



# GEMEENTE KOKSIJDE

## RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

---

### DEELRAPPORT 3 : BINDEND GEDEELTE

---

#### GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,  
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

Sint-Jakobsstraat 68  
Waterloolaan 90

8000 Brugge  
1000 Brussel

 050/33.19.66  
 02/512.70.11

 050/33.52.43  
 02/512.31.90



---

Brugge, december 2007

## INHOUD

|           |                                          |          |
|-----------|------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>VOORSTEL BINDENDE BEPALINGEN</b>      | <b>1</b> |
| 1.1.      | SECTORALE BEPALINGEN                     | 1        |
| 1.1.1.    | HUISVESTINGSBELEID                       | 1        |
| 1.1.2.    | HANDEL EN BEDRIJVGHEID                   | 2        |
| 1.1.3.    | TOERISME EN RECREATIE                    | 2        |
| 1.2.      | BEPALINGEN PER STRUCTUURBEPALEND ELEMENT | 3        |
| 1.2.1.    | BADPLAATSEN                              | 3        |
| 1.2.2.    | DORPEN                                   | 4        |
| 1.2.3.    | POLDERS                                  | 4        |
| 1.2.4.    | LIJNINFRASTRUCTUUR                       | 5        |

## **1. VOORSTEL BINDENDE BEPALINGEN**

De bindende bepalingen zijn de spil tussen de gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan. Hun functie bestaat erin het dwingend karakter aan te geven voor de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan via uitvoerende instrumenten. Het bevat die maatregelen die essentieel worden geacht om de visie en de opties van het ruimtelijk structuurplan op het terrein uitvoerbaar te maken. De bindende bepalingen zijn gelet op hun functie en juridische waarde verifieerbaar of toetsbaar. (omzendbrief RO 97/02). Zij binden de gemeentelijke overheid en de instellingen die eronder ressorteren voor een minimale periode van 5 jaar.

De bindende bepalingen worden als volgt opgesomd: eerst worden een aantal sectorale bepalingen voor huisvesting, bedrijvigheid en toerisme gedefinieerd, daarna volgt de lijst per structuurbepalend element (zeedijk, badplaats, dorpen, polders, lijninfrastructuur).

### **1.1. SECTORALE BEPALINGEN**

#### **1.1.1. HUISVESTINGSBELEID**

\* Er wordt een gemeentelijke grondregie opgericht met als voornaamste doelstellingen :

- het stimuleren van kwaliteitsvolle inbreidingsprojecten met voldoende hoge dichtheid
- het voorzien van financieel haalbare bouw mogelijkheden voor de eigen bevolking
- het ontwikkelen van de bijkomende woonzone te Koksijde-dorp.

Hiertoe wordt ook gebruik gemaakt van het verkregen voorkeurecht in de kernen van de dorpen. Aan de plaatselijke actieve sociale bouwmaatschappijen wordt gevraagd om dezelfde doelstellingen te onderschrijven.

- \* De bestaande bouwverordeningen van Oostduinkerke uit 1933 en van Koksijde uit 1936 worden op elkaar afgestemd en tot één geheel verwerkt. De nodige aandacht gaat hierbij naar de verordeningen omtrent bouwhoogtes en de minimale woonkwaliteitseisen van zowel permanente woningen als vakantiewoningen.
- \* Een stedenbouwkundige verordening/ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgesteld voor zonevreemde woningen die niet gelegen zijn in het woonlint van Wulpen-Dijk en de Ten Bogaerdelaan, na opmaak van een beleidskader in overleg met de bevoegde hogere overheid.

### 1.1.2. HANDEL EN BEDRIJVGHEID

- \* Nieuwe grootschalige winkelzaken worden geweerd uit de handelscentra van Koksijde door een maximale verkoopvloeroppervlakte vast te leggen in een bouwverordening of een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- \* Ruimtelijk inpasbare lokale zonevreemde bedrijven, niet gelegen in het woonlint van Wulpen-Dijk en in het woonlint van de Ten Bogaerdelaan, krijgen uitbreidingsmogelijkheden via de opmaak van een sectoraal B.P.A., conform de bepalingen van de ministeriële omzendbrief RO/2000/01.

### 1.1.3. TOERISME EN RECREATIE

- \* Er wordt een voorkeurslocatie voorgesteld voor een publiek golfterrein, in samenhang met een randparking, met name aansluitend bij de bestaande sportzone van Oostduinkerke-Dorp in zuidelijke richting. Hierover wordt in overleg getreden met het Vlaams Gewest en de naburige gemeenten die onderdeel vormen van het stedelijk netwerk Kust.

## 1.2. BEPALINGEN PER STRUCTUURBEPALEND ELEMENT

### 1.2.1. BADPLAATSEN

- \* Er wordt een afbakeningsplan opgesteld voor hoogbouw en appartementsvilla's. De Koninklijke Baan vormt als zuidelijke grens een uitgangspunt :
  - Ten zuiden van deze grens zijn hoogbouw of appartementvilla's niet toegelaten, behalve in de bestaande concentraties en langsheen de verbindingswegen tussen de badplaatsen en de dorpen (zoals Leopold II-laan, Van Buggenhoutlaan, Strandlaan, Koninklijke Prinslaan, enz).
  - Ten noorden van deze grens zijn hoogbouw en appartementsvilla's toegelaten maar niet exclusief.
  - Een afweging dient te gebeuren uitgaande van de bestaande morfologische structuur en de kwaliteit van het bouwblok.
- \* Het promenadekarakter van de Zeedijk wordt versterkt door het accentueren van de aanwezige pleinen bij de inrichting van de Zeedijk (Lucionplein, G. Grardplein, Zavelplein, Terlinckplein, Zouavenplein, Elisabethplein, Ijslandplein, Astridplein, Europaplein)
- \* De open-ruimtecorridor Ster-der-Zee - Duinenabdij wordt geselecteerd als strategisch project van gemeentelijk niveau. De doelstellingen hierbij zijn :
  - ontsnippering van het natuurgebied Ster-der-Zee en accentueren van het eindpunt
  - inrichting van de Koninklijke Prinslaan (N8) als een groene secundaire verzamelweg voor St-Idesbald en Koksijde-Bad.
  - revalorisatie van de archeologische site Ter Duinenabdij (opgenomen in het Kustactieplan 2002 van het Vlaams Gewest)
  - ontsnippering van het aanwezige parkgebied Maarten Oom en omvormingsbeheer tot een meer natuurlijk bos
  - integratie en inrichting van de randparking Marktplaats-Kerkplein voor ééndagstoeristen

Dit strategisch project wordt uitgewerkt in overleg met de provincie en het Vlaams Gewest.

### 1.2.2. DORPEN

- \* De huidige recreatiezone op het gewestplan tussen Oostduinkerke-dorp en Koksijde-dorp wordt geherstructureerd; ten einde het ordeloos aaneenklitten van de twee kernen te verhinderen. Aandachtspunten zijn de landschappelijke integratie van de bestaande openluchtrecreatieve verblijven, het oplossen van het knelpunt van de permanente bewoning hierop en de uitbreidingsbehoefte van het aanwezige M.P.I.. Hiervoor wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan opgesteld.
- \* De woonfunctie van Koksijde-dorp wordt versterkt
  - door het uitwerken van een sociaal woningproject in de omgeving van de kerk
  - door het aansnijden van een nieuw woongebied (5 ha) voor sociale woningen en kavels ten oosten van de Galloperstraat via de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- \* Het bestaande woonlint langs de Ten Bogaerdelaan aan het kruispunt met de R. Vandammestraat wordt afgebakend als woongebied met landelijk karakter in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het aantal woongelegenheden zal hierbij niet toenemen. Ontwikkelingsperspectieven voor de aanwezige lokale niet-hinderlijke bedrijven worden hierin verwerkt.

### 1.2.3. POLDERS

- \* De kern van Wulpen wordt afgebakend in een ruimtelijk uitvoeringsplan, waarbij het huidige niet-aangesneden woonuitbreidingsgebied op het gewestplan achter de kerk wordt verschoven naar de Veurne-Keiweg. Het aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied wordt voorbehouden voor sociale woningen. Een recreatiezone op lokaal niveau wordt eveneens in het ruimtelijk uitvoeringsplan ondergebracht als herlokalisatie van een bestaand zonevreemd terrein.
- \* De kerk van Wulpen, de Abdijhoeve Ten Bogaerde en de hoeve Hof Ter Hille worden geselecteerd als beeldbepalend element in het Polderlandschap.
- \* Het bestaande woonlint langs de Dijk en Conterdijk wordt afgebakend als woongebied met landelijk karakter in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het aantal woongelegenheden zal hierbij niet toenemen. Ontwikkelingsperspectieven voor de aanwezige lokale niet-hinderlijke bedrijven worden hierin verwerkt.

- \* Het uitgeveende poldergebied rond de Zelte wordt in een uitvoeringsplan vastgelegd als een weidegebied met een bijzondere natuurwaarde en met bebossingsmogelijkheden tussen de Kinderlaan en de Nieuwpoortsesteenweg. Hieraan worden de nodige beheersmaatregelen vastgekoppeld.

#### 1.2.4. LIJNINFRASTRUCTUUR

- \* De Koninklijke Baan (N34) wordt in overleg met het Vlaams gewest over het gehele grondgebied van Koksijde geherprofileerd en verkeersveiliger gemaakt door het selectief verminderen van het aantal rijstroken. In de badplaatsen wordt prioriteit gegeven aan het verbeteren van de oversteekbaarheid voor voetgangers, langsvoorzieningen voor voetgangers en fietsers en de doorstroming van het openbaar vervoer. Buiten de badplaatsen worden de fietsvoorzieningen verbeterd. Hiertoe wordt het mobiliteitsconvenant aangegaan met het Vlaams Gewest met de nodige bijakten.
- \* De volgende hoofdroutes voor het fietsverkeer worden geselecteerd :
  - De Polderstraat - A Boudrystraat - Vanmaldegemstraat - Pylyserlaan - Abdijstraat - Middenlaan - Ranonkellaan - Duinenkranslaan,
  - De Koninklijke Baan (N34),
  - De driftweg (N396) Nieuwpoortsesteenweg - Koksijdesteenweg - Houtsaegeerlaan - R. Vandammestraat
  - Het Kanaal Veurne-Nieuwpoort (recreatieve as)

De nodige maatregelen voor het fietsverkeer worden nader onderzocht in het mobiliteitsplan, en besproken met de bevoegde overheidsinstanties.

- \* De aanleg van een randparking voor ééndagstoeristen wordt voorgesteld ter hoogte van Groenendijk, tussen de twee takken van de Koninklijke Baan (N34), in overleg met het Vlaams Gewest.



Opgesteld te Brugge, december 2007



#### GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,  
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

U. KEPPLER, dipl. ing. sted.,  
vennoot van Groep Planning

Patrick Maes, geograaf-ruimtelijk planner  
vennoot van Groep Planning