verblijfparken een goede overgang tussen het verstedelijkte van de dorpskernen en de natuurgebieden.
- Effecten op het vogelrichtlijngebied zijn vooral te verwachten door toename van lichtvervuiling en lawaaihinder. Het is zinvol de verlichtingsmogelijkheden te beperken voor de zone gelegen in en nabij het vogelrichtlijngebied. De eigenaars zijn trots op hun ligging nabij het duinengebied en de stilte die dit met zich meebrengt. Het RUP heeft verder niet de bedoeling een bijkomende dynamiek te creëren, waardoor bijkomende lawaaihinder niet te verwachten is.
- Gezien de reeds aanwezige bebouwing binnen het plangebied en gezien de nieuwe bestemmingen binnen het RUP in lijn liggen met de huidige bestemming zal het effect op de omgeving minimaal zijn.

2.4.2 VEN-GEN –gebieden en duinendecreet:



In het noorden zijn twee gebieden uitgesloten uit het plangebied, vanwege hun ligging in een grote eenheid natuur en als beschermde duingebieden. Het betreft enerzijds een onbebouwd gebied achteraan de school en anderzijds een gebied dat reeds ingevuld is met een bedrijf voor verblijfsrecreatie.

De bescherming van het duinendecreet houdt o.a. een volledig bouwverbod in op alle werken die bouwvergunningsplichtig zijn. Er wordt gesteld dat dit bouwverbod niet geldt voor verbouwing, herbouw of uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven, voor zover deze werken geen wijziging van de landbouwbestemming tot gevolg hebben en evenmin voor instandhoudingswerken aan gebouwen of woningen in de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, wel voor alle andere bouwwerken.

Gezien de voorschriften bij een eventuele herbestemming (of bevestiging van de bestemming) strijdig zou zijn met deze beschermingen is het niet gewenst deze plandelen mee op te nemen in het RUP.

2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Onder **titel V. Diverse bepalingen, Hoofdstuk IV. Aanpak permanente bewoning weekendverblijven** staat:

Art. 5.4.1: Begrip:

- “weekendverblijf”: een al dan niet verplaatsbare en vanuit bouwfysisch oogpunt hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens de stedenbouwkundige voorschriften niet tot permanente bewoning kan worden bestemd, en die voldoet aan volgende voorwaarden:
 - Zij heeft een maximaal bouwvolume van 300m³,
 - Onverminderd het tweede lid voldoet zij aan de vereisten, vastgesteld bij en krachtens artikel 5, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,
 - Zij is niet gelegen in een natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat, aangewezen op een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan;
- “permanente bewoners”: personen die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:
 - Op 31 augustus 2009 betrekken zij reeds gedurende ten minste één jaar een weekendverblijf als hoofdverblijfplaats, zulks blijkens een voorlopige of definitieve inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente,
 - Zij hebben geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

Art. 5.4.2: Planologisch oplossingskader

De voor de planopmaak bevoegde bestuursniveaus onderzoeken of planologische oplossingen kunnen worden geboden voor bestaande knelpunten op het vlak van de ruimtelijke inplanting en de permanente bewoning van weekendverblijven. Deze onderzoeken worden uiterlijk op 30 april 2012 afgerond. **De ruimtelijke uitvoeringsplannen die gevolg geven aan het door deze onderzoeken vooropgestelde oplossingskader**, worden uiterlijk op 30 april 2015 definitief vastgesteld.

Planologische omzettingen van op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van het bestemmingsplan bestaande en al dan niet permanent bewoonde weekendverblijven naar een zone waar permanent verblijf toegelaten is, worden **niet aangerekend op de gemeentelijke woonquota**, zoals bepaald door het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Zij worden evenmin meegerekend in de berekening van de woonbehoeften in het kader van de structuurplanning.

In afwijking van artikel 2.6.14, §1, eerste lid, 2°, **betalen** de heffingsplichtige eigenaars van een weekendverblijf de naar aanleiding van een planologische oplossing **verschuldigde planbatenheffing** binnen een termijn van zes maanden na het verlenen, in laatste administratieve aanleg, van een stedenbouwkundige vergunning voor een functiewijziging naar de functie “wonen”

Art. 5.4.3: Woonrecht

§1. Tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 5.4.2, reeds vóór 1 september 2009 in werking is getreden, geldt in hoofde van permanente bewoners, ten persoonlijk titel, een **tijdelijk woonrecht vanaf de dag van de inwerkingtreding van voormeld decreet tot en met de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan**. Indien de op grond van het ruimtelijk uitvoeringsplan planologisch mogelijk geworden permanente bewoning echter pas kan worden voortgezet op grond van een stedenbouwkundige vergunning voor een functiewijziging naar de functie “wonen”, dan wordt het tijdelijk woonrecht verlengd totdat deze vergunning in laatste administratieve aanleg is afgegeven. Deze verlenging geldt slechts indien deze vergunning is aangevraagd binnen de termijn van zes maanden volgend op de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

In hoofde van permanente bewoners waarvoor **geen planologische oplossing** geboden wordt (er wordt wel een plan opgemaakt voor het plangebied, maar er wordt niet voor alle permanente bewoners binnen dit plan een oplossing geboden, we kunnen dus niet spreken over een planologische oplossing), geldt ten persoonlijk titel een aanvullend woonrecht vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 5.4.2, tot en met 31 december 2029. Indien het ruimtelijk uitvoeringsplan reeds vóór 1 september 2009 in werking is getreden, geldt het aanvullend woonrecht vanaf de dag van de inwerkingtreding van voormeld decreet. Het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 5.4.2, kan het **aanvullend woonrecht verlengen**, uiterlijk tot en met 31 december 2039. Indien het ruimtelijk uitvoeringsplan reeds vóór 1 september 2009 definitief is vastgesteld, kan het orgaan, bevoegd voor de definitieve vaststelling, een reglement tot dergelijke verlenging van het aanvullend woonrecht aannemen.

Het tijdelijk woonrecht en het eventuele daaropvolgende aanvullend woonrecht worden hiernavolgend beschouwd als één integraal en continu gegeven, “woonrecht” genoemd.

§2. Permanente bewoners zijn ertoe gehouden in te gaan op het eerste aanbod tot herhuisvesting van overheidswege, op straffe van verval van hun woonrecht.

Het woonrecht vervalt eveneens indien en van zodra de permanente bewoner:

- 1° het weekendverblijf niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zulks blijkens het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente;
- 2° een andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft;
- 3° na 1 september 2009 met betrekking tot het weekendverblijf een misdrijf, vermeld in artikel 6.1.1, begaat.

Het woonrecht vervalt ten slotte indien het weekendverblijf tenietgaat of niet langer voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

§3. Het woonrecht houdt in hoofde van de permanente bewoners en hun gezinsleden het recht in om het weekendverblijf permanent te bewonen gedurende de periode waarbinnen het woonrecht geldt. De gezinsleden genieten geen eigenstandig woonrecht en bouwen daartoe geen rechten op.

Gedurende de uitoefening van het woonrecht:

- 1° geeft het strijdig gebruik van het weekendverblijf geen aanleiding tot vorderingen op grond van de artikelen 6.1.1 en 6.1.41 tot en met 6.1.43;
- 2° worden op het strijdig gebruik van het weekendverblijf gesteunde vorderingen op grond van de artikelen 6.1.1 en 6.1.41 tot en met 6.1.43, ontstaan vóór de aanvang van het woonrecht, geschorst, evenals de verjaring van deze vorderingen;
- 3° worden op het strijdig gebruik van het weekendverblijf betrekking hebbende herstelmaatregelen, en (de verjaring van) het recht om tot ambtshalve uitvoering van dergelijke herstelmaatregelen over te gaan, geschorst;
- 4° wordt het strijdig gebruik van het weekendverblijf geacht geen vertraging in de tenuitvoerlegging van een herstelmaatregel uit te maken, in het geval aan de uitvoering van de herstelmaatregel een dwangsom is verbonden.

Voor de toepassing van het tweede lid, wordt onder “het strijdig gebruik van het weekendverblijf” verstaan: de permanente bewoning van het weekendverblijf door de permanente bewoners en hun gezinsleden.

§4. Het woonrecht staat nimmer in de weg aan het vaststellen van een onteigeningsplan, het verlenen van een onteigeningsmachtiging en het uitvoeren van onteigeningsverrichtingen.

§6. Vanaf het verstrijken van het woonrecht kan de burgemeester ten aanzien van een weekendverblijf dat niet gelegen is in een gebied waarin verblijfsrecreatie toegelaten is, een woonverbod uitspreken en alle nuttige maatregelen nemen om dat woonverbod te doen naleven, zulks met overeenkomstige toepassing van artikel 135, §2, van de Nieuwe Gemeentewet.

Art. 5.4.4: Handelingen betreffende een weekendverblijf waarop een woonrecht rust

Bij de afgifte van elke vergunning voor handelingen met betrekking tot een weekendverblijf waarop een woonrecht rust, geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort. Het woonrecht kan nimmer worden ingeroepen om deze toetsing af te wijzen.

Conclusie voor het plangebied:

Bovenstaande heeft tot gevolg dat permanente bewoning in weekendverblijf nog op verschillende manieren (tijdelijk) mogelijk wordt gehouden, mits ze geen deel uitmaken van bovenstaande vervalmaatregelen.

Binnen het plangebied zijn er volgende mogelijkheden:

Permanente bebouwing kan worden toegestaan als tijdelijk woonrecht:

- Tijdens de opmaak van het RUP: Tot en met de inwerkingtreding van het RUP is er een tijdelijk woonrecht geldig voor percelen die opgenomen zijn in het RUP.
- Opgenomen in het RUP, maar geen omzetting naar een woonzone en behoud binnen zone voor verblijfsrecreatie: Het gaat hier om bebouwing waar het permanent wonen niet als vergund (geacht) kan worden aanzien. Hier geldt een woonrecht vanaf de inwerkingtreding van het RUP t.e.m. 2029. Hierna dient de functie over te gaan naar een verblijfsrecreatie.

Permanente bebouwing kan permanent behouden blijven:

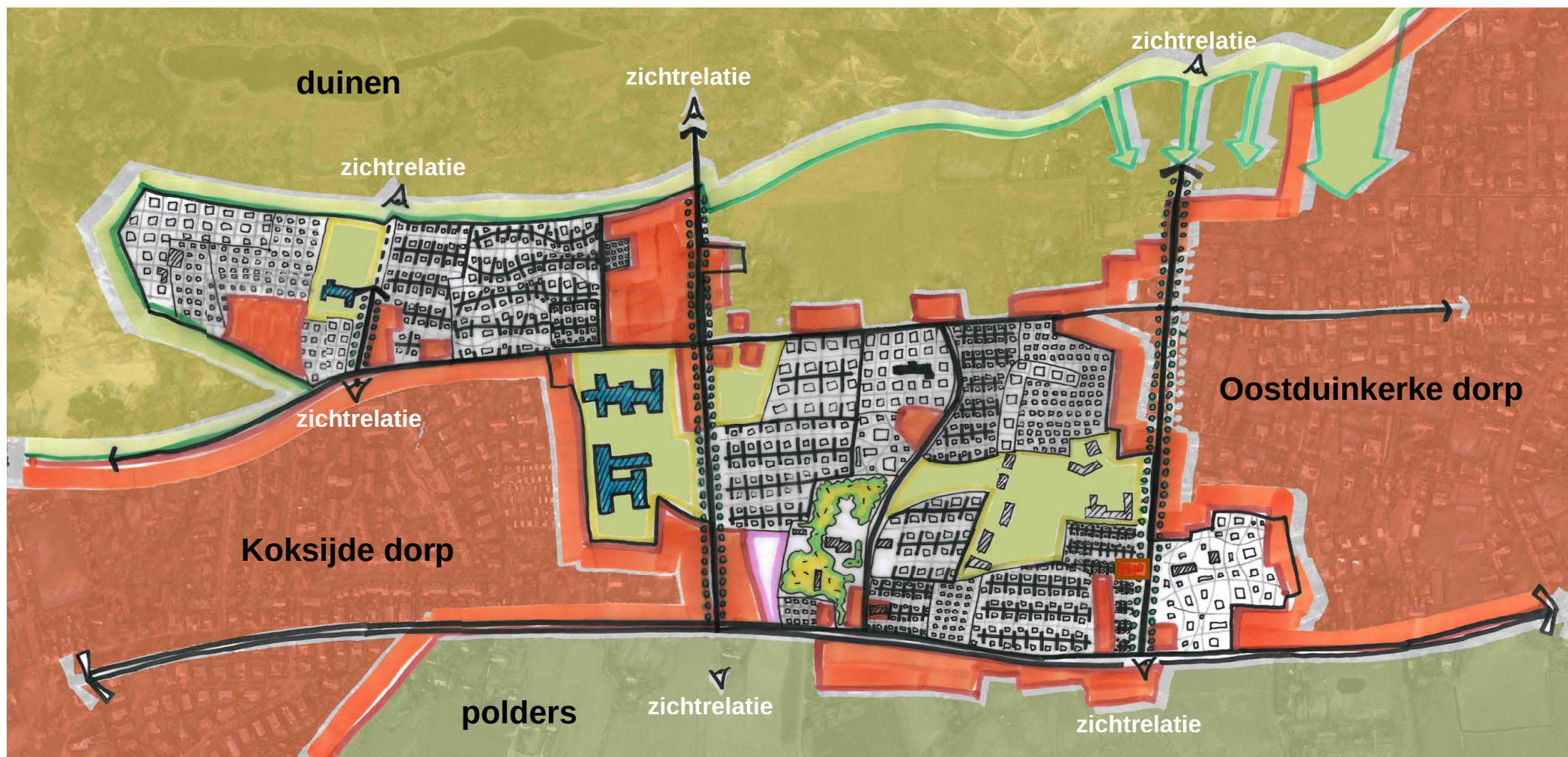
- Opgenomen in het RUP én in het RUP omgezet naar woonzone, bij goedkeuring van het RUP: Het gaat hier om percelen die reeds vergund (geacht) zijn als permanente bebouwing, maar voor inwerkingtreding van het RUP nog in zone voor verblijfsrecreatie waren gelegen.

2.6 Inpassing binnen het KAPIII-project 'Een ruimtelijk instrumentarium voor leefbare en duurzame kampeerbedrijven aan de kust'

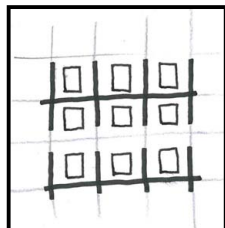
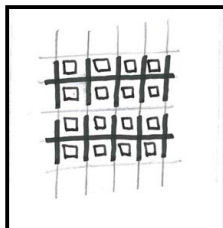
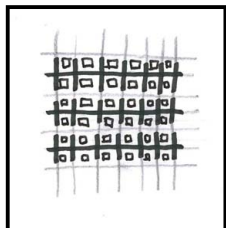
Het doel van dit project is om:

- De verblijfsmogelijkheden op kampeerbedrijven behouden met aandacht voor de toeristische verhuur (korte termijn) en daarmee een differentiatie van verblijfsmogelijkheden in hun gemeente verzekeren.
- Kansen te bieden aan de kampeerondernemers om te evolueren naar moderne, kwalitatieve, gemengde en rendabele kampeerbedrijven die beantwoorden aan de gewijzigde behoeften van de hedendaagse kampeerder.
- De steeds voortschrijdende ontwikkeling naar tweede verblijfsparken van zones, die voor verblijfsrecreatie bestemd zijn, tegen te houden.

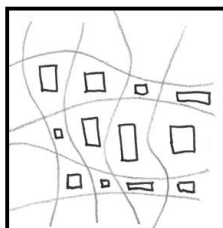
2.7 Analyse bestaande toestand toeristische verblijven



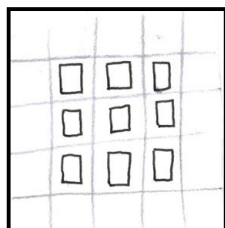
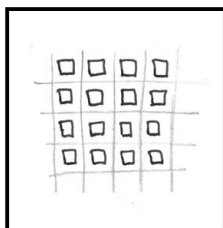
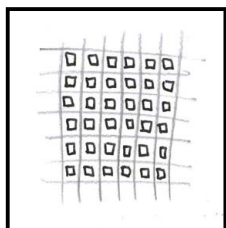
8 te onderscheiden typologiën van openluchtrecreatieve verblijven:



Structurele haag: gesloten → open



Ongestructureerde hagen | Glooiende perceelsstructuur



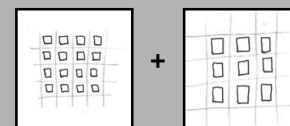
Weinig of geen haag: gesloten → open

Algemeen kunnen we zeggen dat er een gradatie bestaat in openluchtrecreatieve verblijven inzake rechtlijnigheid van perceelsstructuur, de al-dan-niet aanwezigheid van een haagstructuur en densiteit van de verblijven.

In het voorbeeld van camping Amazone is er weinig groen op perceelsniveau aanwezig (hagen), maar is er net door de afwezigheid van een perceelsafscheiding toch een groen karakter in de camping, dat mede bereikt wordt door geclusterd groen op niveau van het volledige terrein (bomengroepen).

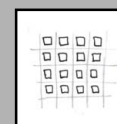
1: Camping 'De Blekker'

grote en middelgrote constructies met weinig groen



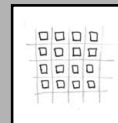
2: Camping 'Blekkerdal'

kleine stacaravans met weinig groen
lichte caravans



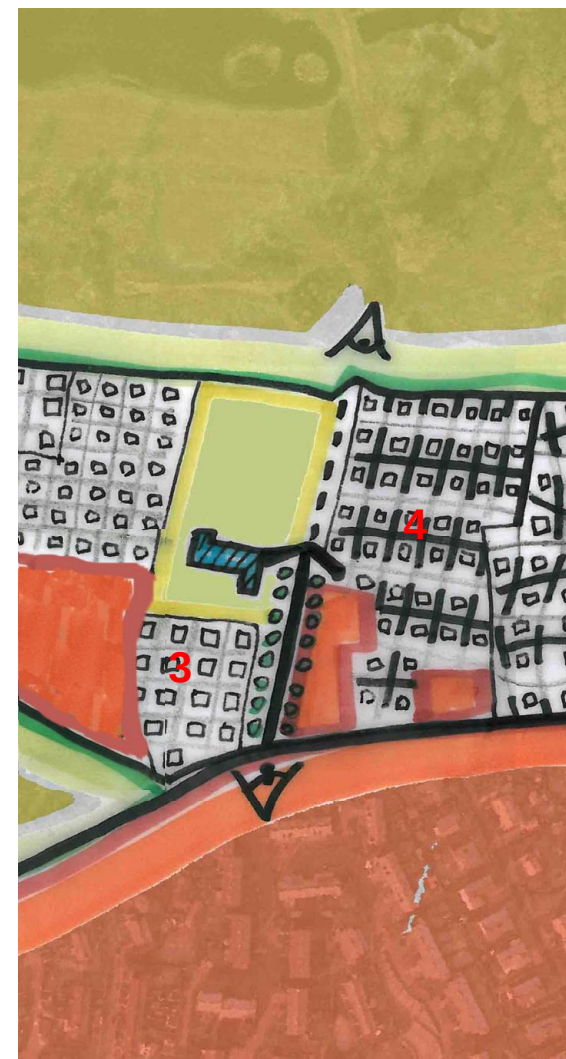
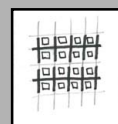
3: Camping in Karel Rathéstraat

kleine stacaravans met weinig groen



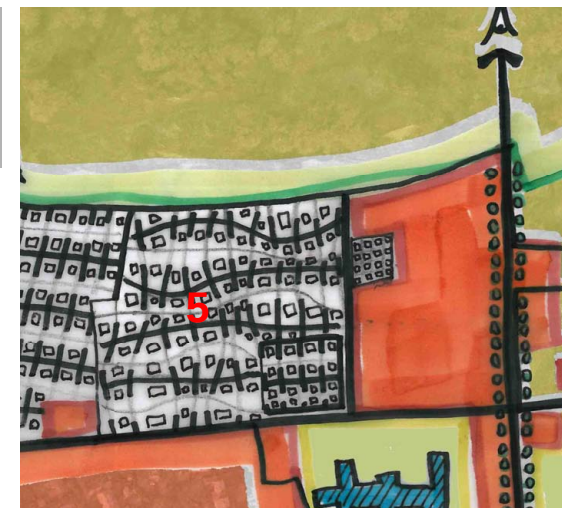
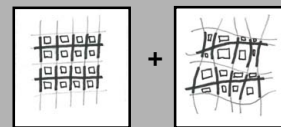
4: Camping 'De Doornpanne'

middelgrote constructies met gestructureerde hagen op perceelsniveau



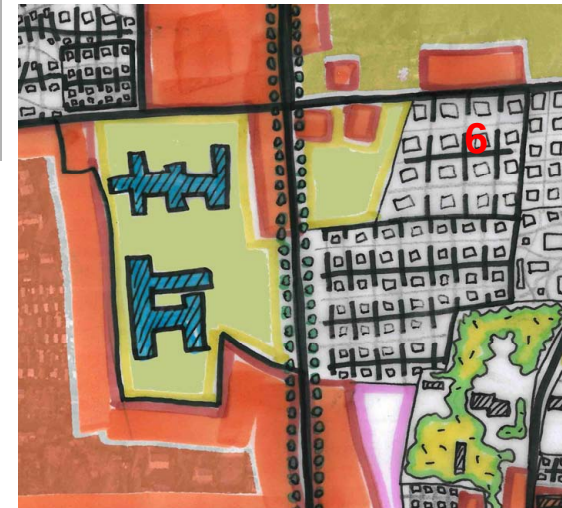
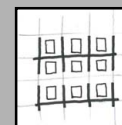
5: Domein 'De Grote Zeemeeuwen'

middelgrote tot grote huisjes met vooral ongestructureerde hagen



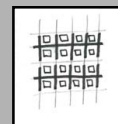
6: Vakantiepark 'Ter Yde'

grote huisjes met gestructureerde hagen



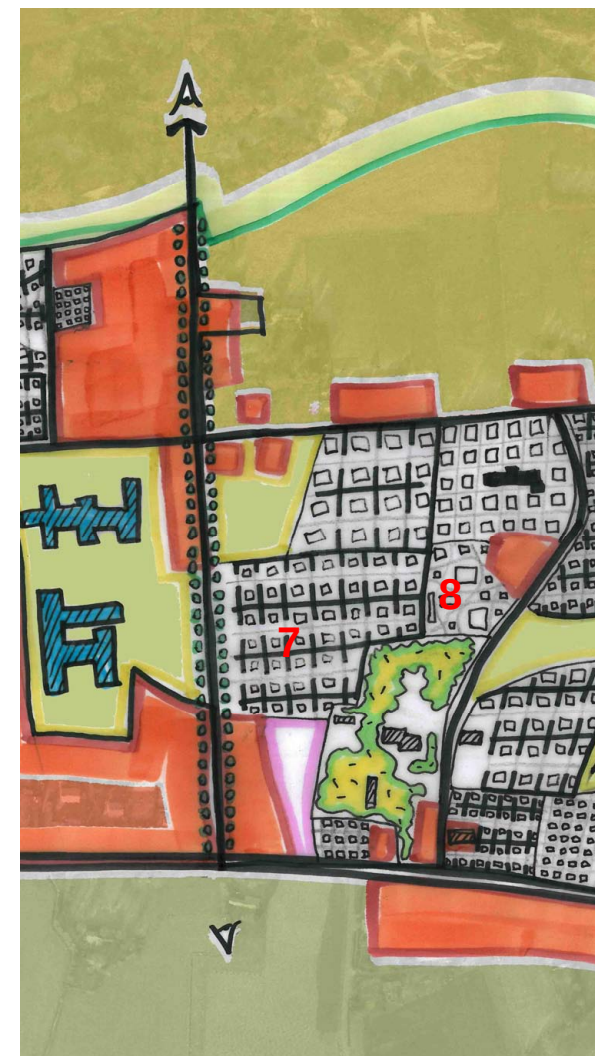
7: Domein 'Visserspark'

middelgrote huisjes met gestructureerde hagen



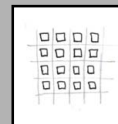
8: Vakantiedomein 'Het Zeegenoeen'

ongestructureerde losse grote huisjes met weinig groen



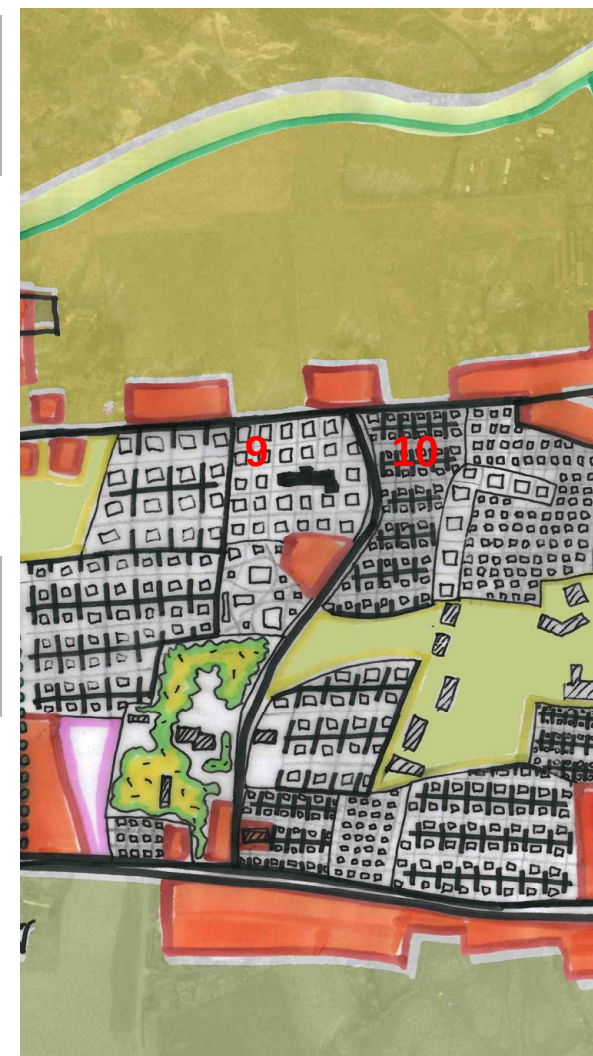
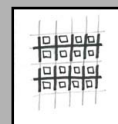
9: Domein 'Blinkaart'

middelgrote gestructureerde huisjes zonder groen



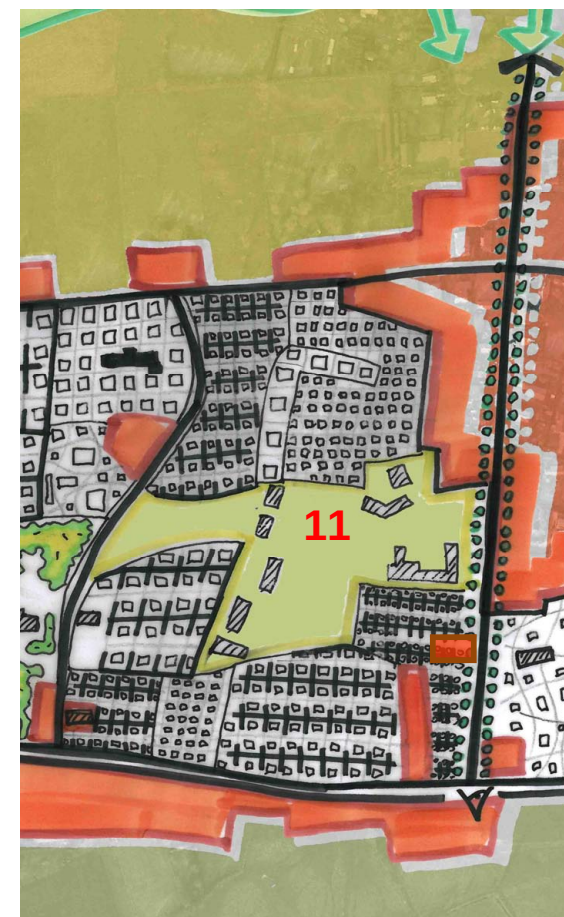
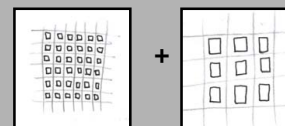
10: Domein 'Bos en Duin'

kleine huisjes met gestructureerde haag



11: Jeugdverblijfcentrum / vakantiecentrum 'Het Vissershuis'

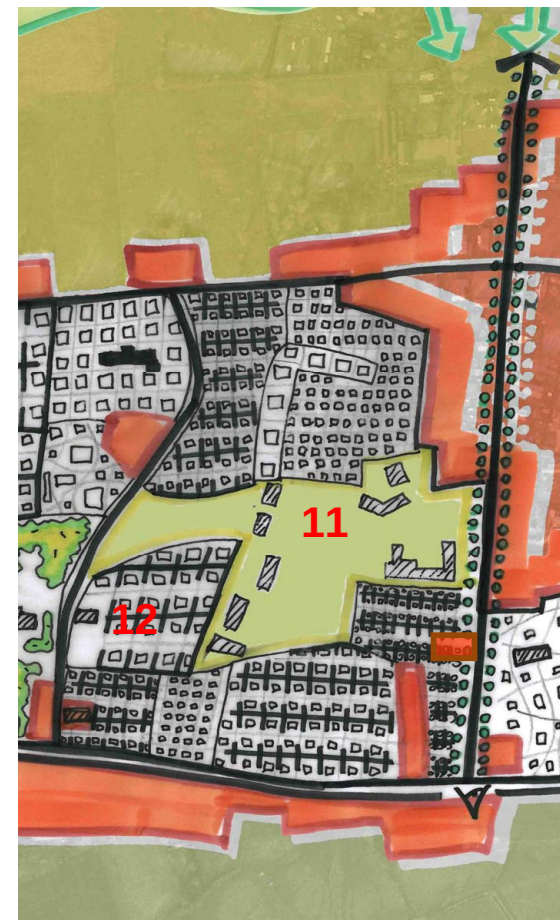
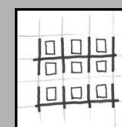
kleine caravans en grotere huisjes met gestructureerde perceelsstructuur en groen op niveau van het volledige terrein





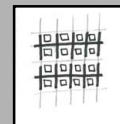
12: Camping 'Duinedreve'

middelgrote constructies met gestructureerde haag



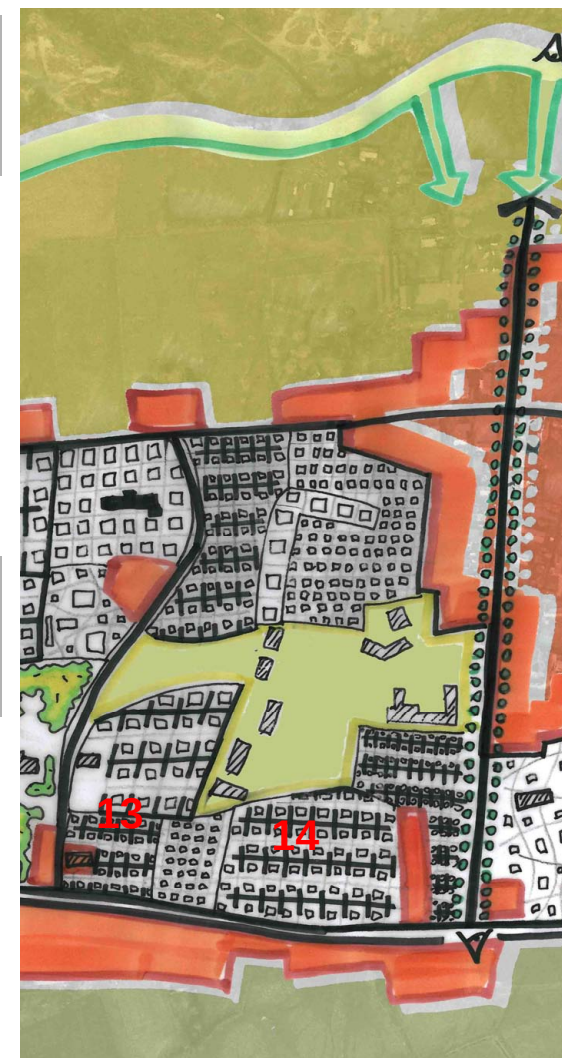
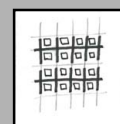
13: Hoek Hoge Duinendreef en Koksijdesteenweg

middelgrote huisjes met gestructureerde haag



14: Domein 'Peerdehoek'

middelgrote huisjes met gestructureerde haag



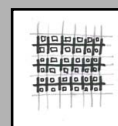
15: Camping 'Amazone'

kleine en middelgrote stacaravans met groen op niveau van het terrein, ongestructureerde perceelsstructuur



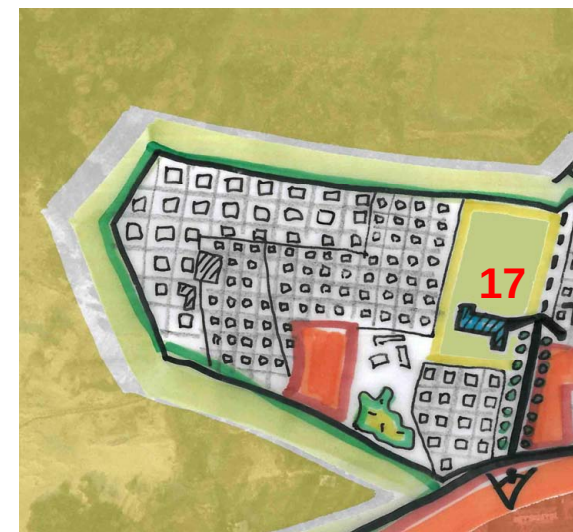
16: Huisjes Westhinderstraat

kleine huisjes met gestructureerde haag



17: 7-sprong internaat van hotelschool

los gebouw met zicht op de duinen



18: Vissersstraat woonhuizen en duinen

historisch aanwezige wooncluster met zicht op duinen en polders







weekendwoningen



19: Pylyserlaan oude vissershuizen

bouwjaar: tussen 1830 en 1850



	totale opp (ha)	entiteiten	bezette opp (ha)	bezetting	v/ha	collectieve gebouwen m²	%collectief	type collectief - enquête	opmerkingen - enquête
camping de blekker	2,15	118			55	726	3%	losse spelconstructies, ontspanningslokaal, sanitair, receptie, privé woning	doorgang naar pylyserlaan op privaat domein, electriciteitspaal staat op dit terrein, nood aan electriciteitscabine en stapelplaats voor maaisel binnen groene zone en vaste speeltoestellen
camping blekkerdal	0,85	37			44	188	2%		
jachtwakerstraat	0,45		0,04			400	9%		
Pylyserlaan 43	0,53	27			51	250	5%		stacaravans en trekkers, te klein om rendabel te zijn als kampeerterrein, na 2015: vakantiehuisjes
camping doornpanne	1,35	72			53	181	1%	café / bar, restaurant, speelplein, geen permanentie	er is geen toegangsmogelijkheid naar de duinen, LT wens om huisjes te realiseren
camping Amazone	1,70	90			53	400	2%	petanquetterrein, collectief sanitair, receptie, conciërgewoning	zeer goede openbaar vervoerverbinding, vraag naar parkeerplaats per perceel en enkele gegroepeerd
domein de grote zeemeeuwen	2,68	135	0,60	22%	50	0	0%		
grote zeemeeuwen opsplitsing	0,29	11	0,07	23%	39	0	0%		
ingesloten huisjes in Visserstraat	0,15	5	0,03	19%	33	0	0%		
vakantieverblijfpark ter Yde	0,70	20	0,11	16%	29	0	0%		
domein visserspark	1,90	67	0,40	21%	35	200	1%		
domein de blinkaart	0,75	25		?	33	260	3%		
bungalowpark Bos en Duin	0,48	11	0,07	15%	23	122	3%		
domein Bos en Duin	1,20	38	0,25	20%	32	0	0%		
camping duinedreve	1,18	45			38	176	1%	speelplein, conciërgewoning	wens gebouw uit te breiden met binnenrecreatie, sanitair en gemeenschappelijke delen, ook wens naar huisjes, eventueel uitbreiden naar naastliggende grasweide
hoek Hoge Duinendreef - Koksijdesteenweg	0,46	12	0,09	19%	26	250	5%		
Koksijdesteenweg	0,39	14	0,07	17%	36	0	0%		
Domein Peerdehoek	1,50	47	0,30	20%	31	0	0%		
hoek Koksijdesteenweg- Westhinderstraat	0,44	20	0,11	24%	45	0	0%		
Westhinderstraat	0,45	17	0,09	19%	38	128	3%		
Jeugdverblijfcentrum / vakantiecentrum Het Vissershuis	4,90	95	0,39		19	3636	7%	café / bar, restaurant, buiten/binnen sport & spel, automaten, collectief sanitair, activiteiten, receptie	vraag naar fietsroute doorheen het terrein, getelde caravans op kampeergebied richting pylyserlaan

Totaal aantal entiteiten: 906 (geen receptie / sanitair meegeteld)

Legende

toeristisch uitgebaat terrein

weekendverblijfparken

losse constructies

huisjes

In bovenstaande tabel wordt een overzicht getoond van de verschillende aanwezige recreatiedomeinen, met hun oppervlakte, aantal entiteiten, bezetting en dichtheid en ook het aandeel dat per terrein wordt ingenomen voor collectieve functies.

Wat betreft dichtheid valt op dat de terreinen met losse constructies een dichtheid hebben van 50 tot 55 entiteiten per hectare. Bij de terreinen met het type huisjes varieert de dichtheid tussen de 20 en 50 huisjes per hectare. Het grootste deel blijft hier beneden de 40 huisjes per hectare.

Bij het type van de huisjes was het mogelijk de bezetting van de huisjes te berekenen op niveau van het volledige terrein. De bezetting valt bijna altijd tussen 15 en 20%. Bij dit type is er quasi nooit sprake van collectieve voorzieningen aangezien deze huisjes vaak individueel verkocht zijn. Bij de losse constructies is er wel een groter aandeel collectief, tot 9% bezetting door gebouwen.

2.8 Plan van aanpak voor behandeling zonevreemde woningen

2.8.1 Afbakening zonevreemde woningen

De problematiek van zonevreemde woningen beperkt zich binnen het plangebied grotendeels tot het recreatiegebied, met uitzondering van 2 woningen die in natuurgebied gelegen zijn. Deze laatste zijn in een vorig RUP (Zonevreemde constructies, GRUP 2: Corridor Schipgat – Doornpanne) niet meegenomen omdat men toen aannam dat deze woningen in een goedgekeurde woonverkaveling lagen, wat niet het geval is.

Op basis van de juridische toestand worden entiteiten afgebakend waarbinnen wonen mogelijk moet zijn. Dit gebeurt op perceelsniveau.

- Percelen die grotendeels in woongebied liggen volgens gewestplan kunnen na afweging in hun geheel worden opgenomen in een woonzone.
- Percelen gelegen binnen een goedgekeurde woonverkaveling zijn vergund en kunnen opgenomen worden in een woonzone.
- Historische bebouwing, die dateren van voor de ingang van het gewestplan zijn vergund geachte woningen en kunnen opgenomen worden in een woonzone.
- Andere niet vergund of vergund geachte woningen worden geval per geval bekeken in functie van de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

2.8.2 Waarom herbestemming

Basisrechten voor zonevreemde woningen zoals omschreven in de VCRO:

- Algemeen geldt dat bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning. Dit geldt voor verbouwen, herbouwen op dezelfde plaats, herbouwen op een andere plaats en uitbreiden, op voorwaarde dat het aantal woon-eenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal, en het maximale nieuwe volume beperkt blijft tot 1000m³.
- Deze bepalingen voor herbouwen en uitbreiden, gelden niet als het gebied is geordend in een ruimtelijk uitvoeringsplan en vallen onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie”.

Het is belangrijk dat ook deze bestaande vergunde bebouwing minimaal dezelfde mogelijkheden krijgt. Hiervoor zal een herbestemming naar woonzone een oplossing bieden.

2.8.3 Eerdere planningsinitiatieven

Binnen het **GRUP Zonevreemde Constructies** werd in de eerste fase ook dit RUP meegenomen (entiteit 4):

Globale visie zonevreemde bebouwing:

- Het uitvoeringsplan zou enkel betrekking hebben op de zonevreemde woningen die dateren van voor het gewestplan.
- Gelet op de clustering van aanwezige bebouwing, nl. tussen weekendverblijfparken en campings, is uitbreiding van bestaande zonevreemde woningen mogelijk.

Voorliggend RUP wordt opgemaakt in de plaats van het hierboven vermelde RUP om aan alle elementen binnen het plangebied een antwoord te bieden.

2.8.4 Manier van werken

De vergunde woningen worden opgelijst vanuit:

- Gewestplan
- Goedgekeurde verkavelingen
- Goedgekeurde vergunningen
- Samenvatting van de vergund geachte bebouwing

Op basis van deze gegevens kunnen deze woonkorrel worden afgebakend en herbestemd tot woonzone.

2.8.5 Gewestplan



Op bovenstaande figuur is een vergelijking gemaakt met de zones die binnen het RUP zijn aangeduid als woongebied (grijs gearceerd) en de woonzones uit het gewestplan.

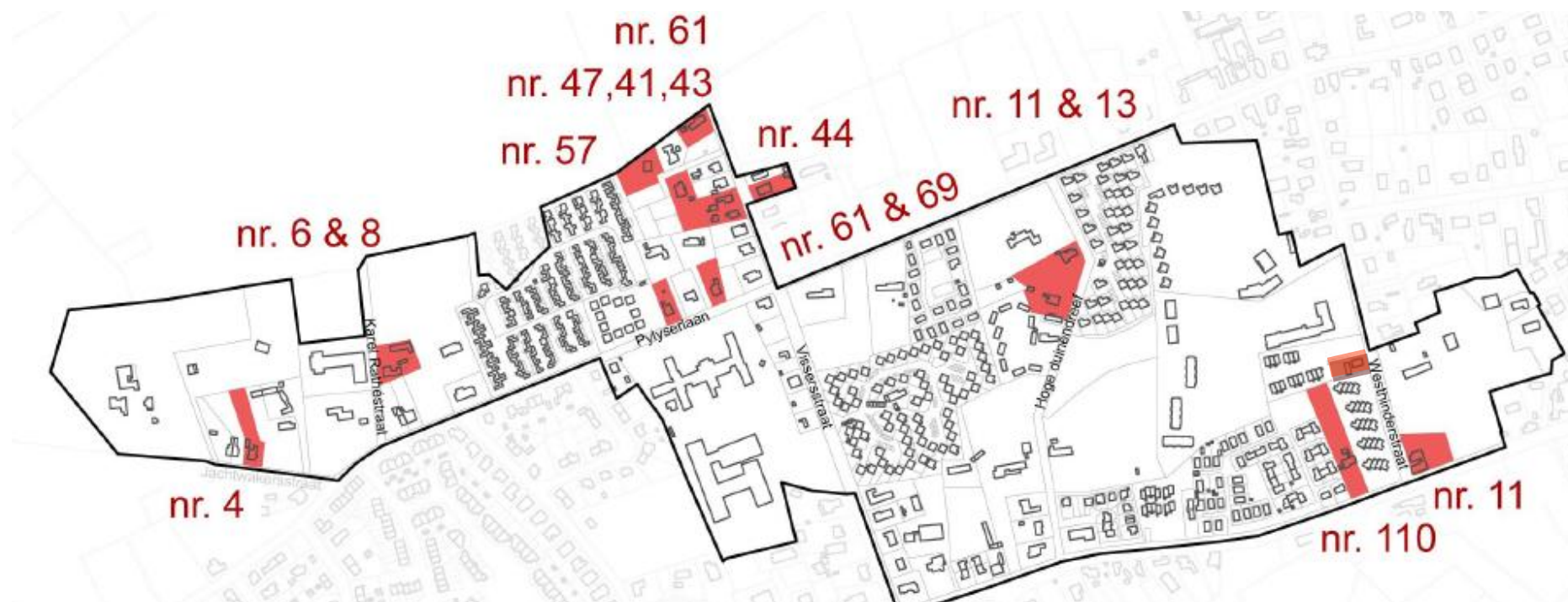
2.8.6 Verkavelingen



Op bovenstaande figuur is een vergelijking gemaakt met de zones die binnen het RUP zijn aangeduid als woongebied (grijs) en de verkavelingen. woonver-kavelingen hebben een **rode** omlijning, recreatieverkavelingen een **oranje** omlijning. Verkavelingen die binnen het plangebied in functie van gemeenschaps-voorzieningen zijn opge maakt, hebben een blauwe omlijning.

2.8.7 Vergunningen als woning

2.8.7.1 Overzicht in kaart



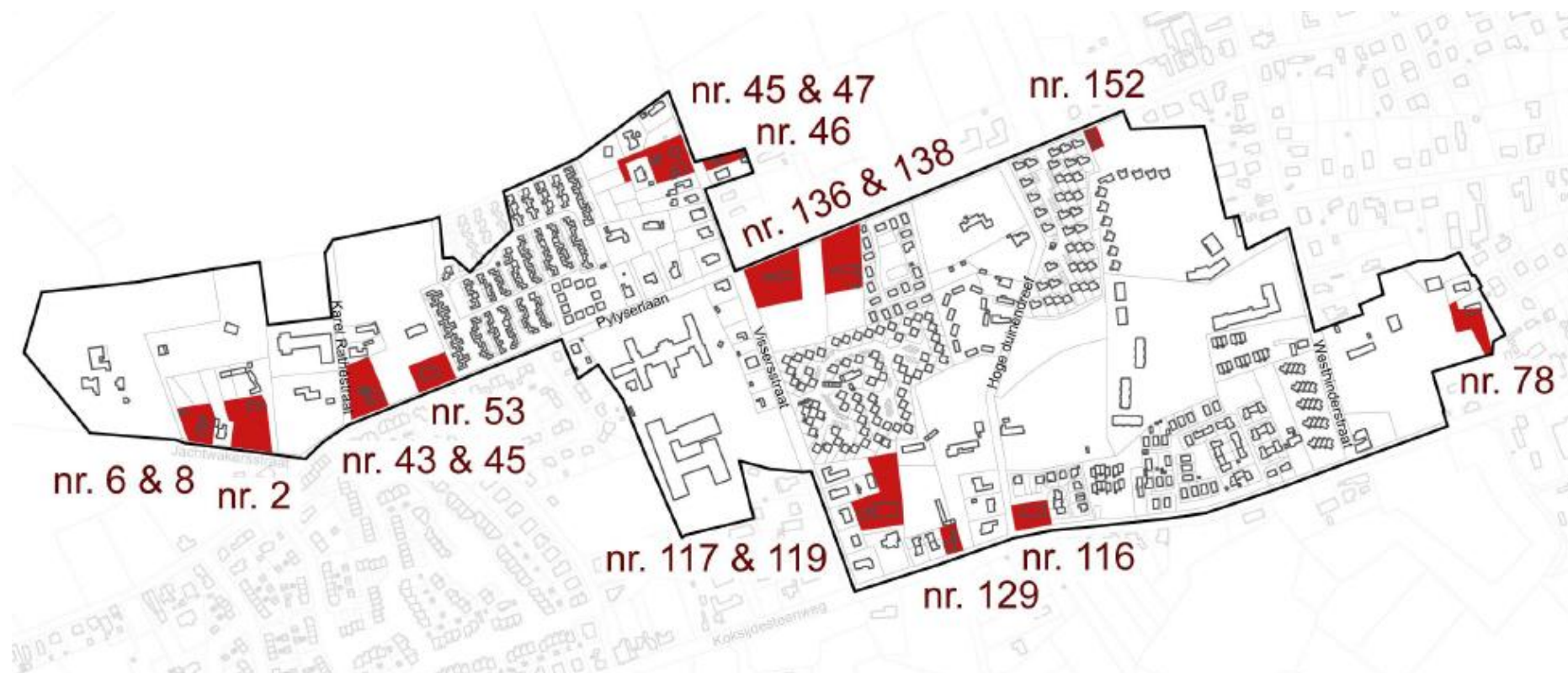
De in bovenstaand kaartje aangeduide woningen zijn (grotendeels) vergund als woning.

2.8.7.2 Overzicht in tabelvorm

adres	Dossiernr	doc in gemeentelijk dossier	onderwerp
Hoge Duinedreef 11	79/3435	ja	uitbreiding woning, uitbreiding vergund in 'zonevreemdheid' want oppervlakte groter dan 60m ² dus niet getoetst aan toenmalige beperkingen voor vakantiehuisjes
Hoge Duinedreef 13		ja	Saneren en uitbreiden van de woning 1997
Jachtwakersstraat 4	54/161d	ja	woning
	kadaster	ja	eindjaar 1955
Karel Rathéstraat 6	74/2200	ja	uitbreiding woonhuis, was vroeger Silicostraat 20
	83/4098	ja	aanbouw veranda
	92/6344	ja	bouwen van een garage
	kadaster	ja	eindjaar 1964
Karel Rathéstraat 8	92/6322	ja	verbouwen van een woning, was vroeger Silicostraat 22
	kadaster	ja	eindjaar 1954
	82/3896	ja	tuinhuis
Pylyserlaan 61 en 69	VK89/1	ja	In deze verkaveling 1965 worden deze bestaande woningen mee opgenomen als bestaande villa
Visserstraat 41	57/266e	ja	woonhuis
Visserstraat 43	52/177c	ja	villa
	kadaster	ja	eindjaar: 1952
Visserstraat 44	64/451	ja	woonhuis
Visserstraat 57	95/7626	ja	aanbouwen veranda
	97/8515	ja	tuinhuis
	64/508	ja	bouwen landhuisje
	kadaster	ja	eindjaar: 1960
Westhinderstraat 11	VO733/1	ja	Verkaveling 07/05/2002 lot 1, verkoopsakte woning als bewijs oorsprong 1936 en vergunning 1968 verbouwing, zie ook bewijslast in bijlage 'Bezwaarschrift i.f.v. eengezinswoning Westhinderstraat 11 met aangeleverde bewijslast'

2.8.8 Overige woningen

2.8.8.1 Overzicht in kaart



Op bovenstaande figuur zijn de woonzones uit het RUP aangeduid die niet in een woonverkaveling of in woongebied volgens het gewestplan gelegen zijn, en waar geen vergunning van is teruggevonden. Van de meeste kon wel worden achterhaald wanneer zij gebouwd zijn, of al bestonden (door kadaster, inventaris onroerend erfgoed en verkoopsakte).

2.8.8.2 Overzicht in tabelvorm

adres	Dossiernr	doc in gemeentelijk dossier	onderwerp
Houtsaegerlaan 129	90/5742	ja	veranda in recreatiegebied
Jachtwakersstraat 2		ja	verkoopakte woning in 1920
Jachtwakersstraat 6	50/466		
	kadaster	ja	eindjaar 1951
Jachtwakersstraat 8	50/466		
	kadaster	ja	eindjaar 1951
Koksijdesteenweg 117-119	VK104/1 en VK104/2	ja	Op beide verkavelingen (1965 en 1989) is de aanwezige woning telkens aangeduid, maar niet benoemd als woning, de constructie wordt dus als vergund beschouwd. De oorspronkelijke verkavelingsvergunning liet open villabouw toe, met de opmerking dat niet mocht worden afgesplitst. Dit laatste gebeurde wel in de VK uit 1989, doch bleef de oorspronkelijke woning behouden, en dus kan deze als vergund worden beschouwd.
Koksijdesteenweg / Hogeduinendreef	VO317/1,2,3 & 4	ja	Op al deze plannen staat dit gebouw opgetekend als te behouden bestaande bebouwing, op één van de plannen benoemd als bestaand winkelgebouw. Zijn grootte bewijst tevens dat het niet om een vakantiewoning gaat.
		ja	Ombouwen van loods ter vervanging van 2 loodsen 1/12/76
Koksijdesteenweg 78	kadaster	ja	kadaster
Pylyserlaan 136	98/9148	ja	renoveren vakantiewoning
	inventarisfiche	ja	jaartal: 1830-1850, functie: wonen
Pylyserlaan 138	99/9453	ja	renoveren vakantiewoning
	77/2658	ja	tuinhuis
	70/1662	ja	geweigerd
	inventarisfiche	ja	jaartal: 1830-1850, functie: wonen
Pylyserlaan 152			
	kadaster	ja	eindjaar 1946
Pylyserlaan 43	kadaster	ja	1964: vergroting van het gebouw
			1999, vakantiewoning,
Pylyserlaan 45	00/9896	ja	renoveren van een woning
	02/10609	ja	renoveren vakantiewoning, geen permanente bewoning toegestaan

adres	Dossiernr	doc in gemeentelijk dossier	onderwerp
Pylyserlaan 53	kadaster	ja	zichtbaar 1900-1920 2006, vakantiewoning
Visserstraat 46	kadaster	ja	eindjaar 1951
Visserstraat 45	509/1	ja	Verkaveling recreatieverblijf
Visserstraat 47	509/1	ja	Verkaveling recreatieverblijf

We kunnen stellen dat voor een heel deel van deze bebouwing documenten bestaan die weergeven dat de bebouwing dateert van voor het gewestplan, waardoor ze als vergund of vergund geacht kunnen worden beschouwd.

Van een deel van deze woningen anderzijds, is de woonfunctie niet vergund. Deze percelen maken wel deel uit van een cluster en er is duidelijk een woonbestemming aanwezig. Het is bijgevolg gewenst deze op te nemen in de woonzone.

2.8.8.3 Bedrijvigheid

Ter hoogte van nr. 117 en nr. 119 bevindt zich momenteel nog bestaande bedrijvigheid. De gemeente wenst deze bedrijvigheid toe te laten in zijn huidige vorm, waarbij een uitdoofscenario wordt nagestreefd.

adres	dossiernr	doc in gemeentelijk dossier	onderwerp
Koksijdesteenweg 117-119	VK104/1 en VK104/2 BV 1976/2622	ja	Op beide verkavelingen (1965 en 1989) is op deze percelen bebouwing aanwezig, daar waar momenteel de bedrijfsbebouwing zich situeert, op de verkaveling van 1989 is dit ook duidelijk benoemd als loods. Op de bouwvergunning van 1976 wordt een loods vergund ter vervanging van twee bestaande loodsen, dit is voor het in voegen treden van het functiewijzigingsbesluit van 1984. We kunnen dus stellen dat én de bebouwing én de functie als loods als vergund geacht kan worden beschouwd.

2.8.8.4 Woonkorrels



2.9 Visievorming

In het plangebied zijn volgende elementen gelegen:

- Recreatiegebied
- Historische woonbebouwing
- Schoolgebouwen
- Ambachtelijke bedrijvigheid

Daarnaast gaat grote aandacht naar de overgang met de duinen:

- Het groene karakter van de omgeving moet behouden blijven en zo mogelijk versterkt worden.
- Bescherming van het duingebied.

Vanuit het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt het behoud van een open-ruimte-relatie vermeld.

2.9.1 Recreatie

In vakantieverblijfparken worden de groene ruimtes als kwaliteit bewaard. Deze zones vormen namelijk een belangrijke verbinding voor de duinen met een belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarde.

Uit de analyse van de bestaande toestand zijn we gekomen tot een aanvaardbaar voorstel tot toegelaten bezetting en densiteiten voor de toeristisch uitgebate terreinen en weekendverblijfparken.

Dit voorstel komt tegemoet aan de aanwezige configuratie in de bestaande toestand en vormt zo een realistisch voorstel om de aanwezige kwaliteiten in het plangebied te behouden en versterken:

- Maximum 20% bezetting door verblijven
 - 55/ha indien verplaatsbare verblijven
 - 40/ha indien niet-verplaatsbare verblijven
- Maximum 10% collectieve gebouwen
- Maximum 20% verharding
- Minimum 10% gegroepeerd gemeenschappelijk groen, excl. groenbuffer

Ten opzichte van de uiterste perceelsgrenzen van een bedrijf dient een bouwrijpe groenbuffer van ten minste 2m gerealiseerd te worden.

De bezetting vergroten tbv van collectieve gebouwen stimuleert het gebruik van collectieve gebouwen, maar verplicht dit niet. Als er geen collectieve gebouwen komen betekent dit meer ruimte voor groen.

Collectieve gebouwen vormen een meerwaarde voor de dynamiek in verblijfparken. De bezetting van deze gebouwen willen we dus niet integreren in de bezetting door verblijven om het aantrekkelijk te maken collectieve functies te voorzien zonder hierdoor een effect te moeten hebben op het aantal verblijven.

Het groen op niveau van het bedrijf wordt vaak bepaald door de nadrukkelijk aanwezige hagen, vaak zeer rechtlijnig en gestructureerd als grens tussen de verschillende staanplaatsen of individuele percelen. Daarnaast hebben we het voorbeeld van camping Amazone, waar deze duidelijke haagstructuur helemaal niet aanwezig is, maar toch een groen karakter bekomen wordt door met meer 'hoogstammig' groen te werken.

Met dit RUP vinden we het niet opportuun een keuze te maken in type beplanting, maar wel om de nadruk te leggen op de kwaliteit ervan. De keuze bepaalt namelijk in grote mate de identiteit en het karakter dat het verblijf krijgt. Bij de terreinen waar geen scheiding is geplaatst tussen de individuele verblijven is het gebruik ervan veel organischer, wat het tijdelijke karakter van verblijven stimuleert (plaatsen die niet bezet of in gebruik zijn kunnen gebruikt worden door andere gebruikers om te spelen of te verblijven). Wanneer daarentegen wel gekozen wordt voor een haag als scheiding tussen de individuele verblijven kan een groen karakter gecreëerd worden en tegelijk een hoge dichtheid inzake verblijven gegenereerd worden.

2.9.2 Wonen

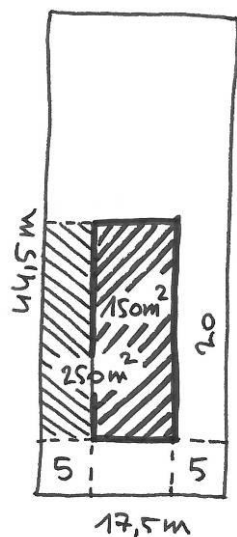
Een aantal woningen binnen het plangebied zijn vergunde constructies voor permanente wonen. Voor deze constructies zou de vergunde toestand worden bestendigd in het RUP via een bestemmingswijziging tot woongebied.

Het gaat hier over de woningen/verkevelingen die al historisch als dusdanig in gebruik zijn (Visserstraat, percelen aansluitend bij Oostduinkerke-dorp en Koksijde-dorp, Vissershuisjes met 3 sterren, 3 woningen in de Jachtwakerstraat, (oude) Silicostraat). Er komt een klein deel woonaanbod bij, op die plekken waar het als 'logisch' kan beschouwd worden.

Om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te waarborgen worden aan de woningen binnen het plangebied naar hun toekomstige bestemming meer mogelijkheden geboden dan voorzien in de VCRO.

Koksijde wenst hiertoe vernieuwbouw te stimuleren, op schaal van de omgeving. Daartoe zijn voorschriften noodzakelijk die, afhankelijk van de beschikbare ruimte, een ruimtelijk aanvaardbare oplossing bieden. Binnen het plangebied zijn omwille van hun historisch gegroeide karakter, percelen van alle schaalniveau's terug te vinden.

Bij de kleinere percelen zou een nieuw bouwvolume van 1000m³ te groot kunnen zijn, en bij de grotere percelen is het dan weer onnodig klein. Daarom wordt voorgesteld te werken met afstandsvoorschriften.



Als rekenvoorbeeld nemen we het grootste van de twee percelen die binnen natuurgebied liggen volgens het gewestplan: Dit perceel is ongeveer 780m² en is voor 113m² bezet door de woning.

Als we hier een bouwrijpe afstand van 5m ten opzichte van een vrije gevel toepassen, en 5m ten opzichte van de rooilijn, met een toegelaten bouwdiepte van 20m gelijkvloers (15m op de verdieping), bekomen we volgende terreinbezettingen:

→ Max 150m² indien vrijstaand (max. 112,5m² op de verdiepingen)

→ Max 250m² indien gekoppeld (max. 187,5m² op de verdiepingen)

In dit geval zou dus (in geval van aanbouw en maximaal gebruik van alle toegelaten volumes) een volume van 1312,5m³ kunnen gerealiseerd worden.

In een ander geval (bijvoorbeeld Jachtwakersstraat 6) is slechts 840m³ mogelijk omwille van de beperkte perceelsgrootte.

Beide woningen die in natuurgebied gelegen zijn worden vergund geacht als woning. (zie ook plan juridische toestand)

2.9.3 Zones voor gemeenschapsvoorzieningen

Er zijn 2 zones voor gemeenschapsvoorzieningen in het gebied gelegen. Één ervan is opgenomen in de gewenste ruimtelijke structuur van Koksijde-dorp. Deze wordt ook als dusdanig bestemd. De andere (hotelschool) is niet in het GRS opgenomen. Deze moet kunnen blijven bestaan voor zolang deze school in gebruik is of er een zorgfunctie in kan komen, dus de mogelijkheid moet wel bestaan om het gebouw als dusdanig te hergebruiken. Nadien bij de eerste aanvraag tot functiewijziging krijgt het de bestemming 'recreatie' zoals de omliggende gebieden.

2.9.4 Ambachtelijke zone

Daarnaast is een zone in ambachtelijk gebruik. We kunnen uit vorig hoofdstuk aannemen dat het ambachtelijk gebruik reeds langer op deze locatie aanwezig is. Het is gewenst dit ambachtelijk gebruik mogelijk te houden, zolang de functies niet meer hinder veroorzaken dan nu. Op lange termijn is het niet gewenst dat dit ambachtelijk gebruik blijft bestaan. We passen hiervoor volgende middelen toe:

- Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid zal een nabestemming wonen in werking treden.
- Er wordt een maximale bebouwingsbezetting voorgeschreven voor de ambachtelijke zone, waardoor maximaal 30% van elk perceel kan bebouwd worden. Momenteel is er ca. 20% bebouwde ruimte. Een kleine uitbreiding blijft dus wel mogelijk.

2.9.5 Deelzone duinenovergang

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het duinengebied. De overgang ten aanzien van dit duinengebied is zeer belangrijk. Er wordt hiervoor gekozen een realistische buffer voor te schrijven zodat de kans op realisatie voldoende groot is. Het gaat hier om:

- In zone voor verblijfsrecreatie: een minimale gemiddelde breedte van 8,5m per bedrijf met een minimale breedte van 5m.
- In zone voor residentiële wonen: een minimale gemiddelde breedte van 6m, met een minimale breedte van 3m.

2.9.6 Open ruimte verbinding

In het richtinggevend gedeelte van het GRS p 50 en kaart 9 wordt melding gemaakt van het behoud van een open-ruimte-relatie die midden door ons plangebied loopt. Het gaat om het behoud van een verbinding tussen de polders en de duinen.

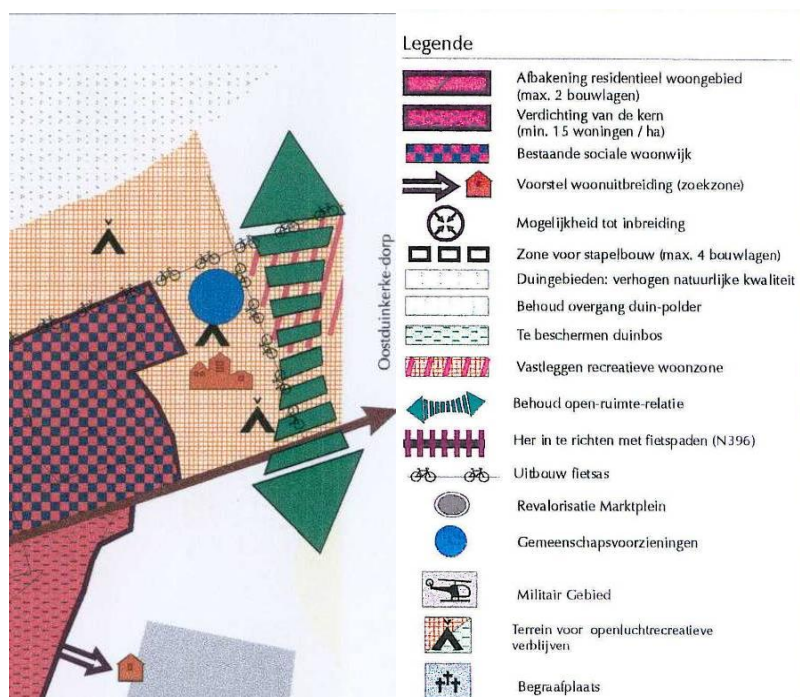
Gezien het feit dat dit werd opgenomen in het GRS is het wenselijk om dit ook op te nemen in dit RUP. Wel merken we twee belangrijke zaken op, die dit wat nuanceren:

- Het betreft hier een grafisch aantekening op het plan van de gewenste ontwikkeling in Koksijde Dorp, waarbij door de tekenstijl enerzijds en de soort pijl anderzijds kan gesteld worden, dat de verbinding geen vaste ligging heeft. Daarom kan ook best gekozen worden voor een indicatieve pijl, die kan verschoven worden binnen een bepaald gebied en niet van een vastgelegde zone.
- Als we het schema nader bekijken zien we twee dingen:
 - deze verbinding loopt door een zone die in de legende wordt omschreven als 'vastleggen recreatieve woonzone'.
 - Het gaat om het behoud van een open ruimte verbinding, niet het creëren ervan.

M.a.w. daar waar in de huidige toestand geen verbinding is, kan deze ook niet worden opgelegd vanuit het GRS. We stellen dus dat we deze verbinding niet zo stringend kunnen bepalen in de voorschriften.

We kiezen er daarom voor om dit op volgende manier op te nemen in het RUP:

- Een indicatieve aanduiding met een verbindende pijl
- Een gemiddelde breedte van de verbinding (5m breedte gemiddeld)
- Een beperkt variabel begin- en eindpunt (20m uit zijn as)
- Enkel doelend op het behoud van een bepaalde open ruimte-verbinding en niet dwingend of sturend tot het inrichtingen ervan, waarbij de huidige reeds ingevulde bebouwing, verharding, constructies mogen blijven bestaan.



Gewenste ruimtelijke structuur Koksijde-dorp

3 DECRETALE BEPALINGEN

3.1 Opgave van de strijdige bepalingen

De stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het GRUP Pylyserlaan en omgeving vervangen de stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het gewestplan Veurne-Westkust (KB 06/12/1976, gewijzigd met MB 09/02/1999) voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het GRUP vallen. Het betreffen volgende bestemmingen 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 Brugge-Oostkust.

- Recreatiegebied
- Woongebied
- Natuurgebied
- Natuurgebied
- Agrarisch gebied

3.2 Ruimtebalans

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:

Huidige bestemming	Oppervlakte (m²)		Bestemming RUP	Oppervlakte (m²)
Woongebied	8380		Wonen	58013
Woonuitbreidingsgebied	10096		Recreatie	304907
Recreatiegebied	368819		Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	30010
Natuurgebied	3807			
Agrarisch gebied	1828		TOTAAL	392930

3.3 Watertoets

3.3.1 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.

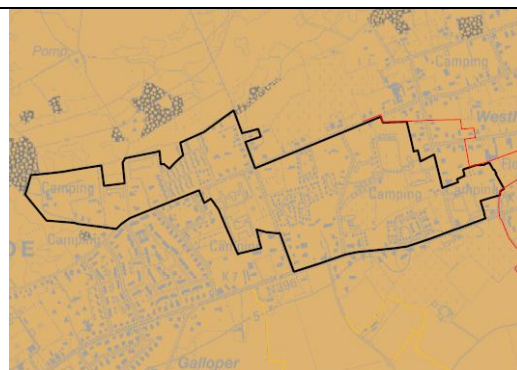
Artikel 8 van dat decreet luidt:

"**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".

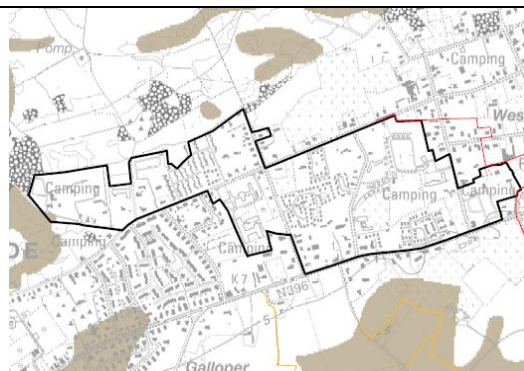
Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het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

3.3.2 Toepassing op het PRUP



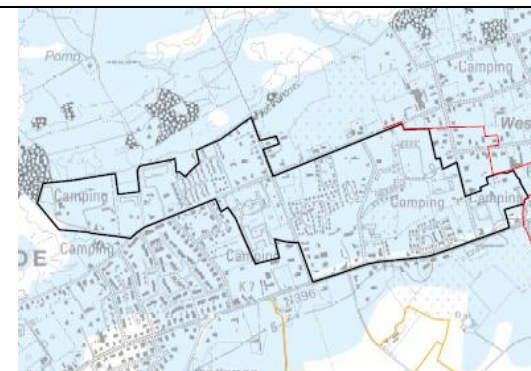
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

Grondwaterstromingsgevoeligheid



- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

Infiltratiegevoeligheid



- Mogelijk overstromingsgevoelig

Overstromingsgevoeligheid

Aangezien:

- er in het plangebied geen waterlopen zijn;
- het plangebied zeer gevoelig is voor grondwaterstroming. Gezien het plan niet de bedoeling heeft ondergrondse constructies te voorzien is hier geen impact te verwachten;
- zones rondom aangeduid zijn als infiltratiegevoelig, en de bijkomende verharde oppervlakte beperkt is;
- het plangebied overstromingsgevoelig is, en de bijkomende bebouwing beperkt is;
- door het RUP de bestaande natuurwaarden verder beschermd worden;
- dit RUP slechts een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen behelst;
- bij de stedenbouwkundige voorschriften duidelijk is opgenomen dat het respecteren van de principes inzake integraal waterbeheer één van de beoordelingscriteria is;
- de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning zal worden getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 1 oktober 2004) en alle latere wijzigingen;

kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van deze planoptie conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer beperkt is.

3.4 Buurtwegentoets



Ten zuiden van het plangebied is buurtweg nr. 1 gelegen met aansluitend voetweg nr. 19. Deze zijn nog steeds in gebruik (als N396). In het RUP wordt deze weg als openbaar domein bestemd.

3.5 Resultaten onderzoek tot mer

Voor de herbestemming die binnen het planologisch kader van het RUP 'Pylyserlaan' zullen kunnen gerealiseerd worden is er van rechtswege mogelijk planMER-plicht. Er zijn echter geen aanzienlijke milieu-effecten te verwachten want:

- De impact van de bestemmingswijzigingen en de activiteiten die in dit planologisch kader kunnen worden gerealiseerd hebben slechts een beperkte potentiële impact op de milieu-effecten.
- Het plan kan gezien worden als klein gebied op lokaal niveau en behelst slechts een kleine wijziging.
- Er zijn geen bijzondere kwetsbaarheden die de te verwachten milieu-impact zwaarder zullen doen doorwegen.

Er dient bijgevolg geen planMER opgemaakt te worden voor het RUP 'Pylyserlaan'.

Wel dienen wel een aantal aandachtspunten meegenomen te worden in de verdere uitwerking van het RUP 'Pylyserlaan'.

Bodem en water:

- Het gebied grenst aan de beschermingszone voor grondwaterwinning 'sint-André'. De activiteiten die binnen het planologisch kader van het RUP zullen kunnen gerealiseerd worden hebben geen impact op het grondwater. Projecten die binnen het RUP gerealiseerd worden zijn verder onderhevig aan de vigerende wetgeving (Vlarem) en het respecteren hiervan.
- Het plangebied en de volledige omgeving is zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Gezien het plan niet de bedoeling heeft ondergrondse constructies te voorzien is hier geen impact te verwachten.
- Enkele zones rondom zijn infiltratiegevoelig. Het plangebied zal hier geen invloed op hebben. De principes van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hergebruik en infiltratie worden gevolgd in geval van bijkomende verharding.

Fauna en flora:

- Ten noorden van het plangebied zijn biologisch zeer waardevolle gebieden gelegen die eveneens faunistisch voornaam zijn. Binnen het plangebied komen enkele zones voor. Deze moeten hun biologische waarde bij ingang van het RUP kunnen behouden.

Archeologie:

- Het betreft vooral een RUP waar de bestaande toestand wordt bestendigd. Wegens de beperkte oppervlaktes waar nieuwe vergravingen zullen plaatsvinden, de diepte vaak beperkt is tot de diepte voor funderingen en/of maximaal 1 kelderverdieping, er vooral in los zand zal graven worden is de kans klein dat archeologisch materiaal zal aangetast of vernietigd worden. In het kader van de screening van voorliggend RUP wordt dan ook vooral verwezen naar de vigerende sectorale wetgeving waarin de vondstmeldingsplicht is opgenomen.

Mens:

- De belevingswaarde en beeldwaarde is zeer hoog door de ligging midden in de duinen. Dit moet zo blijven.
- Om geluidshinder te beperken ten gevolge van de mobiliteit is het niet raadzaam extra wegenis te voorzien.

De ontheffing is verleend op 4 oktober 2010.

4 VERORDENEND DEEL

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

4.1 Grafisch plan

- *Kaart: Grafisch plan*

4.2 Onteigeningsplan

- *Kaart: Onteigeningsplan*

4.2.1 Motivatie

De doorgang naar Camping 'De Blekker' en camping 'Blekkerdal' loopt over privaat domein, verdeeld over de naastliggende woningen en tuinen. Op vandaag is deze doorgang reeds aangelegd, maar de eigendomsstructuur is verwarrend, en de terreinen liggen er verwaarloosd bij.

Ook zijn er plannen om de elektriciteit door te trekken langsheen deze route.

Er zijn eveneens een aantal historisch permanent bewoonde woningen op dit tracé gelegen. Door dit gedeelte te onteigenen kan de gemeente werk maken van het uitrusten van de weg voor bewoning.

4.3 Stedenbouwkundige voorschriften: algemene bepalingen

4.3.1 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. Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromende water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.

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.

4.3.2 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 toelichtingnota, die wordt toegevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De maximale hoogte bedraagt 2,50m. De maximale grondoppervlakte per constructie 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.

4.3.3 Gemeenschapsvoorzieningen

Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten in alle zones voor zover deze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming en de omgevingselementen.

4.3.4 Regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen

Bestaande **gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn**, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in huidige toestand. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van een aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden. Instandhouding -en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw (minder dan 60% van het gebouw blijft behouden), dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.

Op niveau van een **openluchtrecreatief bedrijf** kunnen bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in huidige toestand. Binnen deze bedrijven kan een normale exploitatie in functie van een aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden. Instandhouding -en verbeteringswerken aan deze bedrijven en haar elementen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er minder dan 60% van haar huidige verschijningsvorm behouden blijft, dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.

4.3.5 Wegenis in het kader van interne ontsluiting

Wegenis in het kader van interne ontsluiting is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming.

4.3.6 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.

4.3.7 Begrippenlijst

4.3.7.1 *Gebouw*

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

4.3.7.2 *Bezetting*

De verhouding van de bebouwde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van het terrein, uitgedrukt in %.

In geval van weekendverblijfparken worden ook de (al dan niet vaste) constructies voor verblijf meegerekend in de bezetting.

Verharding wordt hierbij niet meegerekend.

4.3.7.3 *Eengezinswoning*

Een gebouw waarin 1 woonentiteit is gelegen.

4.3.7.4 *Nuttige vloeroppervlakte binnen dakvolume*

De oppervlakte van de vloer waarboven de netto hoogte groter is dan 1,5 m.

4.3.7.5 *Referentiepeil*

Het referentiepeil wordt bepaald door het gemiddelde peil van het aangrenzend voetpad of, wanneer geen voetpaden aanwezig zijn, door het gemiddelde peil van de as van de weg. In geval van hellende terreinen geldt het gemiddelde peil van het maaiveld ter hoogte van de gekozen voorbouwlijn.

4.3.7.6 *Kroonlijst*

Gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel.

4.3.7.7 *Kroonlijsthoogte*

De afstand gemeten tussen het referentiepeil en de bovenkant van de kroonlijst.

4.3.7.8 *Waterdoorlatende materialen*

Materialen die toelaten dat water naar de ondergrond doorsijpelt zoals onder meer grint, sintels, houtsnippers, betongrasdallen.

4.3.7.9 *Zone voor openluchtrecreatieve bedrijven*

Naam van de zone of het gebied dat afgebakend wordt op het grafische plan.

4.3.7.10 *Openluchtrecreatief bedrijf*

Elk uitgerust en afgebakend terrein in centraal beheer waarop toeristen de mogelijkheid geboden wordt om te kamperen of te logeren in een openluchtrecreatief verblijf en dit voor één of meerdere nachten.

4.3.7.11 *Openluchtrecreatief verblijf*

Er zijn twee soorten openluchtrecreatieve verblijven:

- Een verplaatsbaar openluchtrecreatief verblijf: een tent, een vouwwagen, een kampeerauto, een rijcaravan, een stacaravan of elk ander vergelijkbaar verblijf;
- Een niet-verplaatsbaar openluchtrecreatief verblijf: een chalet, een bungalow, een vakantiewoning, een vakantiehuisje, een trekkershut, een paviljoen of elk ander vergelijkbaar verblijf dat beschikt over een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig uittreksel waaruit blijkt dat het verblijf vergund is of wordt geacht vergund te zijn.

4.3.7.12 *Verblijfplaats*

Een gedeelte van een openluchtrecreatief bedrijf waarop door toeristen kan worden gekampeerd of verbleven worden in niet-verplaatsbare openluchtrecreatieve verblijven of stacaravans.

4.3.7.13 *Kampeerplaats*

Een gedeelte van een openluchtrecreatief bedrijf dat uitsluitend wordt gebruikt door toeristen met hun eigen verplaatsbaar openluchtrecreatief verblijf met uitzondering van een stacaravan of elk ander vergelijkbaar verblijf. Deze plaatsen worden niet bezet door mobiele openluchtrecreatieve verblijven tussen 30 oktober en 1 april.

4.3.7.14 *Tentenweide*

Een gedeelte van een openluchtrecreatief bedrijf waarop uitsluitend tenten worden toegestaan.

4.3.7.15 *Kleinschalige recreatieve openluchtinfrastructuren*

Speeltuinen, speelweides, pétanquebanen, kleine waterplassen en andere dergelijke kleinschalige voorzieningen die complementair zijn aan openluchtrecreatieve verblijfsgelegenheden en standplaatsen.

4.3.7.16 *Bedrijfsoppervlakte*

Totale brute oppervlakte van één openluchtrecreatief bedrijf.

4.3.7.17 *Kleinschalig toeristische logies*

Een toeristisch logie betreft elke inrichting die of elk terrein dat met ten hoogste 2 kamers aan ten hoogste 8 toeristen de mogelijkheid tot verblijf biedt voor een of meer nachten en wordt aangeboden aan de toeristische markt.

4.4 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.

4.4.1 Artikel 1: Residentieel wonen (categorie 1: wonen)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND	TOELICHTING
I. Bestemming <u>Hoofdfuncties</u>: eengezinswoningen met inbegrip van zorgwonen-en kleinschalige toeristische logies. <u>Nevenfuncties</u>: vrije beroepen, diensten en kantoren voor zover de vloeroppervlakte van deze nevenfunctie beperkt blijft tot 1/3 van de totale vloeroppervlakte. <u>Bijgebouwen</u>: bergplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.	Belangrijk is dat de nevenfuncties verenigbaar zijn met de woonfunctie.
II. Inrichting en beheer Bebouwingswijze De bebouwing is vrijstaand of gekoppeld. Het aantal toegelaten woningen is beperkt tot het huidige aantal, aangevuld met maximaal één woning per perceel waar een ruit staat getekend (◆). Plaatsing van de hoofdgebouwen <u>Voorbouwlijn</u>: op min. 17m uit de huidige as van de weg langs de gewestwegen en op 5m van de rooilijn bij de overige wegen. Daar bovenop bevindt de voorgevel zich, in functie van een harmonische aansluiting of overgang ten opzichte van de naburige percelen, minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin en maximum gelijk aan de grootst aanpalende voortuin. Waar de voorbouwlijn op het grafisch plan staat aangeduid wordt deze grafisch aangeduide lijn als voorbouwlijn gehanteerd.	

De Koksijdesteenweg/Galopperstraat is de enige gewestweg binnen het plangebied.

Het gaat om de voorbouwlijn van twee visserswoningen in de Pylyserlaan die als norm gehanteerd wordt voor een eventueel bijkomende, tussenliggende woning.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

Zijgevel: de vrije zijgevels bevinden zich op minimum 5m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Bouwdiepte: gelijkvloers: maximum 20m; verdiepingen en dakverdiepingen: maximum 15m; voor zover een tuinzone van minstens 5m diepte behouden blijft.

Plaatsing van de bijgebouwen

Zij en achtergevels: op een afstand van minimum 1m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering.

Afmetingen van de hoofdgebouwen

Kroonlijsthoogte: maximum 4 m.

Aantal bouwlagen: maximum 1 + 1 in het dakvolume

Nokhoogte: maximum 8m.

Uitzonderingsbepaling:

uitgezonderd de woningen in aansluiting met de woonwijk langs de Zuidwestersstraat, hierbij zijn ook 2 bouwlagen en een plat dak toegestaan met een maximale kroonlijsthoogte van 6m.

Deze gebieden worden op het grafisch plan aangeduid met volgend symbool: ●

Afmetingen van de bijgebouwen

Vloeroppervlakte: maximum 15m².

Kroonlijsthoogte: maximum 3m.

Nokhoogte: maximum 3,5m.

Voorkomen van de gebouwen

Dakvorm: De dakvorm is vrij, binnen een gabariet van 45° ten opzichte van de kroonlijst.

Materialen en kleuren: vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

TOELICHTING

Dit komt overeen met de huidige bebouwingswijze en gezien het gaat om een zone voor recreatie die wordt herbestemd tot zone voor residentieel wonen, worden de maxima zoveel mogelijk beperkt.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**Carports**

Het plaatsen van carports is mogelijk onder volgende voorwaarden en mits de bouwrijpe strook minstens 5 m bedraagt:

Oppervlakte: maximaal 21m².

Plaatsing: langs één zijde van de woning op ten minste 3m van de gekozen voorbouwlijn, zonder de gekozen achterbouwgrens te overschrijden. De breedte bedraagt maximaal 3m.

Gabariet: Drie zijden open constructie met maximale hoogte van 3m.

Materiaalgebruik: hout in combinatie met een plat dak.

De impact op het straatbeeld dient beperkt te zijn.

Aanleg van de zone

Verharding: Per perceel mag in totaal maximum 20% van de niet-bebouwde ruimte worden verhard in functie van de aanleg van opritten, terrassen en tuinpaden.

Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.

De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte.

Perceelsafsluitingen: streekeigen hagen, eventueel in combinatie met een draadafsluiting.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is niet toegelaten.

Deelzone duinenovergang

Waar de terreinen grenzen aan de open ruimte moet een groene overgangszone worden aangelegd in functie van de landschappelijke inkleding. Deze zone dient

TOELICHTING

De minimale gemiddelde breedte betekent dat, afhankelijk van de plaatsgesteldheid, de breedte op een bepaald punt geringer kan zijn op voorwaarde dat dit gecompenseerd wordt door een grotere breedte op

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

een minimale gemiddelde breedte te hebben van 6 m met een minimale breedte van 3m. Behalve afsluitingen is het plaatsen van constructies, gebouwen en verhardingen in deze zone niet toegelaten. De zone voor landschappelijke aanleg wordt deskundig ingericht met streekeigen beplanting en zorgt voor een visuele overgang tussen open ruimte en het bedrijfsterrein voor openluchtrecreatieve verblijven.

Indicatieve aanduiding Cultuurhistorisch waardevol gebouw

De cultuurhistorische gebouwen, op het grafisch plan indicatief aangeduid met een zwarte asterisk (*), kunnen naast onderhouds- en instandhoudingswerken verbouwd en uitgebreid worden met respect voor de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Vormgeving en materiaalkeuze zijn esthetisch verantwoord en in harmonie met de bestaande waardevolle elementen. Alle kenmerken waaraan het gebouw zijn cultuurhistorische waarde te danken heeft, blijven best behouden.

TOELICHTING

een andere plaats voor zover dit kadert in een kwalitatieve landschappelijke aanleg.

4.4.2 Artikel 2: Bedrijvigheid met nabestemming residentieel wonen (categorie 1: wonen)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

Kantoren, diensten, bedrijven, kmo's en de erbij behorende toegangswegen en verhardingen in functie van parkeervoorzieningen toegankelijkheid en aanleg met nabestemming residentieel wonen.

Deze nabestemming treedt in werking op het moment de huidige bedrijvigheid in deze zone stopt.

TOELICHTING

Dit wil zeggen dat het bestaande bedrijf zijn functie kan blijven uitvoeren, voor zolang het geen bijkomende hinder veroorzaakt ten opzichte van de aanpalende functies.

Stopzetting van de activiteiten: deze nabestemming treedt in werking bij toekenning van een vergunning voor functiewijziging op deze locatie.

II. Inrichting en beheer

Onderstaande voorschriften zijn van toepassing zolang de zone de bestemming 'bedrijvigheid' heeft. Daarna gelden de voorschriften van artikel 1: residentieel woongebied.

Bezetting:

Maximaal 30 % bebouwing per perceel is toegestaan.

Het gaat hier om een beperkte verhoging t.o.v. de huidige invulling.

Plaatsing van de gebouwen

Aansluitend aan of op de plaats van de huidige vergunde bebouwing en in overeenstemming met de met de directe omgeving en de gekozen gebouwentypologie. Er wordt steeds rekening gehouden met aspecten van ruimtelijke inplanting, bezonning en hinder ten opzichte van aanpalende percelen.

Afmetingen van de gebouwen

de maximale hoogte van de bouwvolumes bedraagt 12 m.

Afmetingen van de woningbijgebouwen

Vloeroppervlakte: maximum 15m².

Kroonlijsthoogte: maximum 3m.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

Nokhoogte: maximum 3,5m.

Voorkomen van de gebouwen

Dakvorm: De dakvorm is vrij, binnen een gabariet van 45° ten opzichte van de kroonlijst.

Materialen en kleuren: vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

Carports

Het plaatsen van carports is mogelijk onder volgende voorwaarden en mits de bouwrijke strook minstens 5 m bedraagt:

Oppervlakte: maximaal 21m².

Plaatsing: langs één zijde van de woning op ten minste 3m van de gekozen voorbouwlijn, zonder de gekozen achterbouwgrens te overschrijden. De breedte bedraagt maximaal 3m.

Gabariet: Drie zijden open constructie met maximale hoogte van 3m.

Materiaalgebruik: hout in combinatie met een plat dak.

De impact op het straatbeeld dient beperkt te zijn.

Aanleg van de zone

Verharding: Per perceel mag in totaal maximum 20% van de niet-bebouwde ruimte worden verhard in functie van de aanleg van opritten, terrassen en tuinpaden.

Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.

De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte.

Perceelsafsluitingen: streekeigen hagen, eventueel in combinatie met een draadafsluiting.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is niet toegelaten.

TOELICHTING

4.4.3 Artikel 3: Zone voor verblijfsrecreatie (categorie 3: recreatie)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

De zone is bestemd voor openluchtrecreatieve verblijven en jeugdvoorzieningen, met inbegrip van:

- dienstgebouwen ten behoeve van de ontvangst van bezoekers van het terrein en voor de uitbating.
- Één woongelegenheden voor de exploitant of voor bewakingspersoneel geïntegreerd in de dienstgebouwen.
- Ondersteunende commerciële of recreatieve accommodatie voor zover ze gericht zijn op de gebruikers van het terrein.

II. Inrichting en beheer**Bezetting en densiteiten**

De toegelaten bezetting en densiteiten voor toeristisch uitgebate terreinen en weekendverblijfparken bedraagt:

- 20% bezetting door verblijven
 - 40-45/ha indien verplaatsbare verblijven
 - 30-35/ha indien niet-verplaatsbare verblijven
- 10% collectieve gebouwen
- 20% verharding
- 10% gegroepeerd gemeenschappelijk groen, excl. groenbuffer

Ten opzichte van de uiterste perceelsgrenzen van een bedrijf dient een bouwrijpe groenbuffer van ten minste 2m gerealiseerd te worden.

- Deze groene ruimte mag voor de helft gebruikt worden als tijdelijke tentenweide. Deze ruimte mag niet bezet zijn tussen 30 oktober en 1 april.

TOELICHTING

De gemeente volgt het beleid zoals opgenomen in de codex, met name een uitdovend woonrecht tot 2029.

De bezetting vergroten tbv van collectieve gebouwen stimuleert het gebruik van collectieve gebouwen, maar verplicht dit niet. Als er geen collectieve gebouwen komen betekent dit meer ruimte voor groen.

Gegroepeerde groenvoorzieningen zijn onder andere gemeenschappelijke speelveldjes, waterpartijen, picknickweide etc. De overige groenvoorzieningen kunnen bestaan uit groenstructuren die geënt zijn op de ontsluiting, dreefstructuren, lanen etc. met uitzondering van de stroken voor landschappelijk inkleding op de grens van de terreinen.

Dit om te benadrukken dat het over verplaatsbare verblijven moet gaan.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**Globale inrichtingsprincipes**

Aan elke aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van deze waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, wordt steeds een globale inrichtingsstudie van het openluchtrecreatief bedrijf of het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft gekoppeld die een beeld geeft van de inrichting van de totaliteit van de zone in relatie tot zijn omgeving. Deze inrichtingsstudie is een informatief document dat de overheid toelaat de vergunning op afdoende manier te beoordelen en een beeld te krijgen van de beoogde evolutie van het terrein.

Hierbij komen ondermeer volgende kwalitatieve criteria aan bod:

- inplantingsaspecten rekening houdende met oriëntatie en bezonning;
- privacyaspecten;
- diversiteit van het aanbod – diversiteit van de typologieën van de openluchtrecreatieve verblijfsgelegenheden;
- de diversiteit aan gebruiksmogelijkheden van de openluchtrecreatieve verblijfsgelegenheden (toeristisch kort, toeristisch lang, overige)
- kwalitatieve aanleg van de groenvoorzieningen;
- architecturale kwaliteit en materiaalgebruik;
- bebouwingswijze;
- interne circulatie voor gemotoriseerd verkeer;
- interne circulatie voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- organisatie van de parkeervoorzieningen met bijbehorend materiaalgebruik en groeninkleding;
- waterhuishouding;
- gemeenschappelijke voorzieningen;
- het voorzien van trekkersplaatsen (voor kampeerauto's en/of tenten).

Bouwwolume

Vaste constructies voor recreatief verblijf:

- maximale grondoppervlakte van 80m² inclusief overdekte terrassen en bijge-

TOELICHTING

Een overwogen inplanting draagt bij tot de verblijfskwaliteit zowel wat betreft licht en zon als wat betreft inkijk en geborgenheid.

Onder diversiteit van typologieën van openluchtrecreatieve verblijfsgelegenheden wordt verstaan: aanwezigheid van standplaatsen, trekkersplaatsen, tenten, vakantiewoningen,....

Om het monotone karakter van de bedrijfsterreinen te vermijden, dient zorg gedragen te worden voor variatie wat het uitzicht en de vorm van de vaste constructies voor openlucht recreatief verblijf betreft.

De voorkeur gaat uit naar gegroepeerde parkeervoorzieningen, afgezonderd van de openluchtrecreatieve verblijven. De parkeervoorzieningen voor bezoekers worden gegroepeerd voorzien.

Indien geopteerd wordt voor parkeerplaatsen gekoppeld aan de openlucht recreatieve verblijven worden deze zodanig ingeplant en geïntegreerd dat ze aan het zicht onttrokken worden en niet aanwezig zijn in het 'straatbeeld'.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

bouwen.

- maximale volume per verblijfseenheid: 240 m³.
- Het gelijkvloerse peil van de vaste constructie voor recreatief verblijf mag niet lager gelegen zijn dan het laagste peil van het natuurlijk maaiveld. Ondergrondse kelderverdiepingen, andere dan kruipkelders, zijn niet toegelaten.

Gemeenschappelijke voorzieningen:

- maximale bouwhoogte 8 m.

Plaatsing van de bebouwing:

Op min. 17m uit de huidige as van de weg langs de gewestwegen en op 5m van de rooilijn bij de overige wegen.

Inplanting

- De vaste constructies voor recreatief verblijf kunnen in open, halfopen en gesloten vorm voorkomen.
- Bij elke nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning voor minimaal 10 vaste constructies voor recreatief verblijf gelden minimum volgende inplantingsvoorwaarden
 - De vaste constructies voor recreatief verblijf moeten minimum met twee en kunnen hoogstens per 5 gekoppeld ingeplant worden.
 - Individuele verblijven kunnen niet gekoppeld worden aan gebouwen met een collectieve functie.

Materiaalgebruik

Alle gevel- en dakvlakken worden uitgevoerd in duurzame, verzorgd uitziende en aan het karakter van de omgeving aangepaste materialen.

Gemeenschappelijke voorzieningen op de bedrijfsterreinen

Elk recreatieterrein voorziet binnen zijn grenzen een overdekte ruimte voor het opslaan van vuilnis in afwachting van de ophaling. Deze ruimte wordt afgewerkt

TOELICHTING

De praktijk wijst uit dat bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een vaste constructie voor openlucht recreatief verblijf vaak gebruik wordt gemaakt van een gedeeltelijk ingegraven gelijkvloerse verdieping, en dit om de volumenormen te omzeilen. Dit leidt niet enkel tot onnatuurlijke situaties, het vermindert ook de onderhoudsmogelijkheden van het verblijf en maakt deze vatbaar voor regeninsijpeling bij wolkbreuken.

De Koksijdesteenweg/Galopperstraat is de enige gewestweg binnen het plangebied.

Om de monotonie van de verblijfsrecreatieterreinen te beperken, dienen grote aaneengesloten blokken geweerd te worden.

Om conflicten tussen de verschillende gebruikers te vermijden, kunnen individuele verblijven niet gekoppeld worden aan gebouwen met een collectieve functie.

Het uitzicht van het recreatieterrein wordt niet enkel bepaald door de wijze waarop het bedrijfsterrein aangelegd wordt, maar ook door de wijze waarop het wordt gebruikt. Bij de aanleg van het bedrijfsterrein kunnen maatregelen genomen worden die het deugdelijk onderhoud ervan vergemakkelijken. Behoudens bij zeer kleine bedrijfsterreinen is het aangewezen om een deugdelijk gezamenlijk beheer aan te moedigen door de verplichting om voldoende dienstlokalen (opslag van materiaal, kantoren ...) en een receptie aan te leggen. Indien deze voorzieningen

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

in verzorgde materialen en omringd door een groenscherm dat minstens zo hoog is als deze ruimte. Deze ruimte bedraagt minimum 0,2 m³ /verblijfplaats voor recreatief verblijf.

Elk recreatieterrein met minstens 10 vaste constructies voor recreatief verblijf dient te beschikken over gemeenschappelijke recreatieve voorzieningen in verhouding van 4m² per vaste constructies voor recreatief verblijf.

Bestaande aangelegde recreatieve terreinen dienen in oppervlakte en functie (recreatie) minstens behouden te worden.

Deelzone duinenovergang

Waar de terreinen grenzen aan de open ruimte moet een groene overgangszone worden aangelegd in functie van de landschappelijke inkleding. Deze zone dient een minimale gemiddelde breedte te hebben van 8,5 m per bedrijf, met een minimale breedte van 5m. Behalve afsluitingen is het plaatsen van constructies, gebouwen en verhardingen in deze zone niet toegelaten. De zone voor land-

TOELICHTING

later nodig blijken, zal het immers vaak niet meer mogelijk zijn om die op de meest aangewezen plaats in te planten. In alle gevallen lijkt het aangewezen om vanaf het begin in de aanleg van een receptie te voorzien. Indien een receptie reeds vanaf het begin wordt voorzien, gaat het om een relatief beperkte bijkomende verplichting, die de diverse gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsterrein veilig stelt. Ook bij een afzonderlijke verkoop van de vakantiewoningen kan deze receptie nuttig zijn indien de individuele eigenaars hun verblijf wensen te verhuren. De individuele eigenaars worden alvast aange-moedigd om tot een dergelijke verhuring over te gaan.

Het monotoon karakter van de recreatieve zone wordt versterkt doordat die vaak beperkt worden tot de aanleg van de vakantiewoningen zelf, zonder enige gemeenschappelijke voorziening die kan dienen voor het doel waarvoor de gebruikers op het terrein verblijven, met name recreatie. Deze recreatieterreinen verworden dan tot slaapdorpen waar de gebruikers overdag niets kunnen beleven.

Een goede aanleg van het recreatieterrein is gebaat bij de aanleg van gemeenschappelijke recreatieve voorzieningen, hetzij indoor, hetzij outdoor. Die moeten in overeenstemming zijn met het proportionaliteitsbeginsel.

Bestaande aangelegde recreatieve terreinen zoals o.a. zwembad, ten- nisterrein, aangelegde speeltuin, ...

De minimale gemiddelde breedte betekent dat, afhankelijk van de plaatsgesteldheid, de breedte op een bepaald punt geringer kan zijn op voorwaarde dat dit gecompenseerd wordt door een grotere breedte op een andere plaats voor zover dit kadert in een kwalitatieve landschap-pelijke aanleg.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

schappelijke aanleg wordt deskundig ingericht met streekeigen beplanting en zorgt voor een visuele overgang tussen open ruimte en het bedrijfsterrein voor openluchtrecreatieve verblijven.

Overige afsluitingen

Waar de terreinen grenzen aan de openbare weg of aan de bebouwde omgeving kan de landschappelijke inkleding ook gebeuren door middel van afsluitingen die aan volgende criteria voldoen:

- esthetisch verantwoord
- ecologisch verantwoord
- passend in de context
- visueel afsluitend

De eisen die opgelegd worden aan de afsluiting/landschappelijke inkleding worden mede bepaald door de voorzieningen die eraan grenzen.

Interne circulatie en parkeren

- De wegen worden ingericht in functie van traag verkeer.
- De verharding van de circulatiewegen moet beperkt worden. Hierbij dient een goed onderbouwde afweging te gebeuren tussen veiligheid en comfort enerzijds en algemene omgevingskwaliteit en open ruimte anderzijds.
- Verharding in niet waterdoorlatende materialen kan voor de hoofdcirculatie. Voor de secundaire circulatie voor gemotoriseerd verkeer en infrastructuur voor niet gemotoriseerd verkeer is het aangewezen gebruik te maken van waterdoorlatende verharding of grondverbeteringstechnieken zoals grasdallen of honingraten.
- Bij elke nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning voor minimaal 10 vaste constructies voor recreatief verblijf gelden minimum volgende voorwaarden naar inplanting:
 - Parkeren moet worden geclusterd in clusters van min. 6 parkeerplaatsen
 - Individuele parkeerstandplaatsen ter hoogte van de afzonderlijke verblijven mogen niet worden ingericht.

TOELICHTING

Afsluitingen die aan deze criteria voldoen zijn onder andere levende hagen al dan niet ondersteund door draad, met schors gevulde draadkorven al dan niet overgroeid met klimplanten, draadafsluitingen overgroeid met klimplanten, muurgehelen afgewisseld met overgroeide structuren.

Voor deze afsluitingen wordt geen breedte vastgelegd.

De afsluitingen ten opzichte van een tentenweide of trekkersplaatsen moeten minder afschermend zijn dan deze ten opzichte van stacaravans.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

- Parkeren dient geclusterd te worden met andere gemeenschappelijke voorzieningen

Aanleg van de zone

Naast de verplichte 10% gegroepeerd gemeenschappelijk groen dienen de terreinen op zich ook een groene omkadering te hebben. Dit kan gebeuren door middel van hagen als perceelsscheiding, door middel van gegroepeerd hoogstammig groen op niveau van een cluster percelen, of een combinatie van beide. De keuze wordt onderbouwd en beoordeeld door middel van de globale inrichtingsstudie.

Het dient te gaan om streekeigen groen.

Indicatieve aanduiding 'behoud openruimteverbinding'



Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding staat het behoud van een open ruimteverbinding voorop.

Daar waar de bestaande toestand (zoals deze is bij invoegetrede van dit RUP) dit toelaat, dient tussen het begin- en eindpunt van deze aanduiding een open ruimteverbinding instant gehouden worden met volgende voorwaarden:

- Het plaatsen van nieuwe constructies, gebouwen en verhardingen die deze verbinding kunnen hinderen, is niet toegelaten.
- Deze verbinding dient een minimale breedte van 10 m te hebben.
- Het begin en eindpunt van deze aanduiding kunnen maximaal 20m verschuiven
- De invulling dient te gebeuren met streekeigen beplanting.
- Dit is mogelijk op privaat domein en/of in combinatie met recreatie.

TOELICHTING



vb > hagen



vb > gegroepeerd hoogstammig groen

Wanneer geopteerd wordt voor gegroepeerd hoogstammig groen wordt een richtcijfer van 1 boom op 2 percelen meegegeven.

Een open-ruimteverbinding in functie van de visuele overgang in stant gehouden te worden tussen duinen en polders.

De concrete intekening van deze verbinding is gebaseerd op de intekening bij de visie in het GRS, de huidige inrichting is niet helemaal dezelfde, waardoor het noodzakelijk is, om een verschuiving toe te laten.

Een combinatie van natuur en recreatie is de doelstelling.

4.4.4 Artikel 4: Woonzone met nabestemming verblijfsrecreatie (categorie 3: recreatie)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**TOELICHTING****I. Bestemming**

Wonen met nabestemming verblijfsrecreatie.

Deze nabestemming treedt in werking op het moment dat een aanvraag wordt ingediend voor de sloop van 60% van de bebouwing.

Deze 60% wordt berekend op het behoud van de buitenmuren.

II. Inrichting en beheer

In deze zone gelden de voorschriften van artikel 1: residentieel wonen tot de bestemming verblijfsrecreatie in werking treedt. Vanaf dan gelden de voorschriften van artikel 3: zone voor verblijfsrecreatie.

4.4.5 Artikel 5: Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut met nabestemming verblijfsrecreatie (categorie 3: recreatie)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

Hoofdfuncties: Gemeenschapsvoorzieningen in functie van onderwijs, cultuur, zorgsector. Met nabestemming verblijfsrecreatie;

Deze nabestemming treedt in werking bij toekenning van een vergunning voor functiewijziging op deze locatie.

TOELICHTING

Dit wil zeggen dat de bestaande school zijn functie kan blijven uitvoeren of een andere school of culturele organisatie of zorgcentrum er zich kan vestigen, voor zolang het geen bijkomende hinder veroorzaakt ten opzichte van de aanpalende functies.

Stopzetting van de activiteiten: deze nabestemming treedt dus in werking bij op het moment dat de onderwijs en cultuurfunctie in deze zone stopt.

II. Inrichting en beheer

In deze zone gelden de voorschriften van artikel 7: gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut tot de bestemming verblijfsrecreatie in werking treedt. Vanaf dan gelden de voorschriften van artikel 3: zone voor verblijfsrecreatie.

Het bestaande gebouw kan bijkomend bij de voorschriften van artikel 3 voor deze zone herbestemd worden ten behoeve van toeristisch-recreatieve activiteiten in functie van vakantiecentra of sociaal toerisme. In dat geval kan afgeweken worden van de volumebepalingen onder de zone voor verblijfsrecreatie.

Een bijkomende voorwaarde bij het hergebruik van het bestaande gebouw in functie van verblijfsrecreatie is dat de exploitatie in centraal beheer moet gebeuren. Individuele verkoop en compartimentering in appartementen is niet toegestaan.

4.4.6 Artikel 6: Wegenis met openbaar karakter (categorie 3: recreatie)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**TOELICHTING****I. Bestemming**

Zone bestemd voor wegen en pleinen in functie van lokale ontsluiting en verblijfskwaliteit.

II. Inrichting en beheer

De zone wordt aangelegd in functie van de verblijfskwaliteit met respect voor het karakter van de bebouwde omgeving.

Binnen het gehele openbaar domein zijn alle werken in functie van het verzekeren van toegankelijkheid, veiligheid, nutsvoorzieningen en het realiseren van een kwalitatieve aanleg toegelaten.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is schematisch aangeduid op plan. De as van de weg kan nog worden verschoven ten opzichte van de grafische aanduiding. De interne circulatie is afhankelijk van het voorgestelde inrichtingsplan die ter goedkeuring dient te worden voorgelegd als onderdeel van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Behoud openruimterelatie

Binnen deze zone staat de zichtrelatie tussen duinen en polders voorop. Het plaatsen van zichtbelemmerende constructies is in deze zone niet toegelaten. De zone wordt ingericht met streekeigen hoogstammige beplanting en zorgt voor een visuele overgang tussen duinen en polders.

4.4.7 Artikel 7: Gemeenschapsvoorziening en openbaar nut (categorie 9: gemeenschaps- en nutsvoorziening)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

TOELICHTING

I. Bestemming

Hoofdfuncties: Gemeenschapsvoorzieningen in functie van onderwijs en cultuur.

II. Inrichting en beheer**Globale inrichtingsstudie**

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een globale inrichtingsstudie voor de volledige betreffende zone te worden gevoegd bij het aanvraagdossier.

De globale inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

De globale inrichtingsstudie omvat minstens een grondplan op schaal 1/250 dat een ontwerp van inrichting weergeeft voor de volledige betreffende zone met aanduiding van:

- inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing
- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers)
- situering en types van groene ruimten
- situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen
- inplanting van kleinschalige infrastructuur
- de relatie met de omliggende percelen
- de eventuele fasering in de realisatie van het gebied.

De globale inrichtingsstudie beschrijft tevens de elementen van de aanvraag met

Types groene ruimten zijn bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantenborders, gazon enz.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.

Bezetting

De maximale bezetting van de zone bedraagt 25%

Bebouwingswijze, plaatsing, afmetingen en voorkomen van gebouwen

De bebouwingswijze, de plaatsing, de afmetingen, met uitzondering van de hoogte, en het voorkomen van gebouwen zijn vrij te kiezen en worden gemotiveerd aan de hand van de globale inrichtingsstudie. Hierbij moet maximaal rekening worden gehouden met een harmonische integratie van de gebouwen in de omgeving.

De bouwhoogte wordt beperkt tot 2 bouwlagen + dakvolume met een maximale kroonlijsthoogte van 8 m waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 12 m.

Aanleg van de zone

Verhardingen: de niet-bebouwde ruimte kan voor maximaal 50% worden verhard. Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, met uitzondering van de toegangswegen voor gemotoriseerd verkeer tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is niet toegelaten.

TOELICHTING

Deze verhardingen staan in functie van de aanleg van opritten, toegangen, terrassen, paden, parkeerplaatsen, speelplaatsen e.d.

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

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Onderstaand schema toont geeft grafisch de percelen weer, die mogelijk aanleiding geven tot planbaten, aangeduid met een groene kleur. Er zijn geen percelen waarop planschade, gebruikersschade of compensatie van toepassing zijn.

Sommige van deze percelen staan wel aangeduid als percelen die aanleiding kunnen geven tot planbatenheffing ook al is dit mogelijks niet het geval door de uitzonderingsregel in de VCRO Art. 2.6.5. Het gaat onder andere over zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woningen die een voor wonen geëigende bestemming krijgen ten gevolge van het RUP (§4°) en percelen begrepen in een niet-vervallen verkaveling, bestemd voor woningbouw (§5°). Het interpreteren hiervan gebeurt niet binnen dit RUP.



DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

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

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

6 BIJLAGEN

6.1 Ontheffingsbeslissing mer



Departement Leefmilieu, Natuur
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
01 oktober 2010

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/OHPL0865/10-

bijlagen

vragen naar / e-mail
bart.fobe@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02/553.78.79

Datum
04 oktober 2010

Betreft : Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP Pylyserlaan 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 OHPL0865 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.

6.2 Verslag plenaire vergadering en adviezen



Besprekingsverslag

Plaats
Brugge, 25 november 2010

Referentienummer
276338

Kenmerk
RUP Pylyserlaan

Plaats bespreking
Koksijde

Aanwezig
Joachim D'eigens, Provincie
Joke Vanavermaet, Ruimte en Erfgoed
Mia Lammens, Toerisme Vlaanderen
Leen Declerck, Koksijde
Christian Vancraeynest, Koksijde
Sara De Greve, Grontmij

Verontschuldigd
Agentschap Wegen en Verkeer

Kopie aan

Betreft
Plenaire vergadering

1 Provincie

Er wordt in de toelichtingsnota geen vermelding gemaakt van het onteigeningsplan, en dus ook geen motivering. Dit moet toegevoegd worden.

Het duinendecreet en de erfgoedlijst (vroe) moet worden toegevoegd.

Er is onduidelijkheid in verband met de fotopunten op het plan bestaande toestand gezien deze niet terugkomen in de toelichtingsnota.

De **vergunde toestand** moet worden aangetoond om de herbesteding naar woongebied en ambachtelijke bedrijvigheid te kunnen motiveren.

De visie vermeldt dat het **groene karakter** in de omgeving moet behouden blijven en versterkt worden. Dit dient beter te worden vertaald in de voorschriften of op plan.

Hier wordt verwezen naar de aanbevelingsnota die is opgemaakt in het kader van het KAPIII-project voor het opmaken van RUP's.

Een mogelijke randvoorwaarde is dat het groen als één geheel moet worden ingericht, zodat wordt vermeden dat private voortuinen de groene percentages zullen invullen. De wijze waarop het groen nu is voorgeschreven is te ingewikkeld. Beter eenduidige voorschriften die goed verstaanbaar en dus hanteerbaar zijn.

Binnen de huidige voorschriften is een sterke **versterking** mogelijk over de volledige zones. Dit kan gedifferentieerd worden door een hogere versterkingsgraad toe te staan binnen een beperkte oppervlakte, en daarnaast een lagere bezetting toe te staan.



Referentienummer
276338

Pagina
2 van 3

Ook de openruimterelatie in het GRS moet binnen het RUP een uitwerking krijgen. Deze moet mee in de visie omschreven worden.

Daarnaast is er op het terrein een **grote diversiteit** aan weekendverblijfparken en campings. Toch is alles in een en dezelfde zone gevat.

In het GRS staan een **gedoogbeleid** voor permanent wonen in een gedeelte van het gebied beschreven. Met de herziening van het GRS zal dit wijzigen naar een uitdoofbeleid zoals voorzien in de VCRO. Dit komt dus niet volledig overeen met de uitwerking van het RUP. Los daarvan is er sowieso een **beleidskader** voor zonevreemde constructies in het gebied nodig binnen het RUP gezien in het GRS weinig voorzien is. Hierin moet worden afgetoetst waarom welke zones wel of niet herbestemd kunnen worden.

De voorschriften voor het wonen zijn zeer ruim, dit dient beter te worden afgewogen. De achterliggende reden voor opname van woningen in de woonbestemming moet worden opgenomen (natuurgebied, vissershuisjes en erfgoedwaarde...) Voor de vissershuisjes kan voor de voorschriften gekeken worden naar deze uit RUP Koksijde Centrum.

De digitale uitwisseling was nog niet ontvangen, dit wordt zo snel mogelijk rechtgezet.

2 Ruimte en Erfgoed

De opmerkingen zijn gelijkaardig aan deze van de provincie. Er wordt gevraagd in de toelichting ook aan te duiden waar nu permanent gewoon wordt. Er wordt verduidelijkt dat het niet de bedoeling is permanent wonen toe te laten in de zones voor verblijfsrecreatie.

Inzake de ruime bebouwingsmogelijkheden in de woonzones wordt gevraagd ten minste een uitbreidingslimiet op te leggen, waarbij bijvoorbeeld het volume maximaal 10% groter mag worden dan op vandaag het geval is. Er kan ook een onderscheid gemaakt worden tussen de historisch gegroeide aaneengesloten bebouwingskorrel en de vrijliggende woningen in het recreatiegebied.

Ook wordt een onderscheid gevraagd in de categorisering van de wegen voor de gewestweg.

3 Gecoro

De gecoro had enkele vragen bij opname van alleenstaande woningen in de woonzones. Het gaat bijvoorbeeld om een woning die al in gewestplan gelegen is, of de zone voor wisselbestemming met recreatiegebied. Bij deze zone deed de gecoro de suggestie de naastliggende conciërgewoning mee op te nemen. Dit is echter niet de bedoeling. De provincie raadt nog aan te expliciteren dat herbouw niet kan binnen deze zone.

4 Toerisme Vlaanderen

Er wordt gevraagd naar overgangsmaatregelen die kunnen gehanteerd worden op het moment dat niet een volledig kampeerterrein of weekendverblijf wordt heringericht maar enkele noodzakelijke werken toch uitgevoerd worden, bijvoorbeeld inzake hygiëne, nieuwe normen... Ook hier wordt verwezen naar het KAPIII-rapport. Hier staan onder meer ook definities in die kunnen gehanteerd worden.



De in het RUP omschreven ondersteunende accommodatie zou best opengesteld worden voor iedereen, ook voor gebruikers van naastliggende recreatieparken.

De gevraagde gemeenschappelijk in te richten vuilnisverzamelplaats hoeft niet perse langs de rand van het terrein te liggen.

Er wordt ook gevraagd nadrukkelijker te vermelden dat bij 'de bestaande aangelegde recreatieve terreinen in oppervlakte en functie dienen behouden te blijven' met 'functie' de functie 'recreatie' bedoeld wordt, en niet bijvoorbeeld 'zwembad'.

Bij de herbestemmingsmogelijkheden van de hotelschool dient gemotiveerd te worden waarom ook bijvoorbeeld 'zorgfunctie' toegelaten is (nu ook gemeenschapsvoorzieningen, opties openhouden voor een mogelijke toekomstige nood, vermijden dat het gebouw leeg komt te staan). Er moet nog geduid worden of afbraak ook nog kan en of de rest van het terrein dan kan ingericht worden als openluchtrecreatief verblijf.

Er wordt ook gevraagd of er mogelijkheden zijn voor het inrichten van enkele grootschalige openluchtrecreatieve verblijven, bijvoorbeeld voor 3 gezinnen. Hierbij zou kunnen geëxpliciteerd worden dat dit enkel kan als het bedrijf toeristisch uitgebaat wordt.

Er wordt gekozen hier niet op in te gaan wegens te aantrekkelijk voor permanente bewoning.

5 AWW

Zij hebben schriftelijk meegedeeld geen opmerkingen te hebben.

6.3 Verslag GECORO n.a.v. openbaar onderzoek + adviezen

Mikael Degans
Katia Vanacker
Westhinderstraat 11
8670 Oostduinkerke

Gemeentelijke commissie voor Ruimtelijke ordening
p/a Gemeentebestuur Koksijde, dienst Stedenbouw
Zeelaan, 303
8670 Koksijde

U. Ref. ontwerp-GRUP

Datum: 24.04.13

Betreft: Eengezinswoning Westhinderstraat 11 / Ontwerp – GRUP Pylyserlaan en omgeving

Geachte,

Eigenaar zijnde van de woning in de Westhinderstraat 11, 8670 Oostduinkerke – gekadastreerd onder sectie E nummer 329 A, hebben wij vernomen dat het gemeentebestuur van Koksijde bezig is met de opmaak van een aantal gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP's). Op dit ogenblik zou het "ontwerp-GRUP Pylyserlaan en omgeving" in openbaar onderzoek zijn en hebben wij nog tot 02.05.2013 de mogelijkheid om opmerkingen of bezwaren in te dienen op het gemeentehuis, meer bepaald aan het loket van de dienst Stedenbouw.

In het gewijzigde gewestplan van 1962 werd de woning, gebouwd in 1936, ingekleurd in een gebied voor verblijfsrecreatie. Wij menen echter dat bij de opmaak van deze gewestplannen de woning in een "verkeerde" zone is terecht gekomen.

In dat opzicht wensen wij dan ook bezwaar in te dienen, rekening houdende met onderstaande bijkomende redenen:

- De woning werd gebouwd in 1936 – in bijlage onze aankoopakte met de oorsprong/historiek van de woning. Tevens in bijlage een gunstige bouwvergunning van 1968 voor het verbouwen van afhankelijkheden.

- Sinds de bouw van de woning hebben alle eigenaars er permanent verbleven alsook gedomicilieerd.
- Sinds de aankoop van de woning in februari 2005 verblijven wij er permanent. Wij zijn op dit adres ook gedomicilieerd sinds 2005.
- Het betreft een volwaardige, kwaliteitswoning opgetrokken in volle baksteen
- De woning heeft een bewoonbare oppervlakte van 180m²
- Het perceel heeft een oppervlakte van 6a 30ca & op het perceel zijn geen faciliteiten voor recreatie.

Allemaal redenen die meer dan overtuigend zijn om de nadruk te kunnen leggen op het feit dat dit geen verblijfsrecreatiedomein is en wij vragen daarom een bestemmingswijziging tot woonzone.

Mogen wij vriendelijk doch met aandrang verzoeken rekening te houden met bovenstaande opmerkingen en ons per kerende uw standpunt kenbaar te maken, waarvoor dank.

Inmiddels verblijven wij,

Met vriendelijke groeten,



Katia Vanacker



Mikael Degans

Bijlage:

- aankoopakte, met oorsprong van het goed
- bouwvergunning van 1963
- bouwvergunning van 1968
- 2 foto's van de woning waaruit duidelijk blijkt dat het gaat om een volwaardig woonhuis, met oa. vermelding van bouwjaar 1936.

KOPIE

Uw kenmerk:
Mijn kenmerk: IBZ/GC/ND/501.35/0077/2013

Pagina 1/1

Contact

Nancy Deprez
Administratief medewerker
nancy.deprez@koksijde.be
T. 058 53 30 42
F. 058 53 34 16

Aan de heer Degans Mikael
Westhinderstraat 11

8670 Koksijde

Betreft

Inschrijving Westhinderstraat 11

Koksijde, 29/04/2013

Mijnheer Degans

Hierbij delen wij u mee dat er in de woning gelegen Westhinderstraat 11 sedert 07 juni 1952 mensen werden ingeschreven op dit adres. Deze woning is gelegen in een gebied voor openluchtrecreatief gebied waar geen permanente bewoning is toegelaten.

Op datum van 15 februari 2006 werden u en mevrouw Vanacker ook ingeschreven op dit adres.

Hoogachtend

Joeri STEKELORUM
gemeentesecretaris

Marc VANDEN BUSSCHE
burgemeester

10.1.2005

Het jaar tweeduizend en vijf.

Op elf februari.

Voor mij, Meester Marc VANDEN BUSSCHE,
notaris te Koksijde.

ZIJN VERSCHENEN :

1. De heer NOTE Jean Baptiste, geboren te Oostduinkerke op dertig december negentienhonderd drieëntwintig, weduwnaar van mevrouw Zoé Joncheere, wonende te 8670 Koksijde, Pannelaan 55.

Identiteitskaart nummer : 243 004 1845-76

Nationaal nummer : 231230-321-25

2. De heer NOTE Eddy Remi Jeroom, geboren te Nieuwpoort op negentien oktober negentienhonderd vierenvijftig, echtgenoot van mevrouw MESSELIS Katleen Angèle, geboren te Moorslede op zes mei negentienhonderd tweeënzestig, gedomicilieerd te 8670 Oostduinkerke (Koksijde), Booitshoekestraat 3.

Gehuwd te Koksijde op veertien oktober negentienhonderd vijfennegentig onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract tot op heden ongewijzigd, zoals hij het verklaart.

Identiteitskaart nummer : 243003264591 uitgereikt te Koksijde op zeventien maart negentienhonderd zevenennegentig

Nationaal nummer : 541019 359-81

3. Mevrouw NOTE Edith Irma Emilie Maria, geboren te Nieuwpoort op tweeëntwintig mei negentienhonderd achtenvijftig, echtgenote van de heer WACKENIER Johan Georges Cornelius, geboren te Diksmuide op vijftwintig januari negentienhonderd achtenvijftig, gedomicilieerd te 8670 Koksijde, André Geryllaan 6.

Gehuwd te Koksijde op één juni negentienhonderd negenenzeventig onder het wettelijk stelsel blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Alain Delahaye te Diksmuide op zesentwintig mei negentienhonderd negenenzeventig, tot op heden ongewijzigd, zoals zij het verklaart.

Identiteitskaart nummer : 243003201644 uitgereikt te Koksijde op dertien januari negentienhonderd zevenennegentig

Nationaal nummer : 580522 428-68

1ste
blad

K816149



hebben verworven jegens de verkopers, en dus niet langs opeenvolgende verkrijging uit de nalatenschap van de eerstoverledene. De eerststervende wordt bijgevolg geacht nooit eigenaar te zijn geweest. Voormeld beding van aanwas wordt door de kopers opgevat als een kanskontrakt onder bezwarende titel. De partijen achten voor zichzelf de kansen gelijkwaardig, om het eigendom uiteindelijk te verwerven.

Deze overeenkomst wordt daarenboven gesloten onder de volgende modaliteiten :

1) Deze aanwas zal zich uitstrekken over alle gebouwen, verbeteringen of wijzigingen die aan het onroerend goed en aan de inboedel zouden aangebracht zijn. Bijgevolg zullen de erfgenamen van de eerststervende geen enkel verhaal kunnen uitoefenen tegen de langstlevende uit hoofde van de kostprijs van de bouwwerken, verbeteringen of wijzigingen die door de eerststervende zouden zijn betaald. De bedragen die uit hoofde van de aanschaf en/of eventuele werken nog zouden verschuldigd zijn bij het overlijden van de eerststervende zullen evenwel uitsluitend ten laste zijn van diegene die de eigendom verkrijgt.

2) Om de uitvoering van dit beding van aanwas te verzekeren, zullen comparanten hun aandeel in het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst, op geen enkele wijze mogen afstaan, hetzij ten bezwarende titel, noch met enig zakelijk recht bezwaren, tenzij met uitdrukkelijke instemming van de andere.

3) Tevens verbinden de comparanten zich ertoe hun deel in de inboedel niet te vervreemden of te verplaatsen, noch in pand te geven, zonder de uitdrukkelijke instemming van de andere.

4) Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van vijf jaar, en wordt automatisch verlengd voor een nieuwe periode van vijf jaar, en zo verder, tenzij, één van de partijen om een beëindiging van de overeenkomst heeft gevraagd bij aangetekend schrijven, te verzenden ten minste zes maanden voor het verstrijken van de vijfjarige periode.

5) Indien partijen ingevolge onenigheid niet meer zouden verder samenwonen worden hun rechten met betrekking tot het onderhavig onroerend goed als volgt geregeld :

a) Elke partij kan de overname van het onverdeeld deel van de andere partij vragen. De vraag tot overname dient te geschieden bij aangetekende brief met ontvangstbewijs. Indien de andere partij eveneens de overname wenst, dient die andere partij eveneens een aangetekende brief met ontvangstbewijs te sturen aan de andere partij en dit binnen de maand na ontvangst van de aangetekende brief van de partij die als eerste de overname

tweede
dubbelblad

K816148



De koper verklaart hierbij het aangekochte goed te kennen door het te hebben bezocht en er geen nadere omschrijving van te verlangen. Hij zal nooit enige vordering kunnen doen gelden tegenover de verkoper wegens onnauwkeurigheid in de beschrijving van het hierbij verkochte onroerend goed.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Oorspronkelijk behoorde voormeld onroerend goed toe aan de echtgenoten Jerome Engelbertus Ambrosius Joncheere-Mermuys Irma Maria samen te Klemskerke om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht blijkens akte verleden voor notaris Egide Deeren te Nieuwpoort op negenentwintig september negentienhonderd vijfendertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zestien oktober daarna boek 2674 nummer 13.

De echtgenoten Joncheere Jerome - Mermuys Irma, voormeld, zijn beiden ab intestat overleden respectievelijk op drie juli negentienhonderd achtenvijftig en op vijftien oktober negentienhonderd éénennegentig nalatende als enige wettelijke erfgename hun dochter mevrouw Zoé Joncheere.

Ingevolge de bepalingen van het huwelijkscontract tussen de echtgenoten Jean Baptiste Note-Joncheere Zoé, verleden voor notaris Joseph Swennen, destijds te Nieuwpoort, op negentien april negentienhonderd tweeënvijftig, houdende het stelsel van de algemene gemeenschap is voormeld goed in de huwgemeenschap gevallen.

Mevrouw Zoé Joncheere, voornoemd is ab intestato overleden te Koksijde op zesentwintig april tweeduizend en vier, nalatende als enige, wettige en reservataire erfgenamen haar twee kinderen, Note 1. Eddy en 2. Edith, beiden voornoemd, voor de geheelheid in naakte eigendom en haar langstlevende echtgenoot, de heer Note Jean, voornoemd, voor de geheelheid in vruchtgebruik.

De koper zal zich met deze eigendomsaanhaling moeten vergenoegen en geen andere titel mogen eisen dan een afschrift van deze akte.

INGENOTTREDING

De koper zal eigenaar zijn van het verkochte goed te rekenen vanaf heden, hij zal er eveneens vanaf heden het genot van hebben door de werkelijke inbezitneming.

lerde
lubbet blad

K816147



bewezen zijn in hoofde van de gemeente, concessiehoudende vennootschappen of andere derden.

De individuele aansluitingen aan alle openbare en/of private nutsvoorzieningen en verdeelnetten zijn ten laste van de koper.

De koper zal door het enkele feit van de verkoop in al de rechten en verplichtingen van de verkoper gesteld zijn inzake alle contracten die zouden kunnen bestaan inzake water-, gas- en elektriciteitsverbruik, het onderhoud van de meters en andere apparaten. Hij zal er de vergoedingen van moeten betalen, vanaf de eerstvolgende vervalldag volgend op de ingenottreding. De koper stelt de bevoegde diensten op de hoogte van zijn aankoop.

7. De kadastrale gegevens in deze akte vermeld, worden niet gewaarborgd en worden enkel ten titel van inlichting gegeven.

8. In uitvoering van artikel 56 van de wet van tweeëntwintig juli negentienhonderd zeventig op de ruilverkaveling heeft ondergetekende notaris het recht van voorkoop aangeboden aan de Vlaamse Landmaatschappij te Brugge.

Bij schrijven van twintig december tweeduizend en vier heeft de Vlaamse Landmaatschappij aan ondergetekende notaris laten weten geen gebruik te zullen maken van haar recht van voorkoop.

9) De verkoper, verklaart dat in het verkochte goed ¹noch ²een ondergrondse ³noch ⁴een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

BODEMSANERINGSDECREET

In het licht van het decreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijftien betreffende de Bodemsanering, zoals gewijzigd op vijftientwintig juli negentienhonderd achtennegentig, heeft ondergetekende notaris aan OVAM een bodemattest gevraagd op twintig december tweeduizend en vier.

De inhoud van dit bodemattest, afgeleverd door OVAM op éénentwintig december tweeduizend en vier luidt letterlijk als volgt:

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Opmerking:

vierde
dubbel blad

K816146



schreven onroerend goed niet bezwaard is met een bouwover-
treding.

VLAAMS DECREET RUIMTELIJKE ORDENING

Ondergetekende notaris minuuthouder vestigt de aandacht van partijen erop dat het Vlaams Decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet houdende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op tweeëntwintig oktober negentienhonderd zesennegentig, zoals gewijzigd bij het decreet van zesentwintig april tweeduizend van toepassing is op huidige verkoping.

Aangezien er in het Belgisch Staatsblad nog niet gepubliceerd werd dat de gemeente waarin het onroerend goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister, zijn de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 137 en 142 van voormeld decreet nog niet van toepassing.

Niettemin bevestigt ondergetekende notaris minuuthouder dat artikel 99 van zelfde decreet wel van toepassing is hetwelk letterlijk luidt als volgt:

"§1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3 §1 en §2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3 §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;
- b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;
- c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

ijfde
n laatste
ubbel blad

K816145



Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openlucht recreatieve verblijven.

§2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in §1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van §2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

GEMEENTELIJKE INLICHTINGEN

De instrumenterende notaris heeft per schrijven van twintig december tweeduizend en vier de gemeentelijke overheid, bevoegd voor het gebied waar het te verkopen goed gelegen is, uitgenodigd hem mede te delen onder andere of deze goederen zich al dan niet bevinden in een voorlopig of definitief beschermd gebied.

De gemeentelijke overheid heeft bij schrijven van elf januari tweeduizend en vijf onder meer het volgende geantwoord:

"...

1.2. Het onroerend goed is begrepen in:

Een verkaveling:

Dossiernummer:

Dossiernr. Gemeente: ***38014/7672/V/VO733/1

...

Een verkaveling:

Dossiernummer: 38014/7672/V/VO733/1

Een bouwverordening -2.31:

Naam: Gemeentelijke Bouwverordening Oostduinkerke

Goedgekeurd op : 01/07/1933

...

- b) gelet op het besluit van de Vlaamse Regering de dato tien mei negentienhonderd vijftiennegentig, voormeld onroerend goed niet is opgenomen op een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten
- c) geen procedure werd opgestart tot vaststelling van leegstand, verwaarlozing, onbewoonbaarheid of slopingsbevel.

VLAAMSE WOONCODE (decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig)

De verkoper verklaart dat de instrumenterende notaris hem de bepalingen aangaande het wettelijk recht van voorkoop waarover de Vlaamse huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de bevoegde gemeente en in voorkomend geval het bevoegde OCMW beschikken, overeenkomstig artikel 85 van het decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig houdende de Vlaamse Wooncode, heeft uiteengezet.

De verkoper verklaart dienaangaande dat voormeld onroerend goed :

- dat de Vlaamse Landmaatschappij, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de bevoegde gemeente en in voorkomend geval het bevoegde OCMW een wettelijk recht van voorkoop hebben, gezien het perceel gelegen is in een woningbouwgebied, maar bevestigd hebben hun recht van voorkoop niet te willen uitoefenen, bij brief de dato vierentwintig december, zevenentwintig december en negentwintig december tweeduizend en vier.

hetgeen door ondergetekende notaris wordt bevestigd.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 25 JANUARI 2001
BETREFFENDE DE TIJDELIJKE OF MOBIELE BOUWPLAATSEN

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom reeds sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

WITWASSEN VAN GELD

Ondergetekende Notaris vestigt de aandacht van de partijen erop dat ingevolge de wet van twaalf

hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de ondergetekende Notaris, op zicht van authentieke bewijsstukken door de wet vereist, dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

c) Partijen verklaren, overeenkomstig de bepalingen van zelfde Hypotheekwet, hun uitdrukkelijk akkoord te hebben gegeven aan de ondergetekende Notaris om melding te maken van hun rijksregisternummer.

FISCALE VERKLARINGEN

I. BTW

De instrumenterende notaris geeft voorlezing van artikel 62 paragraaf 2 en van artikel 73 van het Wetboek van de Belasting op de Toegevoegde Waarde.

Op de vraag of de verkoper onderworpen is aan de Belasting op de Toegevoegde Waarde, heeft deze laatste geantwoord dat zij niet onderworpen is aan de B.T.W.; dat hij geen gebouw heeft overgelaten onder het stelsel van de B.T.W. binnen de vijf voorafgaande jaren en dat hij geen deel uitmaakt van een tijdelijke vereniging of van een vereniging die onderworpen is aan de B.T.W.

II. REGISTRATIERECHTEN

VERLAGING :

I. De heer Degans, koper sub 1 voornoemd verklaart geen recht te hebben op een verlaging van de registratierechten zoals voorzien in artikel 53 en volgende van het Wetboek der Registratierechten, maar wel op de vrijstelling voorzien in artikel 46bis van voormeld Wetboek, zoals hierna uiteengezet.

II. Teneinde te kunnen genieten van de verlaging van de registratierechten voorzien in artikel 53, 2° van het Wetboek der Registratierechten, verklaart juffrouw Vanacker, koper sub 2 voornoemd:

1. dat het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige aankoop bestemd is om te dienen als hoofdverblijfplaats zoals voorzien in artikel 53, laatste paragraaf van voormeld Wetboek.

2. dat de koper en zijn echtgenoot geen andere onroerende goederen bezitten of dat zij noch in geheel noch in onverdeeldheid een of meerdere onroerende

TERUGGAVE.

De verkoper verklaart niet te kunnen genieten van de teruggave van de registratierechten voorzien in artikel 212 van het Wetboek der Registratierechten.

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering dezer verklaren partijen keuze van woonplaats te doen in hun respectievelijke woonst.

BEKWAAMHEID PARTIJEN

De koper verklaart elk individueel en uitdrukkelijk niet het voorwerp te zijn van een maatregel inzake de wet van vijf juli negentienhonderd achtennegentig betreffende de collectieve schuldenregeling, noch daaromtrent zelf enig verzoek te hebben ingediend of van een zodanig verzoek kennis te hebben.

NOTARIËLE ZORGPLICHT

De instrumenterende notaris vestigt er de aandacht van partijen op dat wanneer manifest tegenstrijdige belangen tussen partijen bestaan of de akte duidelijk onevenwichtige bedingen bevat, ieder partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

Partijen verklaren geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen in deze zaak te ervaren, alle bedingen van de akte voor evenwichtig te houden en deze te aanvaarden.

Partijen verklaren dat de instrumenterende notaris hen volledig ingelicht heeft over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn en dat hij hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt in deze zaak.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Koksijde, ter studie, op datum als hierboven vermeld, waarbij de partijen verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer;
2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat





1936

NOTE Jean

GEMEENTEBESTUUR van:

OOSTDUINKERKE

West-Vlaanderen

(Provincie)

Formulier A.

BOUWVERGUNNING

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van het Schepencollege **162**

ZITTING van **24 april 1963** 196...

E 329

Aanwezig: **Mevrouw Leones-Dewitte**, burgemeester-voorzitter;
Dorné G., schepenen,
en **Dedecker K.**, secretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. **Jean Note**
Westhinderstraat 1 Oostduinkerke, met betrekking tot een perceel
gelegen **Westhinderstraat 1-sectie A nr. 44 I4- afbreken van bouwval**
lige bergolaats en heropbouw in metselwerk.
Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van
geen;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw;

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

Gelet op het koninklijk besluit van 19 april 1962 betreffende de behandeling van de bouw-aanvragen;

(1) Overwegende dat er voor het grondgebied waar het perceel gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

(1) Overwegende dat er voor het grondgebied waar het perceel gelegen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet en goedgekeurd bij koninklijk besluit van
geen;

(1) Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen de omtrek van een verkaveling waarvoor naar behoren vergunning verleend is;

(2) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening is uitgebracht, als volgt luidt:

Advies geacht gunstig te zijn in toepassing van punt 2 van het ministerieel rondschrijven van 21 april 1963

(1) Schrappen wat niet van toepassing is.
(2) Te schrappen wanneer er geen bestaat.

BESLUIT:

Artikel 1. — De bouwvergunning wordt afgegeven aan M. **Jean Note**
Westhinderstraat 1 Oostduinkerke, die ertoe gehouden is:
1°) de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening in acht te nemen;
2°) (3)

Art. 2. — Aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening wordt een afschrift van dit besluit gezonden.

Art. 3. — Deze vergunning moet op de bouwplaats voortdurend ter beschikking van de controlediensten worden gehouden.

Gedaan in bovenvermelde zitting.

VANWEGE HET COLLEGE :

Bij verordening :

De Secretaris,

(get.)

Dedecker K.

De Voorzitter,

(get.)

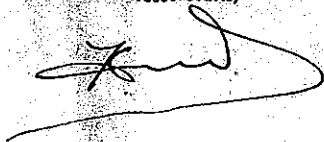
R. Loones-Dewitte.

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :

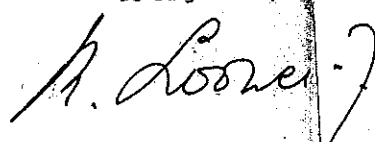
Afgeleverd op **25 april 1963**

196

De Gemeentesecretaris,



De Burgemeester,



UITTREKSELS VAN DE WET VAN 29 MAART 1962.

ART. 45. — Zolang het bijzonder plan van aanleg van het grondgebied waar het perceel gelegen is, door de Koning niet is goedgekeurd, kan de vergunning niet worden verleend dan op eensluidend advies van de door de Minister gemachtigde ambtenaar of ambtenaren van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening - verder « de gemachtigde ambtenaar » genoemd.

Dat advies, kan, mits behoorlijk met redenen omkleed, tot weigering van de vergunning besluiten. Het kan de afgifte van de vergunning ook afhankelijk stellen van voorwaarden ter waarborging van een behoorlijke plaatselijke aanleg en desnoods afwijken van alle bestaande verordenende voorschriften, inzonderheid van die welke uit rooiplannen voortvloeien.

Deze procedure is eveneens van toepassing op de afgifte van vergunningen voor het oprichten van gebouwen binnen het gebied van de in artikel 17 genoemde bijzondere plannen.

De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

ART. 47. — De plaatsing van de nieuwe gebouwen wordt ter plaatse aangegeven door de zorg van het college, dat zich gedraagt naar het eventuele advies van de gemachtigde ambtenaar en bovendien, zo het een bouwwerk aan een grote weg betreft, naar de verordeningen en adviezen van de betrokken administratie.

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

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

ART. 54. — Van de beslissing van het college tot verlening of weigering van de vergunning wordt aan de aanvrager bij ter post aangetekende brief kennis gegeven binnen vijfenzeventig dagen na de datum van het ontvangstbewijs.

ART. 55. — De aanvrager kan binnen dertig dagen na kennisgeving van de beslissing van het schepencollege van die beslissing in beroep komen bij de Bestendige Deputatie.

Van de beslissing van de Bestendige Deputatie wordt aan de aanvrager kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende brief die het beroep bevat.

De aanvrager kan, binnen dertig dagen na kennisgeving van de beslissing van de Bestendige Deputatie of, bij gebreke van die kennisgeving, na het verstrijken van de termijn waarbinnen deze plaats moest hebben, in beroep komen bij de Koning.

Wordt van de beslissing van de Koning geen kennis gegeven binnen zestig dagen na afgifte bij de post van de aangetekende brief die het beroep bevat, dan kan de aanvrager bij aangetekende brief de zaak aan de Minister in herinnering brengen.

Indien de Koning zijn beslissing niet heeft doen kennen bij het verstrijken van een nieuwe termijn van dertig dagen ingaande op de datum van deze herinneringsbrief, kan de aanvrager zonder verdere formaliteiten overgaan tot de uitvoering van de werken, met inachtneming van de gegevens van het dossier dat hij heeft ingediend.

De beslissingen van de Bestendige Deputatie en van de Koning zijn met redenen omkleed.

De aanvrager of zijn raadsman worden desgewenst gehoord door de Bestendige Deputatie of door de Minister.

BELANGRIJKE OPMERKING

Door deze vergunning is de houder ervan niet ontheven van de verplichting, de eventueel vereiste andere vergunningen aan te vragen, inzonderheid die van de gemeentelijke of provinciale overheid welke vereist is voor het exploiteren van een gevaarlijk, ongezond of hinderlijk bedrijf.

55/63

AAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER
 EN SCHEPENEN.

te OOSTDUINKERKE.

Ik ondergetekende ; Jean Kote
 wonende te Oostduinkerke Westhinderstraat 1 straat
 eigenaar van het terrein(of) gebouw gelegen Westhinderstraat 1
 kadastraal bekend sectie A nr. 444 vraag vergunning
 tot het bekomen van herbouwing van een bouwvallige
bergplaats herbouwing in meubelmach
nieuwe afmeting 8,40 x 5,50 gedeelt. met terugloop
plaats

Ik voeg hierbij ; (voorschreven door de wet van 29.3.1962
 en M.B. van 31.7.62)

- 1° de vergunningsaanvraag in drievoud, gesteld op een formulier dat door de gemeente is opgemaakt. De aanvrager moet het formulier behoorlijk invullen, zoniet wordt het dossier als onvolledig beschouwd.
- 2° De plannen der uit te voeren werken in viervoud - op schaal 2 cm/m(grondplan- alle gevels-doorsneden-plannen der verdiepen, met aanduiding van de gebruikte materialen in de gevels en daken.)
- 3° Een zeer duidelijk en juist situatieplan in twee exemplaren.
- 4° Een duidelijk implantatieplan in tweevoud(de afstanden tot de perceelgrenzen zeer nauwkeurig aanduiden.)
- 5° Foto's in tweevoud van het perceel en van de naburige eigendommen.
- 6° Het statistisch formulier mod I of II .

Mijn architect is dhr. ingeschreven onder nr., wonende te straat nr., telefoon nr.

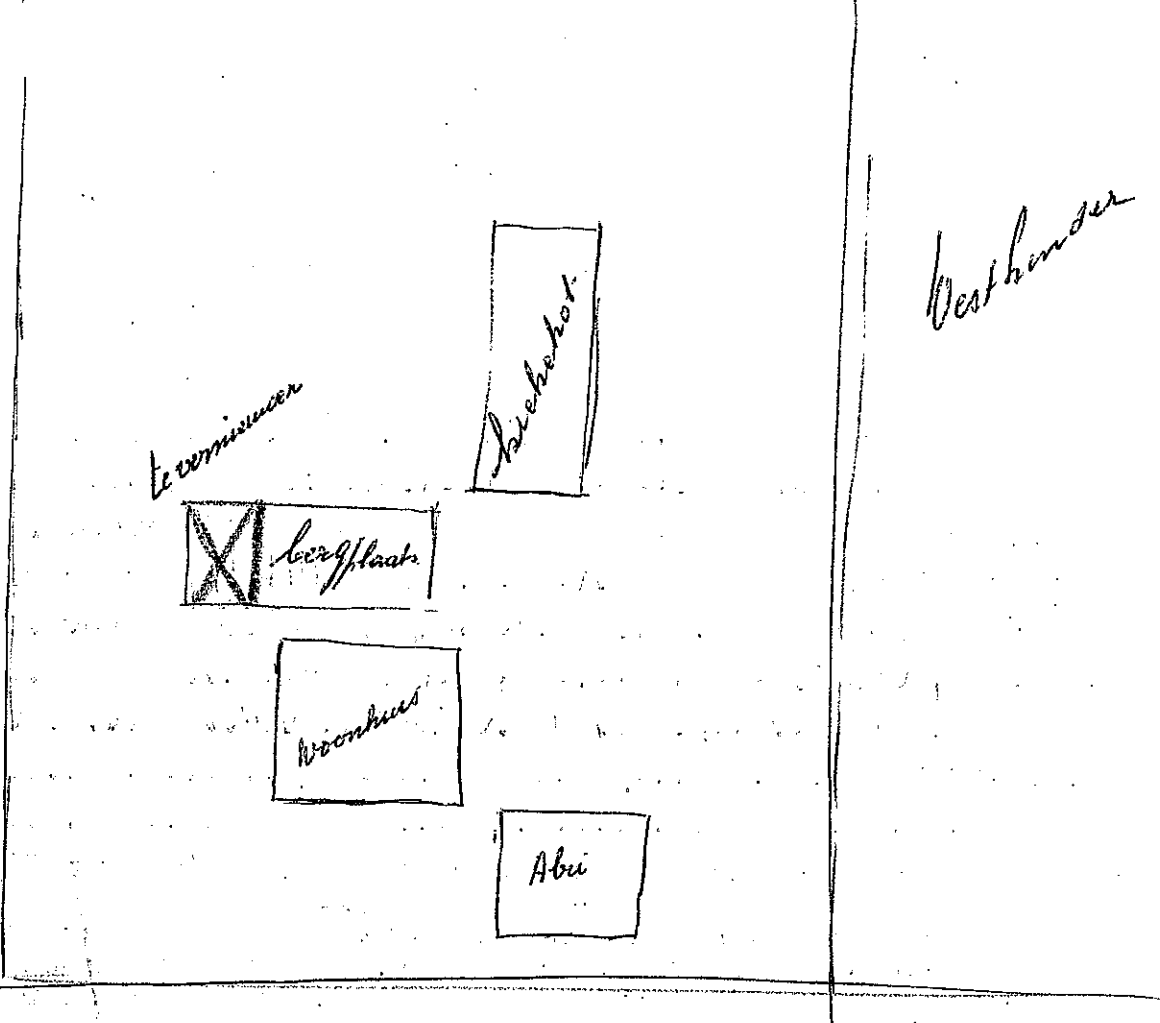
De hierboven omschreven werken zullen worden uitgevoerd in de vorm en met de materialen aangegeven op de hierbij gevoegd plannen.

Ik ondergetekende verklaar kennis te hebben genomen van de vigerende gemeentelijke bouwverordening en verbind mij ertoe die streng in acht te zullen nemen.

Gedaan te Oostduinkerke de 22-4-63...

De aanvrager.(handtekening)

Jean Kote



Westhinderstraat

$$\begin{array}{r}
 200 \\
 \underline{2.7} \\
 \hline
 \end{array}
 \qquad
 \begin{array}{r}
 2.3 \\
 \hline
 \end{array}
 \qquad
 \begin{array}{r}
 540 \\
 \underline{31} \\
 \hline
 54 \\
 \underline{162} \\
 \hline
 1674 \\
 \underline{2.3} \\
 \hline
 5022 \\
 \underline{3348} \\
 \hline
 38502 \\
 \hline
 38502 / 2 = 19250 m^2
 \end{array}$$

POLITIE.

- AANGEVANGEN BOUWWERK.

- OPENBREKEN STRATEN. Hebben de eer ter kennis te brengen dat:

- AANSLUITING RIOLEN.

AANGEVANGEN BOUWWERK:

Bouwwerk begonnen is op (datum) 28.05.1963

door aannemer: ~~betrokkene~~ bouwt zelf

voor rekening van: NOTE Jean, Westhinderstraat nr.1 te Oostduinkerke

soort bouwwerk: Garage in metselwerk en afbreken van bouwvallige bergplaa

wijk: , straat Westhinderstraat nr.1

bouwvergunning, dd. 24.04.1963.

OPENBREKEN STRATEN:

Openbare weg opengebroken werd sedert (datum)

wijk: , straat

soort werk, of doel van het werk:

uitvoering door:

deel van de openbare weg dat werd opengebroken:

AANSLUITING RIOLEN: geen riolen

Openbare weg opengebroken sedert (datum + deel er van)

, wijk + straat:

doel van het werk + aangevangen - of NIET aangevangen

, uitvoering door:

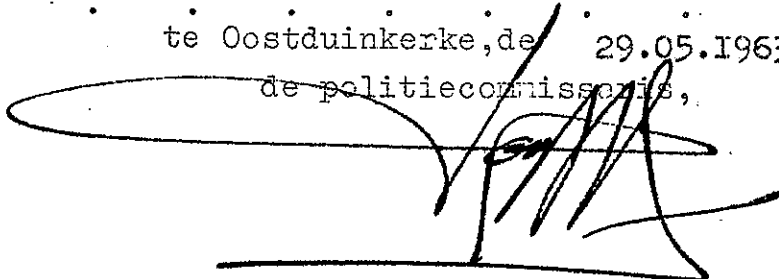
aanzegging verplichting voorafgaandelijke toelating: JA, datum

NEEN

OPMERKINGEN: vastgesteld door agent Delanghe Jozef

te Oostduinkerke, de 29.05.1963

de politiecommissaris,



Gemeente OOSTDUINKERKE.

Overgemaakt aan Burgemeester, de

POLITIE.

Politieverordening op het Bouwen.

AANGEVANGEN BOUWWERK :

Hebben de eer ter kennis te brengen, dat:

Bouwwerk begonnen is op (datum)

door aannemer

voor rekening van

soort bouwwerk:

wijk ,plaats (straat enz..)

bouwvergunning, dd.

opmerkingen:

te Oostduinkerke, de.

de politiecommissaris,

UITTREKSEL uit de notulen van het Schepenkollege

Provincie WEST-VLAANDEREN

ZITTING van 23 januari 1968 196

GEMEENTE
OOSTDUINKERKE

Aanwezig: M.M.

Loones H.

, Burgemeester-Voorzitter ;

Cloet M. en Dorné G.

, Schepenen

AANVRAAG Nr

Referten Stedebouw:

Dedecker K. , *Sekretaris.*

DAGORDE: Vergunning tot bouwen van: (2) Verbouwen van afhankelijkheden.

Het Kollege van burgemeester en schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. **Note Jean** met betrekking tot een perceel gelegen, **Westhinderstraat - Oostduinkerke**
sektie **A** n^o **44 L 4 langs de Westhinderstraat**

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

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw;

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

Gelet op het koninklijk besluit van 19 april 1962 betreffende de behandeling van de bouwverzoeken;

(1) Overwegende dat en voorts het grondgebied waar het perceel gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

(1) Overwegende dat er voor het grondgebied waar het perceel gelegen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet, en goedgekeurd bij koninklijk besluit van

(1) Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen de omtrek van een verkaveling waarvoor naar behoren vergunning verleend is;

(2) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies, dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening is uitgebracht, als volgt luidt:

geen

BESLUIT:

ART. 1. — De bouwvergunning wordt afgegeven aan M. Note Jan - Westhinderdstraat Oostduinkerke.

1^o de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening in acht te nemen

2^o (3)

De ontworpen werken dienen uitgevoerd te worden in metselwerk.

ART. 2. — Aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening wordt een afschrift van dit besluit gezonden.

ART. 3. — Deze vergunning moet op de bouwplaats voortdurend ter beschikking van de controlediensten worden gehouden.

Aldus vastgesteld in de zitting van

23 januari 1968 196

(4) Op bevel : de sekretaris,

(4) De burgemeester-voorzitter,

(w.g.)

Dedecker K.

(w.g.)

Loones H.

van On.

UITTREKSELS UIT DE WET VAN 29 MAART 1962.

ART. 45. — Zolang het bijzonder plan van aanleg van het grondgebied waar het perceel gelegen is, door de Koning niet is goedgekeurd, kan de vergunning niet worden verleend dan op eensluidend advies van de door de Minister gemachtigde ambtenaar of ambtenaren van het Bestuur van de Stedebouwen en de Ruimtelijke Ordening, verder « de gemachtigde ambtenaar » genoemd.

Dat advies kan, mits behoorlijk met redenen omkleed, tot weigering van de vergunning, besluiten. Het kan de afgifte van de vergunning ook afhankelijk stellen van voorwaarden ter waarborging van een behoorlijke plaatselijke aanleg, en desnoods afwijken van alle bestaande verordnende voorschriften inzonderheid van die welke uit rooi-plannen voortvloeien.

Deze procedure is eveneens van toepassing op de afgifte van vergunningen voor het oprichten van gebouwen binnen het gebied van de in artikel 17 genoemde bijzondere plannen.

De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

ART. 47. — De plaatsing van de nieuwe gebouwen wordt ter plaatse aangegeven door de zorg van het kollege, dat zich gedraagt naar het eventuele advies van de gemachtigde ambtenaar, en bovendien, zo het een bouwwerk aan een grote weg betreft, naar de verordeningen en adviezen van de betrokken administratie.

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

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

ART. 54. — Van de beslissing van het kollege tot verlenging of weigering van de vergunning wordt aan de aanvrager bij ter post aangetekende brief kennis gegeven binnen vijfenzeventig dagen na de datum van de ontvangst-bewijs.

ART. 55. — De aanvrager kan binnen dertig dagen na kennisgeving van de beslissing van het schepenkollege van die beslissing in beroep komen bij de bestendige deputatie.

Van die beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager kennis gegeven, binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende brief die het beroep bevat.

De aanvrager kan, binnen dertig dagen na kennisgeving van de beslissing van de bestendige deputatie of, bij gebreke van die kennisgeving, na het verstrijken van de termijn waarbinnen deze plaats moest hebben, in beroep komen bij de Koning.

Wordt van de beslissing van de Koning geen kennis gegeven binnen zestig dagen na afgifte bij de post van de aangetekende brief die het beroep bevat, dan kan de aanvrager bij aangetekende brief de zaak aan de Minister in herinnering brengen.

Indien de Koning zijn beslissing niet heeft doen kennen bij het verstrijken van een nieuwe termijn van dertig dagen ingaande op de datum van deze herinneringsbrief, kan de aanvrager zonder verdere formaliteiten overgaan tot de uitvoering van de werken, met inachtneming van de gegevens van het dossier dat hij heeft ingediend.

De beslissingen van de bestendige deputatie en van de Koning zijn met redenen omkleed.

De aanvrager of zijn raadsman wordt desgewenst gehoord door de bestendige deputatie of door de Minister.

BELANGRIJKE OPMERKING.

Door deze vergunning is de houder ervan niet ontheven van de verplichtingen, de eventueel vereiste andere vergunningen aan te vragen, inzonderheid die van de gemeentelijke of provinciale overheid welke vereist is voor het exploiteren van een gevaarlijk, ongezond of hinderlijk bedrijf.

Gemeente COSTDUINKERKE.

POLITIE.

Overgemaakt aan Burgemeester, de 17.09.1968.

Politieverordening op het Bouwen.

AANGEVANGEN BOUWWERK.

Hebben de eer ter kennis te brengen, dat:

Bouwwerk begonnen is op (datum). einde juni 1968
 door aannemer. bouwt zelf
 voor rekening van NOTE Jean, Westhinderstraat, 1 Oostduinkerke .

 soort bouwwerk. bouwen van bergplaats
 wijk. , plaats (straat enz.) Westhinderstraat.

 bouwvergunning dd. 23/01/1968

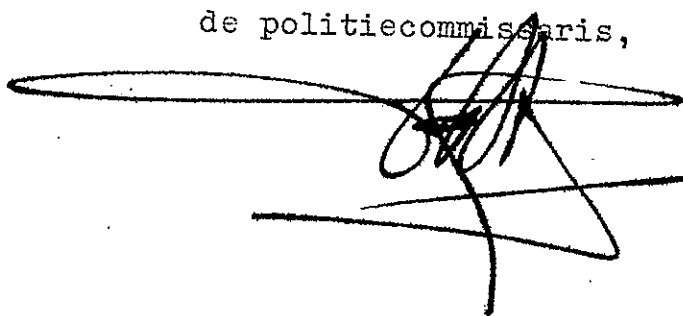
RIOLEN: aanzegging verplichting voorafgaandelijke toelating: JA, datum
geen terzake. NEEN

opmerkingen: vastgesteld door politieagent DELANGHE Jozef . . .

te Oostduinkerke, de 19/08/1968.

de politiecommissaris,

*afgekeurd en
hergemaakt 68*



6.4 Bezwaarschrift i.f.v. eengezinswoning Westhinderstraat 11 met aangeleverde bewijslast

PLAN VAN BOUWVALLIGE
BERGPLAATS TE HERBOUWEN.

JAN NOTE
Westminster
O-D K

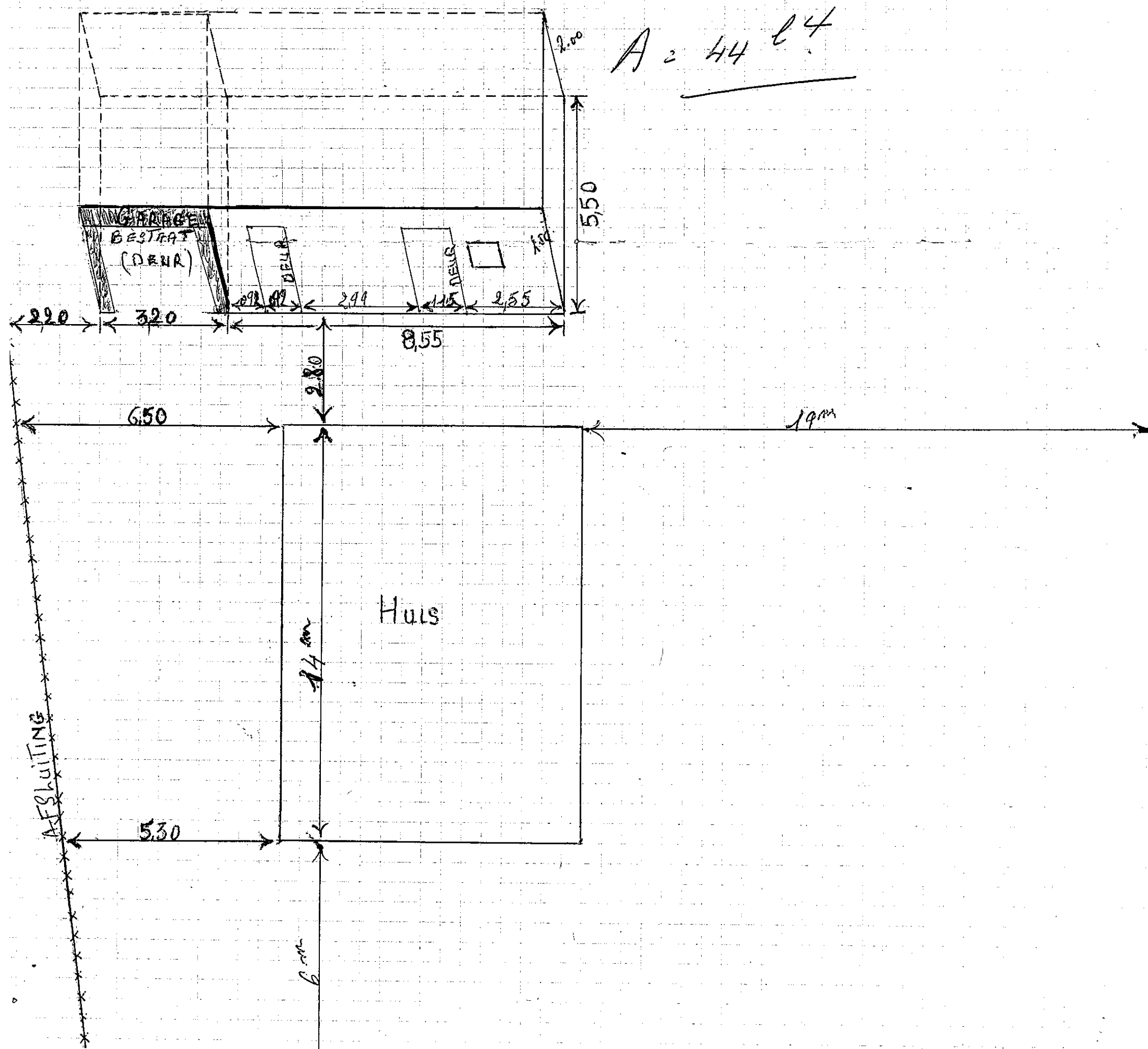
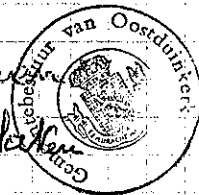
Gezien en goedgekeurd in Zitting van het
College van Burgemeester en Schepenen
Oostduinkerke, de 23-1-68

Op level:

De Secretaris,

De Burgemeester,

bouw materiaal steek
dat eternit golfplaten



GRUP Pylyserlaan en omgeving

Behandeling adviezen en bezwaren openbaar onderzoek (04/03/2013 – 02/05/2013):
Advies aan de gemeenteraad

Vergadering 05/06/2013

Inhoudstafel

1	Advies Ruimte Vlaanderen.....	3
1.1	Korte inhoud van het advies	3
1.1.1	<i>Verenigbaarheid met RSV</i>	3
1.1.2	<i>Andere inhoudelijke opmerkingen</i>	3
1.1.3	<i>Conclusie</i>	3
1.2	Conclusie	3
2	Advies Provincie West-Vlaanderen	3
2.1	Korte inhoud van het advies	3
2.1.1	<i>Juridische aspecten</i>	3
2.1.2	<i>Overeenstemming met het PRS-WV</i>	3
2.1.3	<i>Overeenstemming met het GRS van Koksijde</i>	3
2.1.4	<i>Inhoudelijke opmerkingen</i>	3
2.1.5	<i>Digitale uitwisseling van RUP's</i>	3
2.1.6	<i>Conclusie</i>	3
2.2	Conclusie	3
3	OKC – Koen Coucke	4
3.1	Korte inhoud van het bezwaar.....	4
3.2	Beoordeling en conclusie	4
4	Vannieuwenhuysse-Depuydt, Immo Strand, Ludwig Lapauw	5
4.1	Korte inhoud van het bezwaar.....	5
4.2	Beoordeling en conclusie	5
5	Verhegge Paul	6
5.1	Korte inhoud van het bezwaar.....	6
5.2	Beoordeling en conclusie	6
6	L. Verbanck - Sarlet	7
6.1	Korte inhoud van het bezwaar.....	7
6.2	Beoordeling en conclusie	7
7	Degans-Vanacker	9
7.1	Korte inhoud van het bezwaar.....	9
7.2	Beoordeling en conclusie	9
8	Bijlagen	10
8.1	Advies Ruimte Vlaanderen	10
8.1	Advies Deputatie West-Vlaanderen	12

Overzicht van de ingediende adviezen en bezwaren

nr	Naam + adres indiener	Datum	Ontvangst- datum	Wijze
1	Ruimte Vlaanderen West-Vlaanderen Jacob van Maerlantgebouw Koning Albert I-laan 1-2 bus 91 8200 Brugge 5sint-Michiels	23/04/2013	30/04/2013	Aangetekende zending
2	Provincie West-Vlaanderen Dienst ruimtelijke planning Provinciehuis Boeverbos Koning Leopold III-laan 41 8200 Brugge (Sint-Andries)	11/04/2013	17/04/2013	Aangetekende zending
3	OKC – Koen Coucke	30/04/2013	30/04/2013	Ontvangstbewijs
4	Vannieuwenhuysse-Depuydt Dadizelestraat 33 8560 Moorsele	16/04/2013	17/04/2013	Aangetekend
5	Immo Strand – Marnix Rathé Albert I-laan 202 8620 Nieuwpoort-bad	12/04/2013	15/04/2013	Aangetekend
6	Ludwig Lapauw Snipweg 7 8670 Koksijde	18/04/2013	24/04/2013	Ontvangstbewijs
7	Paul Verhegge Jachtwakerstraat 2 8670 Koksijde	26/04/2013	26/04/2013	Ontvangstbewijs
8	L. Verbanck-Sarlet	29/04/2013	29/04/2013	Ontvangstbewijs
9	Degans-Vanacker Westhinderstraat 11 8670 Koksijde	24/04/2013	26/04/2013	Ontvangstbewijs

1 Advies Ruimte Vlaanderen

1.1 Korte inhoud van het advies

1.1.1 *Verenigbaarheid met RSV*

Voorliggend document is in overeenstemming met de doelstellingen van het RSV

1.1.2 *Andere inhoudelijke opmerkingen*

-

1.1.3 *Conclusie*

Gunstig advies

1.2 Conclusie

Geen aanpassingen naar aanleiding van dit advies

2 Advies Provincie West-Vlaanderen

2.1 Korte inhoud van het advies

2.1.1 *Juridische aspecten*

-

2.1.2 *Overeenstemming met het PRS-WV*

Er zijn geen strijdigheden met het PRS-WV.

2.1.3 *Overeenstemming met het GRS van Koksijde*

Het GRUP is in overeenstemming met het GRS.

2.1.4 *Inhoudelijke opmerkingen*

- Sv p 81: opsomming van voorbeelden hoort thuis in de toelichtende kolom
- P85: de bepalingen rond de deelzone duinenovergang zijn hier niet meer relevant en mogen weg.
- P85: de toelichtende zin "stopzetting van de activiteiten: deze nabestemming treedt in werking bij toekenning van een vergunning voor de functiewijziging op deze locatie", kan beter verordenend opgenomen worden.

2.1.5 *Digitale uitwisseling van RUP's*

Is ok.

2.1.6 *Conclusie*

Gunstig advies mits rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen

2.2 Conclusie

Het advies is op enkele opmerkingen na gunstig. De gecoro adviseert de gemeenteraad aan de opmerkingen te voldoen.

3 OKC – Koen Coucke

3.1 Korte inhoud van het bezwaar

Betreft: Bouwen van woningpark voor recreatieve verblijven Westhinderstraat 13

Volgende bemerkingen

De bezwaarschrijver vraagt een verhoging van de dichtheid tot 40 woningen/ha, minstens voor de in uitvoering zijnde en zo ontworpen projecten (cfr. De Witte Oase) en geeft volgende argumenten:

- De twee bestaande gebouwen zouden een zinvolle bestemming kunnen krijgen en worden verbouwd tot 11 verblijfs-eenheden of 11 nieuwe verblijven.
- De verkoopprijs kan verlaagd worden en is dus socialer.

3.2 Beoordeling en conclusie

De dichtheid is naar aanleiding van de adviezen van de hogere overheden op de plenaire vergadering verlaagd naar 35 verblijven/ha. Het is gewenst dit zo te behouden in functie van de verblijfskwaliteit.

In functie van de kwaliteit van de toeristisch uitgebate terreinen en weekendverblijfparken bedraagt de toegelaten bezetting:

- 20% bezetting door verblijven
 - 40-45/ha indien verplaatsbare verblijven
 - 30-35/ha indien niet-verplaatsbare verblijven
- 10% collectieve gebouwen
- 20% verharding
- 10% gegroepeerd gemeenschappelijk groen, excl. groenbuffer

Het loskoppelen van de bezetting voor verblijven enerzijds en de bezetting voor collectieve gebouwen anderzijds stimuleert het gebruik van collectieve gebouwen, hetgeen gewenst is. Als er geen collectieve gebouwen komen betekent dit anderzijds meer open ruimte voor groen, hetgeen ook gewenst is.

Het argument van verlaging van de verkoopprijs is geen ruimtelijk argument.

Voorstel aan de gemeenteraad:

Geen aanpassingen

4 Vannieuwenhuysse-Depuydt, Immo Strand, Ludwig Lapauw

4.1 Korte inhoud van het bezwaar

Betreft: Domein Delvaux 2/Zevékote, 8670 Oostduinkerke. Deze drie bezwaarschriften hebben dezelfde finaliteit voor ogen: omvorming van dit domein in zone voor eengezinswoningen waar permanente bewoning is toegestaan.

Volgende bemerkingen:

Bezwaar vanwege de syndicus/mede-eigenaars van het domein, omwille van volgende redenen

- Op dit ogenblik verblijven er meerdere eigenaars/gezinnen permanent
- Op het domein Delvaux II staan kwaliteitswoningen opgetrokken in volle baksteen
- Dit zijn volwaardige eengezinswoningen. De binnenmuren zijn zelfs allen opgetrokken in steen
- Tussen de gelijkvloer en de eerste verdieping liggen betonnen gewelven.
- Elke woning heeft een bewoonbare oppervlakte van meer dan 80m²
- Er zijn op het domein geen faciliteiten voorzien voor recreatie.

4.2 Beoordeling en conclusie

Volgens het huidige geldend bestemmingsplan (nl. het gewestplan) ligt dit domein reeds in een zone voor verblijfsrecreatie en zijn m.a.w. volgens huidige bestemmingsplan geen permanente verblijven toegestaan.

Bovendien is dit domein opgetrokken met een vergunning voor vakantiedomein en niet voor permanente bewoning.

M.a.w. zelfs indien het RUP niet zou worden opgemaakt, is er sprake van een oneigenlijk gebruik van het domein en is er dus sprake van een overtreding. Het gaat dus over onvergunde permanente bewoning in een bestemmingszone voor verblijfsrecreatie. Het is niet gewenst en niet mogelijk in deze zone permanente bewoning toe te laten.

De configuratie van het domein is bovendien opgevat in functie van vakantiedomein.

Voorstel aan de gemeenteraad:

Geen aanpassingen

5 Verhegge Paul

5.1 Korte inhoud van het bezwaar

Betreft: Eigenaar en mede-eigenaar van percelen 577B en 578Y

Volgende bemerkingen

De bezwaarschrijver stelt dat de twee voornoemde percelen opgesplitst zijn in lot 1 en 2, zoals aangegeven op het bijgevoegde opmetingsplan.

De huidige verharding van de Jachtwakerstraat ligt volledig binnen de grenzen van lot 1 en 2. Het voorgestelde tracé met de as van de weg op de perceelsgrens en een breedte van 6,5m is dus geen bestendiging van de huidige situatie. Bezwaarschrijver stelt geen bezwaar te hebben tegen een onteigening van 3,25m van lot 1 en 2, op voorwaarde dat dit ook onteigend wordt op perceel 624M3 en de as van de weg op de perceelsgrens komt.

5.2 Beoordeling en conclusie

Deze situatie zal worden onderzocht, alvorens een oordeel te vellen, het behoud van de huidige situatie staat voorop. Indien de bestaande wegenis zich volledig op de terreinen Verhegge situeert heeft het weinig zin om deze op te schuiven. Vanzelfsprekend betekent dit wel dat de onteigening zich dan beperkt tot de percelen waarop de weg effectief is gelegen en dat onteigening van delen van percelen buiten de bestaande weg niet zal gebeuren.

6 L. Verbanck - Sarlet

6.1 Korte inhoud van het bezwaar

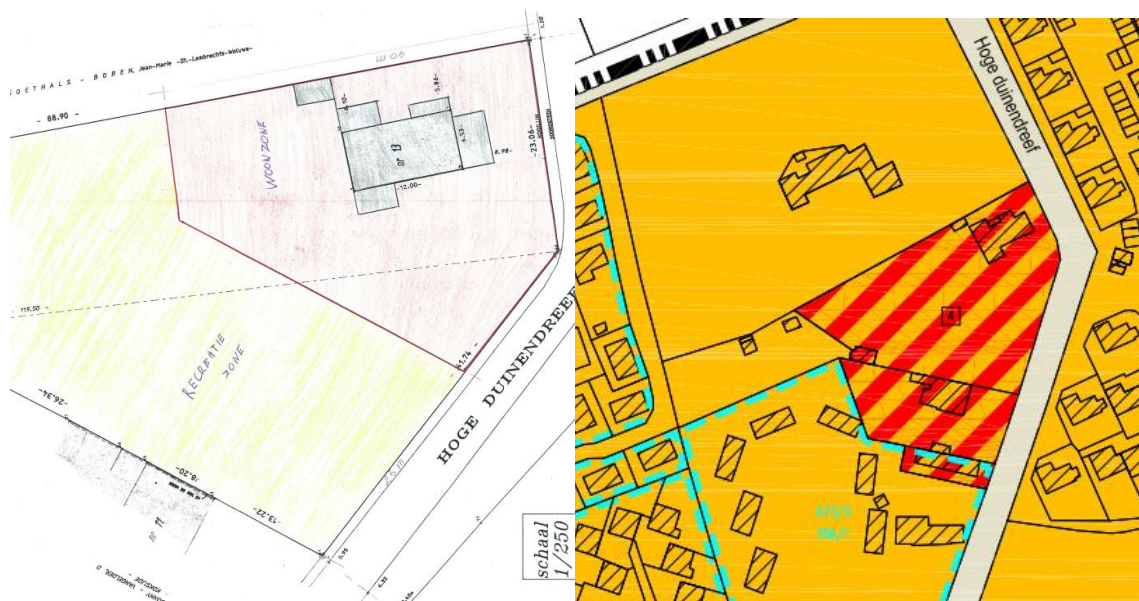
Betreft: Eigendom Hogeduinendreef 13.

Volgende bemerkingen

De bezwaarschrijver vraagt om zijn eigendom deels als woonzone in te kleuren, in bijlage wordt de gevraagde inkleuring weergegeven.

Deze bezwaarindiener had gevraagd gehoord te worden en heeft tijdens de vergadering van de gecoro zijn wens, die op het bezwaarschrift erg summier was weergegeven gemotiveerd:

Het perceel waarop de woning staat is vrij groot. Zolang de woning behouden blijft kan er met het perceel niets gebeuren en is deze grote ruimte onbruikbaar. Bovendien zijn de uitbreidingsmogelijkheden die het GRUP biedt voor de woning zelf beperkt door de inplanting van de bestaande woning tegen de noordelijke perceelsgrens en de bestaande inrichting van de woning naar het zuiden gericht. De eigenaar wenst een garage te bouwen maar door de zuidelijke oriëntatie van de woning is dit niet mogelijk. Vandaar de vraag om in plaats van met een nabestemming te werken, het perceel op te delen in een deel zone voor woning en een deel verblijfsrecreatie (zie voorstel hieronder).



Voorstel eigenaar

Grafisch plan

6.2 Beoordeling en conclusie

Opzet van dit plan is de zonevreemde, maar vergunde constructies binnen het recreatiegebied enige zekerheid te bieden en om een kader te geven aan de openluchtrecreatieve verblijven. Er wordt bij dit perceel de mogelijkheid gegeven de woonfunctie te behouden én nadien eventueel om te zetten naar verblijfsrecreatie, waarbij het ene, het andere uitsluit, zodoende één gehele inrichting te verkrijgen.

De meningen in de vergadering zijn verdeeld. Enerzijds wordt begrip getoond, anderzijds wordt aangehaald dat het niet de bedoeling kan zijn dat iedereen volgens eigen wensen en plannen zonering en grenzen kan bepalen en wordt de haalbaarheid in verdere procedure betwijfeld.

Advies

Pagina 8/15

Ter verdediging wordt gewezen naar de situatie Westhinderstraat 11 (zie bezwaarschrift hieronder). Daar werd in 2002 een verkavelingsvergunning verleend voor een vakantiedomein waarbij de bestaande zonevreemde woning uit de verkaveling werd gesloten (was daar volgens het dossier van de verkavelingsaanvraag wel al een afzonderlijk kadastraal perceel). Waarom zou dit hier niet kunnen?

Uiteindelijke stemming resulteert in een nipte meerderheid in het voordeel van de bezwaarindiener.

Voorstel aan de gemeenteraad:

Aan te passen volgens voorstel van bezwaarindiener in die zin dat dit zo getrouw mogelijk op het bestemmingsplan wordt overgezet.

7 Degans-Vanacker

7.1 Korte inhoud van het bezwaar

Betreft: eengezinswoning Westhinderstraat 11

Volgende bemerkingen

De bezwaarschrijver meent dat bij de opmaak van de gewestplannen, de woning in een “verkeerde zone is terecht gekomen, als argumentatie geeft de bezwaarschrijver volgend mee:

- Aankoopakte, waarin bouw van de woning in 1936 wordt beschreven.
- Gunstige bouwvergunning van 1968 voor het verbouwen van afhankelijkheden.
- Sinds de bouw van de woning hebben alle eigenaars er permanent verbleven en gedomicilieerd.
- Sinds de aankoop van de woning in februari, verblijven de bezwaarschrijvers er permanent. Ze zijn er ook gedomicilieerd.
- De woning heeft een bebouwbare oppervlakte van 180m².
- Het perceel heeft een oppervlakte van 6a 30ca en op het perceel zijn geen faciliteiten voor recreatie.

De bezwaarschrijver vraagt een bestemmingswijziging tot woonzone binnen dit RUP.

7.2 Beoordeling en conclusie

Na opzoeking van de dienst burgerzaken (zie bijlage) kan volgende gesteld worden:

Sinds 1952 werden mensen ingeschreven op dit adres. De woning is gelegen in een gebied voor openluchtrecreatief gebied, waar geen permanente bewoning is toegelaten.

De aangeleverde bewijslast, laat toe te stellen dat de bebouwing reeds van voor het gewestplan werd bewoond als permanente verblijfplaats, waardoor het dus een zonevreemde woning betreft en kan opgenomen worden binnen woonzone in het RUP, zoals ook voor de andere zonevreemde woningen binnen de plancontour is gebeurd.

Voorstel aan de gemeenteraad:

De gevraagde bestemmingswijziging zal worden doorgevoerd, de aangeleverde bewijslast zal worden aangevuld in de toelichtende nota.

8 Bijlagen

8.1 Advies Ruimte Vlaanderen

AANGETEKEND
Stadsbestuur
 Zeelaan 303
 8670 KOKSIJDE

TD. N° *3025*
 IN *30 APR. 2013*
 Ref. *871*

KOKSIJDE

RUIMTE VLAANDEREN
 DEPARTEMENT VAN DE VLAAMSE OVERHEID

uw kenmerk
 276338/BF0-01/SDG/tdm

ons kenmerk
 2.14/38014/111.1

bijlagen

vragen naar/e-mail
 Joke Vanavermaet
 joke.vanavermaet@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
 050 24 82 44

datum *29 APR. 2013*

Betreft: KOKSIJDE, gemeentelijk RUP "Pylyserlaan en omgeving": advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van Ruimte Vlaanderen.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt Ruimte Vlaanderen aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het PRS werd goedgekeurd op 06/03/2002.

Het GRS werd goedgekeurd op 23/08/2001.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 06/12/1976) gewijzigd bij M.B. (09/02/1999) volgende bestemmingen: zone voor verblijfsrecreatie en woongebied.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Pylyserlaan en omgeving" beoogt een zone voor verblijfsrecreatie te structureren en tegelijkertijd wordt een oplossing gezocht voor de zonevreemde constructies die zich verspreid in het plangebied bevinden. Bijkomend heeft het RUP tot doel de effecten op de omgeving van in het begin te beperken en vast te leggen binnen de voorschriften van het RUP.

3. beknopte historie

Op 15/06/2012 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 21/01/2013 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 04/03/2013 tot 02/05/2013.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

KOKSIJDE is in het RSV geselecteerd als buitengebied en behoort tot het stedelijk netwerk van de kust.

De doelstellingen vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor buitengebieden zijn het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, het tegengaan van versnippering van het buitengebied, het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied, het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen, het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem en het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

De rol als kustgemeente ligt hierbij voornamelijk in de kustgebonden toeristisch- recreatieve ontwikkeling. De potenties van het stedelijk netwerk Kust moeten op een zodanige wijze worden benut dat de bestaande natuurlijke en agrarische structuur in hun ontwikkeling worden versterkt.

Conclusie: Voorliggend plan geeft een invulling aan de toeristisch-recreatieve structuur van Koksijde met blijvende aandacht voor de aanpalende natuurlijke structuur.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd meer aandacht gevraagd voor twee problematieken: enerzijds het behoud en het herstel van de landschappelijke opeenvolging zee-strand-duinen-polders en anderzijds het verder opladen van het afwegingskader voor het aspect 'zonevreemd wonen'.

Er wordt een ruimtelijk antwoord geformuleerd op beide problematieken met een doorvertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften.

6. algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft voldoende uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,

Ir. J. Vanderstraeten

Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

8.1 Advies Deputatie West-Vlaanderen



Provincie
West-Vlaanderen
Door mensen gedreven

Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND
Aan de voorzitter van de GECORO van en te

Koksijde

Zeelaan 303
8670Koksijde

KOKSIJDE

N° 2681

IN 17 APR. 2013

Ref.

Sint-Andries,
11/04/2013

Onze ref.:
JDE/13/0458-10/15/4558M

Uw ref.:

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Pylyserlaan

Bijlagen: -

Contactpersoon:
Joachim D'eigens

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

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Pylyserlaan. Dit RUP werd op 21/01/2013 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Koksijde. Het openbaar onderzoek loopt van 4/03/2013 tot 2/05/2013.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Koksijde - gemeentelijk RUP 'Pylyserlaan', voorontwerp dd. 18/05/2012, opgemaakt door Grontmij Vlaanderen NV - Brugge, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften, een ontelgeningsplan en toelichtingsnota.

Het plan beoogt een zone voor verblijfsrecreatie uit het gewestplan te structureren. Tegelijk wordt een oplossing geboden voor de zonevreemde constructies, verspreid in het plangebied.

Conform artikel 2.2.14.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Vanuit haar bevoegdheid als goedkeurende en toezichthoudende overheid wordt het RUP tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

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

Het plan voldoet aan de juridische vormvereisten.

Overeenstemming met het PRS-WV

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

Het plangebied is gelegen tussen Koksijde-dorp en Oostduinkerke-dorp. Beide zijn in het PRS geselecteerd als woonkern. (PRS p. 218). Een woonkern is structurerend voor wonen in het buitengebied en heeft een lokale verzorgende rol. Lokale bedrijvigheid is mogelijk in verwevenheid met wonen.

Onder de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie (PRS p.174 ev.) is het duurzaam en kwalitatief versterken van het bestaande toeristisch-recreatieve aanbod opgenomen als beleidsdoelstelling. De kust is geselecteerd als toeristisch recreatief netwerk van primair belang (PRS p.177). De toeristisch-recreatieve voorzieningen zijn van bovenlokaal niveau en hebben een grote aantrekkingskracht.

Het RUP is in positieve zin geëvolueerd ten opzichte van het voorontwerp. Voorliggend RUP is in overeenstemming met de doelstellingen van het PRS.

Overeenstemming met het GRS Koksijde

Ingevolge artikel 2.2.13.52 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Koksijde is goedgekeurd op 21/08/2001.

Het RUP beoogt ondermeer het bestendigen van zonevreemde woningen in recreatiegebied. Het GRS (RG, P.11) stelt dat een beleidskader zal opgesteld worden. Dit beleidskader is niet opgemaakt. In voorliggend RUP is een visie opgenomen hoe tot de afbakening van de woonkorrels is gekomen. Dit kader is duidelijk en bevat geen strijdigheden met de hogere beleidskaders.

Het GRS (RG p.50 en kaart 9) bevat de vermelding van het behoud open-ruimte-relatie in het midden van het plangebied. Dit ken zijn uitwerking in de stedenbouwkundige voorschriften.

Het RUP is in overeenstemming met de het GRS Koksijde

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

- sv. p.81 de opsomming van de voorbeelden horen in de toelichtende kolom thuis
- p. 85 de bepalingen rond de deelzone duinenovergang, zijn hier niet meer relevant en mogen weg.
- p.85, de toelichtende zin "stopzetting van de activiteiten: deze nabestemming treedt in werking bij toekenning van een vergunning voor de functiewijziging op deze locatie", kan beter verordenend worden opgenomen.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

Besluit

Het gemeentelijk RUP Pylyserlaan, wordt **gunstig** geadviseerd.

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

Hoogachtend,

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

De gedeputeerde,
(get.) Myriam Vanlerberghe

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIJF,
Namens de deputatie
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie dd. 11/04/2013