

De Panne

Ontwerp Grup Zonevreemd woonlint Duinhoekstraat

10/03/2009

algemeen directeur Geert Sanders
coördinator cel ruimtelijke planning David Vandecasteele
ruimtelijk planner Katrien Vervaet

datum	aanpassing fase
15-12-06	Schetsontwerp
16-01-07	Aanpassingen schetsontwerp
20-08-07	Opmaak voorontwerp
15-11-07	Aanpassingen voorontwerp
11-04-08	Aanpassingen n.a.v. de adviezen van de plenaire vergadering
10-03-09	Aanpassingen n.a.v. de adviezen van het openbaar onderzoek

gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 28/10/'08

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig GRUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen
van 10/11/'08 tot 08/01/'09

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 28/04/'09

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

inoud

Memorie van toelichting	9
--------------------------------	----------

Probleemstelling	11
-------------------------	-----------

Gebiedsomschrijving - ruimtelijke context	11
--	-----------

Planologische toets	13
----------------------------	-----------

1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	13
2. Provinciaal Ruimtelijk structuurplan (goedgekeurd door de Vlaamse Regering)	13
3. Beleidskader gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (door de Bestendige Deputatie goedgekeurd op 12/01/06).14	

Juridische toets	19
-------------------------	-----------

1. Gewestplan.....	19
2. Vogelrichtlijngebied, habitatrichtlijngebied	19
3. Duinendecreet	
4. Goedgekeurde verkavelingen.....	19
5. Decretale bepalingen.....	20
6. Vergunde toestand.....	20

Passende beoordeling	21
-----------------------------	-----------

Watertoets	22
-------------------	-----------

Opzet van het plan	22
---------------------------	-----------

Ruimtebalans	23
---------------------	-----------

Procesverloop	23
----------------------	-----------

Verslag plenaire vergadering 22/01/08	24
--	-----------

Belangrijkste aanpassingen n.a.v. plenaire vergadering	25
---	-----------

Stedenbouwkundige voorschriften	27
1. Algemene bepalingen	29
2. Zone voor ééngezinswoningen.....	31
2.1. Bestemming.....	31
2.2. Bebouwingsvoorschriften	32
2.3 Inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte	34

Memorie van toelichting

Probleemstelling

De gemeente De Panne wordt gekenmerkt door zonevrije woningen in een, volgens het gewestplan, zone voor verblijfsrecreatie. Volgens de huidige wetgeving zijn deze woningen zeer beperkt wat de ontwikkelingsmogelijkheden betreffen en worden ze o.a. gelijkgesteld met de zonevrije woningen in kwetsbare gebieden. Deze woningen sluiten echter aan op bestaande infrastructuur en bebouwing, liggen niet geïsoleerd in de open ruimte maar geclusterd binnen bestaande woonconcentraties of recreatieve enclaves.

Gebiedsomschrijving - ruimtelijke context

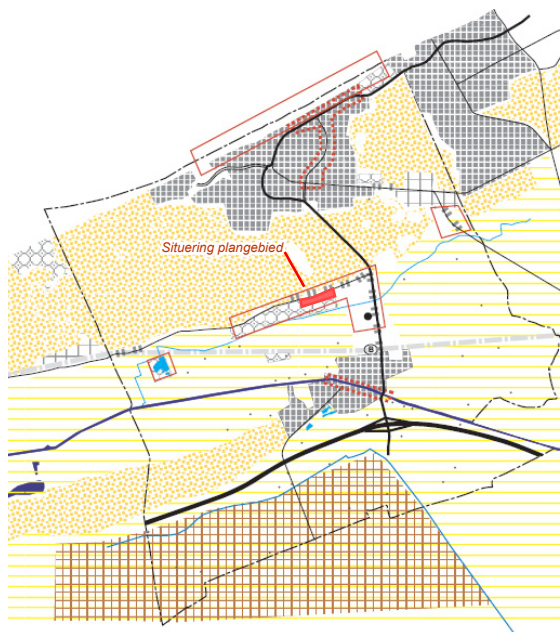
De problematiek van bestaande vergunde woningen in een, volgens het gewestplan, zone voor verblijfsrecreatie, heeft louter betrekking op de Duinhoekstraat in de gemeente De Panne.

De Duinhoekstraat, behorende tot de deelgemeente Adinkerke, maakt deel uit van de, volgens het GRS, entiteit 'gefragmenteerde stedelijke binnenruimte'.

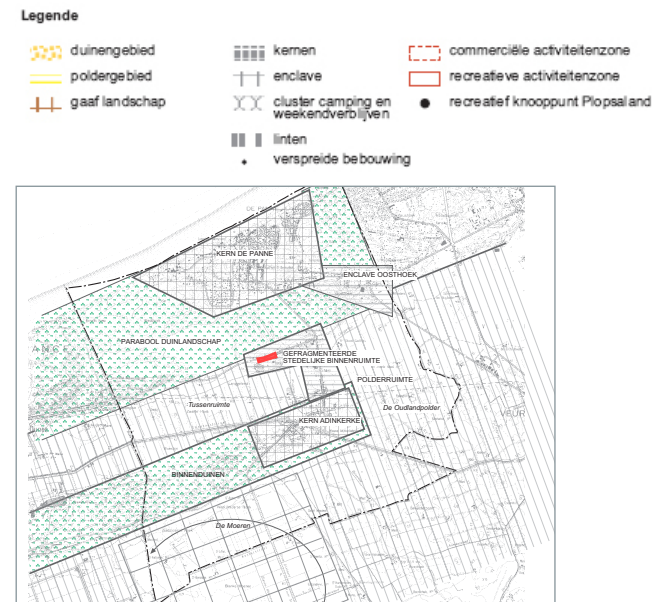
Deze entiteit bevindt zich tussen het jonge duingebied en de kern van Adinkerke. De entiteit is parallel opgebouwd rond de Pannelaan en de Duinhoekstraat.

De Duinhoekstraat binnen het plangebied wordt gekenmerkt door lintbebouwing (zowel ten noorden als ten zuiden) waarop in hoofdzaak de functies wonen en 2e verblijven (zuidelijk, onder de vorm van weekendverblijfparken) zijn geënt.

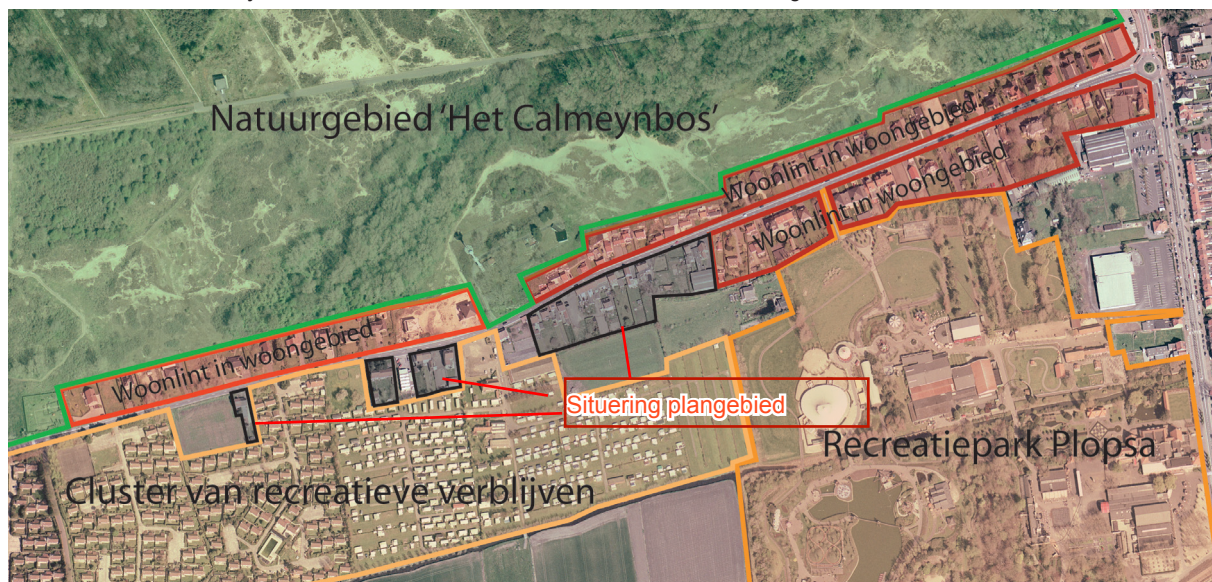
Structuurbepalende elementen binnen de onmiddellijke omgeving worden gevormd door Plopsaland langs de Pannelaan, de vakantiedorpen-campings langs de Duinhoekstraat en het noordelijk gelegen Calmeynbos.



kaart : Bestaande ruimtelijk structuur, bron : GRS



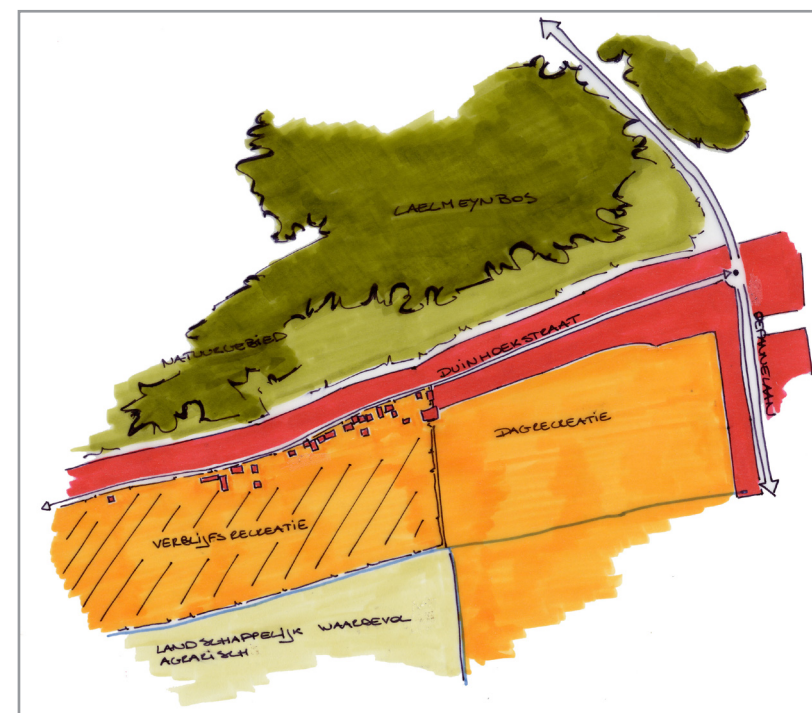
kaart : situering entiteiten cf. GRS



kaart : situering plangebied in een ruimere omgeving



Kaart : Bestaande ruimtelijke structuur, entiteit 'gefragmenteerde stedelijke binnenruimte', bron : GRS



kaart : bestaande ruimtelijke structuur

Planologische toets

1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De Panne is een buitengebiedgemeente die behoort tot het stedelijke netwerk van Vlaams niveau: de Kust. Binnen de stedelijke netwerken kan er nieuwe en grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik worden gelokaliseerd. Binnen dit stedelijke netwerk 'de Kust' ligt ook een natuurlijke structuur van internationale betekenis.

2. Provinciaal Ruimtelijk structuurplan (goedgekeurd door de Vlaamse Regering)

De Panne behoort naar **gewenste nederzettingsstructuur** tot het stedelijk netwerk Kust. De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristische-recreatieve ontwikkeling. Door bundeling van de verschillende functies binnen de bestaande centra kan de natuurlijke structuur haar internationale betekenis behouden en het waardevolle achterliggende poldergebied gevrijwaard worden.

De Panne wordt op Provinciaal niveau geselecteerd als kusthoofddorp, Adinkerke wordt geselecteerd als woonkern.

Wat **de gewenste natuurlijke ruimtelijke structuur** betreft heeft de provincie de taak de door het Vlaamse Gewest afgebakende grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) te verbinden met natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

- In de regio van De Panne wordt de zone de Westkust (De Panne - Westende) als natuur-aandachtszone aangeduid. (richtinggevend gedeelte)
- Als natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang wordt het volgende geselecteerd:
 - De Ringsloot (De Moeren)
 - het kanaal Veurne - Duinkerke

Binnen **de gewenste ruimtelijke agrarische structuur** wordt De Panne geselecteerd in 'grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijke drager'. Concreet komt het er hier op neer dat grotere aaneengesloten gebieden met grondgebonden landbouw moeten behouden en versterkt worden omwille van de samenhang van de agrarische structuur zelf; waarbij taken op het vlak van toerisme en recreatie en landschaps- en natuurbeheer actief kunnen opgenomen worden.

In de open-ruimteverbindingen (zie gewenste landschappelijke structuur) kan de landbouw de functie vervullen van buffer tegen verstedelijking, de versmelting van de kernen in het buitengebied of de verlinting. Deze open ruimteverbindingen dienen strikt afgebakend te worden als bouwvrije zones.

Wat **de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid** voor De Panne betreft, geselecteerd als structuur-ondersteunend kusthoofddorp, is een lokaal bedrijventerrein niet mogelijk wegens de prioritaire toeristische ontwikkelingen. In een woonkern (Adinkerke) is een lokaal bedrijventerrein evenmin mogelijk. Bedrijven verweven in het woongebied kunnen blijven bestaan en beperkt uitbreiden. Nieuw bedrijven zijn kleinschalig en verweven in het woongebied.

Naar de **gewenste ruimtelijke structuur voor toerisme en recreatie** behoort De Panne tot het toeristisch recreatief netwerk van de kust.

Toeristisch recreatieve knooppunten :

- De Panne wordt als kusthoofddorp geselecteerd.
- Het Garzebekeveld behoort tot de nieuwe openluchtrecreatieve groene domeinen van provinciaal niveau.
- Het Westhoekreservaat, het Calmeynbos en de Oosthoek behoren eveneens tot openluchtrecreatieve groene domeinen van provinciaal niveau.
- Het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke en de Koninklijke Baan vormen toeristische recreatieve lijnelementen.
- Het Plopsaland in Adinkerke wordt geselecteerd als pretpark

De gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer

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

Zijn geselecteerd voor de Panne :

- Secundaire weg type II:
 - N34 (van het pretpark Plopsaland tot het kruispunt Spreeuwenberg (Nieuwpoort))
 - N35 (Van de N34 tot de N396)
 - N396 (Van de N35 tot de N355)
- Secundaire weg type III: geen

De provincie selecteert Adinkerke NMBS-station en de Panne Esplanade als knooppunten voor regionaal vervoer.

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

Uitgangspunten voor de **gewenste ruimtelijke structuur van het landschap** zijn vanuit het RSV:

- het landschap als afweging bij ruimtelijke ingrepen;
- het behoud van de ontwikkeling van de diversiteit en de herkenbaarheid van landschappen.

De provincie onderscheidt 5 soorten landschapseenheden die gebiedsdekkend zijn : ankerplaatsen, gave, nieuwe, verschaalde en stadslandschappen.

Het landschap van De Panne gaat van een stadslandschap over in een gaaf landschap. De Moeren, de Westhoekduinen, de ouden duinen van Adinkerke en het poldergebied Oostduinkerken – Wulpen (de oudlandpolders) behoren tot de gave landschapseenheden en bestaan vnl. uit relictzones van de traditionele landschappen. Als nieuw landschap wordt het landschap ten zuiden van de autostrade aangeduid (met uitzondering van de Moeren), de kern De Panne wordt als stadslandschap geselecteerd en de Westhoekduinen, de Houtsaegherduinen en de Oude duinen van Adinkerke worden als ankerplaatsen bepaald.

In deze landschapseenheden worden volgende structurerende landschapselementen of componenten onderscheiden:

- Een markante terreinovergang : strand-duin en duin-polder
- De structurerende lineaire elementen : het kanaal Duinkerke-Veurne
- De open-ruimteverbindingen : Tussen het verstedelijkt gebied van De Panne en Bray-Dunes , tussen het verstedelijkt gebied van De Panne en Koksijde en tussen Koksijde, Veurne en de Panne, naar Adinkerke toe.

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

GEBIEDSGERICHTE BENADERING

Westkustruimte

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

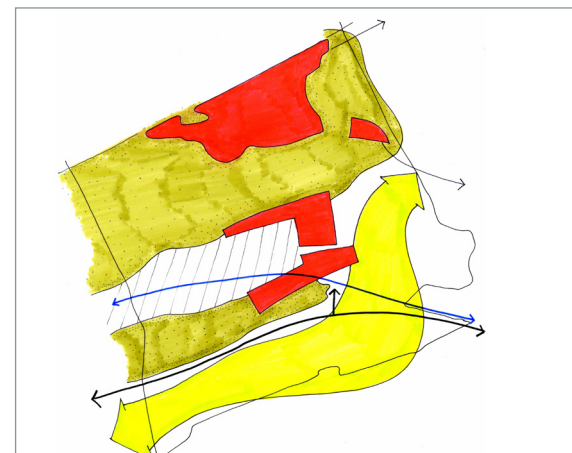
Volgende beleidscategorieën worden voor de deelruimte Westkust gedefinieerd :

- Dynamische activiteiten in het kleinstedelijk gebied Veurne concentreren.
- Brede duinengordel vrijwaren
- In de nabijheid van de oude duinengordel wordt in de Panne een nieuw openluchtcreatief groen domein uitgebouwd .
- Selecteren van een open-ruimteverbinding tussen Veurne en de kust

3. Beleidskader gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (door de Bestendige Deputatie goedgekeurd op 12/01/06).

3.1. Concepten (zie kaart)

De Panne, grensgemeente in de uiterst westelijke hoek van West-Vlaanderen, gelegen tussen zeefront en waardevolle duinen en polders, is ook de plaats waar verschillende infrastructuur eindigen : de Koninklijke Baan, de kusttram en de spoorweg. De combinatie van de enerzijds geïsoleerde ligging van De



Conceptschets gewenste ruimtelijke structuur

Panne en anderzijds de relatief goede multimodale bereikbaarheid, bepaalt in sterke mate de eigenheid en de mogelijkheden van de gemeente.

De eigenheid van de drie componenten : kust – overgangszone – polders dient behouden en versterkt te worden door verdichtingskansen in de verstedelijkte kustzone verder te benutten, het open houden van het polderlandschap, de overgangsgebieden behouden en waar mogelijk het verbeteren van de visuele en ecologische transparantie. Om het dichtslibben langsheen de kustlijn en ter hoogte van de overgangszone van duin naar de polderruimte te verhinderen, dienen de bestaande open ruimte corridors gevrijwaard te worden met respect voor het bestaande, nl. tussen het verstedelijkt gebied van De Panne en Bray-Dunes en tussen Koksijde, Veurne en de Panne, naar Adinkerke toe.

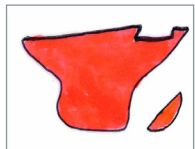
De ruimtelijke uitdrukking van de overgang tussen de nederzettingsstructuur en de natuurlijke structuur moet toelaten dat De Panne veeleer te beleven is als

een onderdeel van het kust- en polderlandschap dan er een enclave van is.

- Differentiatie naar kernen, enclaves en activiteitenclusters
- Uitgesproken duinenlandschap
- Zuidelijke en Oostelijk kwalitatieve agrarische structuur als drager van de polder
- De tussenruimte als potentieel schakelelement

3.1.1. Differentiatie naar kernen, enclaves en activiteitenclusters

Naar bebouwing toe kan de gemeente De Panne onverdeeld worden in een verstedelijkte kern De Panne, polderdorp Adinkerke, verblijfsenclave Oosthoek en de recreatieve activiteitencluster Duinenhoek.

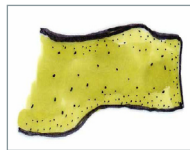


De stedelijke kern van De Panne wordt gekenmerkt door meer dynamische toeristisch attractieve activiteiten. De kern dient zich verder te profileren als toeristisch kwalitatief uitgebouwde kern.

- Het polderdorp Adinkerke en de verblijfsenclave Oosthoek kennen niet zozeer dit genererend vermogen. Beide kernen dienen zich vnl. te richten naar het verder uitbouwen van een kwalitatief en kleinschalig woonmilieu voor de lokale bevolking. In Adinkerke dient, naast het verder voorzien en bundelen van lokale kernvoorzieningen, een actief woonbeleid te worden gevoerd op het vlak van nieuwe wooneenheden en kleinschalige inbreidingsprojecten, het versterken van de kwaliteit onder de vorm van renovatie van het bestaande woningpatrimonium en het opwaarderen van het openbaar domein.

- De recreatieve activiteitencluster met andere stedelijke activiteiten (o.a. wonen) ter hoogte van de Duinhoekstraat en De Pannelaan kan onderverdeeld worden in de ruimtelijke fragmenten onder de vorm van cluster van weekendverblijfparken, het recreatief knooppunt Plopsaland, het knooppunt openbaar vervoer en de woonfragmenten langsheen beide assen. Rol van dit gebied ligt in hoofdzaak in het linken van deze, op het eerste gezicht, los van elkaar staande ruimtelijke fragmenten.

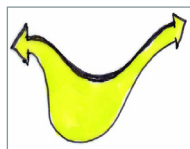
3.1.2. Uitgesproken duinenlandschap



De gemeente de Panne beschikt over de grootste oppervlakte natuur en de grootste natuurwaarden van de ganse kustzone. De kern van De Panne ligt nagenoeg volledig ingebed in een grensoverschrijdend waardevol natuurgebied, dat als een natuurlijke gordel de kern omringt. Ook ter hoogte van Adinkerke bevindt zich een restant van de oude duinengordel.

Deze vrije grote duingebieden zijn, in combinatie met de waardevolle duin-polderovergangen, cultuur- als natuurhistorisch van onschatbare waarde en bepalen in grote mate de eigenheid van de gemeente De Panne.

3.1.3. Zuidelijke en oostelijke kwalitatieve agrarische structuur als drager van de polder



De polderruimte met de Moeren en de Oudlandpolders, vormt in de gemeente De Panne het landbouwareaal bij uitstek. Natuur, toerisme en recreatie zijn er belangrijke nevenfuncties.

De landbouw speelt een belangrijke rol in het openhouden en vrijwaren van de open ruimte. De resterende landbouwzones verdienen dan ook absolute bescherming. De exploitatie en uitbreiding van landbouwzetels moet mogelijk blijven. De heden nog gave open ruimte moet maximaal behouden blijven qua oppervlakte en maximaal voorbehouden voor grondgebonden landbouwactiviteiten.

De landschappelijke kwaliteiten en natuurwaarden in dit gebied zijn in belangrijke mate te ondersteunen vanuit de landbouwfunctie.

3.1.4. De tussenruimte als potentieel schakelelement

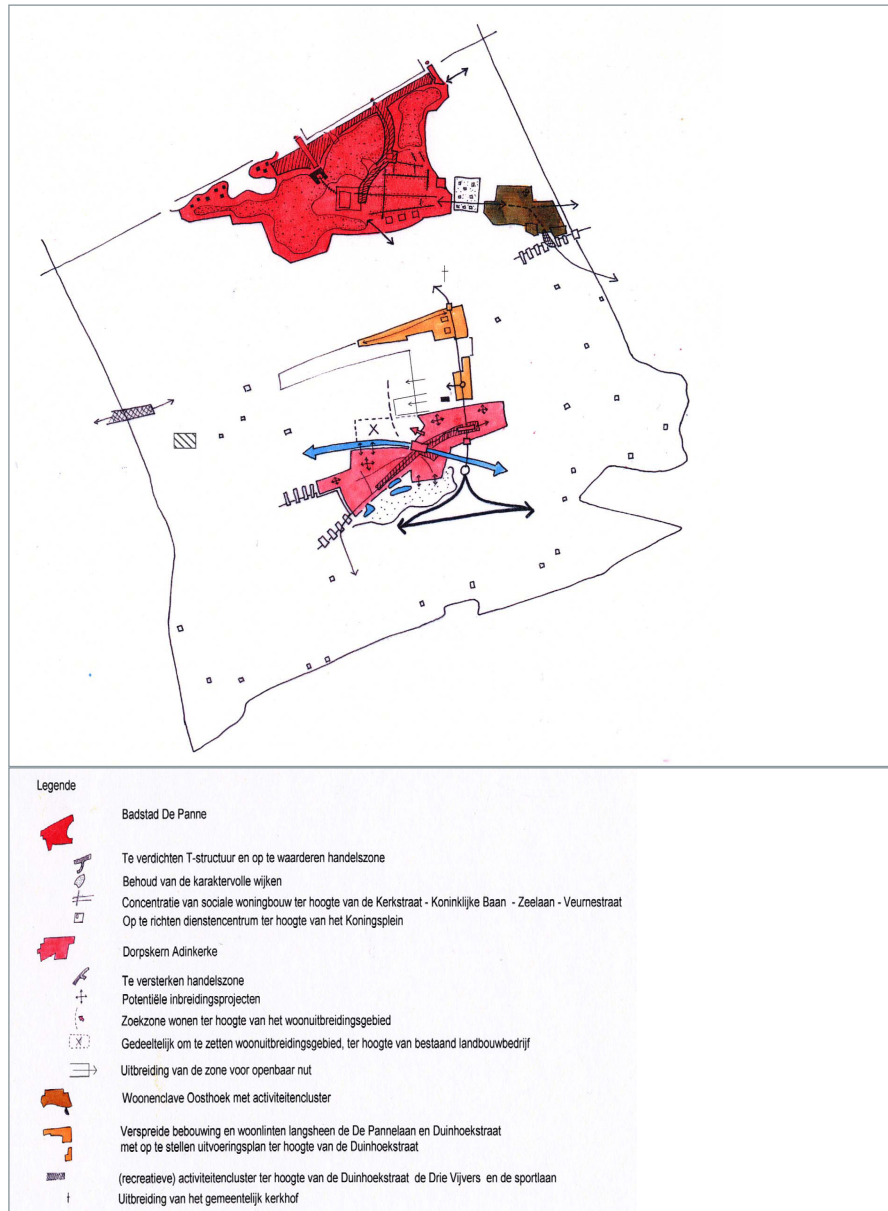


In de overgang tussen de eerder stedelijke kern De Panne naar Adinkerke toe, kan er tussen de Cabourduinen en De Westhoek een fragmentaire tussenruimte worden onderscheiden. Dit landschappelijk waardevol agrarisch

gebied biedt tal van mogelijkheden om de landschappelijke structuur van de gemeente te versterken, vormt een potentieel schakelelement in het verbinden van de natuurlijke structuur van noord (Westhoekduinen) naar zuid (Cabourduinen) en biedt potenties op het vlak van recreatief medegebruik. Het gegeven rond De Drie Vijvers en de verdere toeristisch-recreatieve ontwikkeling van het kanaal Nieuwpoort–Veurne zijn in die context uitgelezen voorbeelden.

3.2. Gewenste woon- en leefstructuur (Richtinggevend gedeelte, pag 33-34)

- Blijvend gebruik van bestaande gebouwen zoveel mogelijk garanderen.



Gewenste nederzettingsstructuur, GRS De Panne

Er wordt een beleid uitgewerkt voor de zonevreemde woningen. Uitgangspunt is hierbij dat elke vergunde, in hoofdzaak vergunde of als vergund te beschouwen zonevreemde woning kan behouden blijven en dat minstens onderhouds- of instandhoudingswerken toegelaten zijn. Dit vermijdt dat bijkomende (open)ruimte moet ingenomen worden aan de kernen, om het verlies aan bestaande infrastructuur te compenseren. Zoals uit het informatief gedeelte blijkt, beperkt de problematiek zich grotendeels tot verspreide bebouwing binnen (landschappelijk) waardevol gebied, zone voor verblijfsrecreatie en aan de randen van natuurgebied. Het beleid steunt hierbij grotendeels op de regelgeving op Vlaams niveau (wetgeving en uitvoeringsbesluiten daaromtrent) waarbij er gebiedsgericht onderscheid gemaakt wordt voor de geclusterde bebouwing in kwetsbare gebieden en recreatiegebieden.

Algemeen

Het volgende wordt naar de hogere overheid gesugereerd :

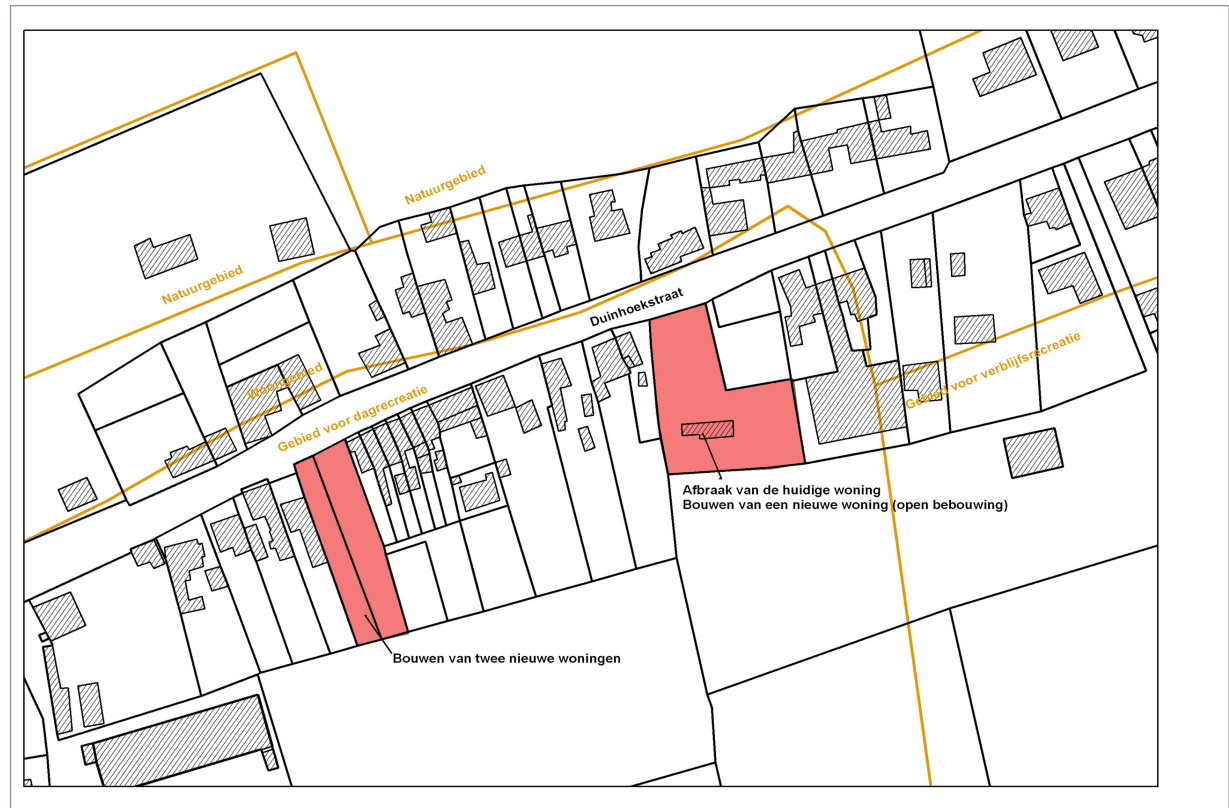
- Een versoepeling voor de woningen gelegen in beschermd duingebied en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, nl. een beperkte uitbreiding mogelijk te maken van 10% met een max. van 700m³.
- Woningen gelegen binnen de kwetsbare gebieden die door overmacht (brand, stormschade,...) geheel of gedeeltelijk vernietigd worden, dienen herbouwd te kunnen worden binnen hetzelfde volume.
- Een woonfunctie als nabestemming is mogelijk voor gebouwen of delen van gebouwen in kwetsbare gebieden die momenteel geen woonfunctie of woonbestemming kennen, maar thans een

handelsbestemming (in de breedste zin van het woord) of landbouwbestemming hebben.

- Een woonfunctie als nabestemming is mogelijk voor gebouwen of delen van gebouwen die momenteel geen woonfunctie of woonbestemming kennen, maar thans een handelsbestemming (in de breedste zin van het woord) of landbouwbestemming hebben in de overige gebieden buiten de kwetsbare gebieden.

Gebiedsgericht

- Een versoepeling voor de zonevreemde bebouwing wordt als suggestie naar de hogere overheid voorgesteld ter hoogte van de geclusterde bebouwing in natuurgebied, o.a. ter hoogte van de Sportlaan en de Duinhoekstraat (aan de grens met Frankrijk) en enkele gegroepeerde woningen ten noorden en ten zuiden van de Cabourduinen, vlak aan de Franse grens en palend aan de kern van Adinkerke. De regelgeving zoals op Vlaams niveau bepaald wordt hierbij grotendeels aangehouden, behalve dat een beperkte uitbreiding wordt mogelijk gemaakt met een maximum bouwvolume van 700 m³, evenals functionele verbouwingen bij grotere volumes. Elke uitbreiding moet steeds gekoppeld worden aan een ruimtelijke afweging. Het betreffen hier woningen die ofwel palen aan de kern en er een uitloper van vormen en/of woningen die niet geïsoleerd liggen maar deel uitmaken van een woonkorrel.
- Voor de woningen en gronden gelegen in zone voor recreatiegebied ten zuiden van de Duinhoekstraat zal een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgemaakt. De ontwikkelingsperspectieven zullen hierin verder worden verfijnd, de bedoeling is dat dezelfde modaliteiten worden gecreëerd als in woongebied, waarbij tevens



Kaart informatief gedeelte, problematiek van zonevreemde woningen, p. 124

bestaande woningen worden afgebroken en heropgebouwd. (Binnen de huidige wetgeving is o.a. geen uitbreiding mogelijk van de bestaande woningen binnen recreatiegebied). Hierbij is het de bedoeling om tevens de mogelijkheid open te laten om juridisch 3 bijkomende woningen te creëren. Deze minimale creatie van drie juridisch bijkomende wooneenheden is ruimtelijk te verantwoorden door de ligging binnen een bestaand woonlint. In principe kan er nu reeds op deze gron-

den gebouwd worden, gelet op de bestemming gebied voor verblijfsrecreatie. De problematiek en de specifieke ligging van deze gronden is uitvoerig geschetst in het informatief gedeelte, p.124. Hierbij blijft de bestemming van de twee achterliggende percelen waar momenteel geen vaste constructies op staan verblijfsrecreatie. Deze percelen liggen immers volledig ingesloten tussen enerzijds bestaande recreatie activiteiten van camping Ter hoeve (westelijk en zuidelijk), de activiteiten van

Plopsaland (oostelijk) en anderzijds het woonlint langsheen de Duinhoekstraat (noordelijk). De bestemming van natuurlijk of landbouwgebied is bijgevolg niet wenselijk, noch concreet realiseerbaar en brengt geen meerwaarde voor de landbouw en/of natuursector teweeg.

- Voor het overige gedeelte (m.a.w. de woningen die globaal verspreid liggen) is het niet opportuun om verder een gebiedsgerichte verfijning te maken en zijn de bepalingen op Vlaams niveau van toepassing.

De bepalingen van de zonevreemde gebouwen zullen verder verfijnd worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

3.3. Te nemen maatregelen en acties

Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het zonevreemde woonlint ter hoogte van de Duinhoekstraat, gelegen in een, volgens het gewestplan, zone voor verblijfsrecreatie. (Richtinggevend gedeelte, p. 83)

3.4. Bindend gedeelte, gewenste woon- en leefstructuur

Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het zonevreemde woonlint ter hoogte van de Duinhoekstraat, gelegen in een, volgens het gewestplan, zone voor verblijfsrecreatie. In het goedkeuringsbesluit van de bestendige deputatie wordt voorgesteld dat bij het bepalen van de mogelijkheden initieel uit te gaan van de mogelijkheden voor zonevreemde woningen en de modaliteiten te bespreken met de hogere overheid.

Juridische toets

1. Gewestplan

De gemeente De Panne is gelegen binnen het gewestplan Veurne - Westkust, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 6.12.1976.

De kern van de gemeente De Panne ligt ingebed tussen zones voor natuurgebied en zones voor reservaatgebied. Beide zijn verantwoordelijk voor de op één na grootste oppervlakte binnen de Panne. De zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied omvat het grootste deel van de zone voor agrarisch gebied. Het plangebied bevindt zich in een, volgens het gewestplan, zone voor verblijfsrecreatie.

2. Vogelrichtlijngebied, habitatrichtlijngebied

In 1992 werd de Europese Richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn) uitgevaardigd. Als uitvoeringsmaatregel moet elk land speciale beschermingszones aanduiden die deel uitmaken van een Europees netwerk. In totaal werden 40 gebieden of gebiedscomplexen voorgesteld, samen een 69942 ha groot.

De Habitatrichtlijngebieden voor de Kuststreek zijn de duingebieden en de zilte poldergraslanden.

De Europese Gemeenschap vaardigde in 1979 Richtlijn 79/409/EEG inzake het behoud van de vogelstand uit, beter bekend als de Vogelrichtlijn. Het doel ervan is de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied te bevorderen.

Voor De Panne zijn de vogelrichtlijngebieden en habitatrichtlijngebieden grotendeels overlappend. Het betreft o.m het gehele Westhoekreservaat, alsook het Calmeynbos, de Houtsaegerduinen en de Oosthoekduinen. Het plangebied grenst noordelijk aan dit habitat- en vogelrichtlijngebied, maar maakt er geen deel van uit.

3. Duinendecreet

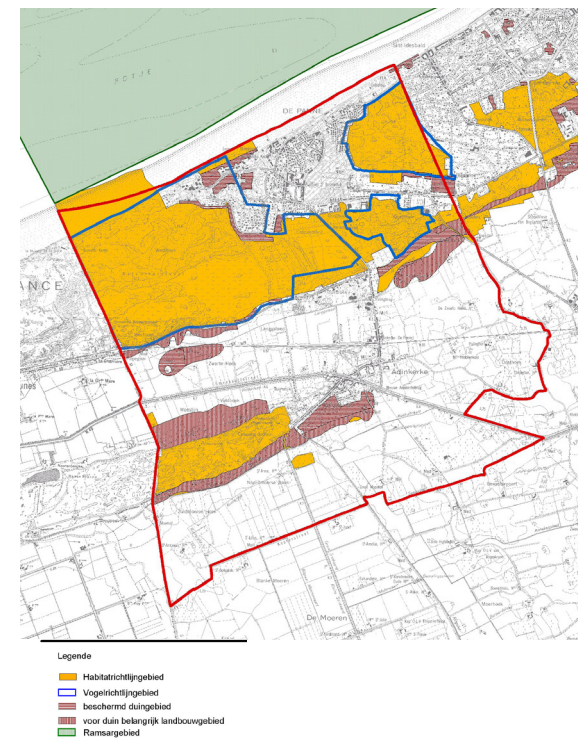
Enkele kustduinen werden reeds beschermd als natuurreservaat in uitvoering van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud, hetgeen o.m. een bouwverbod impliceert. Ook het Minaplan 1990-1995 bevatte reeds een aantal bepalingen omtrent de duingebieden. Gezien het gebrek aan rechtskracht van deze beleidsbrief, en vermits tot dusver specifieke rechtsregels ontbraken, die toelieten dat kustduinen, die zich in een gebied bestemd voor gebruik als bouwgrond bevonden, beschermd werden tegen bebouwing, werd het duinendecreet aangenomen.

Het executievebesluit dat de gebieden aanduidt waarop dit decreet van toepassing is, is in werking getreden op 17 september 1993. Het is toepasselijk op de marietie duinstreek en betreft een totale oppervlakte aan aldus beschermde kustduinen van 1069 hectaren.

De bescherming krachtens het duinendecreet houdt een volledig bouwverbod in, welke ook de stedenbouwkundige bestemming is van de grond. De getroffen percelen worden als 'beschermde duingebied' of als 'voor het duingebied belangrijk landbouwgebied' aangewezen. Het bouwverbod heeft betrekking op de werken die bouwvergunningsplichtig zijn. Het bouwverbod geldt echter niet voor verbouwing, herbouw of uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven, voor zover deze werken geen wijziging van de landbouw-

bestemming tot gevolg hebben. Het bouwverbod geldt evenmin voor instandhoudingwerken aan gebouwen of woningen in de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden.

Er bevinden zich geen gronden die vervat zijn door het duinendecreet.



4. Goedgekeurde verkavelingen

Niet van toepassing

5. Decretale bepalingen

Voor de volledigheid verwijzen we naar het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen en het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, buiten de geëigende bestemmingszones.

In afwachting van het gebiedsgericht beleid dat de gemeente de komende jaren kan ontwikkelen, gelden voor zonevreemde woningen, bedrijven en gebouwen een aantal overgangsregels en een aantal blijvende bepalingen.

De huidige wetgeving is de laatste jaren verschillende keren gewijzigd, het besluit van 19/07/2002 (B.S. 26/10/2002) houdt de laatste belangrijke wijziging in met repercussies op de zonevreemde gebouwen.

Inhoudelijk komt dit in grote lijnen op het volgende neer :

- Verbouwen van een bestaand gebouw kan in alle gevallen worden toegelaten.
- Mits stedenbouwkundige vergunning kan er in de meeste gebieden, met uitzondering van de ruimtelijk kwetsbare gebieden en recreatiegebieden, verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden. De uitbreiding van zonevreemde woningen kan 100% bedragen en leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³ bruto ruimte . Het herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is mogelijk, maar dient op minstens 3 kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen te worden opgericht. De uitbreiding van zonevreemde bedrijven dient geregeld te worden via een

ruimtelijk uitvoeringsplan, eventueel voorafgaand aan een planologisch attest.

- In de ruimtelijk kwetsbare gebieden en in de recreatiegebieden is uitbreiding niet mogelijk, verbouwen binnen het bestaande bouwvolume kan wel. In geval van overmacht is herbouwen enkel mogelijk voor woningen gelegen in recreatiegebieden, in GEN en GENO en in agrarische gebieden met ecologisch belang of bijzondere waarde.

6. Vergunde toestand

Onderhavig plan beperkt zich tot de hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen. Hierbij is het niet zo evident gebleken de vergunningstoestand uit te klaren, gelet op het feit dat de meeste woningen van voor de stedenbouwwet gebouwd werden en er bijgevolg geen bouwvergunning voorhanden is. De gegevens uit het bevolkingsregister moeten trachten voldoende duidelijkheid te scheppen inzake het feit dat deze woningen van voor de goedkeuring van het gewestplan, effectief bewoond werden.

■ Feitelijk bestaande toestand

Adres :

- 1. Duinhoekstraat 121
- 2. Duinhoekstraat 119
- 3. Duinhoekstraat 123
- 4. Duinhoekstraat 115
- 5. Duinhoekstraat 113
- 6. Duinhoekstraat 111
- 7. Duinhoekstraat 109
- 8. Duinhoekstraat 107
- 9. Duinhoekstraat 103
- 10. Duinhoekstraat 101
- 11. Duinhoekstraat 99

- 12. Duinhoekstraat 97
- 13. Duinhoekstraat 95
- 14. Duinhoekstraat 93
- 15. Duinhoekstraat 87
- 16. Duinhoekstraat 85
- 17. Duinhoekstraat 83
- 18. Duinhoekstraat 81
- 19. Duinhoekstraat 79
- 20. Duinhoekstraat 77
- 21. Duinhoekstraat 73
- 22. Duinhoekstraat 75
- 23. Duinhoekstraat 71
- 24. Duinhoekstraat 69
- 25. Duinhoekstraat 67
- 26. Duinhoekstraat 65
- 27. Duinhoekstraat 63
- 28. Duinhoekstraat 61
- 29. Duinhoekstraat 59
- 30. Duinhoekstraat 57

Huidige bestemming :

De meeste constructies zijn bestaande woningen, behoudens volgende gebouwen :

- 5 : Duinhoekstraat 113 : café; detailhandel geschenken en pralines (niet behorende tot het plangebied).
- 29 : Duinhoekstraat 59 : opslagplaats voor tabak en alcohol

■ Bouwvergunningen (nummering : zie plan bestaande toestand)

- 2. 30/08/1999 : weigeren bouwvergunning
- 27/03/2000 : grondige sanering achteraan de woning met herprofilering dak

25/05/1999 : Uitbreiding woning en plaatsen tuinhuis (niet uitgevoerd)

4. 15/12/1986 : Verbouwen van een woning

5. 16/01/1984 : Aanbrengen van luifel en windschermen

15/10/1979 : vergunning serre

8. 20/01/1975 : Het herbouwen van een schuur

15. 18/06/1984 : Uitbreiden van een woonhuis

23. 03/10/1984 : Aanbouwen van een garage

24. 19/02/2001 : Intrekken van de bouwvergunning (29/01/2001) tot regularisatie uitbreiding eengezinswoning

25. 05/04/1979 : Verbouwen van een woning

26. 27/06/1994 : Weigeren bouwvergunning : regulariseren van houten bergplaats - garage

28. 02/05/1994 : Uitbreiding

29. 23/05/1970 : Bergplaats bij te bouwen bij een werkplaats

25/02/1991 : Het bouwen van een opslagplaats voor speelgoed

30. 22/11/1972 : Het bouwen van een garage

■ Bouwovertredingen

2. Duinhoekstraat 119 : weigeren bouwvergunning

24. Duinhoekstraat 69 : Intrekken van de bouwvergunning tot regularisatie.

■ Gegevens uit het bevolkingsregister

Er werd gezocht naar de vroegste inschrijvingen die op de adrespunten werden ingeschreven. De volgende zijn teruggevonden :

- 1. 1949 - 1972 : Hoste Hubert
- 2. 1971 - 1973 : Van Vyve Jean-Pierre
- 4. 1934 - 1985 : Vileyn Alexander
- 5. 1980 - / : Deseyne Geert

- 6. 1937 - 1981 : Martine Michel
- 7. 1970 - 1971 : Van Tuldens Alfons
- 8. 1973 - 2000 : Vileyn Pieter
- 10. 1970 - 1977 : Six Serge
- 11. 1926 - 1978 : Lucienne Opstaele
- 12. 1961 - 1985 : Marteel Roger
- 13. 1944 - 1978 : Vandekerckhove Palmer
- 14. 1948 - 1992 : Ameel Maria
- 15. 1976 - 1978 : Leclercq Jean
- 16. 1972 - 1981 : Debusschere Roger
- 17. 1947 - 1980 : Deconinck Germania
- 18. 1961 - 1997 : Coopman Eric
- 19. 1964 - 1978 : Schmidt Leo
- 20. 1971 - 1978 : Bollies Maria
- 21. 1971 - 1972 : Syryn Luc
- 22. 1921 - 1952 : Swyngedouw Joseph
- 23. 1932 - 1978 : Vermeersch Magdalena
- 24. 1961 - 1978 : Vermeersch Rachel
- 25. 1966 - 1972 : Vermeulen Patrick
- 26. 1949 - 1975 : Cuveele Albertine
- 27. 1974 - 1976 : Breem Danny
- 28. 1941 - 1978 : Thieren Elisa
- 29. 1955 - 1972 : Notebaert Martine
- 30. 1958 - 1978 : Lammens Francine

Kanttekening : voor het adrespunt 5, Duinhoekstraat 113, kan niet aangetoond worden dat deze constructie een behoorlijk vergunde woning betreft van voor de gewestplanbestemming. Het gebouw wordt bijgevolg niet opgenomen binnen het uitvoeringsplan, mede gelet op de onvolledige vergunningstoestand.

Het adrespunt 10, Duinhoekstraat 101 wordt niet opgenomen omdat de woning momenteel leeg staat.

Voor het adrespunt 27, Duinhoekstraat 63 kan de vroegste inschrijving aangetoond worden van 1974. Het was een éénmalige bewoning van twee jaar, het gebouw staat reeds echter lange tijd leeg en is in ver-

vallen toestand. Het gebouw wordt binnen het plangebied opgenomen, met de mogelijkheid tot nieuwbouw.

Passende beoordeling t.a.v.

als speciale beschermings

zones te beschouwen gebieden

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Het plangebied bevindt zich in de (onmiddellijke) omgeving van habitatrichtlijngebied en vogelrichtlijngebied.

Het GRUP kan geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van één van de bedoelde gebieden veroorzaken en dit om de volgende redenen :

Het plangebied heeft enkel betekenis voor reeds bestaande gebouwen. Deze zonevreemde woningen zijn historisch gegroeid en maken veelal deel uit van een bebouwingscluster. In de biologische waarderingskaart werden deze gronden gekarteerd als zijnde Ua, nl. urbaan gebied. Het uitvoeringsplan voorziet enkel een herbesteding naar de bestaande feitelijke toestand, waarbij de uitbreidingsmogelijkheden relatief beperkt zijn en analoog met de zonevreemde woningen in het buitengebied. Binnen de huidige bestemming van het

gewestplan, zijnde zone voor verblijfsrecreatie, zijn bebouwings - en uitbreidingsmodaliteiten eveneens mogelijk, maar dan voor recreatieve verblijfsfuncties, i.p.v. residentiële verblijfsfuncties.

Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, in voege van 24/12/2003, legt een aantal verplichtingen op die de watertoets genoemd worden. Op dit ogenblik zijn er nog geen uitvoeringsbesluiten opgemaakt of omzendbrieven die een concrete onderzoeksaanpak bepalen.

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 effect zoveel mogelijk wordt beperkt. Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, grondwater en natuur die daarbij hoort.

Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen, worden de volgende elementen bekeken : de bodemkenmerken (infiltratiemogelijkheden van de ondergrond), de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken.

■ Bodemkenmerken

De bodemkaart heeft als bodemtype voor het plangebied 'kustduingrond' en Antropogeen weer.

■ Overstromingsgebieden

In het kader van DuLo-waterplan en Waterhuishoudingsplan is een basisinventaris opgemaakt die o.a. een inventarisatie van de overstromingsgebieden bevat.

Er bevinden zich geen natuurlijke of actuele overstromingsgebieden, cfr. de inventaris die is opgesteld door AMINAL - Afdeling Water en AROHM - Afdeling Ruimtelijke Planning (zie ROG-kaarten (recent overstroombare gebieden), en MOG-kaarten (gemodelleerde overstromingsgebieden)).

■ Mogelijke effecten van het plan

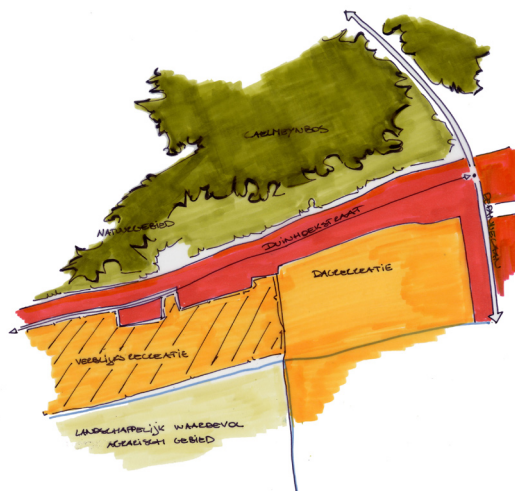
Het plangebied is voor het grootste gedeelte reeds bebouwd en verhard. Het plan voorziet een relatief beperkte uitbreiding van bebouwde en verharde oppervlakte. Gezien de schaal en de ligging van de woningen worden geen problemen verwacht in verband met de waterhuishouding.

Opzet van het plan

De bedoeling van voorliggend plan is om de bestaande woningen de nodige rechtszekerheid te kunnen geven naar de toekomst toe en om soepelere modaliteiten in te schrijven dan de huidige wetgeving toelaat

voor zonevreemde woningen binnen een, volgens het gewestplan, zone voor verblijfsrecreatie. Volgende belangrijke inhoudelijke aspecten werden in de stedenbouwkundige voorschriften geïmplementeerd:

- Enkel de vergunde of vergund geachte woningen worden opgenomen in het bestemmingsplan, m.a.w. als vakantiehuis vergunde woningen krijgen geen bestemming, daar ze niet zonevreed zijn. De bouwvergunningen werden op het plan bestaande toestand aangeduid, gebouwen waar geen vergunning voor handen is, worden verondersteld stedenbouwkundig vergund geacht te zijn. In de memorie van toelichting wordt, aan de hand van het bevolkingsregister, duidelijk aangetoond dat de woningen reeds effectief als woning in gebruik zijn van voor de goedkeuring van het gewestplan.
- Woningen die dienst doen als conciërgewoning, evenals bijhorende horeca- en/of winkelfaciliteiten en die bijgevolg deel uitmaken van een vakantie-



park, werden niet mee opgenomen in het plan. Dit om te voorkomen dat dergelijke conciërgewoningen als autonome woning doorverkocht worden aan particulieren en bijgevolg om speculatie te vermijden.

- Voorliggend plan legt geen hypotheek op de verdere ontwikkeling van de kampeerterreinen, noch wordt de ontsluiting van deze terreinen bemoeilijkt. Het rup heeft nl. geen betrekking op terreinen die momenteel in gebruik genomen worden door en in functie zijn van de omliggende kampeerterreinen.
- Er kunnen geen bijkomende woningen gecreëerd worden, behoudens de specifieke aanduiding op het bestemmingsplan (zie ook onder). Het max. toegelaten bouwvolume bedraagt 1000 m³, met een max. uitbreiding van 100%.
- Er kunnen drie bijkomende woningen gebouwd worden, conform de bepalingen van het GRS, ter hoogte van de specifieke aanduiding.
 - Twee woningen (onder de vorm van gesloten en half-open bebouwing) waardoor het straatbeeld verder afgewerkt wordt, conform de bestaande huidige morfologie en bestemming. De twee nieuwbouwwoningen sluiten aan bij de bestaande wachtgevel van het aanpalende (westelijke) gebouw. Teneinde de woonkwaliteit van het bestaande (meest oostelijk gelegen) gebouw te garanderen (veranda enz...;) dient t.a.v. deze woning een minimale perceelsafstand van 3m of 5 m te worden gehandhaafd, afhankelijk van het aantal geplande bouwlagen. De bereikbaarheid naar het achterliggende perceel wordt niet gehypothekeerd maar wordt momenteel reeds gerealiseerd ter hoogte van het bestaande kampeerterrein.
- Het bestaande landgebouw kan afgebroken worden en vervangen worden door nieuwbouw in open bebouwingsstructuur.
- Splitsing van percelen om bijkomende bebouwing te creëren, is niet toegelaten.
- Gelet op de bestaande morfologie en typologie van de bestaande en omliggende bebouwing, wordt de bouwhoogte beperkt tot twee bouwlagen en een dak voor gesloten en halfopen bebouwing en 1 bouwlaag en een dak voor open bebouwing.
- Centrumfuncties zoals horeca, handel,... worden niet toegelaten binnen het plangebied, enkel kantoorfuncties en kamer met ontbijt bij particulieren en dit in nevenbestemming en beperkt in oppervlakte. Enkel ter hoogte van de bestaande behoorlijk vergunde opslagplaats voor tabak en alcohol blijft een zachte complementaire functie mogelijk (geen ambachtelijke activiteit), duidelijk gerelateerd aan ruimtelijke afwegingscriteria zoals o.a. het genererend mobiliteitseffect.
- Er dient een volwaardig straatbeeld gecreëerd te worden, bestaande uit bouwwerken en/of groen-aanplantingen. Inplanting achteraan op percelen is niet toegelaten. Bij nieuwbouw of herbouw dient de afstand t.a.v. de rooilijn min. 8m te bedragen, dit om het straatprofiel een voldoende breedte te kunnen geven, gelet op de negatieve gevolgen inzake zichtbaarheid en verkeersveiligheid. Een uitzondering wordt gevormd voor het gesloten bouwblok, nagenoeg pal georiënteerd op de rooilijn. Enkel indien dit bouwblok in zijn totaliteit wordt afgebroken dient bij nieuwbouw de afstand van 8 m t.a.v. de rooilijn te worden gehandhaafd.
- Afzonderlijke bijgebouwen worden niet toegelaten, maar dienen fysisch een geheel te vormen met het hoofdvolume.

Ruimtebalans

Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden bij goedkeuring van onderhavig uitvoeringsplan :

- De bepalingen van het gewestplan Veurne - Westkust (KB 6.12.1976)

De huidige gewestplanbestemming is zone voor verblijfsrecreatie, voorliggend plan zoneert de bestaande woningen naar 'zone voor eengezinswoningen'.

De totale oppervlakte van het uitvoeringsplan bedraagt 1 ha 45 a 73 ca.

Procesverloop

Adviesvraag :

Aan de volgende besturen wordt advies gevraagd :

- Voorzitter van de Gecoro
- Het agentschap van RO - Vlaanderen van het Vlaamse Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (AROHM, hoofdbestuur voor Ruimtelijke Ordening, ARP)
- Afdeling Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen, gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (AROHM, afdeling ROHM, West-Vlaanderen)
- Provincie West-Vlaanderen, DRUM
- Het Agentschap Wonen Vlaanderen (Arohm, bestuur huisvesting)
- Toerisme Vlaanderen
- Agentschap Bos en Groen
- Agentschap infrastructuur (AWV)

Verslag plenaire vergadering 22/01/08

AANWEZIG

- | | |
|-----------------------------|---|
| ■ Dhr. Rooland Floorizone | Schepen |
| ■ Mevr. Veerle Van Ackere | Secretaris |
| ■ Dhr. Luc Annoo | Stedenbouwkundig ambtenaar De Panne |
| ■ Dhr. Koen Joye | Afdeling Rohm West-Vlaanderen |
| ■ Dhr. Bart Aerts | Drum |
| ■ Dhr. Gilbert Brackx | Agentschap Infrastructuur, Wegen en verkeer |
| ■ Mevr. Isabelle Brackx | Agentschap Infrastructuur, Wegen en verkeer |
| ■ Dhr. Philippe Versyp | Voorzitter Gecoro |
| ■ Mevr. Nele Vanderstraeten | WVI |
| ■ Mevr. Katrien Vervaeke | WVI |

VERONTSCHULDIGD

- | | |
|----------------------|---------------------|
| ■ Dhr. Steven Valcke | Toerisme Vlaanderen |
|----------------------|---------------------|

Het advies van toerisme Vlaanderen is gunstig.

VERSLAG

op de plenaire vergadering worden de schriftelijke adviezen overhandigd.

1. ALGEMENE BEMERKINGEN

Agentschap R-O Vlaanderen

- In de memorie van toelichting dient aangetoond te worden dat voorliggend plan geen hypotheek legt op de verdere ontwikkelingen van de kampeerterreinen, noch op de ontsluiting.

- De zonevrije woningen dienen zonevrij te zijn en mogen geen exploitatiewoning inhouden. In de memorie van toelichting werd dit opgenomen en gemotiveerd.
- De stedenbouwkundige vergunningen op het bestemmingsplan dienen duidelijkheid te geven over welke delen van gebouwen deze vergunning slaat. Bijgebouwen van voor 29/03/62 dienen aangeduid te worden, teneinde de vergunningstoestand duidelijk te kunnen uitklaren.
- De nevenbestemming dient te worden onderworpen aan een oppervlaktebeperking, de bepalingen rond bijgebouwen laten meer toe dan het DRO rond zonevrije woningen (goedkeuringsbesluit GRS).

Drum

- De mogelijkheid om drie bijkomende woningen te voorzien is ruimtelijk verantwoord en kan, gezien dit duidelijk opgenomen werd in het GRS, als uitzondering toegestaan worden.
- De bouwmogelijkheden dienen duidelijk afgestemd te worden op de bepalingen van het DRO, art. 145 bis. Onderhavige beantwoordt hier grotendeels aan, behoudens de bepalingen rond verhardingen en kleine bouwwerken. Dit gegeven dient bijgevolg beter te worden gemotiveerd.
- De voorschriften laten in nevenbestemming kantoren en kamer met ontbijt toe. Artikel 3 van het uitvoeringsbesluit dd. 28/11/03 dient toegepast te worden, de voorschriften dienen hierop afgestemd te worden. (vb. invoeren van oppervlaktebeperkingen)
- Bij de toegestane complementaire functie dient een ruimtelijke afweging te worden opgenomen (o.a. mobiliteitsaspect) waar nieuwe stedenbouwkundige aanvragen aan getoetst moeten worden.

De complementaire functie dient te worden opgenomen in het verordenend gedeelte.

AWV

- Bij nieuwbouw of herbouwen dient de afstand tussen de rooilijn en de bouwlijn minimum 8 meter te bedragen en niet de 5 meter zoals voorzien in het voorontwerp.

Gecoro

- Het volledige woonlint dient het statuut te krijgen als woongebied, ook voor de tussenliggende niet opgenomen braakliggende woningen. Dit houdt meer kwaliteiten in dan weekendhuisjes en stacaravans, hetgeen momenteel juridisch mogelijk is. Het is niet omdat iets een bepaalde bestemming heeft volgens het gewestplan, alles zomaar mogelijk is in functie van die bestemming. De gemeente kan immers altijd kwaliteitseisen opleggen voor een goede ruimtelijke ordening.
- De voorzitter betreurt het feit dat de bestaande serre niet werd opgenomen in het plangebied. Onderhavige kan enkel de hoofdzakelijk vergund of vergund geachte woningen opnemen, hetgeen voor deze constructie niet het geval is.

Besluit

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

Voor verslaggeving

WVI, 22/01/08

Belangrijkste aanpassingen n.a.v. plenaire vergadering

- **Advies Drum**
 - Aspect nevenbestemming kantoren en kamer met ontbijt : aangepast aan de bepalingen van het uitvoeringsbesluit dd. 28/11/03, artikel 3
 - Ruimtelijke afweging bij vergunningsaanvragen, waaronder het mobiliteitseffect, werd opgenomen bij de zachte complementaire functie
 - Verdere uitwerking van een gebiedsgerichte motivatie in de memorie van toelichting met als doel de stedenbouwkundige voorschriften verder te onderbouwen.
- **Advies Agentschap R-O Vlaanderen**
 - memorie van toelichting werd verder aangevuld met de melding dat voorliggend plan geen hypotheek legt op de verdere ontwikkeling van de kampeerterreinen, noch op de ontsluiting.
 - De opgenomen woningen betreffen geen exploitatiewoningen bij één van de kampeerterreinen. Dit gegeven stond reeds vermeld in de toelichtingsnota.
 - De gekende stedenbouwkundige vergunningen werden aangeduid op plan bestaande toestand.
 - Een max. oppervlakte van 100 m² werd in de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd met betrekking tot de nevenbestemming
 - Afzonderlijke bijgebouwen zijn niet meer mogelijk maar dienen fysisch één geheel te vormen met het hoofdgebouw, cf. de huidige decretale mogelijkheden bij zonevreemde woningen.
- **Advies AWV**
 - Bij nieuwbouw of herbouw wordt de bouwvrije afstand tussen de rooilijn en bouwlijn herleid naar minimum 8 meter.

Adviezen plenaire vergadering

29-01-2008

KV

Q

Verslag Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening 16 januari 2008 – 19.00 uur

Aanwezig : P. Versyp, voorzitter, E. Deboyser, S. Vandewoude, deskundigen, F. Delrive, Y. Vanthuyne,
A. Van Acker, K. Verschoore, P. Demuyssere, F. Launoy, effectieven, W. Depoorter, J.P. Braet,
plaatsvervangers, L. Anno, secretaris.

Verontschuldigd : J. Gaytant, deskundige.

Contactpersoon : Luc Anno (luc.anno@depanne.be - t/058-42 97 66)

1. Dagorde

1. Aanpassing artikel 18 van het huishoudelijk reglement inzake openbaarheid van vergadering.
2. Advies inzake het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Zonevreemde woningen Duinhoekstraat".
3. Advies inzake het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Zonevreemde Sport en Recreatie".

Ter beschikking gestelde documenten:

1. Ontwerp van het huishoudelijk reglement.
2. Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Zonevreemde woningen Duinhoekstraat".
3. Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Zonevreemde Sport en Recreatie".

2. Ontwerp van het huishoudelijk reglement.

De voorzitter vraagt voor de behandeling van het agendapunt inzake de openbaarheid van de vergadering de vertegenwoordigers van de fracties, de niet-zetelende leden en het publiek de zitting te verlaten.

Het huishoudelijk reglement voorzagt dat de vergadering bestaat uit 2 delen, namelijk een informatief en een beraadslagend gedeelte.

De vergaderingen van de commissie zijn openbaar wat betreft het informatief deel. Er kan een besloten vergadering plaatsvinden voor het beraadslagend deel telkens twee derden van de aanwezige leden hiertoe beslist. In het verslag wordt genoteerd of de vergadering openbaar, dan wel besloten was.

Volgens het decreet zijn de vergaderingen of openbaar of besloten.

Indien de vergaderingen openbaar zijn, kan enkel indien persoonsgebonden agendapunten besproken worden, beslist worden de vergadering voor de behandeling van die punten besloten te houden. Zowel de vertegenwoordigers van de fracties, de niet-zetelende leden, eventuele externe deskundigen als het publiek mogen bij een openbare vergadering de volledige vergadering bijwonen, zowel tijdens het informatief gedeelte met bespreking van de onderwerpen op de agenda, als tijdens het gedeelte met beraadslaging en de stemming over het uitgebrachte advies bij de diverse onderwerpen.

Indien de vergaderingen besloten zijn, is geen publiek toegelaten. De externe deskundigen, de vertegenwoordigers van de fracties en plaatsvervangende leden kunnen dan enkel aanwezig zijn bij het eerste deel, het informatief gedeelte van de vergadering van de commissie. Zij moeten dan de vergadering verlaten voor het beraadslagend gedeelte van de vergadering en de stemming.

Na rondvraag bij alle zetelende leden is de gecoro eenparig van oordeel dat vergaderingen moeten openbaar zijn, met mogelijke aanwezigheid van publiek, en dit voor beide delen van de vergadering.

De voorzitter vraagt na de stemming de vertegenwoordigers van de fracties, de niet-zetelende leden van de vergadering de zitting opnieuw te vervolgen.

Verdere gewijzigde punten worden door de secretaris toegelicht :

- **ter beschikking stellen van de relevante documenten op de gemeentelijke website;** de vergadering vraagt de relevante documenten wel op papier mee te zenden bij de uitnodiging van de vergadering aan de effectieve leden. De plannen zullen gemakshalve bij de volgende vergaderingen geprojecteerd worden op groot scherm.
- **uitnodigingen verzenden 7 werkdagen op voorhand;** de vergadering vraagt geen ruimere periode te voorzien om eventuele spoedzitting mogelijk te houden, wel zal er gestreefd worden naar minimum 10 werkdagen. De vraag naar een vaste dag/week is niet echt wenselijk, er zullen altijd leden niet kunnen aanwezig zijn, maar alle leden hebben een plaatsvervanger.

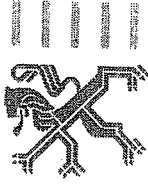
De GeCoRO beslist dat een aangepaste versie zoals besproken, zal opgemaakt worden tegen de volgende vergadering, van zodra deze klaar is zal ze reeds ter beschikking zijn op de gemeentelijke website.

3. GRUP “Zonevreemde woningen Duinhoekstraat”

1^{ste} Advies op voorontwerp.

- de GeCoRO is algemeen van oordeel dat het volledige woonlint moet kunnen het statuut krijgen van woongebied. Ook op de niet-opgenomen braakliggende percelen moeten woningen kunnen opgericht worden. De percelen die voldoende breedte hebben om een bijkomende woning toe te laten, moeten daartoe eveneens de mogelijkheid krijgen.
- de vergadering suggereert naar de hogere overheid dat het afwerken van de braakliggende percelen met volwaardige woningen meer kwaliteit inhoudt, dan de huidige mogelijkheid te laten om op de vrijliggende percelen weekendhuisjes of stacaravans op te richten of te plaatsen.

De GeCoRO adviseert derhalve het volledige woonlint ten zuiden van de Duinhoekstraat tussen de huisnummers 59 en 125 om te vormen van zone voor verblijfsrecreatie tot woonzone, met alle bijhorende bebouwingsmogelijkheden.



College van burgemeester en schepenen van De Panne

Zeelaan 21

8660 DE PANNE

Agentschap R-O Vlaanderen

ruimtelijke ordening

Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge

Tel. 050 44 28 11 - Fax 050 44 28 13

ro.wvl@rvo.vlaanderen.be

uw kenmerk

899/2007 LA/CS

ons kenmerk

2.14/38008/102.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Gaëtane Maes

gaetane.maes@rvo.vlaanderen.be

telefoonnummer

050-44 28 43

datum

22/01/2008

Betreft :

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : Zonevreemde woningen Duinhoekstraat – plenaire vergadering

Geacht college,

Aangezien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente De Panne bij besluit van de deputatie van West-Vlaanderen van 12/01/2006 werd goedgekeurd, maakt de gemeente, in uitvoering van het decreet van 18 mei 1999, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) in plaats van bijzonder plannen van aanleg (BPA). In wat volgt wordt nader ingegaan op wat relevant is voor de plenaire vergadering, gepland op 22/01/2008.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten waaraan het RUP moet voldoen, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen, als suggestie naar het gemeentebestuur én naar het provinciebestuur als bevoegde overheid in de goedkeuringsprocedure.

Bij besluit dd. 11/01/2008 van de leidend ambtenaar van het agentschap R-O Vlaanderen werden de stedenbouwkundige ambtenaren bevoegd voor West-Vlaanderen aangeduid; wat hierna volgt is hun advies.

1. *Vormvereisten RUP*

Artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een RUP.

De voorliggende documenten bevatten de decretaal voorgeschreven elementen, met inbegrip van een opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden (zie ruimtebalans in memorie van toelichting).

Verder kan het volgende opgemerkt:

- Bij de relatie met het GRS wordt geen melding gemaakt van de overwegingen in het goedkeuringsbesluit van de Deputatie.

Artikel 48, §1, tweede lid bepaalt dat naar aanleiding van de plenaire vergadering advies gevraagd dient te worden aan de planologische ambtenaar, aan de bestendige deputatie en aan de adviserende instellingen en administraties. Bij Besluit van de Vlaamse regering van 11/5/2001, gewijzigd op 29/11/2002 en 8/7/2005, werd bepaald welke instellingen en administraties dienen te adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bij het verslag wordt best vermeld welke instellingen en administraties om advies werden gevraagd.

Alle planonderdelen die in of in de nabijheid van speciale beschermingszone's (SBZ, zijnde vogel- of habitatrichtlijngebieden) liggen, moeten tevens onderworpen worden aan een passende beoordeling (artikel 36ter van het natuurdecreet; art 38, §1, 6° van het decreet van 18 mei 1999). De passende beoordeling moet aantonen dat de werken en handelingen die door het ruimtelijk uitvoeringsplan mogelijk worden, geen betekenisvolle aantasting kunnen veroorzaken van de soorten en habitats waarvoor de speciale beschermingszone is aangewezen. Deze passende beoordeling werd opgenomen in de memorie van toelichting bij het ruimtelijk uitvoeringsplan. Vraag is of deze beoordeling een voldoende afweging bevat. Hierbij dient verwezen naar het advies van het agentschap voor natuur en bod.

2. Advies planologisch ambtenaar conform artikel 48

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

2.1. verenigbaarheid met het RSV

De Panne is volgens het RSV gelegen in het buitengebied en maakt deel uit van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau De Kust.

De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristische recreatieve ontwikkeling.

Vanuit het RSV wordt gesteld dat in het buitengebied de open ruimte en de landschappelijke kwaliteiten dienen bewaard en versterkt te worden in functie van geëigende open-ruimtebestemmingen, zijnde landbouw, met aandacht voor het landschap en natuur. Bijkomende dynamiek naar werken en wonen toe dient opgevangen te worden in de kernen van het buitengebied.

Het plan beoogt de planologische regularisatie van en het uitbreiden van de bouw mogelijkheden van bestaande zonevrije woningen, die thans in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden door de ligging in recreatiegebied. Het plan beoogt tevens het creëren van een bijkomend juridisch aanbod van 3 woningen.

Deze planopties die nauw aansluiten bij de decretale mogelijkheden voor zonevrije woningen in niet kwetsbaar gebied zijn verenigbaar met de principes van het RSV gezien het plangebied aansluit op een bestaand structurerend woonlint en gezien deze mede omgeven wordt door een bebouwde structuur van de aanwezige campings. Het plangebied als verlengde van het woonlint en versterking van het aan de overzijde van de weg gelegen woongebied, wordt door de aanwezige structuur van Plopsaland verbonden met de kern van Adinkerke en kan derhalve een versterking betekenen van deze kern.

De opties van natuurlijk of landbouwgebied zijn op deze plaats niet wenselijk noch haalbaar gezien de door bebouwing ingesloten ligging van het plangebied; Op deze plaats is geen structurerend element onder de vorm van geëigende open-ruimtebestemmingen realiseerbaar en zou geen meerwaarde naar landbouw en/of natuur betekenen.

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

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

3. Overige inhoudelijke opmerkingen

Gezien de provincie West-Vlaanderen beschikt over een goedgekeurd provinciaal ruimtelijk structuurplan, worden gemeentelijke RUP's goedgekeurd door de Bestendige Deputatie. Toch lijkt het opportuun om in het kader van voorliggend advies verder te gaan dan de decretaal in artikel 49 en 51 voorziene adviesverlenings- en beroepsmogelijkheid, en een aantal bijkomende bemerkingen te formuleren, en dit als suggestie naar de

gemeente toe alsook naar het provinciebestuur. Deze hebben betrekking op de toetsing van het RUP aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de planinhoud zelf. Tijdens de plenaire vergadering zelf zal nader ingegaan worden op detailopmerkingen.

3.1. toetsing aan GRS

Artikel 48, §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). Er dient bijgevolg nagegaan te worden welke opties uit het GRS, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van West-Vlaanderen van 12/01/2006, vertaald worden in het voorliggend ontwerp GRUP.

In de memorie van toelichting wordt uitvoerig uitgewijd welke relevante opties uit het GRS in voorliggend RUP worden vertaald. Het plan en de voorschriften zijn dan ook een vertaling, ruimtelijke invulling van de genomen opties

In het GRS wordt in de gebiedsgerichte visie de opmaak van voorliggend RUP voor de betreffende woningen in de Duinhoekstraat vooropgesteld. Ook de juridische creatie van 3 bijkomende woningen wordt in het GRS als optie aangeduid. Het RUP zou diezelfde mogelijkheden dienen te bieden zoals geldig zijn in woongebied. In de overwegingen van het goedkeuringsbesluit van het GRS wordt echter door deputatie vermeld dat bij het bepalen van de mogelijkheden initieel dient uit gegaan te worden van de mogelijkheden voor zonevreemde woningen.

Behoudens de toegelaten verhandingen en de kleine bouwwerken behorend tot de tuinuitrusting zijn de voorschriften geënt op de decretaal voorziene mogelijkheden voor zonevreemde woningen.

Het plan en de voorschriften zijn een vertaling, uitvoering van de genomen opties in het GRS.

3.2. bespreking planinhoud

- In de memorie van toelichting dient aangetoond te worden dat voorliggend plan geen hypotheek legt op de verdere ontwikkeling van de kampeerterreinen noch dat dit de ontsluiting van deze terreinen zou bemoeilijken;
- Het dient benadrukt dat de opgenomen woningen thans zonevreemd dienen te zijn. Het is niet aanvaardbaar dat sommige van deze woningen thans een exploitatiewoning zijn bij één van de kampeerterreinen en door voorliggend plan hieraan onttrokken worden.
- Op het plan bestaande toestand worden de gekende stedenbouwkundige vergunningen gemeld. Er wordt echter niet aangegeven op welke delen van de aanwezig bebouwing op het perceel die vergunningen slaan.
- Er dient opgemerkt dat volgens de voorschriften verbouwingen, herbouw en uitbreidingen enkel toegelaten zijn bij hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen (behoudens de 3 nieuwe woningen). Gezien een rechtmatige vergunningstoestand een eerste vereiste vormt, is het aangewezen op het plan bestaande toestand een aanduiding te geven welke (bij)gebouwen dateren van voor 29/03/1962 en derhalve vergund geacht kunnen beschouwd worden.
- In de stedenbouwkundige voorschriften worden de nevenbestemmingen kantoorfunctie en 'karnier met ontbijt bij particulieren binnen de bestaande woongebouwen' toegelaten. Het is aangewezen deze nevenbestemmingen tevens te onderwerpen aan een oppervlaktebeperking. (vb. 100m²). De stedenbouwkundige voorschriften laten tevens kleine bouwwerken toe die behoren tot de normale tuinuitrusting. De gezamenlijke oppervlakte kan hier oplopen tot 21m², wat meer is dan wat

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te
8660 De Panne

Sint-Andries, 8 januari 2008	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Duinhoekstraat Advies deputatie West-Vlaanderen	Contactpersoon Bart Aerts
Onze ref.: RP/08/014/BA 07/15/4235 Uw ref.: 899/2007/LA/CS	Bijlagen: -	Telefoon 050 40 33 77 Fax 050 40 33 76 e-mail bart.aerts@west-vlaanderen.be

Mijnheer de burgemeester,
Geacht college,

Conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering dd.22 januari 2008.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne werd gesteld in de brief van 11 december 2007. Het voorontwerp werd op 17 december 2007 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente De Panne - gemeentelijk RUP 'zonevrije woningen Duinhoekstraat', voorontwerp van november 2007, opgemaakt door de WVI, bestaande uit:

plan bestaande toestand; bestemmingsplan; stedenbouwkundige voorschriften;
toelichtingsnota.

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

1. Juridische vormvereisten

Er zijn geen vormelijke tekortkomingen aangaande het DRO vastgesteld.

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

De Panne vormt volgens het PRS-WV een deel van het toeristisch recreatief netwerk van primair belang, de kust. Het plangebied is gelegen tussen de kernen van De Panne en Adinkerke op de grens tussen een cluster van recreatieve verblijven en het natuurgebied Calmeynbos, een openluchtrecreatief domein van provinciaal niveau. Het nabijgelegen Plopsaland is in het PRS-WV geselecteerd als pretpark. Volgens het gewestplan Veurne-Westkust is het bestemd als zone voor verblijfsrecreatie.

De doelstelling van het GRUP is om de behoorlijk vergunde / vergund geachte zonevrije woningen langs de Duinhoekstraat, die thans bestemd zijn als zone voor verblijfsrecreatie, dezelfde

mogelijkheden te geven als woningen in woongebied. Het GRS De Panne bevat een gebiedsgerichte visie voor het plangebied. Het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het plangebied is als te nemen maatregel opgenomen in het bindend gedeelte. Het voorliggend RUP is bijgevolg een uitvoering van het GRS.

Met het GRUP worden 2 bijkomende woonpercelen gecreëerd die momenteel niet bebouwd zijn en in principe enkel in aanmerking komen voor verblijfsrecreatie. In het goedkeuringsbesluit van het GRS De Panne dd. 12 januari 2006 heeft de deputatie reeds het standpunt verwoord dat *'akkoord gegaan kan worden met het creëren van de bijkomende percelen aangezien de lege percelen nu kunnen bebouwd worden in functie van verblijfsrecreatie zodat qua functie een gemengd gebied kan ontstaan van zonevrije woningen met weekendhuisjes op een manier dat geen ruimtelijk onderscheid kan gemaakt worden'*. Het afbreken en verplaatsen van het gebouw ter hoogte van Duinhoekstraat 63 is aanvaardbaar vanuit de goede ruimtelijke ordening.

De bouwmogelijkheden zijn afgestemd op de bepalingen van het DRO, art. 145bis. Voor zonevrije woningen is het echter noodzakelijk om door middel van een gebiedsgerichte motivatie de stedenbouwkundige voorschriften te onderbouwen. Dit dient verder uitgewerkt worden in de toelichtingsnota (memorie van toelichting).

De stedenbouwkundige voorschriften laten in nevenbestemming kantoren en kamer met ontbijt toe. Voor zonevrije woningen dient het uitvoeringsbesluit dd. 28/11/03 toegepast te worden aangaande toelaatbare functiewijzigingen gevolgd te worden, meer bepaald art. 3. De stedenbouwkundige voorschriften dienen hierop afgestemd te worden.

3. Specifieke aandachtspunten

Het pand aan de Duinhoekstraat 59, thans oa. opslagplaats voor tabak en alcohol, kan de woonfunctie combineren met een zacht complementaire functie. Voor het verkrijgen van een vergunning is geen verdere afweging nodig. Om mogelijke overlast naar omwonenden tegen te gaan is het aangewezen toch een ruimtelijke afweging te vragen voor vergunningsaanvragen voor dit perceel. Onder meer het mobiliteitsaspect dient hierbij bekeken te worden. Ook is het nodig de zachte complementaire functies (burelen, opslag & stalling van materiaal) te specificeren in de verordende kolom.

4. Besluit

Het GRUP 'zonevrije woningen in de Duinhoekstraat' voor de gemeente De Panne, bestaande uit een plan bestaande toestand, bestemmingsplan, memorie van toelichting en stedenbouwkundige voorschriften wordt **gunstig** geadviseerd **op voorwaarde dat:**

- **de mogelijkheden geboden in de stedenbouwkundige voorschriften aanvullend gemotiveerd worden;**
- **de mogelijkheden voor nevenbestemmingen afgestemd worden op art. 3 van het uitvoeringsbesluit aangaande toelaatbare functiewijzigingen.**

Voorts wordt aandacht gevraagd voor de ruimtelijke afweging bij de zachte complementaire functie.

Hoogachtend,

De provinciegrieffier.

De provinciegouverneur-voorzitter,

Hilaire Ost
Zitting deputatie, 17 januari 2008

Paul Breyne

**TE BESLISSEN
IN ZITTING VAN**

17 JAN. 2008

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

Dienst: DRUM
Code: 71
Gedeputeerde: Patrick Van Gheluwe

ZITTING DEPUTATIE

dd.: **17 JAN. 2008**
Nr. agendapunt:
Beslissing: **64**

Identificatienummer: 391850
Naar Gedeputeerde op: **17/10/108**
Van Gedeputeerde op:

RP - DEP - 08 - 005 - Voorwaardelijk gunstig advies op het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreeemde woningen Duinhoekstraat' voor de gemeente De Panne

1 Kennisgeving van:

1.1 Aanvraag tot advisering door de deputatie van het voorontwerp GRUP 'zonevreeemde woningen Duinhoekstraat'.
1.2 Voorstel van advies gecoördineerd door de dienst ruimtelijke planning en mobiliteit.

2 Voorstel:

2.1 Voorwaardelijk gunstige advisering door de deputatie van het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreeemde woningen Duinhoekstraat' (gemeente De Panne).

Voorwaarden zijn:

de mogelijkheden geboden in de stedenbouwkundige voorschriften aanvullend gemotiveerd worden;
de mogelijkheden voor nevenbestemmingen afgestemd worden op art. 3 van het uitvoeringsbesluit aangaande toelaatbare functiewijzigingen.

3 Documenten bij het voorstel:

3.1 Dossier 07/15/4235 met voorontwerp.

4. Te ondertekenen documenten (1)

4.1 Voorstel van advies gecoördineerd door de DRuM.

11 januari 2008
Sven Claessens

De deskundige
Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit

VOORSTEL

AKKOORD

P. VAN GHELUWE



College van Burgemeester
en Schepenen
Zeehaan, 21
8660 DE PANNE

uw kenmerk
899/2007 LA/CS 11/12/2007

vragen naar / e-mail
Ing. Gilbert Brackx
Gilbert.Brackx@mow.vlaanderen.be

ons kenmerk
V4280-

telefoonnummer
051/55 00 40

bijlagen

datum
21/01/2008

Betreft : Plenaire vergadering GRUP zonevreemde woningen Duinhoekstraat
Opmerkingen AWV.

Heer Burgemeester,

Na nazicht van het dossier "Voorontwerp" van het hiervoor vermeld GRUP maak ik U hierbij de opmerkingen van het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer, Diksmuide over:

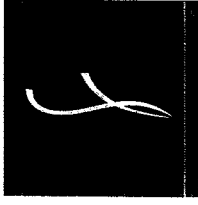
Stedenbouwkundige Voorschriften:

Op bladzijde 30 -2.2 Bebouwingsvoorschriften:

Bij nieuwbouw of herbouwen moet de afstand tussen de rooilijn en bouwlijn minimum 8 m bedragen en niet 5 m zoals voorzien in het voorontwerp.

Dit volgens het rooilijnplan A.963 met KB 25/03/1964

Ing. G. Brackx
Adjunct van de directeur
District



toerisme
vlaanderen

Gemeentebestuur De Panne
Dienst Ruimtelijke Ordening
Zeelaan 21
8660 De Panne

uw kenmerk	ons kenmerk	plaats	datum
899/2007 LA/CS		Brussel	15 januari 2008
contactpersoon	e-mail	telefoonnummer	faxnummer
Steven Valcke	steven.valcke@toerismevlaanderen.be	02 504 04 16	02 504 03 77

Voorontwerp gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen Duinhoekstraat'

Geachte

Na een grondige analyse van het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen Duinhoekstraat' gaat Toerisme Vlaanderen akkoord met het voorliggend RUP. Toch wenst Toerisme Vlaanderen de volgende opmerking te maken. In een zone voor verblijfsrecreatie mag niet permanent gewoond worden. De formulering op pagina 17: '*In principe kan er nu reeds gebouwd worden, gelet op de bestemming voor verblijfsrecreatie.*' zorgt voor verwarring aangezien het hier wel degelijk om permanent wonen gaat.

Met vriendelijke groeten

Raymonda Verdyck
administrateur-generaal



INTERN VERZELFSTANDIGD AGENTSCHAP
MET RECHTSPERSOONLIJKHEID
VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Toerisme Vlaanderen
Grasmarkt 61
1000 Brussel - België
Tel. +32 2 504 03 00
Fax +32 2 504 03 77
www.toerismevlaanderen.be
KBC 435-4518351-74
BIC: KREDBEBB
IBAN BE16 4354 5183 5174

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

toelichting

1. Algemene bepalingen

De toelichting bij de voorschriften (kolom 2) dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden.

Er dient te allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden :

- ofwel naar regenwaterputten
- ofwel naar niet-verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen, zonder dat het op enigerlei wijze kan worden vervuild
- ofwel naar een waterpartij

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, verhardingen en andere elementen die in hoofdzaak regelmatig werden vergund, kunnen wat betreft de plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven en verbouwd worden met behoud van deze bestaande afmetingen, inplanting of bezettingsgraad, voor zover ze geen hinder meebrengen t.o.v. de omgeving. Bij het herbouwen of bij nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig uitvoeringsplan te worden nageleefd.

De hoogte van de gebouwen wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak. Het referentiepeil ligt tussen 0 meter en maximum 0.4 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Dat geldt niet voor afwijkende bestaande toestand

Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften kunnen verstrengd worden afhankelijk van de plaatselijke toestand en omgevingsfactoren.

1. Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

en in het geval moet worden aangesloten op een bestaand gebouw. In dit geval is de bestaande toestand richtinggevend.

Voor percelen waarvan de gebouwen verder dan 10 m van de rooilijn staan, kan een gemiddeld referentiepeil van het perceel worden gekozen op voorwaarde dat de waterhuishouding van de aanpalende percelen gerespecteerd wordt.

Particuliere ontvangst- of zendmasten en/of parabolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden.

Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden toegelaten voor zover de bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

Splitsen van percelen

Het splitsen van percelen binnen de bestemmingszone om nieuwe bebouwing te creëren, is niet toegelaten.

Afsluitingen

De afsluiting van het perceel dient te bestaan uit streekeigen beplanting, eventueel versterkt met palen en draad, tenzij anders bepaald in de voorschriften.

RICHTINGGEVEND

toelichting

Voorbeeld van een afwijkende bestaande toestand : huisnummer 121 en 119, waar het huidige maaiveld van de woningen zich ± 1 m onder het niveau van het openbaar domein bevindt.

2. Zone voor ééngezinswoningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

toelichting

2. Zone voor ééngezinswoningen

2.1. Bestemming

De gronden zijn bestemd voor eengezinswoningen. In nevenbestemming zijn, met inbegrip van de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, het volgende toegelaten :

- Kantoorfunctie
- Kamer met ontbijt bij particulieren binnen de bestaande woongebouwen, met een maximum van 8 kamers.

Elke vorm van restaurant of café is uitgesloten.

De nevenbestemming mag niet meer bedragen dan 30% van de totale vloeroppervlakte, met een max. vloeroppervlakte van 100 m².

Er kunnen geen nieuwe bijkomende woningen en/of woongelegenheden worden opgericht of gecreëerd, behoudens ter hoogte van de specifieke aanduiding op het bestemmingsplan (* – aanduiding).

Ter hoogte van de symbolische aanduiding (● - aanduiding op het bestemmingsplan) kan naast de bestemming van ééngezinswoning een zachte complementaire functie plaatsvinden, voor zover deze functie geen ambachtelijke activiteit inhoudt. Een zachte complementaire functie houdt in dat naast de woonfunctie, burelen, opslag en stalling van materiaal kan plaatsvinden die niet ondergeschikt dient te zijn aan de

Het is niet de bedoeling om zomaar bijkomende bebouwing te genereren. Niettemin is het wenselijk de bestaande straatwand af te werken en ter hoogte van de nog-niet bebouwde percelen bijkomende ééngezinswoningen toe te laten, naar analogie met het bestaande functionele bebouwingspatroon van de straat.

Het gaat in totaal over 2 bijkomende woningen (gesloten en half - open bebouwing) en de vervanging van een verkrot gebouw door nieuwbouw (open bebouwing).

De twee nieuwbouwwoningen in gesloten typologie dienen te worden aangebouwd aan de bestaande wachtgevel van het westelijk naastgelegen gebouw. T.a.v. de bestaande naastliggende oostelijk woning dient een minimale afstand van 3m of 5m te worden gehandhaafd, afhankelijk van het aantal bouwlagen (zie afstand tot de zijperceelsgrenzen).

Het betreft momenteel een behoorlijk vergunde opslagplaats voor tabak en alcohol.

2. Zone voor ééngezinswoningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

woonfunctie. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient op zijn minst beoordeeld te worden aan de volgende afwegingscriteria :

- de verkeersimpact dient in relatie te staan met de draagkracht van de omgeving
- goede ontsluitbaarheid
- opvang van parkeerfaciliteiten op eigen terrein

2.2. Bebouwingsvoorschriften

De nieuwe bebouwing, evenals de specifiek aangeduide verkrotte woning (cf. * - aanduiding op het bestemmingsplan), alsook de bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet verkrotte gebouwen mogen bouwen, verbouwen, herbouwen en uitbreiden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad en dit onder de volgende voorwaarden:

Inplanting

- Plaatsing t.o.v. de rooilijn : de bestaande toestand is richtinggevend bij verbouwing van het bestaande gebouw. Bij nieuwbouw of herbouw is de plaatsing van de aanpalende bebouwing richtinggevend, maar dient de afstand t.a.v. de rooilijn min. 8m te bedragen. Een uitzondering wordt gevormd voor het gesloten bouwblok, zie specifieke pijlaanduiding op het bestemmingsplan ('specifieke aanduiding bouwblok). De plaatsing van de aanpalende bebouwing is in dit geval richtinggevend. Enkel indien het bouwblok in zijn totaliteit wordt afgebroken dient bij nieuwbouw de afstand van 8 m t.a.v. de rooilijn te worden gehandhaafd.

RICHTINGGEVEND

toelichting

Met vergund of geacht vergund te zijn wordt bedoeld dat :

- ofwel kan worden aangetoond dat de woning opgericht is voor 29 maart 1962
- ofwel kan worden aangetoond dat de woning opgericht is met een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning na 29 maart 1962

Een woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

De Duinhoekstraat is een druk bereden straat. Bepaalde woningen staan nagenoeg pal op de rooilijn geïoriënteerd wat negatieve gevolgen heeft voor de zichtbaarheid en de verkeersveiligheid. Bij nieuwbouw dient een afstand van min. 8 meter t.a.v. de rooilijn te worden aangehouden. Een uitzondering wordt gevormd voor de kleinschalige bebouwing in gesloten typologie ter hoogte van de specifieke aanduiding. Omwille van de smalle perceelsbreedte en beperkte perceelsdiepte kan geen kwalitatieve woonruimte gecreëerd worden en/of wordt de woonkwaliteit van de aanpalende gebouwen negatief beïnvloed indien bij nieuwbouw 8 m wordt teruggesprongen.

2. Zone voor ééngesinswoningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

toelichting

- Belangrijk is dat een volwaardig straatbeeld gecreëerd wordt bestaande uit bouwwerken en/of groenaanplantingen. Inplanting achteraan op percelen is niet toegelaten.
- Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen : ofwel minimum 0 meter ofwel minimum 3 meter of minimum 5 meter. Dit afhankelijk van de ruimtelijke context en/of van de bestaande toestand op het aanpalende perceel. Indien de aanpalende percelen bestaan uit gesloten bebouwing kan aangesloten worden, indien het open bebouwing betreft kan niet aangesloten worden. Minimum 5 meter dient te worden gehandhaafd indien de woning twee bouwlagen en een dak bevat.
- Plaatsing t.o.v. achterperceelsgrenzen : minimum 5 meter, behoudens de bestaande toestand.

Maximum brutobouwvolume

Max. brutobouwvolume van 1000 m³ met een max. volumevermeerdering van 100%.

Indien het bestaande bouwvolume meer bedraagt dan het vooropgestelde brutobouwvolume, dan dient het volume van het herbouwde gebouw beperkt te blijven tot 1000 m³.

Maximum bouwhoogte en dakvorm

Gesloten tot half-open bebouwing :

2 bouwlagen

Open bebouwing :

1 bouwlaag

De dakvorm is vrij te bepalen. In het dakvolume kan max. 1 nuttige bouwlaag worden aangebracht.

Woonverblijven volgens het 'duplex'-systeem zijn hier bijgevolg niet toegelaten.

2. Zone voor ééngezinswoningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

RICHTINGGEVEND

toelichting

Voorschriften met betrekking tot architecturale en ruimtelijke kwaliteit

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen. De hoogte en de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moet in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en dienen het straatbeeld te ondersteunen.

Inzake de aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen dienen de geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevels als afgewerkt te worden gerealiseerd.

Specifieke aandacht dient besteed te worden aan de onbebouwde ruimte tussen de voorgevel en rooilijn teneinde de beeldkwaliteit van de weg op te waarderen.

2.3 Inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (laag- en hoogstammige beplanting).

De niet-bebouwde oppervlakte van het perceel achter de voorbouwlijn mag maximum voor 30% verhard worden ten behoeve van toegang, oprit, terras en parking. Max. 50% van de voortuinstrook kan verhard worden. De niet - verharde ruimte dient met streekeigen groen aangelegd te worden.

Kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, zoals een tuinberging en/of garage zijn toegelaten, mits deze fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw en dit binnen de max. bepalingen van brutobouwvolume en uitbreidingspercentage, zoals hoger bepaald.

achter de voorbouwlijn : zone tussen de voorgevel en de achterperceelsgrens

voortuinstrook : onbebouwde ruimte tussen de voorgevel en de rooilijn

2. Zone voor ééngesinswoningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

toelichting

De bouwwerken bestaande uit één bouwlaag kunnen tot op 3 meter afstand van de perceelsgrenzen ingeplant worden, de bouwwerken bestaande uit 2 bouwlagen dienen een minimum afstand van 5 meter te vrijwaren. Deze bepalingen gelden niet indien kan aangebouwd worden.

Overdekte ruimten, aangebouwd aan de woning, zoals afdak, luifel of carport zijn eveneens toegelaten. Minstens 2 zijden van de constructie moeten open blijven. Deze kunnen tot op 1 meter afstand van de perceelsgrenzen ingeplant worden, behoudens indien kan aangebouwd worden.

Op de zijkavelgrenzen zijn enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in volsteens metselwerk (enkel ter hoogte van de gemeenschappelijke muur bij halfopen tot gesloten bebouwing) en/ of levende hagen, eventueel versterkt met palen en draad toegelaten. Deze afsluitingen kunnen maximaal 1,80 meter hoog zijn.