

GEMEENTERAAD d.d. 13 december 2021

### TITEL DAGORDEPUNT

Verbod op samenvoegen van met villa's reeds bebouwde percelen en  
Strengere stedenbouwkundige voorschriften opleggen voor wat betreft:  
- het slopen van villa's die niet opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van het  
bouwkundig erfgoed of die niet aangegeven worden binnen een GRUP als  
"architectuurhistorisch patrimonium "dat niet gesloopt mag worden  
-het optrekken van appartementsblokken in plaats van de gesloopte villa's.

### TOELICHTENDE NOTA

#### A. Inleiding

In het cultuurbeleidsplan 2003-2007 werd een gemeentelijk erfgoedbeleid uitgetekend . Een daartoe aangeworven cultuurfunctionaris erfgoed/kunsthistorica maakte een gemeentelijke inventaris van het bouwkundige erfgoed. In het kader van deze inventarisatie werd gewerkt met waardecodes om zo de implementatie van de inventaris in een gemeentelijk stedenbouwkundig en erfgoedbeleid mogelijk te maken . De hoogste categorie, de zogenaamde viersterrenwoningen, kunnen in aanmerking komen voor een gemeentelijke restauratiepremie en bij vergunningsplichtige werken wordt er steeds advies gevraagd aan de dienst Cultuur & Erfgoed.

Sinds 2015 is Koksijde een onroerend erfgoedgemeente.

#### B. Wat is een onroerend erfgoedgemeente?

Een onroerend erfgoedgemeente bouwt een eigen beleid uit voor het aanwezige onroerend erfgoed op haar grondgebied, complementair aan het Vlaamse beleid. Tegelijk neemt een erkende erfgoedgemeente bepaalde bevoegdheden en taken over van het Agentschap.

Een aanvraag tot erkenning is dus een weloverwogen keuze. **De gemeente geeft zo te kennen dat ze wil inzetten op het behoud en beheer van het onroerend erfgoed en dat ze over de nodige expertise beschikt om welbepaalde bevoegdheden en taken over te nemen.** Een gemeente kan zich hiervoor laten ondersteunen door een intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst.

Overwegende het feit dat de gemeentelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed een initiatief is dat zijn oorsprong vindt binnen het "cultuurbeleidspman Koksijde 2003-2007" en het behoud en de ontsluiting van het waardevolle niet-beschermd erfgoed beoogt, werd de toevoeging van extra gebouwen aan deze lijst door de gemeenteraad dd. 31/08/2020 goedgekeurd.

*"De gemeente inventariseert het onroerend erfgoed op het gemeentelijk grondgebied en zet instrumenten in om het duurzame behoud en beheer ervan te stimuleren ( OEVPB06)*

Een van die instrumenten is **de restauratiepremie** die verleden jaar werd verhoogd van 12.000 € naar 15.000€. Ook bij vergunningsplichtige werken wordt er voor viersterrenwoningen steeds **advies** gevraagd aan de **dienst Cultuur & Erfgoed**.

#### C. QUID met de panden die niet opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed of die niet aangegeven worden binnen een GRUP als "architectuurhistorisch patrimonium "dat niet gesloopt mag worden?

Betekent dit dan dat die panden gewoonweg gesloopt mogen worden?

## GEMEENTERAAD – toegevoegd punt gemeenteraadslid

Hieronder het standpunt van de Deputatie in haar weigering omtrent het slopen van 2 panden (1912 en 1934) in de Zeepannelaan te Sint-Idesbald die niet opgenomen waren in het inventaris en waarvoor een sloopaanvraag en bouwaanvraag voor een appartementsgebouw werd ingediend

*De deputatie volgt dit standpunt niet omdat een opname in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed in eerste instantie is gebaseerd op de intrinsieke architecturale waarde van panden (d.w.z. als uitzonderlijke voorbeelden van een bepaalde architectuurstijl) en minder op hun waarde binnen een stedenbouwkundig ensemble zoals hier het geval is. De vroeg 20ste eeuwse villawijk van Sint\_Idesbald bestaat uit talrijke gelijkaardige pittoreske kleine villa's die op zich allemaal misschien geen uitzonderlijke voorbeelden van de cottage-architectuur zijn, maar wel een grote stedenbouwkundige waarde hebben omdat zij samen een gaaf ensemble met een grote ruimtelijke kwaliteit vormen. (...) Indien men zo'n pand wenst te slopen dient een nieuwbouw vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening, bij uitstek afgestemd te zijn op de aanwezige cultuurhistorische ensemblewaarde van de bebouwing in de omgeving. Het is duidelijk dat de architectuur van de nieuwe meergezinswoning met zijn massief bouwvolume, horizontale gevelritmering met o.m. doorlopende balkons en grijs-zwarte materiaalgebruik visueel-vormelijk totaal vreemd is in de bestaande bebouwde omgeving."*

### D. Welke instrumenten kunnen ingezet worden om panden (villa's) met cultuurhistorische waarde voor het slopen te vrijwaren ?

Het is inderdaad onmogelijk voor onze gemeente om alle pittoreske kleine villa's te gaan inventariseren en hiervoor een restauratiepremie aan de eigenaars te geven, maar de gemeente kan en mag om *het duurzame behoud en beheer van het onroerend erfgoed* te stimuleren

- strengere stedenbouwkundige voorschriften opleggen wat betreft :
  - -het optrekken van appartementsgebouwen,
  - -het slopen van pittoreske villatjes,
  - - de samenvoeging van met deze villatjes reeds bebouwde percelen.
- het advies vragen aan de dienst cultuur & erfgoed
- in bepaalde wijken (historische verkavelingen ) zijn lastenboeken van toepassing waarin conventionele wederkerige stedenbouwkundige erfgoedwaardigheden worden vastgelegd : de bouwaanvrager hierop wijzen en hiermee rekening houden bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag.

*Conform art. 78 van het Omgevingsvergunningsdecreet (d.d. 25/04/2014) heeft een omgevingsvergunning een zakelijk karakter en wordt deze altijd verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed.*

*"wanneer in zodanig geval de last voorzien is in een lastencohier, dan kan die alsnog een erfgoedwaardigheid uitmaken indien er wederkerigheid voorligt, d.w.z. dat elk erf voor het ander erf tegelijk lijdend en heersend erf is. ( zie inzake het bouwverbod bij beding van burgerlijke bewoning : DERINNE, R., E.A., Zakenrecht, dl. II B, pgs 611 e.v.) .  
Vonnis vredegerecht Veurne Rep.R. nr . : 2005/385*

Wij stellen momenteel vast dat er enorm veel van deze pittoreske villatjes met slopen bedreigd zijn om meestal plaats te maken voor appartementsblokken.

De laatste tijden kan je op facebook en de social media enorm veel klachten lezen van mensen die het slopen van al die oude villatjes betreuren vooral dat deze bijdragen tot de charme van onze badplaats en een ruimtelijke kwaliteit verzekeren.

Bouwpromotoren, met het oog op maximale rentabiliteit door het optrekken van appartementsgebouwen, loeren op al die villatjes en maken zelfs onredelijke koopvoorstellen totdat de eigenaars onder de verleiding bezwijken: een particuliere kandidaat koper kan met die prijzen niet meer concurreren .

## GEMEENTERAAD – toegevoegd punt gemeenteraadslid

Om dit momenteel overheersend verschijnsel tegen te houden en om het particulieren en ook vooral jonge Koksijdenaars (want jongeren zijn ook gecharmeerd door deze villatjes en houden van hun kustpatrimonium) mogelijk te maken zich aan een schappelijke prijs een pittoreske villa te kunnen aanschaffen die ze dan stapsgewijze kunnen renoveren kan het gemeentebestuur welbepaalde stedenbouwkundige voorschriften opleggen ;

Ik verwijs hier naar de "nota Morel " (toen ook erkend als referentie door de Raad van State) omtrent de vrijstaande appartementsvilla's die van toepassing was tot in 2008 en waarin een reeks beperkingen werden opgelegd waardoor deze appartementsgebouwen nog een "aanneembare" volume hadden en min of meer een ruimtelijke kwaliteit verzekerden zoals bv.

-een minimale terreinoppervlakte opleggen waaronder appartementsgebouwen niet toegelaten zijn (1000m<sup>2</sup> )

-een maximale bebouwde oppervlakte van 20% met een maximale oppervlakte van 250m<sup>2</sup> voor terreinen tot 2000m<sup>2</sup>.

-beperking van het aantal bouwlagen (3): gelijkvloers, één normale verdieping + één verdieping verwerkt in het dak (zadeldak)

-beperking van de bouwhoogte (11m) vanaf peil afgewerkte gelijkvloers tot bovenkant nok....enzovoort..

**MAAR het eerste wat moet verboden worden is de samenvoeging van met villa's reeds bebouwde percelen zodat het optrekken van mastodonten onmogelijk wordt**

## VOORSTEL VAN BESLISSING

Om al deze redenen vraagt de gemeenteraad:

1. de samenvoeging van met villa's reeds bebouwde percelen te verbieden en als onroerend erfgoedgemeente strengere stedenbouwkundige voorschriften op te leggen voor wat betreft het slopen van villa's die noch opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en die noch aangegeven worden binnen een GRUP als "architectuurhistorisch patrimonium "dat niet gesloopt mag worden;
2. strengere regels op te leggen voor wat betreft de omvang van de appartementsgebouwen (zie nota Morel) in wijken of palend aan wijken met villa's waardoor een ruimtelijke kwaliteit kan verzekerd worden.
3. dat in cultuurhistorische verkavelingen waarvoor lastenboeken van toepassing zijn hiermee rekening wordt gehouden bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag

## BIJLAGEN

0

-