Bijgaand bij het besluit van de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende
de gedeeltelijke goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
'GRUP2: Corridor Schipgat - Doornpanne' Koksijde

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/09/221,
Brugge, 18 juni 2009

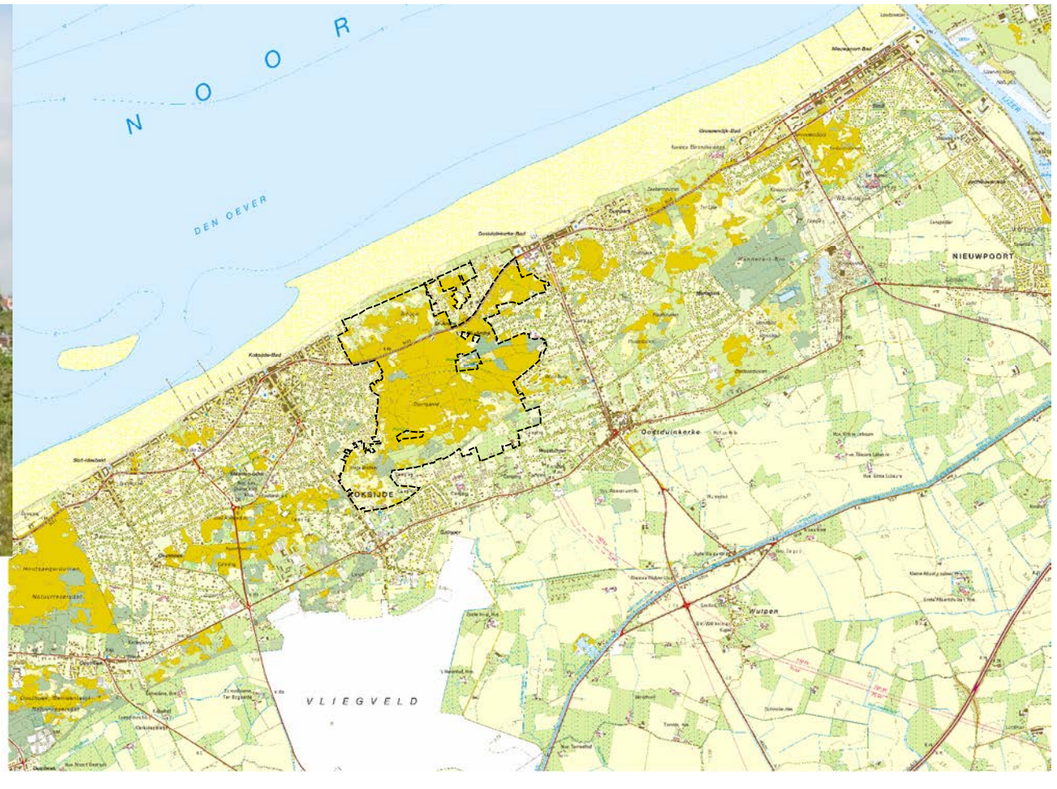
Voor de Provinciegriffier (afwezig),
De financieel beheerder
P. BRAET

De provinciegouverneur-voorzitter,
Paul BREYNE

GRUP
ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

Koksijde maart 2009

Grup 2: Corridor Schipgat - Doornpanne



Grup 2 : Corridor Schipgat - Doornpanne

Provincie West-Vlaanderen

Bijgaand bij het besluit van de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de gedeeltelijke goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GRUP2: Corridor Schipgat - Doornpanne' Koksijde

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/09/221,
Brugge, 18 juni 2009

Voor de Provinciegriffier (afwezig),
De financieel beheerder
P. BRAET

De provinciegouverneur-voorzitter,
Paul BREYNE

GEMEENTE KOKSIJDE

Ontwerp

GRUP 2 : CORRIDOR SCHIPGAT - DOORNPANNE

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging

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

Algemeen directeur	Coördinator	Ruimtelijk planner(s)
Geert Sanders	David Vandecasteele	Katrien Vervaet Nele Vanderstraeten

Wijzigingen	Tekenaar
Gedeeltelijk aangepast aan de opmerkingen van de plenaire vergadering en schriftelijke adviezen	Saskia David augustus ‘08
Gedeeltelijk aangepast aan de opmerking van de adviezen en bezwaren tijdens het openbaar onderzoek	maart ‘09

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 15/09/’08

op bevel,

De Secretaris, De Burgemeester,

zegel der gemeente

J. Stekelorum M. Vanden Bussche

het College van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig rup voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 06/10/’08 – 05/12/’08

Namens het College,

op bevel,

De Secretaris, De Burgemeester,

zegel der gemeente

J. Stekelorum M. Vanden Bussche

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 16/03/’09

op bevel,

De Secretaris, De Burgemeester,

zegel der gemeente

J. Stekelorum M. Vanden Bussche

1 ALGEMEEN 5

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

2 TOELICHTINGSNOTA 13

2.1 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED 15
2.2 ANALYSE VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND 15
2.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur 15
2.2.2 Analyse zonevreemde activiteiten binnen het plangebied 17
2.3 BELEIDSPLANNEN 19
2.3.1 Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 19
2.3.2 Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan 19
2.3.3 Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Koksijde 22
2.4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND 25
2.4.1 Gewestplan (kaart) 25
2.4.2 gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplannen (kaart) 25
2.4.3 Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Strand en Dijkconstructies' 25
2.4.4 Goedgekeurde, nog geldige BPA's (kaart) 25
2.4.5 Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen (kaart) 25
2.4.6 Geklasseerde monumenten en landschappen (kaart) 25
2.4.7 Vogelrichtlijngebied, Ramsargebied, habitatgebied (kaart) 25
2.4.8 Vlaams ecologisch netwerk (VEN), eerste fase (kaart) 25
2.4.9 Duinendecreet (kaart) 25
2.5 VISIE EN BELEIDSKADER ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES. 29
2.5.1 Stap 1 : Zie algemeen deel (afbakening van 8 entiteiten) 29
2.5.2 Stap 2 : Opstellen van een gebiedsvisie – stap 3 : differentiatie naar numerieke bepalingen 29
2.5.3 Stap 4 : Onderscheiden ruimtelijke afwegingscriteria 33
2.6 PASSENDE BEOORDELING TEN AANZIEN VAN ALS SPECIAAL BESCHERMINGSZONES TE BESCHOUWEN GEBIEDEN. 42
2.7 WATERTOETS 42
2.8 TRAGE WEGENTOETS 42
2.9 OPBOUW VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 42
2.10 OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRIJDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN 43
2.11 MOTIVERING DETAILPLANNEN 44
2.11.1 Detailplan 1 : Boothotel Normandie 44
2.11.2 Detailplan 2 : Vakantiecentrum De Zeebries 45
2.11.3 Detailplan 3 : Boothotel La Peniche 45
2.11.4 Detailplan 4 : Omgeving Albert I-Laan - Oostduinkerkebad 46
2.11.5 Detailplan 5 : woonhuizen ter hoogte van de Blanchelaan – Ernest Beukenlaan 47
2.11.6 Detailplan 6 : Omgeving Westhinderstraat – Pylyserlaan 47
2.11.7 Detailplan 7 : Home St Antoine 50
2.11.8 Detailplan 8 : Home De Zandcluyse en omgeving 51
2.11.9 Detailplan 9 : Woonhuizen t.h.v. de Cezar Francklaan 52
2.11.10 Detailplan 10 : Woonhuizen t.h.v. de James Ensorlaan – Hoge Blekkerlaan 52
2.11.11 Detailplan 11 : Woonhuizen t.h.v. de Rozemarijnweg. 52
2.11.12 Detailplan 12 : Woonhuis t.h.v. de Lupineweg 52
2.11.13 Detailplan 13 : Vakantiecentrum Duinenhuis 52
2.11.14 Detailplan 14 : woonhuizen ter hoogte van de Edgard Tytgatstraat – Hutstraat 52
2.12 PROCEDURE 53
2.13 BELANGRIJKSTE AANPASSINGEN N.A.V. DE PLENAIRE VERGADERING 53

3 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 55

3.1 ALGEMEEN PLAN 57
3.1.1 Algemene bepalingen 57
3.1.2 Stedenbouwkundige voorschriften 61
3.2 DETAILPLANNEN 65
3.2.1 ALGEMENE BEPALINGEN 65
3.2.2 DETAILPLAN 1 : BOOTHOTEL NORMANDIE 69
3.2.3 DETAILPLAN 2 : VAKANTIECENTRUM DE ZEEBRIES 73
3.2.4 DETAILPLAN 3 : BOOTHOTEL LA PENICHE 77
3.2.5 DETAILPLAN 4 : OMGEVING ALBERT I – LAAN - OOSTDUINKERKEBAD 81
3.2.6 DETAILPLAN 5 : WOONHUIZEN TER HOOGTE VAN DE BLANCHELAAN – ERNEST BEUKENLAAN 85
3.2.7 DETAILPLAN 6 : OMGEVING WESTHINDERSTRAAT– PYLYSERLAAN 89
3.2.8 DETAILPLAN 7 : HOME ST-ANTOINE 93
3.2.9 DETAILPLAN 8 : HOME DE ZANDCLUYSE EN OMGEVING 97
3.2.10 DETAILPLAN 9 : WOONHUIZEN TER HOOGTE VAN DE CEZAR FRANCKLAAN 101
3.2.11 DETAILPLAN 10 : WOONHUIZEN TER HOOGTE VAN DE JAMES ENSORLAAN – HOGE BLEKKERLAAN 105
3.2.12 DETAILPLAN 11 : WOONHUIZEN TER HOOGTE VAN DE ROZEMARIJNWEG - SANGATTESTRAAT 109
3.2.13 DETAILPLAN 12 : WOONHUIS TER HOOGTE VAN DE LUPINEWEG 113
3.2.14 DETAILPLAN 13 : HET DUINENHUIS 117
3.2.15 DETAILPLAN 14 : WOONHUIZEN TER HOOGTE VAN DE EDGARD TYTGATSTRAAT - HUTSTRAAT 121

4 BIJLAGE 123

4.1 LIJST MET STREEKEIGEN BOOM- EN STRUIKSOORTEN BINNEN HET DUINGEBIED 125
4.2 ADVIEZEN 126
4.2.1 Advies Toerisme 126
4.2.2 Advies Agentschap R- O Vlaanderen 127
4.2.2 Advies Agentschap R- O Vlaanderen 127
4.2.3 Advies Drum 129
4.2.4 Advies Agentschap Natuur en Bos 131
4.3 VERSLAG PLENAIRE VERGADERING 134

4.4 TERREINONDERZOEK DETAILPLAN 8 **137**
4.4.1 Verslag terreinbezoek vegetatie in omgeving GRUP Pylyzerlaan Koksijde, 31 juli 2008-07-31, en kort beheersdadvies 137
4.4.2 Inventarisatie detailplan 8 138
4.5 VERKLARING BESTAANDE TOESTAND GRAFISCHE VOORSTELLING **140**

1 Algemeen

1.1 Motivering tot opmaak van het GRUP

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Koksijde, goedgekeurd 23 augustus 2001. Hierbij is het de bedoeling een gebiedsgerichte oplossing te zoeken om de zonevreemde constructies rechtszekerheid te geven.

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

1.2 Plan van aanpak

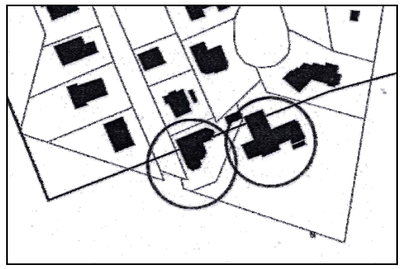
De gemeente heeft eerst geprobeerd de problematiek van zonevreemde woningen aan te pakken via een gemeentelijke verordening. Omwille van de beperkte gebiedsgerichte aanpak is hiervan afgestapt en zal er gebruik gemaakt worden van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Hierbij worden er ontwikkelingsperspectieven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

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

- De entiteiten worden op perceelsniveau afgebakend, waarbij de zonevreemde gebouwen die binnen de afbakening liggen, worden gekoppeld aan specifieke voorschriften. De afbakening gebeurt op basis van de zoneringen van het gewestplan. Aangezien het gewestplan werd afgebakend op een schaal 1:10.000, is er, bij toetsing op perceelsniveau, in bepaalde gevallen onduidelijkheid (vooral aan de randen). Om vele discussies naar de toekomst toe te vermijden, is het belangrijk dat er binnen die twijfelgevallen eenduidigheid wordt gecreëerd op basis van bv. de perceelsgrenzen.
  De conflictsituaties werden doorgestuurd naar de dienst AROHM West-Vlaanderen te Brugge, die uitsluitsel gaven over de specifieke ligging van het gewestplan.

- Geldige BPA's en goedgekeurde verkaveling maken geen deel uit van de afbakening (mits enkele uitzonderingen, daar waar o.a. het uitvoeringsplan een verdere verfijning of wijziging voorziet – zie verder) aangezien de problematiek van zonevreemdheid zich normaliter niet meer stelt.

- De bestemmingen van het gewestplan wordt behouden, m.a.w. het is geen gebiedsdekkend plan waarbij de bestemmingen van het gewestplan worden gewijzigd of verfijnd. Uitzondering hierop vormen bepaalde gebieden waarop specifiek wordt ingezoomd en waarvoor een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt (zie hoger). Hierbij zullen wel bestemmingen worden gezoneerd, het gewestplan wordt hier niet behouden maar verder verfijnd en eventueel gewijzigd.



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

1.3 Opbouw van het afwegingskader

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

Benadering over het volledige grondgebied van de gemeente Koksijde :

1.3.1 Stap 1 : Onderverdeling naar entiteiten

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

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

1.3.2 Stap 2 : Opstellen van een gebiedsvisie per deelruimte

Per deelgebied wordt een gebiedsvisie vooropgesteld. Hierbij wordt de gebiedsvisie binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verder ruimtelijk vertaald. Op basis van de bestaande ruimtelijke structuur worden ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld afhankelijk van de ruimtelijke ligging (zijnde geclusterd, geïsoleerd, ligging t.a.v. een netwerk,…). Deze worden sectormatig vertaald naar de verschillende onderscheiden functies binnen het gebied (zijnde wonen, horeca, recreatie, ambachtelijke bedrijvigheid,...). Waar nodig worden nabestemmingen voorzien.

1.3.3 Stap 3 : Differentiatie naar numerieke bepalingen

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

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

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

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

Inhoudelijk komt dit in grote lijnen op het volgende neer :

- Verbouwen van een bestaand gebouw kan in alle gevallen worden toegelaten.
- Mits stedenbouwkundige vergunning kan er in de meeste gebieden, met uitzondering van de ruimtelijke kwetsbare gebieden en recreatiegebieden, verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden. De uitbreiding van zonevreemde woningen kan 100% bedragen en leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m^3 bruto ruimte[1]. Het herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is mogelijk, maar dient op minstens 3 kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen worden opgericht. De uitbreiding van zonevreemde bedrijven dient geregeld te worden via een ruimtelijk uitvoeringsplan, eventueel voorafgaand aan een planologisch attest.
- In de ruimtelijke kwetsbare gebieden[2] en in de recreatiegebieden is uitbreiding niet mogelijk, verbouwen binnen het bestaande bouwvolume kan wel. In geval van overmacht is herbouw enkel mogelijk voor woningen gelegen in recreatiegebieden, in GEN en GENO en in agrarische gebieden met ecologisch belang of bijzondere waarde.

Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003, gewijzigd 23/06/2006 en 29/06/2007 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzingen voor gebouwen, buiten de geëigende bestemmingszones.

Een besluit van de Vlaamse Regering werd goedgekeurd tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone[3]. Hierbij werden functiewijzingen opgesomd voor bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen voor het buitengebied, met uitzondering van kwetsbare gebieden, overstromingsgebieden en recreatiegebieden.

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

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

1.3.4 Stap 4 : Opstellen van ruimtelijke afwegingscriteria

Binnen het grondgebied van Koksijde is gezocht naar ruimtelijk bepalende randvoorwaarden voor zonevreemde constructies en hun onmiddellijke omgeving. Dit teneinde de ruimtelijke impact te kunnen inschatten, het ruimtebeslag, de mate waarin de schaal van de constructie concordeert met de schaal van de omgeving.
Zo is het best mogelijk dat de numerieke bepalingen een bepaald volume toelaten, maar dat omgevingsfactoren verdere beperkingen oplegt. De numerieke bepalingen dienen dan ook als maxima gezien te worden en kunnen enkel benut worden indien de schaal van de omgeving en omgevingsfactoren (natuurlijke en/of landschappelijke) niet in het gedrang worden gebracht. Binnen onderhavig RUP zijn er 5 ruimtelijke afwegingscriteria of 'layers' onderscheiden : nl. water, patrimonium, landschap en natuur, mobiliteit en recreatie.

---

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

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

[3] Goedkeuring 28 november 2003

1.4 Stap 1 : Onderverdeling naar entiteiten of 8 deelruimtes

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

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Koksijde werd goedgekeurd op 23 augustus 2001.

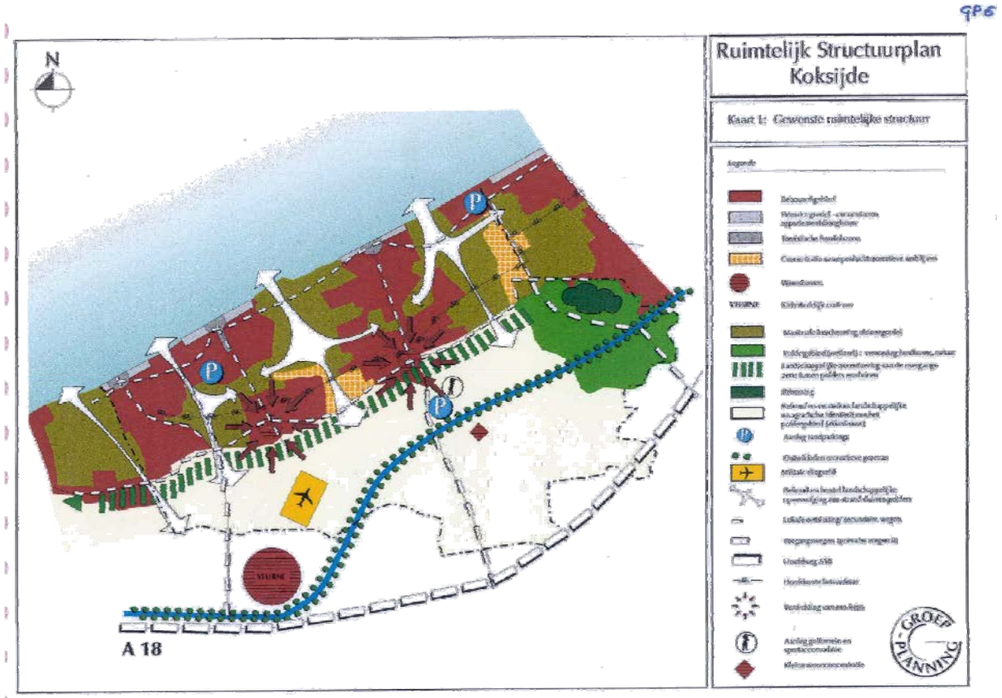
Het ontwikkelen van een duurzaam kwalitatief toeristisch aanbod en het bewaren en versterken van de eigenheid van de gemeente Koksijde vormen de hoofddoelstellingen van het GRS. Deze doelstellingen werden vertaald in ruimtelijke concepten. Namelijk het behoud van de ruimtelijke corridors tussen de kernen,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

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

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

- *Het ordenen van toeristische voorzieningen*

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



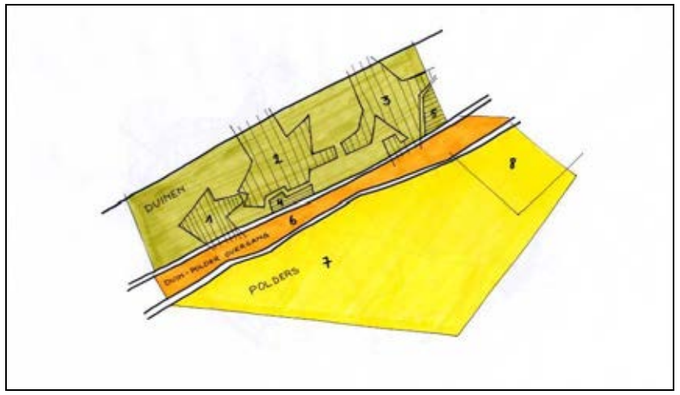
Kaart : gewenste ruimtelijke structuur Koksijde

1.4.2 Differentiatie van de open ruimte structuur in ACHT DEELRUIMTES

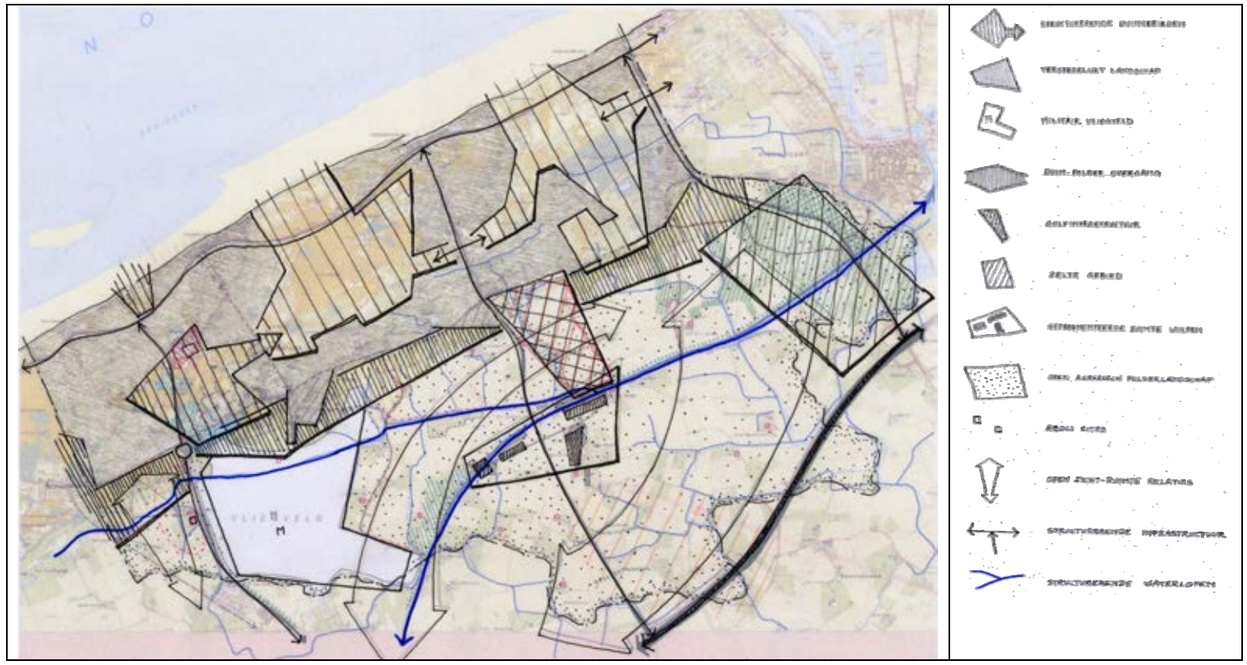
De open ruimte van Koksijde wordt gedifferentieerd in drie grote landschapseenheden, namelijk de DUINEN, de DUIN - POLDER OVERGANG en de POLDERS. Elk zijn gekenmerkt door een eigen reliëf, eigen beplanting, eigen waterproblematiek, eigen grondsamenstelling, eigen patrimonium … .

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

- De structurerende duingebieden staan in direct contact en contrast tot het stedelijk landschap van Koksijde. Ze structureren zowel horizontaal als verticaal. Horizontaal scheiden deze duingebieden de dorpen van de badplaatsen : Koksijde dorp en bad door de Noordduinen en de Schipgat-Doornpanne, Oostduinkerke dorp en bad door de Schipgat–Doornpanne en de Zeeberm-Oostvoorduinen. Vertikaal scheiden ze Sint-Idesbald van Koksijde-Bad van Oostduinkerke Bad van Groenendijk Bad. Zowel de Noorduinen als de Oostvoorduinen maken een zuidelijke link naar de duin-polder overgang.
- Het verstedelijkt landschap kenmerkt zich zowel door de dorpen, badplaatsen, villawijken als toeristisch recreatieve enclaves. Behoudens de twee toeristisch recreatieve enclaves maakt dit landschap geen voorwerp uit van onderhavig plandocument.
- Het militaire vliegveld is gelegen temidden van het agrarische polderlandschap en onderscheidt zich van de polders door z'n geëigend grondgebruik. Een deel van het militair domein wordt afgestoten. Voor dit gedeelte is door de gemeente een masterplan in opmaak waarbij een gebiedsvisie wordt ontwikkeld om verschillende functies, waaronder wonen en recreatie, in dit gebied in te passen.
- De duin-polder overgang is een typisch gegeven van kustgemeentes. Ze betekenen een horizontaal structurerend element over het ganse grondgebied van de gemeente waarop in de randen de dorpen van Koksijde en Oostduinkerke zijn geënt. Er zijn nog enkele gave overgangen aanwezig. Net als de duingebieden zijn dit kwetsbare open ruimte gebieden.
- De golfinfrastructuur betekent het ontwikkelen van een nieuw open landschap. Deze dwarse ruimte bindt Oostduinkerke dorp met Wulpen. Gezien dit een bovenlokale aangelegenheid is gaan we in onderhavig plandocument hier niet verder op in. Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor dit golfproject werd door de Vlaamse Regering definitief vastgesteld op 27/01/06.
- Het Zelte gebied betekent een kwetsbare deelruimte binnen het agrarische polderlandschap. Gelet op de talrijke nog aanwezige reliëfrijke weilanden en toekomstige projecten naar bebossing toe heeft dit gebied potenties op zich als eigen entiteit toekomstgericht sterker te gaan profileren.
- De gefragmenteerde ruimte Wulpen definieert de ruimte gevormd door zowel het polderdorp Wulpen op zich als de bebouwing in de directe nabijheid langs het kanaal, als de cluster van activiteiten t.h.v. het waterzuiveringstation en het bedrijf Vanden Broecke langs het kanaal.
- Naast de structurerende duingebieden betekent het open agrarische polderlandschap de meest structurerende open ruimte binnen de gemeente. In deze open ruimte is de landbouw de grootste grondgebruiker en in die zin geeft deze functie het karakter van dit gebied weer.
- Eigen aan Koksijde zijn de twee uitsproken abdij sites (de duinenabdij en de abdij Ten Bogaerde) met de daaraan gelinkte uithoeven. Deze sites zijn niet enkel cultuurhistorisch zeer belangrijk maar ook ruimtelijke dragen ze het landschap van Koksijde.
- Westelijke tegenaan de grens met De Panne en dit ter hoogte van de duin-polder overgang en de abdij site van Ten Bogaerde vinden we een belangrijke open zicht relatie terug. Dit open ruimte zicht is zowel vanuit landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch perspectief belangrijk.
- Infrastructuren zijn belangrijke structurerende dragers. In die zin worden zowel de belangrijkste wegen als waterlopen aangeduid.



Kaart : Duinen – Duin polder overgang – Polders



Kaart : Conceptkaart

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

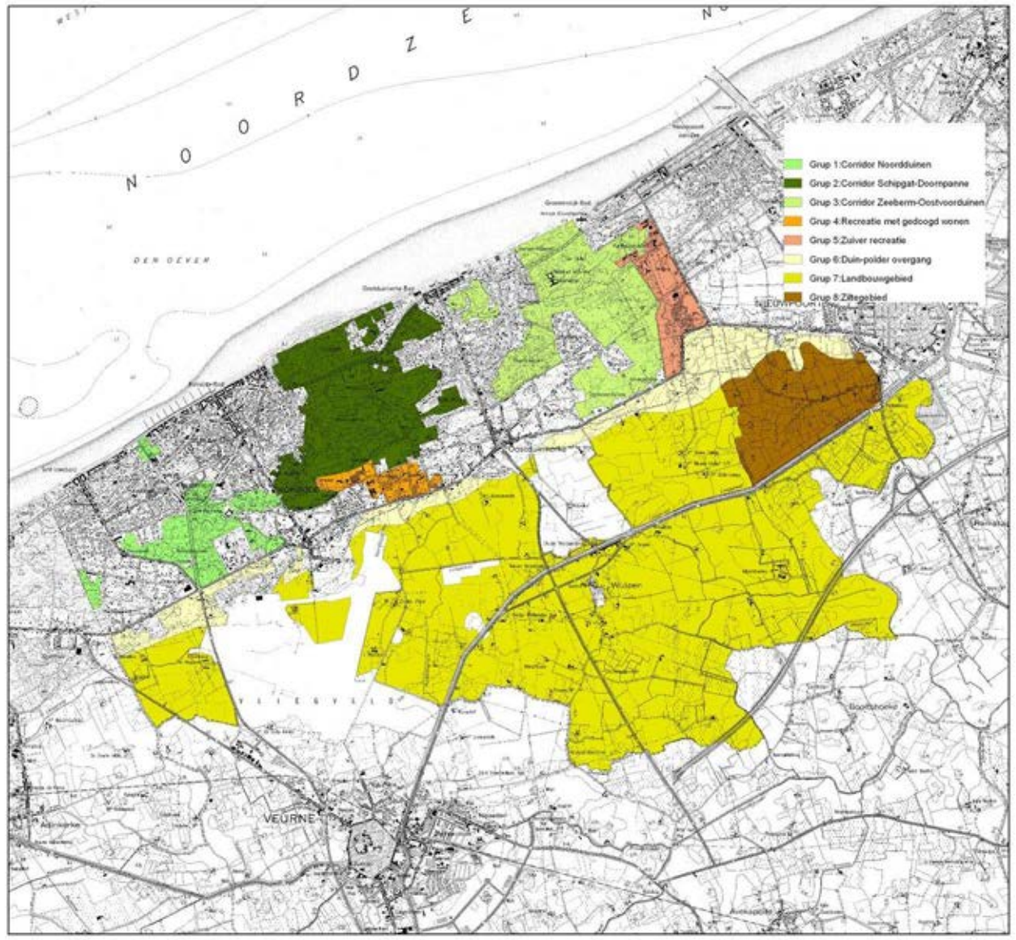
Binnen de polders onderscheiden we het specifiek oostelijk landschap, namelijk het Zelte gebied. De 'gefragmenteerde ruimte Wulpen' maakt deel uit van het grotere geheel van de polders, maar in detailplannen wordt hier verder op ingezoomd.
De drie natuurgebieden binnen de duinen, namelijk de Noordduinen,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

Concreet worden dus de volgende entiteiten onderscheiden :

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

** Eigenheid van de drie deelruimtes :*

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



Kaart : overzicht afbakening

Stand van zaken :
Grup 1 : De Noordduinen, Grup 6 : 'Duin-poldergebied' en grup 7 : 'Landbouwgebied', zijn ondertussen opgemaakt en goedgekeurd.

1.4.3 Ruimtelijke krachtlijnen en synthesetabel ontwikkelingsperspectieven zonevreemde constructies

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

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

GLOBALE RUIMTELIJKE KRACHTLIJNEN

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

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

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

2Toelichtingsnota

2.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat grotendeels het duingebied ingesloten tussen :

- Ten noorden : de zee
- Ten oosten : de Leopold II – laan en aanpalende straten
- Ten zuiden : de Pylyserlaan – Westhinderstraat - Guldenzandstraat
- Ten westen : de Zeelaan en aanpalende straten

Het plangebied heeft enkel betrekking op zonevreemde constructies. Hierdoor worden de goedgekeurde verkavelingen of de constructies binnen geëigende zones en de geldige BPA's niet opgenomen (mits enkele uitzonderingen, daar waar het uitvoeringsplan o.a. een verdere verfijning of wijziging voorziet – zie verder). Het complex van de IWVA (bovenlokaal), evenals het bezoekerscentrum en het pompgebouwtje centraal in het plangebied, zijn niet opgenomen in onderhavig uitvoeringsplan.

2.2 Analyse van de bestaande feitelijke toestand

2.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur

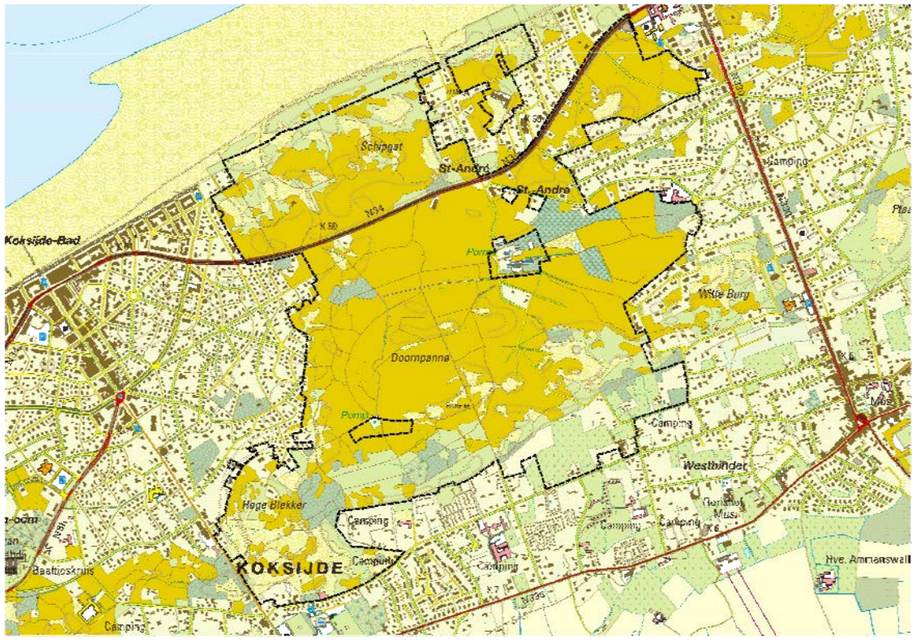
Het plangebied is gelegen ten noorden van de Pylyserlaan, is omgeven door de kernen van Koksijde-Bad en Dorp, Oostduinkerke-Bad en dorp en het recreatief complex ter hoogte van de Pylyserlaan. Het plangebied omvat het duinencomplex Hoge Blekker – Doornpanne – Schipgat. Het duingebied wordt in het noorden gefragmenteerd door de Koninklijke Baan – Albert I laan.
Het centrale deel is eigendom van de Intercommunale Waterleidingsmaatschappij Veurne Ambacht (IWVA) en fungeert als waterwingebied. Andere delen hebben het statuut van Vlaams Natuurreservaat en worden beheerd door de Vlaamse Gemeenschap.

Bestaande open - ruimte structuur

Complex Hoge Blekker – Doornpanne – Schipgat – Witte Burg

De omgeving van de hoogste duintop (Hoge Blekker) bestaat uit Duindoorn- en vlierstruweel, locaal mosduinvegetaties en duingrasland. Tevens hebben er op de duinhellingen experimenten plaats gevonden met Helmgrasbeplanting en bodemconditioneringsmiddelen.

- In het oosten ligt de Doornpanne, een uitgestrekte vlakte die vroeger veel vochtiger was en een buitengewoon gediversifieerde begroeiing had met tal van grondwaterafhankelijke planten die grotendeels langs de gehele kust verdwenen zijn. Het gebied heeft de laatste eeuw trouwens een flinke antropogene beïnvloeding gekend. Actueel bestaat de Doornpanne uit een mozaïek van duinkalkgrasland, dwergstruikenvegetaties en gevarieerd doornstruweel. Er komen enkele schaarsbegroeide stuifvlekken, twee duinbosjes en twee naaldhoutaanplanten voor.
- De Schipgatduinen sluiten zeewaarts op de Doornpanne aan, maar is ervan geïsoleerd door de Koninklijke Baan. Het is een complex van Zeereepduinen en duingrasland. Locaal komt duindoornstruweel voor. De duinvalleien zijn totaal verruigd, waarschijnlijk het gevolg van de naburige grondwinning. Het gebied is belangrijk als strand - duin overgangsgebied.
- De Witte Burg sluit oostwaarts bij de Doornpanne aan, het is een duingebied met stuifzand, kalkrijk duingrasland en duindoornstruweel. De zuidrand draagt de sporen van vroeger landgebruik : voormalige duinakkers met houtkanten, geëvolueerd tot droog duingrasland en kruipwilg – struweel. Ten noorden van de Pylyserlaan ligt een relict van de vol-middeleeuwse loopduinfase, duin begroeid met mesofiele verdroogde duingraslanden.
- Sint – André ligt ten noordoosten van de Witte Burg en vormt een geïsoleerd duinengebied met stuifduin, duindoornstruweel en kalkrijk duingrasland.



Kaart : topografische kaart, luchtfoto (toestand 2005)

Bestaande lijninfrastructuur

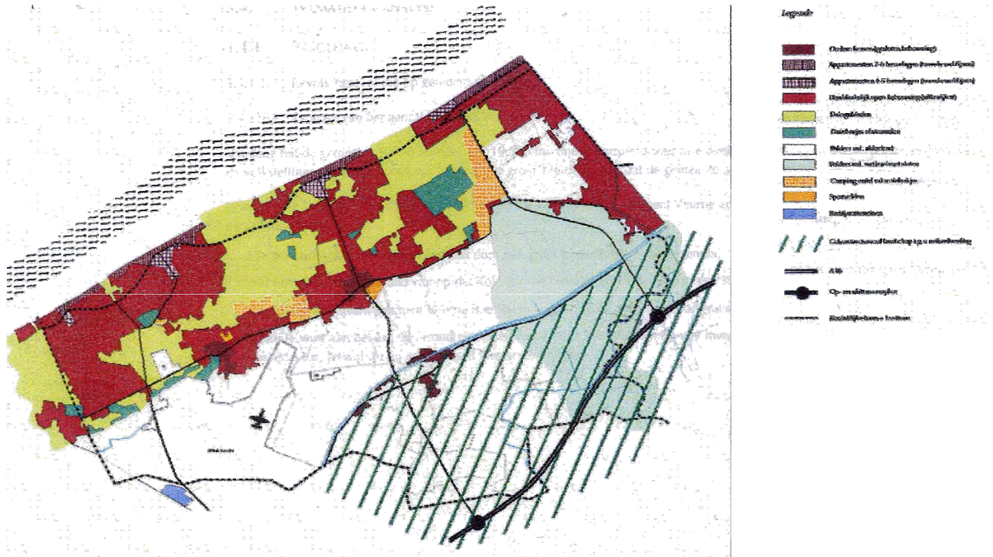
De structurerende lijninfrastructuur wordt gevormd door de Koninklijke Baan in het noorden, die de binding tussen de Schipgatduinen en het natuurreservaat De doornpanne doorbreekt en door de lokale weg Pylyserlaan in het zuiden, die gedeeltelijk de binding tussen Koksijde Dorp en Oostduinkerkedorp verzorgt. De Gulden Zandstraat/Doorpannestraat doorkruist het natuurreservaat De Doornpanne van noord naar zuid.

Bestaande nederzettingsstructuur

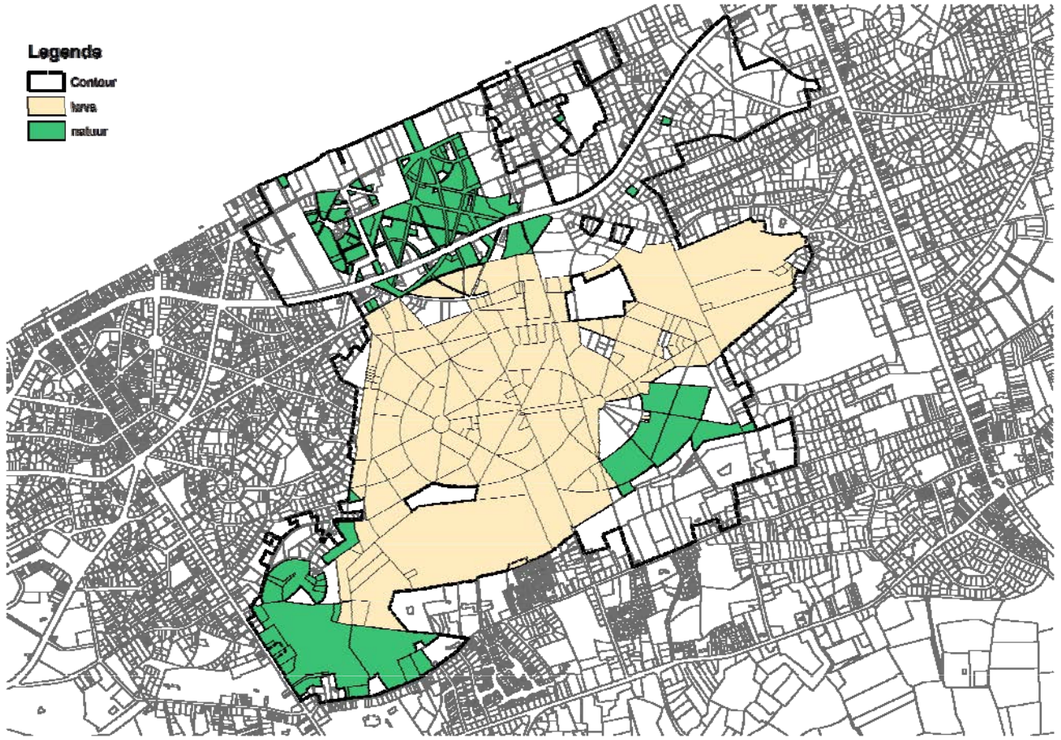
De versnippering van het gebied door bebouwing is vrij beperkt. Centraal binnen het plangebied bevinden zich het relatief grootschalig complex van IWVA. Geïsoleerde bebouwing centraal in het plangebied is bijgevolg beperkt.

Het plangebied bevat de volgende zonevreemde constructies :

- Wonen : Grotendeels aan de randen van reeds bebouwde omgeving, of geclusterd .
  Geïsoleerde bebouwing, verspreid in het plangebied is beperkt. De problematiek van de woningen is vooral te herleiden aan de randen van het plangebied, daar waarbij de zonering van het gewestplan (wonen – natuurgebied) de woningen doorsnijden. Clusters van zonevreemde woningen zijn te herleiden ter hoogte van de Westhinderstraat – Guldenzandstraat (aan de rand van het plangebied) en ter hoogte van de Guldenzandstraat (centraal in het plangebied).
- Activiteiten zoals de beschermde monumenten Boothotel en de Peniche (horeca), home Duinenhuis langsheen de Bettystraat en het grootschalig I.W.V.A.-complex liggen vrij geïsoleerd. Andere activiteiten zoals een trappenfabrikant (trappen Thirry), een garage (garage Verbanck) met achterliggende manege (manege Ter duinen) en twee homes (Home St. Antoine – De Zandcluyse) langsheen de Pylyserlaan en een voormalige garage (garage Moderne – activiteiten stopgezet) langsheen de Albert I-laan.



Kaart : bestaande ruimtelijke structuur Koksijde



Kaart: Eigendomsstructuur (IWVA en ANB)

2.2.2 Analyse zonevreemde activiteiten binnen het plangebied

– Wonen : De meeste woningen bevinden zich aan de rand van het plangebied, al dan niet geclusterd.
  Geclusterde bebouwing situeert zich ter hoogte van :
  – Westhinderstraat – Guldenzandstraat – Pylyserlaan (aan de rand van het plangebied) en eveneens Guldenzandstraat (centraal in het plangebied)
  Bij de stedenbouwkundige voorschriften van de zonevreemde bebouwing wordt er binnen *het algemeen plan* een onderscheid gemaakt tussen bebouwing aan de rand van de kern en geïsoleerde bebouwing.
  – Met bebouwing aan de rand wordt de bebouwing bedoeld die zich in de onmiddellijke omgeving bevindt van een goed uitgeruste openbare weg of gelegen is in aan de rand van de bebouwde kernomgeving.
    aantal woningen aan de rand, algemeen plan : 48 woningen
  – Met de geïsoleerde bebouwing wordt enerzijds de bebouwing bedoeld die helemaal geïsoleerd ligt t.a.v. andere bebouwing of die anderzijds vrij diep ingeplant zijn t.a.v. de openbare weg of geïsoleerd in tweede orde zijn gebouwd.
    Deze bebouwing komt grotendeels overeen met de eerste fase van de afbakening van het VEN.
    Aantal geïsoleerde woningen, algemeen plan : 10 woningen

  aantal woningen in de *detailplannen* : 27 woningen

  TOTAAL AANTAL ZONEVREEMDE WONINGEN : 87

– Zonevreemde ambachtelijke bedrijven

NAAM	ADRES	AARD VAN ACTIVITEIT	GEWESTPLAN	SPECIFIEKE LIGGING	PROBLEMATIEK
Garage Verbanck (DP6) (nr. 1)	Pylyserlaan 109	Verkoop, onderhoud, herstel en carrosserie	W + Na	Bevindt zich aan de rand van het plangebied, ingesloten tussen bestaande bebouwing	Geen uitbreiding noodzakelijk, nog niet zeker van opvolging
Trappen Thirry (DP6) (nr. 2)	Pylyserlaan 111-113	Fabricage, plaatsing en herstel van granito, beton – en natuursteentrappen	W + Na	Bevindt zich aan de rand van het plangebied, ingesloten tussen bestaande bebouwing	Geen uitbreiding noodzakelijk
Garage theuninck (DP4) (nr. 3)	Albert I – Laan	Voormalig pompstation, verkoop, herstel, takeldienst, carrosserie en onderhoud en twee voormalige woningen, nu een verkoopsruimte in surf- en kitemateriaal	Na	Bevindt zich aan de rand van het plangebied, aanpalend aan bestaande bebouwing.	Heeft een tijdje leeg gestaan. Vrij grootschalig gebouw met weinig uitstraling en verkommerde toestand.
Boothotel Peniche_NV. Mestdagh (DP3) (nr. 4)	Albert I – Laan 4	Hotel - en voormalig ijsroomfabrikant	Na	Bevindt zich vrij centraal in het plangebied, maar is gelegen aanpalend aan een cluster van bestaande bebouwing.	Bedrijf is geherlocaliseerd, momenteel nog enkel horecafunctie.

– Zonevreemde openbare gebouwen

NAAM	ADRES	AARD VAN DE ACTIVITEITEN	GEWESTPLAN	SPECIFIEKE LIGGING
De Zeebries (DP 2) (nr. 6)	Strandjutterslaan 10	Vakantiecentrum voor sociaal toerisme (staat op de ontwerplijst van te beschermen monumenten)	Na	Ingesloten tussen bestaande bebouwing
De Zandcluyse (DP8) (nr. 8)	Pylyserlaan 15	Verblijfscentrum voor mindervaliden	Na + W	Aan de rand van het plangebied
Duinenhuis (DP13) (nr. 9)	Bettystraat 7	Voormalig vakantieverblijf voor gehandicapten, psychiatrische patiënten. Momenteel is gebouw recentelijk opgekocht door de gemeente. Het gebouw zal dienen voor ‘Natuureducatief Centrum’, de gemeente kreeg hiervoor subsidies in het kader van het Kustactieplan III.	Na	Centrale ligging binnen het plangebied, geïsoleerd van bestaande bebouwing

– Zonevreemde horeca-activiteiten

NAAM	ADRES	AARD VAN DE ACTIVITEIT	GEWESTPLAN	SPECIFIEKE LIGGING
Boothotel Peniche (DP3) (nr. 4)	Albert I laan 4	Horeca, beschermd monument	Na	Vrij centrale ligging binnen het plangebied, t.h.v. een cluster van bebouwing en langsheen de Koninklijke Baan
Boothotel Normandie (DP1) (nr. 5)	Koninklijke Baan 1	Horeca, beschermd monument	Na	Vrij centrale ligging binnen het plangebied, geïsoleerd en gelegen langsheen de Koninklijke Baan

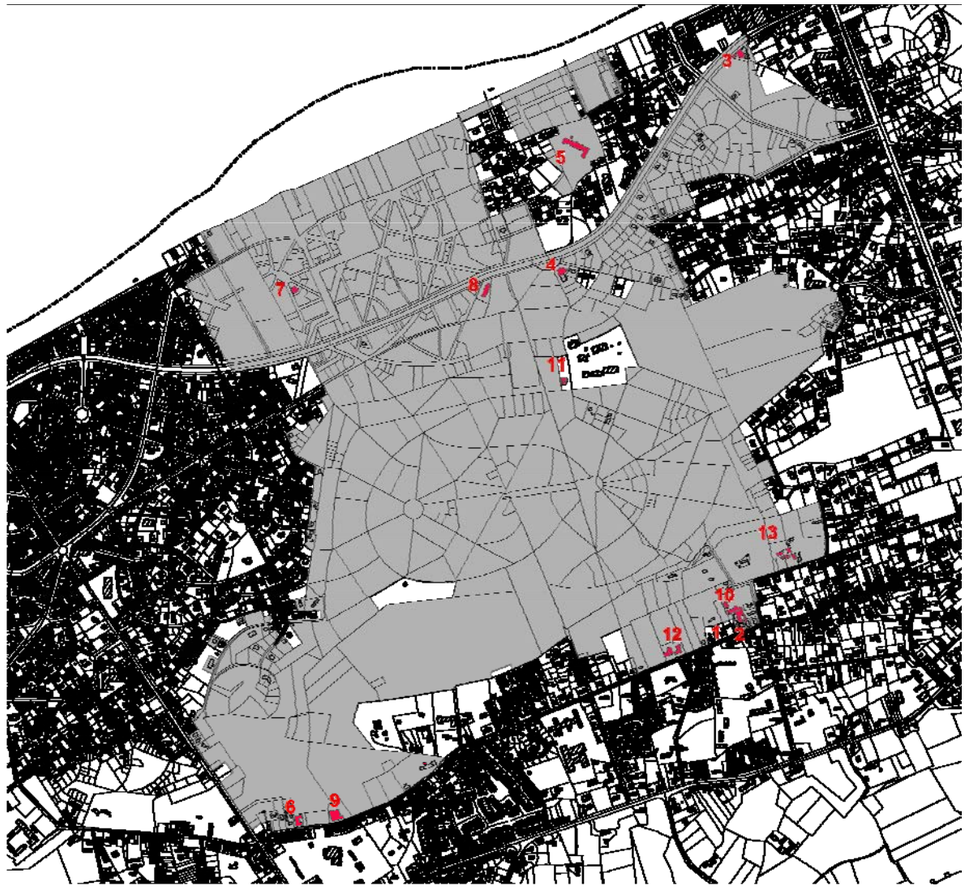
Home St. Antione (DP7) (nr. 7)	Pylyserlaan 25	Zeeklassen, vakanties, jeugdkampen	Na	Aan de rand van het plangebied

– Zonevreemde toeristisch-recreatieve activiteiten

NAAM	ADRES	AARD VAN DE ACTIVITEIT	GEWESTPLAN	SPECIFIEKE LIGGING	PROBLEMATIEK
Manege Ter Duinen (DP 6) (nr. 10)	Guldenzandstraat 87	Verhuur van paarden, lessen, wandelingen, pensioen voor paarden	Na	Ingesloten tussen bestaande bebouwing, aan de rand van het plangebied	parkeren

– Zonevreemde landbouwbedrijven

	ADRES	GEWESTPLAN	SPECIFIEKE LIGGING
Landbouwbedrijf, nr. 13	Guldenzandstraat 66	Natuurgebied	Aan de rand van het plangebied
Landbouwbedrijf, nr. 12	Pylyserlaan 93	Natuurgebied	Aan de rand van het plangebied



kaart : overzicht zonevreemde bedrijven binnen plangebied.
nr. 11 is het bezoekerscentrum van het natuurgebied en is bijgevolg niet in het plangebied opgenomen.

Kaart : situering zonevreemde bebouwing (woningen & bedrijven)

2.3 Beleidsplannen

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

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

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

2.3.1 Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

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

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

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

2.3.2 Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

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

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

kustruimte

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

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

Westkustruimte

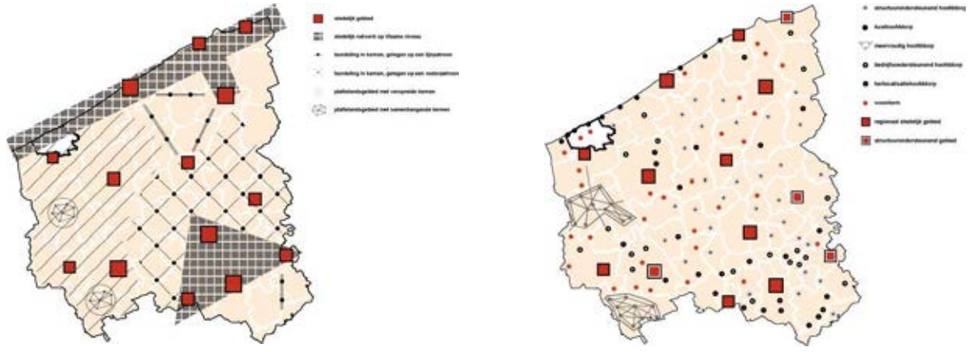
De Westkustruimte vervult een belangrijke natuurfunctie door de brede duinencomplexen landinwaarts en de unieke zoetwatermonding van de IJzer in zee.
Volgende beleidscategorieën worden voor de deelruimte Westkust gedefinieerd :

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

Gewenste nederzettingsstructuur

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

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



Kaart : gewenste nederzetting + selectie

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

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

Binnen **de gewenste ruimtelijke agrarische structuur** wordt Koksijde geselecteerd in 'grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijke drager'. Concreet komt het er hier op neer dat grotere aaneengesloten gebieden met grondgebonden landbouw moeten behouden en versterkt worden omwille van de samenhang van de agrarische structuur zelf; waarbij taken op het vlak van toerisme en recreatie en landschaps- en natuurbeheer actief kunnen opgenomen worden.
In de open-ruimteverbindingen (zie gewenste landschappelijke structuur) kan de landbouw de functie vervullen van buffer tegen verstedelijking, de versmelting van de kernen in het buitengebied of de verlinting. Deze open ruimteverbindingen dienen strikt afgebakend te worden als bouwvrije zones. Hierbinnen is geen enkele vorm van bebouwing toegestaan om de ontwikkelingsmogelijkheden van grondgebonden agrarische functies te garanderen.
In het PRS W – Vl worden geen (bindende) selecties doorgevoerd van de agrarische structuur.
Het PRS bepaalt het ruimtelijk beleid voor kleinschalige toeristisch – recreatieve plattelandsactiviteiten binnen het toeristisch-recreatief netwerk Kust[6].

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

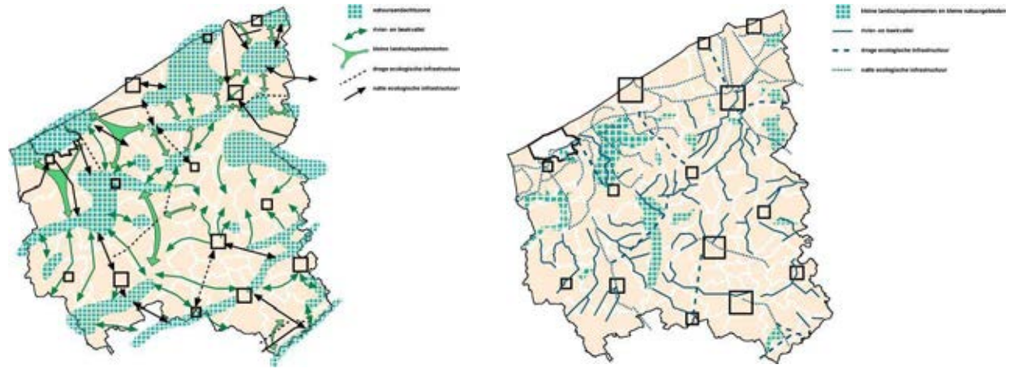
- Gave landschappen : duinen Westkust, poldergebied Oostduinkerke – Wulpen, poldergebied Pelikaanbrug (grens met Nieuwpoort)
- Nieuwe landschappen : ruilverkavelingsgebieden van voor 1991
- Stadslandschappen : verstedelijkte gebieden van het stedelijk netwerk 'kust"
- Structurerende lineaire elementen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

[6] PRS, Richtinggevend gedeelte, pag. 155

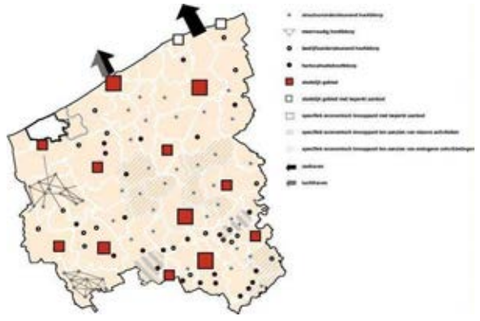
- Ankerplaats : Hannecartbos, Doornpanne, Ter Yde, Duinakkers Koksijde, duinpolderovergang Ten Bogaerde

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

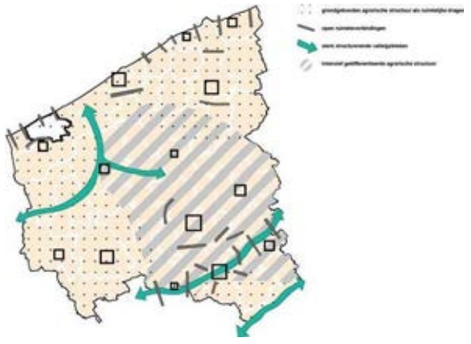
Wat **de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid** voor Koksijde betreft, waarbij de badsteden geselecteerd zijn als kusthoofddorp, is een lokaal bedrijventerrein niet mogelijk wegens de prioritaire toeristische ontwikkelingen. In een woonkernen of 'overige woonconcentraties' is een lokaal bedrijventerrein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



Kaart : gewenste natuurlijke structuur + selectie



Kaart : gewenste structuur bedrijvigheid



Kaart : gewenste agrarische structuur

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

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

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

Kaart : gewenste toeristisch – recreatieve structuur

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

Zijn geselecteerd voor Koksijde :

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

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

Kaart : gewenste verkeers- en vervoersstructuur

2.3.3 Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Koksijde

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Koksijde werd goedgekeurd op 23 augustus 2001.

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

In het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd geen gebiedsgerichte visie voorgesteld met betrekking tot zonevreemde woningen.
Om de problematiek op te lossen dient er in eerste instantie een beleidskader te worden opgesteld, in overleg met de betrokken hogere overheden. In uitvoering van dit beleidskader dient een verordening en/of gemeentelijk uitvoeringsplan opgemaakt te worden.

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

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

2.3.3.3 De gewenste toeristisch – recreatieve structuur (R.D. p. 14)

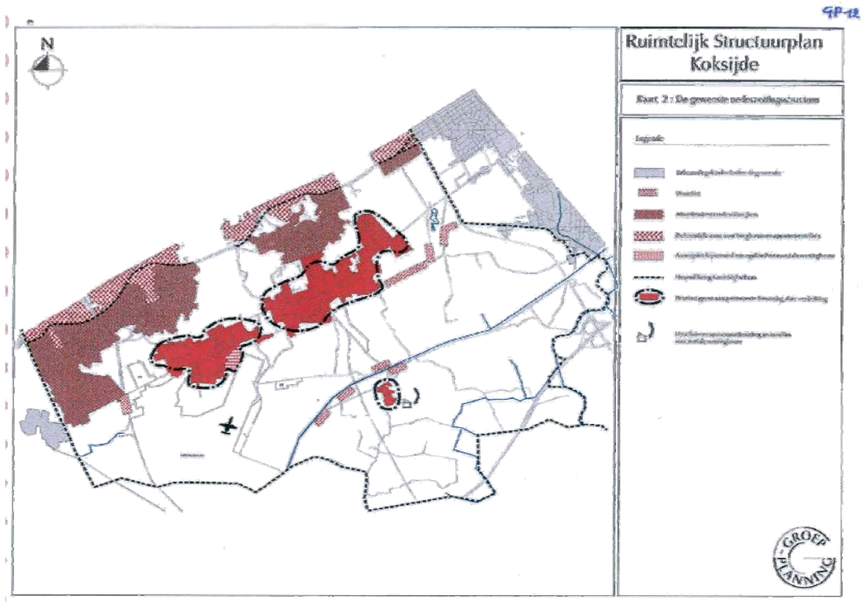
Er wordt gepleit voor een openstellingsbeleid van de beheerde duinterreinen, met een duidelijke voorkeursbehandeling van natuurgebonden en landschapsgerichte recreatievormen. Deze politiek moet bijdragen tot de versteviging van het maatschappelijk draagvlak voor het behoud en beheer van de open ruimte.

De afsluiting van De Doornpanne draagt bij tot een relatief geringe achting voor de aanwezige natuurwaarden. Er wordt daarom gepleit voor een openstellingsbeleid van de beheerde duinterreinen, met een duidelijke voorkeursbehandeling van natuurgebonden en landschapsgerichte recreatievormen.

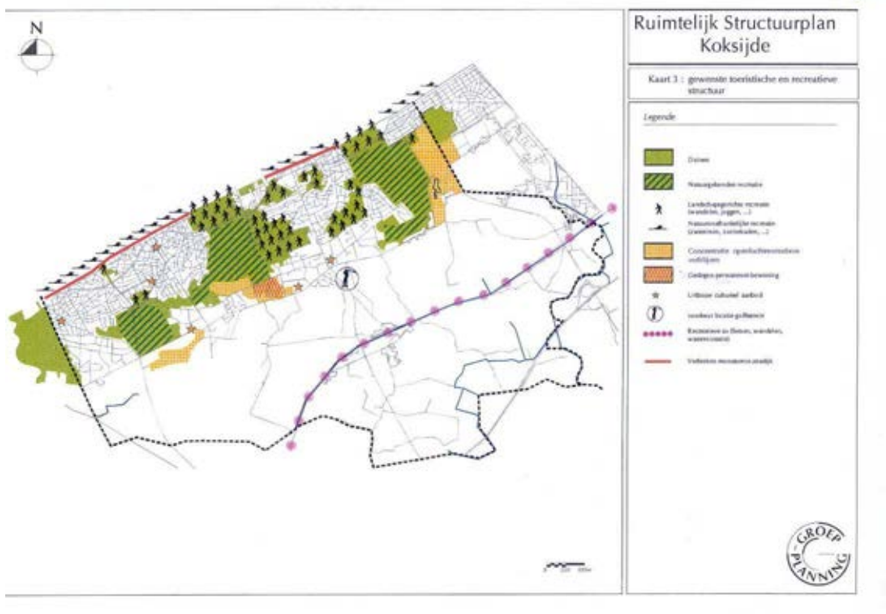
Voor het complex Schipgatduinen-Doornpanne geldt het volgende :

- Landschapsgerichte recreatie (vrij passief recreatief medegebruik) in de Schipgatduinen
- Natuurgebonden recreatie in de Doornpanne – Hoge Blekker (cfr. beheersplan IWVA)
- Voor de duingebieden van Witte Burg is het motto eveneens landschapsgerichte recreatie (speelduinen).

Het wonen in de drie recreatiegebieden (niet in het plangebied, maar zuidelijk ervan) wordt gedoogd.



Kaart : gewenste nederzettingsstructuur



kaart : gewenste toeristisch recreatieve structuur

2.3.3.4 De gewenste open ruimtestructuur – de natuurlijke structuur (R.D. p. 33)

In het complex 'Schipgatduinen – Doornpanne' bezit natuur de hoofdfunctie en is recreatie een bijfunctie. Witte Burg en de Doornpanne bezitten een aantal potenties voor natuur.

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

De verkeerskundige functie van de Koninklijke Baan dient selectief te worden afgebouwd. Alle regionale verplaatsingen dienen te gebeuren via de A18. Vanop de A18 blijft Koksijde bereikbaar via 3 toegangswegen (primaire wegen II), die overgaan in een secundaire aanleg.
Selecties secundaire weg type 2 binnen het plangebied

- De Koninklijke Baan (de N34)

Alle andere wegen zijn lokale wegen, waarvan sommige nog een beperkte verbindingsfunctie vervullen.

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

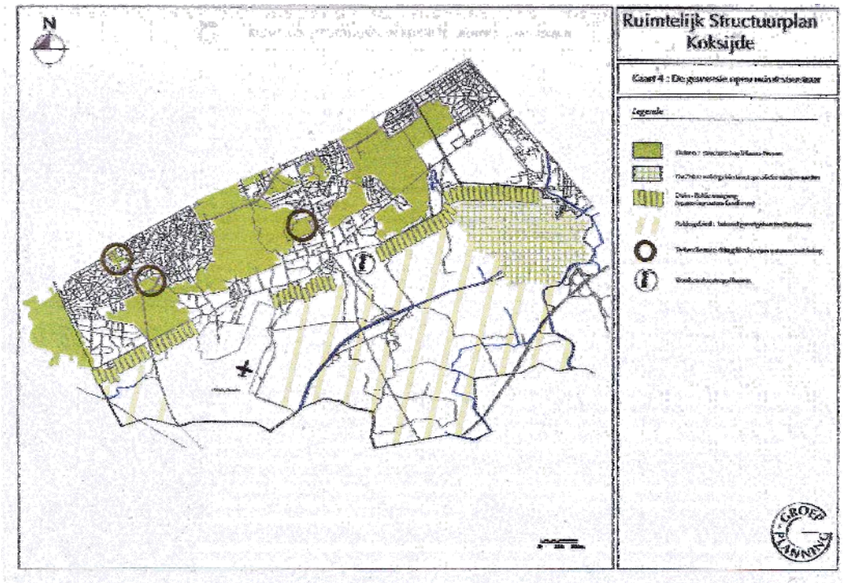
- <u>Wonen</u>
  Zekerheid bieden aan zonevreemde woningen. Opmaken van een uitvoeringsplan voor de zonevreemde woonlinten en het opstellen van een stedenbouwkundige verordening voor de overige zonevreemde woningen.
- <u>Werken/handel</u>
  Opnemen van de overige zonevreemde bedrijven in een sectoraal RUP
- <u>Open ruimte – Duingebieden</u>

Uitbouwen van gebieden met grote natuurpotenties :

- Witte Burg – Gulden Zandstraat : opstellen van een beheersplan in relatie tot de Doornpanne

Behoud landschappelijke binding zee-strand-duinen-polders Doornpannecomplex :

- Opvolgen beheersplan Doornpanne/IWVA-gebied/bos
- Opleggen kwalitatieve normen (bvb. Streekeigen aanplanting) inrichting openluchtrecreatieve verblijven aan de rand van het gebied
- Opstellen ruimtelijk uitvoeringsplan St-André.



Kaart : de gewenste open ruimte structuur

2.3.3.7 Bindende bepalingen van toepassing op het plangebied

- Opstellen van een stedenbouwkundige verordening / ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde woningen die niet gelegen zijn in het woonlint, na opmaak van een beleidskader in overleg met de bevoegde hogere overheid. (p. 1)
- Ruimtelijk inpasbare lokale zonevreemde bedrijven, niet gelegen in het woonlint van Wulpen – Dijk en in het woonlint van de Ten Bogaerdelaan, krijgen uitbreidingsmogelijkheden via de opmaak van een sectoraal BPA, conform de bepalingen van de ministeriële omzendbrief RO/2000/01. (p. 2)

2.4 Bestaande juridische toestand

2.4.1 Gewestplan (kaart)

Volgens het gewestplan Veurne – Westkust (6/12/'76 en latere wijzigingen) bevindt het centrale plangebied (het gebied rond de Doornpanne) zich in een, volgens het gewestplan, zone voor natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten en waterwinningsgebied, het overige plangebied bevindt zich in natuurgebied (behoudens de randen, deze zijn gedeeltelijk gelegen in woongebied).

2.4.2 gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplannen (kaart)

Het betreft een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de aanduiding van een natuurgebied in de gemeente Koksijde (Ster der Zee en Schipgatduinen).
Het plan is definitief vastgesteld bij BVR (04/02/2005) en geeft gevolg aan twee arresten van de Raad van State waarbij de gewestplanbestemming van gronden in de gemeente Koksijde werd vernietigd.
Het uitvoeringsplan maakt geen deel uit van het plangebied.

2.4.3 Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Strand en Dijkconstructies'

Het grootste gedeelte van het strand heeft op de gewestplannen geen bestemming gekregen. Deze situatie zorgt vaak voor onduidelijkheid over de juridische en planologische voorwaarden op het strand en dijk. Daartegenover staat een toenemende vraag naar het plaatsen van permanente constructies op zowel strand, in de duinen als op de dijk. Hierdoor is het wenselijk een ruimtelijk beleidskader te creëren, waarvan de hoofdlijnen reeds werden opgenomen in het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Dit beleidskader werd vertaald in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het openbaar onderzoek vond plaats tussen 21 juni en 19 augustus 2004. Het Prup werd definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen op 12 mei 2005. De plannen werden definitief goedgekeurd bij BVR van 19/09/2005.
Concreet bestaan voor elke badplaats de bestemmingen in principe uit een centrumgebied voor dagrecreatie met overgangsgebieden recreatie – natuur aan beide uiteinden. In het centrumgebied concentreren zich alle activiteiten en daarbij horende (kleinschalige) constructies in functie van het toeristisch recreatief functioneren voor een breed publiek. In de overgangsgebieden wordt nog een beperkt aanbod aan kleinschalige tijdelijke constructies voor een breed publiek mogelijk gemaakt, als de natuurlijke structuur dit toelaat.

2.4.4 Goedgekeurde, nog geldige BPA's (kaart)

Er bevinden zich geen goedgekeurde, noch vervallen BPA's binnen het plangebied.

2.4.5 Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen (kaart)

- In het algemeen plan worden de goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen niet meegenomen. M.a.w. voor gebouwen binnen deze verkavelingen zijn de verkavelingsvoorschriften van toepassing.
- In de detailplannen komen volgende verkavelingen te vervallen :
    - o De bepalingen van de verkaveling VK/611/1 binnen detailplan 6, nl. ter hoogte van de pylyserlaan 111 – 113 - 115 (23.11.88 : Dagraed Daniël)
    - o De bepalingen van de verkaveling VK/64/34 binnen detailplan 9, ter hoogte van de Cesar Francklaan 2 – 2C (07/04/1964 : E. Minten)

2.4.6 Geklasseerde monumenten en landschappen (kaart)

Beschermde monumenten

- 28/01/1994 : Boothotel Normandie, Koninklijke Baan 1 te Koksijde
- 28/01/1994 : Boothotel La Péniche, Albert I-Laan 4 te Oostduinkerke

Ontwerplijst van te beschermen :

- 21/06/2007 :de Zeebries, Strandjutterslaan 10, als te beschermen vakantiehome aan de Vlaamse Kust.

2.4.7 Vogelrichtlijngebied, Ramsargebied, habitatgebied (kaart)

- Het grootste gedeelte van de Schipgatduinen is aangeduid als habitatrichtlijngebied. Bepaalde zonevreemde woningen aan de randen van natuurgebied – woongebied zijn meegenomen, andere niet. Het grootste gedeelte van de geïsoleerde woningen zijn meegenomen.
  Hetzelfde geldt voor de Hoge Blekker, het natuurreservaat De Doornpanne en de Witte Burg.
- Binnen het plangebied werd geen Ramsargebied aangeduid.
- Binnen het plangebied werden grote delen van de Hoge Blekker en het natuurreservaat De Doornpanne als vogelrichtlijngebied aangeduid.

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

Het complex Schipgatduinen – Hoge Blekker – Doornpanne – Witte Burg werd nagenoeg volledig opgenomen in de afbakening van de eerste fase van het Ven, met uitzondering van bestaande bebouwing aan de randen. Het grootste gedeelte van de geïsoleerde bebouwing maken wel deel uit van het Ven.

2.4.9 Duinendecreet (kaart)

Enkele kustduinen werden reeds beschermd als natuurreservaat in uitvoering van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud, hetgeen o.m. een bouwverbod impliceert. Ook het Minaplan 1990-1995 bevatte reeds een aantal bepalingen omtrent de duingebieden. Gezien het gebrek aan rechtskracht van deze beleidsbrief, en vermits tot dusver specifieke rechtsregels ontbraken, die toelieten dat kustduinen, die zich in een gebied bestemd voor gebruik als bouwgrond bevonden, beschermd werden tegen bebouwing, werd het duinendecreet aangenomen.
Het executievebesluit dat de gebieden aanduidt waarop dit decreet van toepassing is, is in werking getreden op 17 september 1993. Het is toepasselijk op de maritieme duinstreek en betreft een totale oppervlakte aan aldus beschermde kustduinen van 1069 hectaren.
De aanduiding van de beschermde gebieden gebeurde in verschillende fasen. In totaal werd bij decreet van 21/12/94 (BS, 30/12/94) en 29/11/95 (BS, 30/11/95) de aanduiding van 336 ha 'beschermd duingebied' en 769 ha 'voor het duingebied belangrijk landbouwgebied' definitief bekrachtigd. De meeste beschermde zones sluiten rechtstreeks aan bij een bestaand natuurgebied en vormen aldus een deel van een groter geheel.

De bescherming krachtens het duinendecreet houdt een volledig bouwverbod in, welke ook de stedenbouwkundige bestemming is van de grond. De getroffen percelen worden als 'beschermd duingebied' of als 'voor het duinengebied belangrijk landbouwgebied' aangewezen. Het bouwverbod heeft betrekking op de werken die bouwvergunningsplichtig zijn, met uitzondering van een bestaand gebouw (of een bestaande constructie) binnen het bestaande bouwvolume (art. 145 bis §1, 1°. Het bouwverbod geldt echter niet voor verbouwing, herbouw of uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven, voor zover deze werken geen wijziging van de landbouwbestemming tot gevolg hebben. Het bouwverbod geldt evenmin voor instandhoudingwerken aan gebouwen of woningen in de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden.

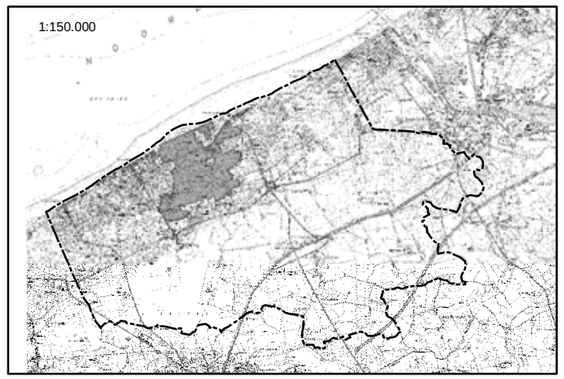
Enkele percelen aan de randen van woongebied – natuurgebied liggen binnen de afbakening van het duinendecreet, binnen het plangebied zelf bevinden zich geen gronden binnen het duinendecreet.

GRUP 2:
CORRIDOR SCHIPGAT -DOORNPANNE

Gewestplan

Legende

Situering



Schaal **1:20.000**

West Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)38 71 71
fax (050)35 68 49

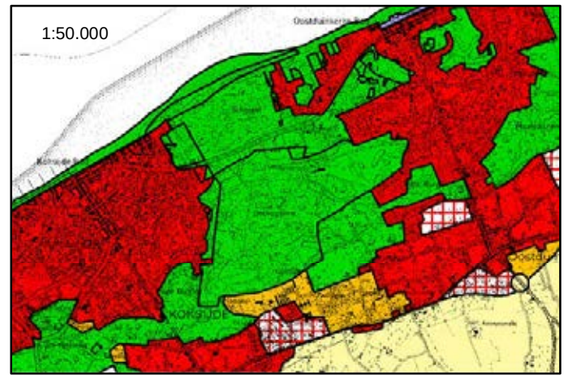
GRUP2:
CORRIDOR SCHIPGAT- DOORNPANNE

Contouren BPA en
goedgekeurde verkavelingen

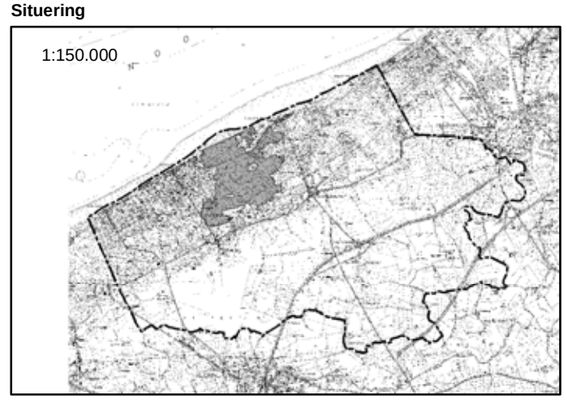
Legende

- BPA
- verkavelingen
- Afbakening Grup
- Beschermde landschappen en dorpsgezichten
- Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
- Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan
- Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
- Beschermde monumenten
- Op ontwerplijst van te beschermen monumenten

Gewestplan



Situering



Schaal **1:10.000**

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

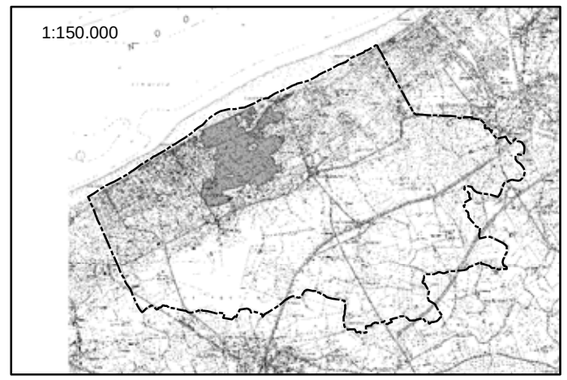
GRUP 2:
CORRIDOR SCHIPGAT- DOORNPANNE

Duinendecreet, Habitatrichtlijngebieden,
Ven eerste fase en Vogelrichtlijngebied

Legende

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

Situering



Schaal **1:10.000**

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

2.5 Visie en beleidskader zonevreemde constructies.

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

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

2.5.2.1 Gebiedsgerichte vertaling binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Een van de basisconcepten van het GRS is het behoud van de ruimtelijke corridors tussen de kernen onderling. Binnen het plangebied, tussen Koksijde en Oostduinkerke werd een corridor geselecteerd, nl. het transect “Strand – Schipgatduinen – Doornpanne” met een oostelijke uitloper via Hoge Blekker. Hier kunnen (passieve) recreatie en natuur op gelijke voet behandeld worden.
Voor het complex Schipgatduinen - Doornpanne wordt met betrekking tot de toeristisch – recreatieve structuur het volgende vooropgesteld :

- landschapsgerichte recreatie (vrij passief recreatief medegebruik) in de Schipgatduinen
- natuurgebonden recreatie in de Doornpanne - Hoge Blekker (cfr. beheersplan IWVA)
- voor de duingebieden van Witte Burg is het motto eveneens landschapsgerichte recreatie (speelduinen).

Er is geen specifiek beleidskader ontwikkeld voor de zonevreemde constructies binnen het plangebied.

2.5.2.2 Specifieke vertaling naar zonevreemde constructies

Algemeen

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

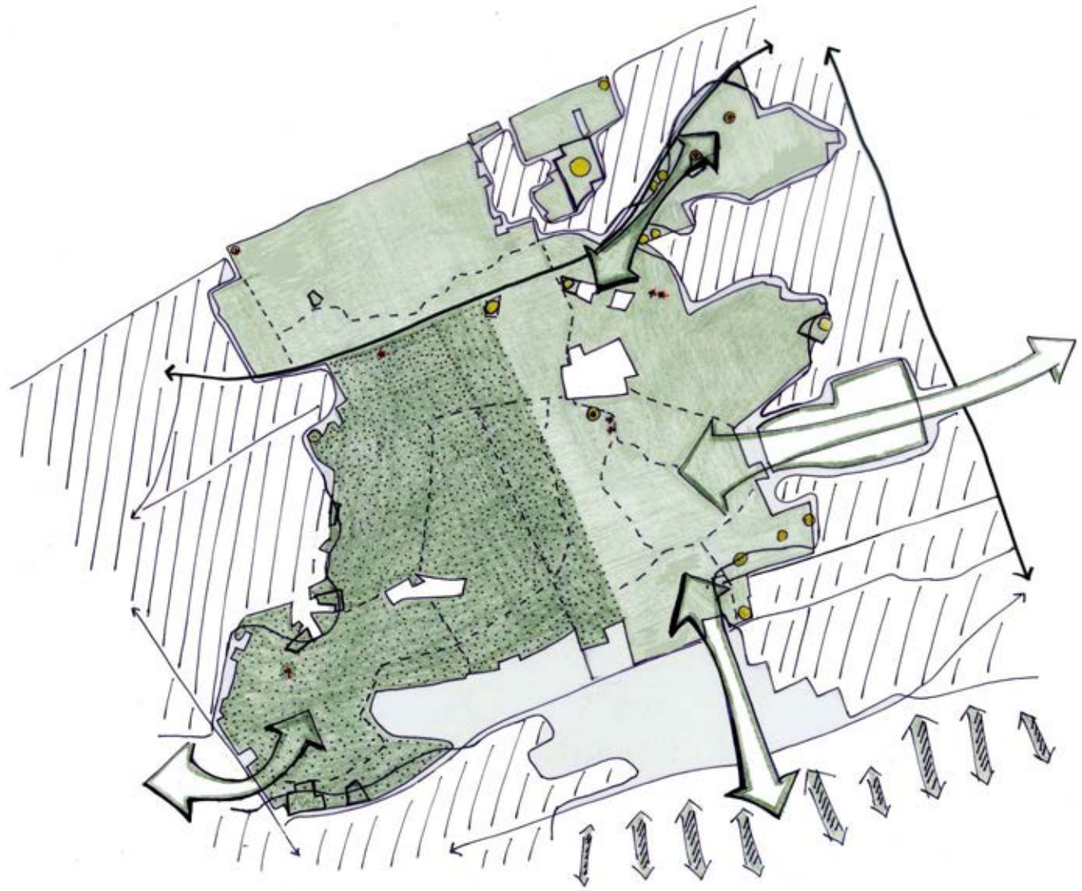
Beleidsvisie nederzettingsstructuur

Elke zonevreemde woning kan verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume, ongeacht de ligging. Woningen die een architecturaal waardevol karakter vertonen, moeten naar verschijningsvorm maximaal behouden blijven.

1. Woningen aan de rand van het plangebied

Woningen of activiteiten aan de rand van het plangebied of geclusterd kunnen beperkt uitbreiden. Deze woningen liggen niet in de afbakening van het VEN – 1e fase[7], behoudens enkele uitzonderingen (zie onder).

- Voor de woningen met onduidelijke gewestplanbestemming wordt specifiek ingezoomd en verder verfijnd in bestemmingsplannen. Nieuwbouw wordt mogelijk gemaakt, behoudens bij architecturaal waardevol patrimonium.
- Voor de overige geclusterde woningen aan de rand worden algemene voorschriften opgesteld. Deze woningen kunnen éénmalig uitbreiden met een max. van 20% en een max. van 850m^3 bruto – volume.
- De woningen die wel in de 1e fase van het VEN liggen betreffen volgende gebouwen :
  - Relaislaan, nr. 5 en 21, woning paalt aan het residentiële gegeven van Oostduinkerke – bad.
  - Narcissenlaan, nr. 9 en 12, woningen liggen nabij geclusterde bebouwing rond Narcissenlaan – Dijkweg



Kaart : principeschets algemeen beleidskader

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

Kaart : situering van de woningen die zich wel in de afbakening van VEN – 1ste fase bevinden, maar die binnen onderhavig plangebied als niet-geïsoleerd worden beschouwd, gelet op de ligging nabij kerngebied – geclusterde bebouwing.

2. *Geïsoleerde woningen in het plangebied*

Deze woningen liggen in de afbakening van het VEN – 1e fase. De geïsoleerde woningen kunnen niet uitbreiden, behoudens architecturaal waardevol patrimonium. Hierbij is enkel een functionele uitbreiding van 5 % mogelijk dit om het gebruikerscomfort te verhogen. Deze functionele uitbreiding beperkt zich tot 5% uitbreiding in bebouwingsvolume, dus niet in oppervlakte. M.a.w. een uitbreiding in grondoppervlakte aansluitend aan het bestaande bouwvolume is enkel mogelijk indien een bijgebouw wordt afgebroken, waardoor de bezettingsoppervlakte van het terrein in evenwicht is.

Beleidsvisie ambachtelijke bedrijvigheid

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

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

Vertaling naar het plangebied

Steunend hierop wordt er voor Koksijde een gebiedsgerichte en indicatieve[8] classificatie uitgewerkt. De classificatie gaat uit van het principe dat de bestaande bedrijvigheid maximaal behouden kan blijven, wanneer omgevingsaspecten dit toelaten. De classificatie binnen een entiteit is bovendien afhankelijk van de ligging (bv. geïsoleerd, of ligging nabij een kern of woonconcentratie).
Binnen het plangebied dienen de essentiële functies van het open ruimtegebied gevrijwaard te worden en moet de bestaande bedrijvigheid zoveel mogelijk worden beperkt. De beperking wordt gedifferentieerd naargelang het bedrijf totaal geïsoleerd ligt in de open ruimte of geconcentreerd of aanpalend aan de rand van een kern of woonlint. Geïsoleerde bedrijven in de open ruimte krijgen geen verdere ontwikkelings- en uitbreidingskansen. Ten eerste is de ontsluiting niet optimaal en ten tweede zijn deze gelegen in nog gaaf en waardevol open ruimtegebied. Voor de bedrijven gelegen aan de rand van de kern of binnen geclusterde bebouwing geldt een geringe beperking naar uitbreiding en aard van activiteiten.
Categorisering : Categorie 1 voor bedrijven geïsoleerd in de open ruimte, categorie 2 voor bedrijven aanpalend aan de rand van de kern of ter hoogte van geclusterde bebouwing.

Volgende classificatie werd er toebedeeld :

NAAM	SPECIFIEKE LIGGING	KLASSE
– Garage Verbanck (nr. 1)	Bevindt zich aan de rand van het plangebied, ingesloten tussen bestaande bebouwing	2
– Trappen Thirry (nr. 2)	Bevindt zich aan de rand van het plangebied, ingesloten tussen bestaande bebouwing	2
– Garage Moderne (Theuninck) (nr. 3)	Bevindt zich aan de rand van het plangebied, aanpalend aan bestaande bebouwing. Garagefunctie is stopgezet, momenteel een verkoopsruimte in surf- en kite-materiaal.	2
– Boothotel Peniche_NV. Mestdagh (nr. 4)	Bevindt zich vrij centraal in het plangebied, maar is gelegen ter hoogte van een cluster van bestaande bebouwing. Ambachtelijke activiteit is stopgezet – louter horeca-functie	2

Kanttekening : ruimtelijk gezien (ligging) kan boothotel Peniche uitbreiden, gezien het echter tevens een beschermd monument is, is binnen onderhavig plangebied enkel een functionele uitbreiding mogelijk.

Beleidsvisie handelsbedrijven, kleinhandel en horeca

– Bestaande, behoorlijk vergunde kleinschalige detailhandel en horeca-instellingen kunnen behouden blijven en verder werken binnen de bestaande gebouwen. Het intern verbouwen van de bedrijfspanden binnen het bestaand bouwvolume is toegelaten.
    - o Uitbreiding naar gebouwen toe is niet meer mogelijk voor de geïsoleerde activiteiten, met uitzondering van functionele verbouwing. Met functionele verbouwing wordt in hoofdzaak de verbouwingen bedoeld die noodzakelijk zijn om het gebruikscomfort te verhogen (bv. installatie van modern sanitair, aanpassing van plafondhoogte en kroonlijsthoogte) en mag max. 5% bedragen. De functionele verbouwing dient bovendien een esthetisch en architecturale meerwaarde te betekenen voor de bestaande gebouwen en/of site. Om een adequate bedrijfsvoering te kunnen verwezenlijken, dienen bijkomende maatregelingen inzake brandveiligheid of het voorzien van voldoende parkeerruimte, mogelijk te blijven. Landschappelijke inkleding is hierbij zeer belangrijk. Beperkte uitbreiding, los van functionele uitbreiding, is mogelijk indien nabij de kern of geclusterde bebouwing.

Binnen het plangebied situeren zich 3 horecagebouwen, nl. boothotel Normandie (dp nr. 5) (geïsoleerd) en boothotel Peniche (t.h.v. geclusterde bebouwing) en de Home St. Antoine (dp nr.7) (geïsoleerd).

NAAM	SPECIFIEKE LIGGING

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

Boothotel Normandie (beschermd monument)	Ter hoogte van de Koninklijke Baan, maar geïsoleerd t.a.v. andere bebouwing
Boothotel Peniche (beschermd monument)	Ter hoogte van de Koninklijke Baan, ter hoogte van bestaande bebouwing
Home St. Antione (DP7) (nr. 7)	Aan de rand van het plangebied, doch geïsoleerd van andere bebouwing.

Home Sint – Antoine bevindt zich aan de rand, maar geïsoleerd t.a.v. andere bebouwing, enkel zeer beperkte uitbreidingen (max. 5%) worden bijgevolg toegelaten.
Boothotel Normandie: Gelet op de hoge parkeerdruk die er heerst wordt het huidige parkeeraanbod behouden. Voornamelijk om het achterliggend landschap en de verkeerscirculatie ter hoogte van de Koninklijke Baan niet bijkomend te verstoren.
Een groenbuffer garandeert de inkleding t.a.v. het aangrenzende landschap.
Ter hoogte van de Koninklijke Baan wordt er geen groenbuffer ingetekend, voornamelijk omwille van het beeldbepalend karakter van het beschermde monument.

Beleidsvisie openbare gebouwen

Beperkte uitbreiding indien nabij de kern of geclusterde bebouwing moet mogelijk zijn. Voor geïsoleerde bebouwing is geen uitbreiding mogelijk, met uitzondering van functionele verbouwingen. Landschappelijke inkleding is zeer belangrijk.

De meeste openbare gebouwen binnen het plangebied, grotendeels vakantiecentra, kennen in hoofdzaak problemen naar toegankelijkheid (o.a. voor gehandicapten), voldoende bijkomende parking, het in orde stellen in zake brandveiligheid, …. Deze maatregelen die noodzakelijk zijn voor een adequatie, flexibele bedrijfsvoering, moeten mogelijk worden.

Volgende openbare gebouwen bevinden zich in het plangebied :

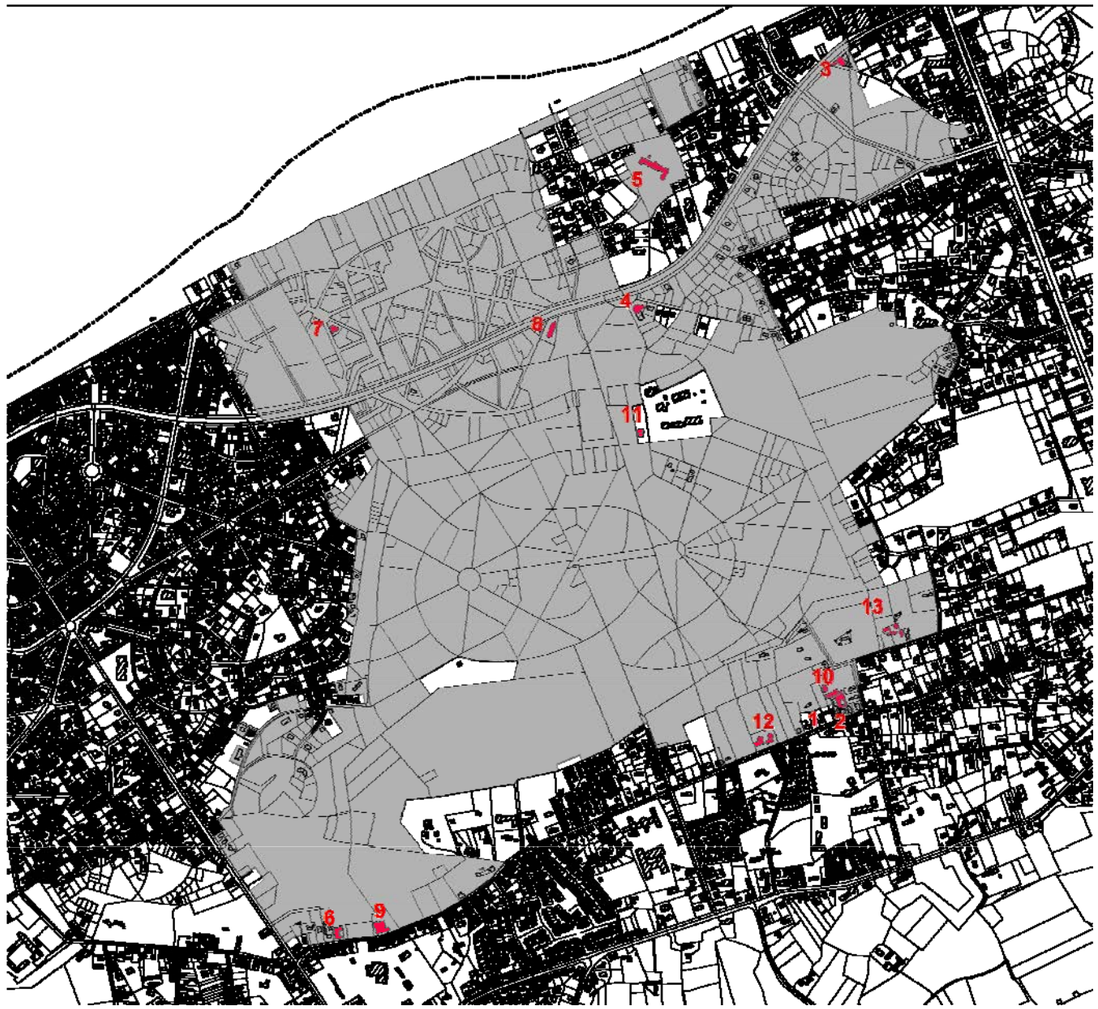
Naam	Specifieke ligging	Aard van de activiteiten	Problematiek
De Zeebries (DP 2) (nr. 6)	Ingesloten tussen bestaande bebouwing	Vakantiecentrum voor sociaal toerisme	Functioneler en toegankelijker maken
De Zandcluyse (DP8) (nr. 8)	Aan de rand van het plangebied	Centrum voor mindervalide	Invoeren van beperkte verbeteringsfuncties
Duinenhuis (DP13) (nr. 9)	Centrale ligging binnen het plangebied, geïsoleerd van bestaande bebouwing	Natuureducatief centrum met doe -stations e.d.	Bereikbaarheid voor autoverkeer : verbreding toegangsweg Functionele uitbreiding

- De Zeebries staat op de ontwerplijst van te beschermen : enkel beperkte functionele uitbreiding worden bijgevolg toegelaten.
- Duinenhuis is geïsoleerd en architecturaal waardevol : enkel beperkte functionele uitbreidingen worden bijgevolg toegelaten.
- De Zandcluyse bevindt zich aan de rand van het plangebied, binnen een cluster van bestaande bebouwing. Beperkte uitbreiding wordt bijgevolg toegelaten.

Beleidsvisie toeristisch-recreatieve structuur
Binnen het plangebied is dit gegeven te herleiden naar een enkele paardenmanege (nr. 10). Deze manege kan behouden blijven en verder werken binnen de bestaande gebouwen. Beperkte uitbreiding is mogelijk, aangezien deze geclusterd ligt binnen bestaande bebouwing. De manege wordt opgenomen in het detailplan nr. 6.
Centraal in het plangebied bevindt zich het bezoekerscentrum van het natuurreservaat (nr. 11), maar dit gegeven kan als niet zonevreemd worden beschouwd. Over dit bezoekerscentrum wordt in dit GRUP dus verder geen uitspraak gedaan en behoort bijgevolg niet tot het plangebied.

Beleidsvisie landbouwbedrijven

Er bevinden zich twee landbouwbedrijven in het plangebied (nr. 12 en nr. 13), gelegen langsheen de Pylyserlaan en de Guldenzandstraat. Beide landbouwbedrijven kunnen blijven functioneren in hun huidige context maar kunnen niet uitbreiden, enkel een functionele verbouwing is mogelijk. Als nabestemming is slechts wonen mogelijk.



kaart : overzicht zonevreemde constructies binnen plangebied

2.5.3 Stap 4 : Onderscheiden ruimtelijke afwegingscriteria

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

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

2.5.3.1 Aspect water

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

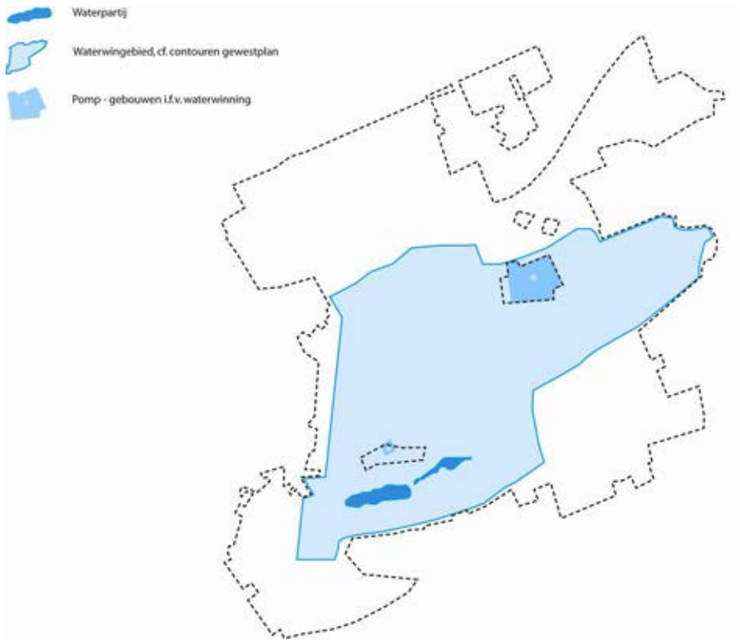
Volgende bepalingen zijn van belang met betrekking tot het plangebied :

- Er bevinden zich geen natuurlijke of actuele overstromingsgebieden, cfr. de inventaris die is opgesteld door AMINAL, Afdeling Water en AROHM, afdeling Ruimtelijke Planning (zie ROG-kaarten (recent overstroombare gebieden) en MOG-kaarten (gemodelleerde overstromingsgebieden)).
- Binnen of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden er zich geen onbevaarbare waterlopen van 1ste , 2de en 3de categorie of bevaarbare waterlopen.
- Het centrale gedeelte is eigendom van de Intercommunale Waterleidingsmaatschappij (IWVA) en fungeert als waterwingebied. Andere delen hebben het statuut van Vlaams Natuurreservaat en worden beheerd door de Vlaamse Gemeenschap.
  In dit gebied wordt grondwater onttrokken ten behoeve van drinkwaterproductie. De duinen zijn immers uitstekend geschikt voor drinkwaterproductie. De infiltrerende neerslag heeft een zoetwaterzak gevormd in de zanden onder de duinen. In natuurlijke omstandigheden is er een afvloei van zoet water vanuit de duinen naar de polders en de zee; deze afvloei verhindert de instroming van zout water van onder het strand en de polders. Dankzij de beschermde ligging van dit gebied, midden in de duinen en dus ver weg van potentiële vervuilers, wordt de kwaliteit van het grondwater gegarandeerd. De infiltratie van het regenwater doorheen de duinzanden zorgt ervoor dat het grondwater bacteriologisch veilig is.

Bronnen

ROG - kaart, MOG – kaart, terreininventarisatie, landschapskenmerkenkaart, atlas der waterlopen, decreet Integraal Waterbeleid 18/07/2003, wet op onbevaarbare waterlopen 28/12/1967,website IWVA…

Verzorgingsgebied IWVA



Layer water

2.5.3.2 aspect lijninfrastructuren

De bereikbaarheid van een site is uitermate belangrijk teneinde verdere ontwikkelingen al dan niet toe te laten. De verkeersimpact van nieuwe ontwikkelingen en de directe relatie tot het voorliggende wegennet (directe nabijheid van grotere infrastructuren) zijn belangrijke randvoorwaarden die dienen ingeschat te worden.
Een afweging dient gemaakt te worden of de zonevreemde constructies gelegen in het plangebied verkeersgenererend zijn en/of goed ontsluitbaar zijn voor het mechanisch verkeer. Een goede ontsluiting die de natuurwaarde van het gebied niet extra belast.
Bij de afweging om verdere ontwikkelingen toe te laten dient niet enkel rekening gehouden te worden met de impact op verplaatsingsverkeer maar ook met de impact van parkeerruimte.

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

- De Koninklijke Baan, in het noorden van het plangebied vormt de verbindingsas tussen de verschillende badsteden en vormt een secundaire weg.
- Aan de randen van het plangebied wordt de Leopold II - laan in het provinciaal ruimtelijk structuurplan als secundair weg type II aangeduid, de Zeelaan wordt als interne verdeelweg in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangeduid. De Pylyserlaan, waaraan veel activiteiten zijn geënt, vormt een wijkverzamelweg.
- De lokale wegen die doorheen het bebouwde kernweefsel van o.a. Koksijde en Oostduinkerke Bad kronkelen, lopen meestal dood ter hoogte van de rand van het plangebied. De Guldenzandstraat is de enige interne lokale weg die dwars doorheen het plangebied loopt.

bronnen
het structuurplan en het mobiliteitsplan van Koksijde

Layer lijninfrastructuur

2.5.3.3 aspect patrimonium

Deze layer kadert binnen het behoud van de gemeentelijke eigenheid en het respect voor de historiek van de gemeente. Het is belangrijk dat waardevol patrimonium niet zomaar wordt gesloopt en vervangen wordt door 'banale' nieuwbouw. Doelstelling is een maximaal behoud van het aanwezige waardevolle patrimonium na te streven. Het aanduiden van het waardevol patrimonium is een lokaal erfgoedbeleid.

Volgend waardevol patrimonium is terug te vinden binnen het plangebied :

Beschermde monumenten

- 28/01/1994 : Boothotel Normandie, Koninklijke Baan 1 te Koksijde
- 28/01/1994 : Boothotel La Péniche, Albert I-Laan 4 te Oostduinkerke

Ontwerplijst te beschermen :

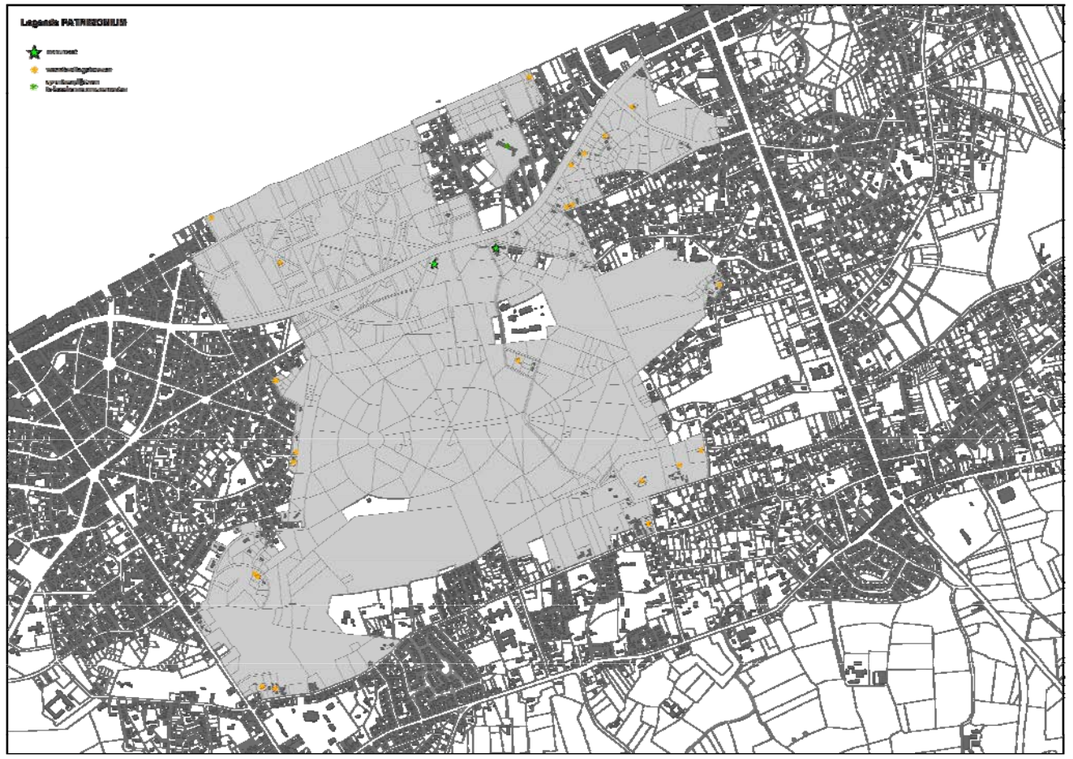
- 21/06/2007 :de Zeebries, Strandjutterslaan 10, als te beschermen vakantiehome aan de Vlaamse Kust.

Karaktervolle patrimonium

De inventarisatie van het karaktervolle patrimonium is gebaseerd op de classificatie van licentiate kunstwetenschappen Sarah Willems, gemeentelijk cultuurfunctionaris erfgoed Koksijde. Zij verdeelde het waardevol patrimonium op in 4 klassen, gaande van begeleidend waardevol tot zeer gedenkwaardig. Aan de hand van deze classificatie werden de volgende gebouwen opgenomen :

-	ADRES	BOUWPERIODE	BOUWSTIJL	
	Pylyserlaan 3	1830-1850	vissershuis	
	Pylyserlaan 9	interbellum	Art Deco	
Pic au Vent +	Panoramalaan 15-17	jaren '30-'40	art-deco-cottage	
	Sangattestraat 2	jaren '30	art-deco-cottage	architect: Ph. Vanmarke
La Joalqui	Sangattestraat 1	jaren '30	art-deco-cottage	architect: Ph. Vanmarke
Klaridia?	Lupinestraat 7	jaren '30	art-deco-cottage	
Duinenhuis	Bettystraat 1	1933? 1947?	modernisme	
Suzanne	Bettystraat 34	1936	cottage	
Normandie	Koninklijke Baan 1	1935	modernisme	architect: Willy en Laurent Bruggeman
	Westhinderstraat 41	1830-1850	vissershuis	
La belle forestière	Guldenzandstraat 62	XXA	cottage?	
	Guldenzandstraat 74	1830-1850	vissershuis	
	Guldenzandstraat 151	Jaren ' 20	cottage	
t Stropershol	Sint-Andréstraat 17	1830-1850	vissershuis	
La Péniche	Albert I Laan 4	1933	modernisme	architect: Willy en Laurent Bruggeman
Frede	Albert I Laan 18	1936?	modernisme	architect: Laurent Bruggeman
Les Lys + Notre Nid	Albert I Laan 20-22	jaren '30	Art Deco	
	Blanchelaan 2	jaren '30	art-deco-cottage	
Tamarix en Bagatelle	Golflaan 1-3	jaren '30	art-deco-cottage	
Marina	Tytgatstraat 2	jaren '30	Art Deco	
	Egelantierlaan 62	jaren '30	art-deco-cottage	
De Zeebries	Strandjutterslaan 10	1939	modernisme	architect: A. Courtens
Suzfrangeor	Narcissenlaan 9	jaren '30	art-deco-cottage	

Bronnen : Classificatie Sarah Willems



Layer patrimonium

Marina, Tytgatstraat 2

Les Lys & Notre Nid, Albert I laan 20-22

Frede, Albert I laan 18

Egelantierlaan 62

Tamarix en Bagatelle, Golflaan 1-3

Guldenzandstraat 151

Suzfrangeor, Narcissenlaan 9

Suzanne, Bettystraat 34

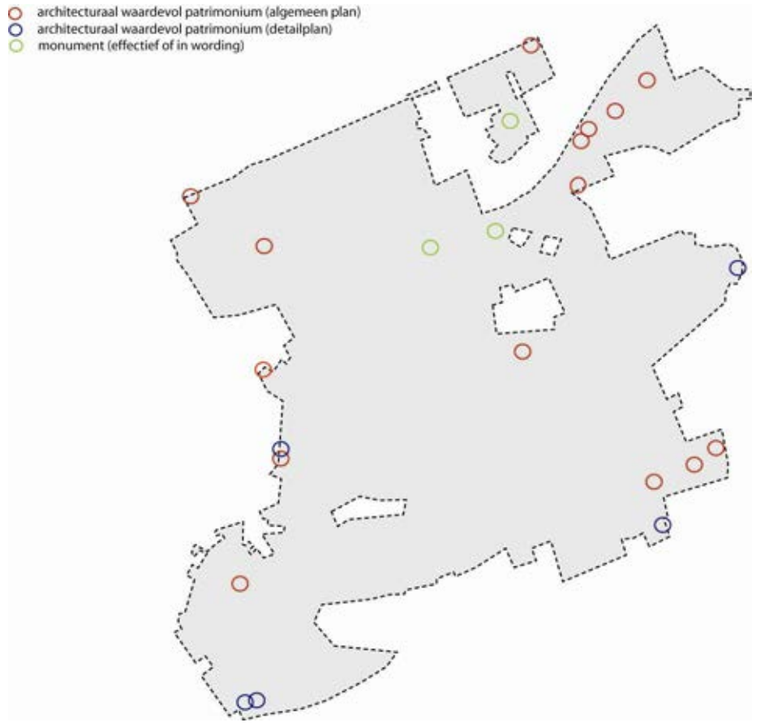
Sangattestraat 2

Pic au Vent, Panoramalaan 15 - 17

Guldenzandstraat 74

't Stropershol, Sint-Andrestraat 17

Tabel : overzicht van het architecturaal waardevol patrimonium binnen het algemeen plan (niet limitatief)



Boothotel Normandie, Koninklijke Baan 1

De Zeebries, Strandjutterslaan 10

La Peniche, Albert I laan 4

Blanchelaan 2

Pylyserlaan 9

Duinenhuis, Bettystraat 1

Tabel : overzicht van het architecturaal waardevol patrimonium binnen de detailplannen (niet limitatief)

2.5.3.4 aspect recreatie

Binnen een kustgemeente is het toeristisch recreatieve gebeuren uitermate belangrijk. Naast het strand en de duinen heeft de achterliggende open ruimte ook toeristisch recreatieve potenties.

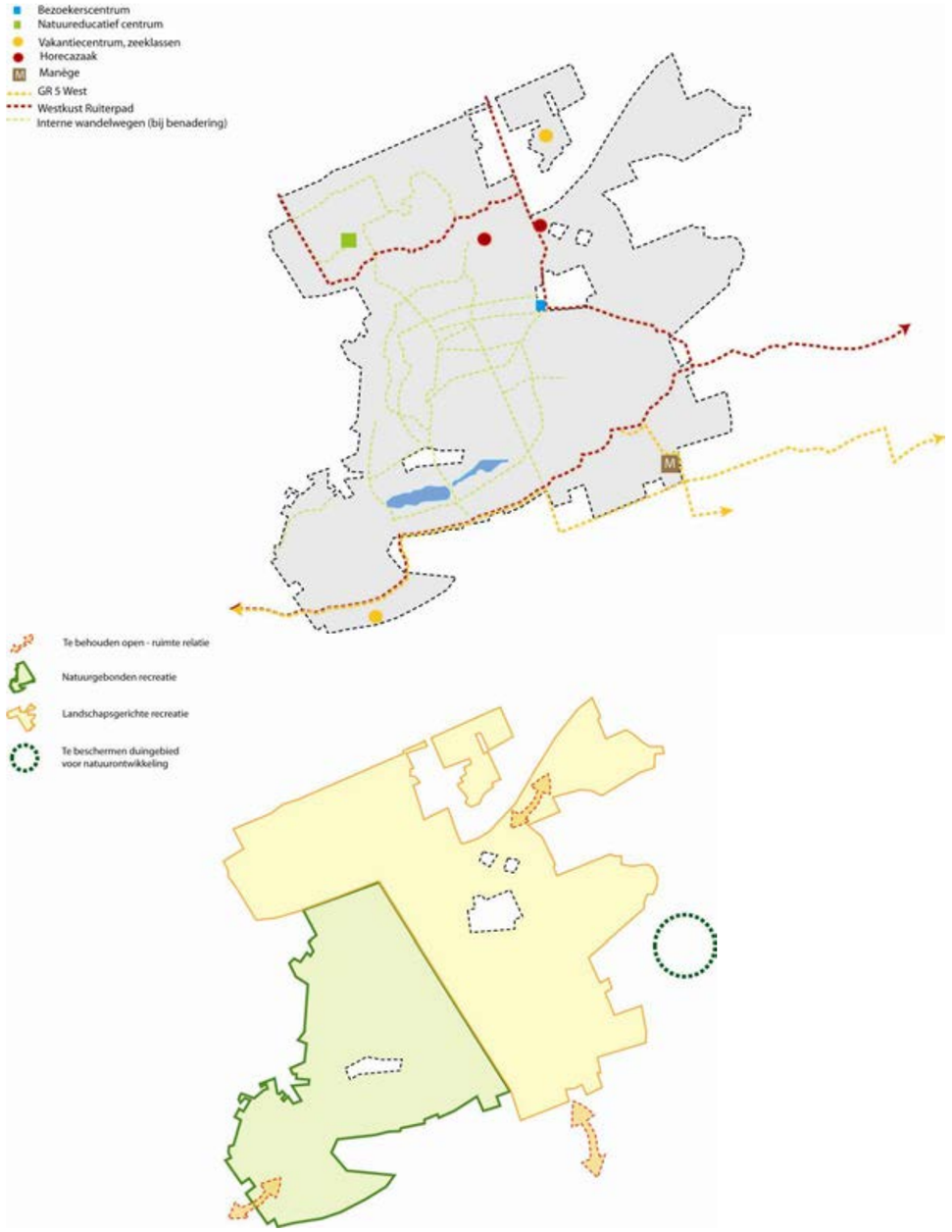
De gebiedsvisie van het gebied tussen de Franse grens en Westende in het kader van het geïntegreerd kustzonebeheer (Econnection, 2000) stelt als algemene doelstelling wat betreft recreatie die van toepassing zijn op de Hoge Blekker – Doornpanne :

- Een betere ruimtelijke - landschappelijke integratie van de toeristisch – recreatieve voorzieningen
- Behoud en herstel van de landschappelijke natuurwaarden in groengebieden waar (zonevreemde en/of illegale) recreatieve voorzieningen voorkomen
- Zonering en structurering van de recreatieve voorzieningen
- Uitbouwen van een recreatieve wandel- en fietsinfrastructuur met respect voor de landschappelijke natuurwaarden.

In het grs wordt gepleit voor een openstellingbeleid van de beheerde duinterreinen, met een duidelijke voorkeursbehandeling van natuurgebonden en landschapsgerichte recreatievormen. Deze politiek moet bijdragen tot de versteviging van het maatschappelijk draagvlak voor het behoud en beheer van de open ruimte.

Voor het complex Schipgatduinen - Doornpanne geldt :
- landschapsgerichte recreatie[9] (vrij passief recreatief medegebruik) in de Schipgatduinen
- natuurgebonden recreatie[10] in de Doornpanne - Hoge Blekker (cfr. beheersplan IWVA)
- voor de duingebieden van Witte Burg is het motto eveneens landschapsgerichte recreatie (speelduinen).

Het plangebied kent een recreatief karakter. Centraal bevindt er zich het bezoekerscentrum van het natuurreservaat, doorheen het plangebied lopen intern heel wat wandelwegen. Een ruiterpad verkent het gebied aan de rand.
Het plangebied wordt gekenmerkt door heel wat recreatieve activiteiten nl. :
- Vakantieverblijven/homes/centra : De zeebries, Home St. Antoine, De Zandcluyse en het Duinenhuis
- Een manege
- Twee horeca-faciliteiten : De Normandie en Peniche.



bronnen
- Het structuurplan en inventaris gegevens van Koksijde

[9] Het landschap fungeert als decor voor allerhande activiteiten; (sociaal) wandelen, paardrijden, zeilen, hond uitlaten, fietsen, picknick, vissen,...

[10] Natuur en landschap maken deel uit van de activiteit. Bestuderen of genieten van natuur en landschap zijn de belangrijkste motieven.

2.5.3.5 Aspect landschaps- en natuurwaarden en kleine landschapselementen

Het is vrij evident dat binnen bijvoorbeeld een open polderlandschap waar alles reeds van ver zichtbaar is, elke ingreep met de juiste gevoeligheid hiervoor dient plaats te vinden. Door het verzorgen en juist detailleren van kleine landschapselementen (houtkanten, bomenrijen, hagen …) kan het landschap een verdere verfijning krijgen. Zowel in de duinen als in de polders is het belangrijk uit te gaan van streekeigen beplanting en de beplanting op de juiste wijze in te planten.

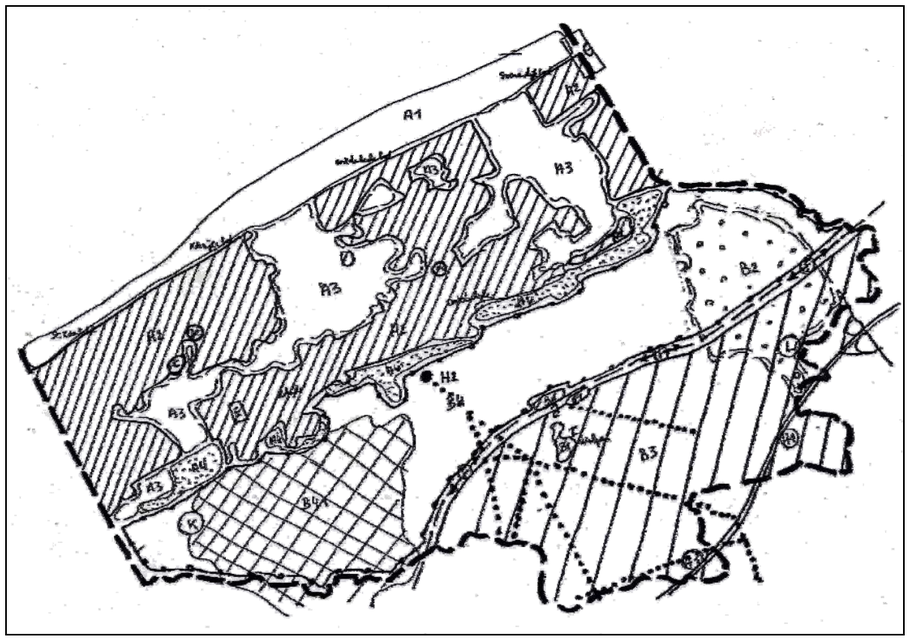
De Doornpanne vormt samen met De Hoge Blekker en De Schipgatduinen een 240 ha groot duinmassief. Het gebied omvat uiteenlopende duintypes, van stuifduinen en duingraslanden tot dichtbegroeide pannen en gefixeerde binnenduinen.
De kern van het duinencomplex bestaat uit een brede depressie (panne), waarvan de begroeiing een mozaïek vormt van bos, struweel en open duinvegetatie.
Errond situeert zich een gordel van stuifduinen met onder andere de hoogste duintop van de Vlaamse kust (de Hoge Blekker 33 m).

1. ASPECT LANDSCHAP

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

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

Het plangebied behoort integraal tot het duinlandschap.



Kaart : Landschapskaart
Bron : GNOP

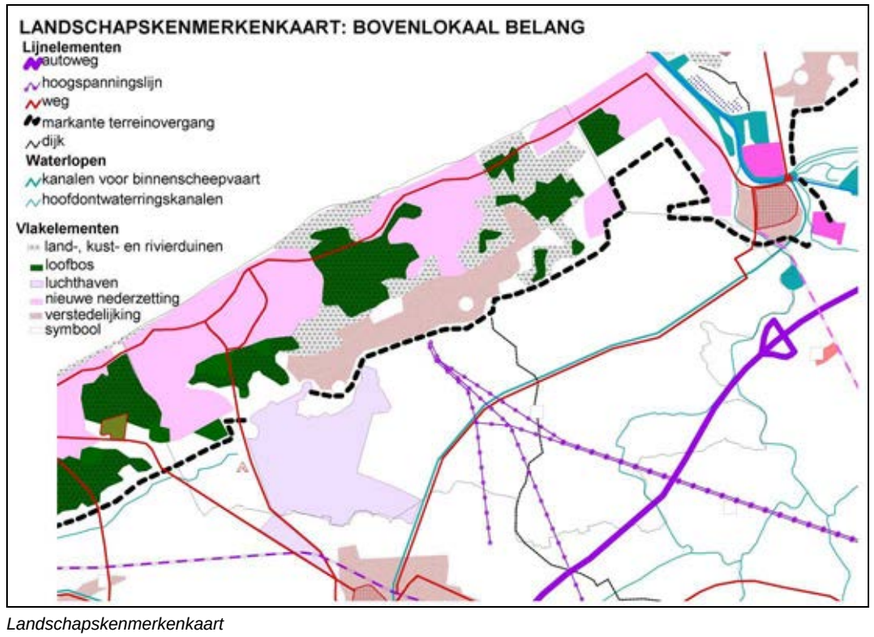
Het decreet op erfgoedlandschappen, meer bepaald het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg[11]

Het Vlaams Parlement keurde op woensdag 28 januari 2004 een ontwerpdecreet goed dat het mogelijk maakt **erfgoedlandschappen** af te bakenen en met de waarde ervan rekening te houden bij de ruimtelijke inrichting van Vlaanderen.
In het decreet van 1996 over landschapszorg werd een hoofdstuk ingevoegd over het behoud van erfgoedlandschappen. Volgens het ontwerpdecreet kan de Vlaamse regering **ankerplaatsen** aanwijzen, door aflijning op een kaart en opsomming van de typische landschapskenmerken en -waarden. Het is de bedoeling dat op termijn de 220.000 ha waardevolle landschappelijke plaatsen uit de landschapsatlas als ankerplaats worden aangewezen, zodat hun landschappelijke waarde en kenmerken kunnen meespelen bij het opstellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's), die de bestemming en inrichting van een bepaald gebied regelen. Vanaf de opname in de ruimtelijke uitvoeringsplannen worden de ankerplaatsen erfgoedlandschappen genoemd.
Net zoals voor beschermde landschappen, komt er voor een erfgoedlandschap een beheerscommissie die een plan moet opstellen voor een gepast beheer van het landschap. De overheid mag geen werkzaamheden of handelingen ondernemen die een erfgoedlandschap kunnen vernietigen of beschadigen. De overheid mag ook geen toestemming geven voor activiteiten die schade kunnen berokkenen.

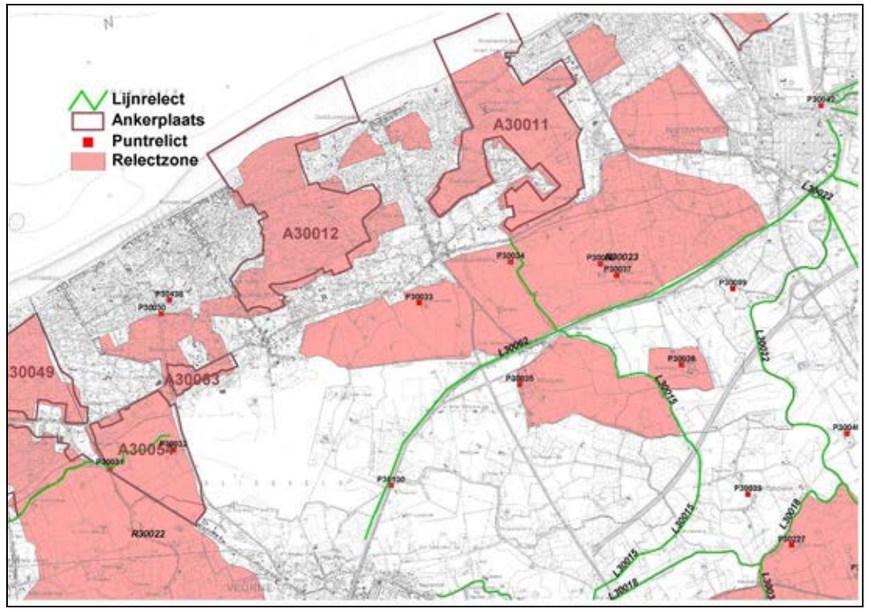
[11] gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999, 8 december 2000, 21 december 2001 en 19 juli 2002 en 13 februari 2004

In de 'Atlas van de relicten van de traditionele landschappen van de provincie West-Vlaanderen[12]' worden relicten aangegeven die op oude kaartdocumenten kenmerkend waren voor de landschappen en die op orthofotokaarten van omstreeks 1990 nog morfologisch herkenbaar zijn, nog voldoende gaaf zijn om informatieve waarde te bezitten en een functionele of structurele samenhang vertonen. Hun typologie steunt op de ruimtelijke kenmerken van de relicten (punten, lijnen, vlakken). Zo worden relictzones, ankerplaatsen, puntrelicten en lijnrelicten geselecteerd.

Volgens de landschapsatlas behoort de Doornpanne tot de relictzone R30021 : Duinen Westkust, nl. een paraboolduinencomplex dat wordt bepaald door een opeenvolging van uitgestrekte pannen en paraboolduinen.
Behoud en bescherming van de resterende natuur- en geomorfologische relicten staan hier centraal, samen met het vrijwaren van uitbreiding bebouwing en toeristische infrastructuur, het behoud en herstel van de duincomplexen en het vormgeven en accentueren van de overgangsgebieden door bebossing en beplanting.
Het gebied wordt nagenoeg intregraal opgenomen als ankerplaats, nl. het meest oostelijk uitgestrekte duinpanne van het paraboolduinencomplex tussen Duinkerke en Oostduinkerke met Hoge Blekker als relict van actief hoogduinlandschap. De Hoge Blekker vormt de hoogste duintop.
De Doornpanne vormt een uitgestrekte vlakte die vroeger veel vochtiger was en een buitengewoon gediversifieerde begroeiing kende. Actueel bestaat de Doornpanne uit een mozaïek van duinkalkgrasland, dwergstruikvegetaties en gevarieerd doornstruweel. De duinkalkgraslanden hebben floristisch en faunistisch een grote waarde.
Het deelgebied Witte Burg heeft een hoge landschappelijke en ecologische waarde. Het vormt een restant van een groot laatmiddelleeuws (10e 13e eeuw) paraboolduin. Het volmiddeleeuwse loopduinrelict is ten zuiden ervan gelegen.



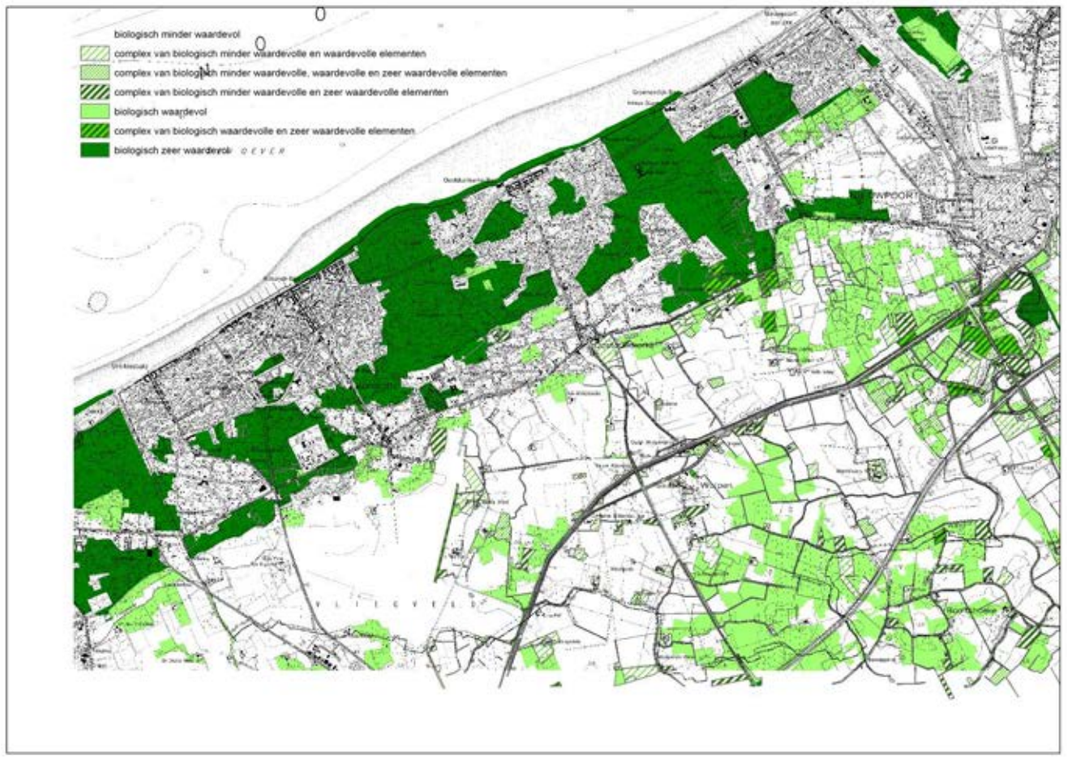
Landschapskenmerkenkaart



Landschapsatlas

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

2. ASPECT NATUUR



Fragment biologische waarderingskaart 1997, geactualiseerd in 2003.

In het Gewestplan Veurne-Westkust werd De Doornpanne bestemd als natuurgebied met wetenschappelijke waarde met nevenbestemming waterwingebied. De Doornpanne geniet eveneens een speciale bescherming in uitvoering van de EG-vogelrichtlijn en Habitatrichtlijngebied.

Door het wegvallen van het bewerken (door de vissersbevolking tot op het einde van de negentiende en begin twintigste eeuw) van de duinen verruigde de Doornpanne stilaan wat voor het voortbestaan van de waardevolle graslanden een gevaar vormde.
Méér dan de helft van het gebied wordt nu ingenomen door een dicht struweel met vooral Duindoorn, Wilde liguster, Egelantier, Eenstijlige meidoorn en Hondsroos. Verspreid in het gebied komen ook enkele open berkenbosjes voor.

Om tegemoet te komen aan de natuurwaarden (en de bestemming als natuurgebied- reservaat) van het gebied, werd een beheersplan opgesteld (IWVA 1994). Hierin werd rekening gehouden met de ecologische aspecten van een vegetatiebeheer. De Doornpanne werd voor de recreant vrij toegankelijk gesteld op de wandelpaden. Een begrazingsexperiment met Shetlandpony's werd opgestart, met het oog op de ontwikkeling van een gevarieerd landschap van struwelen, bos, ruigte en kortgehouden, open graslandvegetaties. Verder werden een aantal bosbestanden gekapt en werd een bezoekerscentrum opgericht. Vanuit natuurbehoudstandpunt wordt aangedrongen op een geleidelijke afbouw van de natuurlijke grondwaterwinning, omwille van de nadelige effecten in het verleden en het heden op de hoge (actuele en potentiële) natuurwaarden. Voor de tweede wereldoorlog was de Doorpanne immers één van de vochtigste duingebieden van de gehele Westkust. Het gebied bestond vrijwel volledig uit duinvalleien en vertoonde een mozaïek van open en gesloten graslanden, mosduinen, dwergstruwelen en alkalisch laagveenmoeras.
Actueel bestaan grote delen van de vegetatie uit struweel gedomineerd door Duindoorn. De mesofiele duingraslanden herbergen de belangrijkste botanische waarden. Na WO II werden een aantal bossen aangeplant. De Hoge Blekker vormt het hoogste duin aan de Belgische kust (ca. 33m). De zuidflank van de duin bestaat in hoofdzaak uit stuivend zand en aanplant van Helm. De noordzijde wordt grotendeels door duindoornstruweel ingenomen.

Het deelgebied Witte Burg heeft een hoge landschappelijke en ecologische waarde. Het gebied herbergt botanisch waardevolle duingraslandjes. Het grootste gedeelte van het terrein wordt echter ingenomen door een vrijwel onbegroeid stuivend duin en helmvegetaties.
Binnen het GNOP werd er voor dit deelgebied een actieplan uitgewerkt. Centraal hierin staat het sterstel en de ontwikkeling van de hoge natuurwaarden, waarbij het behoud van het macro – paraboolduin een belangrijke optie is.

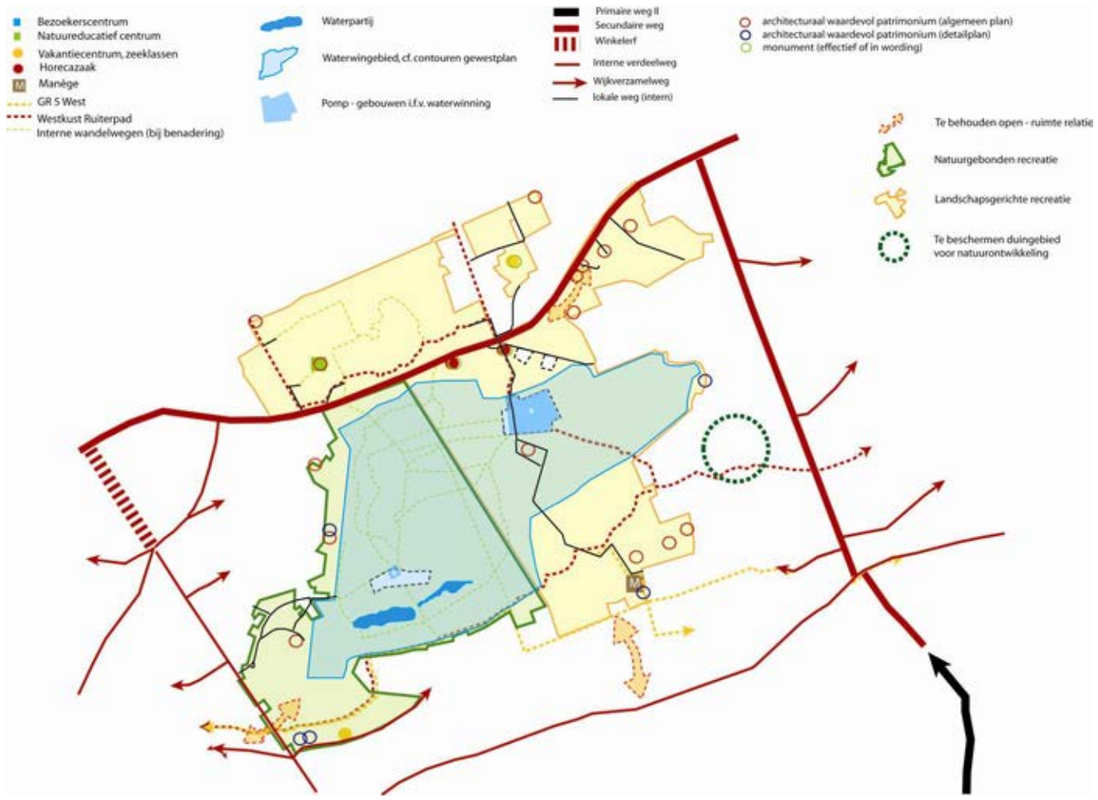
Sedert 2004 wordt het beheerplan aangepast volgens de nieuwe criteria voor duurzaam bosbeheer.
Dit zal resulteren in een nieuw beheerplan voor De Doornpanne.

2.5.3.6 Integratiekaart

Aan de hand van de specifieke ligging kan een ander **gewicht** bepaald worden aan de onderscheiden numerieke voorschriften. Deze layer structuur is grafisch vertaald in verschillende thematische kaarten.
Het betreft geen harde randvoorwaarden. Het zijn criteria waaraan een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient getoetst te worden, teneinde de onderscheiden karakteristieken van de gemeente te behouden en te versterken.

Op deze wijze wordt een differentiatie ingevoegd in de verschillende uitvoeringsplannen (grup 1,2,3…), waardoor een behandeling van bijvoorbeeld een zonevreemde woning gelegen in het duinenlandschap, of een woning gelegen in de gefragmenteerde ruimte Wulpen een andere eind beoordeling krijgt. Zo kan bijvoorbeeld de woning in het duinenlandschap bestaan uit maximum 1 bouwlaag met typologische kenmerken van landelijke woningen (wit gekaleid, eenvoudig volume) in een uitgesproken horizontale geleding, een woning in de gefragmenteerde ruimte kan in een uitbundige hedendaagse architectuur met experimentele bouwmaterialen vormgegeven worden.

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



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

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient ontworpen te worden aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.
Nagenoeg het volledige plangebied werd aangeduid als Habitatrichtlijngebied (met uitzondering van bebouwing aan de randen) en het gebied rond de Hoge Blekker en De Doornpanne als vogelrichtlijngebied.

Volgende habitats zijn van toepassing op het plangebied :

- 16.221 – 16.227 : vastgelegde duinen met kruidvegetaties (grijze duinen)
- 16.25 : duinen met hippophae rhamnoides (duindoorn)
- 16.26 : duinen met Salix arenaria (kruipwilg)
- 16.29 : beboste duinen van het Atlantische kustgebied
- 16.31 – 16.35 : vochtige duinvalleien
- 2120 witte duinen: wandelende duinen op de strandwal met ammophila arenaria

De bebouwing binnen vogelrichtlijngebied wordt volgens de biologische waarderingskaart in hoofdzaak gekarteerd als Un (open bebouwing in omgeving met veel natuurlijke begroeiing) of Ua (halfopen of open bebouwen met beplanting), een tweetal gebouwen (geïsoleerd) vallen binnen het gedeelte dat als Sd (duindoornstruweel) is aangeduid. De gebouwen die binnen de Sd- afbakening valt, kunnen binnen de planopties van het uitvoeringsplan, niet uitbreiden.

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

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

2.7 Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, in voege van 24/12/2003, legt een aantal verplichtingen op die de watertoets genoemd worden. Op dit ogenblik zijn er nog geen uitvoeringsbesluiten of omzendbrieven die een concrete onderzoeksaanpak bepalen opgemaakt.
De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of zoveel mogelijk wordt beperkt. Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort.
Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen worden de volgende elementen bekeken : de bodemkenmerken (infiltratiemogelijkheden van de ondergrond), de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken.

Bodemkenmerken
De bodemkaart heeft als bodemtype voor het plangebied ‘kustduingrond’ en ‘hoge kustduin’ weer.

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

Mogelijke effecten van het plan
Het plan laat geen bijkomende verhardingen toe voor de woningen geïsoleerd in het plangebied. Een uitzondering wordt gemaakt onder strikte voorwaarden, nl. indien strikt noodzakelijke toegangen dienen te worden voorzien, waar dit nog niet het geval is. Verhardingen zijn mogelijk voor de woning aan de rand, m.a.w. daar waar reeds veel bebouwing en verhardingen zijn. Deze verhardingen zijn zeer beperkt en enkel mogelijk ten behoeve van de toegang tot de woning, oprit en terras, dit in kleinschalige waterdoorlatende materialen (oprit kan enkel bestemd zijn voor 1 wagen, de max. terrasverharding bedraagt 30 m^2.)

2.8 Trage wegentoets
Binnen de contouren van onderhavig plangebied werden geen trage wegen aangetroffen of opgenomen in de Atlas der Buurtwegen.

2.9 Opbouw van het ruimtelijk uitvoeringsplan

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

- Het algemeen plan is geen bodembestemmingsplan, m.a.w. het legt geen bestemmingen vast. Het plan wordt op perceelsniveau afgebakend, de stedenbouwkundige voorschriften zijn bepalend voor de constructies die binnen deze afbakening vallen. Er zijn enkel bepalingen opgenomen voor de zonevreemde constructies die binnen de afbakening zijn gesitueerd, nl. in hoofdzaak woningen. De activiteiten (in hoofdzaak aan de rand van het natuurgebied), zoals een manege en enkele gemeenschapscentra werden verfijnd in detailplannen.
  De voorschriften zijn een vertaling zijn van de gebiedsgerichte visie (stap 2 en stap 3) en zijn bijgevolg hard ingeschreven. Voor wat betreft stap 4 wordt vertrokken van de deskundigheid van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Als gevolg hiervan zijn voor de verschillende ruimtelijke criteria geen verordende bepalingen (grafisch en tekstueel) opgenomen, maar zijn de verschillende criteria opgesomd in het informatief gedeelte waaraan door de

stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet worden getoetst. Er wordt hierdoor in de stedenbouwkundige voorschriften verwezen naar de aangereikte layers in de memorie van toelichting (stap 4) bij het punt 'beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling'. De bedoeling van stap 4 is om een verdere ruimtelijke differentiatie in te voeren.

- In tegenstelling tot het algemeen plan, leggen de detailplannen bestemmingen vast. De detailplannen zijn veelal het resultaat van correcties t.a.v. het gewestplan (veelal aan de randen) of om verdere verfijningen t.a.v. het gewestplan door te kunnen voeren.

2.10 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van de detailplannen van het grup:

- De bepalingen van het gewestplan voor die percelen die gelegen zijn binnen de detailplannen van het grup zijnde zone voor woongebied, zone voor reservaatgebied en zone voor natuurgebied.
- De bepalingen van de verkaveling VK/611/1 binnen detailplan 6, nl. ter hoogte van de Pylysserlaan 111 – 113 - 115 (23.11.88 : Dagraed Daniël).
- De bepalingen van de verkaveling VK/64/34 binnen detailplan 9, ter hoogte van de Cesar Francklaan 2 – 2C. (07.04.1964 :E. Minten)

2.11 Motivering detailplannen

2.11.1 Detailplan 1 : Boothotel Normandie

Het detailplan bevindt zich geïsoleerd in het plangebied en bevindt zich integraal in een, volgens het gewestplan, zone voor natuurgebied.
Het plan omvat het beschermd monument 'Boothotel Normandie' dat zijn ontsluiting kent ter hoogte van de Koninklijke Baan.
Het gebouw, dat ontstond in 1936, is sinds 28 januari 1994 een beschermd monument en behoort door zijn vorm en architectuur ongetwijfeld tot één van de bekendste en meest opvallende gebouwen aan de Vlaamse Westkust. M. van den Bergh, vroegere huurder van het nabijgelegen boothotel "La Péniche", besliste, na een onenigheid met de eigenaar, om een gelijkaardig gebouw op te trekken. Het ontwerp van de voor die tijd modernistische gebroeders Bruggeman uit Oostduinkerke, onderging echter verschillende veranderingen. Zo komt het dat, behalve de naam, ook de vormgeving refereert naar de legendarische "French liner", die in 1935 de snelste transatlantische overtocht tussen Le Havre en New York maakte. Dit schip was toen het grootste, snelste en meest luxueuze schip dat ooit op zee gevaren had.

Boothotel was oorspronkelijk een hotel – restaurant, heeft een tijdje leeggestaan maar kent opnieuw een horecafunctie (vernieuwd en geopend), uitgebreid naar een ruimte waar eveneens recepties, seminaries en kleine feestjes kunnen gegeven worden. Het gebouw heeft momenteel gebrek aan parkeerfaciliteiten. In functie van een minimale verstoring van de verkeersfrequentie en het parkeerdruk langsheen de Koninklijke Baan wordt het huidige parkeeraanbod behouden. De huidige buffering wordt in het planopzet behouden. Ter hoogte van de noord- westelijke zijde wordt er, omwille van herkenbaarheid en ruimtegebruik, geen bijkomende bufferstrook gecreëerd. Een volledige buffering rondom het gebouw is omwille van de parkeerdruk en de circulatie niet wenselijk, tevens omwille van het feit dat het een beschermd monument betreft dat gezien mag worden vanuit de omgeving.

Het volledige plangebied wordt opgenomen in een zone bestemd voor horecafaciliteiten. Hierdoor kan het bestaand gebouw functioneren binnen zijn huidige context en zijn functie uitbreiden naar de mogelijkheid tot recepties, seminaries en kleine feestjes. Beperkte functionele uitbreiding (max. 5%) in functie van een verhoging van gebruikerscomfort werd mogelijk gemaakt.

Ruimtebalans

Terreinoppervlakte in gebruik :	00 ha 23 a 43 ca
Huidige bebouwde oppervlakte :	00 ha 04 a 75 ca
Toekomstige bebouwde uitbreiding :	00 ha 04 a 99 ca
Totale oppervlakte van het detailplan :	**00 ha 23 a 43 ca**

2.11.2 Detailplan 2 : Vakantiecentrum De Zeebries

Het detailplan omvat het sociaal vakantiecentrum 'De Zeebries', gelegen ter hoogte van de Strandjutterslaan, ten noorden van de Koninklijke Baan. Het centrum bevindt zich integraal in een, volgens het gewestplan, zone voor natuurgebied en wordt zuidelijk, westelijk en oostelijk omringd door bebouwing. Noordelijk sluit het perceel aan met de zeereepduinen naar de zee toe.
Het vakantiecentrum werd in 1936 opgericht als meisjesinternaat 'Pro Juventute'. Van 1957 tot 1999 zijn de activiteiten geëvolueerd naar een jeugdverblijfcentrum 'De Sinjoorkens'. Vanaf 1999 is de huidige activiteit, zijnde het vakantiecentrum De Zeebries, gehuisvest. Al deze functies gebeurden binnen hetzelfde bouwvolume met verspreid over de desbetreffende decennia diverse renovaties.
Het centrum is vandaag de dag in hoofdzaak gespecialiseerd in gezinsvakanties, zeeklassen, school – jeugd – en jongerenwerking.

De opzet van het detailplan is om het gebouw op te nemen in een geëigende zone, zijnde zone voor toeristisch recreatieve voorzieningen, waardoor het centrum kan verder functioneren binnen zijn huidige context. Door de precaire ligging, nl. in kwetsbaar gebied en door de waardevolle karaktervolle architectuur van het gebouw, is enkel functionele verbouwing mogelijk. Op die manier wordt het kwalitatief voorkomen van het centrum beschermd maar kan het gebouw de nodige voorzieningen treffen naar o.a. brandveiligheid, toegankelijkheid voor mindervaliden, verhoging van het verblijfscomfort,….

Het gebied ten zuiden van het complex wordt opgenomen in de zone 'zone voor natuurontwikkeling met recreatief medegebruik'. Hoofdfunctie is natuurontwikkeling, beperkte speelvoorzieningen (enkel verplaatsbare constructies) zijn in deze zone toegelaten, teneinde de functie van speelduinen mogelijk te houden. Dit gegeven is immers essentieel voor de werking van het centrum. Het gebied ten noorden van het centrum is integraal opgenomen in de zone 'zone voor natuurontwikkeling', de functie van speelduinen is hier niet wenselijk, enkel beperkte toegankelijkheid in functie van zacht recreatief medegebruik wordt in deze zone toegelaten.

Ruimtebalans

Terreinoppervlakte in gebruik :	02 ha 04 a 31 ca
Huidige bebouwde oppervlakte :	00 ha 14 a 36 ca
Toekomstige bebouwde uitbreiding :	00 ha 15 a 08 ca

Totale oppervlakte van het detailplan : 02 ha 04 a 31 ca

2.11.3 Detailplan 3 : Boothotel La Peniche

Het detailplan omvat het beschermd monument Boothotel La Peniche. Vroeger huisde in de achterste gebouwen de bedrijfsgebouwen van het ambachtelijk bedrijf Mestdagh. De gebouwen bevinden zich integraal in een, volgens het gewestplan, zone voor natuurgebied. Het gebouw kent zijn ontsluiting op de Doornpannestraat, dat onmiddellijk aantakt op de Koninklijke Baan.
Het beschermd monument heeft momenteel een functie als hotel – restaurant. De achterliggende bedrijfsgebouwen van het ambachtelijke bedrijf Mestdagh staan leeg, het bedrijf is enkele jaren geleden immers verhuisd naar het industrieterrein in Veurne, langsheen de Koksijdestraat.
De bedoeling van het detailplan is dan ook om op de site enkel een horecafunctie toe te laten, m.a.w. de leegstaande achterliggende bedrijfsgebouwen kunnen geen invulling meer krijgen als ambachtelijk bedrijf, eventueel wel als opslagruimte. Uitbreiding naar bebouwing toe is niet meer mogelijk, behoudens in functie van functionele verbouwingen.

Ruimtebalans

Terreinoppervlakte in gebruik :	00 ha 20 a 97 ca
Huidige bebouwde oppervlakte :	00 ha 08 a 02 ca
Toekomstige bebouwde uitbreiding :	00 ha 08 a 42 ca

Totale oppervlakte van het detailplan : 00 ha 20 a 97 ca

2.11.4 Detailplan 4 : Omgeving Albert I-Laan - Oostduinkerkebad

Situering

Het autobedrijf bevindt zich langsheen de Albert I – laan, aan de rand van het bebouwd gebied met het natuurgebied, ter hoogte van Oostduinkerke – Bad.

Historiek en actuele toestand van het bedrijf

Het bedrijf werd opgericht in 1948 door de familie Theunynck, in 1974 werd het bedrijf overgenomen door de zoon. In 1992 is het bedrijf uitgebreid met een nieuwe garage, waarna het in 2003 overgenomen werd door de kleinzoon. Er waren bijgevolg twee bedrijven, nl. enerzijds een pompstation en anderzijds een garage waaronder verkoop, herstel, takeldienst, carrosserie en onderhoud.

De pompconstructie met de overdekte luifel, aan de westelijke rand van de bedrijfsgebouwen is momenteel afgebroken, wegens de noodzakelijk vereiste milieuvergunningen. Ondertussen zijn de activiteiten stopgezet. Nu bevindt er zich een handelaar in kite- en surfmateriaal en ook twee woongelegenheden.

Probleemstelling

In de bedrijfsgebouwen bevindt zich momenteel een handelszaak in kitemateriaal (Fly High), de rest staat leeg. Het gebouw bevindt zich op een strategische locatie (binnenkomen van Oostduinkerke – bad), maar geeft momenteel een vrij verloederde indruk.

Functionele verenigbaarheid met de omgeving

- Ligging in een geëigende zone : de bedrijfsgebouwen bevinden zich integraal in natuurgebied
- Goed nabuurschap met de omgeving : De bedrijfsgebouwen palen oostelijk aan een scholencomplex, nl. het buitengewoon onderwijs ‘De Rozenkrans’, een vrije basisschool. De gebouwen liggen m.a.w. niet geïsoleerd en sluiten aan bij bestaande (grootschalige) bebouwing.

Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

- Ligging aan een uitgeruste weg : de bedrijfsgebouwen worden ontsloten op de Albert I – Laan, een op Vlaams niveau geslecteerde primaire weg type II.
- Bedrijfsafval : momenteel niet van toepassing.

Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

- Bereikbaarheid:
  Gelegen langsheen de Albert I - laan, aan de rand van de kern van Oostduinkerke-bad, zijn de gebouwen zeer goed bereikbaar.

Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

- Milieuhinder :
  Momenteel niet van toepassing.
- Landschappelijke inkleding :
  Er werd een groenscherm aangeplant rondom het terrein van hoogstammige bomen (Canadese populieren). De gebouwen zijn enkel zichtbaar ter hoogte van de openbare weg.
- Situering t.o.v. een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of relictzone :
  De gebouwen zijn gelegen in de relictzone ‘Duinen Westkust, conform de landschapsatlas.
- Schaal van het bedrijf:
  De bedrijfsgebouwen bevinden zich aan de rand van de bebouwde omgeving en zijn qua grootorde conform met het naastliggende schoolgebouw.
- Ligging t.o.v. waterwinningsgebied :
  Niet van toepassing
- Ligging in een waardevol open ruimtegebied :
  De bedrijfsgebouwen zijn gelegen aan de rand van het duingebied en bevinden zich voor een gedeelte in de afbakening van het VEN -gebied, eerste fase.

Beleidscontinuïteit

Bouwvergunningen :

- zie plan bestaande toestand

Milieuvergunningen :

- niet meer van toepassing

Besluit

De bedrijfsgebouwen sluiten aan bij bestaande bebouwing, liggen niet geïsoleerd in het plangebied en zijn historisch gegroeid. Doordat de bedrijfsactiviteiten recentelijk zijn stopgezet is geopteerd om geen nieuwe ambachtelijke activiteiten toe te laten. De bedrijfsgebouwen worden bijgevolg opgenomen binnen een zone voor wonen en functies die het wonen niet hinderen, gelet op de ligging nabij de kern. Aangezien het bestaande gebouw weinig kwaliteitsvol is, niet strookt met de nieuwe bestemming, maar wel gelegen is op een beeldbepalende locatie (nl. het binnenkomen van Oostduinkerke – bad), is het wenselijk om te streven naar nieuwbouw.

Rondom de gebouwen werd een bufferzone naar het omliggende natuurgebied gezoneerd.

Ruimtebalans

Terreinoppervlakte in gebruik :	00 ha 21 a 65 ca
Huidige bebouwde oppervlakte :	00 ha 08 a 68 ca
Toekomstige bebouwde uitbreiding :	00 ha 09 a 11 ca
Totale oppervlakte van het detailplan :	**00 ha 21 a 65 ca**

2.11.5 Detailplan 5 : woonhuizen ter hoogte van de Blanchelaan – Ernest Beukenlaan

De woningen maken deel uit van de residentiële bebouwing gelegen tussen Oostduinkerke Dorp en Bad. De woningen bevinden zich aan de rand van het natuurgebied de Doornpanne, waardoor bepaalde woningen gedeeltelijk in natuurgebied vallen. De groep van woningen wordt bijgevolg integraal gezoneerd in een residentiële woonzone, waarbij een gedeelte aan de rand met natuurgebied wordt opgenomen in een zone voor natuurontwikkeling.

2.11.6 Detailplan 6 : Omgeving Westhinderstraat – Pylyserlaan

Het detailplan omvat de gebouwengroep rond de Pylyserlaan – Westhinderlaan en wordt gekenmerkt door verschillende activiteiten, zijnde een manege, twee ambachtelijke bedrijven en een 6-tal woningen. De manege en de ambachtelijke activiteiten bevinden zich gedeeltelijk in natuurgebied – woongebied, de manege grotendeels in natuurgebied.

2.11.6.1 Ambachtelijk bedrijf 'Trappen Thirry BVBA'

Situering

Het ambachtelijk bedrijf bevindt zich langs de Pylyserlaan, aan de rand van het plangebied, tussen een woning, een garage en een manege (achterliggend). Het bedrijf bevindt zich gedeeltelijk in woongebied en natuurgebied (achterliggende gebouwen).

Historiek en actuele toestand van het bedrijf

Het bedrijf werd opgericht in 1960 en hield zich bezig met het fabriceren en het plaatsen van trappen in granito, beton, marmer en graniet. De daaropvolgende jaren produceerde en plaatste het bedrijf meer en meer zelfdragende trappen. In 1994 werd de zaak opgevold door de zoon.

Probleemstelling

Het bedrijf ligt met de achterliggende gebouwen in een zone voor natuurgebied, wat een efficiënte bedrijfsvoering moeilijk maakt. Het bedrijf wenst dan ook te bestendigen in een geëigende zone, zonder daar aan uitbreidingen aan te koppelen.

Functionele verenigbaarheid met de omgeving

- Ligging in een geëigende zone : het bedrijf bevindt zich gedeeltelijk in natuurgebied en woongebied.
- Goed nabuurschap met de omgeving : Het bedrijf ligt ingesloten tussen woningen, ambachtelijke bedrijvigheid en gebouwen voor manege.
- Binding met de omgeving : 90% van de afzet of het omzetgebied is afkomstig van West-Vlaanderen.

Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

- Ligging aan een uitgeruste weg : het bedrijf kent zijn ontsluiting via de Pylyserlaan, een uitgeruste lokale weg.
- Bedrijfsafval : Vaste en vloeibare afvalstoffen worden opgehaald door gespecialiseerde firma's voor recyclage.
- Beschikbaarheid van vrije grond in een geëigende zone, of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen : De gronden zijn in eigendom van de gebruiker, er zijn geen leegstaande bedrijfspanden beschikbaar.

Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

- Bereikbaarheid:
  het bedrijf kent zijn ontsluiting via de Pylyserlaan, is vrij direct aansluitbaar naar de Koksijdesteenweg (geselecteerd als interne verdeelweg in het structuurplan) en via de Toekomstlaan (secundaire weg type 2) naar de E40.
- Mobiliteit:
  De dagelijkse verkeersstroom van het bedrijf is zeer beperkt, en kan herleid worden, naast het personeel, tot gemiddeld 1 vrachtwagen per week voor de aanvoer van grondstoffen en 1 maal per dag voor de uitvoer van producten. Het bedrijf zelf beschikt over een vrachtwagen, een vorkheftruck en een lichtvrachtwagen.

Ruimtelijke implicaties herlokalisatie

- Ruimtelijke implicaties bij herlocalisatie :
  Bij een eventuele herlocalisatie is het niet realistisch dat de gronden de bestemming van natuur zouden krijgen, gelet op de reeds gedane investeringen, de grotendeelse bestemming van woongebied en het ingesloten karakter. De bestaande bedrijfsgebouwen zouden een nieuwe ambachtelijke functie krijgen.
- Verlies van open ruimte bij herlokalisatie :

Bij een eventuele herlocalisatie zou er elders, op een nieuwe locatie relatief veel oppervlakte genomen worden. Bij herlocalisatie zou de gewenste terreinbehoefte 1000 à 3000 m^2 zijn.

Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

- Milieuhinder :
  De gemeente heeft geen kennis van klachten aangaande geluids-, stof-, geur-, licht-, trillings- of andere hinder.
- Landschappelijke inkleding :
  Het bedrijf is ingesloten door bestaande bebouwing en is niet visueel zichtbaar vanuit het achterliggende landschap.
- Situering t.o.v. een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of relictzone :
  Het bedrijf ligt niet in maar paalt aan de relictzone 'Duinen Westkust' en de ankerplaats 'Doornpanne', conform de landschapsatlas.
- Schaal van het bedrijf:
  De bedrijfsgebouwen zijn qua grootorde equivalent met de omliggende bebouwing.
- Ligging t.o.v. waterwinningsgebied :
  Niet van toepassing
- Ligging in een waardevol open ruimtegebied :
  Het bedrijf is gelegen aan de rand van het duingebied maar bevindt zich niet in de afbakening van het VEN-gebied 1ste fase of habitatrichtlijngebied.

Beleidscontinuïteit

Bouwvergunningen :

- zie plan bestaande toestand

Besluit

Het bedrijf sluit aan bij bestaande bebouwing, ligt niet geïsoleerd in het plangebied en is historisch gegroeid. Het bedrijf is bijgevolg opgenomen in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid, zodat het naar de toekomst toe kan blijven functioneren binnen zijn huidige context. Het bedrijf kan niet grootschalig uitbreiden, wegens het gebrek aan beschikbare ruimte, het bedrijf kan evenwel beperkt inbreiden. Wanneer de bedrijvigheid zich stopzet en zich geen nieuwe activiteiten zich vestigen, is de nabestemming van wonen van toepassing.

Ruimtebalans

Terreinoppervlakte in gebruik :	00 ha 12 a 69 ca
Huidige bebouwde oppervlakte :	00 ha 07 a 99 ca
Toekomstige bebouwde uitbreiding :	00 ha 08 a 79 ca
Totale oppervlakte van het detailplan :	**01 ha 27 a 29 ca**

2.11.6.2 Garage Verbanck – Vanoverbeke

Situering

De garage bevindt zich langs de Pylyserlaan, aan de rand van het plangebied, tussen een woning, een ambachtelijk bedrijf en een manege (achterliggend). Het bedrijf bevindt zich gedeeltelijk in woongebied en natuurgebied (achterliggende gebouwen).

Historiek en actuele toestand van het bedrijf

De garage werd op de huidige plaats van vestiging opgericht in 1970. De activiteiten zijn niet meer veranderd tot nu en omvatten het herstellen, verkoop – koop van wagens, carrosserie en onderhoud.

Probleemstelling

Het bedrijf ligt met de achterliggende gebouwen in een zone voor natuurgebied, wat een efficiënte bedrijfsvoering moeilijk maakt. Het bedrijf wenst dan ook te bestendigen in een geëigende zone, zonder daar specifiek uitbreidingen aan te koppelen.

Functionele verenigbaarheid met de omgeving

- Ligging in een geëigende zone : het bedrijf bevindt zich gedeeltelijk in natuurgebied en woongebied.
- Goed nabuurschap met de omgeving : Het bedrijf ligt ingesloten tussen woningen, ambachtelijke bedrijvigheid en gebouwen voor manege.
- Binding met de omgeving : de klanten zijn afkomstig van de onmiddellijke omgeving.

Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

- Ligging aan een uitgeruste weg : het bedrijf kent zijn ontsluiting via de Pylyserlaan, een uitgeruste lokale weg.
- Bedrijfsafval : Vaste en vloeibare afvalstoffen worden opgehaald door gespecialiseerde firma's voor recyclage.
- Beschikbaarheid van vrije grond in een geëigende zone, of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen : De gronden zijn in eigendom van de gebruiker, er zijn geen leegstaande bedrijfspanden beschikbaar.

Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

- Bereikbaarheid:
  het bedrijf kent zijn ontsluiting via de Pylyserlaan, is vrij direct aansluitbaar naar de Koksijdesteenweg (geselecteerd als interne verdeelweg in het structuurplan) en via de Toekomstlaan (secundaire weg type 2) naar de E40.
- Mobiliteit:
  De dagelijkse verkeersstroom van het bedrijf is zeer beperkt, en beperkt zich tot dagelijk 5 voertuigen, in hoofdzaak cliënteel.

Ruimtelijke implicaties herlokalisatie

- Ruimtelijke implicaties bij herlocalisatie :
  Bij een eventuele herlocalisatie is het niet realistisch dat de gronden de bestemming van natuur zouden krijgen, gelet op de reeds gedane investeringen, de grotendeelse bestemming van woongebied en het ingesloten karakter. De bestaande bedrijfsgebouwen zouden een nieuwe ambachtelijke functie krijgen.
- Verlies van open ruimte bij herlokalisatie :
  Bij een eventuele herlocalisatie zou er elders, op een nieuwe locatie relatief veel oppervlakte genomen worden, gemiddeld 1500 m^2.

Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

- Milieuhinder :
  De gemeente heeft geen kennis van klachten aangaande geluids-, stof-, geur-, licht-, trillings- of andere hinder.
- Landschappelijke inkleding :
  Het bedrijf is ingesloten door bestaande bebouwing en is niet visueel zichtbaar vanuit het achterliggende landschap.
- Situering t.o.v. een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of relictzone :

Het bedrijf ligt niet in maar paalt aan de relictzone ‘Duinen Westkust’ en de ankerplaats ‘Doornpanne’, conform de landschapsatlas.

– Schaal van het bedrijf:
  De bedrijfsgebouwen zijn qua grootorde equivalent met de omliggende bebouwing.
– Ligging t.o.v. waterwinningsgebied :
  Niet van toepassing
– Ligging in een waardevol open ruimtegebied :
  Het bedrijf is gelegen aan de rand van het duingebied maar bevindt zich niet in de afbakening van het VEN-gebied 1ste fase of habitatrichtlijngebied.

Beleidscontinuïteit

Bouwvergunningen :

– zie plan bestaande toestand

Besluit

Het bedrijf sluit aan bij bestaande bebouwing, ligt niet geïsoleerd in het plangebied en is historisch gegroeid. Het bedrijf is bijgevolg opgenomen in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid, zodat het naar de toekomst toe kan blijven functioneren binnen zijn huidige context. Het bedrijf kan niet grootschalig uitbreiden, wegens het gebrek aan beschikbare ruimte, het bedrijf kan evenwel beperkt inbreiden. Wanneer de bedrijvigheid zich stopzet en zich geen nieuwe activiteiten zich vestigen, is de nabestemming van wonen van toepassing.

Ruimtebalans

Terreinoppervlakte in gebruik :	00 ha 08 a 59 ca
Huidige bebouwde oppervlakte :	00 ha 03 a 51 ca
Toekomstige bebouwde uitbreiding :	00 ha 03 a 86 ca
Totale oppervlakte van het detailplan :	**01 ha 27 a 29 ca**

2.11.6.3 Manege Ter Duinen

Situering

De manege bevindt zich langs de Westhinderstraat, aan de rand van het plangebied, tussen woningen en twee ambachtelijke bedrijven. De manege bevindt zich nagenoeg integraal in natuurgebied.

Historiek en actuele toestand van het bedrijf

De manege werd op de plaats van vestiging opgericht in 1963. De activiteiten omhelzen het verhuur van paarden, het geven van lessen, wandeling, evenals pensioen voor paarden. De manege is een eenmanszaak.

Probleemstelling

De manege ligt integraal in natuurgebied, wat een efficiënte uitbating moeilijk maakt. De manege wenst niet uit te breiden, maar enkel te kunnen bestendigen op de huidige plaats.

Functionele verenigbaarheid met de omgeving

– Ligging in een geëigende zone : de manege bevindt zich in natuurgebied
– Goed nabuurschap met de omgeving : De manege ligt ingesloten tussen woningen en ambachtelijke bedrijvigheid. De activiteiten zijn van die aard dat ze geen hinder vormen voor de omgeving. De manege ligt optimaal, aangezien ze perfect aansluit op de recreatieve ruiterroute ‘Westkustruiterpad’ (zie layer recreatie).
– Binding met de omgeving : Er zijn niet veel alternatieven voor maneges in Koksijde, de klanten zijn afkomstig van Koksijde zelf, of zijn toeristen die in de onmiddellijke omgeving verblijven.

Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

– Ligging aan een uitgeruste weg : het bedrijf kent zijn ontsluiting via de Westhinderstraat - Guldenzandstraat, twee uitgeruste lokale wegen.
– Bedrijfsafval : De manege produceert, naast dierlijk afval, geen afval.
– Beschikbaarheid van vrije grond in een geëigende zone, of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen : De gronden worden verhuurd.

Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

– Bereikbaarheid:
  De manege is vrij centraal gelegen tussen Koksijde - dorp en Oostduinkerke - dorp en is direct aansluitbaar naar de Koksijdesteenweg (geselecteerd als interne verdeelweg in het structuurplan) en via de Toekomstlaan (secundaire weg type 2) naar de E40.
– Mobiliteit:
  De dagelijkse verkeersstroom van de manege is zeer beperkt, en beperkt zich tot het toeristisch seizoen, nl. vanaf april tot september. Op drukke dagen in de vakantieperiode wordt geparkeerd op het openbaar domein.

Ruimtelijke implicaties herlokalisatie

– Ruimtelijke implicaties bij herlocalisatie :
  Bij een eventuele herlocalisatie is het niet realistisch dat de gronden de bestemming van natuur zouden krijgen, gelet op de reeds gedane investeringen en het ingesloten karakter. De bestaande gebouwen zouden een nieuwe toeristisch - recreatieve functie krijgen.
– Verlies van open ruimte bij herlokalisatie :
  Bij een eventuele herlocalisatie zou er elders, op een nieuwe locatie relatief veel oppervlakte genomen worden, gemiddeld 10000 m^2. Alternatieve locaties voor een manege zijn er momenteel niet voorhanden in de gemeente Koksijde.

Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

– Milieuhinder :
  De gemeente heeft geen kennis van klachten aangaande enige hinder.
– Landschappelijke inkleding :
  De manege is ingesloten door bestaande bebouwing en is niet visueel zichtbaar vanuit het achterliggende landschap, enkel vanaf de openbare weg.
– Situering t.o.v. een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of relictzone :
  Het bedrijf ligt niet in maar paalt aan de relictzone ‘Duinen Westkust’ en de ankerplaats ‘Doornpanne’, conform de landschapsatlas.
– Schaal van het bedrijf:
  De gebouwen zijn qua grootorde equivalent met de omliggende bebouwing.
– Ligging t.o.v. waterwinningsgebied :
  Niet van toepassing
– Ligging in een waardevol open ruimtegebied :
  Het bedrijf is gelegen aan de rand van het duingebied maar bevindt zich niet in de afbakening van het VEN-gebied 1ste fase of habitatrichtlijngebied.

Beleidscontinuïteit

Bouwvergunningen :

– De gemeente heeft geen weet van afgeleverde bouwvergunningen, de manege wordt geacht vergund te zijn, de manege werd immers reeds opgericht in 1963, in een bestaand gebouw.

Besluit

De manege ligt ingesloten tussen bestaande gebouwen, paalt aan de rand van natuurgebied en vormt geen hinder voor de omgeving. De mogelijkheden voor maneges in een toeristisch – recreatieve gemeente als Koksijde zijn zeer beperkt, de manege sluit bovendien perfect aan bij een toeristisch recreatieve ruiterroute. Er wordt bijgevolg geopteerd om de manege te bestendigen, grootschalige uitbreidingen zijn niet meer mogelijk, enkel beperkte functionele uitbreidingen om een adequate uitbating te kunnen garanderen. Om het openbaar domein op piekmomenten te ontlasten wordt de mogelijkheid voorzien om een parking te realiseren, beperkt in grootte, aansluitend aan de bebouwing en in waterdoorlatende materialen.

Ruimtebalans

– Terreinoppervlakte in gebruik : 00 ha 61 a 58 ca
– Huidige bebouwde oppervlakte : 00 ha 06 a 73 ca
– Toekomstige bebouwde uitbreiding : 00 ha 07 a 07 ca

Totale oppervlakte van het detailplan : 01 ha 19 a 53 ca

Foto van uit de jaren '70.

Recente foto

2.11.7 Detailplan 7 : Home St Antoine

Home St Antoine situeert zich ter hoogte van de Pylyserlaan, de verbindingsbaan tussen Koksijde – dorp en Oostduinkerke – dorp. Het centrum bevindt zich aan de rand van het plangebied en ligt volledig in een, volgens het gewestplan, zone voor natuurgebied. De gronden achterliggend aan het centrum maken deel uit van het natuurgebied de Hoge Blekker.
Gedurende het schooljaar organiseert het centrum zeeklassen, met de nadruk op milieueducatie , in het weekend biedt het centrum een verblijfsformule aan voor gezinnen. Gedurende de vakantieperiode vinden jeugdkampen er hun onderdak.

Het centrum is ter plaatse opgericht in 1947. Het gebouw was daarvoor in gebruik als klooster.
Gedurende deze periode werden er jeugdkampen georganiseerd, de activiteiten zijn vandaag de dag uitgebreid met zeeklassen. De instelling stelt een 7-tal werknemers te werk, afhankelijk van het seizoen.

Het centrum is uitgesloten uit de afbakening van het VEN - gebied 1ste fase en habitatrichtlijngebied.
Het centrum wenst niet uit te breiden, maar wil enkel bestendigen cfr. de bestaande toestand en beperkte verbeteringswerken uitvoeren. (o.a. het plaatsen van een fietsstalling). Gelet op de vreemde structuur met verschillende vloerniveaus in de verschillende delen, wordt ervoor geopteerd om nieuwbouw mogelijk te maken.
Het centrum krijgt via het detailplan de bestemming van toeristisch – recreatieve zone, waarbij enkel uitbreiding mogelijk is met een max. van 5%. Het achterliggende gebied krijgt de bestemming van natuurontwikkeling.

Ruimtebalans

– Terreinoppervlakte in gebruik : 00 ha 36 a 86 ca
– Huidige bebouwde oppervlakte : 00 ha 09 a 42 ca
– Toekomstige bebouwde uitbreiding : 00 ha 09 a 89 ca

Totale oppervlakte van het detailplan : 00 ha 36 a 86 ca

2.11.8 Detailplan 8 : Home De Zandcluyse en omgeving

Het centrum De Zandcluyse, een bestaand verblijfscentrum voor mindervaliden, situeert zich ter hoogte van de hoek Pylyserlaan – Zeelaan. Het centrum ligt gedeeltelijk in woongebied (westelijk deel) en natuurgebied (oostelijk deel). Achterliggend aan een bestaande woning bevindt zich de socio – culturele vereniging 'Ons Heem Sint-Rita, eveneens een contactvereniging voor mindervalide. De achterliggende parking bevindt zich integraal in het aangeduide natuurgebied. De parking staat in functie van het centrum en wordt eveneens gebruikt door de bezoekers van de nabij gelegen sportinfrastructuur en i.f.v. mindervaliden. Het verblijfscentrum voor mindervaliden 'De Zandkluyse' met bijhorende parking is geen recente bebouwing, sluit aan op de bestaande bebouwing, en is dus niet bepaald een zwaar storende enclave in het natuurgebied.
Ten westen van deze activiteiten bevinden zich enkele woningen waarvan het achterliggende gedeelte in natuurgebied ligt

De achterliggende parking wordt bestendigd en er wordt een mogelijkheid tot het inrichten van een kleinschalige mobilhomeparking voorzien.

In het bestemmingsplan worden de bestaande woningen opgenomen in een zone voor ééngezinswoning, waarbij de mogelijkheid wordt opengehouden om op het vrijliggende perceel langsheen de Pylyserlaan een woning op te richten (is juridisch reeds bestemd als woongebied volgens het gewestplan). Het centrum, evenals de socio – culturele vereniging, krijgt de bestemming van openbaar nut en aanverwante voorzieningen. Beperkte uitbreidingen naar de toekomst toe zijn mogelijk, wegens de ligging aan de rand van geclusterde bebouwing, deel uitmakend van Koksijde Dorp.

Ruimtebalans De Zandcluyse

–	Terreinoppervlakte in gebruik :	00 ha 11 a 32 ca
–	Huidige bebouwde oppervlakte :	00 ha 05 a 21 ca
–	Toekomstige bebouwde uitbreiding :	00 ha 06 a 79 ca

Totale oppervlakte van het detailplan : 00 ha 74 a 33 ca

Foto plan feitelijke bestaande toestand, foto 5

Foto plan feitelijke bestaande toestand, foto 6

Foto plan feitelijke bestaande toestand, foto 7

Foto plan feitelijke bestaande toestand, foto 8

2.11.9 Detailplan 9 : Woonhuizen t.h.v. de Cezar Francklaan

Het betreft twee bestaande woningen (de ene ligt in natuurgebied, de andere integraal in woongebied), waartussen een nog vrijliggende perceel ligt. De woningen maakten deel uit van een verkaveling, die in onderliggend bestemmingsplan komt te vervallen. De mogelijkheid wordt opengehouden om het vrijliggend perceel te bebouwen. De mogelijkheid tot bebouwing was reeds mogelijk via de verkaveling, de eigenaar had zich echter vergeten melden waardoor de bebouwingsmogelijkheden vervielen. Het bestemmingsplan wil deze vergetelheid m.a.w. rechtzetten.

2.11.10 Detailplan 10 : Woonhuizen t.h.v. de James Ensorlaan – Hoge Blekkerlaan

Het detailplan betreft twee bestaande woningen die gedeeltelijk binnen de bestemming woongebied – natuurgebied, cfr. het gewestplan, liggen. Beide woningen worden in een zone i.f.v. ééngezinswoningen gezoneerd, het naastliggende gebied, aan de kant van natuurgebied, krijgt een bestemming i.f.v. natuurontwikkeling.

2.11.11 Detailplan 11 : Woonhuizen t.h.v. de Rozemarijnweg.

Het detailplan betreft twee bestaande woningen die gedeeltelijk binnen de bestemming woongebied – natuurgebied, cfr. het gewestplan, liggen. Beide woningen worden in een zone i.f.v. ééngezinswoningen gezoneerd, het tussenliggende gebied, krijgt integraal een bestemming i.f.v. natuurontwikkeling.

2.11.12 Detailplan 12 : Woonhuis t.h.v. de Lupineweg

Het betreft hier dezelfde problematiek als de voorgaande detailplannen. Het bestaande woonhuis krijgt integraal de bestemming van woongebied, de achterliggende tuin vormt een overgangszone naar natuurgebied en wordt gezoneerd als zone i.f.v. natuurontwikkeling.

2.11.13 Detailplan 13 : Vakantiecentrum Duinenhuis

Korte historiek :
Vóór 1967 was het gebouw een schoolkolonie genaamd ‘Home Notre Dame de Boulogne”, eigendom van vzw “oeuvre de home Mediatrice” waarvan de zetel gevestigd was te Antwerpen.
Na 1967 was het duinenhuis een home voor gehandicapten en psychiatrische patiënten. Momenteel is het gebouw recentelijk opgekocht door de gemeente. Het gebouw zal dienen voor ‘Natuureducatief Centrum’. Dit project wordt gesubsidieerd door het Kustactieplan.

Het gebouw ligt integraal in natuurgebied en wordt ontsloten door een half verharde, zeer smalle weg. De fundering is 4 m breed, maar de weg is gedeeltelijk bedekt met zand. Het gebouw is bijgevolg moeilijk ontsloten voor bv. hulpdiensten.

Bedoeling van het detailplan is om het gebouw te zoneren in een bestemming van openbaar nut, waarbij enkel functionele verbouwingen i.f.v. gebruikerscomfort (waaronder toegankelijkheid en beveiliging van het dak) en brandveiligheid toegelaten wordt. Het vrijmaken van de bestaande toegangsweg zou het gebouw beter bereikbaar moeten maken voor de hulpdiensten. Hierbij worden ook functionele verbouwingen en beperkte uitbreidingen toegestaan in volume.
De ontsluitingsweg naar de Koninklijke Baan toe wordt met een pijlaanduiding voorgesteld op het bestemmingsplan. Deze ontsluitingsweg kan enkel in functie staan van dienst – en preventieverkeer (waaronder brandweer). Teneinde geen versnippering te veroorzaken ten aanzien van het omliggende duinengebied worden er bepalingen opgenomen waardoor de baan niet over de volledige breedte kan verhard worden. Gestreefd dient te worden dat de bezoekers van het centrum tot het gebouw toegang dienen te nemen via de Rolandstraat (noordelijk) en zo te voet naar de Bettystraat. De rechtstreekse toegang (zoals aangeduid op het bestemmingsplan) is verkeerskundig niet veilig, gelet op de gebrekkige zichtbaarheid ter hoogte van de Koninklijke Baan en valt enkel op te lossen door het voorzien van een beperkte parkeerstrook. Doordat dit in natuurgebied dient te worden gerealiseerd, wordt van deze optie dan ook afgezien.

Recentelijk is de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag afgeleverd voor het omvormen van het duinenhuis tot natuureducatief centrum, waarbij een beperkte verbouwing is aangevraagd, alsook het herstellen van de weg.

Ruimtebalans vakantiecentrum Duinenhuis

- Terreinoppervlakte in gebruik : 00 ha 10 a 18 ca
- Huidige bebouwde oppervlakte : 00 ha 02 a 68 ca
- Toekomstige bebouwde uitbreiding : 00 ha 02 a 81 ca

Totale oppervlakte van het detailplan : 00 ha 10 a 18 ca

2.11.14 Detailplan 14 : woonhuizen ter hoogte van de Edgard Tytgatstraat – Hutstraat

Het betreft een viertal woningen geclusterd rond de Tytgatstraat – Hutstraat, een 50-tal meter ten zuiden van de Koninklijke Baan en in de nabije omgeving van de verspreide randbebouwing van Oostduinkerke – bad. De woningen liggen integraal in natuurgebied en VEN-gebied, maar omwille van de geclusterde ligging is geopteerd om deze woningen in een detailplan op te nemen. De woningen worden bijgevolg in een zone i.f.v. ééngezinswoningen gezoneerd, met een beperkte mogelijkheid tot uitbreiding van max. 10% van het bestaande grondoppervlakte. De randen van de omliggende tuinen dienen een overgang te vormen naar het natuurgebied, een grootschalig perceel wordt opgenomen in een zone i.f.v. natuurontwikkeling.

2.12 Procedure

Het voorontwerp werd voor advies overgemaakt aan de volgende besturen :

Vlaams Ministerie voor Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO)
RWO, afdeling West-Vlaanderen
Provinciebestuur West-Vlaanderen, afdeling DRUM
Het agentschap infrastructuur
Het agentschap economie
Het agentschap voor Natuur en Bos
de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is
Polders en Noordwateringen
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (Gecoro)
Het departement Landbouw en Visserij
De Vlaamse Milieumaatschappij
Toerisme Vlaanderen

Het voorontwerp werd besproken op de plenaire vergadering dd. 20/02/2008 waarvan een verslag in bijlage (4.3).

Het voorontwerp werd aangepast aan de opmerkingen van de adviezen.

2.13 Belangrijkste aanpassingen n.a.v. de plenaire vergadering

De woningen gelegen in de Guldenzandstraat nr. 62 en 105, de Debusscherestraat nr. 6 en in de Panoramalaan nr. 15 en 17 werden als niet geïsoleerd aangeduid. Deze woningen zijn niet gelegen in het VEN- gebied.

Advies Agentschap R-O Vlaanderen:
Aangepast:

- In de detailplannen werden de voorschriften voor de bijgebouwen opgenomen onder de verordenende kolom van de bebouwingsvoorschriften.
- De kolommen van de voorschriften werden benoemd (verordenend – toelichtend), waarbij de tweede kolom in de voorschriften (tolerantie en toetsing) werd opgenomen in de verordenende bepalingen.
- De voorschriften met betrekking tot het aantal bouwlagen, kroonlijsthoogte en nokhoogte werd gevoegd bij de verordende bepalingen.
- De voorschriften van detailplan 2 en 7 werden aangepast i.f.v. het behoud van het openbaar karakter.
- De vergunningstoestand van de detailplannen werd aangevuld.
- De fotopunten werden op het detailplan 2 aangeduid.
- De voorschriften van detailplan 6, betreffende de aantal toegelaten bouwlagen voor de bestaande bedrijvigheid werd aangepast van 2 bouwlagen naar 1 bouwlaag.

Niet aangepast:

- De woningen meer noordoostelijk gelegen van het detailplan 12 werden niet opgenomen in het plangebied. Arohm heeft voorafgaandelijk een interpretatie van het gewestplan op perceelsniveau gedaan, waarin bleek dat er voor deze woningen geen problemen waren.

Advies Drum:
Aangepast:

- De opheffing van het gewestplan werd in het toelichtend gedeelte opgenomen.
- De vergunningstoestand werd in de detailplannen aangevuld.
- De buurtwegentoets werd toegevoegd aan de toelichtingsnota.
- De functie voor hotel werd in het detailplan 7 geschrapt.
- De toegangsweg in detailplan 13 werd effectief opgenomen in het plangebied.
- De symbolische aanduiding op pagina 63 werd aangepast.
- De mogelijkheid voor het plaatsen van nieuwe losstaande kleine bouwwerken voor de bebouwing gelegen aan de rand van het plangebied is geschrapt.

Niet aangepast:

- De onbebouwde percelen gelegen in een goedgekeurde verkaveling blijven in de detailplannen bebouwbaar. Deze mogelijkheid werd eveneens toegestaan in GRUP 6 ‘Duin- polderovergang.
- De tuinzones werden in het plangebied behouden. Op die manier wordt de werkwijze van de reeds goedgekeurde GRUP’s doorgetrokken, wordt op niveau van volledige percelen rechtszekerheid en duidelijkheid geboden en wordt bovendien de nadruk gelegd op de kwetsbaarheid van de omgeving, meer dan wanneer deze zone zou worden weggelaten.
- De mogelijkheid voor het plaatsen van afsluitingen t.h.v. de perceelsgrens werd i.f.v. privacy behouden.
- De mogelijkheid voor het plaatsen van nieuwe losstaande kleine bouwwerken werd in een aantal detailplannen niet geschrapt, doch verder gedetailleerd.

Advies Agentschap Natuur en Bos:
Aangepast:

- De passende beoordeling werd aangepast. Een inventarisatie t.h.v. het detailplan 8 werd uitgevoerd.
- De vergunningstoestand van de detailplannen werd aangevuld.
- Er werd in de toelichtingsnota een overzicht gegeven van de eigendomsstructuur van het agentschap Natuur en Bos en van I.W.V.A. .
- De lijst van habitats werd aangevuld.
- Voorwaarden i.v.m. grondbemaling werden in de voorschriften opgenomen.
- In de voorschriften werd de term ‘éénmalig’ aan de uitbreidingsmogelijkheden toegevoegd.
- In de inrichting- en beheersvoorschriften werd er, onder de bepaling voor het gebruik van streekeigensoorten, aan toegevoegd dat dit enkel mogelijk is indien dit vanuit natuurkundig oogpunt gewenst is.
- In detailplan 7 werd de mogelijkheid voor een recreatieve ontsluiting naar de achtergelegen duingebieden van op deze percelen geschrapt.
- In detailplan 10 werd zone 2 ingekleurd als zone 1 + de indicatie van ‘overgangszone naar natuurgebied’.
- In detailplan 14 werd het plaatsen van nieuwe kleine bouwwerken enkel toegelaten in de zone i.f.v. ééngezinswoningen. Bebouwingsvoorschriften specificeren de mogelijkheden.

Niet aangepast:

- De wetgeving rond natuurbeleid werd niet opgenomen in de voorschriften.
- De tuinzones werden in het plangebied behouden. Op die manier wordt de werkwijze van de reeds goedgekeurde GRUP’s doorgetrokken, wordt op niveau van volledige percelen rechtszekerheid en duidelijkheid geboden en wordt bovendien de nadruk gelegd op de kwetsbaarheid van de omgeving, meer dan wanneer deze zone zou worden weggelaten.
- De wegsegmenten werden niet uit de detailplannen geschrapt.
- De zone als parking in detailplan 8 werd behouden. De parking achter de Sint- Ritakapel zou dateren van ver voor de goedkeuring van het gewestplan (getuigenverklaringen). Deze kan als vergund geacht geschouwd worden. De parking wordt gebruikt als verlenging van de parking bij de sportinfrastructuur enerzijds, en is ook al

sedert jaar en dag één namiddag in de week voorbehouden voor het gebruik van mindervaliden tijdens een wekelijkse bijeenkomst in de kapel. Dit gebruik wordt minstens bestendigd. Verder heeft het schepencollege ervoor geopteerd om de mogelijkheid tot inrichten van mobilhomeparking toch in te schrijven gezien dit een hot item is op zowel lokaal als bovenlokaal niveau. Bovendien vergt de bestaande parking weinig aanpassingswerken, en zal er omwille van de ligging achter de kapel enerzijds als de kleinschaligheid anderzijds weinig impact zijn op de omgeving.

- De onbebouwde percelen gelegen in een goedgekeurde verkaveling blijven in de detailplannen bebouwbaar. Deze mogelijkheid werd eveneens toegestaan in GRUP 6 ‘Duin- polderovergang.
- De nabestemming voor detailplan 13 als natuur werd niet opgenomen in de voorschriften.

3Stedenbouwkundige voorschriften

3.1 Algemeen plan

In **het eerste deel** worden de stedenbouwkundige voorschriften aangereikt voor de ééngezinswoningen en de twee landbouwbedrijven die niet in de detailplannen worden verfijnd. Hierbij blijft de onderliggende bestemming van het gewestplan (natuurgebied en reservaatgebied) behouden. Het plaatsen van schuilhokken is gereglementeerd door de omzendbrief RO/2002/01[13] 'en wordt daardoor aanzien als zone-eigen. Dergelijke constructies vallen dus niet binnen de bepalingen van onderhavig GRUP en worden dus beoordeeld conform de omzendbrief.
Inzake de woningen wordt een onderscheid gemaakt in woningen die geïsoleerd liggen (grotendeels binnen de afbakening van VEN – eerste fase), aan de rand liggen of architecturaal waardevol zijn.
In **het tweede deel** wordt ingegaan op de onderscheiden detailplannen en wordt het gewestplan verder verfijnd (zie gebiedsgerichte visie in de memorie van toelichting). We onderscheiden 14 detailplannen.
Gelet op het bovenlokale karakter worden de terreinen van de I.W.V.A. (Intercommunale waterleidingsmaatschappij Veurne – Ambacht) niet meegenomen, evenals het, centraal in het plangebied gelegen, pompgebouwtje. Het bezoekerscentrum van het natuurreservaat werd eveneens niet opgenomen.

3.1.1 Algemene bepalingen	
Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP	De bestemmingen van het gewestplan gelegen binnen het plangebied blijven van kracht, tenzij deze door een detailplan worden gewijzigd (zie deel II detailplannen). – Grafisch wordt de entiteit afgebakend op kadasterniveau. Voor de constructies die binnen deze afbakening vallen, gelden onderliggende voorschriften. – Goedgekeurde verkavelingen maken geen deel uit van de afbakening, tenzij deze specifiek worden opgenomen binnen een detailplan.
Algemene stedenbouwkundige voorschriften – Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden. Hiervan kan beperkt worden afgeweken indien dit wordt ingegeven door de bestaande toestand en indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is. – De verschijningsvorm en het karakter van de gebouwen die aangeduid zijn als 'architecturaal waardevol patrimonium', zowel in het algemeen plan (of) **-** aanduiding)als in de detailplannen (*- aanduiding), dienen optimaal behouden te blijven. – Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en nutsvoorzieningen Werken en constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en nutsvoorzieningen kunnen toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkarakteristieken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik,…) ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de bestaande ruimtelijke context. In de detailplannen kunnen in alle zones die bestemd zijn voor bebouwing, bestemmingen voor openbaar nut worden ingericht voor zover ze tegemoet komen aan de overige stedenbouwkundige voorschriften. – De in dit plan toegelaten werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen significante aantasting kunnen veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied en/of van de als speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet Natuurbehoud. – Peil gelijkvloers: vanaf het peil gelijkvloers (zogenaamde nul peil, referentiepeil) wordt de bouwhoogte bepaald. Het bestaande peil gelijkvloers vormt het uitgangpunt bij eventuele verbouwing en/of herbouwing. Onder dit peil gelijkvloers kunnen er zich geen woon- noch slaapvertrekken bevinden. Algemeen principe houdt in dat het reliëf, in de bouwvrije stroken, maximaal behouden wordt en aansluit op aanpalende terreinpeilen. Reliëfverhoging i.f.v. constructies onder het peil gelijkvloers is verboden. – Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient te beantwoorden aan het gemeentelijk reglement en dient dermate opgevat dat ze een architecturale eenheid vertonen met de bijhorende gevel. Het plaatsen van neonbakken is verboden. – Ontvangst- of zendmasten en/of paraboolantennes mogen niet opgericht worden. Installaties voor telefonie - ontvangst worden toegelaten mits verantwoorde oplossing.	Milieutechnische ingrepen = bv. hemelwaterputten, aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, het aanleggen van IBA's, kleinschalige waterzuivering

[13] richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbende op effectieve beroepslandbouwbedrijven.

– Ter hoogte van de specifieke aanduiding (▲ – aanduiding) i.f.v. mestopslag in het algemeen plan is een tijdelijke mestopslag toegelaten van maximum 60m³. Deze mestopslag dient binnen een termijn, te rekenen tot en met het vervallen van de huidige milieuvergunning, te worden verwijderd. Tijdelijke constructies voor deze mestoplag i.f.v. de vereiste regelgeving, is toegelaten. Deze dienen te worden verwijderd wanneer de mestopslagzone niet meer in gebruik is, dus uiterlijk tegen de toegelaten termijn.	De huidige milieuvergunning is geldig tot en met 13/03/2021. Tijdelijke constructies : hiermee worden verhardingen en mestvochtafvoer e.d. bedoeld.
– Verbouwen en herbouwen in geval van overmacht is in <u>alle gevallen</u> toegelaten, dit volgens de bepalingen in het algemeen plan of de specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de bestemmingsplannen.	Alle gevallen : ook voor de gebouwen die zijn aangeduid als 'architecturaal waardevol patrimonium', in het algemeen plan als in de detailplannen.
– De beoordeling of een bestaande constructie vergund is, gebeurt steeds op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande die constructie.	Met vergund of geacht vergund te zijn wordt bedoeld dat : – Constructies waarvan door enig bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw – Constructies, waarvan door enig bewijsmateriaal wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn na de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, maar die dateren van voor de allereerste, definitieve vaststelling van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, indien de overheid niet kan aantonen door enig bewijsmateriaal, behoudens getuigenverklaringen, zoals door middel van een goedgekeurd bouwplan, een proces-verbaal of een bezwaarschrift dat de constructie in overtreding werd opgericht. – Ofwel kan worden aangetoond dat de constructie opgericht is met een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning na 29 maart 1962 – Of voor zover voldaan aan artikel 195 quinquies.
Beschermde monumenten (besluit van de Vlaamse regering van 17.11.1993 is van toepassing) – 28/01/1994 : Boothotel Normandie, Koninklijke Baan 1 te Koksijde – 28/01/1994 : Boothotel La Péniche, Albert I-Laan 4 te Oostduinkerke – Ontwerplijst (MB 21/06/2007) : het vakantiecentrum De Zeebries	
Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige plangebied zal, naast de toetsing aan de bouw- en inrichtingsvoorschriften, uitgaande van zuinig en compact ruimtegebruik, beoordeeld worden aan de volgende ruimtelijke afwegingscriteria (zie toelichtingsnota, deel 2, 2.5.3 - stap 4 : onderscheiden ruimtelijke afwegingscriteria) : 1. Ligging en relatie tot aanpalende beken, grachten,… (zie aspect water) 2. Ligging t.a.v. lijninfrastructuur (zie aspect lijninfrastructuren) 3. Opwaardering waardevol patrimonium (zie aspect waardevol patrimonium) 4. Ligging t.a.v. recreatieve routes (zie aspect recreatie) 5. Integratie van en relatie tot KLE's en landschap- en natuurwaarden (zie aspect landschap- en natuurwaarden) Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de ruimtelijke afwegingscriteria. Hierbij verwijzen we naar de aangereikte layers in de toelichtingsnota (zie stap 4). Deze elementen betreffen geen limitatieve opsomming maar dienen steeds getoetst te worden aan de plaatselijke terreinopname.	Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de afwegingscriteria tot duurzame ontwikkeling. Indien de beoordeling positief is, kunnen door de gemeente bijkomende voorwaarden worden opgelegd : zo kan bv. geëist worden dat op bepaalde plaatsen en onder welbepaalde vorm groenelementen worden aangeplant, teneinde bepaalde groene lijnelementen te kunnen versterken, bijkomende KLE te bekomen, een waardevol zicht niet visueel te vervuilen,… De opgegeven numerieke bepalingen dienen met andere woorden als een maximale richtwaarde gezien te worden. Een verdere site - gebonden beoordeling aan de hand van de aangegeven beoordelingscriteria kunnen bijkomende bepalingen opleggen om de numerieke bepalingen op een meer restrictieve wijze te laten toepassen . De onderscheiden beoordelingscriteria worden alsnog vertaald naar concrete beleidsopties. Ondermeer volgende (niet - limitatief) concrete aspecten zijn richtinggevend en dienen te worden afgewogen in de motiveringsnota : – **Aspect water** : o Natuurlijke loop van grachten en beken optimaal behouden, evenals het open houden (overwelven vermijden) indien bouwtechnisch mogelijk o Waterbergend vermogen van gronden en omgeving mag niet aangetast worden, waterbergend vermogen van beddingen moet behouden en/of versterkt worden door natuurlijke oeverstroken te creëren o Toegankelijkheid van de waterlopen moet gegarandeerd blijven voor onderhoud o Rekening houden met het karakter van het gebied o Vrijwaren van bebouwing op waterzieke gronden o De werken mogen op geen enkele manier de grondwatertafel verstoren. – **Aspect lijninfrastructuren** :

	o Enkel bestemmingsverkeer – **Aspect waardevol patrimonium** : o Huidige verschijningsvorm moet behouden blijven o Oog voor detaillering, gebruik van waardevolle, duurzame en kwalitatieve elementen bij verbouwingen – **Aspect recreatie** : o Toeristisch – recreatieve activiteiten dienen duidelijk gelinkt en in relatie te staan met een toeristisch – recreatief netwerk (fiets, wandel – of paardenroute) en rekening te houden met de aanwezige natuurwaarden. – **Aspect landschap- en natuurwaarden** : o Ecologische evenwicht mag niet verstoord worden, behoud van de bestaande natuurwaarden o Kleurgebruik en verschijningsvorm in harmonie met omgeving o Schaal en volume van bouwwerken in verhouding met omgeving o Behoud van kleine landschapselementen en kenmerken van het traditionele landschap indachtig houden o Bestaande reliëf zoveel mogelijk respecteren o Vrijwaren van zichtassen, oriëntatie ten opzichte van lijn – en puntrelicten o Behoud van biotopen zoals aangeduid in het habitatrichtlijngebied : ▪ 16.221 – 16.227 : vastgelegde duinen met kruidvegetaties (grijze duinen) ▪ 16.25 : duinen met Hippophae rhamnoides (duindoorn) ▪ 16.26 : duinen met Salix arenaria (kruipwilg) ▪ 16.29 : beboste duinen van het Atlantische kustgebied ▪ 16.31 – 16.35 : vochtige duinvalleien ▪ 2120: (witte duinen) wandelende duinen op de strandwal met Ammophila arenaria

GRUP 2:
CORRIDOR SCHIPGAT - DOORNPANNE

Afbakening Grup
Overzicht Detailplannen

Legende

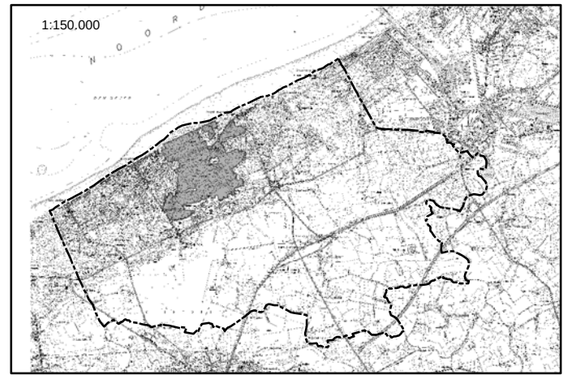
- Overzicht detailplannen grup
- Afbakening grup

Architecturaal waardevol patrimonuim

- geïsoleerd in het plangebied
- aan de randen van het plangebied
- Overige, geïsoleerde gebouwen
- Specifieke aanduiding in functie van mestopslag

dp 1
dp 2
dp 3
dp 4
dp 5
dp 6
dp 7
dp 8
dp 9
dp 10
dp 11
dp 12
dp 13
dp 14

Situering



N

Schaal **1:10.000**

West Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)38 71 71
fax (050)35 68 49

3.1.2 Stedenbouwkundige voorschriften

3.1.2.1 Bestaande, vergunde niet verkrotte woningen

Bouwvoorschriften

Verordenend	Toelichtend
Indien een bestaande woning niet verkrot is en bovendien hoofdzakelijk vergund is of wordt geacht dit te zijn, zijn volgende bepalingen van toepassing :	Een woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen kunnen beschouwd worden als verkrot. Een woning die nog in goede staat is, maar waarvan het dak doorbuigt, is niet noodzakelijk verkrot. Indien de gemeente een woning als verkrot beschouwd, dient dit gemotiveerd aan de hand van een deskundigenverslag.
1. Het verbouwen van de bestaande woning binnen het bestaand bouwvolume, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken.	
2. <u>Het herbouwen van de woning op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume ingeval van overmacht.</u> Indien het bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1000 m³ dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1000 m³. Het karakter en de verschijningsvorm van de constructie moet behouden blijven.	Met herbouwen op dezelfde plaats wordt bedoeld dat de nieuwe woning op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, moet worden opgericht. De woningbijgebouwen moeten, om meegerekend te worden, voldoende aangebouwd zijn aan de woning.
3. Het <u>éénmalig uitbreiden van de woningen</u> mits dit slechts leidt tot een maximaal bruto - bouwvolume van 850 m³, en mits deze uitbreiding de 20% bruto volumevermeerdering niet overschrijdt. De uitbreiding moet aansluiten en fysisch één geheel vormen met de bestaande bebouwing. Het betreft de gebouwen die niet specifiek zijn aangeduid op het plan, evenals deze die aangeduid zijn met een □ **-** aanduiding.	Dit geldt enkel voor de gebouwen die aan de rand van het natuurgebied gelegen zijn, nl. niet- geïsoleerd en t.h.v. openbare wegenis. Deze gebouwen vallen grotendeels niet in de afbakening van de geselecteerde VEN gebieden 1ste fase (Vlaams Ecologisch Netwerk), behoudens enkele uitzonderingen (zie toelichting, 2.5.2.2.). □ **-** aanduiding : waardevol patrimonium aan de rand van het plangebied
4. Uitbreidingen voor de woningen die aangeduid zijn met een □ nl. 'architecturaal waardevol patrimonium, geïsoleerd in het plangebied' zijn enkel toegelaten onder de vorm van <u>éénmalige functionele verbouwing</u> met een maximum van 850m³ bruto volume.	De woningen behoren tot de inventarisatie van de architecturaal waardevolle gebouwen over het volledige grondgebied van Koksijde. De woningen bevinden zich bijna allemaal binnen de afbakening van het VEN, eerste fase, behoudens enkele uitzondering (zie toelichting, 2.5.2.2).
Onder <u>functionele verbouwing</u> wordt het volgende bedoeld: – Het bestaande gebouw blijft minstens als basis behouden bij de verbouwing – De totale ingenomen oppervlakte van het te verbouwen gebouw met bijgebouwen mag niet toenemen. – De volumetoename in vergelijking met het bestaand gebouw kan met maximum 5 % toenemen. Dit percentage wordt berekend en toegekend per gebouw. – Het doel van de functionele verbouwing is enkel om het gebruikscomfort te verhogen en aanpassingen inzake brandveiligheid te voorzien. De uitbreiding van volume kan geen bijkomende verblijfsmogelijkheden creëren. – De functionele verbouwing moet een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en/of site betekenen. – De functionele verbouwing wordt gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de bouwaanvraag. Er moet hierbij duidelijk kunnen aangetoond worden dat volume - uitbreiding noodzakelijk is.	om het gebruikscomfort te verhogen : vb. installatie van modern sanitair, autobergruimte, aanpassing van plafondhoogte en kroonlijsthoogte

5. Uitbreiding, noch naar volume, noch naar oppervlakte, is niet meer mogelijk voor de woningen die aangeduid zijn met ● - aanduiding. – De verbouwde, herbouwde of uitgebreide woning dient zich volledig te integreren in de omgeving. – Bij verbouwing of uitbreiding van een bestaande woning dient dit te gebeuren met respect voor het karakter en de verschijningsvorm van de bestaande woning. – Functiewijziging is niet toegelaten – Bijkomende woningen en/of woongelegenheden zijn niet toegelaten, tenzij de huidige bestemming woongebied is volgens het gewestplan en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening'. – Elke uitbreiding of grondige verbouwing moet gekoppeld worden aan een beplantingsplan en landschappelijk en architecturaal ingekleed zijn.	Deze woningen liggen bijna allemaal (mits enkele uitzonderingen (zie toelichting 2.5.2.2)) in de afbakening van het VEN, eerste fase , bevinden zich vrij geïsoleerd in het plangebied en behoren niet tot het karaktervol patrimonium. Zich maximaal integreren in de omgeving houdt in dat de vormtaal, het materiaalgebruik en het kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen. De gebruikte, vanuit het landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing en/of uitbreiding dienen duurzaam te zijn, en landschappelijk inpasbaar. Dit wil zeggen ze qua kleur, textuur en schaal niet contrasterend mogen zijn t.o.v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet storen of drastisch wijzigen. (vb. gebruik van gebakken aarden pannen, 'groene' platte daken, baksteen of crepie met zandkleur,…). Onder respect voor het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande woning, zoals globaal uitzicht en typologie van de woning, dienen behouden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne vormentaal en/of materiaalgebruik kan gebruikt worden, mits dit gebeurt in harmonie met het bestaande en inpasbaar is in de omgeving.
Inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte	
Verordenend	Toelichtend
– De niet-bebouwde oppervlakte van geïsoleerde woningen, voor zover niet aangeduid als architecturaal waardevol patrimonium, mag niet verhard worden, behoudens om strikt noodzakelijke toegangen te voorzien waar dit nog niet het geval is. Deze verharding dient in kleinschalige waterdoorlatende verharding aangelegd worden. Het betreft de woningen die aangeduid zijn met ● - aanduiding. – Voor de overige woningen mag de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel enkel verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit en terras, dit in kleinschalige waterdoorlatende materialen. De rest dient als duinlandschap te worden behouden. – Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage). – Speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) zijn toegelaten. Kleine bouwwerken (tuinhuis) zijn niet toegelaten. – De afsluiting van het perceel dient te bestaan uit een streekeigen beplanting (zie bijlage), eventueel in combinatie met draadafsluiting en beperkt in hoogte. Tuin- of toegangspoortjes kunnen geïntegreerd worden in de afsluiting. De max. toegelaten hoogte van de draadafsluiting bedraagt 1,50 m. – Terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijke aantoonbare redenen noodzakelijk zijn.	De geïsoleerde woningen, niet-architecturaal waardevol, zijn de woningen aangeduid met een ● - aanduiding. De grootorde van oprit kan enkel bestemd zijn voor 1 wagen, de max. terrasverharding bedraagt 30m^2. Gelet op de specifieke ligging van de woningen, nl. in duingebied, dient de tuin als duin met streekeigen beplanting (zie bijlage) te worden ingericht en dient er rekening gehouden te worden met het open landschap.

3.1.2.2 Bestaande agrarische activiteiten	
Bouwvoorschriften	
Verordenend	Toelichtend
Voor hoofdzakelijk vergunde, niet-verkrotte agrarische activiteiten is het volgende toegelaten : 1. Het intern verbouwen van de gebouwen binnen het bestaand bouwvolume is toegelaten, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit. 2. Uitbreiding naar bebouwing toe is enkel toegelaten onder de vorm van éénmalige functionele verbouwing. Onder functionele verbouwing wordt het volgende bedoeld: – Het bestaande gebouw blijft minstens als basis behouden bij de verbouwing – De ingenomen grondoppervlakte van het te verbouwen gebouw kan maximaal met 5 % toenemen. – De volumetoename in vergelijking met het bestaand gebouw kan met maximum 5 % toenemen. Dit percentage wordt berekend en toegekend per gebouw. – Het doel van de functionele verbouwing is enkel om het gebruikscomfort te verhogen en aanpassingen inzake brandveiligheid te voorzien. – De uitbreiding van oppervlakte en volume kan geen bijkomende verblijfsmogelijkheden creëren. – De functionele verbouwing is een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en/of site. De functionele verbouwing wordt gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de bouwaanvraag. Functiewijziging of nabestemming is enkel mogelijk voor wonen en dit enkel indien een landbouwbedrijfswoning reeds aanwezig is. Slechts één woning per leegstaande landbouwzetel kan gebruikt en ingericht worden. Hierbij zijn de modaliteiten zoals aangegeven in 3.1.2.1 bestaande, vergunde niet verkrotte woningen van toepassing.	Een landbouwbedrijf wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen kunnen beschouwd worden als verkrot. Een landbouwbedrijf die nog in goede staat is, maar waarvan het dak doorbuigt, is niet noodzakelijk verkrot. Indien de gemeente een landbouwbedrijf als verkrot beschouwd, dient dit gemotiveerd aan de hand van een deskundigenverslag. om het gebruikscomfort te verhogen : vb. installatie van modern sanitair,autobergruimte, aanpassing van plafondhoogte en kroonlijsthoogte Deze functie dient ingericht te worden in de voormalige bedrijfswoning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De bedrijfsgebouwen van het voormalige landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de voormalige bedrijfswoning.
Inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte	
Verordenend	Toelichtend
– Niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag enkel verhard worden ten behoeve van toegang, oprit en terras, dit in kleinschalige waterdoorlatende materialen. Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage). – De afsluiting van de tuin dient te bestaan uit een streekeigen beplanting (zie bijlage), eventueel in combinatie met draadafsluiting en beperkt in hoogte. Tuin- of toegangspoortjes kunnen geïntegreerd worden in de afsluiting. – Terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijke aantoonbare redenen noodzakelijk zijn.	Beide agrarische activiteiten liggen niet geïsoleerd, maar aan de rand van het plangebied. Speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) zijn toegelaten. De max. toegelaten hoogte van de draadafsluiting bedraagt 1,50 m.

3.2 Detailplannen

Volgende 8 detailplannen zijn opgemaakt :

- **Detailplan 1 : Boothotel Normandie**
- **Detailplan 2 : Vakantiecentrum De Zeebries**
- **Detailplan 3 : Boothotel La Peniche**
- **Detailplan 4 : Omgeving Albert I – Laan - Oostduinkerkebad**
- **Detailplan 5 : Woonhuizen ter hoogte van de Blanchelaan – Ernest Beukenlaan**
- **Detailplan 6 : Omgeving Westhinderstraat – Pylyserlaan**
- **Detailplan 7 : Home St Antoine**
- **Detailplan 8 : Home 'De Zandcluyse' en omgeving**
- **Detailplan 9 : Woonhuizen t.h.v. de Cezar Francklaan**
- **Detailplan 10 : Woonhuizen t.h.v. de James Ensorlaan – Hoge Blekkerlaan**
- **Detailplan 11 : Woonhuizen t.h.v. de Rozemarijnweg – Sangattestraat**
- **Detailplan 12 : Woonhuis t.h.v. de Lupineweg**
- **Detailplan 13 : Vakantiecentrum Duinenhuis**
- **Detailplan 14 : Woonhuizen t.h.v. de Hutstraat – E. Tytgatstraat**

3.2.1 ALGEMENE BEPALINGEN

Opheffingsbepalingen Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig detailplan van het grup: – De bepalingen van de verkaveling VK/611/1 binnen detailplan 6, nl. ter hoogte van de Pylysserlaan 111 – 113 - 115 (23.11.88 : Dagraed Daniël). – De bepalingen van de verkaveling VK/64/34 binnen detailplan 9, ter hoogte van de Cesar Francklaan 2 – 2C. (07.04.1964 :E. Minten)	Grafisch wordt de entiteit afgebakend op kadasterniveau. Voor de constructies die binnen deze afbakening vallen, gelden onderliggende voorschriften.
Algemene stedenbouwkundige voorschriften : De algemeen stedenbouwkundige voorschriften van het algemeen plan zijn van toepassing, met bijkomend de volgende bepalingen : – Nieuwbouw door afbraak is binnen de voorschriften mogelijk, behoudens de gebouwen die aangeduid zijn als 'architecturaal waardevol patrimonium'. In geval van overmacht kunnen deze gebouwen echter heropgebouwd worden, cf. de voorschriften van het desbetreffende detailplan. – Perceelsranden kunnen bestaan uit een streekeigen haag, eventueel afgesloten met palen en draad en beperkt in hoogte (max. 1,5 m, ter hoogte van de openbare weg : max. 0,75m). Tuin of toegangspoortjes kunnen geïntegreerd worden in de afsluiting.	Nieuwbouw wordt m.a.w. in alle gevallen toegelaten, dus niet enkel in het geval van overmacht (zoals in het algemeen plan). Uitzondering hierop zijn de gebouwen die aangeduid staan als architecturaal waardevol patrimonium.
Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP De bestemmingen van het detailplan zijn van kracht. In de tabelvorm bij de betrokken bestemmingszones hebben enkel de stedenbouwkundige voorschriften en tolerantie en toetsingscriteria verordenende kracht. De toelichting bij de voorschriften (kolom 3) dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden.	

GRUP 2:
SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 1: Boothotel Normandie
Feitelijke bestaande toestand

Afgeleverde bouwvergunningen

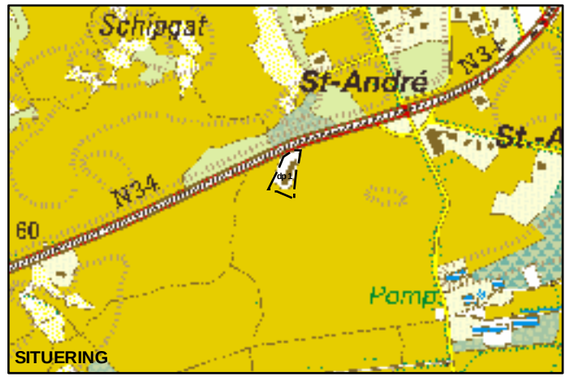
1. 28/01/2003 renoveren en herinrichten van de 'Normandie'
2. 26/06/1936 bouwen van de 'Normandie'

Foto 1

Foto 2

Foto 3

LUCHTFOTO



SITUERING

N

Schaal **1:1.000**

wvi

Albert I Laan

Albert I Laan

Koninklijke Baan

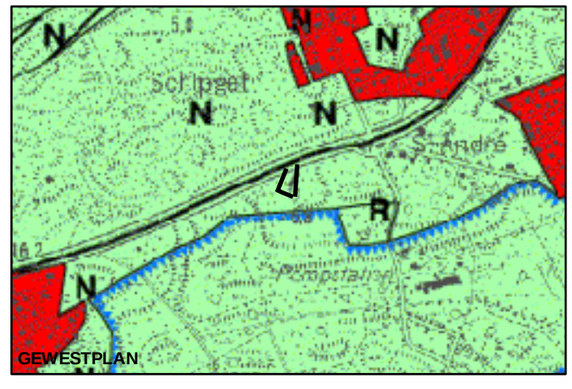
Koninklijke Baan

GRUP 2:
SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 1: Boothotel Normandie
Bestemmingsplan

Legende

	Zone 1: Zone voor horeca en aanverwante functies	474 m2
	Zone 2: Zone voor parking en aanverwante functies	1377 m2
	Zone 3: Zone voor groenbuffer i.f.v. natuurgebied	491m2
★	Architecturaal waardevol patrimonium	



N

Schaal **1:1.000**

3.2.2 DETAILPLAN 1 : BOOTHOTEL NORMANDIE

3.2.2.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Verordenend		Toelichtend
Zone 1 : zone voor horeca en aanverwante functies	De gronden zijn bestemd voor horeca en aanverwante functies zoals congres- en seminariefaciliteiten. In bijkomende orde is een woning toegelaten. Deze woning dient binnen het bestaande bouwvolume te worden opgenomen.	Deze functies dienen zo ingericht te worden dat een minimale hinder voor de omliggende natuurzone wordt teweeggebracht.	Zone 1 betreft het bestaand beschermd monument Boothotel Normandie.
Zone 2 : zone voor parking en aanverwante functies	Deze zone is bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, terras, toeritten en laad- en losplaats.		
Zone 3 : zone voor groenbuffer i.f.v. natuurgebied	Deze zone is bestemd als groenbuffer. Deze dient aangeplant te worden met streekeigen beplanting (zie bijlage).		

3.2.2.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Inplanting en bebouwingsvoorschriften	De inplanting van het bestaande bouwwerk is richtinggevend. Enkel een éénmalige beperkte functionele uitbreiding is toegelaten, uitbreidingen in de hoogte zijn niet toegelaten.	Onder een éénmalige <u>functionele verbouwing</u> wordt het volgende bedoeld : – Het bestaande gebouw blijft minstens als basis behouden bij de verbouwing – De ingenomen grondoppervlakte van het te verbouwen gebouw kan maximaal met 5 % toenemen. – De volumetoename in vergelijking met het bestaand gebouw kan met maximum 5 % toenemen. – Het doel van de functionele verbouwing is enkel om het gebruikscomfort te verhogen, aanpassingen inzake brandveiligheid , toegankelijkheid mindervaliden en technische installaties ten behoeve van de bestemming te voorzien. – De functionele verbouwing is een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en/of site. De functionele verbouwing wordt gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de bouwaanvraag.	

3.2.2.3 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

– Boothotel Normandie is een beschermd monument. Ingevolge deze bescherming is het besluit van de Vlaamse regering van 17.11.1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten van toepassing. Dit besluit impliceert dat er een bindend advies is vereist van de dienst Monumenten en Landschappen.
– Bij verbouwingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.

3.2.2.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

– Maximaal 80% van de onbebouwde ruimte binnen zone 2 kan worden verhard in functie van toegang, terras en parking, de rest dient aangelegd te worden met beplanting.
– De verhardingen kunnen enkel bestaan uit kleinschalige waterdoorlatende materialen.
– Het plaatsen van bebouwing of verhardingen zijn in zone 3 niet toegelaten. Er dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het omliggende natuurgebied. Afsluitingen t.h.v. de randen zijn evenwel toegelaten, cf. algemene

bepalingen.

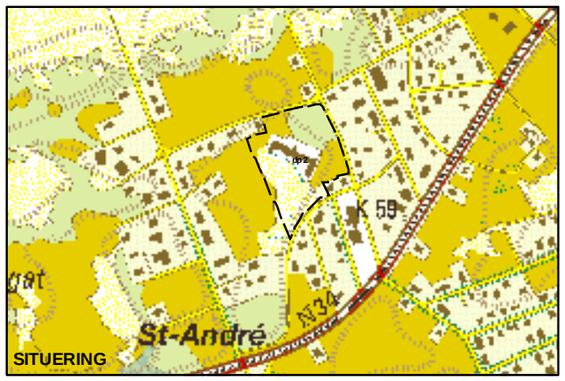
– Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk bouwdossier.

GRUP 2:
SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 2: Vakantiecentrum 'de zeebries'
Feitelijke bestaande toestand

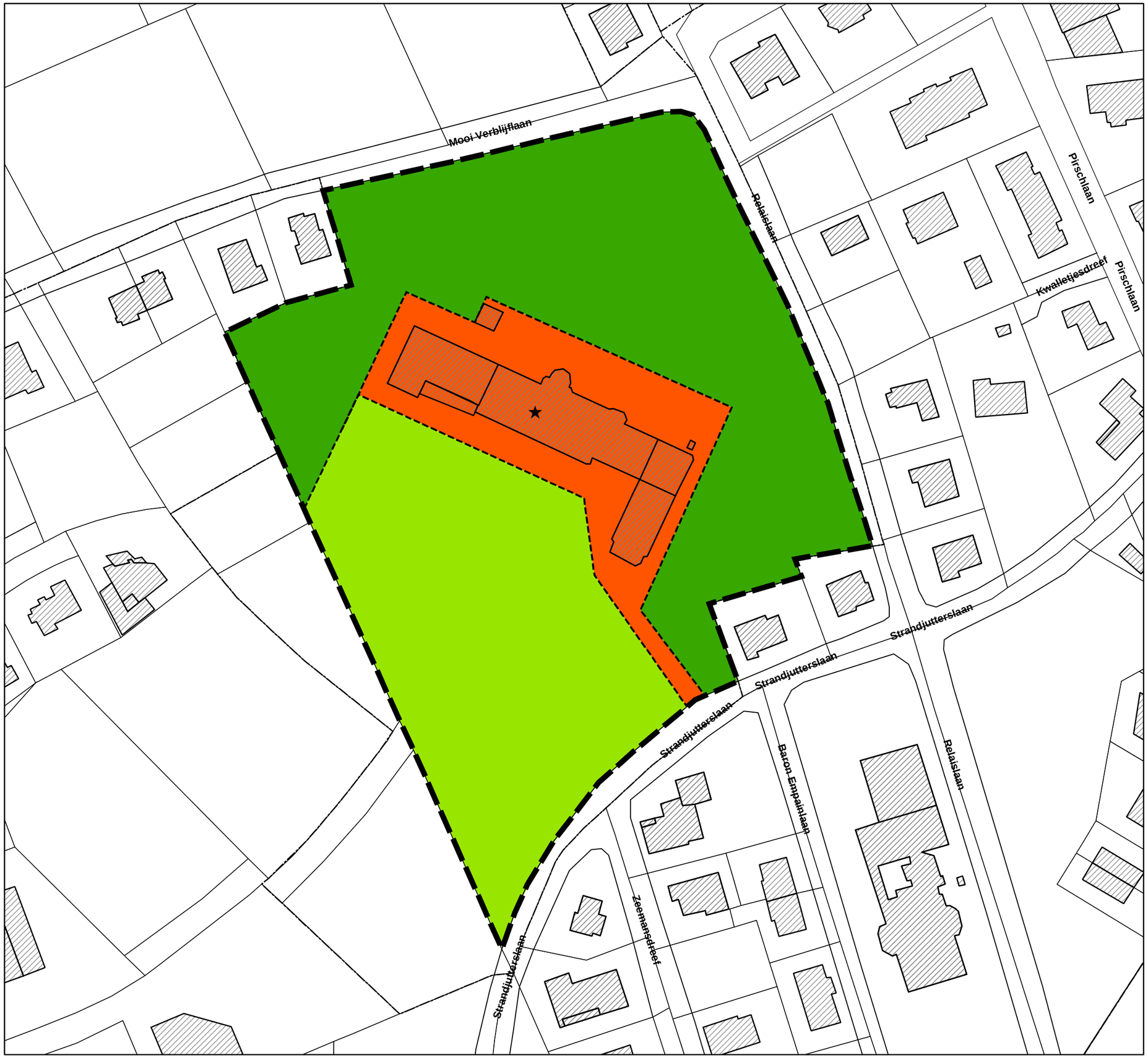
Afgeleverde bouwvergunningen

1. 04/10/1995 aanleggen van omnisportveld
2. 18/08/1993 verbouwen vakantieverblijf
3. 08/03/1993 uitvoeren van renovatiewerken in bestaand gebouw
4. 20/01/1992 verbouwen infermerie en bouwen 2 nieuwe liften



Schaal **1:1.000**

wvi

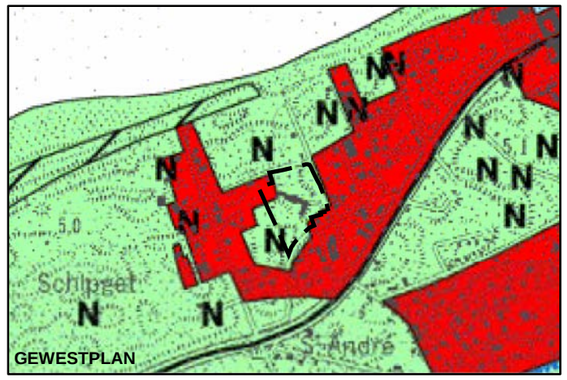


GRUP 2:
SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 2: Vakantiecentrum 'de Zeebries'
Bestemmingsplan

Legende

	Zone 1: Zone i.f.v. toeristisch-recreatieve activiteiten	3822m2
	Zone 2: Zone i.f.v. natuurontwikkeling met recreatief medegebruik	7092m2
	Zone 3: Zone i.f.v. natuurontwikkeling	9517m2
★	Architecturaal waardevol patrimonium	



GEWESTPLAN

N

Schaal **1:1.000**

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

3.2.3 DETAILPLAN 2 : VAKANTIECENTRUM DE ZEEBRIES

3.2.3.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Verordenend		Toelichtend
Zone 1 : Zone i.f.v. toeristisch – recreatieve activiteiten	De gronden zijn bestemd voor (toeristisch recreatieve) activiteiten in functie van vakantiecentra, sociaal toerisme, hotel of zorgcentrum, in ondergeschikte orde is een conciërgewoning toegelaten. De exploitatie dient steeds in centraal beheer te blijven, individuele verkoop en compartimentering voor bv. appartementbouw in functie van tweede verblijven is bijgevolg niet toegelaten.		Zone 1 betreft een bestaand vakantiecentrum, gespecialiseerd in gezinsvakanties, jongeren – en jeugd vakanties. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de toeristisch – recreatieve bestemming.
Zone 2 : zone i.f.v. natuurontwikkeling met recreatief medegebruik	De gronden zijn bestemd als zone in functie van natuurontwikkeling met recreatief medegebruik. In ondergeschikte orde zijn verplaatsbare constructies toegelaten, in functie van de werking als speelduinen.		Zone 2 betreft het duingebied ten zuiden van het gebouw, momenteel in gebruik als speelduin. Zone 3 betreft een bestaand natuurgebied, grotendeels bestaande uit rurale vegetatie en zandige duingronden.
Zone 3 : zone i.f.v. natuurontwikkeling	De gronden zijn bestemd als zone in functie van natuurontwikkeling.		

3.2.3.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN VAN ZONE 1

Inplanting - en bebouwingsvoorschriften	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Een éénmalige functionele uitbreiding is toegelaten, uitbreidingen in de hoogte zijn niet toegelaten.	Onder een éénmalige <u>functionele verbouwing</u> wordt het volgende bedoeld: – Het bestaande gebouw blijft minstens als basis behouden bij de verbouwing – De ingenomen grondoppervlakte van het te verbouwen gebouw kan maximaal met 5 % toenemen. – De volumetoename in vergelijking met het bestaand gebouw kan met maximum 5 % toenemen. Dit percentage wordt berekend en toegekend per gebouw. – Het doel van de functionele verbouwing is enkel om het gebruikscomfort te verhogen en aanpassingen inzake brandveiligheid en toegankelijkheid mindervalide te voorzien. – De functionele verbouwing is een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en/of site. De functionele verbouwing wordt gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de bouwaanvraag.	

3.2.3.3 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Het vakantiecentrum staat op de ontwerplijst van als monument te beschermen vakantiehomes aan de Vlaamse Kust (MB van 21/06/2007). Met het oog op de definitieve bescherming is het besluit van de Vlaamse regering van 17.11.1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten en latere wijzigingen van toepassing. Dit besluit impliceert dat er een bindend advies is vereist van de dienst Monumenten en Landschappen.
Het vakantiecentrum betreft een kwalitatief architecturaal waardevol gebouw. Verbouwingen, uitbreidingen en/of aanpassen mogen geen afbreuk betekenen van de architecturale waarde van het bestaande complex en dienen steeds in relatie te worden gezien tot de totaliteit van het gebouw. De afbraak ten behoeve van volledige heropbouw is bijgevolg niet toegelaten, tenzij in geval van overmacht.

Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.

3.2.3.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage) indien dit vanuit natuurkundig oogpunt gewenst is.

Zone 1

De onbebouwde ruimte binnen deze zone kan worden verhard in functie van parking, toegang, terras, de rest dient aangelegd te worden met beplanting . Enkel kleinschalige, waterdoorlatende verharding is toegelaten.

Zone 2

In deze zone zijn verplaatsbare speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) en verplaatsbare constructies in functie van speelpleinwerking toegelaten. Het plaatsen van bebouwing of verhardingen is hier niet toegelaten, behoudens het bestaande basketbalplein. Er dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het omliggende natuurgebied. Afsluitingen t.h.v. de randen zijn evenwel toegelaten, cf. algemene bepalingen.

Zone 3

Het plaatsen van bebouwing of verhardingen zijn in deze zone niet toegelaten. Deze zone staat integraal in functie van natuurontwikkeling. Deze zone kan voor betreding worden opengesteld in functie van toegankelijkheid naar het omliggende duinengebied. Afsluitingen t.h.v. de randen van deze zone zijn evenwel toegelaten, cf. algemene bepalingen.

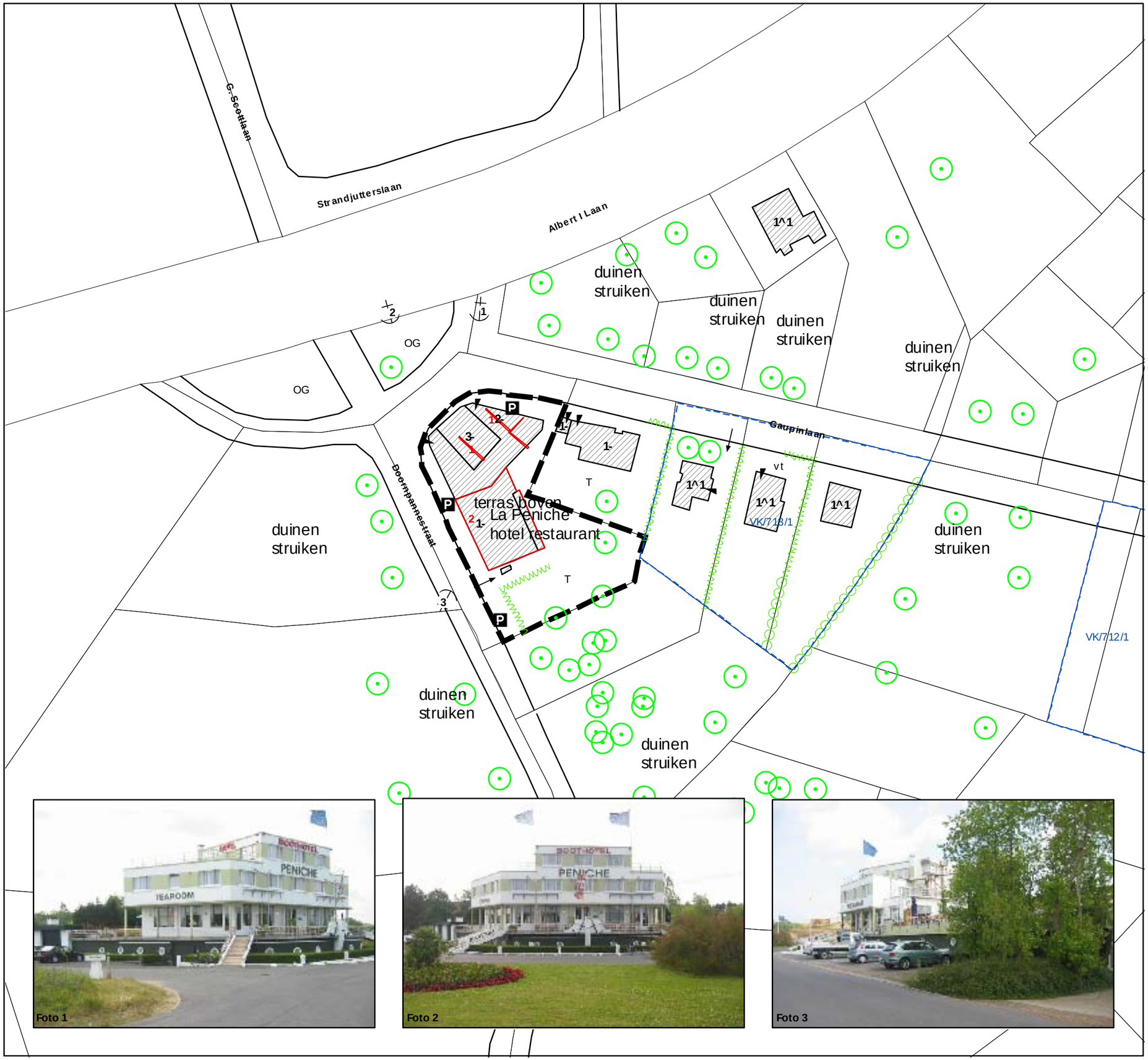
GRUP 2:
CORRIDOR SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 3: Boothotel 'La Peniche'

Feitelijke bestaande toestand

Afgeleverde bouwvergunningen

1. 27/12/1989 aanpassingen aan boothotel 'La Peniche'
2. 14/04/1988 verbouwen hotel



N

Schaal **1:1.000**

wvi

GRUP 2:
SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 3: Boothotel 'La Peniche'
Bestemmingsplan

Legende

	Zone 1: Zone voor horeca en aanverwante functies	1466m2
	Zone 2: Zone voor groenbuffer i.f.v natuurontwikkeling	631m2
★	Architecturaal waardevol patrimonium	

N

Schaal **1:1.000**

wvi

3.2.4 DETAILPLAN 3 : BOOTHOTEL LA PENICHE

3.2.4.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Verordenend		Toelichtend
Zone 1 : zone voor horeca en aanverwante functies **Zone 2 : zone voor groenbuffer i.f.v. natuurontwikkeling**	De gronden zijn bestemd voor horeca-activiteiten, opslag en aanverwante voorzieningen zoals verhardingen i.f.v. terrasuitbouw, oprit en parking. In bijkomende en ondergeschikte orde is een woning en zijn kantoorruimten toegelaten. Deze dienen binnen het bestaande bouwvolume te worden opgenomen. Deze zone is bestemd als groenbuffer. Deze dient aangeplant te worden met streekeigen beplanting (zie bijlage).	Deze functies dienen zo ingericht te worden dat een minimale hinder voor de omliggende natuurzone wordt teweeggebracht.	Zone 1 betreft het bestaand beschermd monument Boothotel Peniche, een actieve horecazaak, bestaande uit een restaurant, tearoom en hotelfunctie. De achterliggende bedrijfsgebouwen staan momenteel leeg en kunnen gebruikt worden als opslagplaats. Een ondergeschikte orde betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de horeca - bestemming.

3.2.4.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN ZONE 1

Inplanting	De inplanting van het bestaande bouwwerk is richtinggevend. Enkel beperkte functionele uitbreidingen is toegelaten, uitbreidingen in de hoogte zijn niet toegelaten.	Onder <u>functionele verbouwing</u> wordt het volgende bedoeld: – Het bestaande gebouw blijft minstens als basis behouden bij de verbouwing – De ingenomen grondoppervlakte van het te verbouwen gebouw kan maximaal éénmalig met 5 % toenemen. – De volumetoename in vergelijking met het bestaand gebouw kan met maximum éénmalig 5 % toenemen. – Het doel van de functionele verbouwing is enkel om het gebruikscomfort te verhogen en aanpassingen inzake brandveiligheid en toegankelijkheid mindervalide te voorzien. – De functionele verbouwing is een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en/of site. De functionele verbouwing wordt gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de bouwaanvraag.	

3.2.4.3 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

– Boothotel La Peniche is een beschermd monument. Ingevolge deze bescherming is het besluit van de Vlaamse regering van 17.11.1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten van toepassing. Dit besluit impliceert dat er een bindend advies is vereist van de dienst Monumenten en Landschappen.
– Bij verbouwingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.

3.2.4.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage), indien dit vanuit natuurkundig oogpunt gewenst is.

Zone 1

De onbebouwde ruimte binnen deze zone kan worden verhard in functie van parking, toegang, terras, de rest dient aangelegd te worden met beplanting. Enkel kleinschalige, waterdoorlatende verharding is toegelaten.

Zone 2

Het plaatsen van bebouwing of verhardingen zijn in deze zone niet toegelaten. Deze zone staat integraal in functie van natuurontwikkeling. Deze zone kan voor betreding worden opengesteld in functie van toegankelijkheid naar het omliggende duinengebied. De randen van deze zone kan enkel bestaan uit beplanting, afsluitingen zijn evenwel toegelaten, cf. algemene bepaling.

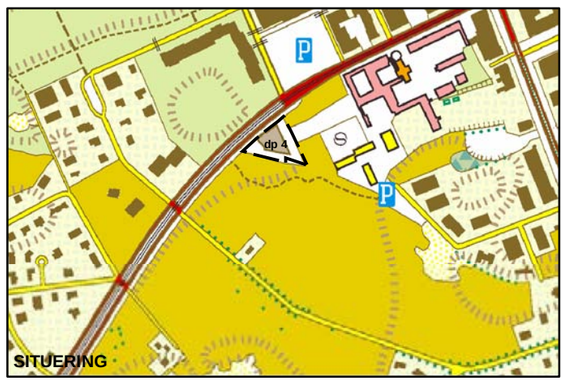
GRUP 2:
CORRIDOR SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 4: Omgeving Albert-I-laan -Oostduinkerkebad

Feitelijke bestaande toestand

Afgeleverde bouwvergunningen

1. 06/12/1991 verbouwen van garage met toonzaal
   16/11/1990 uitbreiden bestaande garage met toonzaal (weigering)
2. 03/06/1982 plaatsen luifel + pomp voor dieselolie en ondergrondse tank van 7000 liter
3. 07/11/1980 uitbreiden garage
4. 09/09/1970 bijbouwen appartement op bestaande woning
5. 14/02/1966 verbouwen van woonhuis
6. 12/05/1965 verbouwingswerken
   09/01/1963 bijbouwen keuken en washuis



N

Schaal **1:1.000**

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

Foto 1

Foto 2

Foto 3

GRUP 2:
SCHIPGAT - DOORNPANNE

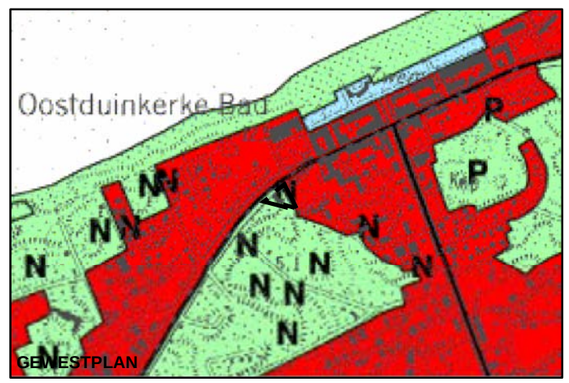
Detailplan 4: Omgeving Albert-I-laan -Oostduinkerkebad

Bestemmingsplan

Legende

Zone 1: Zone voor wonen en aanverwante functies
1525m2

Zone 2: Zone voor groenbuffer i.f.v. natuurontwikkeling
639m2



Schaal **1:1.000**

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

3.2.5 DETAILPLAN 4 : OMGEVING ALBERT I – LAAN - OOSTDUINKERKEBAD			
3.2.5.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN			
	Verordenend		Toelichtend
Zone 1 : zone voor wonen en aanverwante functies **Zone 2** : zone voor groenbuffer i.f.v. natuurontwikkeling	De gronden zijn bestemd voor het wonen en functies (diensten, detailhandel, kantoren, horeca met uitsluiting van dancing en lunapark) die het wonen niet hinderen. Deze zone is bestemd als groenbuffer. Deze dient aangeplant te worden met streekeigen beplanting (zie bijlage). Via deze zone kan geen toegang worden genomen.		De garageactiviteiten zijn momenteel stopgezet. In de bedrijfsgebouwen bevindt zich momenteel een handelszaak in kite - materiaal (Fly High), de rest staat leeg.
3.2.5.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN VAN ZONE 1			
Inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. De afstanden tot de perceelsgrenzen dient minimum 8 meter te bedragen, behoudens de bestaande toestand. Kleine bouwwerken zoals een tuinhuis of zwembad zijn toegelaten: Op min. 3,00m van de perceelsgrenzen. Met een maximale nokhoogte van 5,00m. Met een maximale oppervlakte van 30 m²	Gelet op de beeldbepalende locatie is het belangrijk de bebouwing het straatbeeld ondersteund. Dit wil zeggen dat bij verbouwingen en/of nieuwbouw de architectuur, in het bijzonder de gevel gericht naar het openbaar domein kwaliteitsvol en waardevol dient te zijn, hierbij dient gebruik gemaakt te worden van volwaardige materialen.	
bezetting	Max. 30%	Bij nieuwbouw dient de max. bezetting 30% in te houden.	Onder bezetting wordt verstaan de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, zwembad …) van het perceel binnen de betrokken bestemmingszone. De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen. De huidige bezetting bedraagt momenteel 57%.
Bouwhoogte en dakvorm	Max. 2 bouwlagen, dakvorm is vrij te bepalen Max. kroonlijsthoogte 6 meter Max. nokhoogte 11 meter	Binnen het dakvolume mogen woonruimten ingericht worden. In het dakvolume kan max. één woonlaag ondergebracht worden.	
Ondergrondse constructies	Ondergrondse constructies zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden : – Op min 3 meter van de zonegrens, met een mildering tot 1 meter van de zonegrens voor een inrit. – T.a.v. de Albert – I laan dient een minimale afstand van 8m te worden gehandhaafd. – Ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf. – Het afgewerkte bovenvlak van de ondergrondse constructies buiten de bebouwing is gesitueerd op minimum 1 meter onder het bestaand reliëf en dit teneinde een beplanting te kunnen voorzien. – Maximum één toegang tot de ondergrondse constructie is toegelaten.	Met ondergrondse constructies worden garages en bergingen bedoeld.	Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf.
3.2.5.3 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT			
Bij verbouwingen, herbouw en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.			
3.2.5.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN			
Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage)indien dit vanuit natuurkundig oogpunt gewenst is. Bij nieuwbouw of grondwerken is bemaling toegelaten ten einde de omgevende natuurwaarden niet aangetast worden. **Zone 1** De niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden ten behoeve van toegang tot het gebouw, oprit, parking en terras, de rest dient aangelegd als tuin en groenaanleg.			

Zone 2
Het plaatsen van bebouwing of verhardingen zijn in deze zone niet toegelaten. Deze zone staat integraal in functie van natuurontwikkeling. Deze zone kan voor betreding worden opengesteld in functie van toegankelijkheid naar het omliggende duinengebied. De randen van deze zone kan enkel bestaan uit beplanting, afsluitingen zijn evenwel toegelaten cf. algemene bepalingen.

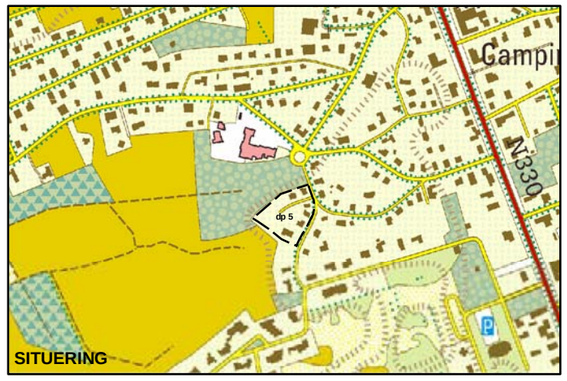
GRUP 2:
CORRIDOR SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 5: Woonhuizen ter hoogte van de Blanchelaan - Ernest Beukenlaan

Feitelijke bestaande toestand

Afgeleverde bouwvergunningen

1. 25/09/2001 plaatsen van carport



N

Schaal **1:1.000**

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

Foto 1

Foto 2

Foto 3

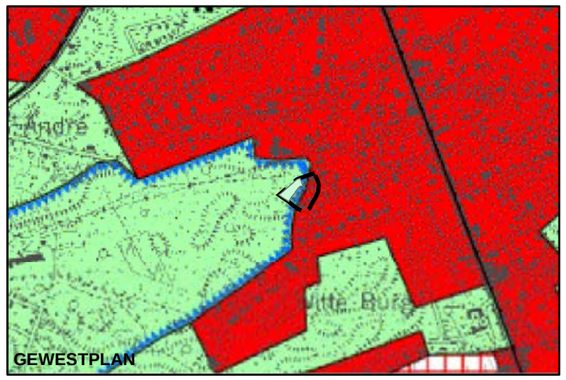
GRUP 2:
SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 5: Woonhuizen t.h.v. de Blanchelaan Ernest Beukenlaan

Bestemmingsplan

Legende

	Zone 1: Zone i.f.v.ééngezinswoningen	4242m2
	Zone 2: Zone i.f.v. natuurontwikkeling	1128m2
	Zone 3: Zone voor lokale ontsluitingsweg	411m2
	overgangszone naar natuurgebied	
★	architecturaal waardevol patrimonium	
	uitgesloten deel	



N

Schaal **1:810**

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

3.2.6 DETAILPLAN 5 : WOONHUIZEN TER HOOGTE VAN DE BLANCHELAAN – ERNEST BEUKENLAAN

3.2.6.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Verordenend		Toelichtend
Zone 1 : zone i.f.v. ééngezinswoningen	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen toegelaten. Er kunnen geen nieuwe bijkomende woningen worden opgericht. Nieuwe, kleine bouwwerken zoals een tuinhuis, carport en zwembad zijn in onderhavige zone toegelaten, met uitzondering van de overgangszone naar het natuurgebied.		Zone 1 betreft zeven bestaande eengezinswoningen die als dusdanig die bestemming dienen te behouden. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming.
Zone 2 : zone i.f.v. natuurontwikkeling	De gronden zijn bestemd als zone in functie van natuurontwikkeling.		Zone 2 betreft een bestaande tuin aan de rand van natuurgebied.
Zone 3 : zone voor lokale ontsluitingsweg	De gronden zijn bestemd voor lokaal verkeer, nl. voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, eveneens voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen.		

3.2.6.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN voor zone 1

Inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie te respecteren. Binnen onderhavige zones kunnen kleine bouwwerken worden voorzien onder volgende voorwaarden. - Max 30m² grondoppervlakte - Op min. 3 m van de zijperceelsgrenzen - Op min. 10 m uit de rooilijn, aanpalend aan de bestaande woning.	De afstand tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen dient minimum 5 m te bedragen, behoudens de bestaande toestand.	
Bezetting	Max. terreinbezetting : 20% voor percelen $>$ 1000 m^2. Max. terreinbezetting : 30% voor percelen $\leq$ 1000 m^2.		Onder bezetting wordt verstaan de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, zwembad …). De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen.
Bouwhoogte en dakvorm	Maximum 1 bouwlaag. De dakvorm is vrij. Maximale kroonlijsthoogte: 4 meter Maximale nokhoogte: 9 meter		

3.2.6.3 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.

3.2.6.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

- Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk stedenbouwkundige vergunning.
- Bij nieuwbouw of grondwerken is bemaling toegelaten ten einde de omgevende natuurwaarden niet aangetast worden.
- In zone 1 zijn beperkte verhardingen (terras), enkel aansluitend bij de bestaande woning, toegelaten.
- In zone 2 en ter hoogte van de overgangszone naar het natuurgebied (zie specifieke aanduiding op het bestemmingsplan) dient een natuurlijke - landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het omliggende natuurgebied. Het plaatsen van bebouwing of verhardingen is hier niet toegelaten. De randen kunnen enkel bestaan uit beplanting, afsluitingen zijn evenwel toegelaten, cf. algemene bepaling.

GRUP 2:
CORRIDOR SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 6: Omgeving Westhinderstraat - Pylyserlaan

Feitelijke bestaande toestand

Afgeleverde bouwvergunningen

1. 01/02/1994 Bouwen van een ééngezinswoning
2. 30/08/1995 Uitvoeren veranderingswerken en bestaand atelier
3. 13/01/1983 Oprichten werkplaats
4. 20/03/1963 Aanbouwen burelen en bergplaats
5. 05/10/1976 Vergroten bar (overdekt terras)
6. 26/10/1976 Uitbreiden rijschool
7. 27/04/1954 Bouwen bungalow
   15/03/1961 Bouwen van paardeboxen (dossier niet gevonden)

N

Schaal **1:1.000**

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

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Guldenzandstraat

Guldenzandstraat

Westhinderstraat

van Maldeghemstraat

Pylyserlaan

Westhinderstraat

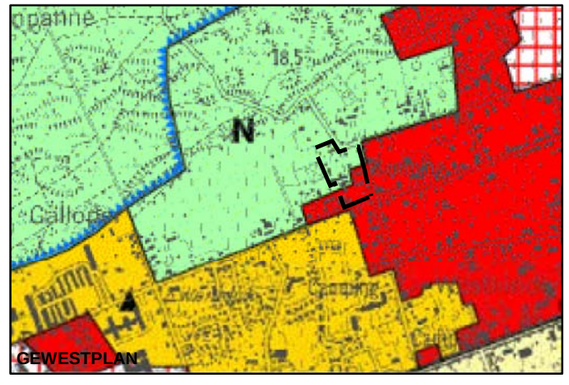
GRUP 2:
SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 6: Omgeving Westhinderstraat - Pylyserlaan

Bestemmingsplan

Legende

	Zone 1: Zone i.f.v.ééngezinswoningen	3825m2
	Zone 2: Zone i.f.v. natuurontwikkeling	653m2
	Zone 3: Zone i.f.v. ambachtelijke bedrijvigheid met nabestemming zone 1	2116m2
	Zone 4: Zone i.f.v. manège	6135m2
	overgangszone naar natuurgebied	
★	architecturaal waardevol patrimonium	



N

Schaal **1:1.000**

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

3.2.7 DETAILPLAN 6 : OMGEVING WESTHINDERSTRAAT– PYLYSERLAAN			
3.2.7.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN			
	Verordenend		Toelichtend
Zone 1 : zone i.f.v. ééngezinswoningen	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen toegelaten. Er kunnen geen nieuwe bijkomende woningen worden opgericht. Kleine bouwwerken (tuinhuis of zwembad) zijn in onderhavige zone toegelaten voor de woningen t.h.v. de Westhinderstraat en de Pylyserlaan.		Het betreft zes bestaande ééngezinswoningen die als dusdanig die bestemming dienen te behouden. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming. Voor de twee noordelijke woningen t.h.v. de Guldenzandstraat zijn bijgevolg geen kleine bouwwerken toegelaten.
Zone 2 : zone i.f.v. natuurontwikkeling	De gronden zijn bestemd als zone i.f.v. natuurontwikkeling. Het plaatsen van verhardingen is niet toegelaten.		Zone 2 betreft een bestaande tuin.
Zone 3 : zone i.f.v. ambachtelijke activiteit met nabestemming zone 1	De gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woon- en/of natuurlijke omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. Binnen deze zone kunnen bedrijfsgebouwen, burelen, parking en maximaal één bedrijfswoning per bedrijf worden opgericht. Bij het verdwijnen van de huidig aldaar bestaande bedrijvigheid kan slecht die bedrijvigheid zich op de site vestigen die niet meer storend en/of hinderend is voor de omgeving en het milieu dan de aldaar huidig bevestigde bedrijvigheid. Als nabestemming is zone 1 van toepassing.	Op het moment van een aanvraag van een bedrijf om zich te vestigen binnen onderhavige zone, wordt aan de hand van ondermeer volgende criteria nagegaan of de nieuwe bedrijvigheid minder storend is dan zijn voorganger : – Aard van de activiteit – Verkeersimpact – Geur en lawaaihinder – Aard en omvang van de te verwerken producten – Aard en omvang van de afgewerkte producten	Het betreft twee bestaande ambachtelijke bedrijven, zijnde het bedrijf ‘Trappen Thirry’ en het garagebedrijf ‘Verbanck’.
Zone 4 : zone i.f.v. manège	De gronden zijn bestemd voor manege met bijhorende infrastructuur, een conciërgewoning is toegelaten binnen het bestaande bouwvolume.		Van zodra de bedrijfsactiviteiten zich stopzetten en zich geen nieuwe activiteiten vestigen, is de nabestemming van toepassing. Het betreft een bestaande manege met bijhorende infrastructuur zoals stallingen en een open piste. De voorgestelde bestemming in het detailplan i.f.v. de manege dient in het kader van de Vlarem – toepassing begrepen te worden als ‘agrarisch gebied’ cf. het gewestplan.
Overgangszone naar natuurgebied	In de overgangszone naar natuurgebied is het plaatsen van bebouwing of verhardingen niet toegelaten.		
3.2.7.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN ZONE 1			
inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie (open bebouwing) te respecteren. De afstanden tot de perceelsgrenzen dient minimum 5 meter te bedragen, behoudens de bestaande toestand. Binnen onderhavige zones kunnen kleine bouwwerken zoals een tuinhuis, carport of zwembad worden voorzien onder volgende voorwaarden. - Max 30m² grondoppervlakte - Op min. 3 m van de zijperceelsgrenzen - Op min. 10 m uit de rooilijn, aanpalend aan de bestaande woning.	Belangrijk is dat de bebouwing het straatbeeld ondersteunt.	Het betreft alleenstaande bebouwing.
bezetting	Maximum 30%		Onder bezetting wordt verstaan de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, zwembad…). De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen.
bouwhoogte en dakvorm	Maximum 2 bouwlagen. De dakvorm is vrij.		Maximale kroonlijsthoogte: 6 meter Maximale nokhoogte: 11 meter
3.2.7.3 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN ZONE 3			
inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Nieuwe kleine bouwwerken zoals een tuinhuis, carport en zwembad zijn toegelaten. Binnen onderhavige zones kunnen kleine bouwwerken worden voorzien onder volgende		De woonfunctie dient zich te situeren aan de straatzijde.

bezetting	voorwaarden. - Max 30m² grondoppervlakte - Op min. 3 m van de zijperceelsgrenzen -Op min. 10 m uit de rooilijn, aanpalend aan de bestaande woning. Eenmalige uitbreiding van max. 10 % van het bestaande grondoppervlakte is mogelijk.		Bestaande grondoppervlakte : totale grondoppervlakte van het gebouw, inclusief bijgebouwen/garages. (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, zwembad…) De bezetting van Trappen Thirry bedraagt momenteel 63%, de terreinbezetting van garage Verbanck bedraagt 41%.
Bouwhoogte en dakvorm	Maximum 1 bouwlagen, de dakvorm is vrij. Maximum kroonlijsthoogte 5 meter Maximum nokhoogte 10 meter		
3.2.7.4 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN ZONE 4			
Inplanting en bezetting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen van max. 15% van het bestaande grondoppervlakte is mogelijk. Deze uitbreidingen dienen in het verlengde van de bestaande bebouwing te worden ingeplant.		Bestaande grondoppervlakte : totale grondoppervlakte van het gebouw, inclusief bijgebouwen/garages. (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, …) Hierdoor zou de manege ongeveer 100 m^2 kunnen uitbreiden, de huidige bezetting bedraagt momenteel ± 11%.
3.2.7.5 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT			
Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het omliggende natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.			
3.2.7.6 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN			
Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk stedenbouwkundige vergunning. Bij nieuwbouw of grondwerken is bemaling toegelaten ten einde de omgevende natuurwaarden niet aangetast worden. **Zone 1** Beperkte verhardingen (i.f.v. toegang en terras) kunnen geplaatst worden aansluitend bij de bestaande woningen. **Zone 2** In deze zone dient ter hoogte van de randen een natuurlijke en landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het achterliggende en/of naastliggende natuurgebied. Deze randen kunnen enkel bestaan uit beplanting, afsluitingen zijn evenwel toegelaten, cf. algemene bepaling. **Zone 3** Maximum 60 % van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden ten behoeve van toegang tot het bedrijf, oprit, parking, laad- en losplaatsen, terras en tuinpaden, de rest dient aangelegd als tuin en groenaanleg. **Zone 4** Beperkte verhardingen i.f.v. parking zijn toegelaten aansluitend aan de bestaande bebouwing of ter hoogte van de openbare weg, met een max. van 500m^2, deze kunnen uitsluitend bestaan uit kleinschalige waterdoorlatende materialen. Ter hoogte van de overgangszone naar het natuurgebied (zie specifieke aanduiding op het bestemmingsplan) dient een natuurlijke - landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het omliggende natuurgebied. Deze randen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage), eventueel afgesloten met palen en draad met beperkte hoogte (max. 1,50 m).		

VNR HOGE BLEKKER

duinen

zwembad

volley

Home St.-Antoine

zeeklassen en weekends

duinen

ons Heem St.-Rita

tehuis "De Zandkluyze"

Pylyserlaan

P

Foto 1

Foto 2

Foto 3

GRUP 2:
CORRIDOR SCHIPGAT - DOORNPANNE

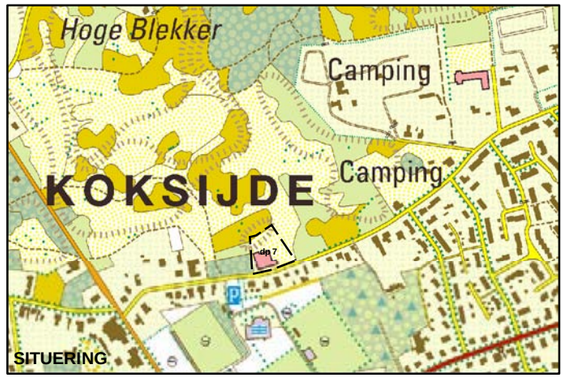
Detailplan 7: Home St.- Antoine

Feitelijke bestaande toestand

Afgeleverde bouwvergunningen

	18/09/1996	plaatsen van tuinhuis + aanleg klinkers(weigering)
	11/04/1991	beroep aanleggen parking + uitbreiding portaal (bouwvergunning voor 2 bussen parking + uitbreiding portaal)
	07/01/1991	aanleggen parking + uitbreiding portaal vakantiehome (weigering)
1.	20/04/1989	bijbouwen van berging
2.	04/03/1952	machtigingsbesluit van Ministerie van openbare werken voor het vergroten van kinderhome

LUCHTFOTO



SITUERING

N

Schaal **1:1.000**

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

Pylyserlaan

GRUP 2:
SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 7: Home St. - Antoine

Bestemmingsplan

Legende

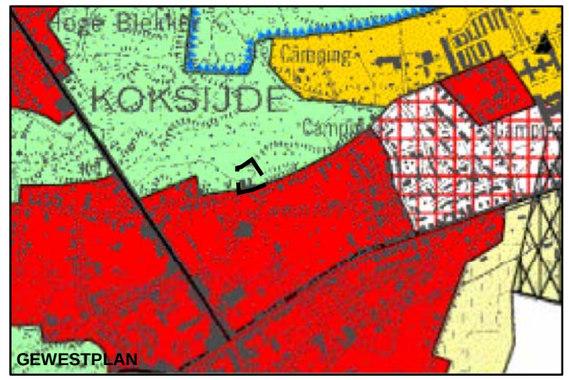
1895m2

Zone 1: Zone i.f.v. toeristisch-recreatieve activiteiten

Zone 2: Zone i.f.v. natuurontwikkeling met recreatief medegebruik

1791m2

overgangszone naar natuurgebied



N

Schaal **1:1.000**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

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

3.2.8 DETAILPLAN 7 : HOME ST-ANTOINE

3.2.8.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Verordenend		Toelichtend
Zone 1: Zone i.f.v. toeristisch – recreatieve activiteiten	De gronden zijn bestemd voor (toeristisch recreatieve) activiteiten in functie van vakantiecentra, sociaal toerisme hotel of zorgcentrum. In ondergeschikte orde is een conciërgewoning toegelaten. De exploitatie dient steeds in centraal beheer te blijven, individuele verkoop en compartimentering voor bv. appartementbouw in functie van tweede verblijven is bijgevolg niet toegelaten. Ook parking en speelterrein in open lucht vormen een onderdeel van de zone.		Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de toeristisch – recreatieve bestemming. Zone 2 betreft een bestaand natuurgebied, grotendeels bestaande uit zandige duingronden en deel uitmakend van het natuurgebied Hoge Blekker.
Zone 2: Zone i.f.v. natuurontwikkeling met recreatief medegebruik	Zone i.f.v. natuurontwikkeling. In ondergeschikte orde zijn verplaatsbare constructies toegelaten, in functie van de werking als speelduinen.		

3.2.8.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN VAN ZONE 1

Inplanting- en bebouwingsvoorschriften	De inplanting van bestaande bouwwerken is richtinggevend. Een éénmalige uitbreiding van max. 5% van het bestaand volume is toegelaten. Uitbreiding naar de hoogte toe t.a.v. bestaande bouwhoogte is niet toegelaten. Max aantal bouwlagen bedraagt 3 bouwlagen, dakvorm is vrij te bepalen.	.	Het huidige gebouw is in de loop van de tijd in 4 verschillende fases opgebouwd, waardoor er verschillende niveauverschillen zijn tussen de vloeroppervlaktes van de onderscheiden fases. Dit is niet gebruiksvriendelijk en comfortabel voor de huidige bewonersgroep zijnde andersvaliden. Heropbouw dient in de toekomst bijgevolg tot de mogelijkheid te gebeuren.

3.2.8.3 VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Het vakantiecentrum betreft een sobere bouwstijl, verbouwingen, uitbreidingen, nieuwbouw en/of aanpassen dienen steeds in relatie te worden gezien tot de totaliteit van het gebouw.
Bij verbouwingen, herbouw en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.

3.2.8.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk stedenbouwkundige aanvraag.
Bij nieuwbouw of grondwerken is bemaling toegelaten ten einde de omgevende natuurwaarden niet aangetast worden.

Zone 1

Max. 20% van de onbebouwde ruimte kan worden verhard in functie van parking, toegang, terras, de rest dient aangelegd te worden met beplanting.Verharding kan enkel bestaan uit kleinschalige, waterdoorlaatbare verharding. In deze zone zijn verplaatsbare speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) en verplaatsbare constructies in functie van speelpleinwerking toegelaten. Ter hoogte van de overgangszone naar het natuurgebied (zie specifieke aanduiding op het bestemmingsplan) dient een natuurlijke - landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het omliggende natuurgebied. Het plaatsen van bebouwing of verhardingen is hier niet toegelaten. Deze randen kunnen enkel bestaan uit beplanting, behoudens afsluitingen, cf. algemene bepalingen.

Zone 2

Het plaatsen van bebouwing of verhardingen zijn in deze zone niet toegelaten. Het bestaande recreatieve zwembad binnen deze zone dient te worden verwijderd. In deze zone zijn verplaatsbare speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) en verplaatsbare constructies in functie van speelpleinwerking toegelaten. De randen van deze zone kan enkel bestaan uit streekeigen beplanting, behoudens afsluitingen, cf. algemene bepalingen.

GRUP 2:
CORRIDOR SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 8: Home De Zandkluyse en omgeving

Feitelijke bestaande toestand

Afgeleverde bouwvergunningen

1. 22/05/2003 verbouwen van bestaan tehuis "De Zandkluyze"
2 05/09/1985 bouwen van een home voor 32 bedden
21/04/1933 bouwen maison de vacances

VL.NAT.RES. HOGE BLEKKER

vegetatieopname 3

ruiter- en wandelpad

Zeelaan

vegetatie-beschrijving 6

vegetatie-beschrijving 5

vegetatie-opname 2

vegetatie-beschrijving 7

vegetatie-opname 4

vegetatie-beschrijving 8

vegetatie-opname 1

duinen
struiken

ons heem
St.-Rita

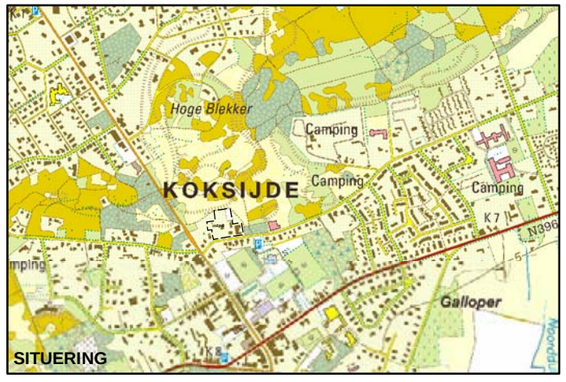
tehuis "De Zandkluyze"

Pylyserlaan

duinen

duinen
struiken

LUCHTFOTO



SITUERING

Foto 1

Foto 2

Foto 3

N

Schaal **1:1.000**

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

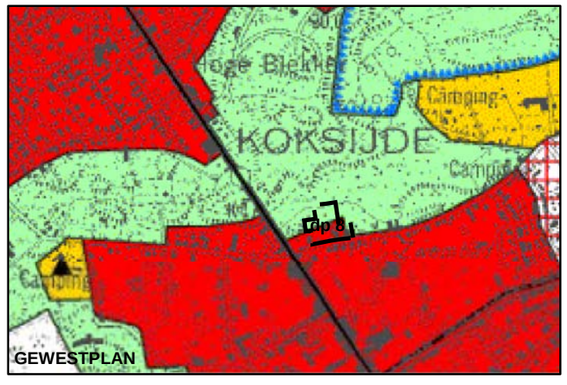
GRUP 2:
SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 8: Home De Zandkluyse en omgeving

Bestemmingsplan

Legende

Zone 1: Zone i.f.v. ééngezinswoningen	3594m2
Zone 2: Zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen	2041m2
Zone 3: Zone i.f.v. natuurontwikkeling	964m2
Zone 4: Zone i.f.v. parking	835m2
overgangszone naar natuurgebied	
Plaats waar een bijkomende woning kan opgericht worden	
Architecturaal waardevol patrimonium	



N

Schaal **1:1.000**

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

3.2.9 DETAILPLAN 8 : HOME DE ZANDCLUYSE EN OMGEVING			
3.2.9.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN			
	Verordenend		Toelichtend
Zone 1 : zone i.f.v. ééngezinswoningen	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen toegelaten. Er kan één bijkomende woning gecreëerd worden. Kleine bijgebouwen (zoals tuinhuis, zwembad of carport) zijn in onderhavige zone toegelaten. In de overgangszone naar natuurgebied is het plaatsen van bebouwing of verharding niet toegelaten.		Er kan één bijkomende woning gecreëerd worden ter hoogte van het vrijliggende perceel aan de Pylyserlaan, aangeduid op het bestemmingsplan met ▲-aanduiding. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming.
Zone 2 : zone voor openbaar nut en gemeenschaps-voorzieningen	De gronden zijn bestemd voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. In ondergeschikte orde is een conciërgewoning toegelaten. Deze conciërgewoning dient binnen of aanpalend het bestaande bouwvolume te worden opgenomen. Ook parking en speelterrein in open lucht vormen een onderdeel van de zone. In de overgangszone naar natuurgebied is het plaatsen van bebouwing of verharding niet toegelaten.		Zone 2 betreft een bestaand verblijfscentrum voor mindervaliden 'De Zandclyuse' ter hoogte van de straatzijde en achterliggend aan een bestaande woning, een socio – culturele vereniging 'Ons heem Sint - Rita, eveneens een contactvereniging voor mindervalide. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de bestemming van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. De zone behoort tot een tuin van een bestaande woning.
Zone 3 : zone i.f.v. natuurontwikkeling	Zone i.f.v. natuurontwikkeling. Het plaatsen van bebouwing of verhardingen zijn in deze zone niet toegelaten.		
Zone 4 : zone i.f.v. parking	Deze zone is bestemd voor rijstroken, parkeerplaatsen en toeritten. In de overgangszone naar natuurgebied is het plaatsen van bebouwing of verharding niet toegelaten.		Parkeren i.f.v. openbaar nut, gemeenschapsvoorzieningen en recreatie. Deze parking staat in functie van het bestaand verblijfscentrum voor mindervaliden en de gemeentelijke sportinfrastructuur met bijhorende evenementen. De zone kan i.f.v. recreatie na kleinschalige aanpassingswerken benut worden als mobilhomeparking.
3.2.9.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN VAN ZONE 1			
Inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie te respecteren. Binnen onderhavige zones kunnen kleine bouwwerken worden voorzien onder volgende voorwaarden. - Max 30m² grondoppervlakte - Op min. 3 m van de zijperceelsgrenzen		
Bezetting	Maximum 25%		Onder bezetting wordt verstaan de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, zwembad …). De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen.
Bouwhoogte en dakvorm	Maximum 1 bouwlaag. De dakvorm is vrij.	Maximale kroonlijsthoogte: 4 meter Maximale nokhoogte: 9 meter	
3.2.9.3 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN VAN ZONE 2			
Inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie te respecteren. Nieuwe, kleine bouwwerken zoals een tuinhuis, zwembad zijn toegelaten.	De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimum 5 m, behoudens de bestaande toestand.	
Bezetting	Maximum 60%		Onder bezetting wordt verstaan de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, …). De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen. Het verblijfscentrum heeft momenteel een bezetting van 44%, hierdoor kan het gebouw ± 180m^2 uitbreiden. De culturele vereniging met de woning aan de straatzijde hebben een oppervlakte van ± 400m^2 (terreinbezetting van 27%).

Bouwhoogte en dakvorm	Maximum 2 bouwlagen. De dakvorm is vrij te bepalen.	Maximale kroonlijsthoogte: 6 meter Maximale nokhoogte: 11 meter	

3.2.9.4 VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.

3.2.9.5 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk bouwdossier.
Bij nieuwbouw of grondwerken is bemaling toegelaten ten einde de omgevende natuurwaarden niet aangetast worden.

Zone 1

Max. 20% van de onbebouwde ruimte kan worden verhard in functie van oprit, terras (aansluitend bij de bestaande woningen).

Ter hoogte van de overgangszone naar het natuurgebied (zie specifieke aanduiding op het bestemmingsplan) dient een natuurlijke - landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het omliggende natuurgebied. Deze randen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie lijst in bijlage), behoudens afsluitingen, cf. algemene bepalingen.

Zone 2

Max. 80% van de onbebouwde ruimte kan worden verhard in functie van parking, toegang, terras, de rest dient aangelegd te worden met streekeigen beplanting (zie lijst in bijlage). In deze zone zijn verplaatsbare speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) en verplaatsbare constructies in functie van speelpleinwerking toegelaten.
Ter hoogte van de overgangszone naar het natuurgebied (zie specifieke aanduiding op het bestemmingsplan) dient een natuurlijke - landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het omliggende natuurgebied. Het plaatsen van bebouwing of verhardingen is hier niet toegelaten. Deze randen kunnen enkel bestaan uit beplanting, behoudens afsluitingen, cf. algemene bepalingen.

Zone 3

Verplaatsbare speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) zijn toegelaten. De randen van deze zone kan enkel bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage), behoudens afsluitingen, cf. algemene bepalingen.

Zone 4

Max. 80% van de ruimte kan worden verhard in functie van parking, de rest dient aangelegd te worden met streekeigen beplanting (zie lijst in bijlage). De verharding dient bij vernieuwing te bestaan uit waterdoorlaatbare materialen. Ter hoogte van de overgangszone naar het natuurgebied (zie specifieke aanduiding op het bestemmingsplan) dient een natuurlijke - landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het omliggende natuurgebied. Deze randen kunnen enkel bestaan uit beplanting, behoudens afsluitingen, cf. algemene bepalingen.

GRUP 2:
CORRIDOR SCHIPGAT - DOORNPANNE

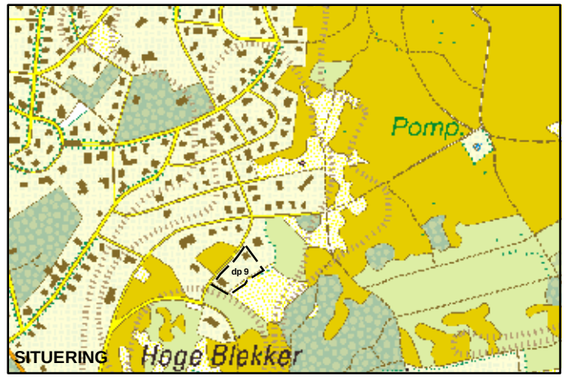
Detailplan 9: Woonhuizen t.h.v. de Cezar Francklaan
Feitelijke bestaande toestand

Foto 1

Foto 2

Foto 3

LUCHTFOTO



SITUERING

N

Schaal **1:1.000**

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

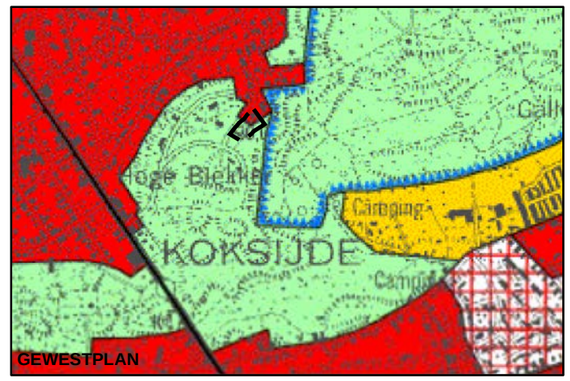
GRUP 2:
SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 9: Woonhuizen t.h.v. de Cezar Francklaan

Bestemmingsplan

Legende

	Zone 1: Zone i.f.v.ééngezinswoningen	1965m2
	Zone 2: Zone i.f.v.natuurontwikkeling	1114m2
	overgangszone naar natuurgebied	
▲	Plaats waar een bijkomende woning kan opgericht worden	
	uitgesloten deel	



N

Schaal **1:999**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

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

3.2.10 DETAILPLAN 9 : WOONHUIZEN TER HOOGTE VAN DE CEZAR FRANCKLAAN

3.2.10.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Verordenend		Toelichtend
Zone 1 : zone i.f.v. ééngezinswoningen	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen toegelaten. Nieuwe bijkomende woningen zijn toegelaten op de percelen aangeduid met een ▲ op het bestemmingsplan. Kleine bouwwerken zijn niet toegelaten.		Zone 1 betreft twee bestaande eengezinswoningen die als dusdanig die bestemming dienen te behouden. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming. De percelen waar nog een bijkomende woning kan opgericht worden betreffen twee vrijliggende percelen welke volgens de verkaveling (V64.34) nog bouwmogelijkheden hadden.
Zone 2 : zone i.f.v. natuurontwikkeling	De gronden zijn bestemd als zone in functie van natuurontwikkeling. Het plaatsen van verhardingen en/of bebouwing is in zone 2 niet toegelaten		Zone 2 betreffen bestaande tuinen aan de rand van natuurgebied.

3.2.10.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN VAN ZONE 1

Inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie te respecteren.	De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimum 5 m, behoudens de bestaande toestand.	
Bezetting	Maximum 25%		Onder bezetting wordt verstaan de bebouwingspercentage (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, zwembad…). De bezetting behelst zowel hoofdgebouwen als afzonderlijke bijgebouwen.
Bouwhoogte en dakvorm	Maximum 1 bouwlaag. De dakvorm is vrij.	Maximale kroonlijsthoogte: 4 meter Maximale nokhoogte: 9 meter	

3.2.10.3 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.

3.2.10.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

- Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk stedenbouwkundige vergunning.
- Bij nieuwbouw of grondwerken is bemaling toegelaten ten einde de omgevende natuurwaarden niet aangetast worden.
- Beperkte verhardingen (terras),enkel aansluitend bij de bestaande woning, zijn enkel toegelaten in de niet-bebouwde ruimte van zone 1.
- De randen van zone 2 en ter hoogte van de overgangszone naar natuurgebied (zoals aangeduid op het bestemmingsplan) kunnen enkel bestaan uit beplanting, behoudens afsluitingen, zie hoger, teneinde een natuurlijke en landschappelijke overgang te creëren naar het achterliggende natuurgebied.

Foto 1

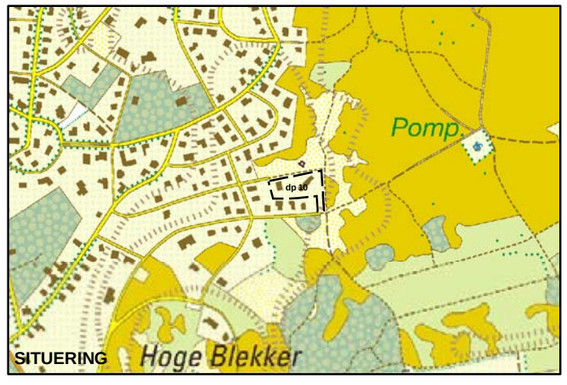
Foto 2

Foto 3

GRUP 2:
CORRIDOR SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 10: Woonhuizen t.h.v. de Hoge Blekkerlaan en de James Ensorlaan

Feitelijke bestaande toestand



N

Schaal **1:1.000**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

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

GRUP 2:
SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 10: Woonhuizen t.h.v. de Hoge Blekkerlaan en de James Ensorlaan

Bestemmingsplan

Legende

Zone 1: Zone i.f.v.ééngezinswoningen 3322m2

overgangszone naar natuurgebied

N

Schaal **1:1.000**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

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

3.2.11 DETAILPLAN 10 : WOONHUIZEN TER HOOGTE VAN DE JAMES ENSORLAAN – HOGE BLEKKERLAAN

3.2.11.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Verordenend		Toelichtend
zone i.f.v. ééngezinswoningen	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen toegelaten. Kleine bouwwerken zoals een tuinhuis of zwembad zijn in onderhavige zone toegelaten.		Het betreft twee bestaande eengezinswoningen die als dusdanig die bestemming dienen te behouden. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming.
Overgangszone naar natuurgebied	De zone is bestemd i.f.v. natuurontwikkeling.		De overgangszone situeert zich oostelijk van het perceel, grenst aan natuurgebied en wordt gedeeltelijk gebruikt als oprit en als tuinzone.

3.2.11.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie te respecteren. Binnen onderhavige zones kunnen kleine bouwwerken (tuinhuis, carport, zwembad) worden voorzien onder volgende voorwaarden. - Max 30m² grondoppervlakte - Op min. 3 m van de zijperceelsgrenzen - Op min. 10 m uit de rooilijn, aanpalend aan de bestaande woning.	De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimum 5 m, behoudens de bestaande toestand.	
Bezetting	Een éénmalige uitbreiding van max. 10% van het bestaande grondoppervlakte is mogelijk.		Bestaande grondoppervlakte : totale grondoppervlakte van het gebouw, inclusief bijgebouwen/garages. (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, zwembad…)
Bouwhoogte en dakvorm	Maximum 1 bouwlaag. De dakvorm is vrij.	Maximale kroonlijsthoogte: 4 meter Maximale nokhoogte: 9 meter	

3.2.11.3 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.

3.2.11.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk stedenbouwkundige vergunning.
Bij nieuwbouw of grondwerken is bemaling toegelaten ten einde de omgevende natuurwaarden niet aangetast worden.
In de zone i.f.v. ééngezinswoningen zijn beperkte verhardingen (terras) toegelaten ter hoogte van de bestaande woning.
Het plaatsen van verhardingen en bebouwing is in de overgangzone naar natuurgebied niet toegelaten, behoudens de bestaande toerit naar de woning. In de overgangszone naar natuurgebied ((zoals aangeduid op het bestemmingsplan) kan enkel bestaan uit beplanting, behoudens afsluitingen, zie algemene bepalingen, teneinde een natuurlijke en landschappelijke overgang te creëren naar het achterliggende natuurgebied.

GRUP 2:
CORRIDOR SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 11: Woonhuizen t.h.v. de Rozemarijnweg en de Sangatteweg

Feitelijke bestaande toestand

Afgeleverde bouwvergunningen

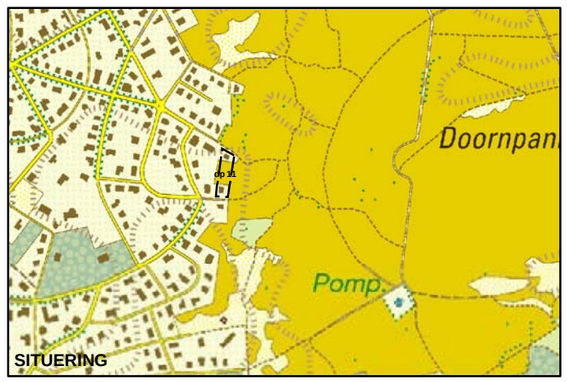
1. 08/10/1956 bouwen van een villa
2. 15/12/1936 bouwen van een villa

Foto 1

Foto 2

Foto 3

LUCHTFOTO



SITUERING

N

Schaal **1:1.000**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

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

Gulden Vlieslaan
Sangattestraat
Rozemarijnweg
Hooplaan
Verbindingsweg
Sangattestraat
Sangattestraat
Hooplaan
Overwinningslaan
Hooplaan
Hooplaan
Nieuwe Wandeling

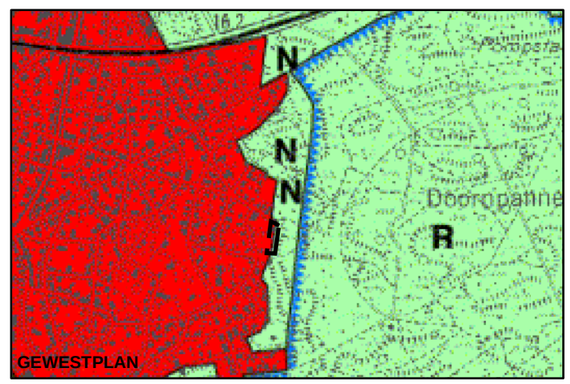
GRUP 2:
SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 11: Woonhuizen t.h.v. de Rozemarijnweg

Bestemmingsplan

Legende

	Zone 1: Zone i.f.v.ééngezinswoningen	724 m²
	Zone 2: Zone i.f.v.natuurontwikkeling	799 m²
	overgangszone naar natuurgebied	
★	Architecturaal waardevol patrimonium	



N

Schaal **1:1.000**

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

3.2.12 DETAILPLAN 11 : WOONHUIZEN TER HOOGTE VAN DE ROZEMARIJNWEG - SANGATTESTRAAT

3.2.12.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Verordenend		Toelichtend
Zone 1 : zone i.f.v. ééngezinswoningen	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen toegelaten. Kleine bouwwerken zoals een tuinhuis of zwembad zijn toegelaten.		Zone 1 betreft twee bestaande eengezinswoningen die als dusdanig die bestemming dienen te behouden Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming.
Zone 2 : zone i.f.v. natuurontwikkeling	De gronden zijn bestemd als zone in functie van natuurontwikkeling. Bebouwing en verhardingen zijn hier niet toegelaten.		Zone 2 betreft een perceel, deel uitmakende van het duinengebied De Doornpanne.

3.2.12.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Inplanting	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie te respecteren. Binnen onderhavige zones kunnen kleine bouwwerken (tuinhuis, carport, zwembad) worden voorzien onder volgende voorwaarden: - max 30m² grondoppervlakte - op min. 3 m van de zijperceelsgrenzen - op min. 10 m uit de rooilijn, aanpalend aan de bestaande woning - niet in de overgangszone naar natuurgebied.	De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 5 m, behoudens de bestaande toestand.	
Bezetting	Een éénmalige uitbreiding van max. 10% van het bestaande grondoppervlakte is mogelijk.		Bestaande grondoppervlakte : totale grondoppervlakte van het gebouw, inclusief bijgebouwen/garages. (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, zwembad…)
Bouwhoogte en dakvorm	Maximum 1 bouwlaag. De dakvorm is vrij.	Maximale kroonlijsthoogte: 4 meter Maximale nokhoogte: 9 meter	

3.2.12.3 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.

3.2.12.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

- Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk stedenbouwkundige vergunning.
- Bij nieuwbouw of grondwerken is bemaling toegelaten ten einde de omgevende natuurwaarden niet aangetast worden.
- Het plaatsen van bebouwing of verhardingen is in zone 2 niet toegelaten.
- Beperkte verhardingen (terras) zijn enkel toegelaten ter hoogte van zone 1.
- Ter hoogte van de overgangszone naar natuurgebied (zoals aangeduid op het bestemmingsplan) kunnen enkel bestaan uit beplanting, behoudens afsluitingen, cf. algemene bepalingen. In deze zone dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het achterliggende natuurgebied.

GRUP 2:
CORRIDOR SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 12: Woonhuis t.h.v. de Lupineweg
Feitelijke bestaande toestand

Schaal **1:1.000**

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

GRUP 2:
SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 12: Woonhuis t.h.v. de Lupineweg

Bestemmingsplan

Legende

	Zone 1: Zone i.f.v.ééngezinswoningen	513 m²
	Zone 2: Zone i.f.v.natuurontwikkeling	329 m²
★	Architecturaal waardevol patrimonium	

N

Schaal **1:1.000**

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

3.2.13 DETAILPLAN 12 : WOONHUIS TER HOOGTE VAN DE LUPINEWEG			
3.2.13.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN			
	Verordenend		Toelichtend
Zone 1 : zone i.f.v. ééngezinswoningen	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoning. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen toegelaten. Er kunnen geen nieuwe bijkomende woningen worden opgericht. Kleine bouwwerken zoals een tuinhuis, carport of zwembad is toegelaten.		Zone 1 betreft een bestaande eengezinswoning die als dusdanig die bestemming dient te behouden. Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming.
Zone 2 : zone i.f.v. natuurontwikkeling	De gronden zijn bestemd als zone in functie van natuurontwikkeling.		Zone 2 betreft een bestaande tuin aan de rand van natuurgebied.
3.2.13.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN			
Inplanting	De inplanting van het bestaande bouwwerk is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie te respecteren. Binnen onderhavige zones kunnen kleine bouwwerken (tuinhuis, carport, zwembad) worden voorzien onder volgende voorwaarden. - Max 30m² grondoppervlakte - Op min. 3 m van de zijperceelsgrenzen	De afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimum 5 m, behoudens de bestaande toestand.	
Bezetting	Een éénmalige uitbreiding van max. 10% van het bestaande grondoppervlakte is toegestaan.		Bestaande grondoppervlakte : totale grondoppervlakte van het gebouw, inclusief bijgebouwen/garages. (exclusief verharde oppervlakte zoals parking, terras, zwembad…)
Bouwhoogte en dakvorm	Maximum 1 bouwlaag. De dakvorm is vrij.	Maximale kroonlijsthoogte: 4 meter Maximale nokhoogte: 9 meter	
3.2.13.3 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT			
Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.			
3.2.13.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN			
– Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk stedenbouwkundige vergunning. – Bij nieuwbouw of grondwerken is bemaling toegelaten ten einde de omgevende natuurwaarden niet aangetast worden. – Beperkte verhardingen (terras)(enkel aansluitend bij de bestaande woning) zijn enkel toegelaten in de niet-bebouwde ruimte van zone 1. – Het plaatsen van verhardingen is in zone 2 niet toegelaten. De randen van zone 2 kunnen enkel bestaan uit beplanting, behoudens afsluitingen, cf. algemene bepalingen. In deze zone dient ter hoogte van de randen een natuurlijke en landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het achterliggende en/of naastliggende natuurgebied.			

GRUP 2:
CORRIDOR SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 13: 'Duinenhuis'
Feitelijke bestaande toestand

Afgeleverde bouwvergunningen

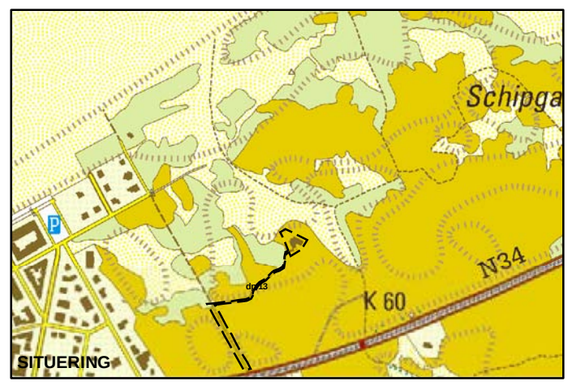
1. 25/04/1938 bouwen van een rusthuis

Foto 1

Foto 2

Foto 3

LUCHTFOTO



SITUERING

N

Schaal **1:1.500**

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

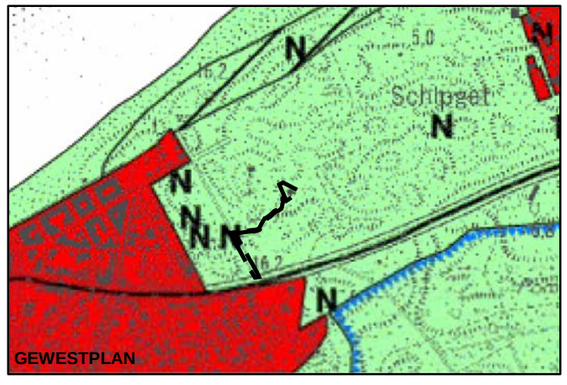
GRUP 2:
SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 13: 'Duinenhuis'

Bestemmingsplan

Legende

	Zone 1: Zone voor openbaar nut	1018 m²
	Zone 2: Zone voor lokale ontsluitingsweg	1780 m²
	Lokale ontsluitingsweg	
★	Architecturaal waardevol patrimonium	



N

Schaal **1:1.500**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

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

3.2.14 DETAILPLAN 13 : HET DUINENHUIS

3.2.14.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Verordenend		Toelichtend
Zone 1: zone voor openbaar nut	De gronden zijn bestemd voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. In bijkomende orde is een conciërgewoning toegelaten. Deze conciërgewoning dient binnen het bestaande bouwvolume te worden opgenomen. Ook parking en speelterrein in open lucht vormen een onderdeel van de zone.		Het duinenhuis, eigendom van de gemeente, zal een functie invullen als natuureducatief centrum.
Zone 2: zone voor lokale ontsluitingsweg	De gronden zijn bestemd in functie van dienst- en preventieverkeer ,waaronder brandweer. Afsluitingsvoorzieningen zijn toelaten. De pijlaanduiding op het bestemmingsplan staat in functie van de ontsluiting van het gebouw, de breedte van de wegenis dient beperkt te worden gedimensioneerd.	De breedte van de wegenis kan maximaal 4 meter bedragen en mag niet over de volledige breedte verhard worden (max. 50%).	Afsluitingsvoorzieningen : plaatsen van bv. een slagboom

3.2.14.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Inplanting en bebouwingsvoorschriften	De inplanting van het bestaande bouwwerk is richtinggevend. Enkel één beperkte functionele uitbreiding is toegelaten, een uitbreiding in de hoogte is enkel toegelaten in functie van de toegankelijkheid van het dak via het trappenhuis. Kleine werken in functie van de beveiliging van het dak zijn toegelaten.	Onder één <u>functionele verbouwing</u> wordt het volgende bedoeld: – Het bestaande gebouw blijft minstens als basis behouden bij de verbouwing. – De ingenomen grondoppervlakte van het te verbouwen gebouw kan maximaal éénmalig met 5 % toenemen. – De volumetoename in vergelijking met het bestaand gebouw kan met maximum éénmalig 5 % toenemen. Dit percentage wordt berekend en toegekend per gebouw. – Het doel van de functionele verbouwing is enkel om het gebruikscomfort te verhogen en aanpassingen inzake brandveiligheid en toegankelijkheid mindervaliden te voorzien. – De functionele verbouwing is een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en/of site. De functionele verbouwing wordt gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de bouwaanvraag.	

3.2.14.3 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Het vakantiecentrum betreft een unieke bouwstijl, verbouwingen, uitbreidingen en/of aanpassen dienen steeds in relatie te worden gezien tot de totaliteit van het gebouw en mogen geen afbreuk doen aan de huidige verschijningsvorm.
Bij verbouwingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.

3.2.14.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

– Maximaal 20% van de onbebouwde ruimte kan worden verhard in functie van toegang, terras en parking, de rest dient aangelegd te worden met streekeigen beplanting (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk bouwdossier.
– De verhardingen kunnen enkel bestaan uit kleinschalige waterdoorlatende materialen. De lokale ontsluitingsweg ter hoogte van de pijlaanduiding op het bestemmingsplan kan maar voor de helft van de volledige breedte verhard worden. Het halfverharden van de wegbedding kan door vb. in het midden een deel niet te verharden, of te werken met grasdallen.
– De randen naar het omliggende natuurgebied kan enkel bestaan uit beplanting, behoudens afsluitingen cf. algemene bepalingen. Er dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het achterliggende natuurgebied.
– Verplaatsbare speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) en verplaatsbare constructies in functie van speelpleinwerking zijn toegelaten.

GRUP 2:
CORRIDOR SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 14: Hutstraat -E. Tytgatstraat

Feitelijke bestaande toestand

Afgeleverde bouwvergunningen

30/07/2003 vergunning vervangen buitenspouwblad
1. 07/03/1972 verbouwen van een villa
2. 23/05/1967 aanbouwen loggia
3. 10/05/1967 aanbouwen garage

Schaal **1:1.000**

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

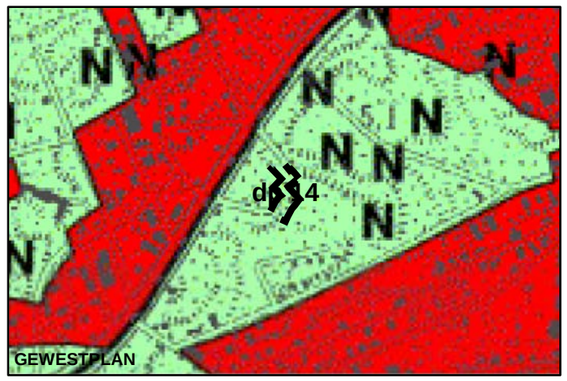
GRUP 2:
SCHIPGAT - DOORNPANNE

Detailplan 14: Hutstraat- E. Tytgatstraat

Bestemmingsplan

Legende

- Zone 1: Zone i.f.v.ééngezinswoningen 1720 m²
- Zone 2: Zone i.f.v. natuurontwikkeling 732 m²
- Zone 3: Zone voor lokale ontsluitingsweg 106 m²
- Overgangszone naar natuurgebied
- ★ Architecturaal waardevol patrimonium



N

Schaal **1:1.000**

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

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

3.2.15 DETAILPLAN 14 : WOONHUIZEN TER HOOGTE VAN DE EDGARD TYTGATSTRAAT - HUTSTRAAT

3.2.15.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Verordenend		Toelichtend
Zone 1 : zone i.f.v. ééngezinswoningen	De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen toegelaten. Kleine bouwwerken zijn niet toegelaten.		Zone 1 betreft vier bestaande eengezinswoningen die als dusdanig die bestemming dienen te behouden Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming.
Zone 2 : zone i.f.v. natuurontwikkeling	De gronden zijn bestemd als zone in functie van natuurontwikkeling.		Zone 2 betreft de bestaande tuin van de woning met het grootschalige perceel, deze tuin gaat geleidelijk om in het omliggende natuurgebied.
Zone 3 : zone voor lokale ontsluitingsweg.	De gronden zijn bestemd voor het lokale verkeer, nl. voor de ontsluiting van de omliggende bebouwing, eveneens voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen.		Het betreft een gedeelte van de bestaande weg 'Hutstraat', die de ontsluiting verzorgt van de woningen E. Tytgatstraat nrs. 4-6 en Hutstraat 1.

3.2.15.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Inplanting en bouwhoogte	De inplanting van de bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen de bestaande morfologie te respecteren. Uitbreidingen in de hoogte zijn niet toegelaten, de bestaande bouwhoogte en dakvorm is bepalend.	De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimum 5 m, behoudens de bestaande toestand.	
Bezetting	Een éénmalige uitbreiding van max. 10% van het bestaande grondoppervlakte is toegestaan. De uitbreiding moet aansluiten en fysisch één geheel vormen met de bestaande bebouwing. De uitbreiding is enkel toegestaan met als doel het gebruikscomfort te verhogen.	Indien de maximale uitbreiding wordt gerealiseerd is de maximale terreinbezetting voor de kleinschalige percelen < 20% en voor het grootschalige perceel < 15%.	Bestaande grondoppervlakte : totale bestaande grondoppervlakte van het hoofdgebouw, exclusief bijgebouwen/garages/verharde oppervlaktes/zwembad. De gebouwen kennen allen ongeveer eenzelfde grootorde, variërende tussen 44 m^2 en 50 m^2, met uitzondering van het gebouw op het grootschalige perceel : ± 140 m^2.

3.2.15.3 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.

3.2.15.4 INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

- Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk stedenbouwkundige vergunning. Brandstofrecipiënten zichtbaar van op de openbare weg zijn niet toegelaten.
- Het inrichten van een dakterras is toegelaten.
- Zone 1:
  Beperkte verhardingen in functie van toegang en terras zijn enkel in kleinschalige waterdoorlatende materialen toegelaten, met uitzondering van de overgangszone.
  De overgangszone naar natuurgebied (zoals aangeduid op het bestemmingsplan) kan enkel bestaan uit beplanting, afsluitingen zijn evenwel toegelaten, cf. algemene bepalingen. In deze zone dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het achter- en omliggende natuurgebied.
- Zone 2: Het plaatsen van bebouwing of verhardingen is niet toegelaten.

4Bijlage

4.1 Lijst met streekeigen boom- en struiksoorten binnen het duingebied

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

HAGEN		
Dominante soorten : – Eenstijlige meidoorn – Gewone Es – Gladde iep*	– Kat- x Boswilg – Kwets – *Sering** – *Taxus* – *Wilde liguster**	– Zwarte els
Bijsoorten : – *Aalbes* – Beuk – *Boerenjasmijn* – Dauwbraam – Eenstijlige meidoorn – Een- x Tweestijlige meidoorn* – Egelantier* – *Framboos* – Gewone es – Gladde iep – Haagbeuk	– Heggenrank* – Heggenroos* – *Hollandse linde* – Hondsroos* – Hop* – *Kerspruim* – Klimop* – Kwets – Kroosjes – *Kruisbes* – *Kweepeer* – *Peterselievlier* – *Sering*	– Sleedoorn – *Sneeuwbes* – *Taxus* – *Theeboompje* – Viltroos* – Vlier – *Wilde liguster** – Wilde peer* – *Winterlinde* – *Zomerlinde* – *Zuurbes* – *Zwarte bes*
AANBEVOLEN KNOTBOMEN		
– Bindwilg – Canadese populier – Gewone es	– Hollandse linde – Kraakwilg – Schietwilg	– Winterlinde – Zomerlinde

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

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

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

- Oude olmen - seringenhaag rond 19de eeuws vissershuisje, nog steeds geschoren, bestaande uit klimop, sleedoorn, braam, vlier, gladde iep en sering
- Voormalige olmenhaag rond huisweide van voormalige boerderij, bestaan uit sleedoorn, schietwilg, vlier, gladde iep en canadapopulier
- Twee geschoren olmenhaagjes rond oude duinhuisjes of percelen, bestaande uit gewone esdoorn, klimop, gladde iep, vlier en sering
- Oud olmenhaagje rond duinhuisje, gedeeltelijk vernieuwd en aangevuld met ligustrum ovalifolium, bestaande uit klimop, gladde iep, haagliguster en sering
- Schietwilgen en zwarte els als knotbomen beheerd rond weiden, bij omwalling van het Hof ter Hille, bestaande uit Zwarte els, gewone es en schietwilg.
- Paardeweitjes met restanten van houtwallen rondom, bestaande uit gewone es, klimop, grauwe abeel, aalbes, hondsroos, dauwbraam, schietwilg, grauwe wilg, vlier, canadapopulier, sering en duindoorn
- Binnenduinrand, knotbomen van wilgen, populierenrijen en elzenhakhoutwallen op oude perceelsgrenzen van duinakkertjes en – weitjes, bestaande uit kraakwilg, zeldzame kloon mandenmakerswilg.

ADVIES

RUP Corridor Schipgat – Doornpanne

Toerisme Vlaanderen is tevreden dat de toeristisch-recreatieve activiteiten die nu zonevreemd zijn in dit gebied worden geregulariseerd. Jeugdtoerisme moet alle kansen krijgen om zich te ontwikkelen, ook aan de kust waar het steeds moeilijker wordt. De boothotels zijn twee monumenten die op toeristisch vlak een meerwaarde kunnen bieden voor het toerisme in Koksijde en aan de kust in zijn geheel.

Toerisme Vlaanderen betreurt het evenwel dat camping “De Blekker” net buiten dit plangebied valt. Een deel van deze camping ligt op dit moment in zone voor natuurgebied. Dit deel wordt dan ook noodgedwongen gebruikt als zone voor sport en spel. Het is echter wenselijk dat dit deel ook zone voor verblijfsrecreatie wordt. Binnen dit RUP kan de zonevreemde toestand van de camping geregulariseerd worden door de camping mee op te nemen in het plangebied en de afweging te maken. Camping De Blekker is een kwalitatief goed terrein.

4.2.2 Advies Agentschap R- O Vlaanderen

College van burgemeester en schepenen van Koksijde

Zeelaan (Kok) 303
8670 KOKSIJDE

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
SS.LD.871 sted08-69	2.14/38014/104.2	
vragen naar/e-mail	**telefoonnummer**	**datum**
Gaëtane Maes gaetane.maes@rwo.vlaanderen.be	050-44 28 43	15/02/2008

Betreft : gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : Corridor Schipgat – Doornpanne Zonevreemde constructies

Geacht college,

Aangezien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Koksijde bijministerieel besluit van 23/08/2001 werd goedgekeurd, maakt de gemeente, in uitvoering van het decreet van 18 mei 1999, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) in plaats van bijzonder plannen van aanleg (BPA). In wat volgt wordt nader ingegaan op wat relevant is voor de plenaire vergadering, gepland op 20/02/2008. Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten waaraan het RUP moet voldoen, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen, als suggestie naar het gemeentebestuur én naar het provinciebestuur als bevoegde overheid in de goedkeuringsprocedure.
Bij besluit dd. 11/01/2008 van de leidend ambtenaar van het agentschap R-O Vlaanderen werden de stedenbouwkundige ambtenaren bevoegd voor West-Vlaanderen aangeduid; wat hierna volgt is hun advies.

1. Vormvereisten RUP

Artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een RUP.
De voorliggende documenten bevatten de decretaal voorgeschreven elementen, met inbegrip van een opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden (p.46)

Artikel 48, §1, tweede lid bepaalt dat naar aanleiding van de plenaire vergadering advies gevraagd dient te worden aan de planologische ambtenaar, aan de bestendige deputatie en aan de adviserende instellingen en administraties. Bij Besluit van de Vlaamse regering van 11/5/2001, gewijzigd op 29/11/2002 en 8/7/2005, werd bepaald welke instellingen en administraties dienen te adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bij het verslag wordt best vermeld welke instellingen en administraties om advies werden gevraagd.
Alle planonderdelen die in of in de nabijheid van speciale beschermingszone's (SBZ, zijnde vogel- of habitatrichtlijngebieden) liggen, moeten tevens onderworpen worden aan een passende beoordeling (artikel 36ter van het natuurdecreet; art 38, §1, 6° van het decreet van 18 mei 1999). De passende beoordeling moet aantonen dat de werken en handelingen die door het ruimtelijk uitvoeringsplan mogelijk worden, geen betekenisvolle aantasting kunnen veroorzaken van de soorten en habitats waarvoor de speciale beschermingszone is aangewezen. Deze passende beoordeling werd opgenomen in de memorie van toelichting bij het ruimtelijk uitvoeringsplan. Vraag is of deze beoordeling een voldoende afweging bevat. Hierbij dient verwezen naar het advies van het agentschap voor natuur en bod.

2. Advies planologisch ambtenaar conform artikel 48

Artikel 48 van het decreet bepaalt dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar naar aanleiding van de plenaire vergadering advies uitbrengt over de verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1. verenigbaarheid met het RSV

Koksijde is volgens het RSV gelegen in het buitengebied en maakt deel uit van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau De Kust.
De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristische recreatieve ontwikkeling.
Vanuit het RSV wordt gesteld dat in het buitengebied de open ruimte en de landschappelijke kwaliteiten dienen bewaard en versterkt te worden in functie van geëigende open-ruimtebestemmingen, zijnde landbouw, met aandacht voor het landschap en natuur.

Voorliggend RUP "Zonevreemde constructies – corridor schipgat-doornpanne" beoogt de ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande zonevreemde constructies in een gebied met natuurwaarden op Vlaams niveau vast te leggen. Dit als onderdeel van een reeks uitvoeringsplannen die voor het volledige open-ruimtegebied van de gemeente over deze materie uitspraak doen. Hierbij wordt (behoudens binnen de contouren van detailplannen) de bestemming volgens het gewestplan behouden.

Principieel is het een gewestelijke taak om een uitspraak te doen over ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden.
Als een gemeente toch een plan wil maken voor een gebied van de natuurlijke structuur op Vlaams niveau, kan hiermee om pragmatische redenen akkoord gegaan worden onder voorwaarde dat (1) het gaat om een problematiek die om een dringende oplossing vraagt en (2) de planopties niet tegenstrijdig zijn met de opties op Vlaams niveau (dwz. de hoofdfunctie moet natuur blijven, ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde constructies moeten in overeenstemming zijn met de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het natuurgebied).

Voorliggend RUP kan dus enkel aanvaard worden indien er aantoonbare dwingende redenen zijn om gewestelijke initiatieven niet af te wachten en indien dat blijkt dat de voorgestelde ordening uitvoering geeft aan de gewenste natuurlijke structuur van deze gebieden. Het advies van het agentschap voor Natuur en bos is hierbij belangrijk.

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

//

3. Overige inhoudelijke opmerkingen

Gezien de provincie West-Vlaanderen beschikt over een goedgekeurd provinciaal ruimtelijk structuurplan, worden gemeentelijke RUP's goedgekeurd door de Deputatie. Toch lijkt het opportuun om in het kader van voorliggend advies verder te gaat dan de decretaal in artikel 49 en 51 voorziene adviesverlenings- en beroepsmogelijkheid, en een aantal bijkomende bemerkingen te formuleren, en dit als suggestie naar de gemeente toe alsook naar het provinciebestuur. Deze hebben betrekking op de toetsing van het RUP aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de planinhoud zelf. Tijdens de plenaire vergadering zelf zal nader ingegaan worden op detailopmerkingen.

3.1. toetsing aan GRS

Artikel 48, §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).
Er dient bijgevolg nagegaan te worden welke opties uit het GRS, goedgekeurd bij besluit van de Deputatie van West-Vlaanderen van 23/08/2001 , vertaald worden in het voorliggend ontwerp GRUP.
In de toelichtingsnota wordt uitgewijd welke opties uit het GRS in voorliggend RUP worden vertaald.
Deze opties worden vrij uitgebreid toegelicht in de nota. Het plan en de voorschriften zijn een vertaling ,

ruimtelijke invulling van de genomen opties, wel dient rekening gehouden te worden met onderstaande opmerkingen.

3.2. bespreking planinhoud/voorschriften
opmerkingen op de algemene voorschriften:
Uit voorliggend RUP blijkt dat de algemene voorschriften een algemene versoepeling inhouden ten opzichte van het huidig Vlaamse regelgeving inzake uitbreiding en heropbouw na heerkracht (+ nieuwe bijgebouwen). En dit (1) zonder afweging ten opzichte van de natuurwaarden; (2) zonder het vooropstellen van een algemeen beleidskader voor de ganse gemeente en (3) zonder dat uit het document blijkt dat dit gebeurt in overleg met de betrokken hogere overheden. Logischerwijze kan gevreesd worden voor tegenstrijdigheden met het RSV.
algemene opmerkingen op de deelplannen:
Er dient opgemerkt dat er benevens de max. terreinbezetting weinig beperkingen naar nieuwe woningbijgebouwen worden voorzien in de meeste detailplannen. Vooral voor de woningen gelegen in kwetsbaar gebied betekenen nieuwe bijgebouwen een niet evidente versoepeling van de bestaande Vlaamse regelgeving.
Maximale kroonlijsten, maximale nokhoogtes, afstanden tot kavelgrenzen zijn bepalingen die thuis horen in de stedenbouwkundige voorschriften en nietr in de toelichtende bepalingen.
Voorschriften die betrekking hebben op bijgebouwen horen thuis in de bebouwingsvoorschriften en niet bij de inrichting en beheersvoorschriften.
De uitbreidingsmogelijkheden van woningen in verschillende van de deelplannen worden enkel beperkt door een maximale terreinbezetting en/of een maximale uitbreiding van het bestaande grondoppervlak. Waarom worden hier geen beperkingen naar maximaal volume voorzien voor de woningen en/of een beperking in percentage uitbreiding.
Deelplan 2
Vakantiecentrum de zeebries wordt omschreven in de toelichtingsnota als openbaar gebouw terwijl in de bestemmingsvoorschriften de mogelijkheid wordt geboden tot hotel, wat een nieuwe onaanvaardbare zonevreemde functie betekent op deze plaats. De nodige garanties dienen geboden te worden dat het openbaar karakter behouden blijft.
Deelplan 4
De bestemmingsvoorschriften zijn zeer ruim. Zo kan op deze plaats een meergezinswoning of hotel gevestigd worden. Dit betekent een nieuwe zonevreemde functie. De vraag wordt gesteld of dit op deze plaats is aangewezen dergelijke ruime bestemmingsvoorschriften die een ongewenste dynamiek kunnen teweegbrengen en of dit vanuit de beleidsvisie in het GRS verdedigd kan worden.
Deelplan 5
De vergunningstoestand is onvolledig.
Deelplan 6
De vergunningstoestand van de bestaande gebouwen is zeer onduidelijk/onvolledig.
Het toelaten van 2 bouwlagen is zowel voor de autohandel als de trappenhandel een verdubbeling van het gebouwenvolume, dit kan moeilijk bestempeld worden als een beperkte uitbreiding.
Deelplan 7
Zelfde opmerkingen deelplan 2
Deelplan 8
De vergunningstoestand van de bestaande gebouwen is onvolledig.
Deelplan 9
De creatie van een nieuwe woningen in kwetsbaar gebied is niet aangewezen.
Deelplan 10
Het gewestplan voor deelplan 10 en 9 zijn dezelfde.
Deelplan 11
De vergunningstoestand van de bestaande gebouwen is onvolledig.
Deelplan 12
In dit deelplan wordt slechts één woning opgenomen gezien de onduidelijke gewestplanbestemming. Ook de meer noordoostelijk gelegen percelen blijken onduidelijkheden te bevatten naar gewestplanbestemming.Is het niet aangewezen deze woningen eveneens in het plan op te nemen?

4. Algemene conclusie

Het RUP Corridor schipgat-Doornpanne wordt gunstig beoordeeld mits rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerkingen.

Hoogachtend,

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar,
V. Lenoir

4.2.3 Advies Drum

Provincie West-Vlaanderen
Door mensen gedreven

ruimtelijke planninç

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te
8670 Koksijde

Sint-Andries, 12 februari 2008	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde constructies nr.2 Schipgat - Doornpanne	Contactpersoon Bart Aerts
Onze ref.: RP/BA/08/69 – 08/15/4245 Uw ref.: SS.LD.871sted08-69	Advies deputatie West-Vlaanderen Bijlagen: -	Telefoon 050 40 33 77 Fax 050 40 33 76 e-mail bart.aerts@west-vlaanderen.be

Mijnheer de burgemeester,

Geacht college,

Conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering dd. 20 februari 2008.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde werd gesteld in de brief van 28 januari 2008. Het voorontwerp werd op 30 januari 2008 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Koksijde - gemeentelijk RUP 'zonevreemde constructies nr.2 Schipgat - Doornpanne', voorontwerp dd. 13 november 2007, opgemaakt door de WVI, bestaande uit:

> plan bestaande toestand en juridische toestand (14 deelplannen); bestemmingsplan (14 deelplannen); stedenbouwkundige voorschriften; toelichtingsnota.

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

1. Juridische vormvereisten

Het gemeentelijk RUP heft voor wat de deelplannen betreft het geldende gewestplan op. Deze opheffing dient opgenomen te zijn in de toelichtingsnota en kan niet verordenend gemaakt worden.

Het gemeentelijk RUP heft een aantal verkavelingen op. Inzake de verkaveling gelegen in deelplan 9 is het onduidelijk of de verkaveling nog van kracht is (p.46 <> p.54). Indien de verkaveling reeds vervallen is, is het niet mogelijk om bijkomende mogelijkheden voor woningen te creëren.

De geboden mogelijkheden voor de zonevreemde constructies zijn enkel van toepassing indien ze behoorlijk vergund (geacht) zijn. De stedenbouwkundige voorschriften stellen dat de beoordeling of een bestaande constructies (behoorlijk) vergund is, steeds gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande die constructie (pg. 60). Op basis van het voorliggend document kan onvoldoende uitgemaakt worden welke constructie al dan niet vergund is. Om de visie van het gemeentebestuur te kunnen beoordelen is het nodig dat de vergunningstoestand van de opgenomen constructies opgenomen wordt. Een aantal voorbeelden van een onduidelijke vergunningstoestand voor constructies gelegen in de deelplannen:

- deelplan 4: de autonome winkelfunctie
- deelplan 6: 2 noordelijke woningen aan de Guldenzandstraat
- deelplan 7: het volleybalterrein en het zwembad.

2. Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Koksijde

Het plangebied van het RUP is volgens het PRS-WV gelegen in de Kustruimte, waar bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de bescherming van de natuurlijke structuur. De duinen tussen Koksijde-Bad en Oostduinkerke-Bad zijn geselecteerd als openruimteverbinding. In het bijzonder de overgang strand – duin is voor het voorliggend RUP van grote betekenis.

Inzake zonevreemde constructies gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden wordt in art. 145bis van het DRO gesteld dat de regelgeving omtrent zonevreemde constructies niet van toepassing is op ruimtelijk kwetsbare gebieden, waaronder natuurgebied. Bijgevolg is de gemeente niet bevoegd voor het opmaken van een visie voor deze constructies. Naar analogie met het GRUP Noordduinen en het GRUP Duin-polderovergang is het standpunt van de provincie hieromtrent het volgende:

- constructies gelegen aan de rand van natuurgebied kunnen door de gemeente opgenomen worden in een gemeentelijk RUP. De reden hiervoor is dat de bestemmingswijzigingen een correctie vormen op het gewestplan.
- geïsoleerde constructies in ruimtelijk kwetsbaar gebied kunnen door de gemeente opgenomen worden in een gemeentelijk RUP, als de geboden mogelijkheden kaderen binnen de visie van de bevoegde overheid, met name het Vlaams Gewest. De beoordeling in dit advies van de geïsoleerde constructies is dan ook onder voorbehoud van de visie van het Vlaams Gewest, met name het agentschap Natuur en Bos en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

De stedenbouwkundige voorschriften voor bestaande, vergunde, niet verkrotte woningen (p.64), bestaande agrarische activiteiten (p.65) en verschillende deelplannen laten nieuwe losstaande kleine bouwwerken toe voor de niet-geïsoleerde woningen in de vorm van een tuinhuis (10m²) of een zwembad (30m²). Gezien de gewestplanbestemming van het gebied als natuurgebied, is het inplanten van dergelijke constructies niet aangewezen. Art. 145bis legt immers al een verbod op van dergelijke constructies voor niet-kwetsbare gebieden.

De meeste deelplannen bevatten een zone voor (groenbuffer in functie van) natuurontwikkeling. Er wordt gevraagd wat de meerwaarde van de opname van deze zones is. Het is aangewezen de deelplannen te beperken tot het gedeelte dat effectief herbestemd wordt.

Het aspect lijninfrastructuren (p. 36) geeft een weergave van de aanwezige lijninfrastructuren. De buurtwegentoets ontbreekt echter. Het is nodig dit aan te vullen.

In de toelichtingsnota is het gebouw van deelplan 7 gecatalogeerd als openbaar gebouw (p. 18). De stedenbouwkundige voorschriften laten echter toe dat er een particulier hotel komt, eventueel zelfs als volledige nieuwbouw. De vraag wordt gesteld of deze optie een bewuste keuze van het gemeentebestuur is en of dit gemotiveerd is in het GRS. Het is aangewezen de stedenbouwkundige voorschriften te verengen opdat de openbare functie gevrijwaard blijft, zoniet ontstaat een strijdigheid met het PRS-WV dat nieuwe horeca in het buitengebied verbiedt.

Op de plenaire van 20 februari 2008 zal de afgevaardigde van het provinciebestuur nog verdere inhoudelijke aandachtspunten formuleren, in het bijzonder in verband met de deelplannen.

Provinciehuis Boeverbos • Koning Leopold III-laan 41 • B-8200 Sint-Andries • Telefoon 050 40 31 11 • Fax 050 40 31 00

4. Besluit

Het voorontwerp van gemeentelijk RUP Schipgat – Doornpanne voor de gemeente Koksijde, bestaande uit een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften en 14 deelplannen wordt **gunstig** geadviseerd **op voorwaarde dat**:

- het opheffen van het gewestplan niet verordenend wordt vastgelegd;
- de mogelijkheden voor wonen in deelplan 9 afgestemd worden op de al dan niet vervallen verkaveling;
- de vergunningstoestand van de zonevreemde constructies geduid wordt, inclusief de huidige functies;
- losstaande constructies (tuinhuisjes, zwembaden) verboden worden;
- de mogelijkheden van deelplan 7 verengd worden opdat de autonome hotelfunctie uitgesloten wordt.

Hoogachtend,

De provinciegriffier,
(get.) Hilaire OST

De provinciegouverneur-voorzitter,
(Get.)Paul BREYNE

Voor eensluidend afschrift,
Namens de provinciegriffier,

Sven Claessens
Deskundige
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie, 14 februari 2008

4.2.4 Advies Agentschap Natuur en Bos

College van Burgemeester en Schepenen
Zeelaan 303
8670 Koksijde

KOKSIJDE
N° 1561
IN 05 MAART 2008
Ref. 874.1

Agentschap voor Natuur en Bos

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
SS.LD.874.1 Sted08-69	ANB/08/0384	
vragen naar / e-mail	**telefoonnummer**	**datum**
Lieven Dekoninck lieven.dekoninck@lne.vlaanderen.be	050 45 42 58	- 4 MAART 2008

Betreft : Schriftelijke opmerkingen met betrekking tot GRUP 1 en GRUP 2

Geachte Burgemeester,
Geachte Schepenen

Ik heb de eer u de schriftelijke opmerkingen van het Agentschap voor Natuur en Bos mede te delen in bovenvermelde dossiers.

GRUP 1

Met betrekking tot de gedeeltelijke herziening van GRUP 1 kan het Agentschap meedelen dat het betrokken perceel (nr. 256m2) onder het duinendecreet valt. De toenmalige eigenaar, De heer Roger Taets, heeft hiervoor al een schadedossier ingediend en een vergoeding ontvangen. Bovendien delen onze juridische diensten mee dat het duinendecreet primeert op het goedgekeurde BPA. Het Agentschap voor Natuur en Bos gaat bijgevolg niet akkoord met de herziening in Grup 1 'De Noordduinen'.

GRUP 2

Algemeen

Het Agentschap vraagt verdere informatie omtrent de referenties aangaande de vermelde BPA's en verkavelingen.

Het Agentschap merkt op dat de passende beoordeling uitgevoerd wordt aan de hand van 5 ruimtelijke afwegingscriteria. De uitvoering van deze beoordeling wordt in de huidige situatie overgelaten aan de elke individuele particuliere aanvrager.
Het Agentschap voor Natuur en Bos is,omwille van het cumulatieve effect van de voorgestelde bestemmingswijzigingen echter van oordeel dat de passende beoordeling op planniveau dient te gebeuren door mensen die over voldoende expertise beschikken. Enkel dan kan op een zinvolle manier beoordeeld worden of er een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken plaatsvindt.
Gezien de omvang en de impact van het GRUP stelt het Agentschap dat er aan de dienst MER advies dient ingewonnen te worden omtrent het opstellen van een plan MER.
Het Agentschap meent dat, gezien de omvang en impact alsook het feit dat het plangebied een ruimtelijk kwetsbaar gebied betreft, (sbz-v , sbz-h, ven, natuurgebied met wetenschappelijke waarde en natuurreservaat) een consultatieronde voorafgaandelijk aan het GRUP een grote meerwaarde met zich had kunnen meebrengen.

Agentschap voor **Natuur en Bos** - Zandstraat 255 bus 3, 8200 Sint-Andries / Brugge
tel. 050 45 41 76 - fax. 050 45 41 75 - e-mail. wvl.anb@vlaanderen.be - web. www.natuurenbos.be

De lijst van de habitats (p. 45) die van toepassing zijn op het plangebied is niet volledig. De lijst dient dan ook verder aangevuld te worden met o.a. 'witte duinen' :wandelende duinen op de strandwal met ammophila arenaria (habitattype 2120).

Het Agentschap merkt op dat het algemene uitgangspunt vertrekt uit de visie dat elke zonevreemde constructie kan behouden blijven en kan functioneren binnen de huidige context. Het Agentschap meent echter dat de bestaande vergunningstoestand van cruciaal belang is om te kunnen oordelen over het al of niet bestendigen van zonevreemde constructies. Op basis van de aangereikte informatie kan onmogelijk een uitspraak gedaan worden over al of niet bestendiging.
Enkele voorbeelden hierbij zijn (niet limitatief):

- Dp4, winkelfunctie + woongelegenheden
- Dp5, woongelegenheden
- Dp6, 2 noordelijke woningen in de Guldenzandenstraat
- Dp8, parking gelegen in natuurgebied + vergunning van de omheining van de naastliggende tuin

Algemeen stelt het Agentschap dat voor elk deelplan de vergunningentoestand wordt nagegaan vooraleer verdere uitspraken kunnen gedaan worden.

De meeste deelplannen bevatten een zone in functie van natuurontwikkeling. Het Agentschap heeft bij enkele terreinbezoeken vastgesteld dat de meerwaarde van deze bestemming zeer beperkt tot nihil is. Een (ruwe) vegetatiekundige inventarisatie van de bestaande toestand en de al aanwezige verharding dient uitgevoerd te worden voor een degelijke afbakening van deze zones kan gebeuren.
Tijdens deze inventarisatie dient ook aangeduid te worden of het wenselijk is om streekeigen vegetatie aan te planten of om de huidige toestand (duinen, duinvegetatie) te vrijwaren. Het Agentschap merkt op de zone in functie van natuurontwikkeling als natuurgebied aangeduid dient te blijven.

Voorts wenst het Agentschap voor Natuur en Bos te wijzen op het feit dat volgende bepalingen nog steeds van toepassing zijn in de percelen die deel uitmaken van het VEN (wat niet opgeheven wordt door onderhavig RUP):

- Artikel 25 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (zoals gewijzigd):

'[...]
§ 3. In de GEN en de GENO gelden de volgende voorschriften:

1° het gebruik van meststoffen wordt geregeld overeenkomstig het decreet van 23 januari 1991 inzake de bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen;

2° behoudens individuele ontheffing, verleend door de administratie bevoegd voor het natuurbehoud of algemene ontheffing, is het verboden:

1) bestrijdingsmiddelen te gebruiken. Dit verbod geldt niet voor de percelen van de landbouwbedrijven waar in het kader van artikel 15, § 5, lid twee en vier, van het decreet van 23 januari 1991 inzake de bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen, een ontheffing geldt; noch voor de percelen van landbouwbedrijven die onder de bepalingen van artikel 14 of artikel 15, §§ 1 tot 4 en § 6 van bovengenoemd decreet vallen; noch voor gronden die louter om de reden dat deze verworven zijn in de periode tussen de aangifte 95 en de inwerkingtreding van het mestdecreet niet onder de toepassing van hogervermelde ontheffing vallen, behalve in bepaalde gevallen aangeduid door de Vlaamse regering, waarbij de modaliteiten of middelen nader kunnen worden gespecificeerd zonder nochtans tot een volledig verbod te kunnen overgaan;

2) behoudens in toepassing van een goedgekeurd beheersplan conform het bosdecreet van 13 juni 1990, de vegetatie, met inbegrip van meerjarige cultuurgewassen of van kleine landschapselementen te wijzigen;

3) het reliëf van de bodem te wijzigen;

4) werkzaamheden uit te voeren die rechtstreeks of onrechtstreeks het grondwaterpeil verlagen, alsook maatregelen die de bestaande ont- en afwatering versterken;

5) de structuur van de waterlopen te wijzigen.
[...]'

- Artikel 26bis van hetzelfde decreet:

'§ 1. De overheid mag geen toestemming of vergunning verlenen voor een activiteit die onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken.

Als voor een activiteit een kennisgeving of melding aan de overheid vereist is, dient door de kennisgever worden aangetoond dat de activiteit geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken. Wanneer de kennisgever dit niet gedaan heeft, dient de betrokken overheid zelf te onderzoeken of de activiteit onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken.
[...]'

- Artikel 5 van het besluit van 21 november 2003 houdende maatregelen ter uitvoering van het gebiedsgericht beleid:

'§ 1. Onder de bepalingen van art. 25, § 3, 2° 4) en 5) van het decreet wordt onder meer begrepen:

1° het ontwateren of inbuizen van bron- en kwelzones;

2° het inbuizen van beken en rivieren, sloten, grachten en greppels;

3° het aanleggen van overstorten;

4° een goed te irrigeren.

Ont- en afwateringen en irrigaties, die reeds bestaan op het ogenblik van afbakening, kunnen behouden blijven en onderhouden worden, in de mate dat ze in de speciale beschermingszones geen oorzaak zijn van de in respectievelijk artikel 36ter, § 2, a) en b) van het decreet bedoelde verslechtering van de natuurkwaliteit en het natuurlijk milieu of betekenisvolle verstoring van een soort of binnen het VEN geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur veroorzaken.

§ 2. Het is verboden om overstorten aan te leggen in de speciale beschermingszones aangeduid voor een vissoort uit bijlage II van het decreet.'

- Artikel 6 van hetzelfde besluit:

'Volgende activiteiten zijn verboden in gebieden behorende tot een GEN of GENO:

1° het kunstmatig zaaien, aanplanten of op elke ander wijze introduceren van niet-inheemse planten, inclusief bomen en struiken, uitgezonderd:

a) indien voorzien in een goedgekeurd beheersplan;

b) indien het cultuurgewassen op cultuurgronden betreft;

c) indien het laanbeplantingen met populieren betreft;

d) indien het hoogstamboomgaarden betreft;

e) omwille van specifieke cultuurhistorische redenen.

2° bij het beheer van bossen in de zin van artikel 3, §§ 1 en 2 van het Bosdecreet af te wijken van de criteria voor duurzaam bosbeheer zoals vastgesteld in uitvoering van artikel 41 van het Bosdecreet, uitgezonderd indien voorzien in een goedgekeurd beheersplan conform het Bosdecreet;

3° het scheuren van permanent grasland;

4° strandvisserij te beoefenen met behulp van warreInetten.'

Ook de verboden en vergunningsplicht uit het vegetatiebesluit (Besluit van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu) blijven onverminderd van kracht, behalve waar het verbod of de vergunningsplicht opgeheven worden door de gewijzigde bestemming en waar geen andere beschermingen van toepassing zijn. Vanuit de natuurregelgeving zijn sowieso een aantal uitzonderingen van toepassing die beschreven staan in de bovenvermelde besluiten.
Omwille van de rechtszekerheid naar de burgers toe en om verwarring te vermijden is het aangewezen dat deze bepalingen overgenomen worden in het RUP.

Om een goede inschatting te kunnen maken van de invloeden van de geïsoleerde zonevreemde constructies op de omgeving moet de aansluitingstoestand op het rioleringsnet of eventuele milieuvriendelijke alternatieven gekend zijn.

In deelplannen wordt vaak gewerkt met gearceerde zones die de aanduiding 'overgangszone naar natuurgebied' krijgt. De verdere uitwerking van deze zone ontbreekt. Het Agentschap verwacht hier dan ook geen meerwaarde temeer deze zone in bepaalde deelplannen overlapt met de bestaande bebouwing (bv. Dp 5).

Indien grondwerken moeten uitgevoerd worden of indien nieuwbouw mogelijk gemaakt wordt moet in de inrichting- en beheersvoorschriften de voorwaarden omtrent grondbemaling opgenomen worden.

In de deelplannen wordt onder de tolerantie en toetsingscriteria melding gemaakt van een mogelijkheid tot oppervlakte uitbreiding van 5%. Hier dient de term 'eenmalig' te worden toegevoegd. Deze eenmalige oppervlakte uitbreiding dient op de huidige oppervlakte berekend te worden (= referentiesituatie). Dezelfde redenering kan doorgetrokken worden naar de volumetoename.

Het Agentschap stelt voor om verschillende wegsegmenten te verwijderen ten behoeve van ruimtelijke ontsnippering en natuurherstel (habitatdefragmentatie) conform de aanbevelingen van de "ecosysteemvisie voor de Vlaamse kust en de gebiedsvisie voor het duinencomplex het schipgat, doornpanne en de hoge blekker", om verschillende ten behoeve van de wegontsluiting niet noodzakelijke wegsegmenten, te verwijderen: Hierbij verwijzen we naar (delen van):

- Eglantierlaan
- het wegsegment tussen de Bettystraat (na de afslag van het Duinenhuis) en de Rolandstraat
- Gulden Zandstraat.

Verder wenst het Agentschap nog enkele specifieke opmerkingen te maken met betrekking tot enkele deelplannen.

Deelplan 2:
Onder de inrichting – en beheersvoorschriften wordt beplanting geadviseerd uit streekeigen soorten. Het Agentschap meent dat deze enkel kan aangeraden worden indien dit op de desbetreffende plaats gewenst is. We verwijzen hierbij naar de natuurvergunningsplicht voor het wijzigen van vegetatie waaronder ook de witte duinen vallen. (artikel 9 uit het uitvoeringsbesluit van het natuurdecreet van 21 oktober 1997).

Deelplan 5:
De zone in functie van natuurontwikkeling behouden als natuurgebied.

Deelplan 6:
De zone in functie van natuurontwikkeling behouden als natuurgebied.
Er dient een duidelijke afbakening te gebeuren van de zone die onbebouwd dient te blijven rond de manege. Een eventuele eenmalige uitbreiding van de manege kan enkel gebeuren rond de bestaande bebouwing.

Deelplan 7:

Het zwembad kan enkel behouden blijven indien het zich in de directe nabijheid van de gebouwen bevindt.
Het aanleggen van beplanting is hier ongewenst. Ons inziens kan in het kader van het RUP geen uitspraak gedaan worden over de wenselijkheid of haalbaarheid van het bestendigen van de toegang tot de achtergelegen duingebieden van op deze percelen. De recreatieve ontsluiting van de duingebieden dient besproken te worden in een forum waarin de betrokken partners, zoals het Agentschap voor Natuur en Bos, een totaalvisie kunnen vormen.

Deelplan 8:
De zone in functie van natuurontwikkeling en de zone aangeduid als parking dient behouden te blijven als natuurgebied.

Deelplan 9:
De onbebouwde percelen in de Cesar Francklaan dienen als natuurgebied ingekleurd te worden. Zo kan een corridorfunctie behouden blijven naar de achterliggende percelen. In het kader van ontsnippering en het creëren van grotere eenheden natuur werd in de Panoramalaan reeds infrastructuur gesloopt. Het is dan ook ontoelaatbaar om in de Cesar Francklaan nieuwe bebouwing toe te laten en zo de stedelijke druk op het duinengebied van de Hoge Blekker te verhogen.

Deelplan 13:
De 'zone voor openbaar' nut dient gewijzigd te worden in 'zone voor openbaar nut met nabestemming natuur' (omdat niet uit te sluiten valt dat het enig gebruik van het duinenhuis op middellange termijn zou kunnen uitdoven). De verharding voor de wegenis kan slechts uitgevoerd worden in kleinschalige waterdoorlatende verhardingen. Om wildparkeren langsheen de Bettystraat tegen te gaan dient een slagboom opgericht te worden ter hoogte van de Kustlaan.
Voorts stelt het Agentschap voor om de wegenis tussen de Bettystraat, vanaf de afslag naar het Duinenhuis, en de Rolandstraat te verwijderen (habitatdefragmentatie).

Deelplan 14:
Het Agentschap gaat niet akkoord met de wijziging van natuurgebied naar woonzone. Het plaatsen van nieuwe, kleine bouwwerken zoals een tuinhuis, beperkte verhardingen, e.d. zijn ontoelaatbaar.

Met vriendelijke groeten,

ir. Danny Maddelein
Celverantwoordelijke beleidsuitvoering

4.3 Verslag plenaire vergadering

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING VOORONTWERP GRUP ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES, GRUP 2 : CORRIDOR SCHIPGAT – DOORNPANNE (20/02/2008)

AANWEZIG

– Dhr. Joeri Stekelorum	Gemeentesecretaris Koksijde
– Dhr. Dirk Dawyndt	Schepen ruimtelijke ordening Koksijde
– Dhr. Freddy Beun	voormalig schepen ruimtelijke ordening Koksijde
– Mevr. Siska Stockelynck	Afdelingshoofd technische dienst
– Mevr. Leen Declerck	diensthoofd dienst ruimtelijke ordening en planning
– Mevr. Gaëtane Maes	Agentschap RWO
– Dhr. Bart Aerts	Dienst Ruimtelijke Ordening – provincie West-Vlaanderen
– Dhr. Emmanuel Van Houtte	I.W.V.A
– Mevr. Isabelle Brackse	AWV / District Diksmuide
– Dhr. Gilbert Brackx	AWV / District Diksmuide
– Mevr. Sarah Willems	Cultuurfunctionaris erfgoed
– Mevr. Leni Demarest	Agentschap Natuur en Bos
– Dhr. Lieven Dekoninck	Agentschap Natuur en Bos
– Mevr. Nele Vanderstraeten	WVI
– Mevr. Katrien Vervaet	WVI

VERONTSCHULDIGD

- Voorzitter van de Gecoro
- Toerisme Vlaanderen

AFWEZIG

- VVM De Lijn
- Vlaamse Overheid - Agentschap R-O Vlaanderen – onroerend erfgoed
- Vlaamse Overheid Agentschap economie
- Vlaamse Overheid – agentschap R-O Vlaanderen – Directie en Co-werking

VERSLAG

Op de plenaire vergadering worden de volgende schriftelijke adviezen overhandigd : advies Toerisme Vlaanderen, advies Drum en advies RWO. AWV heeft geen schriftelijk advies, maar zal zijn opmerkingen geven tijdens de plenaire vergadering. Agentschap Natuur en Bos heeft nog geen advies opgemaakt en stelt dat zij dit in de loop van de volgende week nog zullen overmaken. Het gemeentebestuur van Koksijde stelt dat uiterlijk ten laatste tegen de plenaire vergadering advies dient te worden verleend, hetzij mondeling, hetzij schriftelijk.

WVI geeft een korte toelichting omtrent gevolgde methodiek en stelt dat er nog enkele aanpassingen dienen te worden doorgevoerd t.a.v. het voorliggende document. Deze aanpassingen hebben betrekking op het algemeen plan en de detailplannen.
De woningen die momenteel aangeduid staan op het algemeen plan, maar die niet binnen de afbakening van het VEN – gebied liggen, wenst het gemeentebestuur alsnog aan te duiden als zijnde niet – geïsoleerd. Op die manier wordt dezelfde methodologie gebruikt als grup 1 : de Noordduinen en worden discussies over het al dan niet geïsoleerd zijn vermeden : de afbakening van het VEN is immers een bestaand instrumentarium waarnaar verwezen kan worden. De woningen liggen bovendien niet echt geïsoleerd (zijn immers door hun specifieke ligging niet opgenomen in het VEN), maar palen aan de rand en bevinden zich in de onmiddellijke nabijheid van een uitgeruste weg. Het gaat specifiek over de volgende woningen :

- Guldenzandstraat, nrs. 62 en 105
- Debusscherestraat nr. 6
- Panoramalaan nrs. 15 en 17

De administraties kunnen zich hierbij vinden, mits duidelijk aangetoond kan worden dat deze woningen niet geïsoleerd liggen.
De aanpassingen die betrekking hebben op de detailplannen, worden besproken bij de behandeling van de detailplannen.

ALGEMENE BEMERKINGEN

– **Advies Toerisme**

Het advies van toerisme is positief maar betreurt het feit dat er geen initiatieven zijn opgenomen om de problematiek van camping De Blekker te deblokkeren. Deze camping situeert zich ter hoogte van de Jachtwakersstraat en bevindt zich grotendeels in een, volgens het gewestplan, zone voor verblijfsrecreatie. Een klein gedeelte (ter hoogte van de zuid – westelijke grens van de camping) bevindt zich echter in natuurgebied.

De gemeente vraagt zich dan ook af of de provincie zelf planinitiatieven zal/kan ondernemen of dat deze problematiek eventueel kan opgelost worden via onderhavig rup of dient opgenomen te worden binnen het KAP III – project. Indien geopteerd wordt om onderhavige problematiek alsnog op te nemen binnen onderhavig uitvoeringsplan, dient bijkomend uitgeklaard te worden of er opnieuw officieel adviesvraag dient te gebeuren, gelet op het feit dat het plangebied wordt uitgebreid.

Dhr. Aerts zal zich over deze zaken verder bevragen en dit als reactie op het verslag naar het gemeentebestuur versturen. Er is een duidelijk verschil indien het gaat over louter grenscorrecties t.a.v. het gewestplan of indien er substantiële wijzigingen dienen te worden doorgevoerd.

– **Advies I.W.V.A**

I.W.V.A heeft geen opmerkingen omtrent dit planinitiatief maar stelt de vraag waarom het I.W.V.A. niet werd opgenomen binnen onderhavig uitvoeringsplan. Gelet op de bovenlokale materie is dit echter geen bevoegdheid voor de gemeente. Dhr. Bart Aerts heeft geen weet van eventuele provinciale planinitiatieven.

– **Agentschap R-O Vlaanderen**

  – Principieel is het een bevoegdheid van het Vlaamse Gewest om uitspraken te doen over zonevreemde woningen binnen kwetsbaar gebied. De gemeente kan evenwel planinitiatief tonen indien enerzijds duidelijk het hoogdringend aspect wordt aangetoond en indien anderzijds het planinitiatief niet strijdig is met de bepalingen van het RSV. Het advies van Agentschap Natuur en bos is hierbij bepalend.

    Hierop wordt door het gemeentebestuur van Koksijde gerepliceert dat het aspect ‘hoogdringendheid’ nooit ter sprake is gekomen bij de voorgaande rups. Er is toen duidelijk geduid dat de gemeente planinitiatief kan ondernemen, gelet op het feit dat de gemeente het juiste planniveau is om het aspect van zonevreemde woningen te behandelen.
  – De algemene voorschriften houden een versoepeling in ten opzichte van de huidige decretale bepalingen inzake uitbreiding en heropbouw na heerkracht en nieuwe bijgebouwen. Hierbij ontbreekt er een algemeen beleidskader voor de volledige gemeente en is er geen afweging gebeurd t.a.v. de natuurwaarden. Een tegenstrijdigheid met het RSV kan hierdoor gecreëerd worden.
  – Aspect bijgebouwen : er zijn te weinig beperkingen naar bijgebouwen, vooral inzake de geïsoleerde woningen. Voorschriften met betrekking tot bijgebouwen dienen opgenomen te worden in de bebouwingsvoorschriften en niet bij de inrichting en beheersvoorschriften.
  – Maximale kroonlijsthoogtes, nokhoogtes, afstanden tot perceelsgrenzen dienen te worden opgenomen in het verordenend gedeelte.
  – Uitbreidingsmogelijkheden van woningen dienen aangevuld te worden met beperkingen naar maximale volumes en/of een beperking in percentage uitbreiding.

– **Drum**

  – Het gewestplan wordt verordenend opgeheven voor wat betreft de detailplannen. Dit kan niet verordenend gemaakt worden en dient in de memorie van toelichting te staan.
  – Aspect vervallen verkavelingen : indien verkaveling vervallen zijn, is het niet meer mogelijk om bijkomende mogelijkheden voor woningen te creëren.

    Het gemeentebestuur repliceert hierop dat er op die manier precedenten worden gecreëerd, gezien deze mogelijkheid wel werd toegestaan binnen het goedgekeurd grup 6 : duin-polderovergang. Dhr. Bart Aerts zal dit gegeven verder nakijken.
  – Aspect vergunningstoestand : De geboden mogelijkheden voor de constructies zijn enkel mogelijk indien ze behoorlijk vergund (geacht) zijn. De vergunningstoestand is binnen onderhavig uitvoeringsplan niet voldoende uitgeklaard. Tevens moet in de detailplannen niet enkel de vergunningstoestand van de bestaande bedrijvigheid worden uitgeklaard, maar tevens van de zonevreemde woningen. Als voorbeeld wordt de bestaande winkelfunctie binnen detailplan 4 aangehaald, de 2 noordelijke woningen t.h.v. detailplan 6 en het volleybalterrein en zwembad binnen detailplan 7.
  – Constructies gelegen aan de rand kunnen worden opgenomen in een gemeentelijk rup, geïsoleerde constructies dienen te kaderen binnen de visie van de bevoegde overheid, zijnde het Vlaamse Gewest. Het advies van het Agentschap Natuur en Bos is hierbij bepalend.
  – Op sommige plaatsen worden nieuwe losstaande kleine bouwwerken toegelaten voor de niet-geïsoleerde woningen. Deze niet – vergunningsplichtige werken zijn enkel mogelijk binnen de niet-kwetsbare gebieden en hier dus niet aangewezen.
  – De tuinen worden veelal opgenomen in een groenzone i.f.v. natuurontwikkeling. De meerwaarde wordt hiervan in twijfel getrokken, het is beter het plangebied te beperken tot het gedeelte dat effectief herbestemd wordt. De bedoeling van deze bijkomende zone dient gezien te worden als een signaalfunctie naar de burger toe, om duidelijk aan te tonen dat niet alles toegelaten is in deze zone. Zo worden duidelijke maatregelen opgelegd naar streekeigen beplanting en het niet toelaten van bijkomende verhardingen.
  – De buurtwegentoets ontbreekt bij het aspect lijninfrastructuur. Dit gegeven dient te worden aangevuld.
  – De bestemming van particulier hotel voor het detailplan 7, meerbepaald home St-Antoine, is, gelet op de ligging en gelet op de huidige openbare bestemming, te verregaand.

    Er wordt opgemerkt dat het momenteel geen openbaar gebouw betreft, dit gegeven staat verkeerdelijk aangeduid in de memorie van toelichting. De functie van hotel zal niettemin geschrapt worden. Nieuwbouw werd binnen onderhavig detailplan wel toegelaten omdat het gebouw in verschillende fases werd opgebouwd waardoor er verschillende niveauverschillen zijn ontstaan. Dit is niet gebruiksvriendelijk, gelet op de huidige bewonersgroep, zijnde mindervaliden.
  – Pag 63 : de symbolische aanduiding van de geïsoleerde woningen in de stedenbouwkundige voorschriften heeft een iets andere kleur dan op plan.
  – Algemene bepalingen rond afsluitingen, p. 67.

    De vraag wordt gesteld opdat afsluitingen t.h.v. de perceelsrand noodzakelijk zijn. Deze worden evenwel toch toegelaten omdat het steeds wenselijk is dat mensen hun eigendomsstructuren kunnen afsluiten.

– **Agentschap Natuur en bos**

  – Het agentschap ondersteunt voorliggend planinitiatief maar betreurt het feit dat er geen insteek is vanuit natuuroogpunt. Het plangebied betreft grotendeels ruimtelijk kwetsbaar gebied, er kunnen bijgevolg conflicten ontstaan tussen de wetgeving van het VEN, vegetatiebesluit,… en de stedenbouwkundige wetgeving. De wetgeving rond natuurbeleid blijft immers van toepassingen, er mogen dan ook geen tegenstrijdigheden ontstaan.
  – Met de optie om 5% volumetoename toe te laten voor architecturaal waardevolle geïsoleerde woningen kan akkoord worden gegaan.
  – De passende beoordeling is niet voldoende en dient in gezamenlijk overleg te worden opgemaakt. Deze beoordeling werd evenwel opgemaakt conform de voorgaande goedgekeurde uitvoeringsplannen en werd toen wel als voldoende geacht. Er dient echter een exacte inventarisatie van de bestaande vegetatie te worden opgenomen om duidelijk te kunnen aantonen dat er geen natuurwaarden geschaad worden. Als voorbeeld wordt de bestaande parking t.h.v. detailplan 8 geduid. De stedenbouwkundige vergunningstoestand is niet duidelijk en een meer gedetailleerde inventaris van aanwezige natuurwaarden is belangrijk.
  – Het is wenselijk om binnen het uitvoeringsplan een duidelijk overzicht te geven van de eigendomsstructuur, zowel van het agentschap Natuur en Bos als van I.W.V.A. Tevens moet duidelijker aangetoond worden wat op vandaag als Vlaams Natuurreservaat kan gerekend worden.

1. BEMERKINGEN PER DEELPLAN :

Deelplan 1 : Boothotel Normandie

- Agentschap Natuur en Bos vraagt zich af waarom de buffer ten westen van het gebouw herleid werd naar een minimale zone. Het betreft bestaande toestand, er is geopteerd om circulatie rond het gebouw mogelijk te houden en geen parkingzone af te nemen, gelet op de hoge parkeerdruk die er momenteel reeds heerst. Een volledige buffering rondom het gebouw is hierbij niet wenselijk, tevens omwille van het feit dat het een beschermd monument betreft dat gezien mag worden vanuit de omgeving. Het is evenwel belangrijk dat de bestaande parkeersituatie / parkeerdruk duidelijk wordt aangegeven.

Deelplan 2 : Vakantiecentrum 'De Zeebries'

- De gemeente heeft dit centrum aangekocht. De bestemming van openbaar nut zal in de voorschriften worden opgenomen, de functie van hotel zal worden geschrapt.
- Er zal duidelijk worden opgenomen dat het gaat over een éénmalige functionele verbouwing. Het is wenselijk om het bestaand volume te bepalen en hieraan een maximum te koppelen. (DRUM)
- Zone 3 staat nog altijd onder het natuurdecreet en het vegetatiebesluit. (Agentschap Natuur en Bos)
- Het is duidelijker indien de fotopunten op plan bestaande toestand worden aangeduid. (Agentschap RWO)

Deelplan 3 : Boothotel 'La Peniche'

- Dhr. Bart Aerts stelt zich de vraag of de bufferzone effectief nodig is ? Het is evenwel wenselijk deze te behouden, in realiteit is dit reeds een andere zone t.a.v. zone 1, ruimtelijk afgesloten met een haag.

Deelplan 4 : Omgeving Albert I – laan – Oostduinkerkebad

- De bestemmingsvoorschriften zijn te ruim (RWO – Drum). Er wordt echter gesteld dat de huidige bezetting bij nieuwbouw herleid wordt naar 30 %, waarbij er extra mogelijkheden worden geboden om nieuwbouw te stimuleren. De bestemmingen dienen niettemin te worden beperkt, akkoord kan gegaan worden met wonen en handel, de bestemming van hotel is geen optie.
- Er dienen bepalingen te worden opgenomen dat ingeval grondbemaling bij nieuwbouw, reïnfiltratie gebeurt. (Agentschap Natuur en Bos)
- De afstand tot de Albert I – laan dient minimum 8 meter te bedragen (AWV).

Deelplan 5 : woonhuizen ter hoogte van de Blanchelaan – Ernest Beukenlaan

- De vergunningstoestand is onvolledig.

Deelplan 6 : Omgeving Westhinderstraat – Pylyserlaan

- De vergunningstoestand is onvolledig.
- Het toelaten van 2 bouwlagen voor de bestaande bedrijvigheid is teveel en dient te worden aangepast, cf. huidige toestand (1 bouwlaag). (Agentschap RWO) Er kan evenwel worden opgenomen dat omwille van noodzakelijke technische redenen de kroonlijst beperkt kan worden opgetrokken.

Deelplan 7 : Home Sint Antoine

- De functie van hotel dient te worden geschrapt.

Deelplan 8 : Home De Zandkluyse en omgeving

- De gemeente wenst nog enkele aanpassingen door te voeren :
    - De woning in bestemmingszone 2 dient te worden herleid naar woonzone, meerbepaald zone 1 en de aanduiding als architecturaal waardevol dient te worden geschrapt.
    - De mogelijkheid dient te worden opengehouden om de achterliggende parking te gebruiken als mobilhomeparking met beperkte voorzieningen :
        - De parkeerzone van het gemeentelijk zwembad wordt uitgebreid, de druk voor bijkomende parkings daalt hierdoor.
        - Er is nood aan een parking voor mobilehomes, er is geen alternatief voor handen binnen de gemeente.

      Voor de provincie is het belangrijk dat er geen oneerlijke concurrentie kan worden gecreëerd t.a.v. de sector (dus tegen betaling) en er dient te worden nagegaan of de gemeente geen zone kan voorzien binnen het KAP III – project.

      Voor het Agentschap Natuur en Bos dient de vergunningstoestand duidelijk te worden uitgeklaard, het agentschap vindt dit een zeer ongelukkige situatie voor een (mobilehome)parking.
- De vergunningstoestand van de bestaande gebouwen is onvolledig.

Deelplan 9 : woonhuizen ter hoogte van de Cezar Francklaan

- De creatie van nieuwe woningen in kwetsbaar gebied is niet aangewezen. Er wordt opgemerkt dat dit van oudsher bebouwbare percelen waren binnen een verkaveling, doch dat deze verkaveling is komen te vervallen zonder dat de eigenaar zich heeft aangemeld. Dhr. Bart Aerts zal dit gegeven , o.a. in grup 6, nakijken.

Deelplan 10 : woonhuizen t.h.v. de James Ensorlaan – Hoge Blekkerlaan

- Het gewestplan voor deelplan 9 en 10 zijn hetzelfde en dient te worden aangepast.
- Zone 2 dient beter volledig te worden ingekleurd naar zone 1 daar momenteel toegang wordt genomen ter hoogte van deze zone. Beter is dan ook te werken met de overlay 'overganszone naar natuurgebied' (Agentschap Natuur en Bos).

Deelplan 11 : woonhuizen t.h.v. de Rozemarijnweg en de Sangatteweg

- De vergunningstoestand is onvolledig.

Deelplan 12 : woonhuizen t.h.v. de Lupineweg :

- De vraag wordt gesteld waarom de noordoostelijke percelen niet zijn opgenomen, gezien deze ook gedeeltelijk in natuurgebied lijken te liggen. Arohm heeft voorafgaandelijk een interpretatie van het gewestplan op perceelsniveau gedaan, waarin bleek dat er voor deze woningen geen problemen waren.

Deelplan 13 : het duinenhuis :

- De toegangsweg dient effectief opgenomen te worden binnen het bestemmingsplan, een pijlaanduiding volstaat niet (Drum).

Deelplan 14 : Hutstraat – E. Tytgatstraat

- Het bestaande terras achter de woning in de Hutstraat, momenteel bestemd als zone i.f.v. natuurontwikkeling, dient beter opgenomen te worden binnen zone 1.

Besluit

Het voorontwerp zal herwerkt worden, waarna de procedure kan worden verdergezet.

Voor verslaggeving

WVI, 28/02/08

4.4 Terreinonderzoek detailplan 8

4.4.1 Verslag terreinbezoek vegetatie in omgeving GRUP Pylyzerlaan Koksijde, 31 juli 2008-07-31, en kort beheersdadvies

Arnout Zwaenepoel

Bij het terreinbezoek werd de omgeving van het GRUP Zandkluyse bekeken. Van de waardevolste vegetaties werd een vegetatie-opname gemaakt (tiendelige Londo-schaal 1975; zie exceltabellen). Van de minder waardevolle vegetaties werd een beschrijving gemaakt. De vegetaties zijn vanuit verschillende gezichtshoeken gefotografeerd. Op een kaatje zijn ligging van de vegetatie-opanmes, vegetatiebeschrijvingen en foto's weergegeven. Tenslotte worden enkele adviezen geformuleerd.

Vegetatieopname 1 weerspiegelt en typisch olmenbosje van de binnenduinrand. Typisch voor de bebouwde omgeving is het sterk antropogeen beïnvloede karakter. Soorten als Hemelsleutel, Judaspenning, Kleine maagdenpalm, Mahonie, verwilderde kersen en pruimen wijzen op naburgie tuinen en verwilderingen van daaruit. Overigens is het bosje zeer karakteristiek en als traditionele beplanting van de binnenduinrand zeker het behouden waard en een belangrijk natuurlijk/cultuuhistorisch relict.

Vegetatieopname 2 geeft een erg analoog bosje weer. Ook hier zijn de Rode spoorbloem en Haagliguster duidelijke verwilderingen uit aangrenzende tuinen. Het bosje is iets meerlagig, met een onderlaag van olm, die relatief laag is omdat oudere bomen systematisch door de olmenziekte geveld worden. De wortelopslag doet de olmenlaag herschieten tot zo'n tien meter hoogte. De overstaanders bestaan uit vrij lage Canadapopulieren van diverse cultivars. Ook dit bosje heeft een gelijkaardige cultuurhistorische betekenis en is zeker het behouden waard.

Vegetatieopname 3 geeft een beeld van het licht geruderailiseerde speelduin achter de Zandkluyse. Dit is officieel een deel van het Vlaams Natuurreservaat De Hoge Blekker, in praktijk een speelduin. Het bestaat uit sterk betreden open gedeelten met Zandzegge en Duinzwenkgras als belangrijkste soorten en een struweel van Duindoorn als dominant. De natuurlijke samenstelling van het struweel neigt naar een oudere fase van duinstruweel, met invasie van meidoorn. Daarnaast zorgen verwilderingen van tuinbeplantingen voor opslag van esdoorn en andere boomsoorten.

Vegetatieopname 4 geeft opnieuw een olmenbosje weer met nog duidelijker overstaanders van populier dan in de tweede opname. Ook dit bosje heeft een gelijkaardige cultuurhistorische betekenis en is zeker het behouden waard.

Vegetatiebeschrijving 5 slaat op een verwilderde tuin schuin achter de Zandkluyse. Hazelaar, Haagliguster, Paardenkastanje, Ruwe berk, Taxus, Zwarte den, Appel, Hulst, Es, Cotoneaster, Populier, Mahonie, Viburnum, … zijn de belangrijkste struiken en bomen, die mee verantwoordelijk zijn voor de invasie van het achterliggende duin met exoten en cultuurplanten.

Vegetatiebeschrijving 6 slaat op het daarnaast liggende open populierenbosje. In de struikenondergroei staat was olm en esdoorn. De kruidlaag bestaat voornamelijk uit Dauwbraam en Grote brandnetel; De samenstelling lijkt dus wel wat op de olmenbosjes, maar populier is duidelijk dominant, en het karakter is meer open. Dit bosje is daarom duidelijk minder waardevol dan de traditionele olmenbosjes.

Vegetatiebeschrijving 7 slaat op een recente aanplant van een smalle strook naast de Zandkluyse. Deze bestaat integraal uit exoten en cultuursoorten, aarvan nogal wat invasieve soorten, zoals (Japanse) Rimpelroos, en verde de riviervariêteit van Duindoorn (en dus niet de autochtone Duindoorn van de duinen!), cotoneaster sp., …

Vegetatiebeschrijving 8 tenslotte beschrijft het gedeelte ten oosten van vegetatieopname 4. Dit is een open populierenaanplant op reliëfrijk duin.

Adviezen.

In het actuele GRUP worden termen gebruikt als overgangszone natuur voor de parking en natuurontwikkelingszone voor de verwilderde tuin. Dit soort begrippen wordt best niet gehanteerd. Er is geen overgang, maar een bruuske grens tussen bebouwing en duin, met een afsluiting op de grens. De verwilderde tuin betekent een voortdurende invasie van exoten en cultuursoorten in het Vlaams Natuurreservaat en is dus zeker geen natuurontwikkelingszone, maar hoogstens een 'groene buffer'.

Het verblijfscentrum voor mindervaliden De Zandkluyse met bijhorende parking (voor een belangrijk deel voor gehandicapten gereserveerd) is geen recente bebouwing, sluit aan op de bestaande bebouwing, en is dus niet bepaald een zwaar storende enclave in het natuurgebied. Er lijkt weinig gegronde reden om hier dus tegen in te gaan, tenzij het om een flagrante bouwovertreding zou gaan.

De beplanting rond de Zandkluyse en in de aangrenzende verwilderde tuin is wél bedenkelijk. De recente aanplant naast de Zandkluyze is van het typische soort exotische en invasieve karakter, dat veel werk aan het onderhoud van aangrenzende natuurterreinen verschaft. Deze kan beter verwijderd worden en een meer passende beplanting krijgen, die aansluit bij het karakter van het aangrenzende olmenbosje of het pen duin. Niet beplanten en de spontane vegetatie onderhouden als gazon, of het olmenbosje gewoon spontaan laten uitbreiden zijn twee van de meest aangewezen opties. Het aanbtrenden van een geschoren olmenhaag is eveneens een te overwegen optie, die nauw aansluit bij de traditionele beplantingen van de binnenduinrand.

Bij de tuin is de vraag of het om een privé tuin gaat die nog gebruikt wordt, dan wel om een verlaten tuin zonder actuele functie. De bewoners kunnen best eens aangesproken worden, en misschien kan in overleg een goede oplossing bedongen worden. Ook hier is de keuze van meer streekeigen beplanting aangewezen. Opties voor hagen van Wilde liguster, Gladde olm, Sering, … zouden veel beter passen bij het traditionele karakter van de beplantingen in de duinen.

31 juli 2008

4.4.2 Inventarisatie detailplan 8

Olmenbosjes Pylijzerlaan Koksijde 31 juli 2008

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	1	2	4
Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	r2	r2	p2
Alliaria petiolata	Look-zonder-look	p1	r1	m4
Ammophila arenaria	Helm		r1	
Anthriscus sylvestris	Fluitenkruid	a4		p2
Arrhenatherum elatius	Glanshaver	p1		m4
Artemisia vulgaris	Bijvoet			r1
Arum italicum	Italiaanse aronskelk	r1		
Asparagus officinalis	Asperge		r1	
Brachythecium rutabulum	Gewoon dikkopmos	.1		
Bryonia dioica	Heggenrank	r1	r1	p1
Calamagrostis epigeios	Gewoon struisriet		a2	
Carex arenaria	Zandzegge		m4	m4
Centranthus ruber	Rode spoorbloem (uit tuin)		r1	
Chaerophyllum temulum	Dolle kervel	p2		
Chelidonium majus	Stinkende gouwe	p1		p1
Convallatria majalis	Lelietje-der-dalen (uit aangrenzende tuin)		a2	
Cotoneaster ps.	Cotoneaster (uit naburgie tuin ontsnapt)		p2	
Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn		p2	
Cynoglossum officinale	Hondstong		p1	p1
Diplotaxis tenuifolia	Grote zandkool		p1	p1
Dryopteris dilatata	Brede stekelvaren	r1		
Elymus athericus	Strandkweek	p1		
Elymus repens	Kweek	p1		
Epipactis helleborine	Brede wespenorchis		r1	
Euphorbia peplus	Tuinwolfsmelk	p1		
Eurhyngiulm striatum	Geplooid snavelmos	.2		
Festuca rubra	Rood zwenkgras		m4	
Galium aparine	Kleefkruid	a2		
Geranium robertianum	Robertskruid	a2	a4	
Glechoma hederacea	Hondsdraf	a2		a2
Hedera helix	Klimop	a2	a2	
Heracleum sphondylium	Gewone berenklauw	r1		
Hieracium umbellatum	Schermhavikskruid		r1	
Lanaria annua	Judaspenning (uit tuin)	p1		
Ligustrum ovalifolium	Haagliguster (uit randbeplanting verwilderd)		r1	
Ligustrum vulgare	Wilde liguster		r1	
Lithospermum officinale	Glad parelzaad		p1	
Mahonia aquifolia	Mahonie (uit aangrenzende tuin)r1	r1	r1	
Malus domesticus	Eetappel	r1		
Oenothera parviflora	Kleine teunisbloem	r1		
Plantago lanceolata	Smalle weegbree		p1	
Poa trivialis	Ruw beemdgras	a2		
Populus alba	Witte abeel		1	
Populus x canadensis (onbekende cultivar)	Canadapopulier		5	5
Populus x canadensis 'marilandica'	Marilandicapopulier			r4
Populus x canadensis 'Robusta'	Robusta-populier			1
Prunus avium	Zoete kers (weggeworpen eetkers?)	r1		
Prunus domestica/x fruticans	Klein blauw pruimpje, 2 cm hoog, Bamispruimachtig	a4		
Ribes rubrum	Rode aalbes		r1	
Rosa canina canina	Hondsroos		p2	
Rubus caesius	Dauwbraam	a2	a4	p4
Rumex crispus	Krulzuring			r1
Salix daphnoides	Berijpte wilg		p4	
Sambucus nigra	Gewone vlier	r1		r2
Sedum telephium	Hemelsleutel (cultuurvariëteit)	p1		
Senecio jacobaea	Jakobskruiskruid		p1	
Sonchus oleraceus	Gewone melkdistel		r1	
Sorbus aucuparia	Lijsterbes		r1	
Symphoricarpus alba)	Sneeuwbes (uit randbeplanting verwilderd)		r1	
Syringa vulgaris	Sering		r2	
Taraxacum vulgare	Gewone paardenbloem	r1	r1	r1
Ulmus minor	Gladde iep	9	8	9
Urtica dioica	Grote brandnetel	p1	a2	a2
Vinca minor	Kleine maagdenpalm (uit tuin?)	p1		

Struweel De Hoge Blekker Koksijde 31 juli 2008

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	3
Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	p4
Ammophila arenaria	Helm	p1
Arrhentherum elatius	Gewone glanshaver	m4
Asparagus officinalis	Asperge	r1
Bromus tectorum	Zwenkdravik	p1
Bryonia dioica	Heggenrank	r1
Calamagrostis epigeios	Gewoon struisriet	m2
Carex arenaria	Zandzegge	m4
Chelidonium majus	Stinkende gouwe	p1
Clematis vitalba	Bosrank	r1
Conyza canadensis	Canadese fijnstraal	p1
Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn	r2
Crepis capillaris	Klein streepzaad	a2
Diplotaxis tenuifolia	Grote zandkool	a2
Dryopteris filix-mas	Mannetjesvaren	r1
Epilobium hirsutum	Harig wilgenroosje	p1
Erodium dunense	Duinreigersbek	p1
Festuca juncifolia	Duinzwenkgras	m4
Fraxinus excelsior	Gewone es	r2
Hippophae rhamnoides	Duindoorn	8
Humulus lupulus	Hop	r1
Hypochoeris radicata	Gewoon biggenkruid	p1
Leontodon saxatilis	Kleine leeuwentand	a2

Oenothera biennis	Middelste teunisbloem	a2
Phleum arenarium	Zanddoddegras	p1
Prunus serotina	Amerikaanse vogelkers	r1
Ribes rubrum	Rode aalbes	r1
Rosa canina canina	Hondsroos	p2
Rubus caesius	Dauwbraam	p4
Sambucus nigra	Gewone vlier	p2
Sedum acre	Muurpeper	p1
Senecio jacobaea	Jakobskruiskruid	a2
Syntrichia ruralis	Groot duinsterretje	.1
Urtica dioica	Grote brandnetel	p1

Opnamenummer	1	2	3	4
Opnamelocatie	Olmenbosje Pylijzerlaan Koksijde tegenover nr 8	Olmenbosje ten N van de Zandkluyse Pylijzerlaan Koksijde	Licht ruderaal duinstruweel achter de Zandkluyse, Pylijzerlaan Koksijde deel van VL nat res De Hoge Blekker speelduin	olmenbosje naast de Zandkluyse Pylijzerlaan Koksijde deel van Vl nat res De Hoge Blekker
Datum	31/jul/08	31/jul/08	31/jul/08	31/jul/08
Totale bedekking	100	100	90	100
Boombedekking	99	100	0	50 (populier)
Struikbedekking			80	90 (olm)
Kruidbedekking	5	10	10	10
Mosbedekking	1	0	<1	0
Strooiselbedekking	100	90	50	90
Helling & expositie	vlak (geëgaliseerd duin)	niet geëgaliseerd duin	reliëfrijk	reliëfrijk
Bodem	humeus duinzand	humeus duinzand	kalkrijk mineraal duinzand	humeus duinzand
Oppervlakte	25 x 5 m	30 x 15 m	50 x 50	25 x 15 m
Fauna		Bruine bandspanner	Blauwvleugelsprinkhaan, Oranje zandoogje	Bont zandoogje

4.5 Verklaring bestaande toestand grafische voorstelling

grens detailplan

perceelsgrens

bebouwing privaat karakter

bebouwing openbaar karakter

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

1- aantal bouwlagen met plat dak

T tuin

vt voortuin

mt moestuin

th tuinhuis

garage

berging

loods/bedrijfsgebouw

stal

toerit/inkom

m muur

dr draad

bp betonplaten

h haag

hp houten platen

BG bouwgrond

BL bouwland

WL weiland

bomen (bij wijze van aanduiding)

kapel

electricteitscabine

telefooncel

P parking

OG openbaar groen

beschermd monument

goedgekeurde verkaveling

goedgekeurde Bpa

goedgekeurde Grup

afbakening Grup (grens van de afbakening van het algemeen plan)

schaal uittreksel gewestplan per bestemmingsplan : 1/15000

foto

GRUP 2:
CORRIDOR SCHIPGAT-DOORNPANNE

Verklaring bestaande toestand
Grafische voorstelling

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

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