

00171



Koksijde RUP Strandlaan

RUP_38014_214_00015_00001

augustus 2011



algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator cel ruimtelijke planning
David Vandecasteele

ruimtelijk planner
Kathy Danneels

datum

aanpassing | fase

19-01-09
23-09-09
26-03-2010
20-05-2010
augustus 2010

Concept voorontwerp
Aangepast concept voorontwerp
Voorontwerp
Plenaire vergadering
Opmaak ontwerp - aanpassing na plenaire vergadering

Het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 20 december 2010.

De Secretaris,
J. Stekelorum

De Voorzitter,
L. Deltombe

zegel der gemeente

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het ontwerp RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 31 januari 2011 tot en met 1 april 2011 (12 uur).

De Secretaris,
J. Stekelorum

De Burgemeester,
M. Vanden Bussche

zegel der gemeente

Onderhavig RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 19 september 2011.

De Secretaris,
J. Stekelorum

De Voorzitter,
L. Deltombe

zegel der gemeente

in houd

toelichtingsnota

9

inleiding 11

1. beslissing tot opmaak 11
2. motivering tot opmaak 11

feitelijke ruimtelijke context 13

1. situering 13
2. historische situering 13
3. bestaande ruimtelijke structuur 17
 - 3.1. nederzettingstructuur 17
 - 3.2. natuurlijke structuur 21
 - 3.3. verkeersstructuur 21
 - 3.4. agrarische structuur 22
 - 3.5. landschappelijke structuur 22
 - 3.6. fysisch systeem 22

juridische ruimtelijke structuur 23

1. juridisch kader 23
 - 1.1. gewestplan 23
 - 1.2. BPA's en RUP's 23
 - 1.3. verordeningen 23
 - 1.4. vogel- en habitatrictlijngebieden 23
 - 1.5. VEN en IVON-gebieden 24
 - 1.6. duinendecreetgebieden 24
 - 1.7. beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten 24
 - 1.8. atlas der Buurtwegen 24
 - 1.9. VHA, Vlaams hydrologische atlas 24
2. vergunningen 24
 - 2.1. verkavelingsvergunning 24

planningscontext 25

1. op Vlaams niveau 25

1.1.	RSV.....	25
2.	op provinciaal niveau	25
2.1.	PRS.....	25
2.2.	provinciaal fietsroutenetwerk (functioneel - recreatief)	27
3.	op gemeentelijk niveau	27
3.1.	GRS	27
3.2.	mobiliteitsplannen	29

gewenste structuur planopzet	29
-------------------------------------	-----------

1.	plankeuzes.....	29
2.	planopbouw/zonering.....	31

toetsing	34
-----------------	-----------

1.	watertoets	34
2.	toetsing aan structuurplan	35
3.	trage wegentoets	36

onteigeningsplan	36
-------------------------	-----------

1.	motivatie van algemeen nut.....	36
----	---------------------------------	----

ruimtebalans	36
---------------------	-----------

1.	op te heffen voorschriften en bepalingen	36
2.	ruimtebalans.....	37
3.	planschade en planbatens	38

planproces	38
-------------------	-----------

1.	verzoek tot raadpleging.....	38
2.	voorontwerp	38
2.1.	adviesprocedure	38
2.2.	plenaire vergadering	38
2.3.	bespreking adviezen.....	38
3.	ontwerp	40

3.1.	voorlopige vaststelling.....	40
3.2.	openbaar onderzoek.....	40
3.3.	besprekingen adviezen/bezwaren en aanpassingen document.....	41
4.	definitieve vaststelling	41

bijlagen	43
-----------------	-----------

stedenbouwkundige voorschriften	1
--	----------

art. 1: centrumgebied	15
------------------------------	-----------

art. 2: zone voor appartementenvilla's	25
---	-----------

art. 3: zone voor woonondersteunende ondernemingen met wissel- bestemming art. 2	33
---	-----------

art. 4: patrimoniumzone	41
--------------------------------	-----------

art. 5: hotelzone	51
--------------------------	-----------

art. 6: openbare groenzone met nabestemming art. 1 centrumgebied	57
---	-----------

art. 7: museumzone	59
---------------------------	-----------

art. 8: zone voor gemeenschapsvoorzieningen	63
--	-----------

art. 9: zone voor terrassen en gelijkvloerse commerciële voorbouw- constructies	65
--	-----------

art. 10: zone voor meergezinswoningen in villastijl	68
--	-----------

art. 11: openbare wegenis	73
----------------------------------	-----------

toelichtingsnota



1. beslissing tot opmaak

Het RUP Strandlaan beoogt de eigenheid en het waardevol (historisch) karakter van de in het gebied aanwezige villawijken te valoriseren en te versterken en, in uitvoering van het GRS, ook de criteria en de precieze afbakening van bepaalde weloverwogen zones (zoals langs invalswegen en verbindingswegen) aan te wijzen, te specificeren en vast te leggen waar appartementenvilla's toegelaten kunnen worden. Om het typische karakter van het gebied te kunnen bewaren is het aangewezen voor het gebied geëigende stedenbouwkundige voorschriften op te stellen en op te nemen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

2. motivering tot opmaak

Door het opstellen van specifieke stedenbouwkundige voorschriften kunnen een aantal negatieve trends waarmee het gebied geconfronteerd wordt, afgeremd en omgebogen worden. Negatieve trends zoals de enorme toeristische en commerciële druk op de kleinschalige binnengebieden waarbij eengezinswoningen omgevormd worden naar veelal meer grootschalige meergezinswoningen en waarbij vaak het bestaande bouwkundig erfgoed verdwijnt.

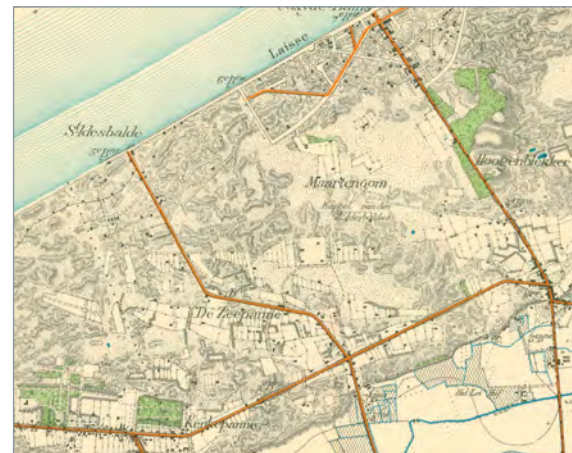
Het is een duidelijke beleidsoptie van de gemeente Koksijde om de nog resterende gave gebieden maximaal te behouden. Aanvullend wenst de gemeente, in uitvoering van het GRS, ook de optie voor het toelaten van appartementenvilla's in bepaalde weloverwogen zones (zoals langs invalswegen en verbindingswegen, ...) te vertalen in het RUP.

Een RUP houdt niet alleen een bevroren van de bestaande toestand in, de gewenste ruimtelijke structuur is minstens even belangrijk. Vanuit een duidelijke visie op betreffend plangebied heeft de gemeente in voorliggend voorontwerp RUP een toekomstgericht wensbeeld ingebouwd.

De gemeente Koksijde hecht bovendien bijzonder veel aandacht aan haar bouwkundig erfgoed. De gemeente wordt gekenmerkt door residentiële wijken met karakteristieke in het groen gelegen villa's en cottages. Vanuit een bekommernis voor dit erfgoed wordt de nodige aandacht besteed aan specifieke maatregelen om te gaan met dit erfgoed.

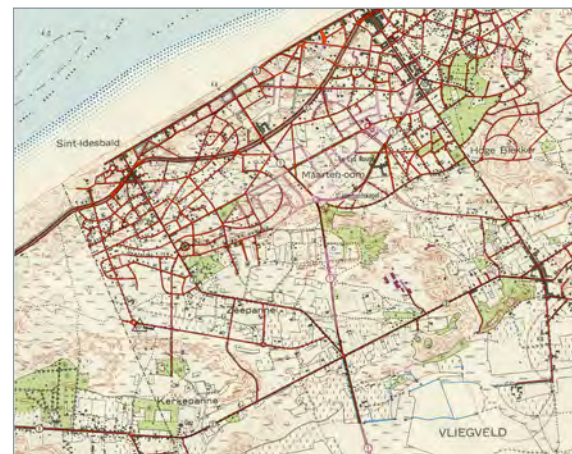
In 2004 werd door kunsthistorica Sarah Willems een inventaris opgemaakt van het in Koksijde aanwezige, bouwkundig erfgoed. Deze inventaris speelt op vandaag niet alleen een rol binnen het erfgoedtoerisme, maar wordt ook gekoppeld aan het instrument van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen om zo het behoud van het erfgoed te kunnen garanderen.

Ook binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (MB 23-08-2001) worden de bestaande villawijken gezien als een belangrijk element voor het imago van Koksijde als badstad (RD, p. 8). Om de authentieke villawijken te beschermen wordt in het GRS de bebouwing langs de Koninklijke Baan gezien als een overgang. Ten noorden ervan worden hoogbouw en appartementenvilla's toegestaan, ten zuiden ervan in de bestaande concentraties en langsheen invalswegen en verbindingswegen zoals de Strandlaan (tot aan de Van Looylaan), de Koninklijke Baan, De specifieke criteria en afbakening van de zones voor appartementenvilla's dienen in uitvoering van het GRS vastgelegd te worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen.



Topografische kaart 1930

Topografische kaart 1954



1. situering

Het onderhavige plan is gelegen binnen de deelgemeente Sint-Idesbald. Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de Koninklijke Baan en wordt doormidden gesneden door de Strandlaan. De overige grenzen van het plangebied zijn:

- in het westen: de gemeentegrens met De Panne;
- in het oosten: de Majoor D'Hoogelaan;
- in het zuiden: de Willem Elsschotlaan en deels de Duinenkranslaan.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt ca. 62, 24 ha.

2. historische situering¹

Sint-Idesbald was voor 1900 als badplaats nauwelijks bekend. Promotiemaatschappijen die aangemoedigd werden door de grootscheepse kust-ontwikkelingspolitiek van Leopold II² lagen aan de basis van het definitief begin. Reeds van bij aanvang was het de bedoeling heel de kust te herscheppen tot één prachtige boulevard, aan één zijde afgezoomd door de zee, aan de andere kant door overweldigende villa's en hotels.³

De familie Bernard was de eigenlijke grondlegger van Sint-Idesbald. De uitbouw van de badplaats werd

toevertrouwd aan promotiemaatschappijen zoals de Société de St. Idesbald (1907).⁴

De bereikbaarheid van de badplaats was doorslaggevend voor de uitbouw ervan. De wegeninfrastructuur werd geleidelijk uitgebouwd door de 'Speciale Dienst der Kust', opgericht door Leopold II. Een aantal rechte assen verbonden de badplaatsen met de bestaande kernen die meer landinwaarts waren gelegen. In Sint-Idesbald vormt de Strandlaan de verbinding naar de vroegere Zeepanne-Baden, de vertakking van de in 1902 aangelegde steenweg Koksijde - De Panne. De Koninklijke baan verbindt de badplaatsen onderling en werd voltooid in 1933. De eerste 'herbergen', chalets, hotels, enz. ontstaan op de kruispunten van deze 'zeelanen' en de laterale Koninklijke Baan. De zijstraten van de 'zeelanen' vormen de overgang naar de open bebouwing van de 'landelijke' residentiële zones.⁵

De periode tussen de beide wereldoorlogen betekende voor de meeste kustplaatsen de definitieve doorbraak, zo ook voor Sint-Idesbald.

Voor de laterale constanten als de Zeedijk en de Koninklijke Baan, evenals de verticale verbindingen (Strandlaan) zijn bepalend voor de ruimtelijke structuur van Sint-Idesbald. De tussenliggende ruimten werden geleidelijk en naar diverse patronen geurbaniseerd.

Net als in Koksijde is Sint-Idesbald a.h.w. concentrisch gegroeid aan weerszijden van de Strandlaan en dit ten nadele van het binnenduinschap. Op basis van bouwaanvragen kan men afleiden dat de aanleg van straten in de omgeving van de Strandlaan in twee fasen werd uitgevoerd. De eerste bouwaanvragen da-

teren uit de periode 1929-1935. In 1929 worden de eerste huizen gebouwd in een aantal straten die ongeveer dwars op de Strandlaan werden aangelegd (H. Christiaenlaan, Zeepannelaan, Jan Pootlaan, Koninginnelaan, M. Demanlaan, Prins Boudewijnlaan) of die de verbinding maken tussen deze nieuwe straten onderling (Pannenlaan, Leeuwerikenlaan, E. Bertrandlaan). In 1930 worden de eerste huizen gebouwd in de Kabouterslaan, de huidige Paul Delvauxlaan. In '31 en '32 worden een aantal straten parallel met de Strandlaan aangelegd (Majoor D'Hooghelaan, Dwarsstraat, Myriamweg, Dumanoirstraat). Vanaf 1933 wordt er gebouwd in de J. Dillenslaan, de A. Nazylaan, de P.P. Rubenslaan en in de Tennislaan. Ook in de Geiteweg, de Smeyerslaan en de De Myttenaerelaan wordt er tijdens deze periode voor het eerst gebouwd. Het stratenpatroon is overwegend rechtlijnig.

Na WO II wordt het stratenpatroon tussen 1947 en '58 aangevuld met de Goffinlaan, de Kroonlaan en een aantal kleinere straten.

Op stedenbouwkundig vlak is Sint-Idesbald dus niet gegroeid uit een globaal concept zoals dit in sommige andere badplaatsen het geval was, maar werden nieuwe straten aangelegd wanneer dit noodzakelijk werd geacht. De tuinwijkgedachte in gereduceerde vakantieform komt hier toch nog aardig tot uiting in een - vooral ten westen van de Strandlaan - vrij drukke en sfeervolle verkaveling met enkele kleine kronkelwegen afgewisseld door grotere rechte lanen.

O.m. de wet van 1936 op het jaarlijks betaald verlof bracht een sociaal toerisme op gang, gepaard met de opkomst van nieuwe logiesvormen en met meer nadruk op sportaccommodaties (zoals tennisvelden). Deze 'sociale fase' brengt een schaalvergroting met

¹ Ministerie van Nationale Opvoeding en Nederlandse Cultuur Rijksdienst voor Monumenten en Landschapszorg, Bouwen door de eeuwen heen, Inventaris van het cultuurbezit in België, Prov. West-Vlaanderen, arrondissement Veurne, Snoeck - Ducaju & Zoon, Gent, 1982, p; LXXVI+715.

² Billiau R., e.a., Tussen land en zee, het duingebied van Nieuwpoort tot De Panne, Lanno, Tielt, 1992, p. 264.

³ ibid.

⁴ ibid.

⁵ ibid.

zich mee die zich aanvankelijk vooral ruimtelijk en dus ten koste van de natuurgebieden voordoet.⁶ Met de komst van nieuwe logiesvormen (camping en vakantiehuis) werd tijdens de tussenoorlogse periode een einde gemaakt aan het klassieke individueel toerisme. Tijdens deze fase heeft de kust zich ontwikkeld tot toeristische trekpleister met een uitgesproken diversiteit tussen de badplaatsen, o.m. naar socio-professionele structuur van de toeristen en stedenbouwkundig uitzicht.

In de naoorlogse periode werd het natuurlijk milieu stelselmatig verder ingepalmd en werden oude gebouwen gesloopt om plaats te maken voor (huur-)apartementsgebouwen en -villa's. Het massatoerisme doet zijn intrede, mede door de sterk toegenomen individuele mobiliteit.

■ kunstenaarskolonie in Sint-Idesbald⁷

“Sint-Idesbald werd het door kunstenaars uitverkoren oord. Julien Dillens die onder leiding van A. Rodin aan de versiering van het Beursgebouw te Brussel werkte en Jan Poot hebben er hun straat. Hun beider borstbeeld in de omheiningsmuur van de villa op de hoek van beider straten is van de hand van J. Witterwulge. Herman Teirlinck pleisterde er op de hoek van de naar hem genoemde straat. Karel Van de Woestijne huisde er in het Annekensnest, Willem Elsschot, de schrijver die steeds opnieuw het kleine in de mens ontmaskerde, verbleef er in ‘Les Vanneaux’, Karel Jonckheere, de dichter van ‘Spiegel der zee’ en van ‘Van zee tot schelp’, woonde in de villa ‘ende Elegast’. De surre-

alistische schilder Paul Delvaux richtte in een vissershuisje niet ver van de molen, een zonnig atelier in.”

■ kustarchitectuur

In de pre-toeristische periode vertonen de duinen van de Westkust quasi geen bebouwing.⁸

Bij de analyse van de kustarchitectuur dient men steeds voor ogen te houden dat het hier in feite gaat om een ‘vrijtijdsarchitectuur’, gebonden aan de begrippen ontspanning en vakantie, zowel wat betreft de particuliere (buitenverblijf, tweede woning) als de publieke constructies (homes, vakantiehuizen en -dorpen).

Belangrijk voor de ontwikkeling van de Westkust was het feit dat men kon terugvallen op de ervaring van de midden- en oostkust op het gebied van ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling van de badplaatsen weerspiegelt zich in de architectuur. Men onderscheidt in het bouwkundig patrimonium van de Westkust verschillende strekkingen in relatie tot het toerisme.

In de ontwikkeling van de kustarchitectuur zijn het eigenlijk de duinhuizen die een nieuwe woonvorm en -stijl introduceren. Tegen de bestaande traditie in worden vrijstaande woningen liefst boven op de duinen gebouwd.⁹ De nood aan beschutting tegen weer en wind wordt verdrongen door de nieuwe drang naar het zo ruim mogelijk en variërende uitzicht en door de nieuwe verhoudingen tussen binnenhuis en omgevende natuur.

Uit de eerste bebouwingsfase van de Westkust stammen de zgn. **cottages** als een romantische verzuchting van de stedeling naar een landelijke leefomgeving. Het woord cottage verwijst naar kleine streekeigen landhuisjes, maar het is vooral de Engelse Arts & Crafts beweging van o.m. William Morris die inspirerend werkt. Typerend voor deze ‘cottagestijl’ zijn het veelvuldig gebruik van houtwerk voor luifels, erkers, leuning, schoorstukken, enz., het wisselend daken-spel (doorgaans overkragend) al dan niet voorzien van dakkapellen, de in- en uitspringende muurgedeelten ten gevolge van erkers, balkons en loggia's. Hierbij is het geheel geconcipeerd in een eigen ‘Vlaamse stijl’ (cfr. het gebruik van baksteen als bouw materiaal, rood pannendak) met verwijzing naar de Engelse en Normandische bouwtrant (cfr. onder meer het gebruik van pseudo-vakwerk). Sommige cottages verraden daarnaast ook nog de invloed van de Art Nouveau-stijl, voornamelijk in de uitwerking van decoratieve elementen.



Cottage-architectuur in de Zeepannelaan

⁶ ibid.

⁷ Godgaf Dalle, Gids voor Veurne-Ambacht, Antwerpen, 1981, p. 78-79.

⁸ ibid., Bouwen door de eeuwen heen

⁹ ibid., Billiau R.

De 'cottagestijl' is of was vertegenwoordigd in de losstaande bebouwing van de oudere verkavelingen (villaatjes temidden van een tuin), maar ook in de aaneengesloten bebouwing aan de zeedijk en in de handelsstraten, al is hun locatie op enkele bewaarde uitzonderingen na, nog slechts af te leiden uit oude prentkaarten.

Het cottage genre werd ook na de oorlogsjaren verder beoefend, al dan niet aangepast aan de stijlnormen van de tijd (o.a. in Koksijde van arch. Gaston Lejeune).

Naast het voorkomen van de 'cottagestijl' wordt de vooroorlogse periode getypeerd door de aanwezigheid van een aantal '**neo-stijlen**' o.a. neo-Vlaamse Renaissance. Deze stijlrichting is vooral vertegenwoordigd in de aaneengesloten bebouwing rondom de centra (o.m. de handelsstraten).

De meeste badplaatsen aan de Westkust kenden hun definitieve ontplooiing pas na WO I. De architectuur uit de periode tussen de wereldoorlogen vertoont verschillende tendenzen. Naast het verder doorleven van het cottage-genre en de neo-stijlen, treedt nu ook het **eclectisme** naar voren, een bouwtrant waarbij uit een gamma van bestaande stijlen een nieuwe stijl gedistilleerd wordt, voorts kent deze periode de Normandische-stijl (met vakwerkbouw), de late verwijzing van de **Art Nouveau**, de doorbraak van de pure **Art Deco-stijl** (met o.a. oorspronkelijke opschriften die tot de compositie zelf behoren).

Deze stijlrichtingen zijn voornamelijk vertegenwoordigd in de centra met uitgesproken 'stedelijk karakter' (commerciële sector). Vooral bij de - meestal commerciële - hoekgebouwen werd gezocht naar hoogwaar-

dige architecturale oplossingen. Men onderscheidt er meerhoekige en soms golvende gevels, gemarkeerd door opeenvolgende registers met vensters, deurvensters, balkons en hoektorens.

De omvang van deze 'verstedelijking' en haar verhouding t.o.v. van het meer kleinschalig residentieel gebied zullen bepalende elementen worden voor het bijzonder karakter en de 'sfeer' van elke badplaats.



Interbellum cottage in de Zeepannelaan

In de jaren 1920-1930 ontstond er een reactie op de decoratieve stijlen, in de vorm van een architecturale vernieuwing door middel van een sobere, zakelijke en functionele vormgeving. De moderne levenswijze dient vertaald in een sobere, logische en evenwichtige vormgeving die berust op een organisch gegroeide indeling van de beschikbare ruimte. Specifiek in de context van de kustarchitectuur wordt gesteld dat duinhuisen en een duinlandschap best kunnen harmoniëren

in een soort van wederzijds respect, een zin voor soberheid. Inplanting en oriëntatie worden zorgvuldig bestudeerd. Deze **modernistische stijl** wordt gekenmerkt door scherp afgetekende horizontaliserende volumes, afgeronde hoeken, plat dak, doorlopende registers met raampartijen, monolietachtige gevelpartijen verhoogd met afgeronde terrassen en balkons met ijzeren relingen, patrijspootjes die verwijzen naar de inspiratie bij de scheepvaart (villa marines), enz. Qua materialen valt het gebruik van beton voor constructief belangrijke en decoratieve onderdelen op, evenals het gebruik van kleurrijke tegels, sierbakstenen en granito bij het nastreven van een picturaal effect. Glas wordt in ruime oppervlakken - zoals schuiframen - toegepast. Deze stijl werd oorspronkelijk door de Brusselse architecten ingevoerd. Plaatselijke architecten werkten eveneens in deze bouwtrant, in Koksijde waren dit L. Van Castel, C. Schaessens en P. Devroy.



Modernistische stijl in de Zeepannelaan

Op het einde van de jaren '20 verschijnt het smalle rijhuistype, een blijkbaar ook voor verhuur bestemde variant, per bouwlaag ingericht als individuele flat of studio. Dit type woning zet zich voort tijdens het interbellum, meestal in afgezwakte modernistische stijl, gepopulariseerde Art Deco of een combinatie ervan.¹⁰

Wanneer na WO II hogere flatgebouwen (meer dan drie bouwlagen) op bredere bijeengebrachte panden, massaal oprijzen wordt de 'formule' tot in den treure toe herhaald. De villabouw aan de kust volgt in de naoorlogse periode de evolutie van het binnenland en vertoont slechts sporadisch enige buitensporige 'vakantiefantasie'. In de nieuwe verkavelingen komt trouwens meer en meer permante bewoning voor.¹¹ Vermeldenswaardig zijn de villa's met rieten daken.

Nieuwe moderne kerken worden in de jaren '50 in de badplaatsen gebouwd om de zondagsplicht te kunnen vervullen. In historisch perspectief is de Keunekapel de voorloper van de huidige St. Idesbald parochiekerk.

De Keunekapel, gelegen aan de H. Christiaenlaan, is het oudste kerkje van de badplaats Sint-Idesbald. Het is in feite ontstaan uit een privaat initiatief van de Brusselse familie Lafosse. Deze bracht hier immers regelmatig de vakanties door en liet, bij ontstentenis van een kerkje in Sint-Idesbald, ten behoeve van een familiepriester een kapel bouwen (1906). De Keunekapel fungeerde tussen 1907 en 1935 als parochiaal gebedshuis en werd toen vervangen door de nieuwe en ruimere Sint - Idesbalduskerk aan de Strandlaan. Later werd de kerk tot villa verbouwd waarbij het interieur en de ramen werden aangepast.

¹⁰ ibid., Billiau R.

¹¹ ibid., Billiau R.

De stilistisch bescheiden St. Idesbalduskerk, gebouwd naar een ontwerp van A. Lust, dateert uit 1935. De buitenarchitectuur in rode baksteen is het resultaat van een vrije interpretatie van de neogotische bouwkunst. Het interieur heeft een moderne aankleding. Aanvankelijk fungeerde dit gebouw als kapelanie, maar later werd het tot hulpparochie gepromoveerd. De plattegrond toont een voorstaand portaal, een schip van drie traveeën, een dwarsbeuk van twee traveeën en een koor van twee traveeën met een vlakke sluiting. De toren met stompe bekroning bevindt zich ten noorden van het koor en is nauwelijks zichtbaar vanaf de straatzijde. De traveeën zijn onderling gescheiden door trapsgewijs vernauwende steunberen.



Keunekapel



Villa's met rieten daken



Sint - Idesbalduskerk

3. bestaande ruimtelijke structuur

3.1. nederzettingstructuur

De nederzettingstructuur van Sint-Idesbald is vergelijkbaar met die van Koksijde-Bad, met name de Zeedijk met hoogbouw en loodrecht hierop een winkelas, de Strandlaan, eveneens met (middel)hoge gebouwen, die de kern verbindt met het binnenland. Rondom deze T-structuur bevindt zich een dicht net van villa-wijken. Deze strekken zich zuidelijk uit tot aan R. Van Dammestraat (N396). De wijk Kerkepanne is de meest zuidelijk gelegen wijk. De perceelsstructuur is er iets groter als in de wijken ten noorden ervan.

De grens met de gemeente De Panne is tevens de morfologische grens tussen de bebouwing van Sint-Idesbald en het geklasseerde landschap van de Houtsaegerduinen (besluit van 22-10-1981).

Op het kruispunt van de N8 met de N396 komt een grootschalige winkel met bovenlokaal karakter voor.

■ T-structuur Koninklijke Baan - Strandlaan

Ter hoogte van het kruispunt van de Koninklijke Baan met de Strandlaan, langsheen laatstgenoemde en langs de Koninklijke Baan is een concentratie van hoogbouw en winkels en horeca terug te vinden, dit i.f.v. het toerisme. De Strandlaan vormt, als uitloper van de N8 een verbinding met het binnenland (Veurne - Ieper - Menen - Kortrijk).

De Koninklijke Baan is een ruimtelijk structurerend lijnelement voor het netwerk van de Kust en is een drager van verscheidene bestaande en nieuwe toeristische voorzieningen.

Binnen de T-structuur Koninklijke Baan - Strandlaan is geen sprake meer van authentieke of oorspronkelijke bebouwing en dit ten gevolge van talrijke verbouwingen (vooral op de begane grondverdiepingen), verbouwconstructies, ...

Langsheen de Strandlaan komt vooral gesloten bebouwing voor, met uitzondering van het uiterst zuidelijk deel waar een open bebouwingstypologie voorkomt.

De Koninklijke Baan wordt gekenmerkt door vrijstaan-bebouwing (appartementenvilla's) en aaneengesloten hoogbouw ter hoogte van de kruising met de Strandlaan. De bestaande ruimtelijke context langs de Ko-



Strandlaan ter hoogte van de E. Bertrandlaan. Compacte gesloten bebouwing veelal bestaande uit meer-gezinshuizen van 3 bouwlagen hoog. Weinig kleinhandel aanwezig.

ninklijke Baan toont een gevarieerd beeld wat betreft aanwezige bebouwingstypologie en functies die het gevolg zijn van het karakter en het belang van de weg. De Koninklijke Baan is een drukke verkeersader met een belangrijke vervoerfunctie (o.a. trambedding) en is daardoor één van de belangrijkste verbindingswegen in de gemeente Koksijde.

- Ter hoogte van de Zeepannelaan-Pannelaan bevindt zich langs de Koninklijke Baan een rust- en verzorgingstehuis van 3 bouwlagen en 1 laag in het dak.
- Daarnaast situeert zich een braakliggend terrein.
- Op de hoek met de Kapelstraat is een meergezinswoning gelegen, bestaande uit 3 bouwlagen met dakverdieping.
- Ter hoogte van de Konijnestraat staat een gebouw bestaande uit een garage, opslagplaatsen en appartementen (2 bouwlagen).



Strandlaan ter hoogte van de J. Dillenslaan. Compacte gesloten bebouwing veelal bestaande uit 3 tot 5 bouwlagen hoog. Op het gelijkvloers kleinhandel aanwezig.

- De kruising met de Strandlaan wordt gekenmerkt door appartementsgebouwen met hoogtes tot gemiddeld 5 à 6 bouwlagen. De gelijkgrondse bouwlaag bestaat uit commerciële functies.
- Verderop komen volumes voor van 3 lagen met dak (met commerciële functies).
- Op de hoek met de Koninginnelaan is een garage-bedrijf met showroom gevestigd.
- De overzijde van de Koninklijke Baan toont een gelijkaardig beeld, met o.a. een hotel van 5 bouwlagen ter hoogte van de Strandlaan en verder woningen en appartementen(villa's) tot 3 bouwlagen + dak. Het straatbeeld wordt eveneens bepaald door een afwisseling van open en gesloten bebouwing.

■ villawijken

Rondom de commerciële T-structuur Koninklijke Baan - Strandlaan vormt zich een web van villawijken in een vrij ruime perceelsstructuur, ontwikkeld in het begin van de 20^e eeuw volgens de tuinstadgedachte. De wijken worden gekenmerkt door een fijnmazig en gedifferentieerd wegnennet dat rekening houdt met het oorspronkelijke duinenlandschap en zich schikt naar het reliëf.

De bebouwing heeft er een eigen karaktervolle vormgeving met een eigen vakantie-aan-zee sfeer. Veel gebouwen zijn nog authentiek en als dusdanig opgenomen in de gemeentelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het betreft wijken met een groen, rustig en kleinschalig karakter, dit in schril contrast met de aanpalende hoogbouw en handelszaken van de T-structuur.



Myriamweg uitziend op de Zeepannelaan



E. Bertrandlaan



Leeuwerikenweg uitziend op de Pannelaan



Pannelaan ter hoogte van de P. Delvauxlaan



Kapelstraat uitziend op de J. Pootlaan



P. Delvauxlaan



De De Myttenaerelaan vanaf de Elzenlaan



M. Demanlaan



De Dwarsstraat ter hoogte van de Prins Boudewijnlaan

Deze villawijken in de duinen, met open bebouwing tussen de grote verkeersassen vormen aangename woonzones binnen de algemeen dichtbebouwde kustzone en herbergen een waardevol cultuurhistorisch patrimonium.

De villawijken rond de Strandlaan (oostelijk en westelijk deel van het plangebied) worden gekenmerkt door open residentiële bebouwing die ontsloten wordt door asfaltwegen met een vrij smal profiel waar voetpaden veelal ontbreken. Enkele wegen (o.a. Tennislaan, Pannelaan, Albert Nazylaan) hebben een ontsluitende functie en worden gekenmerkt door een breder profiel maar hebben vaak ook geen voetpaden. De wijken hebben een zeer groen karakter door de aanwezige straatbomen en de voortuinen.

In de villawijken staan, in tegenstelling tot langs de Strandlaan en de Koninklijke Baan, nog verschillende authentieke woningen, die beeld- en sfeerbepalend zijn voor hun omgeving. Ze zijn typisch voor de vroegere architectuur aan de kust en wekken het vakantiegevoel van vroeger op. Vele woningen zijn nog steeds in gebruik als vakantiewoning.

■ gemeentelijke inventaris bouwkundig erfgoed

De opmaak van een inventaris van het bouwkundig erfgoed van de gemeente Koksijde kaderde binnen het gemeentelijk Cultuurbeleidsplan 2003-2007. De inventaris werd opgemaakt door kunsthistorica Sarah Willems tijdens de periode 2004-2005.

Voor het bouwkundig erfgoed werden **5 waardecodes** onderscheiden: 4, 3, 2, 1 en 0. Vanaf waarde 1 zijn de

gebouwen opgenomen in de inventaris. De waardecodes werden toegekend op basis van vijf criteria:

- **stijl:**
het gebouw behoort tot een bepaalde architectuurstijl (Neostijlen, cottage, Art Deco, modernisme, internationale stijl, hoeve);
- **authenticiteit:**
de oudste cottages en vissershuisjes zijn beeldbepalend voor de architectuur in de wijk en rond de Strandlaan. Zij hebben tot op vandaag een invloed op de kustarchitectuur in die wijk. Zij worden daarom hoger gewaardeerd. Er is nagegaan welke gebouwen van voor WO I dateren en welke uit het interbellum. Na 1945 nam het aantal hoogtepunten in de kustarchitectuur af en de villa's vertonen dan een meer stereotiep karakter;
- **behoud:**
het gebouw werd niet verstoord door onomkeerbare of storende verbouwingen;
- **context:**
de gebouwen die passen in de context van de kustarchitectuur worden hoger gewaardeerd. Er is rekening gehouden met bepaalde kenmerken, zoals in-en uitspringende volumes, vensters met roedenverdeling, boogvormige muuropeningen... Soms vind je in een straat kenmerken die in verschillende woningen terugkeren, zoals een smal venster in de topgevel, een opvallend schoorstuk of een houten bezetting om bepaalde delen van een gevel te accentueren. Verder is nagegaan of een gebouw inspeelt op de natuurlijke omgeving en op het reliëf van het perceel waarop het ingeplant is. Hoekpanden kunnen ook gebruik maken van hun ligging om bepaalde accenten te leggen in hoektraveeën en hoekerkers. Gebouwen in 'patrimoniumzones' zijn grondiger bestudeerd dan gebouwen daarbuiten;

- **plaats in een architectonisch oeuvre:**

gebouwen van bekende architecten nemen een plaats in hun oeuvre in. Sommige lokale architecten hebben door hun cottage-architectuur hun stempel op het bouwkundig erfgoed van Sint-Idesbald gedrukt (Gaston Lejeune, Albert Nazy, Gaston De Bruyker).

Gebouwen met de hoogste waardecode (de zgn. vier sterren gebouwen) zijn beeldbepalend voor hun omgeving en dienen voor afbraak behoed te worden. Hiertoe behoren bv. de cottages en vissershuisen van voor WO I en stijlzuivere ontwerpen van bekende architecten (Marcel Leborgne, Charles Van Nueten, ...).

In zitting van 26 februari 2007 verklaarde de gemeenteraad zich akkoord met de lijst van gebouwen met vier sterren zoals opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de gemeente.

De op de lijst opgenomen gebouwen dienen bewaard te worden. Restauratie, renovatie en verbouwingen moeten indien nodig gebeuren met een ruime aandacht voor het gebouw en zijn omgeving.

Met het oog op het behoud van deze gebouwen werd daartoe door de gemeenteraad tergelijktijd ook het reglement voor de **'gemeentelijke restauratiepremie voor waardevol niet-beschermd erfgoed'** vastgesteld.

De binnen het plangebied van dit RUP gelegen gebouwen die op basis van de gemeentelijke inventaris bouwkundig erfgoed niet gesloopt mogen worden zijn:

- H. Christiaenlaan 38 (Keunekapel)
- Cornillestraat 3 (Vredeslust)
- J. Dillenslaan 13 (La Chatière)

- J. Dillenslaan 22 (Meiklokje)
- Geitenweg 3 (Notre Carré)
- Hotellaan 10 (Excelsior)
- Kapelstraat 1 (La Cigogne)
- Kapelstraat 10 (Meiklokje)
- Myriamweg 12 (Marie-Henriette)
- Myriamweg 14 (Les Fauvettes)
- Myriamweg 16 (Ma Coquille)
- Pannelaan 19 (Ker-Ako)
- Pannelaan 40 (Luneboogh)
- J. Pootlaan 1 (Robinson)
- J. Pootlaan 14 (Albatros)
- J. Pootlaan 22 (Wistik)
- Strandlaan 160 (Mes Amis)
- Strandlaan 162 (Marie & Nestor)
- Strandlaan 284 (La Galiote)
- Zeepannelaan 22 (Lentelust)
- Zeepannelaan 31 (Les Alouettes)
- Zeepannelaan 33 (Dabora)
- Zeepannelaan 35 (Mady)
- Zeepannelaan 37 (Villa Suzette)
- Zeepannelaan 39 (Villa Sans Gêne)
- Zeepannelaan 49 (Le Carbet)

inventaris bouwkundig erfgoed VIOE

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal gebouwen die zijn opgenomen op de Vlaamse Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (vastgesteld d.d. 20-09-2010). Het gaat voor het plangebied om volgende gebouwen die zijn opgenomen op de VIOE-inventaris:

- H. Christiaenlaan 38 (Keunekapel)
- Strandlaan 235 (Sint-Idesbalduskerk)
- Strandlaan 284 (Résidence La Galiote)
- Strandlaan 287 (Huis Coene)
- Zeepannelaan 22 (Lentelust)
- Zeepannelaan 49 (Le Carbet)



Keunekapel, H. Christiaenlaan 38



Excelsior, Hotellaan 10



Robinson, J. Pootlaan 1

3.2. natuurlijke structuur

- Ten westen van het plangebied grenzen het natuurreservaat Houtsaegerduinen en het Kerkepanebos, volgens de biologische waarderingskaart geselecteerd als biologische zeer waardevolle gebieden.
- In het zuidelijk deel van het plangebied is een zone tussen de F. Willecanlaan en de W. Elsschotlaan geselecteerd als biologisch waardevol.
- De villawijken zijn opgebouwd uit residentiële verkavelingen met open bebouwing in een groen karakter.

3.3. verkeersstructuur

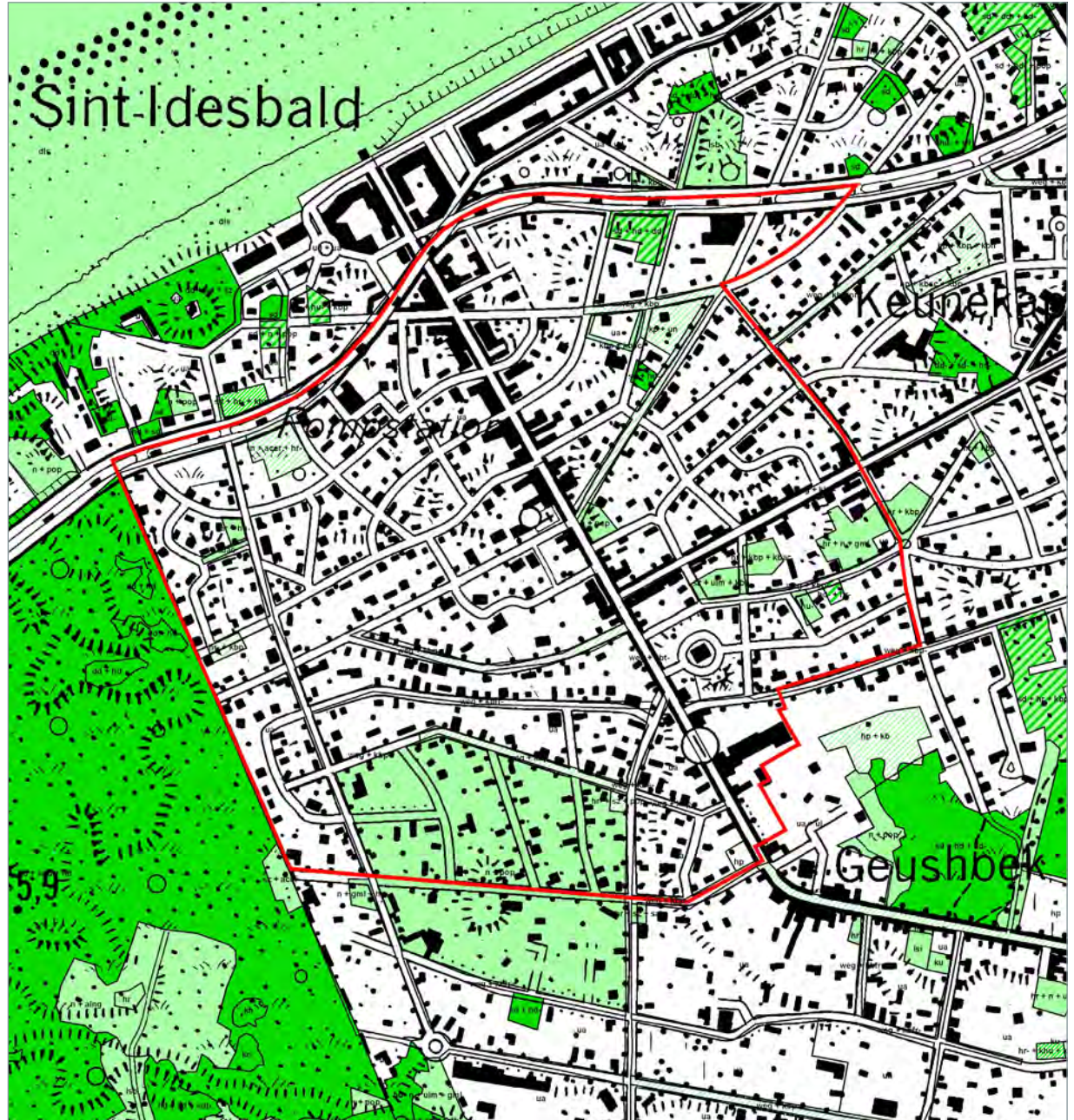
De N34 of de Koninklijke Baan (komt overeen met de noordelijke grens van het plangebied) en de N396 ten zuiden van het plangebied zijn secundaire wegen type II (verbinden en/of verzamelen op (boven)lokaal niveau).

De Strandlaan (centraal in het plangebied) heeft de functie van lokale weg type II (verbinden en/of verzamelen op sublokaal niveau, aanvullende functie toegang geven).

De interne wegenstructuur binnen de villawijken zijn vnl. straten met een verblijfsfunctie (hoofdfunctie toegang geven).

Het plangebied is bereikbaar met de kusttram vanaf de Koninklijke Baan. De buslijn 69 Oostende - Nieuwpoort - Veurne heeft haltes langs de Strandlaan en de Koninginnelaan.

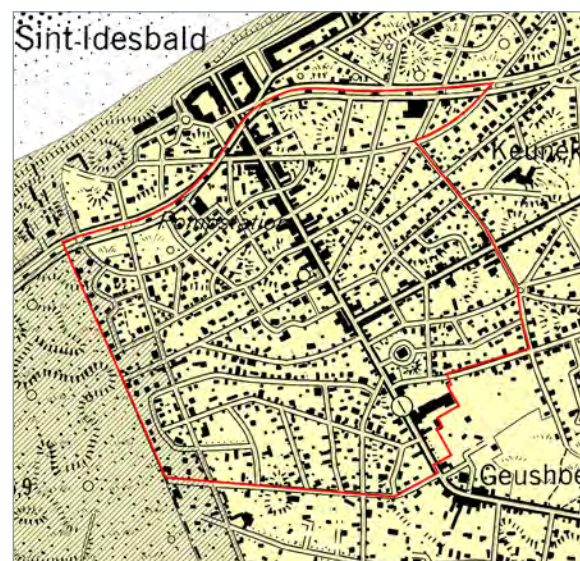
Biologische waarderingskaart



3.4. agrarische structuur

Op de landbouwtyperingskaart is het plangebied gekarteerd als een gebied met een voor de landbouw zeer lage waardering. Het uiterst westelijk deel van het plangebied is gekarteerd als niet-agrarisch gebied.

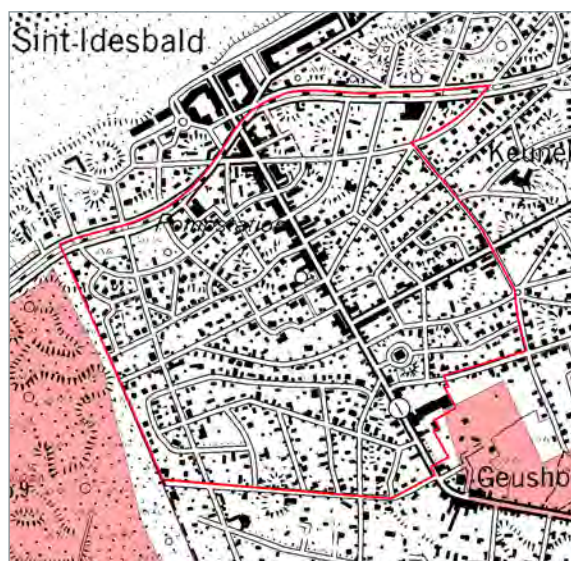
Ook op de kaart met de herbevestigde agrarische gebieden (HAG) is het plangebied als niet-agrarisch aangeduid.



Landbouwtyperingskaart

3.5. landschappelijke structuur

De westelijke grens van het plangebied sluit aan bij de relictzone Duinen Westkust (R30021). Voor deze zone zijn in hoofdzaak de noordelijke smalle strook zee-reepduinen, de duidelijke overgang van duinen naar polders, als het voorkomen van diverse plantensororten voor de duinen en kalkgraslanden, van bijzondere wetenschappelijke waarde. Hierbij is het grootste gedeelte geselecteerd als ankerplaats (gebieden met ensembles van elementen met bijzondere samenhang), aansluitend bij het plangebied betreft het de Houtsae-gerduinen (A30049).



Landschapsatlas

3.6. fysisch systeem

De bodemkaart geeft als bodemtype voor het westelijk deel van het plangebied 'bebouwde zone' weer. Dat komt neer op het feit dat het gebied reeds voor grote delen verstedelijkt is. De omgeving van de P. Delvauxlaan is gekarteerd als d.C1 (geëgaliseerde duingronden), de zone rondom de H. Christiaanlaan als d.A0 (hoge duinen - al of niet gefixeerd) en de omgeving van de Prins Boudewijnlaan als d.B1 (duingronden - grotere duinpannen en lage kleine duintjes).

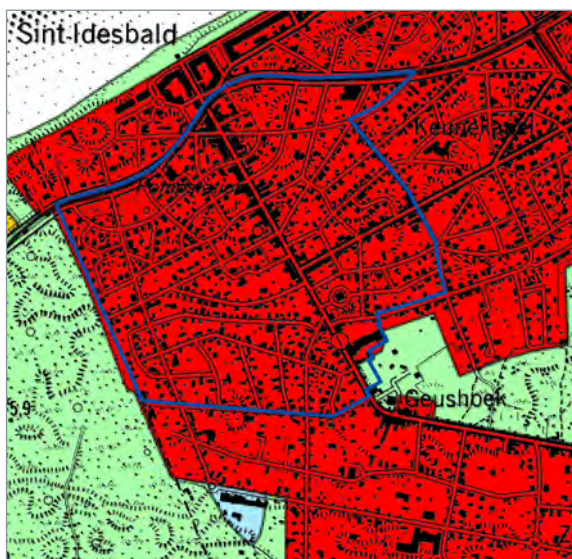
Het plangebied is gelegen binnen het IJzerbekken en binnen de VHA-zone 'Langeleed'. In het gebied bevinden zich geen belangrijke waterlopen.

In de huidige situatie stellen er zich geen problemen naar infiltratiemogelijkheden.

1. juridisch kader

1.1. gewestplan

De gemeente Koksijde is gesitueerd in het gewestplan Veurne-Westkust, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 06-12-1976. Het plangebied is nagenoeg volledig bestemd als woongebied, uitgezonderd een kleine zone die bestemd is als natuurgebied maar werd bebouwd in het kader van een verkaveling.



Uittreksel gewestplan

1.2. BPA's en RUP's

Voor het plangebied zijn geen BPA's of ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing. Zuidelijk paalt het plangebied deels aan het GRUP voor zonevreemde constructies - GRUP 1 Noordduinen.

1.3. verordeningen

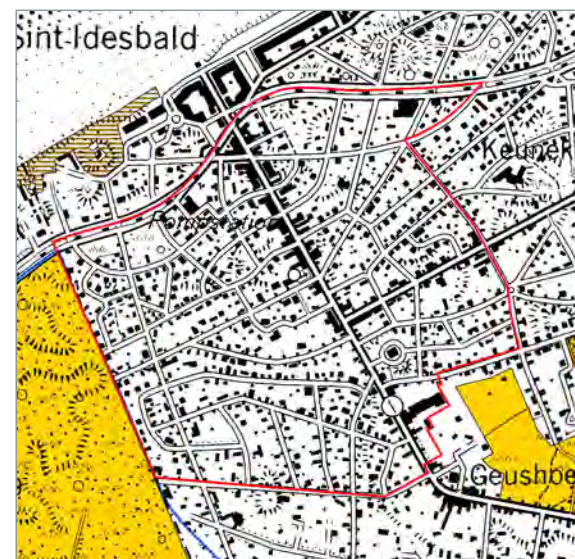
Voor het plangebied gelden de volgende stedenbouwkundige verordeningen (niet-limitatieve lijst):

- gemeentelijk algemene bouwverordening Koksijde (en Sint-Idesbald);
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende bouwverbod tijdens de zomermaanden (BS 21-06-2004);
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omtrent afsluitingen (BS 20-07-2004);
- gemeentelijke verordening omtrent het heffen van bouwbelasting op ontbrekende parkeerplaatsen;
- gemeentelijk subsidiereglement voor waardevolle gebouwen en onroerend erfgoed;
- provinciale stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (inwerkingtreding 01-03-2007);
- provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelfen van baangrachten (MB 23-07-2008);
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 01-10-2004);
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (BVR 05-06-2009).

1.4. vogel- en habitatrictlijngebieden

Het plangebied is niet gelegen in een vogel- of habitatrictlijngebied, noch in een Ramsar-gebied.

De westelijke grens van het plangebied sluit aan bij het habitatrictlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin' en bij het vogelrichtlijngebied 'Westkust'. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich eveneens een zone die deel uitmaakt van het habitatrictlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'.



Vogel- en habitatrictlijngebieden - duinendecreet

1.5. VEN en IVON-gebieden

De hierboven vermelde habitatrichtlijngebieden vallen samen met de afbakening van het VEN-gebied 'De Westkust'.

1.6. duinendecreetgebieden

In het duinendecreet (MB 14/07/93) worden delen van de duinstreek als beschermd gebied beschouwd. Het plangebied is niet gelegen in beschermd duingebied.

1.7. beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Binnen het plangebied bevindt zich een beschermd monument:

- de Keunekapel, H. Christiaenlaan (MB 07-11-1985).

De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Houtsaegerduinen, grotendeels op grondgebied van de gemeente De Panne. De Houtsaegerduinen zijn erkend als beschermd landschap (KB 22-10-1981).

■ inventaris bouwkundig erfgoed (VIOE, vroeger IAP)

Bij Besluit van de administrateur-Generaal d.d. 20-09-2010 werd namens de Vlaamse Regering de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed vastgesteld, cf. de bepalingen van art. 12/1 van het Decreet van 03-03-1976 ter bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreet d.d. 27-03-2009. In toepassing van art. 12/2 van hetzelfde decreet kan een sloopvergunning van het betreffende erfgoed slechts

worden afgeleverd na een onroerend erfgoedtoets. Bovendien dient in toepassing van het BVR. d.d. 14-04-2000 een stedenbouwkundige vergunning te worden aangevraagd voor de plaatsing van zonnepanelen. Anderzijds kunnen in toepassing van art. 10 van het BVR. d.d. 28-11-2003 zonevremde functiewijzigingen worden toegestaan en kan er in toepassing van het decreet d.d. 22-12-2006 vrijstelling worden verleend voor de energieprestatie-eisen en is er in toepassing van het BVR. d.d. 12-10-2007 afwijkmogelijkheid van de 80%-regel (max. kostprijs van renovatie t.o.v. totale kost) bij renovatiewerken in het kader van sociale huisvesting.

Op de lijst van vastgesteld bouwkundig erfgoed (d.d. 20-09-2010) worden, voor het plangebied, volgende gebouwen vermeld:

- H. Christiaenlaan 38 (Keunekapel)
- Strandlaan 235 (Sint-Idesbalduskerk)
- Strandlaan 284 (Résidence La Galiote)
- Strandlaan 287 (Huis Coene)
- Zeepannelaan 22 (Lentelust)
- Zeepannelaan 49 (Le Carbet)

1.8. atlas der Buurtwegen

De atlas der Buurtwegen werd opgemaakt voor de ontwikkeling van Sint-Idesbald en bevat bijgevolg geen voor het plangebied relevante informatie.

1.9. VHA, Vlaams hydrologische atlas

Volgens de atlas bevinden zich binnen het plangebied geen belangrijke waterlopen.

2. vergunningen

2.1. verkavelingsvergunning

In het plangebied bevinden zich een aantal goedgekeurde verkavelingen. Zie ook plan bestaande toestand:

Verkaveling	Goedkeuring	Wijziging
V 83/397 - V 84/397	7/07/1983	26/04/1984 8/06/1984 25/04/1985 1/03/1989
V/91/544	26/08/1991	
V/78/318	28/09/1978	
V 66/133	9/08/1966	
V 63/21	30/10/1963	
V 74/255	24/04/1974	
V 78/309	23/03/1978	
V 88/476	10/08/1988	
V 64/43	24/06/1964	
V 89/496	18/01/1989	
V 69/180	7/01/1969	
V 63/27	18/12/1963	
V 07/144	24/03/1967	
V 65/72	16/03/1965	
V 68/175	12/11/1968	
V 68/166	26/03/1968	
VK656/1	4/06/1997	
V 65/83 - VK 757/2	9/04/1965	20/09/2003
V 64/36	15/04/1964	
VK 83/394 - VK 394/2	6/01/1983	23/08/2005
VK699/1	22/03/2000	
VK 713/1	27/12/2000	
VK 663/1	29/04/1998	
V 76/275 - VK 275/2	11/02/1976	01/07/2003
VK 581/1	8/02/1993	

V 65/108	16/12/1965	
V 91/494 - VK 949/3	16/12/1991	03/01/2001
V 84/417 - VK 417/2	13/09/1984	17/03/1999
V 64/54	14/10/1964	
V 64/30	19/12/1964	
V 73/245 - VK 245/2	5/12/1973	03/03/2004
V 79/337	27/06/1979	

planningscontext

1. op Vlaams niveau

1.1. RSV

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.

Langs de Kust ligt ook een natuurlijke structuur van internationale betekenis. 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 bijzon-

dere aandacht te geven aan de relatie strand, duinen en achterliggende polders.

De potenties van het stedelijk netwerk de Kust moeten op een zodanige wijze worden benut dat de bestaande natuurlijke en agrarische structuur in hun ontwikkeling worden versterkt.

In het RSV wordt er geopteerd voor de optimalisering van het bestaande wegnnet door een functionele categorisering van het wegnnet. Andere doelstellingen zijn het versterken van alternatieven voor autoverkeer en het mobiliteitsbeleid richten op het beheer van het verkeer.

De gemeente Koksijde behoort tot het **buitengebied**.

Voor het buitengebied worden in het RSV volgende doelstellingen geformuleerd :

- buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies (met name landbouw, natuur en bosbouw);
- tegengaan van versnippering van het buitengebied;
- bundelen van ontwikkeling (van wonen en werken) in de kernen van het buitengebied;
- landbouw-, natuur- en bosfunctie in goed gestructureerde gehelen;
- bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- afstemmen van ruimtelijk beleid met milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- bufferfunctie in het buitengebied.

Het RSV geeft aan welke de gewenste ontwikkeling is voor de ruimtelijke deelstructuren in het buitengebied.

2. op provinciaal niveau

2.1. PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is op 12 juni 2001 definitief goedgekeurd door de provincieraad. Het PRS is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit d.d. 6 maart 2002.

De visie op de ruimtelijke ontwikkelingen van West-Vlaanderen wordt samengevat in het motto: West-Vlaanderen, contrastrijk door haar ruimtelijke verscheidenheid. Het RSV vormt hiervoor het beleidskader. Het PRS beschrijft een nadere uitwerking en invulling, de bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

2.1.1. gewenste ruimtelijke ontwikkeling

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren:

■ gewenste nederzettingsstructuur

Sint-Idesbald wordt als kusthoofddorp geselecteerd. Deze kern is structuurondersteunend voor wonen en kustgebonden toerisme, en neemt aanbod van bovenlokale en aan het toerisme gelinkte voorzieningen op. Opvang van de eigen groei van de huishoudens op niveau van de kern en beperkte opvang van pensioenmigratie en tweede verblijven volgens de ruimtelijke draagkracht van de kern is mogelijk. Lokale bedrijvigheid is enkel mogelijk in verwevenheid met het wonen.

In het PRS is het aspect druk van het tweedeverblijfs-toerisme op het wonen belangrijk. In stedelijke gebieden en kernen van het buitengebied moet in het ruimtelijk beleid voorrang gegeven worden aan het permanent wonen tegenover de druk van tweede verblijven. Deze bepaling werkt door in onderhavig RUP, door het sturen van meergezinswoningen langs de invalswegen Strandlaan en Koninklijke Baan, met inachtneming van de bestaande ruimtelijk context en van de bestaande gebieden waar appartementenvilla's voorkomen.

■ **gewenste natuurlijke structuur**

Complexen van natuur, zoals de strand- en duincomplexen van de Westkust, zijn gebieden met natuurelementen die een grote samenhang vertonen met kenmerken van het fysisch systeem. Ze worden verondersteld deel uit te maken van een Vlaamse structuur. In het PRS worden enkel de natuurverbindingsgebieden en de ecologische infrastructuur aangeduid. Het Langgeleed (ten zuiden van het plangebied) is geselecteerd als natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. In de regio wordt de Westkust (De Panne - Westende) als natuuraandachtszone aangeduid.

■ **gewenste agrarische structuur**

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.

■ **gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid**

Wat de gewenste ruimtelijk structuur bedrijvigheid voor Sint-Idesbald betreft, geselecteerd als kusthoofddorp, is lokale bedrijvigheid enkel mogelijk in verwevenheid met het wonen.

■ **gewenste toeristisch-recreatieve structuur**

De kusthoofddorpen (Sint-Idesbald) zijn knooppunten in het toeristisch-recreatief netwerk van de kust: zij kunnen beperkt bijkomende toeristisch-recreatieve infrastructuur voorzien, afgestemd op het niveau van de kern, op voorwaarde van een meerwaarde voor het netwerk en zonder de natuurwaarden aan te tasten. Bestaande voorzieningen kunnen onder dezelfde voorwaarden uitbreiden. Bijkomende verblijfsaccommodatie is eveneens mogelijk als de ruimtelijke draagkracht voldoende is.

In Sint-Idesbald werden volgende toeristisch-recreatieve knooppunten geselecteerd:

- Sint-Idesbald als kusthoofddorp;
- de Koninklijke Baan als toeristisch-recreatief lijnelement.

■ **gewenste verkeersstructuur**

In het PRS zijn de volgende secundaire wegen (type II) geselecteerd die van belang zijn voor Sint-Idesbald en omgeving (maas 4):

- de N34 (Koninklijke Baan);

- de N396.

Secundair wegen type II zorgen voor het verbinden en/of verzamelen op bovenlokaal en lokaal niveau. Deze wegen kennen niet noodzakelijk een gescheiden verkeersafwikkeling, vaak betreft het doortochten in de bebouwde kom.

■ **gewenste landschappelijke structuur**

Volgende elementen en eenheden zijn aangeduid en van belang voor Sint-Idesbald en omgeving:

- gave landschappen: duinen Westkust;
- ankerplaatsen: de Houtsaegerduinen;
- stadslandschappen: verstedelijkte gebieden van het stedelijk netwerk de Kust;
- markante terreinovergangen: overgang strand-duin en overgang duin-polder;
- open-ruimteverbindingen: duinen tussen De Panne en Koksijde-Bad.

2.1.2. **gebiedsgerichte benadering**

Het PRS onderscheidt in West-Vlaanderen verschillende deelruimten die soms overlappend zijn. Koksijde en Veurne behoren tot de **Kustruimte**, meer bepaald de **Westkustruimte**, die de driehoek De Panne-Nieuwpoort-Veurne omvat. Veurne ligt eveneens net binnen de **Westelijke polderruimte** die overlapt met de Westkustruimte.

Voor de **Kustruimte** worden de volgende ontwikkelingsperspectieven voorgesteld:

- zee-strand-duinen: toeristisch-recreatieve activiteiten met natuurlijke structuur verweven: maximale bescherming van de natuurlijke structuur (strand- en duinencomplexen);

- het 'kralensnoer' van badplaatsen als multifunctioneel, complementaire knooppunten ondersteunen: voor bestaande en nieuwe toeristisch-recreatieve initiatieven speelt de complementariteit tussen de badplaatsen een hoofdrol, op basis van de identiteit en de schaal van de kernen;
- open-ruimteverbindingen vrijwaren als garantie voor het 'kralensnoer' en de natuurlijke structuur (belang van de terreinovergangen van zee-strand-duinen-polder);
- de Koninklijke Baan-kusttram versterken als snoer tussen en doorheen de 'kralen': de verbinding is ononderbroken, maar gericht op lokaal verkeer.
- de verkeersafwikkeling optimaliseren: uitbouw van de kamstructuur via de A18 en de daarop geënte tanden (zeelanen). Voor het collectief vervoer geldt een 'omgekeerde' kam bestaande uit de kusttram met als tanden de spoorverbindingen landinwaarts.

De **Westkustruimte** vervult een belangrijke natuurfunctie door de brede duinencomplexen landinwaarts en de unieke zoetwatermonding van de IJzer in de zee.

De **Westelijke polderruimte** functioneert als buffer tegen de verstedelijking van de kustband landinwaarts.

2.2. provinciaal fietsroutenetwerk (functioneel - recreatief)

Via het provinciaal functioneel fietsroutenetwerk zijn verscheidene verbindingen geselecteerd tussen Koksijde, de deelgemeenten en de omliggende gemeenten. De route Koninklijke Baan - Strandlaan - Tennislaan maakt deel uit van het provinciaal fietsroutenetwerk.

3. op gemeentelijk niveau

3.1. GRS

3.1.1. algemeen

Het structuurplanningsproces in Koksijde werd opgestart in mei 1995 en het GRS werd door de gemeenteraad definitief vastgesteld op 19-12-2000. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd bij MB van 23-08-2001 goedgekeurd.

De gemeente Koksijde kan naar bebouwde en onbebouwde ruimte toe in essentie samengevat worden door:

- bebouwing: dijkzone met appartementsblokken tot 8 lagen hoog, gemengde bouwzone achter de dijkappartementen, hoogbouw langsheen de verbindingswegen tussen bad en dorp (o.a. de Strandlaan), villawijken in de duinen, dorpen en campings tussen polder en duinen;
- open ruimte: zee en strand, duingebieden, polders en het militair vliegveld.

Verder is de Koninklijke Baan (met tramlijn) een belangrijk structuurbepalend element. Deze vormt de verbinding tussen de badplaatsen en de hierop loodrechte verbindingswegen (Zeeweg, Leopold II-laan, Strandlaan) met de dorpen.

3.1.2. globale doelstellingen

In de gemeente Koksijde situeren de bestaande ruimtelijke potenties zich vooral op het vlak van toerisme en recreatie. Het behouden van het natuurlijk aanbod (zoals zon, zee, strand, duinen, polders) is het cen-

trale uitgangspunt van het GRS. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur worden daarom de volgende doelstellingen vanuit de gemeente naar voor geschoven:

- ontwikkelen van een duurzaam kwalitatief toeristisch aanbod;
- bewaren en versterken van de eigenheid van de gemeente Koksijde.

De globale doelstellingen zijn in het GRS vertaald in een aantal ruimtelijke concepten:

- behoud van ruimtelijk corridors tussen de kernen: tussen Sint-Idesbald en De Panne betreft het de Houtsaegerduinen met nadruk op de natuurfunctie ervan;
- versterken van de ruimtelijke identiteit van de kernen waarbij gestreefd dient te worden naar het behoud van het groene en open villakarakter van de residentiële wijken;
- duidelijk ordenen van de toeristische voorzieningen: hoogbouw (ook appartementenvilla's) beperken tot de zone ten noorden van de Koninklijke Baan, behalve in de bestaande concentraties en langs de invals- en verbindingswegen.

3.1.3. gewenste ruimtelijke structuur

Voor Sint-Idesbald en omgeving worden in het GRS vooropgesteld:

- een gordel langs de kust van te concentreren hoogbouw, beperkt tot de zone tussen de zeedijk en de Koninklijke Baan, binnen bestaande concentraties en langsheen invals- en verbindingswegen zoals de Strandlaan tot aan de Van Looylaan en de Koninklijke Baan;
- het behouden van het open en groen villakarakter van de badplaats;

- de villawijken als residentieel woongebied met maximaal 2 bouwlagen;
- de uitbouw van het toeristische gebied/winkelerf langs de Strandlaan;
- herprofilen van de Koninklijke Baan ten voordele van openbaar vervoer en fietsers;
- behoud van de open ruimte corridor t.h.v. de Houtsaegerduinen (landschappelijk opeenvolging zee-strand-duinen-polders).

In het richtinggevend gedeelte vinden we betreffende de 'villawijken' het volgende terug:

"De bestaande villawijken zijn een belangrijk element in het huidige imago van Koksijde als badstad. Het slingerend stratenpatroon en de groene omgeving

dragen bij tot het aantrekkelijk karakter. Het versterken en behoud ervan (dit betekent geenszins verdichten), moet een belangrijk uitgangspunt zijn in het toekomstig ruimtelijk beleid." (RG, p.8)

De bebouwing langs de Koninklijke Baan wordt gezien als overgang tussen de gesloten appartementsbouw van de Zeedijk en de lagere en meer open structuur van de villawijken in de duinen. De Koninklijke Baan zelf en de Strandlaan worden in het GRS beschouwd als overgangszones. (RG, p.7)

Voor wat **appartementenvilla's** betreft is het volgende opgenomen:

"... moet een afbakening gemaakt worden van de zones waar deze nog zijn toegelaten. Hierdoor kan de toeristische bouwdruk worden gekanaliseerd, vermindert de druk op de authentieke villawijken en wordt een rechtszekerheid geschapen ten aanzien van kandidaat-bouwers." (RG, p.8)

In het GRS worden elementen voorgesteld die onderdeel kunnen zijn van het begrip 'appartementenvilla':

- > 2 bouwlagen (excl. bouwlaag in het dak);
- > 4 wooneenheden;
- > 200 m² bebouwde grondoppervlakte.

Voor een concrete, gebiedsgerichte invulling van het begrip verwijst het GRS naar het instrument van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Hoogbouw en appartementenvilla's dienen conform de bepalingen van het GRS beperkt te blijven tot de zones ten noorden van de Koninklijke Baan. Ten zuiden ervan worden in principe geen hoogbouw en/of appartementenvilla's toegestaan, behalve in de bestaande concentraties en langsheen de inval- en verbindingswegen (zoals Leopold II-laan, Van Buggenhoutlaan, Strandlaan, Koninklijke Prinslaan, enz.) en binnen bestaande hoogbouwzones en zones van appartementenvilla's ... "De criteria en de precieze afbakening dienen nader onderzocht, gespecificeerd en vastgelegd te worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan." (RG, p.8)

De kaart die is opgenomen in het GRS met de gewenste toestand voor Sint-Idesbald (RD, kaart 11) geeft de grote zones aan, geen perceelsgewijze afbakening. Op dergelijke schaal is het immers moeilijk om de percelen langs een weg effectief af te bakenen.

De bedoeling van het RUP Strandlaan is de in het GRS gesuggereerde afbakening verder te specificeren

Gewenste ruimtelijke structuur GRS Koksijde



en - gedetailleerd - vast te leggen. Het karakter en de ruimtelijke draagkracht van percelen langsheen de Koninklijke Baan en de Strandlaan (T-structuur) zijn immers fundamenteel anders dan het karakter en de ruimtelijke draagkracht van percelen gelegen in de er rond gesitueerde villawijken.

Met het RUP wordt het mogelijk een ruimtelijk verantwoorde overgang te realiseren en dit rekening houdende met de reeds bestaande bebouwing aan de Koninklijke Baan waar reeds meergezinswoningen, gebouwen met meer als 2 bouwlagen en gebouwen met niet-residentiële functies voorkomen enerzijds en de bestaande vooral residentiële bebouwing van de villawijken anderzijds.

3.2. mobiliteitsplannen

Het gemeentelijk mobiliteitsplan werd conform verklaard op 14 februari 2000. Momenteel wordt gewerkt aan de herziening ervan.

gewenste structuur planopzet

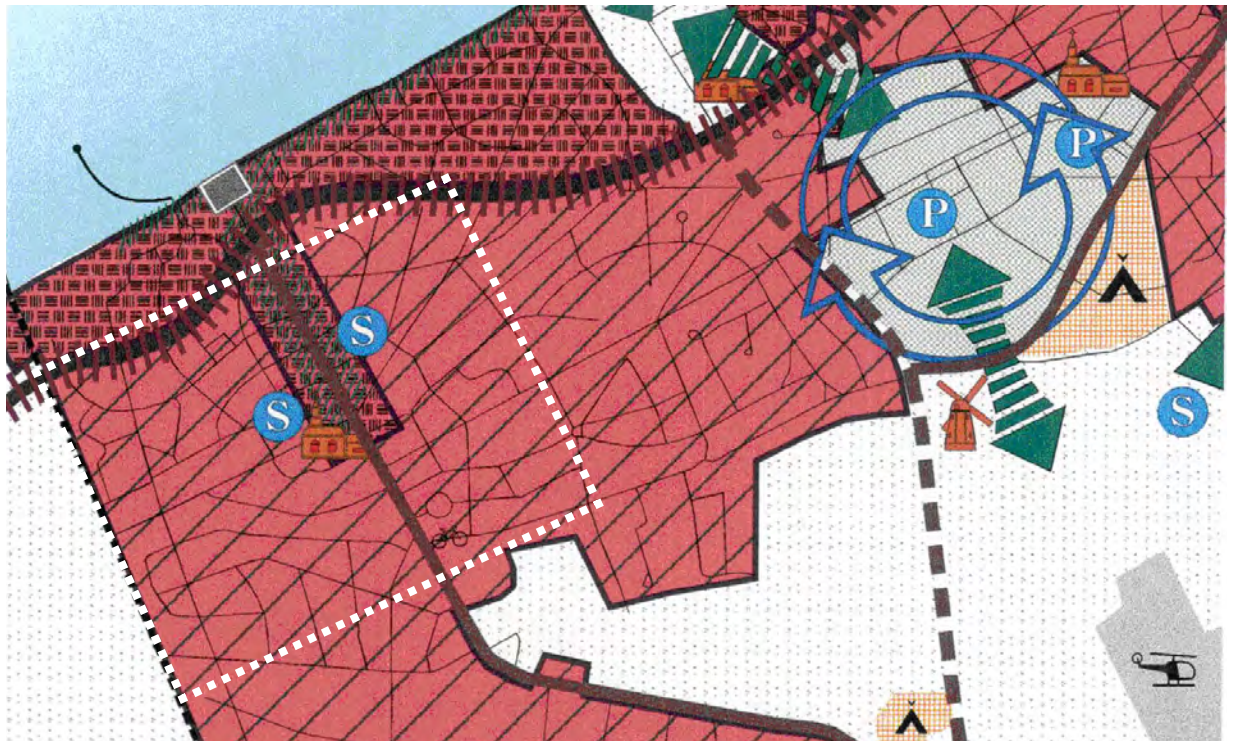
1. plankeuzes

Het onderhavige RUP Strandlaan beoogt de eigenheid en het karakter van het gebied te behouden. Dit onder meer door het opstellen van meer geëigende stedenbouwkundige voorschriften, om een aantal ontstane negatieve trends te kunnen afremmen en zelfs ombuigen, ondermeer de enorme toeristische druk op

de kleinschalige binnengebieden. Volgende krachtlijnen vinden we in de planopzet terug:

- beschermen van het bouwkundig erfgoed mede gelet op de bevoorrechte ontstaansgeschiedenis van de badplaats, het gaaf bewaarde patroon van straten en gebouwen en de constante architecturale evolutie van Sint-Idesbald;
- het sfeerbeeld van Sint-Idesbald ondersteunen mede gelet op de aanwezigheid van gezinsgericht toerisme, zones voor traag verkeer, overvloedig groen en een toeristische winkelstraat;

Gewenste ruimtelijke structuur Sint-Idesbald (GRS Kosijde)



- het duidelijk afbakenen van zones waar appartementenvilla's worden toegelaten om de druk op de andere zones te verminderen;
- de toeristische ontplooiing van de badplaats stimuleren mede gelet op de klemtoon op behoud van het waardevol erfgoed, aanzwengelen van de toeristische sector, hedendaagse architectuur mogelijk maken, integratie van nieuwe woontypologieën.

Specifiek worden volgende doelstellingen beoogd:

- groepering van de diverse zones met meergezinswoning-karakter teneinde deze zones met groot-schalig karakter (appartementenvilla's) te beperken en niet meer verder te laten uitbreiden;
- groepering van de zogenaamde villawijken, met voorziening in de stedenbouwkundige voorschriften van een aantal criteria die de typologie van de kleinschalige villa beklemtonen;
- voorzien van dakvolumereglementering voor bebouwing langs de Strandlaan;
- aanduiding van de gebouwen en percelen met erfgoedwaarde, mede gelet op de gemeentelijke inventarisatie van het bouwkundig erfgoed. Doel van de planopzet is volgende kenmerkende eigenschappen te behouden en mogelijk versterken:
 - het fijnmazig wegennet;
 - minimaliseren van banale bebouwing en verbouwing;
 - ontbreken van grootschalige bouwvolumes;
 - ontbreken van 'doos' architectuur, de gebouwen hebben een speelse vormgeving;
- aanduiding van perspectief beëindigingpunten, strategische beeldbepalende locaties: het betreft hoekpercelen die omwille van hun strategische ligging beeldbepalend zijn. Als versterking van het

hoekaccent kan plaatselijk een grotere gevelhoogte/bouwhoogte op de hoek toegelaten worden;

- het definitieve behoud van het stramien van het daar voorkomende stratenpatroon;
- het tegengaan van vervangbouw in de kleinschalige wijken, niet langs de invalswegen;
- geëigende voorschriften met betrekking tot splitsing of samenvoeging van percelen in de villawijken. Splitsing van de percelen teneinde meer woongelegenheden te creëren wordt niet zonder meer toegelaten. Ook het samenvoegen van percelen i.f.v. schaalvergroting wordt tegengegaan door expliciet te bestemmen voor eengezinswoningen. De perceelstructuur zoals aangeduid op het kadasterplan en op goedgekeurde van toepassing zijnde verkavelingen is het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing of samenvoeging van percelen. Dit behoudens indien kan bewezen worden a.h.v. authentieke akten die dateren van voor de voorlopige aanvaarding van het RUP dat de perceelstructuur een andere configuratie had;
- specifieke voorschriften betreffende terreinbezetting in de villawijken, dit mede i.f.v. de draagkracht van dit kwetsbare gebied en teneinde de groene open structuur maximaal te garanderen. Deze bepalingen rond bezetting zijn een eenvoudige en doeltreffende methode om de bestaande morfologie te behouden en versterken;
- differentiatie van de wegenis naar het specifieke karakter en functie.

■ bouwkundig erfgoed

In het kader van het behoud van de gemeentelijke eigenheid en het respect voor de historiek van de gemeente is het 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 beschermd patrimonium is terug te vinden binnen het plangebied :

- de Keunekapel, H. Christiaenlaan (beschermd monument; MB 07-11-1985).

De inventarisatie van het karaktervolle patrimonium is gebaseerd op de classificatie van licentiate kunstwetenschappen Sarah Willems, gemeentelijk cultuurfunctionaris erfgoed Koksijde. Zij catalogeerde het waardevol patrimonium in een aantal klassen, gaande van begeleidend waardevol tot zeer gedenkwaardig.

Aan de hand van de gemeentelijke classificatie geldt binnen onderhavig RUP een afbraakverbod voor volgende gebouwen:

- H. Christiaenlaan 38 (Keunekapel)
- Cornillestraat 3 (Vredeslust)
- J. Dillenslaan 13 (La Chatière)
- J. Dillenslaan 22 (Meiklokje)
- Geitenweg 3 (Notre Carré)
- Hotellaan 10 (Excelsior)
- Kapelstraat 1 (La Cigogne)
- Kapelstraat 10 (Meiklokje)
- Myriamweg 12 (Marie-Henriette)

- Myriamweg 14 (Les Fauvettes)
- Myriamweg 16 (Ma Coquille)
- Pannelaan 19 (Ker-Ako)
- Pannelaan 40 (Luneboogh)
- J. Pootlaan 1 (Robinson)
- J. Pootlaan 14 (Albatros)
- J. Pootlaan 22 (Wistik)
- Strandlaan 160 (Mes Amis)
- Strandlaan 162 (Marie & Nestor)
- Strandlaan 284 (La Galiote)
- Zeepannelaan 22 (Lentelust)
- Zeepannelaan 31 (Les Alouettes)
- Zeepannelaan 33 (Dabora)
- Zeepannelaan 35 (Mady)
- Zeepannelaan 37 (Villa Suzette)
- Zeepannelaan 39 (Villa Sans Gêne)
- Zeepannelaan 49 (Le Carbet)

2. planopbouw / zonering

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften:

Het RUP bepaalt in zijn numerieke bepalingen de potenties, zonder dat er gesteld wordt dat die maximaal verplichtend zouden zijn. Het RUP heeft zowel grafisch als in de stedenbouwkundige voorschriften de modaliteiten bepaald over de maximale mogelijkheden. Het spreekt vanzelf dat het schepencollege bij de behandeling van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen de specifieke contextualiteit van de site steeds dient in te schatten en desnoods de maximale potenties ervan niet dient toe te laten.

De bestaande toestand (09-04-2008) is zoveel mogelijk als uitgangspunt genomen. Het RUP is echter een toekomstgericht plan waarbij de bestaande toestand als uitgangspunt wordt genomen, zonder dat ze stringent richtinggevend zou zijn.

■ art. 1: centrumgebied

Het betreft een zone voor appartementsbouw en op het toerisme gerichte functies rondom de Strandlaan. De Strandlaan is, samen met de Koninklijke Baan, één van de twee structurerende assen in het studiegebied. Het is een toegangsweg die enerzijds een commerciële ontwikkeling kent en anderzijds een aantrekkingspool vormt voor hogere bewoningsdichtheid. In de Strandlaan en in het begin van de zijstraten dient men deze ontwikkeling te sturen zodat de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.

Vermits de architecturale waarde van de bestaande bebouwing - op enkele uitzonderingen na - eerder matig is, dient men een hedendaagse (eigentijdse) invulling te stimuleren. Daarbij dient men rekening te houden met de typische vakantiesfeer die de Strandlaan karakteriseert.

Het is belangrijk dat de straat de huidige openheid blijft behouden. Dit kan door het aangeven van een specifieke dakvolume reglementering (max. 45°). Een hoog aantal bouwlagen bewerkstelligt immers een tunnel-effect en verhindert zonlicht.

In de specifieke deelzone met afnemende bouwhoogte is het de bedoeling om een graduele overgang te creëren naar de residentiële woonzone achter de Strandlaan.

In de deelzone met open bebouwing zorgt een gedifferentieerde bezettingsgraad voor een graduele overgang naar de achterliggende woonwijken.

De Strandlaan is een commerciële straat, daarom is de verdere ontwikkeling van deze as van primordiaal belang voor de leefbaarheid van de badplaats.

Inzake het aanduiden van het aantal bouwlagen is in eerste instantie uitgegaan van het intekenen van de bestaande toestand.

■ **art. 2: zone voor appartementenvilla's**

De criteria en de precieze afbakening van zones voor appartementenvilla's dienen conform het GRS nader onderzocht, gespecificeerd en vastgelegd te worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RD, p.8). Het RUP Strandlaan beoogt die in het GRS gesuggereerde afbakening verder te specificeren en - gedetailleerd - vast te leggen. Daartoe worden - rekening houdende met de bestaande ruimtelijke concentratiegebieden van hoogbouw en appartementenvilla's - een aantal specifieke zones afgebakend waar onder voorwaarden appartementenvilla's voorzien kunnen worden.

De zones voor appartementenvilla's worden op een logische manier ingeplant langs de Koninklijke Baan, een voor Koksijde belangrijke inval- en verbindingsweg, met een duidelijke overgang naar de achterliggende villawijken en dit om een schaalbreuk te vermijden.

De bestaande ruimtelijke structuur wordt daarbij zoveel mogelijk in acht genomen binnen het RUP. De toegelaten hoogte van de appartementenvilla's wordt dan ook beperkt tot 3 bouwlagen en 1 bouwlaag in het dakvolume, aansluitend bij de bestaande bebouwing langs de Koninklijke Baan.

■ **art. 3: zone voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming art. 2**

In deze zone zijn twee bestemmingen mogelijk. Enerzijds wil de gemeentelijke overheid de bestaande vergunde ondernemingen blijven steunen en binnen deze zone functies die het wonen ondersteunen mogelijk maken. Anderzijds wil de gemeente consequent blijven ten opzichte van de visie die in het GRS werd geformuleerd betreffende de locatie van appartementenvilla's door langs de verbindingsweg Koninklijke Baan hiertoe een zone te voorzien aansluitend bij de daar reeds bestaande appartementenvilla's.

■ **art. 4: patrimoniumzone**

Deze zone omvat het grootste gedeelte van het plangebied en geeft het typisch karakter weer van villawijken in Sint-Idesbald, nl. residentieel wonen in het groen, in een open structuur met een lage dichtheid en beperkte bouwhoogte. Deze woonwijken zijn mede gekenmerkt door karaktervolle architectuur.

Naast zorg voor het bestaande patrimonium moet er plaats zijn voor hedendaagse architectuur. De voorschriften werden zo ruim mogelijk gelaten om de creativiteit van bouwheer en bouwmeester zo vrij mogelijk te laten zoeken naar kwalitatieve architectuur.

Binnen de bestemmingszone is niet alle bebouwing beschermd. We onderscheiden volgende gevallen:

- 1. de bebouwing is beschermd als monument;
- 2. de bebouwing is niet beschermd als monument, maar is architectuurhistorisch en stedenbouwkundig/architecturaal zeer waardevol en dient maximaal behouden te blijven (afbraakverbod);

- 3. de bebouwing is niet beschermd en is al dan niet architectuurhistorisch of stedenbouwkundig/architecturaal waardevol. Verbouwing of uitbreiding is mogelijk. Deze bebouwing kan worden gesloopt. Bij aanvragen tot stedenbouwkundige of sloopvergunningen dient steeds een afweging te gebeuren in functie van de architectuurhistorische en stedenbouwkundig/architecturale waarde van de bestaande bebouwing en haar omgeving.

■ **art. 5: hotelzone**

Deze zone omvat twee sites. Enerzijds het perceel tussen de P.P. Rubenslaan en de Bertrandlaan.

Het perceel aan de E. Bertrandlaan beschikt over een ruim gebouw met een waardevolle tuin met een gevarieerd reliëf. Naast de huidige functie als vakantiehoeft heeft de gemeentelijke overheid de wens uitgedrukt om ook een hotelfunctie mogelijk te maken op voorwaarde dat rekening gehouden wordt met voornoemde potenties en met de draagkracht van de buurt.

Eén van de meest waardevolle gebouwen in het RUP-gebied is gelegen aan de Hotellaan. Er wordt gepleit om het bestaande gebouw en de bijhorende functie te behouden. In functie van uitbreidingsmogelijkheden is de directe omgeving (patrimoniumzone) voorzien van een overlay i.f.v. een hotelfunctie.

art. 6: openbare groenzone met nabestemming art. 1

Het betreft een deel van een op vandaag braakliggend terrein in de Strandlaan met potenties om er een openbare groenzone met nutsvoorzieningen te realiseren.

Voor het realiseren van deze zone wordt een onteigeningsplan opgemaakt. Er is een nabestemming als centrumgebied voorzien als na verstrijken van de onteigeningstermijn niet tot onteigening is overgegaan.

■ **art. 7: museumzone**

Het betreft zowel het Paul Delvaux museum als het beschermd monument van de Keunekapel. In het beschermingsbesluit betreffende de Keunekapel d.d. 7 november 1985 wordt de nadruk gelegd op:

- de functie van de kapel nl. een verzamelplaats voor kunst;
- het respect voor het duinenrelief en de duinflora.

Binnen het RUP zijn een aantal gebieden afgebakend i.f.v. parkeervoorzieningen en/of groene ruimtes behorende bij het Paul Delvaux museum. Wanneer op termijn zou blijken dat deze zones niet langer noodzakelijk of functioneel zouden zijn, is een nabestemming i.f.v. wonen voorzien (patrimoniumzone).

■ **art. 8: zone voor gemeenschapsvoorzieningen**

De gronden zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen kaderend binnen de taakstelling van de overheid, momenteel in gebruik als kerk.

■ **art. 9: zone voor terrassen en gelijkvloerse commerciële voorbouwconstructies**

De perceelsgewijze indeling van voorbouwconstructies zoals uiteengezet in de stedenbouwkundige voorschriften heeft tot doel om enerzijds een harmonieus en logisch geheel tot stand te brengen tussen de voor-

bouwconstructie en het hoofdgebouw en anderzijds om de historisch gegroeide verticale perceelsindeling van de Strandlaan te benadrukken. Daardoor blijft het straatbeeld levendig en gevarieerd.

In deze zone wordt gepleit voor het gebruik van duurzame materialen en voor de toepassing van groendaken bij herbouw of nieuwbouw.

■ **art. 10: zone voor meergezinswoningen in villastijl**

Rekening houdend met de reeds vergunde verkaveling en de opgelegde voorwaarden wordt een specifieke zone voorzien voor meergezinswoningen in villa-stijl.

De mogelijkheid wordt voorzien om kleinschalige appartementsgebouwen te bouwen met een gelijkvloers, een verdieping en een verdieping die ingewerkt wordt in het dak.

■ **art. 11: openbare wegenis**

Uitgangspunt is tweeledig: enerzijds het behoud van de landschappelijke aanleg gekenmerkt door een duidelijke hiërarchie in assen en paden, anderzijds het mijden van niet-plaatselijk verkeer en sluikverkeer.

Binnen het RUP wordt dit gegeven gekanaliseerd door een duidelijke hiërarchie in assen en paden.

Overeenkomstig het GRS wordt een categorisering van de lokale wegen aangeduid. De Albert Nazylaan, Koninginnelaan en Tennislaan hebben een wijkverzamel functie. De inrichting van deze wegen dient aan deze functie te beantwoorden.

De Koninklijke Baan is een van de structurerende wegen in het gebied. Bij eventuele herinrichting dient vooral aandacht te gaan naar een verbeterde oversteekbaarheid voor voetgangers en fietsers.

1. watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, in voege sinds 24-12-2003, legt een aantal verplichtingen op die de watertoets genoemd worden.

De watertoets is het instrument waarmee uitvoering wordt gegeven aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de planvorming en vergunningverlening die plaatsvindt in het kader van de verschillende beleidsdomeinen.

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 dat dit 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 volgende elementen bekeken: de bodemkenmerken (infiltratiemogelijkheden van de ondergrond), de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken.

De voor de watertoets relevante kaarten zijn geactualiseerd. Er zijn een 6-tal verschillende kaarten beschikbaar.

■ kaarten

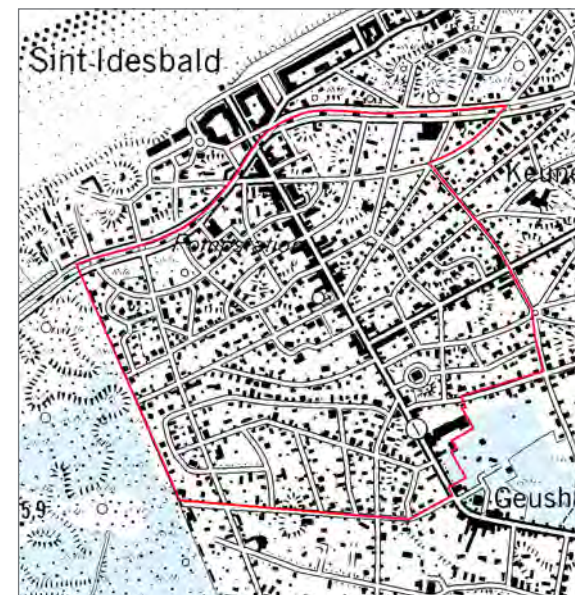
Volgens de kaart met overstromingsgevoelige gebieden is het plangebied niet gelegen in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De watertoetskaart met de gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. Deze stroming kan worden beïnvloed of verstoord door ondergrondse constructies: tunnels, schachten, kelders, ondergrondse garages, damwanden, kwelschermen, e.d. De richtlijnen voor de watertoets houden rekening met een differentiatie van Vlaanderen in 3 types van gebieden, volgens hun graad van gevoeligheid voor grondwaterstroming. De kaart situeert het plangebied t.o.v. de grondwaterstromingsgevoelige gebieden als 'zeer gevoelig voor grondwaterstroming', de site valt binnen een zgn. type 1 gebied, in bruine kleur weergegeven op kaart.

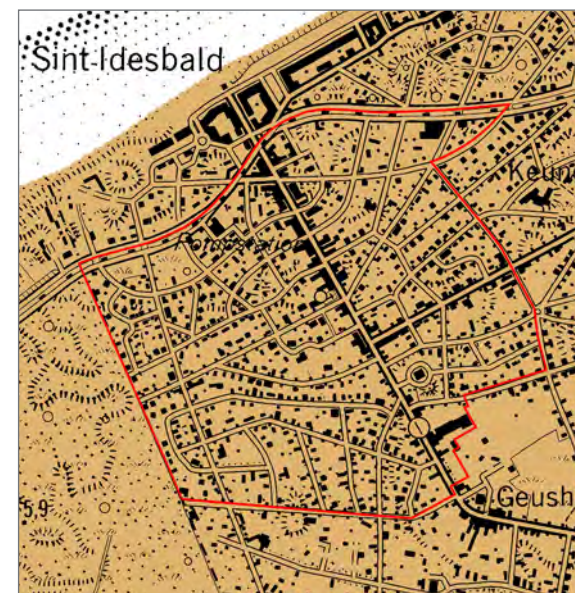
Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie (VMM - Afdeling Water West-Vlaanderen - Cel grondwater - Zandstraat 255, 8200 Brugge).

De watertoetskaart met de infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende

Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden

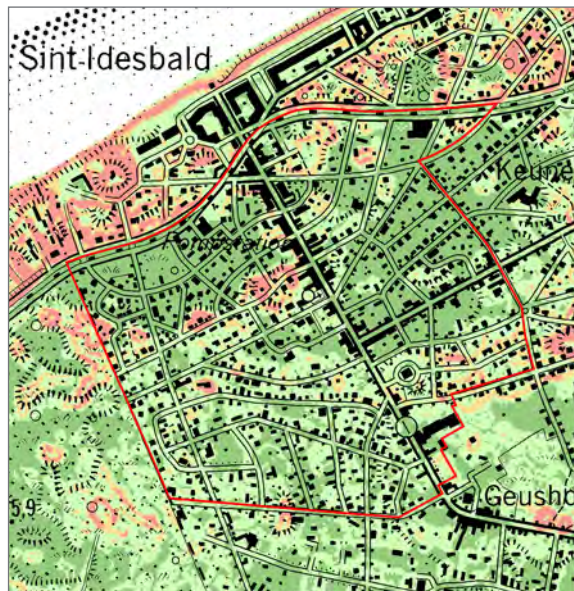


Watertoets - Grondwaterstromingsgevoelige gebieden





Watertoets - Hellingenkaart



voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en waterafhankelijke natuur. De kaart met infiltratiegevoelige bodems werd afgeleid van de bodemkaart. Het noordelijk deel van het studiegebied is op de kaart ingekleurd als gebied met infiltratiegevoelige bodems (bruinigrijze ingekleurd), net als een zone in de omgeving van de Kroonlaan - De Myttenaerelaan. Het overig deel van het plangebied is gekarteerd als niet infiltratiegevoelig.

De watertoetskaart met infiltratiegevoelige gebieden is richtinggevend voor individuele ingrepen op lokaal niveau. Bij dergelijke ingrepen moet beslist worden of de aanleg van infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verhardingen al dan niet zinvol zijn, en of er mogelijk schadelijke effecten kunnen optreden naar het grondwater toe, zowel kwantitatief als kwalitatief bij het al dan niet aanleggen van dergelijke voorzieningen.

De zone is op de hellingenkaart aangeduid als een gebied gekenmerkt door sporen van het vroegere duinenreliëf, niveauverschillen markeren het gebied als een vlekkerige structuur (met hellingen > 10% ter hoogte van de J. Pootlaan, de De Myttenaerelaan en de Goffinlaan).

Volgens de watertoetskaart met erosiegevoelige gebieden is het studiegebied nagenoeg volledig gesitueerd in niet-erosiegevoelig gebied.

De site is op de winterbedkaart ingekleurd als gebied dat niet behoort tot het winterbed van een grote rivier.

■ mogelijke effecten van het plan

Het plangebied is nagenoeg volledig gerealiseerd. Bijkomend is het plangebied gelegen in een voormalig duinlandschap bestaande uit zandgrond die een vlotte infiltratie van regenwater toelaat. Het grootste gedeelte van het plangebied ligt vervat in een residentiële woonzone in een groen kader. Deze kent een vrij open structuur, waarvan het planopzet ook is om deze optimaal te vrijwaren. Bijgevolg zijn er beperkingen opgelegd naar verhardingen toe, bovendien dienen deze te bestaan uit waterdoorlatende materialen.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat de effecten van het plan op de waterhuishouding beperkt zullen zijn.

2. toetsing aan structuurplan

Onderhavig RUP fungeert als een uitvoeringsinstrument van de globale visie ontwikkeld binnen het GRS. Het RUP geeft globaal gezien invulling aan het GRS Koksijde. Onder meer het versterken en behouden van de villawijken, de Strandlaan en de Koninklijke Baan, conform de bestaande ruimtelijke context, als overgangszones tussen gesloten appartementsbouw en de villawijken en het beperken van hoogbouw en appartementenvilla's.

Het RUP Strandlaan is een plan dat reeds lange tijd geleden werd opgestart, ruim voorafgaand aan de opstart van het structuurplanningsproces. Weliswaar destijds als BPA opgestart, voorziet onderhavig uitvoeringsplan al van tijdens de opmaak van het GRS, langs de Koninklijke Baan zones voor appartementenvilla's en voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming appartementenvilla's.

Het BPA/RUP Strandlaan en het GRS zijn destijds dan ook binnen éénzelfde ontwikkelingsvisie van het College van Burgemeester en Schepenen voor deze omgeving opgemaakt. Meer nog: bij de opmaak van het GRS is er niet expliciet voor geopteerd tegen de in het BPA genomen optie in te gaan.

Vanuit deze beleidslijn zijn door het gemeentebestuur in de periode 2001-heden ook reeds aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning behandeld en zijn er bijgevolg reeds aanvragen tot het bouwen van appartementenvilla's langs de Koninklijke Baan goedgekeurd.

3. trage wegentoets

Volgens de atlas der Buurtwegen zijn er in het plangebied geen buurtwegen aanwezig.

onteigeningsplan

1. motivatie van algemeen nut

Teneinde de percelen of delen ervan, op het bestemmingsplan gelegen binnen de openbare groenzone, te kunnen realiseren conform de stedenbouwkundige voorschriften van onderhavig RUP, is er een onteigeningsplan bijgevoegd.

Gezien de functie van het gebied openbaar nut is, is enkel een overheid in staat dit gebied te realiseren. De gemeente is hier de onteigenende overheid.

De eigenaars van gronden/goederen gelegen binnen de te onteigenen zone zullen per aangetekend schrijven op de hoogte gebracht worden van deze onteigeningsbeslissing.

Het doel van een onteigeningsplan voor de percelen gelegen binnen de openbare groenzone is het volgende:

- de woon- en leefomgeving in de Strandlaan te versterken door het bijkomend voorzien van openbaar groen en nutsvoorzieningen (bv. bankje, fietsenstalling, ...);
- het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de Strandlaan;
- de Koninginnelaan als belangrijke as voor o.a. openbaar vervoer markeren en zo sterker betrekken bij de Strandlaan.

ruimtebalans

1. op te heffen voorschriften en bepalingen

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan:

- de bepalingen van het gewestplan Veurne-Westkust, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 06-12-1976;
- volgende verkavelingsplannen:

Verkaveling	Goedkeuring	Wijziging
V 83/397 - V 84/397	7/07/1983	26/04/1984 8/06/1984 25/04/1985 1/03/1989
V/91/544	26/08/1991	
V/78/318	28/09/1978	
V 66/133	9/08/1966	
V 63/21	30/10/1963	
V 74/255	24/04/1974	
V 78/309	23/03/1978	
V 88/476	10/08/1988	
V 64/43	24/06/1964	
V 89/496	18/01/1989	
V 69/180	7/01/1969	
V 63/27	18/12/1963	
V 07/144	24/03/1967	
V 65/72	16/03/1965	
V 68/175	12/11/1968	
V 68/166	26/03/1968	
VK656/1	4/06/1997	
V 65/83 - VK 757/2	9/04/1965	20/09/2003
V 64/36	15/04/1964	
VK 83/394 - VK 394/2	6/01/1983	23/08/2005

VK699/1	22/03/2000	
VK 713/1	27/12/2000	
VK 663/1	29/04/1998	
V 76/275 - VK 275/2	11/02/1976	01/07/2003
VK 581/1	8/02/1993	
V 65/108	16/12/1965	
V 91/494 - VK 949/3	16/12/1991	03/01/2001
V 84/417 - VK 417/2	13/09/1984	17/03/1999
V 64/54	14/10/1964	
V 64/30	19/12/1964	
V 73/245 - VK 245/2	5/12/1973	03/03/2004
V 79/337	27/06/1979	

2. ruimtebalans

Volgens de bepalingen van het gewestplan is het plangebied gelegen in een zone voor woongebied, uitgezonderd een kleine zone die bestemd is als natuurgebied, maar vervat zit in verkaveling V91/494 d.d. 16-12-1991, met wijziging VK 949/3 d.d. 03-01-2001.

Er zijn binnen onderhavig RUP geen wijzigingen van categorie van bestemming.

Het gewestplan wordt binnen onderhavig plangebied als volgt gedetailleerd: zie tabel.

Gewestplan-bestemming	Categorie GWP	Oppervlakte	Bestemming in RUP	Categorie RUP
woongebied	wonen	5 ha 15 a 29 ca	art. 1 : centrumgebied	wonen
woongebied	wonen	1 ha 27 a 41 ca	art. 2 : zone voor appartementenvilla's	wonen
woongebied	wonen	0 ha 97 a 02 ca	art. 3 : zone voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming zone 2	wonen
woongebied	wonen	39 ha 48 a 34 ca	art. 4 : patrimoniumzone	wonen
woongebied	wonen	0 ha 54 a 06 ca	art. 5: hotelzone	wonen
woongebied	wonen	0 ha 02 a 94 ca	art. 6 : openbare groenzone	wonen
woongebied	wonen	0 ha 71 a 54 ca	art. 7 : museumzone	wonen
woongebied	wonen	0 ha 11 a 36 ca	art. 8 : zone voor gemeenschapsvoorzieningen	wonen
woongebied	wonen	0 ha 53 a 93 ca	art. 9 : zone voor terrassen en gelijkvloerse commerciële voorbouwconstructies	wonen
woongebied	wonen	0 ha 59 a 11 ca	art. 10 : zone voor meergezinswoningen in vil-lastijl	wonen
woongebied	wonen	12 ha 58 a 77 ca	art. 11 : openbare wegenis	wonen
natuurgebied verkaveling V91/494 d.d. 16-12-1991, met wijziging VK 949/3 d.d. 03-01-2001	overig groen, reservaat en natuur	0 ha 23 a 18 ca	art. 1 : centrumgebied	wonen
natuurgebied verkaveling V91/494 d.d. 16-12-1991, met wijziging VK 949/3 d.d. 03-01-2001	overig groen, reservaat en natuur	0 ha 00 a 56 ca	art. 4 : patrimoniumzone	wonen
Totaal		62 ha 23 a 51 ca		

3. planschade en planbaten

■ planschade

In toepassing van art. 2.6.1 van de Codex R.O. kan onder bepaalde voorwaarden een planschadevergoeding worden toegekend indien op basis van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning tot bouwen of verkavelen, waar dat de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan wel het geval was.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding.

■ planbaten

In toepassing van art. 2.6.4 van de Codex R.O. is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning.

In toepassing van art. 2.6.5, 5° is er voor de wijziging van natuurgebied naar wonen voor de percelen in de verkaveling V91/494 geen planbaten verschuldigd.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing.

planproces

1. verzoek tot raadpleging

Het verzoek tot raadpleging werd, met de relevante gegevens en met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen planMER te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, par.1, 5° van het DABM voor advies overgemaakt aan onderstaande instantie(s):

- Agentschap Ruimte & Erfgoed, Afdeling West-Vlaanderen, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Dienst Ruimtelijke Planning, provincie West-Vlaanderen
- Agentschap voor Natuur en Bos, West-Vlaanderen
- Toerisme Vlaanderen
- Agentschap Wegen en Verkeer, West-Vlaanderen
- De Lijn, West-Vlaanderen

Er werd geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is. De ontheffing tot opmaak van een planMER is toegekend op 22 juli 2010.

2. voorontwerp

2.1. adviesprocedure

Het voorontwerp RUP werd voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Agentschap Ruimte & Erfgoed, Afdeling West-Vlaanderen, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Dienst Ruimtelijke Planning, provincie West-Vlaanderen
- Agentschap Wegen en Verkeer, West-Vlaanderen
- De Lijn, West-Vlaanderen
- Agentschap voor Natuur en Bos, West-Vlaanderen
- Agentschap Ruimte & Erfgoed, dienst erfgoed
- GECORO

2.2. plenaire vergadering

Onderhavig plan is besproken op de plenaire vergadering 20 mei 2010. Het verslag is bijgevoegd in bijlage.

2.3. bespreking adviezen

■ advies Ruimte & Erfgoed

Het Agentschap Ruimte & Erfgoed - gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar - geeft een gunstig advies, aangevuld met volgende aanbevelingen:

- Voor elk stedenbouwkundig voorschrift moet worden aangegeven onder welke categorie van de artikel 2.2.3.§2 van de codex vermelde gebiedsaanduidingen het valt.
Wordt toegevoegd in de aanpassingen.
- Binnen de patrimoniumzone worden 2 bouwlagen met hellend dak toegestaan of 3 bouwlagen met plat dak. Er wordt opgemerkt dat dit strijdig is met het GRS waarin gesteld wordt dat het residentieel wonen rond de T-structuur maximaal 2 bouwlagen kan bevatten.
Wordt aangepast conform het GRS.

- Er wordt verduidelijking gevraagd betreffende de deelzones met nabestemming wonen bij de museumzone.
Wordt toegevoegd in de aanpassingen.
- Er wordt gesuggereerd de volledige breedte van de openbare wege op te nemen in het plangebied.
De gemeentebestuur en de provinciale dienst Ruimtelijke Planning hebben begrip voor deze opmerking, maar geven er de voorkeur aan de huidige begrenzing van het RUP te behouden.
- Binnen de algemene voorschriften dienen maatregelen in het kader van een goede waterhuishouding in elke zone te worden toegelaten.
Wordt toegevoegd in de aanpassingen.
- Voorschriften die in verschillende zones voorkomen worden beter bij de algemene bepalingen opgenomen. Algemene stellingen die nu in de verordenende kolom staan kunnen verplaatst worden naar de toelichtende kolom.
Wordt bekeken en waar wenselijk geacht aangepast.
- De voorschriften zijn algemeen genomen erg gedetailleerd, de vraag wordt gesteld of het wenselijk is alles zo strak verordenend vast te leggen.
Gezien de aard van het plangebied wordt zowel door de dienst Ruimtelijke Planning als door de gemeente de duidelijkheid van gedetailleerde voorschriften gewaardeerd.
- In een aantal zones wordt aangegeven dat herbouw mogelijk is conform de bestaande vergunde bebouwing voor wat betreft volume, bezettingspercentage, ... De vraag wordt gesteld of niet beter de voorschriften van de desbetreffende zone zouden gelden.
De gemeente geeft de voorkeur aan de bestaande vergunde situatie.

- In de openbare groenzone mag 30% verhard, hetgeen niet wenselijk geacht wordt.
Wordt aangepast.
- Bij de zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt gevraagd naar meer specifieke voorschriften betreffende terreinbezetting, verharding en parkeren.
Het betreft hier de te behouden Sint-Idesbalduskerk waarvoor het niet opgruimen wordt geacht meer specifieke voorschriften te voorzien.

■ advies Provincie West-Vlaanderen

De dienst Ruimtelijke Planning geeft een voorwaardelijk gunstig advies mits rekening gehouden wordt met volgende opmerkingen:

- Afstemmen van het RUP met het GRS wat betreft de afgebakende zones voor appartementenvilla's en de zone voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming appartementenvilla's.

*Het GRS zegt uitdrukkelijk dat hoogbouw en appartementenvilla's zijn toegelaten ten noorden van de Koninklijke Baan en langs de invalswegen (RD, p.8) . Voor de gemeente staat het niet ter discussie dat ook de Koninklijke Baan zelf daarbij inbegrepen is als inval- en verbindingsweg tussen de badplaatsen en de dorpen en dit met inbegrip van de beide straatwanden.
De kaart die is opgenomen in het GRS met de gewenste toestand voor Sint-Idesbald (RD, kaart 11) geeft grote zones aan, geen perceelsgewijze afbakening. Op dergelijke schaal is het immers moeilijk om de percelen langs een weg effectief af te bakenen.*

De bedoeling van het RUP Strandlaan is deze afbakening verder te specificeren en - gedetailleerd - vast te leggen. Het karakter en de ruimtelijke draagkracht van percelen langs de Koninklijke Baan zijn fundamenteel anders dan het karakter en de ruimtelijke draagkracht van percelen gelegen in de, ten zuiden ervan gesitueerde, vil-lawijken. Met het RUP wordt het dan ook mogelijk een ruimtelijk verantwoorde overgang te realiseren en dit rekening houdende met de reeds bestaande bebouwing aan de Koninklijke Baan waar reeds meergezinswoningen, gebouwen met meer als 2 bouwlagen en gebouwen met niet-residentiële functies voorkomen.

Het RUP Strandlaan is een plan dat reeds lange tijd geleden werd opgestart, ruim voorafgaand aan de opstart van het structuurplanningsproces (aanvang mei 1995 - goedkeuring 23 augustus 2001). Weliswaar destijds als BPA opgestart, voorziet onderhavig uitvoeringsplan al van tijdens de opmaak van het GRS, langs de Koninklijke Baan zones voor appartementenvilla's en voor woonondersteunende ondernemingen. Het BPA/ RUP Strandlaan en het GRS zijn destijds dan ook binnen éénzelfde ontwikkelingsvisie van het College van Burgemeester en Schepenen voor deze omgeving opgemaakt. Vanuit deze beleidslijn zijn door het gemeentebestuur in de periode 2001-heden ook steeds de aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwvergunning getoetst en zijn er bijgevolg reeds aanvragen tot bouwen van appartementenvilla's goedgekeurd.

- Er wordt verduidelijking gevraagd welke activiteiten bedoelt worden onder art. 3: zone voor woonondersteunende ondernemingen met wissel-

bestemming zone voor appartementenvilla's. Het toelaten van nieuwe bedrijfsactiviteiten wordt in vraag gesteld gezien er in het GRS sprake is van een 'residentieel woongebied'.

Voor de gemeente is het vooral de bedoeling dat de bestaande vergunde ondernemingen kunnen behouden blijven zoals bv. het aanwezige garagebedrijf.

In de voorschriften wordt gespecificeerd welke activiteiten wel en welke niet toegelaten zijn.

■ **aanpassingen toelichtingsnota**

- p. 17: ruimtelijke context van de Koninklijke Baan *uitgebreider toegelicht*
- p. 25: PRS - gewenste nederzettingsstructuur *verder aangevuld*
- p. 28 en p. 35: *afstemming RUP met het GRS verder aangevuld*
- p. 32: zone voor appartementenvilla's *verder aangevuld*
- p. 32: zone voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming art. 2 *verder aangevuld*
- p. 33: museumzone *verder aangevuld met visie betreffende de deelzones met nabestemming wonen*
- p. 36: trage wegentoets *aangepast conform opmerking*

■ **aanpassingen stedenbouwkundige voorschriften**

- Gezien de gemeente heeft beslist een algemene verordening uit te schrijven betreffende minimale

oppervlaktes van woongelegenheden, kan dit strijdig zijn met onderhavig RUP.

De desbetreffende voorschriften zijn geschrapt.

- Alle artikels: *toegevoegd onder welke categorie van de artikel 2.2.3.§2 van de codex vermelde gebiedsaanduidingen de zone valt.*
- Alle artikels: *'bestaande toestand' vervangen door 'bestaande vergunde toestand'.*
- Alle artikels: *bepalingen betreffende parkeren toegevoegd.*
- p. 5 - art. 0.3: toegevoegd "tenzij anders vermeld in de desbetreffende zonevoorschriften" om tegenstrijdigheden te vermijden.
- p. 14 - art. 0.20: toegevoegd "Maatregelen in het kader van een goede waterhuishouding zijn toegelaten in alle zones".
- p. 12 - art. 0.17: Het advies van de gemeentelijke Commissie Monumentenzorg is niet bindend.
- p. 21 - 2.8.: De term bedrijf is vervangen door de binnen de zone toegelaten activiteiten.
- p. 28 - 2.5.: De bepaling betreffende de kroonlijstoversteek is anders geformuleerd en verder toegelicht.
- p. 33: Verduidelijkt welke ondernemingen binnen art. 3 toegelaten zijn.
- p. 39 - 2.8.: De term bedrijf is vervangen door de binnen de zone toegelaten activiteiten.
- p. 44 - 2.3.: Maximale bouwhoogte aangepast.
- p. 45 - 2.5.: Voorschrift betreffende 'dakenspel' geschrapt.
- p. 56: Toegelaten percentage verharding 25%.
- p. 61 - 2.7.: Toegelaten percentage verharding 70% om op termijn eventueel voor 1 van de deelzones de nabestemming te kunnen realiseren.

- p. 62: Toegelicht dat het de bedoeling is het kerkgebouw te behouden.
- p. 67 - 2.3.: De bepaling betreffende de kroonlijst is overgenomen uit de oorspronkelijke verkavelingsvergunning.
- p. 69: De verschijningsvorm van de bebouwing is verankerd in de voorschriften.

3. ontwerp

3.1. voorlopige vaststelling

Voorlopige vaststelling gemeenteraad: 20 december 2010.

3.2. openbaar onderzoek

Het plan lag ter inzage van 31 januari 2011 tot en met 1 april 2011 (12 uur).

Behandeling bezwaren in de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) in zitting van 15 juni 2011.

Er zijn 59 bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Er is advies ontvangen van de provincie West-Vlaanderen en van de Vlaamse Overheid, Ruimte en Erfgoed. Een overzicht van de adviezen is bijgevoegd in bijlage.

De GECORO geeft een gunstig advies gegeven naar aanleiding van het resultaat van het openbaar onderzoek.

3.3. besprekingen adviezen/ bezwaren en aanpassingen document

Rekening houdende met de opmerkingen van de GE-CORO en de binnengekomen adviezen zijn na het openbaar onderzoek een aantal aanpassingen in het plan doorgevoerd:

- de beoogde bestemming van het goed is vermeld op het onteigeningsplan;
- de lijst met op te heffen verkavelingen is nagezien en waar nodig aangevuld;
- aanpassing van terminologie aan de sectorwetgeving van Toerisme Vlaanderen;
- de lijst van erfgoedpanden is nagezien en aangepast aan beide inventarissen;
- de legende van overlay is ter verduidelijking opgenomen in de voorschriftenbundel;
- betreffende het voorzien in eigen parkeerbehoefte (garages) is een afwijkingsmogelijkheid ingeschreven ten aanzien van de verhouding van 1,5 pp/woongelegenheid, waarvan enkel gebruik kan worden gemaakt indien omwille van specifieke omstandigheden (bv. perceelsvorm) het onmogelijk is om ondergrondse garages te voorzien;
- art. 1: wegwerken tegenstrijdigheid tussen toelaten hotels enerzijds en verplichten van een woonfunctie op de verdiepingen anderzijds;
- art. 1: voor het bouwblok Koninklijke Baan - Strandlaan - H. Christiaenlaan zijn de voorschriften m.b.t. dakvorm afgestemd op de bestaande toestand;
- art.1: ondergrondse garages op min. 2 m van de rooilijn, voor vrijstaande meergezinswoningen ook op min. 2 m van de andere perceelsgrenzen;

- art. 1: doortrekken van de gabarietpijl langs de Strandlaan tot aan de bouwlijn van het hoekperceel waar dit niet zo ingetekend was;
- art. 1: verduidelijken van toegelaten bouwdiepte in het centrumgebied. Voor hoekpercelen waarvan het aanpalend perceel langs de zijstraat gelegen is in patrimoniumzone: rekenen vanaf de Strandlaan;
- art. 2: aanvulling van de bestemmingsvoorschriften i.f.v. mogelijk behoud van het tankstation;
- art. 3: toelaten van hotels;
- art. 4: beperken van de verharding in de voortuinstrook tot max. 1/3;
- art. 4: de hotelzone aan de Hotellaan is uitgebreid middels een overlay op de directe omgeving (wisselbestemming), waarbij de bestemming als hotel mogelijk is. De inrichtingsvoorschriften van de patrimoniumzone zijn aangepast i.f.v. de wisselbestemming: de mogelijkheid tot samenvoegen van percelen is voorzien en er is een mildering van voortuinstrook ten aanzien van de rooilijn van de Hotellaan;
- art. 6: voor de te onteigenen groenzone is een nabestemming centrumgebied voorzien. De nabestemming gaat in zodra de onteigeningstermijn verstreken is en er niet tot onteigening is overgegaan;
- art. 7: voor de museumzone met nabestemming patrimonium wordt als inwerkingtreding van de nabestemming de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning waaruit blijkt dat het parkeren voor het museum op een andere locatie wordt opgevangen, opgenomen;
- art. 9: de zone is voor het hoekperceel overhoeks doorgetrokken richting Zwaluwenstraat.

4. definitieve vaststelling

Definitieve vaststelling gemeenteraad: 19 september 2011.

bijlagen

- ontheffing planMER
- verslag plenaire vergadering
- adviezen plenaire vergadering
- advies openbaar onderzoek Dienst Ruimtelijke Planning, provincie West-Vlaanderen
- advies openbaar onderzoek Agentschap Ruimte en Erfgoed, Afdeling West-Vlaanderen



TD

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid

Dienst Mer

Koning Albert II-laan 20
1000 BRUSSEL

AANGETEKEND

College van Burgemeester en Schepenen van Koksijde
Zeelaan 303
8670 Koksijde

uw bericht van
13 juli 2010

uw kenmerk

ons kenmerk

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

telefoonnummer
02/553.78.79

Datum
22/07/2010

Betreft : Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP Strandlaan Koksijde

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

Beslissing

Geachte,

Met uw brief hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het planMER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0748 bij de administratie behandeld.

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

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

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

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

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

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

verslag plenaire vergadering

opdracht Koksijde – Voorontwerp RUP Strandlaan
dossiernummer 00171
datum 20/05/2010
uur 09u00
plaats Gemeentehuis Koksijde
volgende vergadering -
verslaggever Kathy Danneels, wvi
bijlage(n) 2

aanwezig A
verontschuldigd VO
afwezig (zonder kennisgeving) AFW

naam	organisatie functie	A VO AFW
Dhr. Dirk Dawyndt	schepen Koksijde	VO
Mevr. Leen Declerck	Dienst stedenbouw Koksijde - GSA	A
Dhr. Christian Vancraeynest	Dienst stedenbouw Koksijde	A
Mevr. Siska Stockelynck	Afdeling technische diensten Koksijde	VO
Dhr. Jan Vanderstraeten	Agentschap Ruimte en Erfgoed, Afdeling West-Vlaanderen - Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar	VO
Dhr. Andy Verhanneman	Dienst Ruimtelijke Planning, provincie West-Vlaanderen	A
-	Agentschap Ruimte en Erfgoed, dienst erfgoed	AFW
-	Agentschap Wegen en Verkeer, West-Vlaanderen	VO
-	Agentschap voor Natuur en Bos, West-Vlaanderen	AFW
-	De Lijn, West-Vlaanderen	VO
-	GECORO	VO
Kathy Danneels	Ruimtelijk planner, wvi	A



west-vlaamse intercommunale
baron ruzettelaan 35 | 8310 brugge | www.wvi.be
T 050 36 71 71 | F 050 35 68 49 | E wvi@wvi.be

1. inleiding

Het opzet en de context van het RUP worden kort toegelicht. De dienst ruimtelijke planning provincie West-Vlaanderen, vertegenwoordigd door dhr. Andy Verhanneman overhandigt hun schriftelijk advies.

Volgende schriftelijke adviezen zijn ontvangen voor en tijdens de plenaire vergadering:

- Agentschap Ruimte en Erfgoed, Afdeling West-Vlaanderen - Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het voorontwerp RUP wordt **gunstig** geadviseerd.
- Dienst Ruimtelijke Planning, provincie West-Vlaanderen. Het voorontwerp RUP wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd. Voorwaarde is het afstemmen van het RUP met het GRS wat betreft de afgebakende zones voor appartementenvilla's en de zones voor woonondersteunende ondernemingen.

Overzicht overige adviesinstanties:

- Agentschap Wegen en Verkeer, West-Vlaanderen: heeft laten weten geen opmerkingen te hebben;
- De Lijn, West-Vlaanderen: heeft laten weten geen opmerkingen te hebben;
- Agentschap voor Natuur en Bos, West-Vlaanderen: geen schriftelijk advies overgemaakt;
- Agentschap Ruimte en Erfgoed, dienst erfgoed: geen schriftelijk advies overgemaakt;
- GECORO: geen schriftelijk advies overgemaakt.

2. adviezen en bespreking

Bij de bespreking worden de adviezen (in bijlage) door de aanwezigen toegelicht, waarbij op een aantal elementen, waarover voor een aantal verschillende standpunten worden ingenomen, dieper wordt ingegaan.

De belangrijkste aandachtspunten zijn:

- Algemeen wordt het voorontwerp RUP positief beoordeeld. Vooral de aandacht voor erfgoed binnen het plangebied en de gedetailleerde selectie van wegen wordt gewaardeerd.
- De belangrijkste bedenking vanuit de provinciale dienst ruimtelijke planning betreft de verenigbaarheid en motivering van de zones voor appartementenvilla's en woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming zone voor appartementenvilla's (artikels 2 en 3) met het GRS. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan staat vermeld dat appartementenvilla's beperkt dienen te worden tot de zones ten noorden van de Koninklijke Baan en langs de invalswegen. Ook binnen de bestaande concentraties kunnen conform het GRS appartementenvilla's toegestaan worden. Er wordt beklemtoond dat de motivering verder onderbouwd dient te worden teneinde geen ruimte voor discussie te laten. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren tegen de in het voorontwerp RUP voorziene zones voor appartementenvilla's. Er wordt voorgesteld in de motivering te verwijzen naar de recente relevante uitspraak van de Raad van State en naar de ruimtelijke context van de zones. Verder wordt gevraagd voldoende aandacht te schenken aan ruimtelijke kwaliteit binnen onderhavige zones, bv. wat betreft de overgangszones tussen het privaat en publiek terrein.
- Artikel 0: Er wordt opgemerkt dat inzake het advies van de 'Commissie Monumentenzorg' best in de toelichtende kolom wordt verduidelijkt dat dit advies niet bindend is.
- Artikel 1: De term 'bedrijf' dient vervangen te worden door de binnen deze zone toegelaten bestemmingen (op het toerisme gerichte functies zoals handel, detailhandel, hotels, horeca met uitsluiting van dancing, lunapark, e.d.).
- Artikel 3: Door de provincie wordt erop aangedrongen inzake de zone voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming de zone voor appartementenvilla's te verduidelijken wat bedoeld wordt met 'woonondersteunende ondernemingen'. Er wordt gesteld dat nu de indruk wordt geschept dat in deze zone een bedrijventerrein ontwikkeld kan worden (ruime voorschriften). De gemeente geeft aan dat het de bedoeling is dat de bestaande vergunde ondernemingen zeker kunnen blijven.
- Artikel 4: In het schriftelijk advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt erop gewezen dat de maximale bouwhoogte beperkt dient te worden tot maximaal 2 bouwlagen met

hellend of plat dak. In het GRS wordt immers gesteld dat het residentieel wonen rond de T-structuur maximaal 2 bouwlagen kan bevatten.

- **Artikel 6:** Er wordt op gewezen dat de onteigening i.f.v. algemeen nut voor de openbare groenzone goed onderbouwd dient te worden.
 - **Artikel 7:** Bij de voorschriften voor de museumzone dient aangegeven te worden wanneer de nabestemming in kan gaan. Er wordt voorgesteld dit, eventueel toelichtend, te specificeren.
 - **Artikel 8:** Er wordt voor gepleit bij de zone voor gemeenschapsvoorzieningen in de toelichtende kolom op te nemen dat het de bedoeling is het kerkgebouw als patrimonium te behouden.
 - **Artikel 10:** Deze zone betreft een bestaande, gerealiseerde verkavelingsvergunning. Er wordt voor gepleit in de voorschriften het typerende voor de 'zone voor meergezinswoningen in villastijl' duidelijker te verankeren. Bijvoorbeeld door op te nemen dat de bestaande verschijningsvorm (villastijl) behouden dient te blijven.
-
- Er wordt gevraagd duidelijk te formuleren dat er in het plangebied geen buurtwegen aanwezig zijn volgens de atlas der buurtwegen.
 - Inzake de digitaal aangeleverde plannen wordt opgemerkt dat de stippen-aanduiding van de categorisering van wegen onbedoeld grafisch zichtbaar is boven de bebouwing.
 - Bij de stedenbouwkundige voorschriften dient aangegeven te worden onder welke categorie elk artikel valt. Daarbij dient verwezen te worden naar art. 2.2.3§2 van de codex.
 - Door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt erop aangedrongen in de voorschriften bepalingen m.b.t. parkeerbeleid op te nemen zoals bv. voor de museumzone, de hotelzones en de zone voor meergezinswoningen.
 - De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft in zijn advies gesuggereerd om de volledige breedte van de wegen op te nemen in het RUP. Het gemeentebestuur en de provinciale dienst ruimtelijke planning hebben begrip voor deze opmerking, maar om de procedure niet te moeten hernemen wordt besloten hier niet op in te gaan.
 - Conform het schriftelijk advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dienen bij de algemene bepalingen voorschriften opgenomen te worden die maatregelen i.f.v. een goede waterhuishouding toelaten binnen elke zone.
 - Algemeen werd door Ruimte en Erfgoed opgemerkt dat er in het voorontwerp RUP erg gedetailleerde voorschriften zijn opgenomen. Vanuit de dienst Ruimtelijke Planning wordt de duidelijkheid van gedetailleerde voorschriften, zeker gezien de aard van het plangebied gewaardeerd.
 - De bepalingen betreffende minimale oppervlaktes van woongelegenheden zijn te schrappen omdat er een gemeentelijke verordening hieromtrent in opmaak is en er anders mogelijke strijdigheden zouden kunnen ontstaan.
 - In de voorschriften dient de term 'behoudens bestaande toestand' vervangen te worden door 'behoudens bestaande vergunde toestand'.

3. Besluit

Het plan wordt aangepast en aangevuld aan de schriftelijke adviezen en aan de bespreking ervan in de vergadering.

Vlaamse overheid



Ruimte en Erfgoed
afdeling West-Vlaanderen
Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge
Tel. 050 44 28 11 - Fax 050 44 28 13
ruimte.erfgoed.wvl@rwo.vlaanderen.be

**College van burgemeester en schepenen
van Koksijde**

**Zeelaan 303
8670 KOKSIJDE**

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/38014/110.1

bijlagen

vragen naar/e-mail
Annelies Devaere
annelies.devaere@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 44 28 43

datum

Betreft: KOKSIJDE, gemeentelijk RUP "Strandlaan" : advies plenaire vergadering dd. 20/05/2010

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 20/05/2010 bezorg ik u hierbij mijn advies. Voor de vergadering zelf laat ik me verontschuldigen.

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Strandlaan" beoogt de eigenheid en het waardevol historisch karakter van de in het gebied aanwezige villawijken te valoriseren en te versterken en ook om bepaalde zones aan te duiden waar appartementsvilla's toegestaan kunnen worden. Een aantal negatieve trends zoals de enorme toeristische en commerciële druk op kleinschalige binnengebieden waarbij eengezinswoningen omgevormd worden naar meer grootschalige meergezinswoningen en waarbij vaak het bestaande bouwkundig erfgoed verdwijnt, dienen omgebogen te worden met dit RUP.

2. Vormvereisten

Voor elk stedenbouwkundig voorschrift van een ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden aangegeven onder welke categorie van de in artikel 2.2.3.§2 van de codex vermelde gebiedsaanduidingen het valt. Dit dient nog aangevuld te worden bij de voorschriften (in de toelichting alleen volstaat niet).

3. Advies gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar conform artikel 2.2.13.

Het plan heeft betrekking op de inrichting van een bestaand woongebied. De opties zijn niet strijdig met het RSV of het hoger verordenend beleidskader en hoeven geen verdere bovenlokale afweging.

4. Opmerkingen inzake planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

► Algemeen

Er wordt met dit RUP veel aandacht geschonken aan het **historische karakter** van het gebied en dat is een positief gegeven met het oog op het consolideren van de ruimtelijke kwaliteit. Het talrijk aanwezige bouwkundig erfgoed wordt zoveel mogelijk bewaard en versterkt met dit RUP. Er wordt overigens over gewaakt dat negatieve trends zoals te grootschalige meergezinswoningen op de plaats van voormalige eengezinswoningen en verlies van bouwkundig erfgoed, worden tegengehouden.

plgr_08.dot
1/4

Het RUP beoogt dus voornamelijk een ordening van het gebied met een toekomstgerichte visie op de architectuur en correcte ruimtelijke inpassing binnen de context.

De verschillende zones voor meergezinswoningen worden op een logische manier ingeplant, met een **duidelijke overgang** naar de achterliggende villawijken, zodat er zich geen schaalbreuk kan voordoen. De reeds bestaande T-structuur wordt zoveel mogelijk in acht genomen en opgevolgd in het RUP.

Er wordt een **differentiatie van de wegen** voorzien. Dit zorgt voor een duidelijk beeld over de specifieke functies van de wegen (verzamen, verblijfsfunctie, toegang geven...)

Voor de **patrimoniumzone** is de visie het typische karakter weer te geven van de villawijken in St-Idesbald, namelijk residentieel wonen in het groen, in een open structuur met een lage dichtheid en beperkte bouwhoogte. Hier worden 2 bouwlagen met hellend dak toegestaan of 3 bouwlagen met plat dak. 3 bouwlagen lijkt reeds te hoog en in strijd met de visie in de toelichtingsnota. Ook is in het GRS gesteld dat het residentieel wonen rond de T-structuur maximaal 2 bouwlagen kan bevatten. Dit wordt best verduidelijkt.

Het **parkeerbeleid** is soms onvoldoende opgenomen in de voorschriften (bijvoorbeeld voor de museumzone, de hotelzone, zone voor meergezinswoningen). Op deze manier zou het parkeren wel eens afgewenteld kunnen worden op een ongestructureerde manier op het openbaar domein. Dit kan niet de bedoeling zijn.

Wat is het nut van de **deelzone met nabestemming wonen bij de museumzone**? Voor welke activiteiten worden deze zones voorbehouden? De visie hieromtrent ontbreekt in de toelichtingsnota. Kan de zone dan niet beter onmiddellijk opgenomen worden in de patrimoniumzone?

► Mobiliteit

A. Situering en onderwerp van het RUP in functie van mobiliteit

De N34 begrenst als secundaire as II het plangebied. De Strandlaan is een lokale ontsluitingsweg en is de centrale as door het plangebied. De A. Nazylaan, Tennislaan en Koninginnelaan werden in het GRS geselecteerd als wijkverzamelwegen.

A. Impact van het RUP op mobiliteit

De openbare wegenis wordt onderverdeeld in een aantal klassen, om verschil in functie van de verschillende wegen te benadrukken. Het onderscheid dat wordt gemaakt volgt de selecties die binnen het GRS en PRS werden gemaakt en de desbetreffende voorschriften benadrukken de gewenste functie en inrichting.

B. Suggesties en/of opmerkingen

Best wordt de volledige breedte van de openbare wegenis opgenomen, tenzij het andere deel van de weg in een ander plan is gelegen, indien dit laatste het geval is, dient erover gewaakt te worden dat de voorschriften elkaar niet tegenspreken

► Water

A. Algemene beschrijving van het plangebied

Het plangebied is gelegen in infiltratiegevoelig gebied en de afstroming naar een waterloop is onbekend.

B. De impact van het RUP op het aspect water

Het plangebied betreft een bestendiging van de bestaande situatie zodat geen bijkomende effecten op het watersysteem te zijn verwachten. Gezien de ligging in de duinen is de buffering van hemelwater door infiltratie zeer belangrijk om de zoetwaterbel in stand te houden.

C. Voorstel van bijkomende verbeteringen in het RUP

- Noodzakelijke verbeteringen:

Binnen de algemene voorschriften dienen maatregelen in het kader van de goede waterhuishouding in elke zone te worden toegelaten zonder dat de eigenlijke functie van de bestemming in het gedrang komt.

► Stedenbouwkundige voorschriften

• De voorschriften zijn algemeen genomen **heel erg gedetailleerd**. De vraag is of het gewenst is om alles zo strak verordenend vast leggen. Er kan meer flexibiliteit in de voorschriften voorzien worden door het toelichtend deel bijvoorbeeld meer te stofferen met details die nu verordenend gemaakt zijn. Het is beter enkel de essentiële zaken en minimale ruimtelijke kwaliteiten verordenend te verankeren in de voorschriften, zodat niet-gewenste ontwikkelingen kunnen tegengehouden worden. Bovendien keren vele voorschriften in de verschillende zones terug (Denk maar aan de voorschriften ivm gekoppelde villa's die zich op een evenwichtige manier moeten verhouden ten opzichte elkaar). Dit is omslachtig om te lezen. Deze voorschriften zouden beter bij de algemene bepalingen geplaatst worden.

• In **art 1**, centrumgebied, worden soms te algemene stellingen in de verordende kolom geplaatst: een voorbeeld hiervan is het voorschrift dat stelt dat de inplanting van de gebouwen op een ruimtelijk verantwoorde manier dient te gebeuren. De vraag is of deze algemene stelling nut heeft in de voorschriften?

In art 1 wordt bij de terreinbezetting gesteld dat bij de bestaande bebouwing die de maxima reeds overstijgt, bij afbraak en wederopbouw het bestaande regelmatig vergunde bezettingspercentage geldt als maximum. Is dit wel opportuun? Waarom niet de voorschriften van deze zone laten gelden?

Bij de inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte wordt gesteld dat indien een bedrijf bestaat of gerealiseerd zal worden, dan de niet-bebouwde ruimte volledig mag verhard worden. In de bestemmingsvoorschriften wordt niet aangehaald dat bedrijvigheid wordt toegestaan in deze zone. Met dit voorschrift is het niet duidelijk of nieuwe bedrijvigheid wordt toegestaan?

Er worden strikte regels opgelegd ivm dakuitbouwen en balkons. Is dit niet te gedetailleerd?

Er wordt gesteld dat de architectuur in al zijn onderdelen dient te getuigen van kwaliteit. Dit is een heel algemeen voorschrift. Dit dient beter bij de algemene voorschriften opgenomen te worden.

Er worden verwijzingen gemaakt naar uitbouwconstructies die in evenwicht dienen te zijn. Dit is heel algemeen gesteld. Is dit voorschrift wel nodig?

• In **art 2**, zone voor appartementenvilla's, komen vaak dezelfde voorschriften en dus de zelfde opmerkingen naar voren als in art 1.

Er wordt een voorschrift beschreven ivm de kroonlijstoversteek (op pg 65) . Deze beschrijving is op zijn minst verwarrend en onduidelijk te noemen.

• In **art 3**, zone voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming art 2, komen vaak dezelfde voorschriften en dus de zelfde opmerkingen naar voren als in voorgaande zones.

• In **art 4**, patrimoniumzone, wordt gesteld dat bestaande vergunde meergezinswoningen herbouwd worden binnen het bestaand volume met maximum hetzelfde aantal woonegelegenheden. Is dit wel opportuun? Logischer ware dat bij afbraak de voorschriften van deze zone gelden.

Het voorschrift waarbij gesteld wordt dat de nevenbestemming enkel mag gerealiseerd worden mits ruimtelijke aftoetsing en als deze niet hinderlijk zijn voor de (woon)omgeving en de privacy, lijkt een algemeen voorschrift dat beter past in de algemene bepalingen.

Er worden qua bouwhoogte 2 bouwlagen plus hellend dak toegestaan of 3 bouwlagen en plat dak. 3 bouwlagen lijkt te hoog voor de patrimoniumzone.

Het voorschrift ivm het 'dakenspel' (op pg. 82) lijkt vaag geformuleerd en overbodig.

• In **art 5**, hotelzone, komen soms dezelfde voorschriften en dus dezelfde opmerkingen naar voren als in voorgaande zones.

In art 5 worden heel specifieke bepalingen opgenomen ivm uitbouwen van het open type (balkons). Is dit wel nodig?

Dienen er geen bepalingen rond het parkeerbeleid opgenomen te worden, zodat het openbaar domein niet de dupe wordt van parkeerdruk?

- In art 6, openbare groenzone, mag 30 % verhard worden. Dit is behoorlijk veel voor een openbare groenzone. Bovendien is deze openbare groenzone al niet groot.

- In art 7, museumzone, komen soms dezelfde voorschriften en dus dezelfde opmerkingen naar voren als in voorgaande zones.

In art 7 worden geen minimum bepalingen voor het parkeerbeleid opgenomen. Is dit geen gemiste kans?

- In art 8, zone voor gemeenschapsvoorzieningen, wordt geen specifiek percentage geplaatst op de terreinbezetting. Dit zou nochtans duidelijkheid verschaffen in de voorschriften.

Deze zone wordt vrij gelaten in functie van verharding. Er zou beter een percentage verharding opgelegd worden.

Er wordt tevens niets verteld over het parkeren. Is dit geen gemiste kans?

- In art 10, zone voor meergezinswoningen, komen soms dezelfde voorschriften en dus dezelfde opmerkingen naar voren als in voorgaande zones.

In art 10 kan er misschien beter ook een minimum aantal parkeerplaatsen opgenomen worden per woning?

Het voorschrift ivm de kroonlijst (op pg 103) is verwarrend en onduidelijk.

4. Algemene conclusie

Het ontwerp RUP "Strandlaan" is niet in strijd met de hogere beleidskaders en wordt gunstig geadviseerd. De stedenbouwkundige voorschriften kunnen nog bijgesteld worden in functie van de hierboven vermelde opmerkingen.

Hoogachtend,

ir. Jan Vanderstraeten
gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

plgr_08.dot
4/4



Ruimtelijke Planning

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

Koksijde
Zeelaan 303
8670 Koksijde

Sint-Andries,
20/05/2010

Onze ref.:
JDE/10/388 - 10/15/4535
Uw ref.:

Betreft:
Voorontwerp gemeentelijk RUP Strandlaan (Koksijde)

Contactpersoon:
Joachim D'elgens
Andy Verhanneman
Telefoon 050 40 33 77
Fax 050 40 33 76
e-mail:
joachim.delgens@west-vlaanderen.be

Bijlagen: -

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.51 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de provincie advies uit over voorontwerp gemeentelijk RUP Strandlaan. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 20/05/2010.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Koksijde - gemeentelijk RUP 'Strandlaan', voorontwerp dd. 29/04/2010, opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften, een onteigeningsplan en toelichtingsnota

Het GRUP wil de toeristische en commerciële druk op de kleinschalige binnengebieden, waarbij eengezinswoningen omgevormd worden naar veelal meer grootschalige meergezinswoningen en waarbij vaak het bestaande erfgoed verdwijnt, tegengaan. Het GRUP wenst de ontwikkeling van appartementvillas te sturen langs invalswegen (strandlaan) en verbindingswegen (koninklijke baan). Het GRUP bevat tevens een aantal bepalingen rond de bescherming van bouwkundig erfgoed.

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

1. Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.51 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

- Op pagina 51 wordt aangegeven dat alle voorschriften onder de categorie wonen sorteren. Toelichtend kan hier verwezen worden naar art. 2.2.3 §2 VCRO

- Op pagina 35 van de toelichtingsnota wordt vermeld dat de atlas der Buurtwegen werd opgemaakt voor de ontwikkeling van Sint-Idesbald, waardoor geen sprake is van wijziging in het netwerk van trage wegen. Het zou duidelijker zijn te vermelden dat er in het plangebied geen buurtwegen aanwezig zijn volgens de atlas der buurtwegen.

- Uiterlijk bij de voorlopige vaststelling dient de toelichtingsnota het ontheffingsbesluit van de dienst MER inzake de opmaak van een plan-MER en synthese van de belangrijkste milieueffecten te bevatten.

2. Overeenstemming met het PRS-WV

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

Sint-Idesbald werd in het PRS-WV geselecteerd als 'kusthoofddorp', wat impliceert dat deze kern o.m. structuurondersteunend is voor wonen (PRS-WV p.150). Rond de mogelijkheid voor bijkomende woning wordt gesteld dat opvang van eigen groei van de huishoudens op niveau van de kern + beperkte opvang van pensioenmigratie en tweede verblijven volgens de ruimtelijke draagkracht van de kern mogelijk zijn.

Het PRS-WV bevat een beleidsdoelstelling rond het voorzien in ruimte voor de eigen woningbehoefte. Hierbij is het aspect druk van het tweedeverblijfsfoerisme op het wonen belangrijk. (PRS p.147). In stedelijke gebieden en kernen van het buitengebied moet in het ruimtelijk beleid voorrang gegeven worden aan het permanent wonen tegenover de druk van tweede verblijven. Deze bepaling hebben doorwerking in dit RUP, door het sturen van meergezinswoningen langs de invalsweg Strandlaan en verbindingsweg Koninklijke Baan. De authentieke villawijken en bouwkundig erfgoed worden beschermd in de voorschriften.

De route Koninklijke Baan - Strandlaan - Tennislaan maakt deel uit van het provinciaal fietsroutenetwerk.

De Koninklijke Baan (N34) is in het PRS-WV geselecteerd als secundaire weg type II. Deze weg vervult hoofdzakelijk een verzamelende en ontsluitende functie voor de verschillende vervoersmodi autoverkeer, openbaar vervoer en fietsverkeer, grotendeels op het bovenlokale niveau. De weg is slechts in tweede instantie verbindend.

3. Overeenstemming met het GRS Koksijde

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

Het RUP geeft globaal gezien invulling aan het GRS Koksijde. O.a. het versterken en behouden van de villawijken, de Strandlaan en Koninklijke Baan als overgangszones tussen gesloten appartementsbouw en de villawijken, beperken van hoogbouw en appartementsvilla's.

Wel worden vragen gesteld omtrent onderstaande aspecten:

- Voor de gewenste ruimtelijke structuur van St.Idesbald wordt gesteld dat "hoogbouw en appartementsvilla's worden beperkt tot de zones ten noorden van de Koninklijke Baan en langsheen de Strandlaan tot aan de Van looylaan" (RD p.56). Dit blijkt tevens uit de kaart met de gewenste ruimtelijke structuur van St.Idesbald (kaart 11) alwaar het gebied ten zuiden van de Koninklijke Baan als residentieel woongebied met maximaal 2 bouwlagen wordt voorzien. Dit strookt niet met voorliggend RUP alwaar zones voor hoogbouw (met 3 bouwlagen en dak) ook ten zuiden van de Koninklijke Baan worden afgebakend. Anderzijds wordt op RD p.8 een mogelijke uitzondering op dit principe toegestaan "binnen bestaande hoogbouwzones en zones voor appartementsvilla's". In de toelichtingsnota wordt onvoldoende gemotiveerd waarom deze uitzondering hier te verantwoorden is. Dit dient uitgeklaard.
- In de zone 3 (zone voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming zone voor appartementsvilla's) worden nieuwe bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt terwijl er is het GRS enkel sprake is van "residentieel woongebied". Het is wenselijk te verduidelijken welke functies in deze zone worden beoogd en de functies af te stemmen met het GRS.

4. Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Het RUP is algemeen goed opgebouwd. De ruimtelijke visie wordt coherent vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

- Het RUP bevat een ontelgeningsplan om een restperceel om te zetten naar een groenzone. Gezien de geringe oppervlakte van het perceel kan de vraag gesteld worden of een groenzone hier een ruimtelijke meerwaarde betekend. Niettemin is dit een planologische keuze die op gemeentelijk niveau kan worden gemaakt.

- Uit de stedenbouwkundige voorschriften op pagina 94. Art. 7 1.3 kan niet worden afgeleid wanneer de nabestemming kan ingaan. Het is aangewezen dit minstens toelichtend te verduidelijken.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

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

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

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

5. Besluit

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

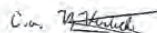
Voorwaarde is het afstemmen van voorliggende RUP met het GRS wat betreft de afgebakende zones voor hoogbouw en de zone voor woonondersteunende ondernemingen.

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

Met oprechte hoogachting,

Voor de provinciegriffier:

De adjunct-adviseur,



Stephaan Barbary

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO van en te

Koksijde

Zeelaan 303
8670 Koksijde

KOKSIJDE	
N°	2349
IN	20 MAART 2011
Ref.	8725

Sint-Andries,
24 maart 2011

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Strandlaan

Contactpersoon:
Joachim D'eigens

Onze ref.:
JDE/11/0292 - 10/15/4535
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 77
Fax 050 40 33 76

Bijlagen: -

e-mail:
joachim.deigens@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Strandlaan. Dit RUP werd op 20/12/2010 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Koksijde. Het openbaar onderzoek loopt van 31/01/2011 tot 01/04/2011.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Koksijde - gemeentelijk RUP 'Strandlaan', ontwerp dd. 20/12/2010, opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften, een onteigeningsplan en toelichtingsnota.

Het GRUP wil de toeristische en commerciële druk op de kleinschalige binnengebieden, waarbij eengezinswoningen omgevormd worden naar veelal meer grootschalige meergezinswoningen en waarbij vaak het bestaande erfgoed verdwijnt, tegengaan. Het GRUP wenst de ontwikkeling van appartementvillas te sturen langs invalswegen (strandlaan) en verbindingswegen (koninklijke baan). Het GRUP bevat tevens een aantal bepalingen rond de bescherming van bouwkundig erfgoed.

Conform artikel 2.2.14.54 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Vanuit haar bevoegdheid als goedkeurende en toezichthoudende overheid wordt het RUP tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

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

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.51 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

De beoogde bestemming dient vermeld op het onteigeningsplan. Er kan verwezen worden naar de betreffende stedenbouwkundige voorschriften.

Overeenstemming met het PRS-WV

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

Sint-Idesbald werd in het PRS-WV geselecteerd als 'kusthoofddorp', wat impliceert dat deze kern o.m. structuurondersteunend is voor wonen (PRS-WV p.150). Rond de mogelijkheid voor bijkomende woningen wordt gesteld dat opvang van eigen groei van de huishoudens op niveau van de kern + beperkte opvang van pensioenmigratie en tweede verblijven volgens de ruimtelijke draagkracht van de kern mogelijk zijn.

Het PRS-WV bevat een beleidsdoelstelling rond het voorzien in ruimte voor de eigen woningbehoefte. Hierbij is het aspect druk van het tweedeverblijfstoerisme op het wonen belangrijk. (PRS p.147). In stedelijke gebieden en kernen van het buitengebied moet in het ruimtelijk beleid voorrang gegeven worden aan het permanent wonen tegenover de druk van tweede verblijven. Deze bepaling hebben doorwerking in dit RUP, door het sturen van meergezinswoningen langs de invalsweg Strandlaan en verbindingsweg Koninklijke Baan. De authentieke villawijken en bouwkundig erfgoed worden beschermd in de voorschriften.

De route Koninklijke Baan – Strandlaan – Tennislaan maakt deel uit van het provinciaal fietsroutenetwerk.

De Koninklijke Baan (N34) is in het PRS-WV geselecteerd als secundaire weg type II. Deze weg vervult hoofdzakelijk een verzamelende en ontsluitende functie voor de verschillende vervoersmodi autoverkeer, openbaar vervoer en fietsverkeer, grotendeels op het bovenlokale niveau. De weg is slechts in tweede instantie verbindend.

Het GRUP bevat geen strijdigheden met het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Koksijde

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

Het RUP geeft globaal gezien invulling aan het GRS Koksijde. Oa. het versterken en behouden van de villawijken, de Strandlaan en Koninklijke Baan als overgangszones tussen gesloten appartementsbouw en de villawijken, beperken van hoogbouw en appartementsvilla's.

Ten opzichte van het voorontwerp is voldoende gemotiveerd waarom ten zuiden van de Koninklijke baan, langs de Koninklijke baan, hoogbouw mogelijk is. De functies voor zone 3 (zone voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming zone voor appartementsvilla's) zijn in het GRUP omschreven. Hiermee is een antwoord geboden aan de opmerkingen die op het voorontwerp werden gemaakt.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

In het advies van de provincie op het voorontwerp werd gevraagd aan te geven wanneer de nabestemming voor art.7 museumzone kan ingaan. Hieromtrent zijn de voorschriften aangevuld met de bepaling dat de nabestemming pas kan ingaan na gemotiveerde beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Deze bepaling dient herbekeken. Het RUP dient op zich een ondubbelzinnig of objectiverbaar tijdstip te bevatten waarvoor de nabestemming ingaat. Dit kan bijvoorbeeld de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning zijn waaruit blijkt dat het parkeergebeuren voor het museum op een andere locatie is opgevangen.

DIGITALE UITWISSELING VAN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

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

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Strandlaan, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd. Voorwaarde is het aanpassen van het voorschrift inzake de nabestemming van art.7.

Hoogachtend,

Namens de deputatie :

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

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

VOOR EENSTUDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie
Stephaan Barbary
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie dd. 24/03/2011



AANGETEKEND
Gecoro

Zeelaan (Kok) 303
8670 KOKSIJDE

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/38014/110.1

vragen naar/e-mail

Joke Vanavermaet
joke.vanavermaet@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 44 28 11

KOKSIJDE

N°
IN 24 MAART 2011
Ref. bijlagen 865....

datum
23 MAART 2011

Betreft: KOKSIJDE, gemeentelijk RUP "Strandlaan" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van het agentschap Ruimte en Erfgoed.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

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

Het PRS werd goedgekeurd op 06/03/2002.

Het GRS werd goedgekeurd op 23/08/2001.

Binnen het plangebied geldt volgens het gewestplan Veurne-Westkust volgende bestemming: woongebied.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Strandlaan" beoogt de eigenheid en het waardevol historisch karakter van de in het gebied aanwezige villawijken te valoriseren en te versterken en ook om bepaalde zones aan te duiden waar appartementsvilla's toegestaan kunnen worden. Een aantal negatieve trends zoals de enorme toeristische en commerciële druk op kleinschalige binnengebieden waarbij eengezinswoningen omgevormd worden naar meer grootschalige meergezinswoningen en waarbij vaak het bestaande bouwkundig erfgoed verdwijnt, dienen omgebogen te worden met dit RUP.

3. beknopte historiek

Op 20/05/2010 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een gunstig advies.

Op 20/12/2010 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 31/01/2011 tot 01/04/2011.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Gemeente KOKSIJDE behoort tot het stedelijk netwerk van de Kust en eveneens tot het buitengebied. De doelstellingen voor buitengebied gaan o.m. uit van het versterken van de kernen, het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de open-ruimte functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen. Het netwerk van de Kust draagt bij tot het toeristisch-recreatief karakter van de Kust.

Voorliggend document is in overeenstemming met de doelstellingen van het RSV aangezien het de kwalitatieve inrichting beoogt van bestaand woongebied.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

Tijdens de plenaire vergadering werden een aantal opmerkingen geformuleerd over de voorschriften. Deze werden in ruime mate aangepast zoals aangegeven binnen de toelichtende nota.

6. algemene conclusie

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

Hoogachtend,

ir. Jan Vanderstraeten
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

