



## Algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTING EN VISIE

#### *1. Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP.*

De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom 1, weergegeven op een grijze ondergrond) hebben verordenende kracht. De toelichting bij de voorschriften (kolom 2) dienen als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden samen met de stedenbouwkundige voorschriften. Deze kolom is niet verordenend. Er kan dus, mits voldoende motivatie, van afgeweken worden.

#### *2. Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen.*

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of geacht vergund te zijn, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden. Instandhoudings- en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.

#### *3. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen.*

Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover deze geen afbreuk doen aan de aanwezige erfgoedwaarden én voor zover de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.

#### *4. Cultuurhistorische waarde*

Gelet op de grote cultuurhistorische waarde van het plangebied dient te worden voorzien in een grondig archeologisch onderzoek, voorafgaand aan eventuele geplande bodemingrepen, met als doel te vermijden dat waardevolle sporen ongedocumenteerd verloren zouden gaan.

*Er dient voorafgaand overleg met Onroerend Erfgoed te gebeuren in het kader van een concreet inrichtingsplan in functie van het behoud en herstel van de erfgoedwaarden.*

## 1. Zone voor aaneengesloten bebouwing

<b>VERORDENEND</b> <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	<b>TOELICHTING EN VISIE</b>
<p><b>Bestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hoofdbestemming: wonen.</li><li>▪ Kleinhandel, diensten en horeca zijn toegelaten in nevenbestemming voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen, en ondergeschikt zijn. Voor het bestaande tankstation op het kruispunt van de Pannestraat met de Europalaan kan de nevenbestemming tevens hoofdbestemming zijn.</li><li>▪ Volgende zaken zijn <b>niet</b> toegelaten in de zone:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Stalling van hinderlijke inrichtingen;</li><li>▪ Het plaatsen van masten en pylonen;</li><li>▪ Nieuwe tank- en servicestations.</li></ul></li></ul>	<p><i>Hoofdbestemming: de functie die minstens 70% van de totale vloeroppervlakte van het perceel inneemt.</i></p> <p><i>Met ondergeschikt wordt bedoeld maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte van het perceel.</i></p> <p><i>Onder hinderlijke inrichtingen wordt verstaan: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken en dergelijke.</i></p>
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Algemeen:</b> De gebouwen dienen de aaneengesloten bebouwingsvorm indien mogelijk na te streven.</li><li>▪ <b>Waardevol patrimonium:</b> De als “waardevol patrimonium” geselecteerde bebouwing heeft een kunsthistorische en stadslandschappelijke waarde. Deze gebouwen kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid. Renovatie, verbouwing of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing.</li><li>▪ <b>Bezettingspercentage:</b> Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.</li></ul>	 <p><i>Foto D. De Haenelaan</i></p> <p><i>De geselecteerde bebouwing in het plangebied komt overeen met de bebouwing aan de Daniël De Haenelaan opgenomen in de “Inventaris van het cultuurbezit in België” als “Modernistische baksteenarchitectuur n.o.v. architect A. Vandenabeele van ca. 1935; gesigineerd bij nr. 36, 38. Plastisch behandelde gevels met verticaal of horizontaal doorgetrokken erkers (nr.36, 38, 56).</i></p> <p><i>Overmacht: structurele schade n.a.v. calamiteiten buiten de wil van de eigenaar, zoals brand of storm.</i></p>

## 1. Zone voor aaneengesloten bebouwing

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTING EN VISIE

#### ■ Inplanting:

##### Plaatsing t.o.v. de rooilijn:

Voorbouwlijn op de rooilijn, tenzij anders weergegeven op plan.

##### Plaatsing t.o.v. de zijdelingse perceelgrenzen:

De gebouwen worden opgericht met gemeenschappelijke zijgevels, tenzij op één of beide aanpalende percelen een bebouwing bestaat met een open afgewerkte zijgevel én een vrije onbebouwde zijstrook naar het perceel in kwestie.

In dit geval moet naar de zijde waar dergelijke open zijstrook bestaat eveneens een open onbebouwde zijstrook van minstens 4 meter vrijblijven en dient de zijgevel naar deze zijstrook als een open afgewerkte gevel uitgevoerd te worden.

Vrije onbebouwde zijstrook: het aanwezig zijn van enkel een carport op de perceelsgrens wordt niet gezien als bebouwing in de beoordeling van het al dan niet vrijhouden van een vrije onbebouwde zijstrook.

Dezelfde bouwwijze kan toegestaan worden naar de zijde van een aanpalend onbebouwd perceel indien dit perceel voldoende breed is om bij bebouwing op analoge wijze een open aanpalende zijstrook van minstens 4 meter te laten.

#### ■ Bouwvoorschriften:

De dakvorm(en), de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

In de deelzone met asterisk (\*) dient bij (ver-)nieuwbouw bijzondere aandacht te gaan naar de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit (poortgebouw, oriëntatie op het water, zichten op de skyline van Veurne, garagetoegang(en), relatie met natuurlijke en stedelijke (bebouwde) omgeving).

##### Bijgebouwen en carports:

In de tuinen kunnen bijgebouwen en carports voorkomen, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt en onder volgende voorwaarden:

- De terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 25 % bedragen van de max. toegelaten bezetting.

*Onder een 'open afgewerkte (zij)gevel' wordt verstaan: een gevel met dezelfde afwerkingsgraad als de voorgevel én met raam -en/of deuropeningen.*

## 1. Zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTING EN VISIE
<p>- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ofwel op min. 1.00 meter van de perceelsgrenzen,<ul style="list-style-type: none"><li>▪ kroonlijsthoogte max. 3.00 meter</li><li>▪ nokhoogte max. 5.00 meter</li><li>▪ dakhelling max. 45°, dakvorm is vrij.</li></ul></li><li>▪ ofwel op de perceelsgrens, met minimaal een gemetselde volle steense muur als mandelige muur. Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.<ul style="list-style-type: none"><li>▪ kroonlijsthoogte max. 3.00 meter</li><li>▪ nokhoogte max. 5.00 meter</li><li>▪ dakhelling max. 45°, dakvorm is vrij.</li></ul></li></ul> <p>- Bij platte daken is de maximale kroonlijsthoogte 3.50 meter.</p> <p>- De dakvorm is vrij.</p> <p>- Afstand tot de voorgevel: minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.</p> <p>- Afstand t.o.v. de as van het symbool 'landschappelijk relict' is minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte.</p> <p><u>Erfscheidingsen:</u> Men is niet verplicht afsluitingen op de perceelsgrens te realiseren. Indien zij gerealiseerd worden, dienen ze te bestaan uit duurzame materialen of een levende haag met een maximale hoogte van 2.00 meter.</p> <p>De zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van tuinmuurtjes. In deze voortuinzone zijn enkel levende hagen of een gemetselde tuinmuur toegelaten met een maximumhoogte van 0.90 meter.</p> <p>Ter hoogte van het symbool landschappelijk relict dient op een uniforme wijze de overgang tussen private tuinen en park vormgegeven te worden. Deze landschappelijke inkleiding kan gecombineerd worden met een publiek wandelpad.</p> <p>De private tuinen kunnen -indien gewenst- een aansluiting(tuinpoortje) krijgen op dit wandelpad.</p> <p>De materialisatie van deze aansluiting dient onderdeel te zijn van het concept van de landschappelijke inkleiding en valt onder het parkbeheer.</p>	

## 1. Zone voor aaneengesloten bebouwing

<b>VERORDENEND</b> <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	<b>TOELICHTING EN VISIE</b>
<p><u>Garages - parkeren:</u></p> <p>Ingeval sprake van een (half-)ondergrondse garage dient de toegangshelling aangezet te worden door een horizontaal vlak van min. 5 meter vanaf de rooi-lijn.</p> <p>Garagepoorten in de voorgevel worden toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ minimum gevelbreedte: 7 m, waarvan maximum 3.00 meter garagepoort;</li><li>▪ maximum één poort of inrit per perceel.</li></ul>	

## 2. Zone voor open en/of halfopen bebouwing

<b>VERORDENEND</b> <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	<b>TOELICHTING EN VISIE</b>
<p><b>Bestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hoofdbestemming: eengezinswoningen.</li><li>▪ Diensten en horeca zijn toegelaten voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen, en ondergeschikt zijn.</li><li>▪ Volgende zaken zijn <b>niet</b> toegelaten in de zone:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Stalling van hinderlijke inrichtingen;</li><li>▪ Het plaatsen van masten en pylonen;</li><li>▪ Nieuwe tank- en servicestations.</li></ul></li></ul>	<p><i>Hoofdbestemming: de functie die minstens 80% van de totale vloeroppervlakte van het perceel inneemt.</i></p> <p><i>Met ondergeschikt wordt bedoeld maximaal 20% van de totale vloeroppervlakte van het perceel.</i></p> <p><i>Onder hinderlijke inrichtingen wordt verstaan: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken en dergelijke.</i></p>
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Algemeen:</b></li></ul> <p>De gebouwen dienen in geval van halfopen bebouwing, de bebouwingsvorm te handhaven. Indien open bebouwing, kan bij vervangbouw de oorspronkelijke bebouwingsvorm behouden blijven</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Bezettingspercentage:</b></li></ul> <p>Maximaal 40% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen. Minstens 40% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Inplanting:</b></li></ul> <p>Voorbouwlijn op minstens 5 meter van de rooilijn, tenzij anders weergegeven op plan. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het hoofdgebouw: min. 4 meter voor open bebouwing. Voor halfopen bebouwing kan aan één zijde 0 meter en aan de andere zijde minimaal 4 meter.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Bouwvoorschriften:</b></li></ul> <p>De dakvorm(en), de kroonlijst en de gevelmaterialen zullen harmonieus aansluiten op deze van de (eventuele) aanpalende gebouwen.</p>	

## 2. Zone voor open en/of halfopen bebouwing

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTING EN VISIE

#### Bijgebouwen en carports:

In de tuinen kunnen bijgebouwen en carports voorkomen, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt en onder volgende voorwaarden:

- De terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 25 % bedragen van de max. toegelaten bezetting.

- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen:

- ofwel op min. 1.00 meter van de perceelsgrenzen,
  - kroonlijsthoogte max. 3.00 meter
  - nokhoogte max. 5.00 meter
  - dakhelling max. 45°, dakvorm is vrij.
- ofwel op de perceelsgrens, met minimaal een gemetselde volle steense muur als mandelige muur. Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.
  - kroonlijsthoogte max. 3.00 meter
  - nokhoogte max. 5.00 meter
  - dakhelling max. 45°, dakvorm is vrij.

- Bij platte daken is de maximale kroonlijsthoogte 3.50 meter.

- De dakvorm is vrij.

- Afstand tot de voorgevel: minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

- In geval een bijgebouw op minder dan 5 meter van de achterste perceelsgrens wordt ingeplant dient deze een architecturale en landschappelijke weerwaarde te hebben en zoniet (prefabconstructies) voorzien te worden van een voldoende groenscherm op eigen terrein, opdat het bijgebouw vanuit het landschap aan het oog onttrokken wordt.

#### Erfscheidings:

Men is niet verplicht afsluitingen op de perceelsgrens te realiseren. Indien zij gerealiseerd worden, dienen ze te bestaan uit duurzame materialen of een levende haag met een maximale hoogte van 2.00 meter.

De zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van tuinmuurtjes. In deze voortuinzone zijn enkel levende hagen of een gemetselde tuinmuur toegelaten met een maximumhoogte van 0.90 meter.

*Prefabconstructies: de zgn. doe-het-zelf tuinhuisjes, garages,...*



## 2. Zone voor open en/of halfopen bebouwing - overdruk

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTING EN VISIE
<p>In de zone voor open en/of halfopen bebouwing aan de Klokhofstraat met <b>overdruk</b>, gelden volgende bijkomende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ de verschijningsvorm van de woning dient inpasbaar te zijn in het aangrenzende Polderlandschap;</li><li>▪ maximaal 850 m<sup>3</sup> bouwvolume is toegelaten;</li><li>▪ maximaal 1000 m<sup>3</sup> bouwvolume is toegelaten bij herbouw van een vernield of beschadigd bestaand volume van meer dan 1000 m<sup>3</sup>;</li><li>▪ een uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100% niet overschrijden;</li><li>▪ het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal;</li><li>▪ zijn <b>niet</b> mogelijk:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ nieuwe bijgebouwen;</li><li>▪ horeca-activiteiten;</li></ul></li><li>▪ diensten zijn in deze overdrukzone mogelijk als nevenfunctie onder volgende voorwaarden:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ de nevenfunctie is beperkt tot een totale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> én</li><li>▪ de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de nevenfunctie.</li></ul></li></ul>	

### 3. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

#### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### TOELICHTING EN VISIE

##### Bestemming

Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen.

*Het betreft een gedeelte van het Annuntiata-instituut.*

##### Inrichting en beheer

###### ■ Algemeen:

Bij (ver-)nieuwbouw dient bijzondere aandacht te gaan naar de relatie met het kanaal en jaagpad. De school dient ook landschappelijk ingepast te worden in de parkomgeving.

*Het huidige bezettingspercentage is ongeveer 40%.*

###### ■ Bezettingspercentage:

Maximaal 60% van de zone kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen.  
De zone kan voor 100% verhard worden, de deelzone met asterisk (\*) slechts voor 50%.  
Indien in de deelzone met asterisk (\*) geopteerd wordt voor een vegetatiedak kan de maximale verharding naar 80% gebracht worden.

*Het strekt tot aanbeveling -gezien de context, school en parkomgeving- te werken met een vegetatiedak.*

###### ■ Inplanting:

Binnen de grenzen van de zone.

Ten opzichte van de zonegrens met het jaagpad dient minimaal 3 meter bouwrijke afstand in acht genomen te worden.

In de deelzone met asterisk(\*) dient minimaal 4 meter bouwrijke afstand gehouden te worden t.o.v. de grens met de zone voor aaneengesloten bebouwing.

###### ■ Bouwvoorschriften:

In de deelzone met asterisk(\*) is de kroonlijsthoogte beperkt tot 3 meter en is een plat dak verplicht.



*Foto vanop brug N8 met zicht op school-kanaal.*

## 4. Parkzone

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTING EN VISIE

#### Bestemming

De zone is bestemd als park met een indicatieve deelzone (gearceerd) voor watergebonden recreatie.

*Het betreft in hoofdzaak onbebouwde gronden met een cultuurhistorische, landschappelijke waarde (Vaubanvesting).*

#### Inrichting en beheer

##### ■ Algemeen:

In deze zone zijn nieuwe gebouwen enkel toegelaten i.f.v. het openstellen van het park en/of de watergebonden recreatie.

Bestaande gebouwen kunnen behouden en in stand gehouden worden.



*Foto parkzone vanaf N8.*

De woning met asterisk (\*) -adres in de Pannestraat kan een deel van het parkonthaal herbergen.

Nieuwe (onthaal)infrastructuur zoals een fietsenstalling en een educatieve ruimte kan ook ten dienste staan van de aangrenzende school - dubbelgebruik.

*Het aannemersbedrijf aan de Klokhofstraat kan herlocaliseren naar het nieuw lokaal bedrijventerrein.*

##### ■ Inrichting:

Deze zone wordt ingericht als vestingspark, met zachte recreatie, waarbij de landschappelijke, militair-historische relict terug zichtbaar en voelbaar worden gemaakt voor bezoekers. Ter hoogte van het kanaal Nieuwpoort - Duinkerke wordt indicatief een zone aangeduid voor watergebonden recreatie.

*Watergebonden recreatie: kayak, waterpolo, ...*

Indien het symbool landschappelijk relict de grens vormt tussen de parkzone en private tuinen, dan dient de overgang eveneens op een uniforme wijze vormgegeven te worden.

Deze landschappelijke inkleding kan gecombineerd worden met een publiek wandelpad.

De private tuinen kunnen -indien gewenst- een aansluiting(tuinpoortje) krijgen op dit wandelpad.



*Referentiebeeld groene parking - provinciaal domein Halve Maan te Diest*

De landschappelijke inkleding van de school in de parkomgeving staat indicatief op het bestemmingsplan en is bijgevolg verruimbaar. Deze inkleding dient een geleidelijke landschappelijke overgang te creëren tussen school en park.

*Een bruske overgang tussen school en park dient vermeden te worden.*

## 4. Parkzone

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTING EN VISIE

#### ■ **Bezettingspercentage:**

Alle wegeninfrastructuur nodig voor het functioneren van het park (toegangswegen, parking) is toegelaten met een maximale inname van 10% van de totale zone; fiets- en wandelpaden zijn niet in deze 10% begrepen.

Verhardingen zijn in hoofdzaak uit te voeren in waterdoorlatende materialen.

T.a.v. de Europalaan dient de nodige ruimte voorzien te worden i.f.v. onderhoud talud.

#### ■ **Bouwvoorschriften:**

Nieuw op te richten gebouwen i.f.v. het openstellen van het park en/of de watergebonden recreatie zijn verplicht uit te voeren met een vegetatiedak, en dienen een symbiose te vormen met het parklandschap. Deze gebouwen zijn beperkt tot maximaal 800 m<sup>3</sup> bouwvolume.

#### *Bouwhoogte:*

De bouwhoogte van parkconstructies is vrij, mits de hoogte ruimtelijk verantwoord (bezonning, inkijk) is én

de bouwvrije afstand t.o.v. de zonegrens minimaal gelijk is aan de kroonlijsthoogte met een minimum van 5 meter.

#### ■ **Beheer:**

De inrichting van de parking, de realisatie van een uniforme afwerking naar de woningen toe (symbool landschappelijk relict), alsook de ruimtelijke inpassing van de schoolomgeving in de parkzone vallen onder het parkbeheer.

*Een uitkijktoren(s) dient mogelijk te zijn als parkconstructie en landmark.*

*Deze kan een panorama op het polderlandschap (over de Europalaan) en op de binnenstad van Veurne bieden én daarnaast een overzicht op de Vaubanvesting. Een overzicht die enkel vanuit de hoogte waarneembaar is.*

## 5. Tuinzone

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTING EN VISIE

#### Bestemming

Deze zone is bestemd voor groenaanleg.

#### Inrichting en beheer

##### ■ Inrichting:

Deze zone wordt ingericht als tuin onder de vorm van gazon, bloemenweide, hoog -en laagstammig groen, moestuin, waterpartijen, ...

Ter hoogte van het symbool landschappelijk relict dient op een uniforme wijze de overgang tussen private tuinen en park vormgegeven te worden.

Deze landschappelijke inkleding kan gecombineerd worden met een publiek wandelpad.

De private tuinen kunnen -indien gewenst- een aansluiting(tuinpoortje) krijgen op dit wandelpad.

De materialisatie van deze aansluiting dient onderdeel te zijn van het concept van de landschappelijke inkleding.

##### ■ Bezettingspercentage:

Deze zone wordt als groene zone ingericht met maximaal 20% verharding in kleinschalige of waterdoorlatende materialen. In deze zone kunnen geen nieuwe constructies ingeplant worden.

De bestaande bebouwing kan behouden en in stand gehouden worden.

*Onder constructies worden bijgebouwen verstaan zoals: tuinhuis, serre, garage,... tuinmuren en afsluitingen vallen hier niet onder.*

## 6. Randparking

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTING EN VISIE

#### Bestemming

Deze zone is bestemd voor een stadsrandparking en openbare wegenis en de daarbijhorende functies van openbaar nut.

#### Inrichting en beheer

Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid.

Waar mogelijk dient gewerkt te worden met waterdoorlatende materialen.



Foto: Duinkerkestraat ter hoogte van de zone.

## 7. Zone voor waterloop

<b>VERORDENEND</b> <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	<b>TOELICHTING EN VISIE</b>
<b>Bestemming</b>	
Deze zone is bestemd voor open waterlopen.	
<b>Inrichting en beheer</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>■ <b>Algemeen:</b><p>Alle werken, nodig voor het uitoefenen van de waterbekkenfunctie en het beheersen van de loop van de waterloop. Alsook alle werken die nodig zijn voor de bereikbaarheid en het onderhoud van de waterloop en de waterbekkens en de versterking van haar landschappelijke, natuurlijke, recreatieve en waterbergende functie.</p><p>Bij aanpassingswerken moet rekening worden gehouden met de natuurlijke en landschappelijke aspecten.</p><p>Bestaande kleinschalige landschapselementen zoals poelen, houtkanten, bomenrijen dienen maximaal behouden te blijven en waar mogelijk versterkt.</p></li><li>■ <b>Inrichting:</b><p>Ten opzichte van de waterloop dient op beide oevers een bouwvrije strook van minimaal 5.00 meter gerespecteerd te worden als onderhoudsstrook van de waterloop.</p></li></ul>	

## 8. Openbaar domein

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

### TOELICHTING EN VISIE

#### Bestemming

Zone bestemd voor openbare wegen en pleinen en de daarbijhorende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting.

Ook binnen deze zone zijn gemeenschapsvoorzieningen ten algemene nut toegelaten, voorzover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen.

*Gemeenschapsvoorzieningen ten algemene nut zoals electriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes,...*

#### Inrichting en beheer

Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid. De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein en het verblijfskarakter dienen hierbij centraal te staan.



## Symbolen

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

### TOELICHTING EN VISIE

#### **Symbool landschappelijk relict**

*(bij wijze van aanduiding)*

Ter plaatse van dit symbool dient de nodige ruimte vrij gehouden te worden om het landschappelijk relict voldoende te behouden en te versterken.

*De landschappelijk relictten betreffen restanten van de Vau-banvesting.*

#### **Symbool landschappelijk inkleding school**

*(bij wijze van aanduiding)*

De landschappelijke inkleding van de school in de parkomgeving staat indicatief op het bestemmingsplan en is bijgevolg verruimbaar. Deze inkleding dient een geleidelijke landschappelijke overgang te creëren tussen school en park.

#### **Symbool ontsluiting**

*(bij wijze van aanduiding)*

##### ▪ **parkgebied**

Voorzover op het plan aangeduid met een pijlsymbool, kan de wegenis verschuiven in de grootteorde van 10 meter t.a.v. de denkbeeldige as van het op het grafisch plan aangeduide pijlsymbool; het symbool geeft enkel aan wat met wat verbonden wordt.

##### ▪ **jaagpad (t.h.v. kanaal)**

Voorzover op het plan aangeduid met een pijlsymbool, kan de wegenis verschuiven in de grootteorde van 5 meter t.a.v. de denkbeeldige as van het op het grafisch plan aangeduide pijlsymbool; het symbool geeft enkel aan wat met wat verbonden wordt.

#### **Symbool watergebonden ontsluiting**

*(bij wijze van aanduiding)*

Ter hoogte van dit symbool kan de bestaande zijarm van het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke geoptimaliseerd worden in functie van de waterhuishouding en de watergebonden recreatie.

De aanduiding is indicatief: zowel de locatie als breedte kunnen afwijken van de plaats en breedte van de aanduiding op het bestemmingsplan; het symbool geeft enkel aan wat met wat verbonden wordt.

# Bijlagen

# Provincie West-Vlaanderen

## Stad Veurne



### Stedenbouwkundige verordening nr. 1

De verordening bestaat uit 3 niet te scheiden delen, zijnde deel 1: tekstdeel, deel 2 plan toepassingsgebied en deel 3: plan, aanduiding sub-zones.  
Dit geheel is een bijlage bij het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2005.

<b>ontwerp</b>	Opgemaakt : juli 2005	Overgemaakt op 19 juli 2005
<b>Gew. Stedenbouw. ambtenaar</b>	Overgemaakt op 17 november 2005	Behandeld op 7 december 2005
<b>gecoro</b>	Overgemaakt op 27 oktober 2005	Behandeld op 15 november 2005
<b>gemeenteraad</b>	Definitieve aanvaarding op 19 september 2005	
<b>Bestendige deputatie</b>	Overgemaakt op 26 januari 2006	Behandeld op 23 maart 2006
<b>Afschrift aan de VI. Regering</b>	Overgemaakt op 24 april 2006	
<b>BS</b>	Verschenen op 14 april 2006	

## GEOMEX bvba

François BROUWERS  
Gezworen landmeter-expert

Hans VANROOSE  
gezworen landmeter-expert



Sabien TYBERGHIEN  
stedenbouwkundige

## STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING NR.1 - tekstdeel

### algemeen:

- onderwerp van de verordening

Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening heeft tot doel het bepalen van de maximale bouwhoogtes in die gebieden, afgebakend in bijhorend plan alsook andere relevante aspecten die een impact hebben op de beeldkwaliteit van de stad/straten.

Op die manier moet de stad behoed worden van schaalbreuken en storende elementen die de authenticiteit en het karakter van de stad kunnen schaden.

- hiërarchie van de planologische instrumenten

De bepalingen uit het beschermingsbesluit van 09.06.1995, waarbij de binnenstad van Veurne beschermd wordt als dorpsgezicht, hebben voorrang op de bepalingen van onderhavige verordening.

De bepalingen van de beschermingsbesluiten voor de beschermde monumenten (zie bijhorende overzichtsplaan) hebben voorrang op de bepalingen van onderhavige verordening

Bij strijdigheid met een plan van aanleg en/of een uitvoeringsplan, zijn de bepalingen van de verordening niet van kracht voor dit deel van het grondgebied en voor die specifieke bepaling.

Bestaande verkavelingen hebben voorrang op de bepalingen van onderhavige verordening.

- Bestaande gebouwen die afwijken van de bepalingen van betreffende verordening  
Instandhoudingswerken, herstellingswerken en onderhoudswerken zijn toegelaten.  
Zowel bij grondige verbouwingen, bij uitbreidingen als bij vernieuwbouw, dienen de hierna volgende bepalingen gerespecteerd te worden.

**Art. 1 definities**

bouwlaag

= verdieping. De gelijkvloerse verdieping is de 1<sup>ste</sup> bouwlaag, de 1<sup>ste</sup> verdieping wordt de 2<sup>de</sup> bouwlaag genoemd.

Een bouwlaag heeft normaliter een hoogte, van vloer tot vloer, van 3m.

De kelder verdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd.

De eerste bouwlaag is die bouwlaag die het horizontaal vlak, 1m boven het straatniveau snijdt.

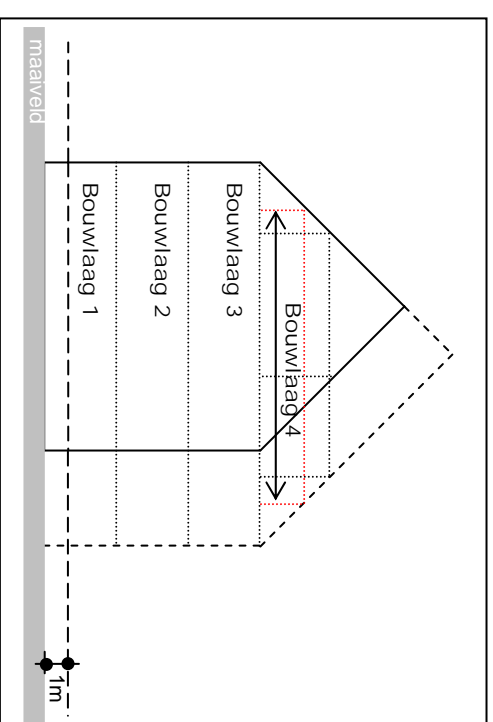
De ruimte onder het dak wordt beschouwd als een volwaardige bouwlaag indien de oppervlakte, met een vrije hoogte van 1,80m, meer is dan de helft van de vloeroppervlakte van de onderliggende bouwlaag.

Nokhoogte

Het hoogste punt van een gebouw. (met uitzondering van afzuiginstallaties, antennes, schoorstenen e.d.)

Kroonlijst

= waar het verticaal vlak van de gevel overgaat in het hellend vlak van het dak.



## VERORDENEND DEEL

### Kroonlijsthoogte

= de afstand, verticaal gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse verdieping en de kroonlijst

Ingeval van een platte dakconstructie is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte.

Ingeval van dakinsnijdingen en/of dakkapellen geldt de maximum toegelaten kroonlijsthoogte voor dit deel van het dak waarvan de kroonlijsthoogte meer dan de helft van de totale kroonlijstlengte bestaat.

### open bebouwing

= bebouwing met 2 vrije zijgevels

### halftopen bebouwing

= bebouwing met 1 vrije zijgevel.

### Gesloten bebouwing

= bebouwing zonder vrije zijgevels. De zijgevelgrenzen zijn de perceelsgrenzen.

### Harmonieuze overgang

= is een geleidelijke overgang bij het overbruggen van een verschil in kroonlijsthoogte, bouwlagen en/of voorbouwlijn.

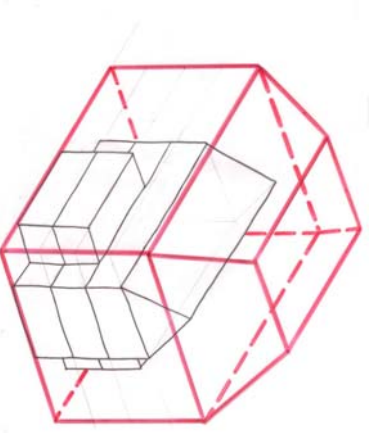
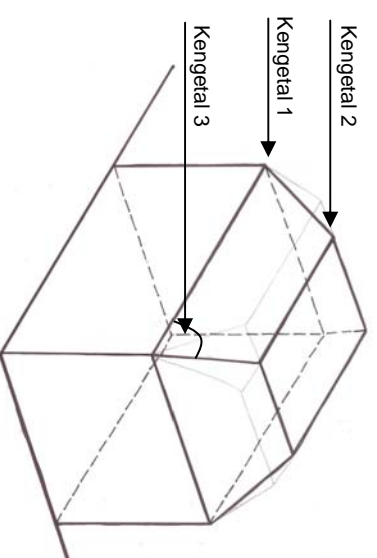
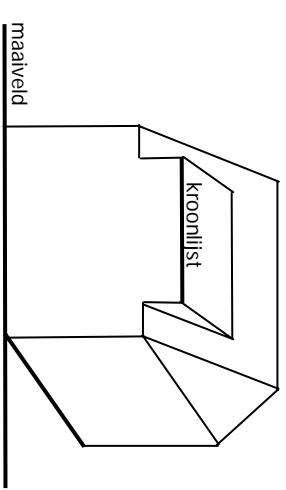
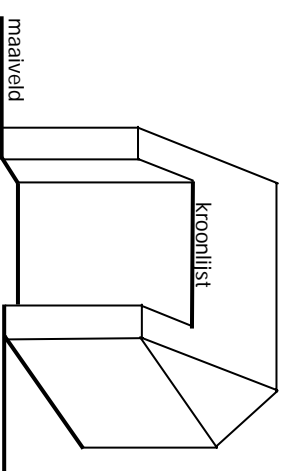
### Grondige verbouwingen

= die werken en handelingen waarvoor zowel een stedenbouwkundige vergunning, als de medewerking van een architect vereist is.

### gabariet

= de schematische weergave van een 3-dimensioneel model (doos) waarbinnen een gebouw dient opgetrokken te worden.

## TOELICHTEND DEEL

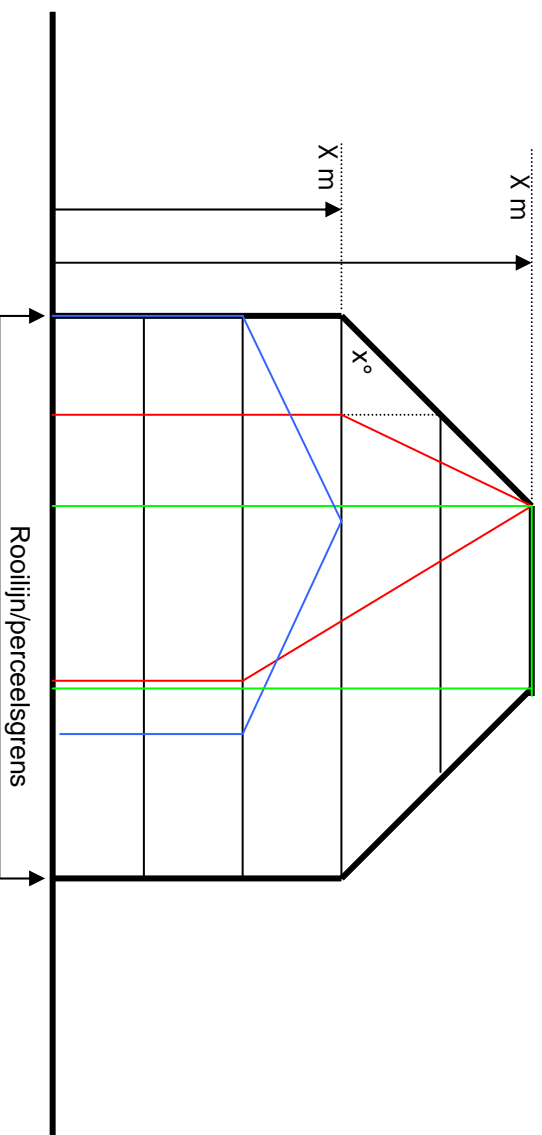


De "doos" wordt gekenmerkt door 3 kengetallen:

- de maximaal toegelaten hoogte van het verticaal vlak op de uiterste grens der bebouwing
- de maximale hoogte
- de maximale toegelaten helling om de overgang te maken tussen beide maxima.

= 3D-sjabloon

Hieronder een voorbeeld van een gabariet met maximale hoogte op de rooilijn/perceelsgrens ( $X$  m.), maximale (nok)hoogte ( $X$  m.) en de maximale helling die de overgang maakt tussen beide hoogtebepalingen ( $X^\circ$ ) + mogelijke concrete invulling. (de gekleurde lijnen)



De waterkant = Perceelen grenzend aan openbare waterlopen of de straten langs het water: Duinkerkestraat, Rozenbrugpad, Vaartstraat en Rozendalstraat, met uitsluiting van de Hogebrugstraat, de Calonnegracht, de Sasstraat en het Jaagpad (de huidige aangelegde straat).

De invalswegen = Pannestraat, Nieuwpoortkeiweg, Statiestraat en Brugse Steenweg, Zuidstraat en Ieperse Steenweg. Enkel die delen, gelegen buiten de 'kleine ring' en de Zuidburgweg, het gedeelte tussen de Ieperse Steenweg en de Vaartstraat.

De kleine ring = Peter Benoitiiaan – Lindendreef – Karel Cogghelaan – Oude Vestingstraat – Astridlaan – Daniël De Haenelaan

De oude binnenstad = Alle wegen gelegen binnen de perimeter van de 'kleine ring'

## Art.2 toepassingsgebied

- Het toepassingsgebied bestaat het volledig aanengesloten woongebied (zoals voorzien in het gewestplan Veurne – Westkust) voor Veurne, deelgemeente Veurne. Zie ook plan.

Beschermde monumenten en voorlopig beschermde monumenten worden buiten beschouwing gelaten.



Voor de 'Kleine Ring' (Zijnde : Peter Benoitaan – Lindendreef – Karel Cogghelaan – Oude Vestingstraat – Astridlaan – Daniël De Haeneleaan) en de oude binnenstad gebeurt de aanduiding van het toepassingsgebied planmatig, door middel van een lijn ter hoogte van de rooilijn.

Sub-zones worden afgebakend door middel van kleurgebruik.

- Deze verordening is van toepassing voor alle gebouwen en bouwwerken die grondig verbouwd worden en op alle nieuwe bebouwing en alle vernieuwbouw.

**Art.3 Bouwhoogtes gevels** voor de bebouwing langs de 'kleine ring' en in de oude binnenstad.

De bouwhoogtes zijn van toepassing op die bebouwing en/of delen van gebouwen, zichtbaar van op het openbaar domein. De gevelhoogtes van de dichtstbijzijnde afbakeningslijn zijn van toepassing. (zie Art.2 – sub-zones).

#### **Type 1**

- max. kroonlijsthoogte aan de gevel op de voorbouwlijn = 6m  
Voor hoekpercelen en/of percelen waar voor- en achterkant palen aan het openbaar domein, geldt de maximale kroonlijsthoogte van 6m voor alle gevels die aansluiten aan of frontaal zichtbaar zijn van op het openbaar domein.
- Maximale dakhelling aan de kant van het openbaar domein = 50°

**Type 2**

- max.kroonlijsthoogte aan de gevel op de voorbouwlijn = 9m  
Voor hoekpercelen en/of percelen waar voor- en achterkant palen aan het openbaar domein, geldt de maximale kroonlijsthoogte van 9m voor alle gevels die aansluiten aan of frontaal zichtbaar zijn van op het openbaar domein.
- ~~Maximale dakhelling aan de kant van het openbaar domein = 50°~~

**Type 3**

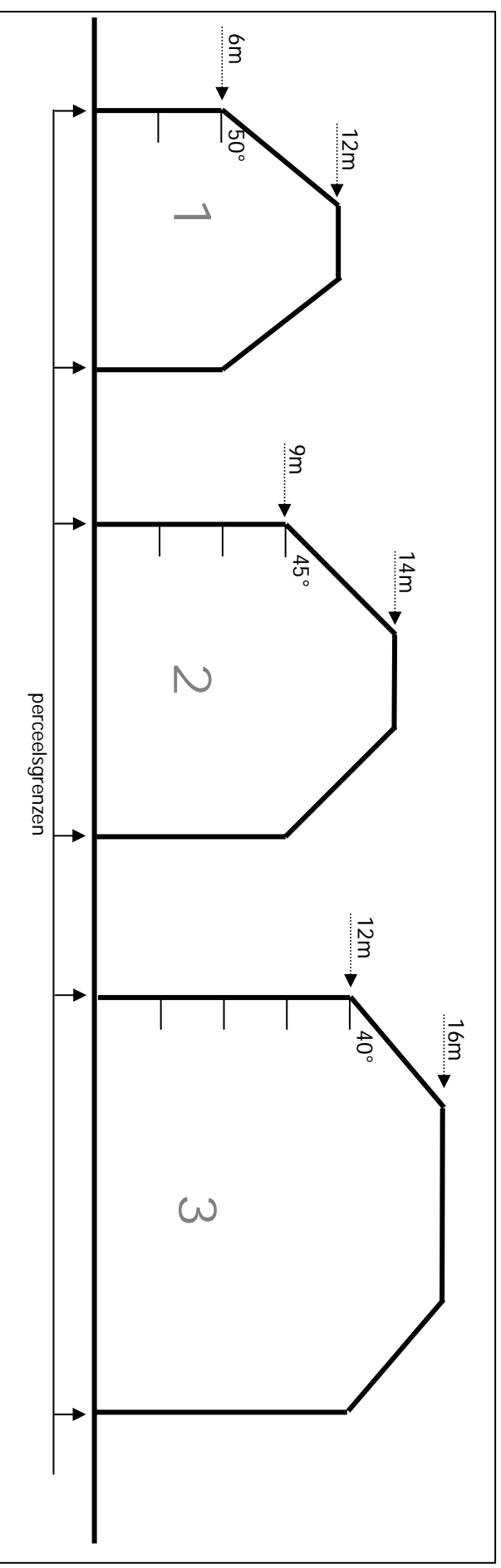
- max.kroonlijsthoogte aan de gevel op de voorbouwlijn = 12m  
Voor hoekpercelen en/of percelen waar voor- en achterkant palen aan het openbaar domein, geldt de maximale kroonlijsthoogte van 12m voor alle gevels die aansluiten aan of frontaal zichtbaar zijn van op het openbaar domein.
- min. kroonlijsthoogte aan de gevel op de voorbouwlijn = 6m
- ~~Maximale dakhelling aan de kant van het openbaar domein = 50°~~

Een afwijking van de kroonlijsthoogte wordt toegestaan tot 50cm. Dit kan enkel in functie van een harmonieuze overgang met de aanpalende panden.

Indien aan beide aanpalende zijden van een bouwproject/pand eenzelfde nokrichting voorkomt, die zichtbaar is van op het openbaar domein, moet de dakconstructie van de nieuwbouw/vernieuwbouw diezelfde nokrichting aanhouden.

**Art.4 Gabarieten** voor de bebouwing langs de 'kleine ring' en in de oude binnenstad

De gabarieten 1, 2 en 3 zijn van toepassing op de gebouwen voor dewelke een voorgevelprofiel van respectievelijk type 1, type 2 en type 3 geldt



Uitzonderingen:

Topgevels kunnen echter opgetrokken worden in hetzelfde verticaal vlak als de aansluitende gevel. (Zie Art. 5 uitzonderingen)

Dakkapellen zijn toegelaten conform de bepalingen van Art.10

Uitbouwen zijn toegelaten conform de bepalingen van Art.11

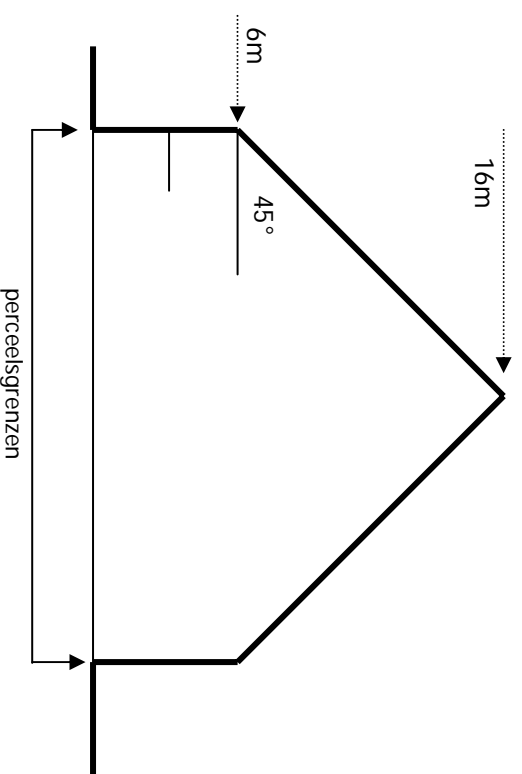
## VERORDENEND DEEL

Technische installaties zijn toegelaten conform de bepalingen van Art.12

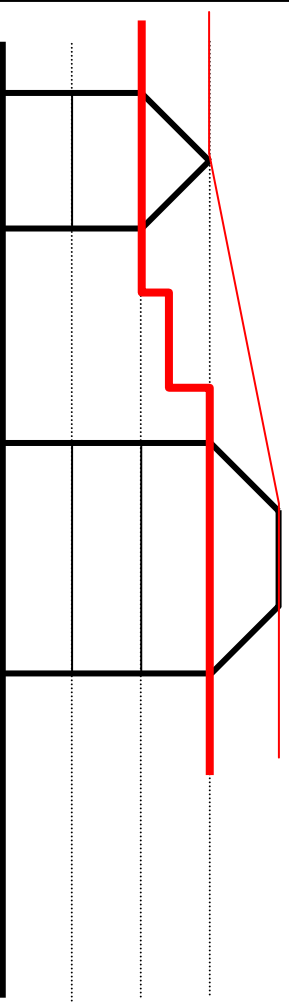
Opm.

- Bij twijfel of ingeval 2 verschillende voorgevelprofielen van toepassing zijn, geldt het kleinste overeenkomstig gabariet. (vb. ingeval van bebouwingen tussen twee rooilijnen waarbij het gevelprofiel van beide rooilijnen niet gelijk is, of bij nieuwbouw waar voorheen twee panden/percelen waren met een verschillend opgelegd gabariet)
- Waar verschillende gabarieten met elkaar geconfronteerd worden, moet een harmonische overgang gecreeerd worden.

**Art.5 gabariet** voor de bebouwing langs de invalswegen en langs de waterkant, met uitzondering van de Hogebrugstraat, de Calonnegracht en de Sasstraat.



## TOELICHTEND DEEL



Uitzonderingen:

Topgevels kunnen echter opgetrokken worden in hetzelfde verticaal vlak als de aansluitende gevel.

Dakkapellen zijn toegelaten conform de bepalingen van Art.10

Uitbouwen zijn toegelaten conform de bepalingen van Art.11

Technische installaties zijn toegelaten conform de bepalingen van Art.12

**Art. 6 gabariet** voor alle overige bebouwing binnen het toepassingsgebied, inclusief de bebouwing langs de Hogebrugstraat, de Calonnegracht, het Jaagpad (de huidige aangelegde straat) en de Sasstraat.

Voor alle bebouwing die niet behoort tot het toepassingsgebied van Art.4. en Art.5. geldt het gabarit 1, zoals bepaald in Art.4.

Uitzonderingen:

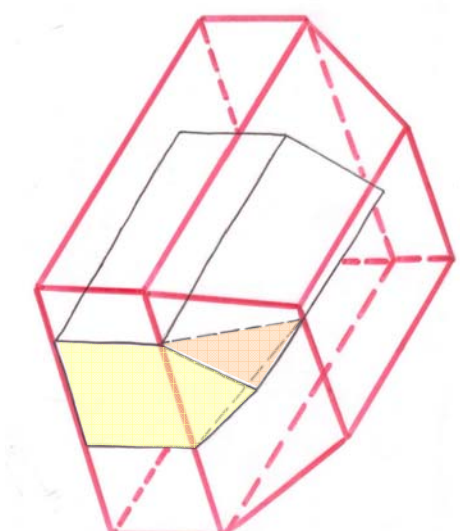
Topgevels kunnen echter opgetrokken worden in hetzelfde verticaal vlak als de aansluitende gevel.

Dakkapellen zijn toegelaten conform de bepalingen van Art.10

Uitbouwen zijn toegelaten conform de bepalingen van Art.11

Technische installaties zijn toegelaten conform de bepalingen van Art.12

Uitz.: Topgevels kunnen opgetrokken buiten het toegestane gabariet



## Art. 7 bouwlagen

- voor de bebouwing langs de 'kleine ring' en in de oude binnenstad:

Voor de gebouwen, bepaald door gabariet 1, 2 en 3 geldt een maximaal aantal bouwlagen van respectievelijk **3, 4 en 5**.

Waar twee verschillende gabarieten naast elkaar voorkomen, dient een harmonieuze overgang te worden gemaakt tussen de bijhorende maxima voor de bouwlagen.

- Voor de bebouwing langs de invalswegen en langs het water geldt een maximum aantal bouwlagen van 5.

Ingeval van halfopen of gesloten bebouwing (bij de bebouwing langs de invalswegen) is het maximum aantal bouwlagen hoogstens 1 meer dan bij het aanpalend pand.

Bij de overgang naar een aanpalend (bij halfopen of gesloten bebouwing) pand, met meer of minder bouwlagen, dient een harmonieuze overgang te worden gemaakt.

- Voor alle overige bebouwing geldt een maximaal aantal bouwlagen van 3.

Bij de overgang naar een aanpalend pand, met meer of minder bouwlagen, dient een harmonieuze overgang te worden gemaakt.

## Art. 8 Bouwdiepte op de verdieping

Voor de open bebouwing (2 vrije zijgevels) langs de invalswegen en aan de waterkant : max. 20m

Voor alle overige bebouwing : max. 14m

Een aanpalend pand is een pand dat direct paalt aan een aangrenzende woning.  
Beide panden hebben een gemene muur of hebben een onderling afstand van minder dan 1m.

## Art. 9 Inplanting der gebouwen

- afstand tot de zijkavelgrens langs de invalswegen en langs de waterkant (ingeval van halfopen of open bebouwing) = minstens de kroonlijsthoogte – 3m, met een minimum van 3m.
- afstand tot de zijkavelgrens voor de overige bebouwing (ingeval van open of halfopen bebouwing) = minimum 3m.
- afstand tot de achterkavelgrens voor de bebouwing langs de invalswegen en langs de waterkant = minstens kroonlijsthoogte, met een minimum van 6m.
- afstand tot de rooilijn voor de bebouwing langs de invalswegen en langs de waterkant = minstens de kroonlijsthoogte – 6m.
  - . Bij aanbouwen aan bestaande bebouwing, dient dezelfde voorbouwlijn te worden aangehouden. Een afwijking van maximaal 2m t.o.v. van die bestaande voorbouwlijn van het aanpalend pand, kan worden toegestaan op voorwaarde dat een harmonieuze overgang wordt gerealiseerd.
  - . Ingeval van open of halfopen bebouwing kan worden afgeweken van de voorbouwlijn van het dichtst gelegen pand, dat niet aangebouwd is. De maximale afwijking is 5m.

### Art. 10 dakkapellen

Dakkapellen kunnen gerealiseerd worden buiten het opgelegd gabariet.

De samengeelde gevelbreedte of breedte van de dakkapellen van één gebouw mag niet groter zijn dan de helft van de respectievelijke gevelbreedte.

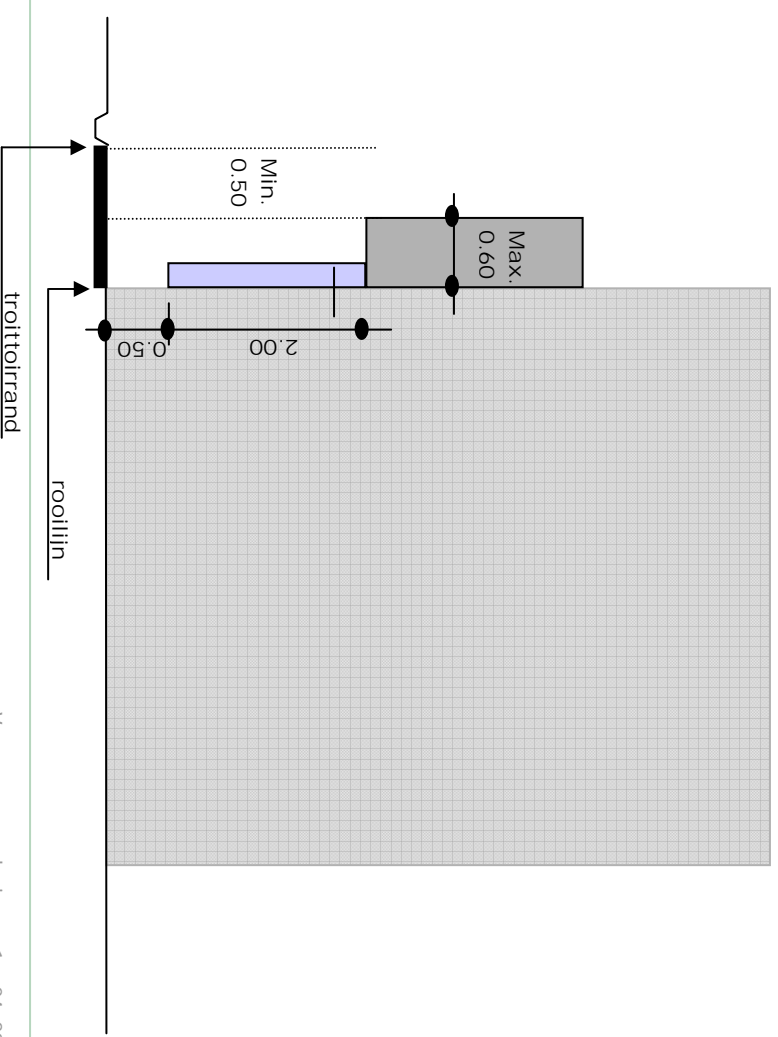
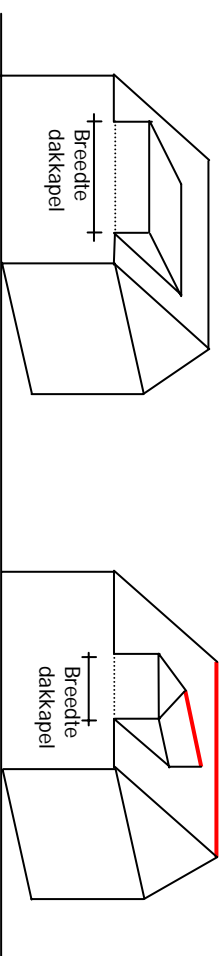
De nokhoogte van een dakkapel mag nooit hoger zijn dan de nok van het hoofdgebouw.

### Art. 11 Uitbouwen en constructieve elementen die uitspringen t.o.v. het gevelvlak

Dergelijke constructies kunnen gerealiseerd worden zonder rekening te houden met het opgelegd gabariet.

- Vanaf een hoogte van 50cm en tot op een hoogte van 2,50m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen geen constructieve elementen van meer dan 20cm, uitspringen voorbij de rooilijn.
- Boven deze hoogte mogen constructieve elementen maximum 60cm uitspringen voorbij de rooilijn, en moeten zij minimum 50cm (verticale projectie uitsprong op het horizontaal vlak) van de trottoirrand verwijderd blijven.
- Bij aanéengesloten bebouwing moeten de constructieve elementen die uitspringen voorbij de rooilijn, 60cm van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven.

De breedte van een dakkapel is de breedte van de basis van de dakkapel bij aanzet aan het dakvlak.





### **Art.12 Technische installaties**

Het is verboden technische installaties (zoals airconditioningtoestellen, koelgroepen, schotelantennes en/of uitlaatkanalen voor gassen dampen of lucht) te plaatsen op de gevels, aansluitend aan het openbaar domein en op de bijhorende dakvlakken.

Voor het plaatsen van technische installaties blijven Art. 4., Art.5 en Art. 6 en Art. 11 van toepassing.

Een uitzondering wordt gemaakt voor afzuiginstallaties, op voorwaarde dat kan aangetoond worden dat het technisch onmogelijk is om de afzuiginstallaties ergens anders te plaatsen dan op de gevels, aansluitend aan het openbaar domein of op de bijhorende dakvlakken.

### **Art.13 private parkeerplaatsen**

- Voor elke woongegelegenheid dient één parkeergelegenheid voor een personenwagen te worden voorzien op eigen perceel.

- Vrijstelling kan verkregen worden indien:
  - . deze verplichting technisch onmogelijk is
  - . de perceelsbreedte, gemeten op de voorbouwlijn, kleiner is dan 10 m, voor de percelen langs de kleine ring en binnen de kleine ring .. **of**..
  - . de perceelsbreedte, gemeten op de voorbouwlijn, kleiner is dan 8 m, voor percelen gelegen buiten de kleine ring.

Deze verplichting wordt eveneens opgeheven indien kan aangetoond worden dat elders, binnen een straal van 100m, een private parkeerplaats ter beschikking is van de residenten.

- Parkings bij meergezinswoningen, die ingeplant worden tussen de voorbouwlijn en de rooilijn, moeten afgescheiden worden van het openbaar domein met een groenzone van minstens 2m breed.
- Dit artikel is niet van toepassing op serviceflats en/of zorginstellingen

### Art.14 fietsenbergingen

Voor elke woongelegenheid die, krachtens artikel 13, geen parkeergelegenheid realiseert, moet een fietsenberging, al dan niet gemeenschappelijk, worden voorzien.

### Art.15 afvalcontainers

- Elk gebouw, bestemd voor bewoning en/of horeca-activiteiten, dient een specifieke ruimte te voorzien voor het stallen van afvalcontainers.
- Voor meergezinswoningen moet een afzonderlijke ruimte voorzien zijn voor het stallen van afvalcontainers, met een equivalent van minstens 1m<sup>2</sup> per woongelegenheid.
- Voor horeca-zaken moet ruimte voorzien worden voor 1 afvalcontainer per 100m<sup>2</sup> vloeroppervlakte.
- De minimale ruimte die moet voorzien worden voor het stallen van afvalcontainers is 1m<sup>2</sup> per woongelegenheid en/of horeca-zaak.

Er wordt uitgegaan van afvalcontainers van 240l. Voor het stallen van deze containers wordt uitgegaan van een ruimtebeslag van minstens 0.5m<sup>2</sup>.

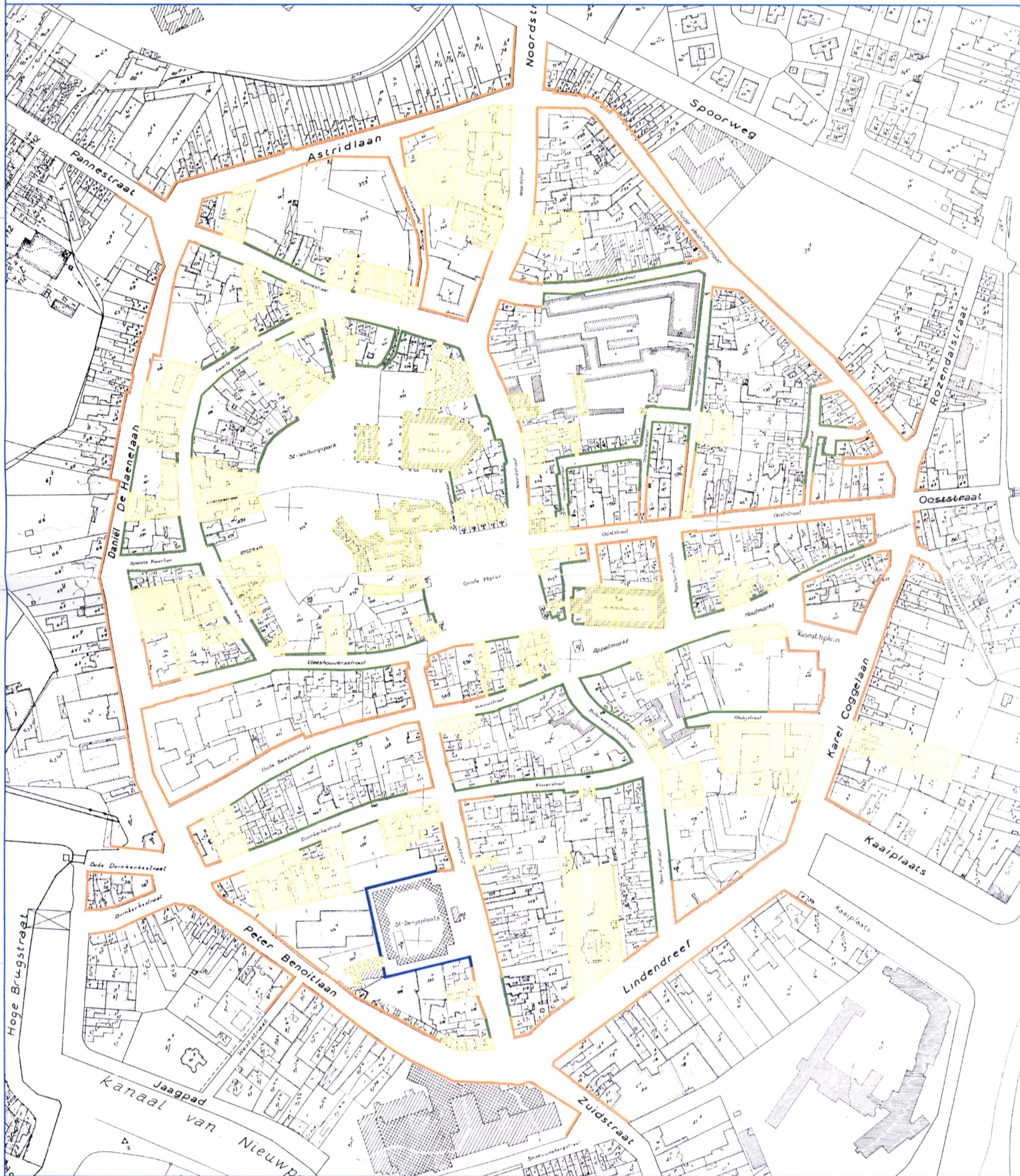
Ter verduidelijking:  
Een horecazaak met een vloeroppervlakte van 125m<sup>2</sup>, die aangewend wordt voor de horeca-activiteit, dient ruimte te voorzien voor het stallen van 2 afvalcontainers. (uitgaande van containers met een gemiddelde inhoud van 240l)

De verordening bestaat uit 3 niet te scheiden delen, zijnde

deel 1 : tekstdeel

deel 2 : toepassingsgebied, artikel 2

deel 3 : plan, aanduiding sub-zones, artikel 2



GEOMEX® bvba

landmeetkundig studie- en expertisebureau  
digitale topografie en cadtoepassingen  
verkavelingen stedenbouw geo-planning  
opmetingen schattingen plaatsbeschrijvingen



PLAN

datum : 24/10/05  
O.ref. 04g209

-  type 1
-  type 2
-  type 3

 beschermde monumenten

**Adviezen**

# Verslag

Datum vergadering:  
31-01-2008

Betreft:  
verslag plenaire vergadering voorontwerp  
ruimtelijk uitvoeringsplan D. De Haenelaan - Europaalaan

Verslaggever:  
Björn Denecker

Bijlagen: adviezen

## **Uitgenodigde instantie:**

DRuM  
Agentschap R-O Vlaanderen  
GECORO  
Departement Landbouw en Visserij - Duurzame landbouwontwikkeling  
Agentschap voor Natuur en Bos, ANB  
Administratie wegen en verkeer, AWV  
MOW West-Vlaanderen  
Administratie waterwegen en zeezeven, AWV  
Waterwegen en Zeekanaal, W&Z  
Provincie West-Vlaanderen, Polder Noordwatering Veurne

## **Aanwezig:**

### **Instantie**

Provincie West-Vlaanderen, DRuM  
Agentschap R-O Vlaanderen  
Agentschap voor Natuur en Bos  
AWV Diksmuide  
W&Z Gent  
W&Z  
W&Z afdeling BS  
Polder Noordwatering Veurne  
  
Stad Veurne  
  
WVI

### **Vertegenwoordigers**

Bart Aerts  
Fien vermeulen  
Stijn Loose  
Gilbert Brackx  
Marc Vanhoucke  
Joris Duyck  
Sofie Pauwels  
Elie Depotter - Dijkgraaf  
Hendrik Pylyser  
Robert Van Praet, Schepen  
Bert Desendere, dienst RO  
Johan Michielssens, ruimtelijk planner  
Björn Denecker, ruimtelijk planner

## **Verontschuldigd:**

R-O West-Vlaanderen - Onroerend Erfgoed  
Departement Landbouw en Visserij - Duurzame landbouwontwikkeling  
GECORO

**Schriftelijke adviezen:** (zie bijlagen)

R-O West-Vlaanderen - Onroerend Erfgoed	29-01-08
Agentschap R-O Vlaanderen	31-01-08
Agentschap voor Natuur en Bos	31-01-08
DRuM	30-01-08
Dep. Landbouw en Visserij, Duurzame landbouwontwikkeling	31-01-08
AWV	31-01-08
Polder Noordwatering Veurne	28-01-08
GECORO	13-12-07
W&Z	04-02-08

**Verslag van de plenaire vergadering over het voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Daniël De Haenelaan - Europalaan te Veurne Bespreking adviezen**

Schepen Van Praet opent de vergadering en licht het plan toe; de relatie van het plan met de herinrichting van de Europalaan(N8) en de genomen keuzes naar ontsluiting van het plangebied enerzijds en de locatiekeuze voor de westelijke randparking anderzijds.

**DRuM**

- De vergunningstoestand van de zonevreemde woningen dient opgenomen te worden in de toelichtingnota. De ontwikkelingsvisie voor deze zonevreemde woningen dient te kaderen in een gebiedsgerichte visie voor de Klokhofstraat. Deze woningen liggen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

**Agentschap R-O Vlaanderen**

- De voorschriften voor de zone open en halfopen bebouwing dient opgesplitst te worden in voorschriften voor de zonevreemde en voor de zone-eigen woningen. De mogelijkheden die nu aan deze woningen gegeven wordt zijn te ruim (bijv. bijgebouwen).
- In de zone voor open en halfopen bebouwing dient meergezinswoningen in de rechterkolom geschrapd te worden.

**DRuM - R-O Vlaanderen**

- In het RUP worden twee zones voor randparkings voorzien. De zone ten westen van de N8 bevindt zich in HAG en werd niet opgenomen in het GRS. Daarenboven betreft het een voorafname van de afbakening van het kleinstedelijk gebied.
- Gezien deze westelijke locatie niet aanvaard kan worden, dient naar een andere locatie gezocht te worden met onderbouwing van cijfergegevens (behoefte aan parking).

**Agentschap voor Natuur en Bos**

- Een maximaal verhardingspercentage van 10% in de parkzone -exclusief fiets -en wandelpaden- is te hoog.

**Polder Noordwatering Veurne**

- Er dient hierbij rekening gehouden te worden met de ontwatering van het gebied, noordelijke deel kent een moeilijke ontwatering.

**AWV**

- Locatie westelijke randparking: alles valt en staat met de realisatie van de ventweg, waar nog geen akkoord over bestaat. Op vandaag bestaat er enkel een akkoord voor het dubbelrichtingsfietspad ten westen van de N8 (audit).

## W&Z

De eventuele ventweg zal enkel toegankelijk zijn voor personenvervoer, landbouwverkeer is uitgesloten (te zware lasten op oevers en beperken kost brugje).

## Agentschap R-O Vlaanderen

- Vanuit het subsidiariteitsprincipe en de ligging in HAG is het niet wenselijk de reservatiestrook en de randparking op te nemen in het gemeentelijk RUP.
- De randparking ten westen van de N8 is in strijd met het RSV.
- De reservatiestrook *-grotendeels de berm van de N8-* en randparking dient besproken te worden bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

## W&Z

- De voorgestelde voetgangersbrug (groene pijl) ter ontsluiting van de zone voor randparking met het park/stadscentrum is financieel niet te verantwoorden.
- Gezien het ontbreken van voetpaden in deze zone naar het centrum toe, kan bestudeerd worden de fietsbedding op de bestaande brug te herbruiken als voetpad, mits de realisatie van een trapconstructie ernaar toe.

## DRuM - R-O Vlaanderen

- Een mogelijke alternatieve locatie voor de westelijke randparking is gelegen ter hoogte van de parkzone achter de school. De groenaanleg van de parking kan de school ook landschappelijk inpassen overeenkomstig het GRS.
- Deze locatie kent een gebrekkige ontsluiting, op termijn is slechts éénrichtingsverkeer mogelijk langs het jaagpad. Een ontsluiting langs de D. De Haenelaan is niet mogelijk, gezien de aanwezige bebouwing. Een ontsluiting vanuit het noorden zou het parkgebied teveel hypothekeren (versnipperen).

## DRuM

- De koppeling tussen de stedenbouwkundige verordening en het RUP dient beter omschreven te worden.
- De toelichting rond de stedenbouwkundige verordening (pg. 34) wordt aangevuld met: "De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en latere wijzigingen is van kracht(bijlage1)."
- Het onteigeningsplan dient uitvoeriger gemotiveerd te

worden.

## ANB

- Het RUP betekent een inkrimping van het parkgebied met ca. 1 ha. Dit kan elders in Veurne worden opgevangen; een mogelijke compensatie kan gebeuren op de site van de Suikerfabriek.
- Er wordt een afweging gevraagd m.b.t. de betekenis van deze parkzone t.o.v. het huidige

aanbod stedelijk groen binnen Veurne en de gewenste functies (noden). Er dient gestreefd te worden naar 15m<sup>2</sup> groen/inwoner en binnen een straal van 800m.

- Er wordt in het document geen uitspraak gedaan over het huidige voetbalveld. Deze zal geschrapt worden en 'verhuist' naar de sportzone in Veurne.
- Het is wenselijk de gebouwen alsook het verhardingspercentage in de parkzone te beperken.

#### R-O Vlaanderen

- Vage tijdsaanduidingen dienen vermeden te worden (woning met asterisk in parkzone en aannemer in parkzone).



### Polder Noordwatering Veurne

- De ontwatering van het terrein gebeurt van noord naar zuid (kanaal) met moeilijkheden t.h.v. zone aan de Pannestraat-N8.

Er loopt tevens een gemengd stelsel (ingebuisde gracht) in de tuinzone van de D. De Haenelaan, dat op termijn vervangen dient te worden. AWW

- Op pg. 19 van de toelichtingsnota onder punt 3.5.3. dient enkel vermeld te worden dat er gekozen wordt voor een dubbelrichtingsfietspad buiten het bestaande wegprofiel van de N8 en aan de westzijde ervan.
- Onder punt 3.5.4. dient duidelijk omschreven te staan dat de aan te leggen ventweg voorgesteld wordt door de GBC, maar nog goed te keuren is door de PAC.

### W&Z

- Juiste benaming Kanaal "Duinkerke-Nieuwpoort".
- Het jaagpad langs het kanaal wordt aangeduid als een ontbrekende schakel. Op pg. 10 wordt "... moeten afzonderlijke fietsvoorziening..." beter vervangen door "... kan ...".
- De aanlegsteigers aan het kanaal zijn mogelijk t.h.v. de woonzone met asterisk (zoals gesuggereerd op pg. 27); t.h.v. de parkzone zijn aanlegsteigers niet mogelijk (waterverkeer - bocht).
- Voetgangersbrug over kanaal, zie hoger.
- In de ruimtebalans gaat een deel (0.05ha) van de zone voor waterwegen 'verloren'. Het betreft een verfijning van het gewestplan.

### R-O Vlaanderen

- De voetgangersverbinding tussen het stadspark en de wallensite is opgenomen in de toelichtingsnota. Het RUP beslaat slechts een deel van het parcours. Hoe wordt de verbinding D. De Haenelaan-Zwarte Nonnenstraat via het klooster van de Zwarte Zusters hard gemaakt?

Deze verbinding wordt opgenomen in stedenbouwkundige vergunning.

- Het is wenselijk -in kader van zuinig ruimtegebruik- de woning die ingesloten wordt door de zone voor gemeenschapsvoorzieningen een nabestemming gemeenschapsvoorzieningen te geven.

Het betreft een zeer mooie dokterswoning met tuin, het is wenselijk de woonbestemming ook in de toekomst te behouden.

- De hoofdbestemming en een ondergeschikt aandeel bepalen op basis van de ganse zone is niet werkbaar. Er wordt voorgesteld te werken met "totale vloeroppervlakte".

Voor het tankstation dient gezocht te worden naar specifieke voorschriften.

- Het is wenselijk de "uiterste grens van hoofdgebouw" aan de Pannestraat t.h.v. het tankstation ook aan te duiden op de hoek met N8.

Idem voor de woningen aan de Klokhofstraat in zone 1.

- Stalling van "hinderlijke inrichtingen" : toelichting van de hinderlijke inrichtingen (vrachtwagens, goederen, ...) in de rechterkolom verduidelijken.

- De opmerking in de rechterkolom m.b.t. "vrij onbebouwde zijstrook-carport" dient in het verordenend deel opgenomen te worden.

- De mogelijkheden die geboden worden aan de zone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn ruim (60% bebouwing en 100% verharding).

Er wordt opgemerkt dat de zone reeds voor 100% verhard is door de school.

De landschappelijke inkleding van de school kan bijgevolg enkel gebeuren in de parkzone.

### DRuM

- Het is wenselijk de parkranden onder het parkbeheer op te nemen, teneinde de voorgestelde uniformiteit te verzekeren (ook voor wat betreft de tuin poortjes).

### R-O Vlaanderen

- HAG dient opgenomen te worden onder de juridische context van de toelichtingsnota.
- Akkoord van buur kan niet geëist worden vooraleer een vergunning kan afgeleverd worden.
- Er dient melding gemaakt te worden van de gebouwen in het plangebied die in de Inventaris onroerend erfgoed zijn opgenomen.

### ANB

- Een visuele samenhang tussen de wallensite aan weerszijden van de N8 kan o.a. gerealiseerd worden door uniformiteit in het gebruik van straat-/parkmeubilair.

### **Conclusie**

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

Concreet betekent dit dat:

- Inperking plan: de reservatiestrook en randparking ten westen van de N8 worden geschrapt uit het plan.
- Een alternatieve locatie van de randparking dient gezocht te worden.
- Stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota worden aangepast.

Brugge, 7 februari 2008

# Stadsbestuur Veurne

## VERSLAG

### Vergadering betreffende gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

*Plaats* : Albertzaal

*Datum* : 13 december 2007

*Aanwezig* : *Gecoro*: Chris Waeyaert (voorzitter), Johan Cochuyt (ondervoorzitter), Charles Deconinck, Patricia Scheirlynck, Kathelijne Van der Sypt, Willy Dequidt, Rik Germonpré, Peter Debaenst, Wim Hollevoet, Maurits Timperman

*Plaatsvervangers*: Pieter Loose, Bernard Maenhoudt,

*Politieke fracties*: Robert Van Praet, Pieter Amery, Pascal Sticker

*Verontschuldigd*: Stephanie Vantielcke

*Secretaris*: Bert Desendere

---

*Voor het volgend punt verlaat Chris Waeyaert, voorzitter van de commissie, de vergadering. Johan Cochuyt, ondervoorzitter, neemt voor het volgend punt het voorzitterschap over.*

#### **1. Ruimtelijk uitvoeringsplan Daniël Dehaenelaan – Europalaan**

##### Toelichting:

De ontwerper licht het plan toe. Het doel van het RUP is om een Vaubanpark te creëren. Daartoe worden de herkenbare structuren van de vesten in de verf gezet. Het zonevreemde aannemersbedrijf aan de westelijke zijde van de N8 wordt als uitdovend gezien. Het Annuntiata-instituut krijgt een aparte zone. Ook wordt er een zone voorzien voor waterrecreatie. De zone aan de Pannestraat krijgt een aangepaste woonbestemming. De woonzone aan de Klokhofstraat krijgt andere voorschriften omdat het duidelijk een andere bouwwijze betreft. Voor de woonzone aan het kanaal worden bepaalde voorschriften inzake architectuur opgelegd.

Aan de Europalaan worden twee randparkingzones gemaakt. Deze parkings zullen enerzijds dienstig zijn voor de toeristen, anderzijds voor het personeel van het Annuntiata-instituut.

De aanleg van een ventweg langs de Europalaan wordt ook opgenomen in het plan.

##### Bespreking:

*In de zone voor aaneengesloten bebouwing wordt de hoofdbestemming gedefinieerd als volgt: “de functie die minstens 70 % van de vloeroppervlakte in de zone dient in te nemen.” Op het perceel van het tankstation staat meer dan 30 % in functie van het tankstation. Is dit dan zonevreemd volgens het RUP?*

Neen. De percentages gelden voor de gehele zone en zijn niet perceelsgebonden.

*Is het aannemersbedrijf aan de Klokhofstraat werkelijk uitdovend?*

De aannemer is van plan om naar een ambachtelijke zone te trekken. Het nieuwe lokale bedrijventerrein zal voorrang geven aan de mensen die wensen te herlokaliseren.

*Kan er wel een relatie tussen het Vaubanpark en de ravelijnen aan de overkant van de N8 komen? De Europalaan is immers een enorme barrière.*

De geschiedenis toont aan dat deze ravelijnen wel degelijk deel uitmaken van het Vaubanpark. Door dezelfde beplantingen te gebruiken als in het Vaubanpark zal men proberen deze relatie duidelijk te maken.

*In de parkzone kan er een educatieve ruimte gebouwd worden die tevens ten dienste kan staan van de school. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat er een sportzaal wordt gebouwd in functie van de school?*

Dit is zeker niet de bedoeling. Er staat duidelijk in de voorschriften dat enkel nieuwe gebouwen zijn toegelaten in functie van het openstellen van het park en/of de watergebonden recreatie. Een sportzaal past hier dus niet in.

*In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen is de afstand tot de perceelsgrenzen slechts 3 m. Dit zou beter verhoogd worden.*

*Na de bespreking van de punten verlaten de vertegenwoordigers van de politieke partijen de vergadering. Daarna geeft de commissie advies over de besproken dossiers.*

## **2. Ruimtelijk uitvoeringsplan Daniël Dehaenelaan – Europalaan**

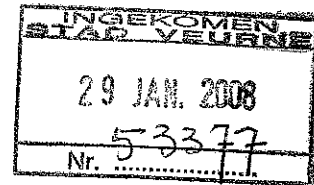
De commissie geeft een gunstig advies mits rekening te houden met volgende opmerkingen:

- Voor de link tussen het Vaubanpark aan de westelijke en oostelijke zijde van de N8 dient er een fiets- of voetgangerstunnel te zijn tussen deze twee kanten. Indien dit niet mogelijk is, kan er een visuele link gemaakt worden, bijvoorbeeld door het plaatsen van een kijktoren.
- Voor het zonevreemde aannemersbedrijf dient er een alternatief te worden aangeboden.
- De bouwvrije afstand tot de perceelsgrenzen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen moet verhogen zodat er geen hinder wordt veroorzaakt voor de aanpalende percelen.



Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed  
**Agentschap R-O Vlaanderen**  
 R-O West-Vlaanderen - onroerend erfgoed  
 Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge  
 Tel. 050 44 28 11 - Fax 050 44 28 13

Het College van Burgemeester en Schepenen  
 van en te VEURNE  
 Grote Markt 27  
 8630 VEURNE



**uw bericht van**  
 09.01.2008

**uw kenmerk**  
 RO/bd/RUP Deh

**ons kenmerk**  
 191/08/DV/

**bijlagen**  
 geen

**vragen naar / e-mail**  
 Dominique Vieren  
 dominique.vieren@rwo.vlaanderen.be

**telefoonnummer**  
 050 44 28 99

**datum**  
 25 JAN. 2009

Betreft : **VEURNE : GRUP Daniël De Haenelaan - Europalaan - voorontwerp (Stadsbestuur Veurne).**

Geacht college,

Onze diensten hebben het voorontwerp voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Daniël De Haenelaan goed ontvangen dd. 11.01.2008 en willen u hierbij ons advies overmaken.

Wat betreft het bouwkundig erfgoed binnen het plangebied :

Pg 7 : er wordt gesteld : geen beschermd erfgoed in het plangebied, grenzend aan het beschermd stadsgezicht met daarin diverse beschermde monumenten. Er wordt echter geen enkele melding gemaakt van het aanwezige niet-beschermd bouwkundig erfgoed, zie onder meer de inventaris van het bouwkundig erfgoed 'Bouwen door de eeuwen heen'. Op basis van de inventaris en ter plaatse dient het bouwkundig erfgoed te worden geëvalueerd, zodat wijzigingen aan de bestaande toestand onderworpen worden aan specifieke voorschriften, met het oog op het behoud van de aanwezige kwaliteiten. Deze gebouwen kunnen vervolgens op de plannen worden aangeduid met een code (asterix, arcering of kleur). Onder meer kunnen we al verwijzen naar de omschrijving bij de Daniël De Haenelaan (...*W.straatzijde. Accacia's op voetpad, en XX-bebouwing van twee à drie bouwl., vrij vaak met neostijlkenmerken. Voorts, enkele voorbeelden van modernistische baksteenarchitectuur n.o.v. architect A. Vandenabeele van ca. 1935; gesigineerd bij nr. 36, 38. Plastisch behandelde gevels met verticaal of horizontaal doorgetrokken erkers (nr.36, 38, 56)...*), evaluatie van de woning met toegangsreef in de Pannestraat,... etc. Verder in dit voorontwerp wordt wel melding gemaakt van (pg. 27 – 1.3 wonen) van de hoge kwaliteit van het straatbeeld in de Daniël De Haenelaan en dat ingrepen dienen te gebeuren met aandacht voor het straatbeeld. Ons inziens dient elke bouwaanvraag beoordeeld te worden met aandacht voor het

straatbeeld en betekent dit nog niet dat het waardevol erfgoed aan deze straatzijde gevrijwaard kan worden voor sloop.

Pg. 12 : de stedenbouwkundige verordening nr. 1 van Veurne : deze verordening wordt op het ogenblik herzien. Onze diensten onroerend erfgoed hebben op 10.01.2008 deze verordening ontvangen voor advies. Onze suggesties of opmerkingen bij deze verordening zullen dan ook in een aparte brief eerstdaags worden overgemaakt aan het stadsbestuur. Het zal dan ook noodzakelijk zijn dat de nieuwe voorschriften van de herwerkte verordening meegenomen worden in dit GRUP. Hier gaan we niet verder in op deze voorschriften.

Pg. 22 : belangrijk voor de realisatie van het park is de ontsluiting en toegankelijkheid. Voor de verbinding tussen het Vaubanpark en het stadspark wordt voorgesteld een nieuw aan te leggen verbinding te maken tussen de Zwarte Nonnenstraat en de D. De Haenelaan ter hoogte van de Zwarte Zusters, als realisatie van de groene wig uit het GRS. Deze ingreep gebeurt binnen het beschermd stadsgzicht en grijpt in op de als monument beschermde site van de Zwarte Zusters (klooster, kapel en muur in de Zwarte Nonnenstraat zijn beschermd als monument op 04.06.2004). In de beschermde muur van de Zwarte Zusters in de Zwarte Nonnenstraat zit momenteel reeds een poort. Deze poort ligt echter niet aan de zijde van het huis Zwarte Nonnenstraat 24, maar vlak naast de kapel van de Zusters. Wordt hiervan gebruik gemaakt ?

In verdere uitvoering van de bouwvergunning voor de serviceflats gelegen in de voormalige tuin van het klooster, zal het zgn. 'moederhuis' aan de zijde van de Daniël De Haenelaan worden gesloopt. Bij deze bouwvergunning was namelijk het creëren van een kloostertuin naast de kapel én de bouw van een hoge muur aan de zijde van de Daniël De Haenelaan na sloop van het moederhuis een belangrijk element bij het gunstig advies van onroerend erfgoed. Na sloop van het moederhuis dient immers een muur te worden gerealiseerd in handvormsteen met een hoogte tussen de 320 en 340 cm. Het is in feite de bedoeling dat hier een gesloten wand wordt gerealiseerd, alhoewel een poortopening aan de zijde van de Daniël De Haenelaan bespreekbaar is vanuit onroerend erfgoed. De initiatiefnemers van de service-flats zijn momenteel bezig met de opmaak van een nieuwe bouwaanvraag voor de realisatie van deze werken. Hoe worden deze werken aan elkaar gerelateerd ? Opdat onze diensten het voorstel voor deze groene wig zouden kunnen beoordelen (impact op kloostertuin en ommuring), dient dit meer gedetailleerd te worden uitgewerkt in de GRUP. Een belangrijk element hierbij is : is het de bedoeling om gebruik te maken van de bestaande opening in de beschermde muur in de Zwarte Nonnenstraat ?

Terzijde willen we opmerken dat enerzijds de initiatiefnemers van deze werken in een overleg met onze diensten dd. 16.01.2008 hun bezorgdheid hebben geuit betreffende het maken van de doorgang in de kloostertuin die zij wél moeten aanleggen en anderzijds dat de onzekerheid rond deze tuin, al dan niet mét doorgang, de verkoop van het beschermde klooster voor de zusters bemoeilijkt. Wordt deze tuin op termijn publiek domein of behoudt deze zijn privaat karakter ?

Pg. 36 zie punt 2. Voorontwerp. Het voorontwerp werd tevens voor advies overgemaakt aan Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed, Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge.

Gelieve ook de oude naamgeving van de diensten van de Vlaamse Overheid te vervangen door de nieuwe namen.

### Algemene bepalingen

In het algemeen voor zone 1, 2 en 3 : waarom worden geen maximale bouwhoogtes en –dieptes vastgelegd ? Worden deze voor al deze gebieden vastgelegd binnen de stedenbouwkundige verordening van de Stad Veurne ?

Pg. 38, toevoegen punt 4: werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover deze geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarden van het plangebied en voor zover de schaal en bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik,...) ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.

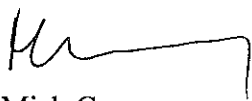
Gelet op de grote cultuurhistorische waarde van het plangebied dient te worden voorzien in een grondig archeologisch onderzoek, voorafgaand aan eventuele geplande bodemingrepen, met als doel te vermijden dat waardevolle sporen ongedocumenteerd verloren zouden gaan. In de toelichting en visie dient verwezen te worden naar een voorafgaand overleg met Onroerend Erfgoed in het kader van een concreet inrichtingsplan in functie van het behoud en herstel van de erfgoedwaarden.

Pg. 41 : garages : gezien het belang van het aantal parkeerplaatsen in de Daniël De Haenelaan voor het stadsbestuur (cfr. Eerder overleg met het stadsbestuur rond de heraanleg van de Daniël De Haenelaan en onze vraag om meer bomen te plaatsen langs de laan wat aanleiding zou geven tot iets minder parkeerplaatsen wat een gevoelige materie bleek), adviseren wij poorten dan ook meer te beperken.

- geen bijkomende poorten toelaten in de voorgevels van waardevolle panden
- geen poorten toelaten in panden die smaller zijn dan bijvoorbeeld 8 meter.
- geen meerdere poorten toelaten in één pand, ook al is het een meersgezinswoning

Gelieve ons te veronschuldigen voor de plenaire vergadering van donderdag 31 januari om 14.00.

Hopend op een spoedig antwoord,  
Hoogachtend,



Miek Goossens,  
adjunct van de directeur  
algemeen coördinator Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen

cc. WVI, Baron Ruzettelaan 35, 8310 BRUGGE  
cc. R-O West-Vlaanderen, ruimtelijke ordening, Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge.



## Agentschap R-O Vlaanderen

College van burgemeester en schepenen van Veurne

Grote Markt 27  
8630 VEURNEruimtelijke ordening  
Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge  
Tel. 050 44 28 11 - Fax 050 44 28 13  
ro.wvl@rwo.vlaanderen.be**uw kenmerk**

RO/bd/RUP Deh

**vragen naar/e-mail**

Fien Vermeulen

fien.vermeulen@rwo.vlaanderen.be

**ons kenmerk**

2.14/38025/108.1

**telefoonnummer**

050-44 28 14

**bijlagen****datum**

30/1/08

Betreft : gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : Daniël De Haenelaan - Europalaan  
plenaire vergadering 31/01/2008

Geacht college,

Aangezien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Veurne bij besluit van de deputatie van West-Vlaanderen van 1 december 2005 werd goedgekeurd, maakt de stad Veurne, 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 31 januari 2008.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten waaraan het RUP moet voldoen, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de gewestelijk 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 van de administrateur-generaal van het agentschap R-O Vlaanderen van 11/01/08 werden de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaren bevoegd voor de provincie West-Vlaanderen aangeduid; wat hierna volgt is hun advies. Onze afdeling zal op de plenaire vertegenwoordigd worden door Fien Vermeulen.

**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.

Het volgende kan opgemerkt worden:

- De voorschriften van een RUP zijn verordenend. Richtinggevende bepalingen dienen opgenomen worden in de verordenende voorschriften. De rechterkolom (toelichting en visie) mag zich enkel beperken tot louter toelichting bij de verordenende voorschriften en geen bijkomende voorschriften te bevatten. Nu bevat die kolom nog tal van richtinggevende aanduidingen die in feite bijkomende voorschriften zijn die dus thuis horen in het verordenend deel.
- Het plangebied omvat voor een gedeelte agrarisch gebied volgens het gewestplan dat herbevestigd werd. Dit gegeven ontbreekt bij de juridische toestand
- De vergunningstoestand van alle zonevreemde constructies dient verduidelijkt.
- De opgave van de verkavelingen die behouden worden mag niet vermeld in het verordenend deel van de voorschriften, wel in de toelichtingsnota en in de rechter toelichtingskolom.



- Een RUP kan geen bijkomende (tussenliggende) procedures instellen tussen het RUP en de goedkeuringsprocedure van een bouwaanvraag. Strikt genomen kan een akkoord van een buur ook niet geëist worden vooraleer een vergunning kan afgeleverd worden. Wel kan gevraagd worden dat een informatieve nota of studie wordt gevoegd bij een bouwaanvraag waaruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan een aantal op te lijsten criteria uit het RUP (vb. goed nabuurschap, bezonning, privacy,...)

**Artikel 48, §1, tweede lid** bepaalt dat naar aanleiding van de plenaire vergadering advies gevraagd dient te worden aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, aan de deputatie en aan de adviserende instellingen en administraties. Bij Besluit van de Vlaamse regering van 11/5/2001, gewijzigd op 29/11/2002, 8/7/2005 en 23/06/2006, 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.

## **2. Advies planologisch ambtenaar conform artikel 48**

Artikel 48 van het decreet bepaalt dat de gewestelijk 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

Het plangebied is gelegen in de stad Veurne. Veurne werd in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau (blz. 337).

Voor de stedelijke gebieden worden in het RSV o.a. volgende doelstellingen vooropgesteld: het stimuleren en concentreren van activiteiten, het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten, het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen, het leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid, en het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies.

Het afbakeningsproces voor de kleinstedelijke gebieden wordt door de provincie gestuurd. Voor het kleinstedelijk gebied Veurne is dit nog niet afgerond. Voorliggend plan betreft een voorafname op het vastleggen van deze afbakeningslijn, zeker wat het gedeelte van het plangebied ten westen van de N8 betreft. Deze voorafname vindt onvoldoende grondslag in het GRS (zie verder).

De N8 - Europalaan werd gecategoriseerd als primaire weg type II vanaf de aansluiting met de E40 tot de gemeentegrens (richting Koksijde).

Het RUP D. De Haenelaan-Europalaan heeft verschillende doelstellingen. De wallensite langs de Europalaan zal worden uitgebouwd als park met respect voor de landschappelijke en historische waarde van de site. Tussen het park, het kanaal Duinkerke-Veurne en de stedelijke omgeving worden onderlinge relaties gerealiseerd. Op die manier wordt het bestaande stedelijke groen verder uitgebouwd ten behoeve van een kwalitatieve, groene leefomgeving. Er kan besloten worden dat de bestaande stedelijke potenties ten volle worden benut om de leefbaarheid van het stedelijke weefsel te vergroten, hetgeen globaal genomen in overeenstemming met het RSV.

Voor de bestaande zonevreemde stedelijke voorzieningen en woongelegenheden binnen het plangebied wordt de zonevreemdheid opgeheven.. Hierbij worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden aan percelen langs de Klokhofstraat die de huidige regelgeving overschrijdt, en dit zonder link met het GRS of een ruimtelijke afweging. Dit dient aangepast om strijdigheid met het RSV te voorkomen.

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse overheid, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld voor de regio Kust-Polders-Westhoek. Hierin geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren. Het plangebied is gelegen binnen de deelruimte Kustpolders.

Het plangebied omvat voor een gedeelte agrarisch gebied volgens het gewestplan dat herbevestigd werd. Conform de omzendbrief RO/2005/01 betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de gewestplannen in het kader van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dienen volgende aandachtspunten die een gevolg zijn van deze ligging in herbevestigd agrarisch gebied in acht genomen te worden:

- Gemeentelijke en provinciale structuurplannen en toekomstige gemeentelijke en provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen dienen de herbevestigde agrarische bestemmingen te respecteren.
- Gemeenten en provincies kunnen op basis van goedgekeurde structuurplannen binnen de (beleidsmatig) herbevestigde agrarische bestemmingen zeer beperkte planningsinitiatieven nemen voor zover deze kaderen in goedgekeurde structuurplannen. Bij elk van deze planningsinitiatieven moeten de inhoudelijke uitgangspunten en de kwantitatieve opties van ten aanzien van de hoofdfunctie landbouw in acht genomen worden. De beleidsmarge die kan gegeven worden in het geval van reeds goedgekeurde structuurplannen betreft:
  - Gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van de gemeentelijke structuurplannen voor agrarische bedrijvzones van lokaal belang, differentiatie van het agrarische gebied in functie van de bebouwingmogelijkheden, lokale natuur- en landschapselementen, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten.
- Gemeenten die nog geen goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hebben, kunnen binnen deze gebieden bijzondere plannen van aanleg opmaken voor o.a. zonevrije woningen, bedrijven en recreatie (m.i.v. sport- en jeugdinfrastructuur) op basis van de uitgangspunten in de omzendbrieven en decretale bepalingen terzake
- Bij de beoordeling en goedkeuring van gemeentelijke en provinciale (ontwerp)structuur- en uitvoeringsplannen (in kader van de goedkeuringsbevoegdheid van de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening of het administratief toezicht) zal in het kader van de goede ruimtelijke ordening, voldoende terughoudend beoordeeld worden ten aanzien van elke mogelijke planologische aanpassing van de (beleidsmatig) herbevestigde agrarische bestemmingen.

Voorliggend RUP voorziet de aanleg van een randparking binnen het herbevestigd agrarisch gebied en de herbestemming van zonevrije woningen naar woonzone. Tevens wordt er een reservatiezone voorzien in functie van de N8 met inbegrip van een ventweg (ontsluiting Klokhofstraat). Het GRS maakt melding van de nood aan een randparking, maar voorziet de inplanting ervan niet binnen het herbevestigd agrarisch gebied. Ook de nood aan een reservatiestrook voor de N8 en de noodzaak van een ventweg wordt onvoldoende geduid vanuit het GRS. Bijgevolg ontbreekt de nodige motivatie om deze planningsinitiatieven te kunnen verantwoorden binnen het herbevestigd agrarisch gebied. Vanuit de terughoudendheid ten aanzien van planologische aanpassingen van de herbevestigde agrarische gebieden kan dus geen gunstig advies gegeven worden over deze voorgenoemde ontwikkelingen ten westen van de Europalaan. De herbestemming van zonevrije woningen is wel aanvaardbaar mits bijkomende duiding vanuit het GRS (inzonderheid de woningen langsheen de Klokhofstraat) en inperking van de ontwikkelingsmogelijkheden..

Gelet op de categorisering van de N8 - Europalaan als primaire weg type II is het niet aangewezen om de ontwikkelingsperspectieven van de N8 (meer bepaald het voorzien van reservatiestrook) vast te leggen in een gemeentelijk RUP. Samen met het ongunstig standpunt inzake de inname van herbevestigd agrarisch gebied

en de vaststelling dat deze strook een voorafname betekent van het afbakeningsproces van Veurne leidt dit tot het besluit dat het RUP best dient ingeperkt door het schrappen van het gedeelte ten westen van de Europalaan en ten zuiden van de Klokhofstraat.

## 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 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.

#### 3.1. toetsing aan het 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 1 december 2005, vertaald worden in het voorliggend voorontwerp van RUP.

In de bindende bepalingen van het GRS wordt gewag gemaakt van de ontwikkeling van een 'groene wig als samenhangend stedelijk groengebied' (RK14B). Dit betekent concreet dat op initiatief van de stad een RUP opgemaakt dient te worden dat de gewenste ruimtelijke inrichting van de groene wig (stadspark en wallensite) vastlegt. Een strook palend aan de Pannestraat en het woonlint in de Duinkerkestraat krijgen hierin een bestemming woongebied.

In het actieprogramma op het niveau van het stedelijk gebied worden volgende aandachtspunten vermeld:

- De realisatie van een aantrekkelijke langzaam verkeersverbinding tussen de wallensite en het stadspark
- Wallensite als stedelijk groengebied met recreatieve en educatieve betekenis
- Het behoud van de stadswallen als cultuur-historische relicten
- Ruimtelijk goed ingepaste uitbreiding voor de school Annuntiata
- Wallensite gelinkt aan met een doorgaande recreatieve verbinding langs het kanaal Veurne-Duinkerke
- Geven van een correcte bestemming aan de zone palend aan de Pannestraat door de bestemming parkgebied te wijzigen in woongebied.

De opties uit voorliggend RUP voldoen aan de hierbovenvermelde doelstellingen uit het GRS, met uitzondering van de ontwikkeling voor de school Annuntiata. Die school krijgt uitbreidingsmogelijkheden zonder enige verplichting tot het zich ruimtelijk inpassen in de omgeving (park, water).

In het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt tevens melding gemaakt van de randparkings die door toeristisch verkeer gebruikt kunnen worden. Daarbij wordt een toekomstig te ontwikkelen randparking voorzien tussen de D. De Haenelaan en de Europalaan, ter hoogte van het te ontwikkelen parkgebied (GRS blz 142). In voorliggend bestemmingsplan worden echter twee randparkings voorzien die buiten het parkgebied gelegen zijn, wat niet overeenstemt met de keuzes die gemaakt werden in het kader van het GRS. Één van deze parkings valt binnen het herbevestigd agrarisch gebied. Deze parking kan niet worden toegestaan.

Voorliggende documenten geven niet aan hoe de voorziene ontwikkeling van de zonevreemde woningen langsheen de Klokhofstraat kaderen binnen de visie op zonevreemde woningen in het GRS. Op het eerste zicht lijken de bouwmogelijkheden en de mogelijke functiewijzigingen in strijd met het GRS.

Ook de nood aan een reservatiestrook voor de N8 en de noodzaak van een ventweg wordt onvoldoende geïdentificeerd vanuit het GRS

### 3.2. bespreking planinhoud

#### **Algemeen**

- Noch in de toelichtingsnota, noch in de plannen en voorschriften wordt melding gemaakt van het aanwezige niet-beschermd bouwkundig erfgoed. Het is aangewezen waardevolle bebouwing in overdruk aan te duiden op het bestemmingsplan en bijkomende voorschriften te voorzien met het oog op het behoud van de aanwezige kwaliteiten. Ook in de algemene bepalingen van de bestemmingsvoorschriften dient meer nadruk gelegd te worden op de erfgoedwaarden binnen het plangebied.
- Voor verdere opmerkingen met betrekking tot onroerend erfgoed wordt verwezen naar het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed dd. 25/01/2008.

#### **Plannen**

- Het plan voorziet in de inplanting van twee randparkings. Één parking wordt aangelegd in het zuiden van het plangebied, ten zuiden van het kanaal en tussen de Duinkerkestraat en de Calonnegracht. De andere parking wordt ingeplant aan de overzijde van de N8 - Europalaan, langsheen de reservatiestrook voor de heraanleg van de N8. In het GRS wordt melding gemaakt van de noodzaak een nieuwe randparking te realiseren ter hoogte van het plangebied. In het GRS wordt deze parking voorzien in het parkgebied zelf. In het RUP wordt ervoor geopteerd het Vaubanpark zo veel mogelijk te vrijwaren van parkeergelegenheden, en worden bijgevolg andere locaties geselecteerd om deze parking te realiseren. De meest zuidelijk gelegen parking wordt voorzien op een plek die momenteel geen functie heeft en ingebed is in het stedelijk gebied. De realisatie van een parking op deze locatie betekent geen bijkomende inname van de open ruimte en is ruimtelijk niet storend. De inplanting van deze parking wordt dan ook gunstig geadviseerd.  
De meest westelijk gelegen parking wordt voorzien aansluitend aan de reservatiestrook voor de herinrichting van de N8, aan de overkant van het in te richten Vaubanpark. De gekozen locatie aan de overkant van de N8, gelegen in de open ruimte en niet aansluitend op bestaande bebouwing, is onvoldoende gemotiveerd en is vanuit ruimtelijk standpunt niet aangewezen. De gekozen inplanting veroorzaakt immers een verdere inname van de open ruimte en van het agrarisch gebied. Bovendien ontbreekt een afdoende motivering van de behoefte aan parking en de daaraan gekoppelde oppervlakte in de toelichtingsnota. Naast deze opmerkingen vanuit ruimtelijk perspectief is de gekozen locatie niet conform het heersende beleidskader. De parking betekent een voorafname van de afbakening van het kleinstedelijk gebied, wat hier niet kan worden aanvaard. Bovendien veroorzaakt de parking een onnodige aantasting van het herbevestigd agrarisch gebied. Aangezien deze ingreep niet kadert binnen het GRS kan hiermee niet worden ingestemd.
- De reservatiestrook voor de herinrichting van de N8 wordt voorzien ten westen van de N8. De afbakening van deze strook kadert niet binnen het GRS. De reservatiestrook is echter gelegen binnen het herbevestigd agrarisch gebied en is bovendien een voorafname op de afbakening van het kleinstedelijk gebied en kan hier bijgevolg niet worden toegestaan. Bovendien ressorteert deze materie volgens het subsidiariteitsprincipe niet onder de bevoegdheid van de gemeente. Bijgevolg dient de reservatiestrook voor de N8 uit het plan uitgesloten te worden.  
Gezien zowel de reservatiestrook als de westelijke randparking ongunstig beoordeeld worden, dient de volledige strook ten westen van de N8 en ten zuiden van de Klokhofstraat met bijhorende bebouwing uit het plangebied verwijderd te worden.
- Ook de zone voor open en/of halfopen bebouwing omvat een gebied dat momenteel nog ingekleurd is als agrarisch gebied en dat deel uitmaakt van het herbevestigd agrarisch gebied. In tegenstelling tot de

woningen in parkgebied langs de Pannestraat, wordt in het GRS niet vooropgesteld dat de woningen langs de Klokhofstraat zullen worden herbestemd naar woongebied. Gezien het hier een bevestiging van de bestaande toestand betreft, is hier echter geen sprake van een bijkomende inname van het agrarisch gebied. De opname van de betreffende woningen binnen het RUP kan worden aanvaard mits de voorschriften worden aangepast aan de bepalingen in het GRS (zie verder).

- Langs de D. De Haenelaan is een insteek voorzien voor traag verkeer. Deze maakt deel uit van de te realiseren as voor traag verkeer die het stadspark en het Vaubanpark met elkaar in verbinding moet stellen. De in het plan opgenomen insteek wordt echter niet doorgetrokken tot aan het stadspark, waardoor het doel van de verbinding enigszins voorbijgeschoten wordt. In de toelichtingsnota wordt een mogelijk volledig tracé van deze fiets- en voetgangersverbinding voorgesteld. Het is aan te raden dit tracé volledig in voorliggend plan op te nemen.
- Binnen de parkzone wordt in overdruk een deelzone voor watergebonden activiteiten aangeduid. Omtrent de zonegrens van deze deelzone wordt geen duiding gegeven. De langwerpige vormgeving, parallel aan de Europalaan en dwars op het kanaal, dient te worden toegelicht in de toelichtingsnota. De vraag wordt gesteld waarom deze zone niet zo veel mogelijk aansluitend op het jaagpad langs het kanaal voorzien wordt.
- De zone voor gemeenschapsvoorzieningen paalt rechtstreeks aan het park. De bouwmogelijkheden in deze zone voor de uitbreiding van de school qua bebouwing en verharding zijn dermate ruim dat gevreesd kan worden voor een bruske overgang met het park. Het inplanten van een groene parkeerzone (zie referentiebeelden op p. 24) kan zorgen voor een geleidelijke overgang tussen bebouwing en het strategische knooppunt; dit ter vervanging van de randparking ten westen van de N8.
- Ingesloten door de zone voor gemeenschapsvoorzieningen is één enkel perceel gelegen dat wordt ingekleurd als zone voor aaneengesloten woningbouw. Het is vanuit ruimtelijk standpunt en vanuit het principe van efficiënt ruimtegebruik aangewezen dit perceel te voorzien van een nabestemming als zone voor gemeenschapsvoorzieningen.
- In het noorden van het plangebied is er geen voorbouwlijn aangeduid in de zone 1, hoewel daar gebouwen niet op de rooilijn zijn ingeplant (en waar dit ook niet wenselijk is).

## Voorschriften

Enkel de artikels waar opmerkingen bij zijn worden aangehaald in wat volgt.

### zone 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

- De hoofdbestemming wordt berekend op niveau van de ganse zone. Dit is niet werkbaar in de praktijk. Dezelfde opmerking geldt ten aanzien van de notie 'ondergeschik aandeel'
- De opmerking in de rechterkolom inzake carports (geen 'bebouwing') lijkt eerder op zijn plaats in het verordenend deel.

### zone 2: zone voor open en/of halfopen bebouwing

- De hoofdbestemming wordt berekend op niveau van de ganse zone. Dit is niet werkbaar in de praktijk. Dezelfde opmerking geldt ten aanzien van de notie 'ondergeschik aandeel'
- De hoofdbestemming wordt gedefinieerd als ééngezinswoningen. In de toelichting is echter sprake van de mogelijkheid tot het bouwen van meergezinswoningen. De bestemming dient te worden beperkt tot ééngezinswoningen. Meergezinswoningen zijn hier niet aangewezen gezien de ligging van de woningen aansluit op het herbevestigd agrarisch gebied. Op deze locatie is geen grote dynamiek gewenst.
- Nagenoeg alle woningen ten westen van de N8 die aansluiten op het agrarisch gebied worden binnen eenzelfde bestemmingszone opgenomen. Nochtans hebben niet alle woningen dezelfde gewestplanbestemming. De noordelijke helft van de woningen is gelegen binnen woongebied, de zuidelijke helft is gelegen binnen het agrarisch gebied. Met betrekking tot deze zonevreemde woningen werden geen concrete bepalingen opgenomen in het GRS. Bijgevolg dient de zuidelijke helft van deze zone in een afzonderlijke bestemmingszone te worden ondergebracht. De mogelijkheden die aan deze

woningen gegeven worden, dienen overeen te stemmen met de bepalingen voor zonevreemde woningen in de Polders volgens het GRS (blz. 158).

- De bebouwingsgraad (50%) lijkt aan de hoge kant.

#### zone 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

- De mogelijkheden die geboden worden aan deze zone zijn zeer groot (60% bebouwing, 100% verharding). Voorschriften ontbreken inzake de zichtrelatie met het park en met het water (in analogie met de zone 1\*)

#### zone 4: parkzone

- In de parkzone is 10% verharding voorzien voor verharding in functie van automobilititeit (o.a. parking) Deze grote oppervlakte lijkt voldoende om parkeerdruk op te vangen zonder dat een randparking ten westen van de N8 dient aangelegd.
- Het bebouwingspercentage in deze zone ontbreekt in de voorschriften.
- Bij de algemene voorschriften m.b.t. inrichting en beheer van deze zone is sprake van de woning met asterisk in de Pannestraat die op termijn een deel van het onthaal kan herbergen. Deze woning is opgenomen in het onteigeningsplan. Het is dan ook aan te raden een termijn voorop te stellen in de voorschriften.
- Ook het aannemersbedrijf aan de Klokhofstraat dient op termijn te herlocaliseren. Ook hier wordt deze termijn niet verder geduid of worden geen criteria opgenomen wanneer precies dit bedrijf geherlocaliseerd dient te worden. Dergelijke vage tijdsaanduidingen dienen vermeden te worden.

#### **4. Algemene conclusie**

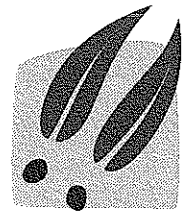
Het plan voldoet aan de gestelde vormvereisten en is grotendeels in overeenstemming met de bepalingen van het RSV. De westelijke randparking, de reservatiezone voor de N8 en een gedeelte van de woningen binnen de zone voor open en/of halfopen bebouwing zijn echter gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied. Deze opties kaderen tevens niet binnen de bepalingen uit het GRS. Bijkomend wordt opgemerkt dat deze opties een voorafname betekenen op de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

Het plan wordt principieel gunstig geadviseerd. Gezien de inname van het open gebied wordt de westelijke randparking ongunstig geadviseerd. De reservatiestrook voor de N8 wordt in vraag gesteld. Het is aangewezen ook deze strook uit het plangebied te schrappen. Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de opdeling van de zone voor open en/of halfopen bebouwing. Verder wordt aandacht gevraagd voor de verdere opmerkingen.

Hoogachtend,



ir. Koen Joye  
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar



Agentschap voor  
Natuur en Bos

College van Burgemeester en Schepenen  
Stad Veurne  
Grote Markt 27  
8630 Veurne

**uw kenmerk**  
RO/bd/RUP Deh

**ons kenmerk**  
ANB/08/0142

**bijlagen**

**vragen naar / e-mail**  
Stijn Loose  
[Stijn.loose@lne.vlaanderen.be](mailto:Stijn.loose@lne.vlaanderen.be)

**telefoonnummer**  
050 45 41 71

**datum**  
**31 JAN. 2008**

Betreft : RUP Daniël Dehaenelaan – Europalaan

Geachte Burgemeester,  
Geachte schepenen,

Ik heb de eer u het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos betreffende bovenstaande dossier mede te delen.

Globaal gezien heeft dit RUP de intentie de bestaande toestand ruimtelijk vast te leggen. Daarbij wordt de nodige aandacht besteed aan het behouden en verder uitbouwen van de cultuurhistorische overblijfselen van de Vaubanvesting. Uit het RUP blijkt eveneens dat de intentie bestaat om het parkgebied zo te ontwikkelen dat dit een actief recreëerbare groene ruimte wordt.

Niettemin zijn er nog een aantal aspecten die in het document niet sterk genoeg belicht zijn en waar wij een opmerking willen op maken:

- De uiteindelijk ruimtebalans valt negatief uit voor wat betreft parkgebied. Binnen Vlaanderen wordt gestreefd naar een status quo (35.000ha) wat betreft de oppervlakte parkgebied. Dit RUP geeft aanleiding tot een inkrimping van het parkareaal met circa 1ha. Dit zou moeten opgevangen kunnen worden via een optimale invulling van de groene ruimtes in Veurne.
- Nergens in het document wordt een afweging gemaakt in hoeverre de inrichting van het park bijdraagt tot de ontwikkeling van een voldoende aanbod stedelijk groen binnen het stedelijk gebied van Veurne. Als kleinstedelijk gebied zou binnen Veurne een oppervlakte van 15m<sup>2</sup>per inwoner moeten nagestreefd worden. Hieronder kunnen zowel kleinere buurtparkjes als grote stadsparken opgenomen worden. Deze hebben echter een verschillende functie afhankelijk van grootte en bereikbaarheid. De oefening naar bereikbaarheid, oppervlakte en invulling van het huidige aanbod binnen het kleinstedelijk gebied van Veurne is noodzakelijk om af te wegen of deze RUP - en daaruit voortvloeiend de inrichting van het parkgebied - de juiste impact heeft op de beschikbaarheid van groen binnen de stad. Deze normen en streefdoelen worden onder meer besproken de lange termijnvisie groenvoorziening van het ANB.
- In de voorschriften staat voor de parkzone dat nieuw op te richten gebouwen optimaal moeten ingekleed worden binnen de groenzone. Er is echter geen limiet gesteld naar het aandeel dat deze bebouwing binnen het parkgebied mag innemen, noch welke functies deze bebouwing moet hebben. Om te voorkomen dat hier een te grote inname van het parkgebied kan geschieden, zou een limiet op oppervlakte en volume moeten gesteld worden. Ook een verduidelijking van de functie-invulling van deze gebouwen is wenselijk.



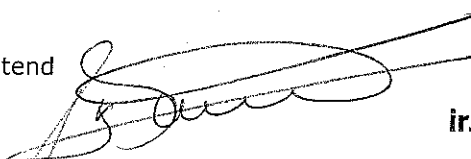
- Een oppervlakte-aandeel van 10% wordt voorzien voor verhardingen noodzakelijk voor het beheer van het park. Dit is exclusief verhardingen voor wandelaars en fietsers. Dit lijkt ons een vrij hoog aandeel. Bij een wegbreedte van 2,5m betekent komt dit neer op 3000m weginfrastructuur. Bij de effectieve inrichting moet er op toegezien worden deze verharding zoveel mogelijk te beperken en zo functioneel mogelijk aan te leggen.
- Op dit moment is er een voetbalplein in het parkgebied gelegen. In het document wordt geen uitspraak gedaan over het behoud van deze sportinfrastructuur. Ook andere functies van het park worden eerder summier omschreven. De beschrijving van de gewenste functies kan gecombineerd worden met de analyse van de noden aan stedelijk groen in Veurne.
- Het voorstel om een aanlegsteiger voor bootjes en kayaks aan te leggen, kan een meerwaarde betekenen voor de ontwikkeling van het park. Deze recreatieve insteek mag echter geen te zware invloed hebben op de rest van het parkgebied. Hier dient dan ook goed omschreven te worden welke omvang deze waterrecreatie kan innemen en welke vormen het kan aannemen.

Hoewel dit RUP getuigt van een goede ruimtelijke ordening, willen wij toch benadrukken dat er voldoende aandacht moet besteed worden aan de noden aan groengebied binnen het stedelijk gebied van Veurne. Daarbij moet worden nagegaan wat er reeds aanwezig is en wat de meerwaarde van dit park kan betekenen. Hoewel deze aspecten niet ten volle werden doorgelicht, vinden we het lovenswaardig dat de stad Veurne dit initiatief neemt en intenties heeft meer functioneel groen te voorzien binnen de stad.

#### Conclusie

Gezien dit document het aspect park binnen het stedelijk gebied nog niet ver genoeg heeft doorgelicht, geeft het Agentschap voor Natuur en Bos een **voorlopig negatief advies** in afwachting van een verdere verduidelijking van de besproken aspecten.

Hoogachtend



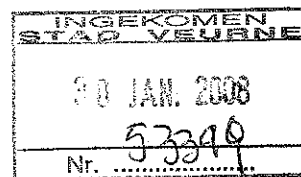
ir. Danny Maddelein *afwezig*  
 Celverantwoordelijke beleidsondersteuning  
 Agentschap voor Natuur en Bos  
 West-Vlaanderen

**ir. Brenda Bussche**  
 provinciaal directeur  
 ANB West-Vlaanderen





Aan het college van burgemeester en schepenen van en te  
8630 Veurne



Sint-Andries, 21 januari 2008	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan D. Dehaenelaan - Europalaan Advies deputatie West-Vlaanderen	Contactpersoon Bart Aerts
Onze ref.: RP/BA/08/36 08/15/4238		Telefoon 050 40 33 77 Fax 050 40 33 76
Uw ref.: RO/bd/RUP Deh	Bijlagen: -	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. 31 januari 2008.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Veurne werd gesteld in de brief van 9 januari 2008. Het voorontwerp werd op 11 januari 2008 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Veurne - gemeentelijk RUP 'Daniël Dehaenelaan - Europalaan', voorontwerp dd. 30 november 2007, opgemaakt door de WVI, bestaande uit:

plan bestaande toestand en juridische toestand; bestemmingsplan; stedenbouwkundige voorschriften; toelichtingsnota; onteigeningsplan.

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

### 1. Juridische vormvereisten

Het dossier bevat een onteigeningsplan. De opname van dit plan is zeer beknopt gemotiveerd. Het is aangewezen om de opname van het onteigeningsplan uitvoerig te motiveren.

Voor het overige voldoet het document aan de juridische vormvereisten van het decreet RO.

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

Volgens het PRS-WV is Veurne gelegen in de Westkustruimte. Dynamische activiteiten in de Westkustruimte dienen geconcentreerd te worden in het kleinstedelijk gebied Veurne. Hierbij wordt onder andere gedacht aan toeristisch-recreatieve ontwikkelingen gebaseerd op bestaande potenties

en in complementariteit met de kustbadplaatsen. De beleidsoptie van Veurne om de historische wallenrelicten te herwaarderen past binnen de bepalingen van het PRS-WV. Ook in het GRS Veurne (goedgekeurd door de deputatie op 1 december 2005) is de opmaak van het GRUP voor de groene wig gemotiveerd.

Het voorliggend document wenst een aantal zonevreemde constructies (woningen, benzinstation, aannemersbedrijf) specifieke mogelijkheden te bieden. Bij het bepalen van mogelijkheden voor zonevreemde constructies is de vergunningstoestand van groot belang. Zo kunnen enkel vergund / vergund geachte constructies in aanmerking komen voor opname in het plan. Voor de niet-woningen in het plangebied is de vergunningstoestand opgenomen in de toelichtingsnota. Dit dient evenwel ook te gebeuren voor de zonevreemde woningen die opgenomen zijn in het plan. Zoniet is het aangewezen de niet-vergunde constructies uit het plangebied te schrappen of gerichte stedenbouwkundige voorschriften te geven.

De ontwikkelingsvisie voor zonevreemde constructies dient te steunen op een gebiedsgerichte visie waarbij een afweging gemaakt wordt door middel van een aantal factoren (mobiliteit, waarde open ruimte, aanwezige relicten, ...). De vraag wordt gesteld hoe de geboden mogelijkheden kaderen binnen de visie voor zonevreemde constructies. Enkel door middel van een gebiedsgerichte afweging kan gemotiveerd worden waarom bijvoorbeeld afzonderlijke bijgebouwen (zone 2: zone voor open en/of halfopen bebouwing) ruimtelijk verantwoord zijn, terwijl ze volgens het DRO art.145bis niet toegelaten zijn.

Het plan voorziet een randparking ten westen van de N8 - Europalaan. Dit gebied is geselecteerd als herbevestigd agrarisch gebied 'Polder bij Adinkerke - Pistelhoek'. De vraag wordt gesteld of dit een ideale locatie is aangezien het een insnijding van het poldergebied ten westen van de N8 vormt. Ook wordt de betekenis van deze randparking voor het centrum van Veurne in vraag gesteld gezien de aanzienlijke afstand tot het centrum. Vanuit zuinig ruimtegebruik dient in eerste instantie onderzocht te worden of er alternatieve locaties (evt. buiten het plangebied) voorhanden zijn.

In Veurne is de stedenbouwkundige verordening nr.1 van kracht die het gabariet en de kroonlijsthoogte van de gebouwen regelt. De stedenbouwkundige voorschriften van onderhavig plan bevatten hier bijgevolg geen voorschriften voor. Het is aangewezen de link met de stedenbouwkundige verordening te verduidelijken. Wat is bijvoorbeeld de toegelaten bouwhoogte aan de Klokhofstraat?

In het kader van de opmaak van een RUP wordt aandacht gevraagd voor de bestaande buurtwegen. Hiervoor dient een buurtwegentoets opgemaakt te worden.

### **3. Specifieke aandachtspunten**

De toelichtingsnota bevat een visie voor het parkgebied. De stedenbouwkundige voorschriften zijn echter zeer algemeen. Het is aangewezen de voorschriften op te laden met elementen uit de toelichtingsnota. Voorts dient uit de voorschriften afleidbaar te zijn of het bestaande voetbalveld blijft behouden, of een overdekt zwembad in functie van waterpolo (= watergebonden recreatie) kan gebouwd worden, of kleedhokjes mogelijk zijn in de buurt van de watergebonden activiteiten, of verlichtingspalen toegelaten zijn, enz.

De stedenbouwkundige voorschriften voor zone 5 (tuinzone) en zone 1 (zone voor aaneengesloten bebouwing) stellen dat de overgang tussen de zone met een landschappelijk relict op een uniforme wijze dient vormgegeven te worden. De deputatie vraagt zich af of, indien echt een uniforme vormgeving nagestreefd wordt, het niet aangewezen is deze overgang op te nemen in het park, zodat de stad zelf kan zorgen voor deze overgang. De garantie dat de doelstelling bereikt wordt is groter dan wanneer ze overgelaten wordt aan particuliere initiatieven.

De inrichting en beheer van de reservatiezone en de zone voor randparking wordt overgelaten aan de voorschriften van de bevoegde overheid. Het is aangewezen hier toch inrichtingsvoorschriften op te leggen om de integratie met de omgeving te bevorderen. Hierbij kan men ervoor zorgen dat bijvoorbeeld de breedte van de ventweg tot een minimum dient beperkt te worden en moet afgestemd zijn op het gebruik. Op die manier laat de stad de inrichting niet over aan de wegbeheerder, maar kan ze zelf ruimtelijke randvoorwaarden opleggen.

De plaatsing van bepalingen onder stedenbouwkundige voorschriften of onder toelichting en visie is niet altijd vanzelfsprekend. Het is aangewezen de voorschriften hierop te screenen (bv. stalling van vrachtwagens, goederen, afval, wrakken en dergelijke op eigen perceel (zone 1 en 2)).

#### 4. Besluit

Het voorontwerp van GRUP D. Dehaenelaan – Europalaan, bestaande uit een toelichtingsnota, plan bestaande toestand, stedenbouwkundige voorschriften, bestemmingsplan en onteigeningsplan wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd. Voorwaarden zijn:

- het aantonen dat de zonevreemde woningen voldoende vergund zijn;
- het kaderen van de geboden opties voor zonevreemde constructies in een gebiedsgerichte benadering;
- het zoeken naar een alternatieve locatie voor de westelijke randparking;
- het afstemmen / verduidelijken van de link tussen het voorliggend voorontwerp van GRUP en de stedenbouwkundige verordening nr.1;
- het opmaken van een buurtwegentoets.

Voorts wordt aandacht gevraagd voor de specifieke aandachtspunten.

Hoogachtend,

De provinciegriffier,  
(get.) Hilaire OST

De provinciegouverneur-voorzitter,  
(Get.) Paul BREYNE

Voor eensluidend afschrift,  
Namens de provinciegriffier,



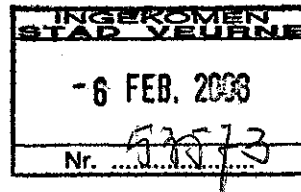
Zitting deputatie, 24 januari 2008



Departement Landbouw en Visserij

College van burgemeester en schepenen  
 Grote Markt 27  
 8630 Veurne

Duurzame Landbouwontwikkeling  
 Ellips, 6e verdieping  
 Koning Albert II-laan, 35, bus 40  
 1030 Brussel  
 Tel. 02 552 78 70 – Fax 02 552 78 71  
 elke.boeykens@lv.vlaanderen.be



uw bericht van  
 09/01/2008

uw kenmerk  
 RO/bd/RUP Deh

ons kenmerk  
 LLS/3208/2008037/RUPG 1

bijlagen

vragen naar / e-mail  
 Margriet Baert  
 Margriet.baert@lv.vlaanderen.be

telefoonnummer  
 (02) 552 79 15

datum  
 30/01/2008

**Betref:** Advies vanuit landbouwkundig standpunt over het voorontwerp gemeentelijk RUP Daniël Dehaenelaan – Europalaan (gemeente Veurne) – plenaire vergadering 31 januari 2008

Geachte,

Uw adviesaanvraag over het voorontwerp gemeentelijk RUP Daniël Dehaenelaan – Europalaan werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt een deels voorwaardelijk gunstig en een deels ongunstig advies verstrekt om de volgende redenen:

Het RUP is een uitvoering van het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (Veurne). De aanvraag betreft de herinrichting van de Europalaan (N8) tussen de E40 en de N35. Het landbouwverkeer op de N8 zou tevens behouden moeten blijven. Er zal voorzien worden in een gesloten middenberm. Hiervoor wordt er een reservatiezone voorzien in het herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

Het plangebied ligt deels ten oosten van de woonkern van Veurne: deels binnen de ring (N8-Europalaan) en deels buiten de ring. Het plangebied binnen de ring omvat woongebied en parkgebied. Het park zal heringericht worden. Het plangebied buiten de ring omvat woongebied en agrarisch gebied dat herbevestigd werd.

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling heeft geen bemerkingen voor het plangebiedsdeel binnen de ring, omdat het geen agrarisch gebied betreft.

In totaal zou er 3.1 ha (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied, dat herbevestigd werd, worden ingenomen. Ruim 1.5 ha wordt herbestemd naar zone voor bebouwing, parkzone en tuinzone, zone voor waterloop en zone voor wegenis volgens de bestaande toestand. Circa 1 ha wordt voorzien als reservatiezone (uitbreiding van de N8). Deze reservatiezone betreft momenteel de talud van de N8. Er zou tevens circa 0.5 ha zou worden herbestemd naar stadsrandparking. Momenteel betreft het grondgebruik er akkerland.

De herbevestiging van de agrarische gebieden betreft een beslissing van de Vlaamse regering en heeft uitsluitend betrekking op de herbevestiging van de agrarische, natuur-, bos- en overige groengebieden die binnen de perimeter van het herbevestigd agrarisch gebied liggen. De herbevestiging van het agrarisch gebied moet de landbouwers meer rechtszekerheid bieden. Door de herbevestiging wordt de landbouwgrond planologisch verankerd. Een herbevestiging wil niet zeggen dat gemeentelijke planingsinitiatieven niet meer mogelijk zijn, maar de projecten moeten wel de agrarische bestemming 'maximaal' respecteren. Bijgevolg moet de bestemmingswijziging binnen het herbevestigd gebied een meerwaarde betekenen aan de bestaande agrarische structuur.

Een loutere bestemmingswijziging volgens de bestaande toestand betekent geen meerwaarde voor de landbouwstructuren. Indien er elders een terrein met landbouwgebruik, dat aansluit bij een groter samenhangend landbouwgebied, maar niet in de geëigende zone gelegen is, kan herbestemd worden naar (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied, ter compensatie van het ingenomen herbevestigd agrarisch gebied, dan biedt het gemeentelijk RUP wel een meerwaarde voor de landbouwstructuren.

In die zin kan de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling enkel akkoord gaan met een herbestemming van de het agrarisch gebied met de bestemming zone voor bebouwing, zone voor tuinen, parkzone, zone voor waterloop en zone voor wegenis op voorwaarde dat er elders een gebied van circa 1.5 ha als bestemming agrarisch gebied krijgt.

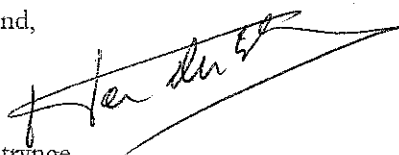
De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling kan eveneens akkoord gaan met de aanduiding van de reservatiezone van de N8 in het teken van de veiligheid ( het kruispunt N8/N35 werd opgenomen op de lijst gevaarlijke punten voor 2005) op voorwaarde dat er elders een gebied van circa 1 ha als bestemming agrarisch gebied

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling geeft echter een ongunstig advies voor de inrichting van een stadsrandparking in het agrarisch gebied. De voorgestelde site voor een stadsrandparking (0.5 ha) snijdt een akkerlandperceel aan. Het gebied wordt er gekenmerkt door grote, goed gestructureerde landbouwpercelen. De aanleg van een parking hoort er sowieso niet thuis en zou de aanwezige landbouwstructuren teveel aantasten. Bovendien is deze parking bedoeld voor de woonkern van Veurne en voor het stadspark. Bijgevolg zou het veel logischer zijn als de parking binnen de ring wordt aangelegd.

De mogelijke planologische initiatieven in HAG's worden verder in het advies toegelicht.

Gelieve de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Johan Verstrynghe  
Afdelingshoofd  
Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling

## Bijlage

De mogelijkheden binnen het herbevestigd agrarisch gebied worden weergegeven in het planologisch beleid binnen de herbevestigde agrarische bestemmingen zoals omschreven in de omzendbrief RO/2005/01 over het BVR van 3 juni 2005:

1.1. Gemeentelijke, provinciale, gewestelijke RUP's ter differentiatie van bebouwing zijn binnen de herbevestigde agrarische bestemmingen mogelijk (bv. agrarische bedrijvenzones, concentratiegebieden voor glastuinbouw, bouwvrije agrarische gebieden, ...). Gewestelijke RUP's worden aangekondigd in de beslissing over het HAG.

1.2. Gewestelijke initiatieven voor het omzetten van agrarisch gebied naar andere bestemmingen zijn binnen de herbevestigde agrarische bestemmingen niet mogelijk, tenzij 1) anders bepaald in de beslissing over het HAG en 2) dit binnen de volgende gewestelijke beleidsmarge (waar mogelijk aangegeven met een maximale oppervlakte):

- planningsinitiatieven inzake de natuurlijke en agrarische structuur, historisch gegroeide bedrijventerreinen, afbakening van groot- en regionaalstedelijke gebieden, poorten op Vlaams niveau en lijninfrastructuren mits toepassing van de algemene compensatieregel. Als een gewestelijk RUP een herbevestigde agrarische bestemming omzet naar een niet-agrarische bestemming, moet elders een compensatie (niet agrarische naar agrarische bestemming omzetten) gebeuren indien de afbakening van 750.000 ha agrarisch gebied op Vlaams niveau in het gedrang komt en geldt minstens een algemene compensatieregel: de compensatie neemt de herbevestiging van een agrarische bestemming in een niet-herbevestigd gebied aan of houdt een gewestelijk RUP in voor percelen met huidig agrarisch gebruik in dezelfde regio (conform de ruimteboekhouding van het RSV). De compensatie voor het wijzigen naar harde bestemmingen gebeurt bij voorkeur in de harde bestemmingszones van bestaande plannen van aanleg of RUP's in dezelfde regio en bij voorkeur op gronden in agrarisch gebruik;
- genomen beslissingen van de Vlaamse Regering;
- RUP's inzake de overdruk natuurverweving;
- planningsinitiatieven die enkel mogelijk zijn nadat de decretaal voorziene goedkeuringsprocedure doorlopen is: overstromingsgebieden, oeverzones of bouwvrije gebieden op basis van bekkenbeheersplannen en het decreet integraal waterbeleid, aanduiding van erfgoedlandschappen op basis van het decreet landschapszorg en winning van oppervlaktedelfstoffendecreet. Dit conform de ruimteboekhouding en de bindende bepalingen van het RSV.

1.3. Gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen (RS) en RUP's dienen de herbevestigde agrarische bestemmingen te respecteren. Zoniet, moet een degelijke motivering van de gemeentelijke of provinciale opties en een afweging ten aanzien van de ruimtelijke doelstellingen van de samenhangende landbouwgebieden deel uitmaken van de (toelichting bij de) plannen. De Vlaamse overheid zal daarom gemeentelijke en provinciale RS en RUP's die een planologische aanpassing van HAG inhouden "voldoende terughoudend beoordelen". In haar advisering beoordelen de Vlaamse administraties of deze motivering en afweging afdoende zijn en in hoeverre de opties verenigbaar zijn met de agrarische structuur op Vlaams niveau.

Types plannen zijn:

- gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (RS): Planningsopties in gemeentelijk RS in opmaak of herziening binnen HAG's worden "voldoende terughoudend beoordeeld". Als de goedkeuringsprocedure loopt op het ogenblik van de beslissing van het HAG wordt rekening gehouden met het afgelegde gemeentelijk planningsproces;

- gemeentelijk plan van aanleg (BPA): Gemeenten zonder een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kunnen in HAG's enkel BPA's opmaken voor:
  - \* agrarische bedrijvzones van lokaal belang (bv. gebundelde glastuinbouw);
  - \* natuur- en landschapselementen van lokaal niveau die geen deel uitmaken van de provinciale en gewestelijke natuurlijke structuur (verbindings-, verwevingsgebieden, VEN):
    - \*\* lijnvormige, punt- of vlakvormige elementen van de ecologische infrastructuur, cultuurhistorische of landschappelijke structuur binnen het agrarisch gebied zoals KLE, holle wegen, bermen, oevervegetaties, verspreide kleine bosfragmenten, hoogstamboomgaarden, mergelzomen, vennen, poelen, grafheuvels, waardevolle gebouwen,...
- \*\* natuur in de bebouwde omgeving, bestaande natuur-, bos- en groengebieden, natuurelementen (waaronder beekvalleien) met een beperkte oppervlakte van lokaal niveau zoals lokale speel- of dorpsbossen, groen- en parkgebieden op niveau van de kernen, kasteelparken...
  - \*\* openruimteverbindingen van lokaal niveau;
  - \* toerisme en recreatie op lokaal niveau, zoals hoeve- en plattelandstoerisme, herbestemming van markante gebouwen,...
  - \* dringende openbare nutsvoorzieningen van lokaal niveau;
  - \* zonevreemde woningen, bedrijven en recreatie (bv. sport- en jeugdinfrastructuur) op basis van de omzendbrieven en decreten terzake;
- gemeentelijk RUP:
 

Gemeenten kunnen gemeentelijke RUP's opmaken in uitvoering van een goedgekeurd gemeentelijk RS voor agrarische bedrijvzones van lokaal belang, differentiatie van het agrarisch gebied in functie van bebouwingsmogelijkheden, lokale natuur- en landschapselementen, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten;
- provinciaal RS:
 

Bij de herziening van de provinciale RS zullen de planningsopties binnen de HAG's "voldoende terughoudend beoordeeld" worden ten aanzien van mogelijke planologische aanpassingen van HAG's;
- provinciaal RUP:
 

Provincies kunnen provinciale RUP's opmaken in uitvoering van het goedgekeurd provinciaal RS voor natuurverbindingsgebieden, ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang, toeristisch-recreatieve infrastructuur in toeristisch-recreatieve knooppunten of toeristisch-recreatieve netwerken, afbakening van kleinstedelijke gebieden, bedrijventerreinen in economische knooppunten, differentiatie van het agrarisch gebied in functie van bebouwingsmogelijkheden, provinciale openruimteverbindingen, lijninfrastructuur, openbaar nut of in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten.

Opmerking: gewestelijke RUP's om in het kader van een ruiloperatie zonevreemde landbouw zone-eigen te maken, zijn overal mogelijk (ruimteboekhouding van het RSV respecterend).



College van Burgemeester  
en Schepenen  
Grote Markt, 27  
8630 VEURNE

**uw kenmerk**  
RO/bd/RUPdeh 09/01/2008

**ons kenmerk**  
BPA-

**bijlagen**

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

**telefoonnummer**  
051/55 00 40

**datum**  
31/01/2008

Betreft : Plenaire vergadering RUP Daniel Dehaenelaan-Europalaan

Geacht College,

In antwoord op uw hierboven vermeld schrijven maak ik U hierbij onze opmerkingen over:

Blz 19 **punt 35.3.** Oplossingsvarianten voor het fietsverkeer  
Enkel vermelden dat gekozen wordt voor een dubbelrichtingsfietspad buiten het bestaand wegprofiel aan de westzijde (al of niet gecombineerd met een ventweg)

**Punt 3.5.4.** Ontsluiting landbouwpercelen

Er wordt door de GBC voorgesteld om een ventweg aan te leggen tussen de Colonnegracht en de Bulskapstraat (nog goed te keuren in de PAC)

**Punt 3.5.5.** Aansluiting van de Klokhofstraat

5° *alinea* is niet juist: moet zijn "door de GBC wordt voorgesteld op de PAC om een ventweg aan te leggen" dient dus nog goedgekeurd in de PAC

6° *alinea*: De Klokhofstraat blijft aangesloten op de N8 als rechts in, rechts uit.

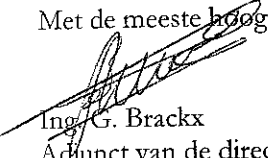
Het aanleggen van een ventweg tot aan de Oude Duinkerkestraat is afhankelijk van de eventuele goedkeuring in PAC.

Blz 28 **punt 1.5.2.** Locatie

Ontsluiting via de toekomstige ventweg langs de Europalaan kan enkel onder voorbehoud dat er een ventweg aangelegd wordt.

Indien in de PAC beslist wordt om enkel een fietspad aan te leggen wordt dit onmogelijk.

Met de meeste hoogachting,

  
Ing. G. Brackx  
Adjunct van de directeur  
Districtschef.



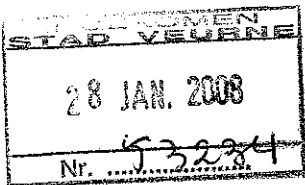
Provincie West-Vlaanderen

POLDER  
NOORDWATERING VEURNE

Openbaar Bestuur  
Oude Vestingstraat 1

8630 Veurne

Tel.- fax : 058 - 31 46 53  
E-mail : noordwatering.polder@scarlet.be  
Bankrelatie : 738-8021030-25



Veurne, 25 januari 2008

ons kenmerk : 211.1.2008.4

uw kenmerk : RO/bd/RUP Deh

College van Burgemeester  
en Schepenen  
Afd. Ruimtelijke Ordening  
Grote Markt 27  
8630 Veurne

---

**BETREFT : Advies over GRUP Daniël Dehaenelaan – Europalaan te Veurne.**

Geachte Heer Burgemeester en Schepenen,

Het Polderbestuur heeft in haar zitting van 23 januari 2008 kennis genomen van uw aanvraag d.d. 9 januari 2008 zoals hierboven omschreven.

Het Polderbestuur besliste **gunstig advies** te verlenen aan deze aanvraag op voorwaarde dat de Goede ontwatering van het gebied wordt behouden.

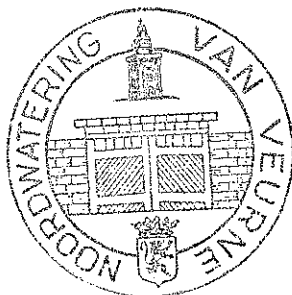
Op de plenaire vergadering van 31 januari 2008 zullen we verder ons standpunt toelichten.

Tevens maken we U een uittreksel uit de notulen van de beraadslagingen van het Polderbestuur van 23 januari 2008 over.

Voor het Polderbestuur :

De Ontvanger-Griffier,

  
Pylyser Hendrik



De Dijkgraaf,

  
Depotter Elie

**Uittreksel uit de notulen van de beraadslagingen van het bestuur van de Polder Noordwatering Veurne – zitting van 23 januari 2008**

Waren aanwezig : de heren Depotter E., Dijkgraaf, Debaenst E., Adjunct-Dijkgraaf, Deeren J., Becue L., Hauspie J., Barra J., Dewicke J., Ghyselen N. en Matthys J., Bestuursleden;  
Mevrouw Dequidt A., Schepen Veurne en de heren Dhondt G., Schepen Alveringem – Morlion L.,  
Burgemeester Lo-Reninge - Goemaere R., Schepen Diksmuide – Vandecasteele K., Schepen Nieuwpoort  
Raadgevende Bestuursleden;  
de heer Pylyser H., Ontvanger-Griffier, verslaggever.

**Punt 7 - d : Stad Veurne – GRUP Daniël Dehaenlaan-Europalaan :**

Het Bestuur

Gelet op het voorontwerp d.d. 9 januari 2008 opgemaakt door WVI, Brugge;

Overwegende dat het betrokken gebied gelegen is in een mogelijk maar niet effectief overstromingsgevoelige zone;

Overwegende dat geen wezenlijke verhoging van de verharde oppervlakte wordt voorzien;

**Besluit**

gunstig advies te verlenen aan dit Grup op voorwaarde dat de ontwatering voldoende wordt gegarandeerd.

Namens het Polderbestuur :

De Ontvanger-Griffier,

Pylkyser H. (get.)

De Dijkgraaf,  
(get.) Depotter E.

---

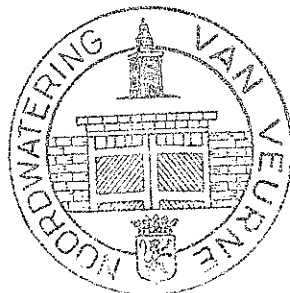
Voor éénsluitend verklaard uittreksel :

Veurne, 25 januari 2008.

Namens het Polderbestuur :

De Ontvanger-Griffier,

  
Pylkyser Hendrik



De Dijkgraaf,

  
Depotter Elie



Waterwegen en Zeekanaal NV  
weg van water

07-02-2008

WVI  
t.a.v. Björn Denecker  
Baron Ruzettelaan 35  
8310 Brugge

Fax (050) 356849

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Contactpersoon	Bijlagen
Telefoon	A/039.002.065 - 16EG-U-08-0446	Els Serbruyns	geen
09/2680262	Fax	E-mail	Datum
	09/2680272	Elsj.serbruyns@lin.vlaanderen.be	4 februari 2008

Betreft Advies voorontwerp RUP Daniël De Haenelaan - Europalaan (plenaire vergadering)

Geachte,

Naar aanleiding van de plenaire vergadering 'ruimtelijk uitvoeringsplan Daniël De Haenelaan - Europalaan' wenst Waterwegen en Zeekanaal NV (W&Z) een aantal opmerkingen aangaande het toekomstige jaagpad, de aan te leggen aanlegsteigers en het concept van de voetgangersbrug te formuleren.

#### Algemene opmerking

In het ganse document moet 'kanaal Veurne-Duinkerke' vervangen worden door 'Kanaal Nieuwpoort-Duinkerke'.

#### B. Feitelijke en juridische bestaande toestand

##### P.4 2.2 Potenties en kwaliteiten

Punt 6: De volgende zin zoals aangegeven aanpassen: 'Op de oude vestinggordel sluit een netwerk van kanalen aan: de Lovaart, de Bergenvaart, het kanaal ~~Veurne-Nieuwpoort~~ en het kanaal ~~Duinkerke-Veurne~~ Nieuwpoort-Duinkerke.'

#### C. Planningscontext en overige beleidsplannen

##### **Jaagpad langs het kanaal Veurne-Duinkerke**

- P.9 3.2 Wensstructuur fietsverkeer. Onderaan: De zin zoals aangegeven aanpassen : 'Het jaagpad langs het kanaal Veurne-Duinkerke tussen de Duinkerkestraat en de lepersesteenweg Europalaan wordt terecht aangeduid als een ontbrekende schakel.'
- P.10 3.4 Een gedifferentieerde open ruimte. §3: 'Langs het kanaal Veurne-Duinkerke moet een afzonderlijke fietsvoorziening aangelegd worden.'

Dit duidt op het **fietspad op de linkeroever van het Kanaal Nieuwpoort-Duinkerke** die deel uitmaakt van de aan te leggen fietsverbinding tussen de Europalaan (N8) en de Duinkerkestraat. De aanleg van deze fietsverbinding zou deels gefinancierd worden door W&Z (gedeelte langs het Kanaal Nieuwpoort-Duinkerke) en deels door AWV (gedeelte langs de N8). Het aan te leggen fietspad/jaagpad op de linkeroever van het kanaal zal

Enig correspondentieadres

Waterwegen en Zeekanaal NV • afdeling Bovenschelde  
Nederkouter 28 • 9000 Gent • tel. + 32 9 268 02 11 • fax + 32 9 268 02 72  
e-mail: bovenschelde@wenz.be • website: www.wenz.be

Maatschappelijke zetel

Oostdijk 110 • 2830 Willebroek • tel. + 32 3 860 62 11 • fax + 32 3 860 63 03

KBC 435-4528321-53 • Buitenland BIC:KREDBEBB-IBAN nr.: BE53 4354 5283 2153 • BTW BE-0254.028.251 • RPR Mechelen

met een breedte van 3 à 3,5m geschikt zijn voor tweerichtingsverkeer voor fietsers en éénrichtingsverkeer voor auto's komende van de Europalaan richting de Daniël De Haenelaan. Het aanleggen van een jaagpad vereist de aanleg van een kokerbruggetje (< 3,5 ton) over de zijarm van het Kanaal Nieuwpoort-Duinkerke. Een bruggetje met een grotere capaciteit (> 3,5 ton) is volgens W&Z niet verantwoord gezien de hoge kosten (andere bouwkundige constructie) en de veiligheid van de fietsers (een groter bruggetje zou tweerichtingsverkeer met de auto toelaten waardoor de veiligheid van de fietsers niet gewaarborgd zou zijn).

De **veiligheid** van de fietsers komende van Koksijde en De Panne richting Veurne (en in omgekeerde richting) zal voldoende gegarandeerd zijn indien geopteerd wordt voor de aanleg van een ventweg parallel met de Europalaan aansluitend op het aan te leggen jaagpad. De ventweg (eenrichtingsverkeer voor gemotoriseerde voertuigen) zou eveneens toegang kunnen geven tot de aan te leggen parking parallel met de N8.

## E. Planopzet

### P.23 1.1.1 ontsluiting-toegankelijkheid-zichtbaarheid

Midden: 'De relatie van het Vaubanpark met het kanaal-water dient als knooppunt geoptimaliseerd te worden. De vestigingsgordel gaat hier immers over van een groen karakter in een blauw. Dit kan gebeuren door een **aanlegsteiger** voor kleine bootjes-kajak, infobord met picknickgelegenheid naast het fietspad,...'

Er zijn vanwege W&Z geen aanlegsteigers voor bootjes-kajak gepland langs het Kanaal Nieuwpoort-Duinkerke. Dergelijke aanlegsteigers zijn niet mogelijk ter hoogte van het Vaubanpark om de **doorvaart** van schepen te garanderen. W&Z stelt voor om de bouw van aanlegsteigers mee te nemen in het woonproject en in te planten in de bocht. (zie pijl op kaart)



Luchtfoto Kanaal Nieuwpoort-Duinkerke ter hoogte van het Vaubanpark te Veurne

### P.29 1.5.2 en P.51 Symbolen: Symbool voetgangers- en fietsverbinding

De zin 'De mogelijkheid van een **voetgangersbrug** naast de N8 dient bekeken te worden in functie van een veilige bereikbaarheid van de binnenstad en het Vaubanpark.' moet als volgt worden gewijzigd: 'De mogelijkheid van een voetgangersbrug naast de N8 wordt verlaten omdat de kost van een extra brug niet opweegt tegenover de beperkte omweg die fietsers zouden moeten maken indien de brug niet gerealiseerd zou worden.'

W&Z is immers van oordeel dat de heel beperkte omweg, via het eventuele fietspad langs de linkeroever, de kost van een extra brug niet kan verantwoorden. Bovendien zou een zeer grote spanwijdte overbrugd moeten worden, wat gezien de beperkte ruimte niet mogelijk is.

## Toetsing

### P.30 2.1 Algemeen

- De zin 'Het decreet d.d. 18.01.200 betreffende het algemeen waterbeleid legt een aantal verplichtingen op, o.m. de zogenaamde watertoets.' dient te worden gewijzigd in: 'De watertoets is een **instrument** van het integraal waterbeleid, zoals bepaald in het decreet van 18 januari 2003 betreffende het **integraal** waterbeleid.'
- De zin: 'Het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006 m.b.t. de watertoets, is van kracht en wordt toegepast sinds nov. 2006 voor de toepassing van vergunningsaanvragen.' dient te worden vervangen door: 'Het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006 voor de toepassing van de **watertoets** trad in werking op 1 november 2006. Sinds die datum moeten overheden die beslissen over een vergunning, plan of programma die een schadelijk effect kunnen veroorzaken op het watersysteem, voorwaarden, herstel- of compensatiemaatregelen opleggen of de vergunning weigeren zodanig dat er geen schadelijke effecten optreden.'
- De zin 'Er zijn een 6-tal verschillende kaarten beschikbaar' moet vervangen worden door: 'Er bestaan 6 **watertoetskaarten**, met name de kaart met overstromingsgevoelige gebieden, de kaart met grondwaterstromingsgevoelige gebieden, de hellingenkaart, de kaart met infiltratiegevoelige bodems, de kaart met erosiegevoelige gebieden en de winterbedkaart.'

### P.32 2.2 kaarten

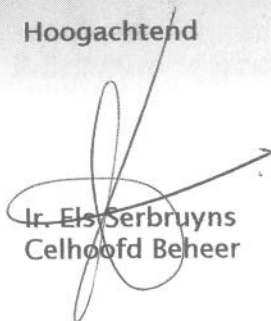
Er werd geen kaart ingevoegd met de erosiegevoelige gebieden. Uit consultatie van de kaart met erosiegevoelige gebieden blijkt dat het plangebied voor een groot deel in **erosiegevoelig gebied** ligt. Men dient hiermee dan ook rekening te houden bij de inrichting van het gebied.

## Algemene bepalingen

### P.49 8. Zone voor waterloop

Inrichting: De zin aanvullen zoals hierna aangegeven 'Ten opzichte van de waterloop dient op beide oevers een bouwvrije strook van minimaal 5.00 meter gerespecteerd te worden als onderhoudsstrook van de waterloop.'

Hoogachtend



Ir. Els Serbruyns  
Celhoofd Beheer

## **Agentschap Ruimtelijke ordening en Onroerend erfgoed Vlaanderen**

### **Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP D. De Haenelaan – Europalaan van de stad Veurne**

#### **Advies tijdens openbaar onderzoek**

##### **1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders**

Op grond van artikel 49, §4, derde lid van het decreet van 19 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, bezorgt het Agentschap R-O Vlaanderen 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 49 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het PRS werd goedgekeurd op 06/03/2002. Bijgevolg beslist de Deputatie over (onthouding van) goedkeuring van het gemeentelijk RUP.

Het GRS werd goedgekeurd op 01/12/2005.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Veurne-Westkust (KB 06/12/1976) volgende bestemmingen: woongebied, parkgebied, agrarisch gebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied en gebied voor waterwegen.

##### **2. samenvatting van het dossier**

Het RUP D. De Haenelaan-Europalaan heeft verschillende doelstellingen. De wallensite langs de Europalaan zal worden uitgebouwd als park met respect voor de landschappelijke en historische waarde van de site. Tussen het park, het kanaal Duinkerke-Veurne en de stedelijke omgeving worden onderlinge relaties gerealiseerd. De bestaande zonevremde stedelijke voorzieningen en woongelegenheden krijgen een aangepaste bestemming. Ook voor de gedeeltelijk zonevremde Annuntiata-school worden beperkte uitbreidingsmogelijkheden voorzien. Binnen de parkzone wordt een parking voorzien voor het schoolpersoneel en langsparkeren. Er wordt werk gemaakt van de ontsluiting en bereikbaarheid van het parkgebied (voetgangersdoorsteek naar stadscentrum, dubbelrichtingsfietspad, aanlegsteiger langs Kanaal Duinkerke-Nieuwpoort).

##### **3. beknopte historiek**

Op 31/01/2008 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een gunstig advies.

Op 25/02/2008 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 17/03/2008 tot en met 15/05/2008.

##### **4. verenigbaarheid met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**

Het plangebied is gelegen nabij het centrum van de stad Veurne. Het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Veurne door de provincie is nog niet voltooid. Het plangebied zal wellicht binnen de afbakeningslijn gelegen zijn, waardoor een stedelijkgebiedbeleid gevoerd kan worden. De planopties voorzien in de uitbouw van stedelijke groenvoorzieningen ten behoeve van een kwalitatieve, groene leefomgeving. De bestaande stedelijke potenties worden ten volle benut om de leefbaarheid van het stedelijke weefsel te vergroten, hetgeen globaal genomen in overeenstemming is met het RSV. De herbestemming van zonevremde woningen is slechts aanvaardbaar mits bijkomende duiding vanuit het GRS (inzonderheid de woningen langsheen de Klokhofstraat) en inperking van de ontwikkelingsmogelijkheden. In het bijzonder omvat de zone voor open en/of halfopen bebouwing ten westen van de N8 een gebied dat momenteel nog ingekleurd is als agrarisch gebied en dat deel uitmaakt van het herbevestigd agrarisch gebied. Gezien het hier een bevestiging van de bestaande toestand betreft,

is hier echter geen sprake van een bijkomende inname van het agrarisch gebied en kan akkoord gegaan worden met de voorgestelde planopties.

### **5. toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**

In de bindende bepalingen van het GRS wordt gewag gemaakt van de ontwikkeling van een 'groene wig als samenhangend stedelijk groengebied' (RK14B). Het behoud van de stadswallen en de uitbouw van recreatieve verbindingen worden als aandachtspunten aangestipt. In het GRS wordt de mogelijkheid voorzien een randparking te ontwikkelen tussen de D. De Haenelaan en de Europalaan. De planopties zijn in overeenstemming met de doelstellingen uit het GRS. Het GRS stelt een ruimtelijk goed ingepaste uitbreiding voor de school Annuntiata voorop. Deze doelstelling wordt onvoldoende vertaald in de voorschriften bij het RUP, waardoor de ruimtelijke inpasbaarheid niet gegarandeerd wordt. In het GRS wordt uitdrukkelijk vermeld dat een strook palend aan de Pannestraat en het woonlint in de Duinkerkestraat herbestemd kunnen worden naar woongebied. In de nota wordt echter niet geduïd hoe de voorziene ontwikkeling van de zonevreemde woningen langsheen de Klokhofstraat kaderen binnen de visie op zonevreemde woningen in het GRS. Op het eerste zicht lijken de bouwmogelijkheden en de mogelijke functiewijzigingen in strijd met het GRS.

### **6. andere inhoudelijke opmerkingen**

- De voorschriften van een RUP zijn verordenend. Richtinggevende bepalingen dienen opgenomen te worden in de verordenende voorschriften. De rechterkolom (toelichting en visie) mag zich enkel beperken tot louter toelichting bij de verordenende voorschriften en mag geen bijkomende voorschriften bevatten. Nu bevat die kolom nog tal van richtinggevende aanduidingen die in feite bijkomende voorschriften zijn die dus thuis horen in het verordenend deel. Algemene bepaling 1 dient ook in die geest herschreven.
- Een RUP kan geen bijkomende (tussenliggende) procedures instellen tussen het RUP en de goedkeuringsprocedure van een aanvraag stedenbouwkundige vergunning. Strikt genomen kan een akkoord van een buur ook niet geëist worden vooraleer een vergunning kan afgeleverd worden. Dit is hier het geval voor de plaatsing van een carport in de onbebouwde zijstrook (zone 1). Wel kan gevraagd worden dat een informatieve nota of studie wordt gevoegd bij een bouwaanvraag waaruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan een aantal op te lijsten criteria uit het RUP (vb. goed nabuurschap, bezonning, privacy,...)
- Het is aangewezen waardevolle bebouwing in overdruk aan te duiden op het bestemmingsplan en bijkomende voorschriften te voorzien met het oog op het behoud van de aanwezige kwaliteiten. Ook in de algemene bepalingen van de voorschriften dient meer nadruk gelegd te worden op de erfgoedwaarden binnen het plangebied. De huidige voorschriften wekken immers de indruk dat slechts voor werken en constructies in functie van openbaar nut een afweging gemaakt dient te worden met betrekking tot de aanwezige erfgoedwaarden, en dan nog enkel in functie van het aspect archeologie.
- Binnen de zone voor aaneengesloten bebouwing en de zone voor open en/of halfopen bebouwing worden kleinhandel, diensten en horeca toegelaten indien zij een ondergeschikt aandeel in de zone innemen. Uit de toelichtende kolom blijkt dat dit bekeken moet worden op niveau van de ganse zone (30% van de totale vloeroppervlakte). Dit is niet werkbaar in de praktijk en geeft aanleiding tot rechtsonzekerheid.
- De zonevreemde woningen ten westen van de N8 worden opgenomen binnen de zone voor open en/of halfopen bebouwing met een aanduiding in overdruk (nb: er dient verduidelijkt dat de stedenbouwkundige voorschriften op p. 48 bijkomende voorschriften zijn). De mogelijkheden die voor deze woningen worden gecreëerd, stemmen echter niet volledig overeen met de bepalingen voor zonevreemde woningen in de Polders volgens het GRS (blz. 158). Zo wordt geen melding gemaakt van de vereiste om de nodige aandacht te schenken aan de typische verschijningsvorm van de woning, zoals expliciet vermeld in het GRS. Tevens dient verduidelijkt te worden dat geen nieuwe horeca-activiteiten kunnen worden voorzien in deze woningen. Ook dient de omvang van de mogelijke diensten beperkt tot hetgeen bepaald is in het GRS. Verder dient expliciet in de voorschriften te worden opgenomen dat het binnen deze deelzone niet mogelijk is bijgebouwen op te richten volgens de bepalingen die gelden voor de overige woningen binnen de zone voor open en/of halfopen

bebouwing. Bij zonevreemde woning kunnen immers slechts constructies worden opgericht die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht.

- Binnen de parkzone wordt in overdruk een deelzone voor watergebonden activiteiten aangeduid. Omtrent de zonegrens van deze deelzone wordt geen duiding gegeven. De langwerpige vormgeving, parallel aan de Europalaan en dwars op het kanaal, dient te worden toegelicht in de toelichtingsnota. De vraag wordt gesteld waarom deze zone niet zo veel mogelijk aansluitend op het jaagpad langs het kanaal voorzien wordt.
- Bij de algemene voorschriften m.b.t. inrichting en beheer van deze zone is sprake van de woning met asterisk in de Pannestraat die op termijn een deel van het onthaal kan herbergen. Deze woning is opgenomen in het onteigeningsplan. Het is dan ook aan te raden een concrete termijn voorop te stellen in de voorschriften.
- Ook het aannemersbedrijf aan de Klokhofstraat dient te herlocaliseren. Dit bedrijf wordt niet onteigend. Er worden geen termijn of geen criteria vooropgesteld wanneer precies dit bedrijf geherlocaliseerd dient te worden. Dergelijke vage tijdsaanduidingen dienen vermeden te worden.
- De zone voor gemeenschapsvoorzieningen, die de Anuntiata-school omvat, paalt rechtstreeks aan het park. Deze zone heeft een groot bebouwingspercentage en is volledig verhard. In het GRS wordt uitdrukkelijk gesteld dat de ruimtelijke inpasbaarheid van de school in het park verzekerd dient te worden. Dit wordt onvoldoende vertaald in de voorschriften, enkel wordt een kleine passage opgenomen omtrent parkbeheer. De doelstelling om de school ruimtelijk in te passen in de omgeving dient explicieter in de voorschriften te worden opgenomen teneinde een bruuske overgang tussen school en park te vermijden. Ook ontbreekt een visie op de relatie met het water. Voorschriften in analogie met de aanpalende zone 1\* lijken opportuun.

## **7. algemene conclusie**

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV inzake het benutten van stedelijke potenties om de leefbaarheid van het stedelijke weefsel te vergroten en geeft grotendeels uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd mits rekening gehouden wordt met bovenvermelde opmerkingen.

Advies gegeven te Brussel op

voor de administrateur-generaal, afwezig  
Gilbert Kolacny

Annita Stevens  
algemeen directeur



**AANGETEKEND**

Aan de voorzitter van de GECORO van gemeente  
8630 Veurne

---

Sint-Andries, 23 april 2008	Betreft: Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan D. Dehaenelaan – Europalaan	Contactpersoon: Bart Aerts
Onze ref.: RP/BA/08/229	Advies deputatie West-Vlaanderen	Telefoon 050 40 33 77 Fax 050 40 33 76
Uw ref.: -	Bijlagen: -	e-mail: bart.aerts@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,

Conform art. 49 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 ontwerp. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de stad Veurne werd gesteld in de brief van 4 maart 2008. Het ontwerp werd op 11 maart 2008 op het provinciebestuur ontvangen. Het openbaar onderzoek begint op 17 maart 2008 en eindigt op 15 mei 2008.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Stad Veurne - gemeentelijk RUP 'Daniël Dehaenelaan - Europalaan', ontwerp van februari 2008, opgemaakt door de WVI, bestaande uit:

plan bestaande toestand en juridische toestand; bestemmingsplan; stedenbouwkundige voorschriften; toelichtingsnota, onteigeningsplan.

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

### **1. Juridische vormvereisten**

Het plan voldoet aan de juridische vormvereisten.

### **2. Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Veurne**

Veurne wenst met het plan de historische wallenrelicten te herwaarderen. Dit in combinatie met een park die een link dient te zijn met het stadspark. Deze visie past binnen de optie van het PRS-WV dat bv. toeristisch-recreatieve ontwikkelingen baseert op bestaande potenties en in complementariteit met de kustbadplaatsen. In relatie met het GRS Veurne is de opmaak van het GRUP gemotiveerd door de wens om een groene wig ten westen van het historische centrum te realiseren.

Het voorliggend document wenst een planologisch perspectief te bieden voor een aantal zonevreemde constructies langs de Klokhofstraat en de Pannestraat. Uit de vergunningstoestand blijkt dat een aantal constructies echter onvoldoende vergund is. Om de voorliggende voorschriften te rechtvaardigen is het noodzakelijk dat aangetoond wordt dat deze constructies dateren van voor het gewestplan. Dit kan door middel van inschrijvingen in het bevolkingsregister of door middel van bv. oude foto's. Indien niet kan aangetoond worden dat de constructies behoorlijk vergund zijn, dienen de stedenbouwkundige voorschriften uit te gaan van zonevreemde constructies. Het is niet aangewezen om onrechtmatig tot stand gekomen constructies door middel van dit RUP te regulariseren.

De ontwikkelingsvisie voor zonevreemde constructies dient te steunen op een gebiedsgerichte visie waarbij een afweging gemaakt wordt door middel van een aantal factoren (mobiliteit, waarde open ruimte, aanwezige relict, ...). In voorliggend document is dit onvoldoende uitgewerkt. Hoe zal bv. de bebouwing aan de Klokhofstraat ontsloten worden? Hoe wordt het toelaten van losstaande constructies bij zonevreemde woningen gemotiveerd? Om voor goedkeuring in aanmerking te komen is het nodig dat de gebiedsgerichte aanpak verder uitgewerkt wordt.

Ten opzichte van het voorontwerp is conform het advies de zone voor randparking en reservatiezone ten westen van de N8 geschrapt.

### **3. Specifieke aandachtspunten**

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt voor het benzinstation aan de Pannestraat een uitzondering gemaakt in de verhouding hoofd- en nevenbestemming. Het is aangewezen het benzinstation aan te duiden op het bestemmingsplan.

De bepaling dat 'meergezinswoningen toegelaten zijn mits de voorschriften gevolgd worden' (zone 1: aaneengesloten bebouwing) is overbodig als de hoofdbestemming 'wonen' is.

Het aannemersbedrijf aan de Klokhofstraat dient volgens de stedenbouwkundige voorschriften te herlocaliseren naar het nieuw lokaal bedrijventerrein. Het is niet mogelijk om dergelijke zaken verordenend op te leggen in stedenbouwkundige voorschriften. Eventueel kan in de toelichtende kolom vermeld worden dat er op het nieuw lokaal bedrijventerrein een zone gereserveerd is voor het bedrijf.

De voorschriften van zone 4 (parkzone) stellen dat ter hoogte van het symbool 'landschappelijk relict' een uniforme overgang dient gerealiseerd te worden tussen de private tuinen en het park. Het betreft hier echter enkel het meest oostelijk gelegen relict. Het is aangewezen de intentie als volgt te formuleren: Indien het landschappelijk relict de grens vormt tussen de parkzone en private tuinen, dan...

In de parkzone is bebouwing toegelaten met een volume van maximaal 800m<sup>3</sup>. De vraag wordt gesteld of de stedenbouwkundige verordening nr.1 van Veurne in dit gebied uitspraken doet over de maximale hoogte. Indien dit niet het geval is, is het noodzakelijk dat voorschriften opgenomen worden die de maximale hoogte vastleggen.

De stedenbouwkundige voorschriften maken onder de titel 'symbolen' een onderscheid tussen parkgebied en jaagpad. Dit onderscheid is echter niet uitgewerkt op het bestemmingsplan. Het is nodig dat dit onderscheid ook daar geduid wordt.

De legende van het bestemmingsplan stemt niet overeen met de stedenbouwkundige voorschriften. Het is aangewezen dit te corrigeren.

#### 4. Besluit

Het ontwerp van gemeentelijk RUP D. Dehaenelaan - Europalaan voor de stad Veurne, bestaande uit een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften, plan bestaande toestand, bestemmingsplan en onteigeningsplan, wordt **gunstig** geadviseerd op voorwaarde dat:

- op een voldoende wijze de vergunningstoestand van de zonevreemde constructies opgenomen wordt;
- de voorschriften voor zonevreemde constructies aan de Klokhofstraat opgebouwd worden vanuit een gebiedsgerichte benadering.

Ook wordt gevraagd rekening te houden met de specifieke aandachtspunten.

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:  
De deskundige,

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Sven Claessens

Patrick Van Gheluwe

Zitting deputatie, 8 mei 2008

# Stadsbestuur Veurne

## VERSLAG

### Vergadering betreffende gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening

*Plaats* : dienstencentrum Zonnebloem

*Datum* : 29 mei 2008

*Aanwezig* : Chris Waeyaert (voorzitter), Johan Cochuyt (ondervoorzitter), Patricia Scheirlynck, Charles Deconinck, Maurits Timperman, Johan Devos, Wim Hollevoet, Kathelijne Van der Sypt, Pieter Loose, Rik Germonpre, Willy Dequidt, Peter Debaenst (leden)  
Robert Van Praet, Luc Bultheel, Pascal Sticker (politieke fracties)  
Bert Desendere (secretaris)

*Verontschuldigd* : Cathy Verstraete, Bernard Maenhoudt

---

*Voor het volgend punt verlaat Chris Waeyaert, voorzitter van de commissie, de vergadering. Johan Cochuyt, ondervoorzitter, neemt voor het volgend punt het voorzitterschap over.*

#### **1. Bespreking van de adviezen, opmerkingen en bezwaren ten gevolge van het openbaar onderzoek van RUP Daniël De Haenelaan – Europalaan**

##### *Beschrijving*

In de GECORO van 13 december 2007 kwam dit RUP ter advies voor. Het advies van de GECORO kwam samen met de andere adviezen voor in de plenaire vergadering van 31 januari 2008. De gemeenteraad heeft het ontwerp van gemeentelijk RUP voorlopig vastgesteld op 25 februari 2008. Hierbij werd, als gevolg van de opmerkingen en adviezen die werden geformuleerd tijdens de plenaire vergadering, het voorontwerp aangepast. Het openbaar onderzoek is gehouden van 17 maart 2008 tot en met 15 mei 2008.

Tijdens deze periode heeft de GECORO volgende adviezen ontvangen:

- op 13 mei 2008 het advies van de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen;
- op 13 mei 2008 het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek heeft de GECORO 7 bezwaarschriften ontvangen.

In toepassing van artikel 49, §5 bundelt en coördineert de GECORO alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad.

##### *Bespreking adviezen*

De GECORO neemt kennis van het gunstig advies van het Agentschap R-O Vlaanderen en van het gunstig advies van de bestendige deputatie.

R-O Vlaanderen stelt dat:

- sommige zaken uit de toelichting thuishoren in het verordenende gedeelte;
- een akkoord van de buur niet kan vereist worden in een RUP;
- er meer nadruk moet worden gelegd op de erfgoedwaarden binnen het plangebied;
- de nevenfunctie, bepaald op 30 % niet op het niveau van de ganse zone kan wordt bekeken. Dit geeft immers aanleiding tot rechtsonzekerheid;
- de mogelijkheden voor de zonevreemde woningen in overeenstemming dienen te worden gebracht met de mogelijkheden, bepaald in het GRS;

- er duidelijkheid moet worden geschept over de zonegrens van de zone voor watergebonden activiteiten;
- er een concrete termijn dient vooropgesteld te worden voor de inrichting van de woning met asterisk in de Pannestraat;
- er meer duidelijkheid dient te worden gegeven over de herlocalisatie van het zonevreemd aannemersbedrijf (termijn);
- de ruimtelijke inpasbaarheid van het Annuntiata-instituut concreet moet worden vertaald in de voorschriften.

De bestendige deputatie stelt dat:

- de vergunningstoestand van de zonevreemde constructies op onvoldoende wijze wordt aangetoond. De ontwikkelingsvisie van de zonevreemde woningen moet worden uitgewerkt vanuit een gebiedsgerichte benadering;
- het bezinestation dient te worden aangeduid op het bestemmingsplan;
- de bepaling “meergezinswoningen zijn toegelaten mits de voorschriften gevolgd worden” moet geschrapt worden;
- de herlocalisatie van het zonevreemd aannemersbedrijf mag niet verordenend worden gesteld;
- de voorschriften voor het landschappelijk relict dienen aangevuld te worden;
- er voorschriften moeten worden opgelegd voor de bebouwing in de parkzone;
- het onderscheid tussen parkgebied en jaagpad niet goed is uitgewerkt op het bestemmingsplan;
- de legende moet aangepast worden aan de voorschriften.

De commissie sluit zich aan bij de uitgebrachte adviezen. Wat het aandeel in de vloeroppervlakte voor een nevenbestemming betreft, dient erop worden gewezen dat er moet opgenomen worden dat de bestaande, vergunde nevenfuncties behouden mogen blijven. Dat slechts 30 % van de vloeroppervlakte bestemd mag worden als nevenfunctie vindt de commissie weinig.

Bespreking van de bezwaren

1. Dirk Castelein – Hilde Devos, afgiftebewijs 8 mei 2008

In het RUP staat “ter hoogte van het talud met de Europalaan dient er voldoende ruimte vrij gehouden te worden als reservatiezone voor de N8”. Op de tekening p. 18 stopt de wallensite ter hoogte van het talud. De bezwaarhebbende heeft er geen probleem mee dat zijn eigendom wordt opgenomen in het Vaubanpark maar gezien de waarde als erfgoed wordt gevraagd dat er enkel een wandelpad in grind wordt aangelegd en dat er geen bouwwerken zullen worden uitgevoerd en geen wijzigingen aan de perceelsgrenzen worden aangebracht. ook de aanpassingswerken aan de Europalaan mogen hier niet in voorkomen. Volgens de bezwaarhebbende behoort zijn eigendom immers tot de beter/best bewaarde zones in de wallensite. De bezwaarhebbende gaat dan ook niet akkoord met de onteigening maar wenst een erfpacht te geven voor 99 jaar onder de bovenvermelde voorwaarden.

*De GECORO is zich bewust van de waarde van het perceel. Het bestemmingsplan wordt begrensd door de bestaande perceelsgrenzen en doet geen uitspraak over een eventuele verbreding van de N8.*

*Wat de vraag naar een erfpacht in plaats van een onteigening betreft, vindt de commissie niet dat dit haar bevoegdheid is. Het is de keuze van het stadsbestuur geweest om een onteigeningsplan op te maken.*

Op het bestemmingsplan staat de ligging van de parking (mogelijkheid om 10 % te verharden) in het parkgebied niet aangeduid. De bezwaarhebbende stelt voor om 3 parkeerzones te maken.

*De commissie vindt dat de opsplitsing van de parking in overweging moet genomen worden in het inrichtingsplan van het park.*

2. Eddy Barbier, poststempel aangetekend schrijven: 5 mei 2008

De bezwaarhebbende is eigenaar van een loods die in het RUP wordt ingekleurd als parkzone terwijl het gewestplan het gebied als landschappelijk waardevol agrarisch gebied bestemt. Door deze bestemmingswijziging wordt zijn onroerend goed waardeloos omdat de huidige activiteit als uitdovend wordt bestempeld.

*De omvorming van dit perceel van landschappelijk waardevol agrarisch gebied tot parkgebied past binnen de visie van het RUP over het Vaubanpark. Conform het advies van de R-O Vlaanderen en de bestendige deputatie moet de herlocalisatie wel meer verduidelijkt worden.*

Verder maakt de bezwaarhebbende de opmerking dat een nieuwe woonzone gecreëerd wordt in het onbebouwd gedeelte landschappelijk waardevol agrarisch gebied, terwijl de bestaande woonzone (met onder meer de loods van de bezwaarhebbende) niet als woonzone wordt ingekleurd. De bestaande woningen en panden blijven derhalve zonevreemd.

*Dit bezwaarschrift steunt zich op onechte feiten en wordt verder niet behandeld.*

3. Vincent Delplancke, poststempel aangetekend schrijven: 6 mei 2008

De bezwaarhebbende verzet zich tegen het feit dat de parking in de parkzone niet concreet wordt gesitueerd. Dit betekent dat ze eender waar in de zone kan worden aangelegd. De bezwaarhebbende doet het voorstel om de parking te laten aansluiten in het verlengde van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen zodat ze tevens dienstig zou zijn voor de personeelsleden van het Annuntiata-instituut.

*De GECORO pleit voor een randparking aan de andere zijde van de Europalaan zoals ze was ingetekend in het plan dat voorlag op de plenaire vergadering. Indien dit niet mogelijk is kan de opsplitsing van de parking in overweging genomen worden in het inrichtingsplan van de parkzone.*

De verhardingsmogelijkheid tot 10 % van de parkzone is te veel.

*De GECORO benadrukt dat dit percentage een maximum is. Het betekent niet dat dit aandeel volledig zal verhard worden.*

De bezwaarhebbende wenst dat de deelzone met asterisk voor gemeenschapsvoorzieningen wordt geschrapt. De ruimte biedt teveel mogelijkheden aan de school. De noodzaak hiertoe wordt niet aangetoond. Bovendien is het niet duidelijk welke activiteiten hier precies kunnen plaatsvinden en welke mate van hinder dit kan opleveren.

De bezwaarhebbende wenst zeker niet op een muur van 4 m hoog te kijken.

*De commissie is van oordeel dat er een zekere mate van rechtszekerheid moet worden gegeven aan de school en aan de aanpalende eigenaars. De behoefte aan een hoger gebouw wordt inderdaad niet aangetoond. Hierdoor wordt geadviseerd om de hoogte te beperken tot 3 m. Er worden wel voldoende maatregelen getroffen om geen gebouw te plaatsen met een grotere oppervlakte dan de draagkracht van de omgeving toelaat.*

4. Firmin Lottefier – Maria Deman, poststempel aangetekend schrijven: 25 april 2008

Idem bezwaar 3.

5. Ivan Delbarre – Véronique Vanderscheuren, poststempel aangetekend schrijven: 24 april 2008

Idem bezwaar 3.

6. Simonne Vanhyfte – Cloet, afgiftebewijs 30 april 2008

De bezwaarhebbende is eigenaar van de hoeve in het parkgebied. Ze wenst dat dit stuk, net zoals de zonevreemde woningen in de Pannestraat, (gedeeltelijk) wordt omgezet naar woongebied.

*Het perceel van de bezwaarhebbende is één van de kernzaken van het RUP. Het behoud van deze zone als parkgebied is noodzakelijk voor de uitvoering van het plan. Het is immers de poort tot het gebied. Bovendien is er een fundamenteel verschil tussen dit perceel en de andere bebouwde percelen langs de Pannestraat. De andere woningen staan immers op geringe afstand van de straat en op de rand van het parkgebied. De woning van de bezwaarhebbende ligt midden in het parkgebied en kan moeilijk omgezet worden in woonzone.*

7. Annuntiata-instituut, poststempel aangetekend schrijven: 14 mei 2008

De school heeft bezwaar tegen de onteigening omdat de percelen in het onteigeningsplan door de school gebruikt worden als sportaccommodatie, recreatieruimte en evacuatie ruimte bij rampen.

*Het stadsbestuur heeft altijd gezegd dat er slechts onteigend zal worden indien de uitvoering van het RUP niet kan worden waargemaakt. Bovendien is het zo dat de behoeften van het Annuntiata-instituut niet perse tegengesteld zijn aan de behoeften die in het RUP worden vooropgesteld. Indien een onteigening zou nodig zijn, om bijvoorbeeld een ontsluiting te realiseren in kader van het RUP, kan deze uitgevoerd worden.*

De school heeft eveneens bezwaar tegen het verbod op het plaatsen van een draadafsluiting op het schooldomein, gezien de beveiliging van de school (inbraak en vandalisme).

*De commissie heeft begrip voor dit aspect van het bezwaar. Voor een school is het een must om hun domein degelijk te kunnen afschermen. Een draadafsluiting moet toegelaten worden. Deze afsluiting verhindert niet dat er een groenscherm wordt voor geplaatst.*

---

*Na de bespreking van de punten verlaten de vertegenwoordigers van de politieke partijen de vergadering. Daarna geeft de commissie advies over de besproken dossiers.*

**Bespreking van de adviezen, opmerkingen en bezwaren ten gevolge van het openbaar onderzoek van RUP Daniël De Haenelaan – Europalaan**

Conform §5 van artikel 49 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en verdere wijzigingen, worden de adviezen van de bestendige deputatie en het agentschap over de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen integraal opgenomen in het advies van de GECORO.

Het advies van de bestendige deputatie luidt als volgt:

“Conform art. 49 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 ontwerp. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de stad Veurne werd gesteld in de brief van 4 maart 2008. Het ontwerp werd op 11 maart 2008 op het provinciebestuur ontvangen. Het openbaar onderzoek begint op 17 maart 2008 en eindigt op 15 mei 2008.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Stad Veurne - gemeentelijk RUP ‘Daniël Dehaenelaan - Europalaan’, ontwerp van februari 2008, opgemaakt door de WVI, bestaande uit:

plan bestaande toestand en juridische toestand; bestemmingsplan; stedenbouwkundige voorschriften; toelichtingsnota, onteigeningsplan.

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

### **1. Juridische vormvereisten**

Het plan voldoet aan de juridische vormvereisten.

### **2. Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Veurne**

Veurne wenst met het plan de historische wallenrelicten te herwaarderen. Dit in combinatie met een park die een link dient te zijn met het stadspark. Deze visie past binnen de optie van het PRS-WV dat bv. toeristisch-recreatieve ontwikkelingen baseert op bestaande potenties en in complementariteit met de kustbadplaatsen. In relatie met het GRS Veurne is de opmaak van het GRUP gemotiveerd door de wens om een groene wig ten westen van het historische centrum te realiseren.

Het voorliggend document wenst een planologisch perspectief te bieden voor een aantal zonevreemde constructies langs de Klokhofstraat en de Pannestraat. Uit de vergunningstoestand blijkt dat een aantal constructies echter onvoldoende vergund is. Om de voorliggende voorschriften te rechtvaardigen is het noodzakelijk dat aangetoond wordt dat deze constructies dateren van voor het gewestplan. Dit kan door middel van inschrijvingen in het bevolkingsregister of door middel van bv. oude foto's. Indien niet kan aangetoond worden dat de constructies behoorlijk vergund zijn, dienen de stedenbouwkundige voorschriften uit te gaan van zonevreemde constructies. Het is niet aangewezen om onrechtmatig tot stand gekomen constructies door middel van dit RUP te regulariseren. De ontwikkelingsvisie voor zonevreemde constructies dient te steunen op een gebiedsgerichte visie waarbij een afweging gemaakt wordt door middel van een aantal factoren (mobiliteit, waarde open ruimte, aanwezige relicten, ...). In voorliggend document is dit onvoldoende uitgewerkt. Hoe zal bv. de bebouwing aan de Klokhofstraat ontsloten worden? Hoe wordt het toelaten van losstaande constructies bij zonevreemde woningen gemotiveerd? Om voor goedkeuring in aanmerking te komen is het nodig dat de gebiedsgerichte aanpak verder uitgewerkt wordt. Ten opzichte van het voorontwerp is conform het advies de zone voor randparking en reservatiezone ten westen van de N8 geschrapt.

### **3. Specifieke aandachtspunten**

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt voor het benzinstation aan de Pannestraat een uitzondering gemaakt in de verhouding hoofd- en nevenbestemming. Het is aangewezen het benzinstation aan te duiden op het bestemmingsplan.

De bepaling dat 'meergezinswoningen toegelaten zijn mits de voorschriften gevolgd worden' (zone 1: aaneengesloten bebouwing) is overbodig als de hoofdbestemming 'wonen' is.

Het aannemersbedrijf aan de Klokhofstraat dient volgens de stedenbouwkundige voorschriften te herlocaliseren naar het nieuw lokaal bedrijventerrein. Het is niet mogelijk om dergelijke zaken verordenend op te leggen in stedenbouwkundige voorschriften. Eventueel kan in de toelichtende kolom vermeld worden dat er op het nieuw lokaal bedrijventerrein een zone gereserveerd is voor het bedrijf.

De voorschriften van zone 4 (parkzone) stellen dat ter hoogte van het symbool 'landschappelijk relict' een uniforme overgang dient gerealiseerd te worden tussen de private tuinen en het park. Het betreft hier echter enkel het meest oostelijk gelegen relict. Het is aangewezen de intentie als volgt te formuleren: Indien het landschappelijk relict de grens vormt tussen de parkzone en private tuinen, dan...

In de parkzone is bebouwing toegelaten met een volume van maximaal 800m<sup>3</sup>. De vraag wordt gesteld of de stedenbouwkundige verordening nr.1 van Veurne in dit gebied uitspraken doet over de maximale hoogte. Indien dit niet het geval is, is het noodzakelijk dat voorschriften opgenomen worden die de maximale hoogte vastleggen. De stedenbouwkundige voorschriften maken onder de titel 'symbolen' een onderscheid tussen parkgebied en jaagpad. Dit onderscheid is echter niet uitgewerkt op het bestemmingsplan. Het is nodig dat dit onderscheid ook daar geduid wordt.

De legende van het bestemmingsplan stemt niet overeen met de stedenbouwkundige voorschriften. Het is aangewezen dit te corrigeren.



#### **4. Besluit**

Het ontwerp van gemeentelijk RUP D. Dehaenelaan - Europalaan voor de stad Veurne, bestaande uit een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften, plan bestaande toestand, bestemmingsplan en onteigeningsplan, wordt **gunstig** geadviseerd op voorwaarde dat:

- op een voldoende wijze de vergunningstoestand van de zonevreemde constructies opgenomen wordt;
- de voorschriften voor zonevreemde constructies aan de Klokhofstraat opgebouwd worden vanuit een gebiedsgerichte benadering.

Ook wordt gevraagd rekening te houden met de specifieke aandachtspunten.”

Het advies van het Agentschap RWO luidt als volgt:

#### **“Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Petit Paris van de stad Veurne Advies tijdens openbaar onderzoek**

##### **1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders**

Op grond van artikel 49, §4, derde lid van het decreet van 19 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, bezorgt het Agentschap R-O Vlaanderen 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 49 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het PRS werd goedgekeurd op 06/03/2002. Bijgevolg beslist de Deputatie over (onthouding van) goedkeuring van het gemeentelijk RUP.

Het GRS werd goedgekeurd op 01/12/2005.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Veurne-Westkust (KB 06/12/1976) volgende bestemmingen: woongebied, parkgebied, agrarisch gebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied en gebied voor waterwegen.

##### **2. samenvatting van het dossier**

Het RUP D. De Haenelaan-Europalaan heeft verschillende doelstellingen. De wallensite langs de Europalaan zal worden uitgebouwd als park met respect voor de landschappelijke en historische waarde van de site. Tussen het park, het kanaal Duinkerke-Veurne en de stedelijke omgeving worden onderlinge relaties gerealiseerd. De bestaande zonevreemde stedelijke voorzieningen en woongelegenheden krijgen een aangepaste bestemming. Ook voor de gedeeltelijk zonevreemde Annuntiata-school worden beperkte uitbreidingsmogelijkheden voorzien. Binnen de parkzone wordt een parking voorzien voor het schoolpersoneel en langsparkeren. Er wordt werk gemaakt van de ontsluiting en bereikbaarheid van het parkgebied (voetgangersdoorsteek naar stadscentrum, dubbelrichtingsfietspad, aanlegsteiger langs Kanaal Duinkerke-Nieuwpoort).

##### **3. beknopte historiek**

Op 31/01/2008 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een gunstig advies.

Op 25/02/2008 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 17/03/2008 tot en met 15/05/2008.

##### **4. verenigbaarheid met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**

Het plangebied is gelegen nabij het centrum van de stad Veurne. Het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Veurne door de provincie is nog niet voltooid. Het plangebied zal wellicht binnen de afbakeningslijn gelegen zijn, waardoor een stedelijkgebiedbeleid gevoerd kan worden. De planopties voorzien in de uitbouw van stedelijke groenvoorzieningen ten behoeve van een kwalitatieve, groene leefomgeving. De bestaande stedelijke potenties worden ten volle benut om de leefbaarheid van het stedelijke weefsel te vergroten, hetgeen globaal genomen in overeenstemming is met het RSV. De herbestemming van zonevreemde woningen is slechts aanvaardbaar mits bijkomende duiding vanuit het GRS (inzonderheid de woningen langs de Klokhofstraat) en inperking van de ontwikkelingsmogelijkheden. In het bijzonder omvat de zone voor open en/of halfopen bebouwing ten westen van de N8 een gebied dat momenteel nog ingekleurd is als agrarisch gebied en dat deel uitmaakt van het herbevestigd agrarisch gebied. Gezien het hier een bevestiging van de bestaande toestand betreft, is hier echter geen sprake van een bijkomende inname van het agrarisch gebied en kan akkoord gegaan worden met de voorgestelde planopties.

##### **5. toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**

In de bindende bepalingen van het GRS wordt gewag gemaakt van de ontwikkeling van een ‘groene wig als samenhangend stedelijk groengebied’ (RK14B). Het behoud van de stadswallen en de uitbouw van recreatieve verbindingen worden als aandachtspunten aangestipt. In het GRS wordt de mogelijkheid voorzien een randparking

te ontwikkelen tussen de D. De Haenelaan en de Europalaan. De planopties zijn in overeenstemming met de doelstellingen uit het GRS. Het GRS stelt een ruimtelijk goed ingepaste uitbreiding voor de school Annuntiata voorop. Deze doelstelling wordt onvoldoende vertaald in de voorschriften bij het RUP, waardoor de ruimtelijke inpasbaarheid niet gegarandeerd wordt. In het GRS wordt uitdrukkelijk vermeld dat een strook palend aan de Pannestraat en het woonlint in de Duinkerkestraat herbestemd kunnen worden naar woongebied. In de nota wordt echter niet geduid hoe de voorziene ontwikkeling van de zonevreemde woningen langsheen de Klokhofstraat kaderen binnen de visie op zonevreemde woningen in het GRS. Op het eerste zicht lijken de bouw mogelijkheden en de mogelijke functiewijzigingen in strijd met het GRS.

## 6. andere inhoudelijke opmerkingen

- De voorschriften van een RUP zijn verordenend. Richtinggevende bepalingen dienen opgenomen te worden in de verordenende voorschriften. De rechterkolom (toelichting en visie) mag zich enkel beperken tot louter toelichting bij de verordenende voorschriften en mag geen bijkomende voorschriften bevatten. Nu bevat die kolom nog tal van richtinggevende aanduidingen die in feite bijkomende voorschriften zijn die dus thuis horen in het verordenend deel. Algemene bepaling 1 dient ook in die geest herschreven.
- Een RUP kan geen bijkomende (tussenliggende) procedures instellen tussen het RUP en de goedkeuringsprocedure van een aanvraag stedenbouwkundige vergunning. Strikt genomen kan een akkoord van een buur ook niet geëist worden vooraleer een vergunning kan afgeleverd worden. Dit is hier het geval voor de plaatsing van een carport in de onbebouwde zijstrook (zone 1). Wel kan gevraagd worden dat een informatieve nota of studie wordt gevoegd bij een bouw aanvraag waaruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan een aantal op te lijsten criteria uit het RUP (vb. goed nabuurschap, bezonning, privacy,...)
- Het is aangewezen waardevolle bebouwing in overdruk aan te duiden op het bestemmingsplan en bijkomende voorschriften te voorzien met het oog op het behoud van de aanwezige kwaliteiten. Ook in de algemene bepalingen van de voorschriften dient meer nadruk gelegd te worden op de erfgoedwaarden binnen het plangebied. De huidige voorschriften wekken immers de indruk dat slechts voor werken en constructies in functie van openbaar nut een afweging gemaakt dient te worden met betrekking tot de aanwezige erfgoedwaarden, en dan nog enkel in functie van het aspect archeologie.
- Binnen de zone voor aaneengesloten bebouwing en de zone voor open en/of halfopen bebouwing worden kleinhandel, diensten en horeca toegelaten indien zij een ondergeschikt aandeel in de zone innemen. Uit de toelichtende kolom blijkt dat dit bekeken moet worden op niveau van de ganse zone (30% van de totale vloeroppervlakte). Dit is niet werkbaar in de praktijk en geeft aanleiding tot rechtsonzekerheid.
- De zonevreemde woningen ten westen van de N8 worden opgenomen binnen de zone voor open en/of halfopen bebouwing met een aanduiding in overdruk (nb: er dient verduidelijkt dat de stedenbouwkundige voorschriften op p. 48 bijkomende voorschriften zijn). De mogelijkheden die voor deze woningen worden gecreëerd, stemmen echter niet volledig overeen met de bepalingen voor zonevreemde woningen in de Polders volgens het GRS (blz. 158). Zo wordt geen melding gemaakt van de vereiste om de nodige aandacht te schenken aan de typische verschijningsvorm van de woning, zoals expliciet vermeld in het GRS. Tevens dient verduidelijkt te worden dat geen nieuwe horeca-activiteiten kunnen worden voorzien in deze woningen. Ook dient de omvang van de mogelijke diensten beperkt tot hetgeen bepaald is in het GRS. Verder dient expliciet in de voorschriften te worden opgenomen dat het binnen deze deelzone niet mogelijk is bijgebouwen op te richten volgens de bepalingen die gelden voor de overige woningen binnen de zone voor open en/of halfopen bebouwing. Bij zonevreemde woning kunnen immers slechts constructies worden opgericht die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht.
- Binnen de parkzone wordt in overdruk een deelzone voor watergebonden activiteiten aangeduid. Omtrent de zonegrens van deze deelzone wordt geen duiding gegeven. De langwerpige vormgeving, parallel aan de Europalaan en dwars op het kanaal, dient te worden toegelicht in de toelichtingsnota. De vraag wordt gesteld waarom deze zone niet zo veel mogelijk aansluitend op het jaagpad langs het kanaal voorzien wordt.
- Bij de algemene voorschriften m.b.t. inrichting en beheer van deze zone is sprake van de woning met asterisk in de Pannestraat die op termijn een deel van het onthaal kan herbergen. Deze woning is opgenomen in het onteigeningsplan. Het is dan ook aan te raden een concrete termijn voorop te stellen in de voorschriften.
- Ook het aannemersbedrijf aan de Klokhofstraat dient te herlocaliseren. Dit bedrijf wordt niet onteigend. Er worden geen termijn of geen criteria vooropgesteld wanneer precies dit bedrijf geherlocaliseerd dient te worden. Dergelijke vage tijdsaanduidingen dienen vermeden te worden.
- De zone voor gemeenschapsvoorzieningen, die de Anuntiata-school omvat, paalt rechtstreeks aan het park. Deze zone heeft een groot bebouwingspercentage en is volledig verhard. In het GRS wordt uitdrukkelijk gesteld dat de ruimtelijke inpasbaarheid van de school in het park verzekerd dient te worden. Dit wordt onvoldoende vertaald in de voorschriften, enkel wordt een kleine passage opgenomen omtrent parkbeheer. De doelstelling om de school ruimtelijk in te passen in de omgeving dient explicieter in de voorschriften te worden opgenomen teneinde een bruuske overgang tussen school en park te vermijden. Ook ontbreekt een visie op de relatie met het water. Voorschriften in analogie met de aanpalende zone 1\* lijken opportuun.

## 7. algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV inzake het benutten van stedelijke potenties om de leefbaarheid van het stedelijke weefsel te vergroten en geeft grotendeels uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd mits rekening gehouden wordt met bovenvermelde opmerkingen.”

De commissie sluit zich aan bij het advies van de bestendige deputatie en van het Agentschap RWO. Voor de nevenbestemming dient de ontwerper een nieuwe formulering op te maken waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande nevenbestemmingen.

Gelet op de bovenstaande bespreking van de bezwaren neemt de commissie unaniem de volgende standpunten in over de bezwaren:

- bezwaar van Dirk Castelein – Hilde Devos

Het bezwaar wordt ongegrond geacht. De Gecoro wenst geen uitspraken te doen over de manier waarop het RUP wordt uitgevoerd (erfpacht of onteigening) daar dit geen ruimtelijke materie is.

De commissie stelt voor om de mogelijkheid tot opsplitsing van de parkeermogelijkheden in het park, mee te nemen bij de opmaak van het inrichtingsplan. Niettemin betreurt de commissie de schrapping van het gebied aan de westelijke kant van de Europalaan als randparking.

- bezwaar van Eddy Barbier

Het bezwaar wordt unaniem ongegrond geacht gezien het perceel waarop de loods van de bezwaarhebbende staat, historisch gezien deel uitmaakt van de versterkte vesting. Evenwel moet het stadsbestuur een zekere mate van toekomstperspectief kunnen bieden aan de bezwaarhebbende en kan de bestaande, vergunde toestand gedoogd worden zolang ze geen hinder oplevert voor de ontwikkeling van het Vaubanpark. Ondertussen moet gekeken worden naar een passende herlocalisatie met medewerking van het stadsbestuur.

- bezwaar van Vincent Delplancke, Firmin Lottefier – Maria Deman en Ivan Delbarre – Véronique Vanderscheuren

Het bezwaar wordt eensgezind gedeeltelijk gegrond geacht. De mogelijkheid tot opsplitsing van de parking dient mee opgenomen te worden bij de opmaak van het inrichtingsplan van het park. Zoals eerder gesteld betreurt de Gecoro dat de randparking aan de overzijde van de Europalaan niet werd weerhouden.

Het aandeel mogelijke verharding van de parkzone kan aanvaard worden. Dit is immers een maximum.

Om de ruimtelijke impact op de omgeving te beperken mag de deelzone met asterisk voor gemeenschapsvoorzieningen behouden blijven maar moet de maximum hoogte voor gebouwen in deze deelzone worden beperkt tot 3 m.

- bezwaar van Simonne Vanhyfte – Cloet

De hoeve en de toegang ernaartoe is een integraal en belangrijk onderdeel in het concept van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het is niet mogelijk dit op dezelfde manier te behandelen als de andere zonevreemde woningen langs de Pannestraat zonder te raken aan de ruimtelijke kwaliteit en de toegankelijkheid van het parkgebied. De commissie acht het bezwaar unaniem ongegrond.

- Bezwaar van het Annuntiata-instituut

Het bezwaar wordt unaniem gedeeltelijk gegrond bevonden. Op het bezwaar tegen de onteigening wordt niet ingegaan. De onteigening kan nodig zijn voor de uitvoering van het plan. Bovendien zijn de voorschriften in het RUP niet tegenstrijdig met de behoeften van de school.

Verder heeft de school bezwaar tegen het niet mogen plaatsen van een draadafsluiting. De commissie is van oordeel dat een school in de mogelijkheid moet zijn om een draadafsluiting te kunnen plaatsen gezien de veiligheid van de leerlingen en de bescherming van de gebouwen.

Bijgevolg geeft de commissie een gunstig advies op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de bovenstaande opmerkingen en adviezen.

*Na het advies voor dit punt vervoegt Chris Waeyaert, voorzitter, de vergadering en neemt hij het voorzitterschap terug over.*