

VEURNE
RUP Petit Paris

Stadsbestuur Veurne
Grote Markt 27
8630 Veurne

Brugge, 11 juni 2008

Verantwoording

Titel VEURNE
RUP Petit Paris

Projectnummer : 200525

Documentnummer : 200525-2

Revisie : 09

Datum : 11 juni 2008

P:\200525\4 Inh\BPA_RUP\31_Def\200525_DEF_MVT_KVA.doc

Auteur(s) : Karel Vanackere

e-mail adres : karel.vanackere@grontmij.be

Gecontroleerd : Karel Vanackere

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd : Karel Vanackere

Paraaf goedgekeurd :

Contact : T +32 50 45 79 80
F +32 50 45 79 90
E brugge@grontmij.be

Gezien en voorgesteld door de gemeenteraad in vergadering
van .././....
op bevel,
De secretaris, De Burgemeester,

Coulier Edwin Verfaillie Jan

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP
voor iedereen ter inzage heeft gelegen van .././.... tot .././....
namens het College
op bevel,
De secretaris, De Burgemeester,

Coulier Edwin Verfaillie Jan

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering
van .././....
op bevel,
De secretaris, De Burgemeester,

Coulier Edwin Verfaillie Jan

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner : Arch. Karel Vanackere.

1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave.....	3	2.4.5	Concept invulling van het nieuwe woongebied.....	21
2	Toelichtingsnota	5	2.4.6	Sportterreinen – concept invulling.....	22
2.1	Inleiding.....	5	2.5	Toelichting bij het grafische plan en de stedenbouwkundige voorschriften	23
2.2	Algemene situering van het RUP	5	2.6	Afwijkingen ten opzichte van het gewestplan	23
2.2.1	Ligging van het RUP	5	2.7	Opgave van de strijdige bepalingen.....	24
2.2.2	Ruimtelijke context van het plangebied	7	2.8	Op te heffen voorschriften	24
2.2.3	Ruimtelijke kenmerken van het plangebied	8	2.9	Ruimtebalans	24
2.3	Situering van het RUP binnen de planningscontext.....	10	2.10	Watertoets	25
2.3.1	Gewestplan	10	2.10.1	Bebouwing	25
2.3.2	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	10	2.10.2	Opvang hemelwater	25
2.3.3	Provinciaal ruimtelijk structuurplan.....	11	2.10.3	Verhardingen.....	25
2.3.4	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.....	12	2.10.4	Besluit	25
2.3.5	BPA's	17	2.11	Plenaire vergadering	26
2.3.6	Verkavelingen.....	17	2.12	Omzetting van ontwerp naar definitief dossier.....	26
2.3.7	Monumenten en landschappen	17	2.13	Bijlagen.....	26
2.3.8	Erfdienstbaarheden	17	2.13.1	Verslag plenaire vergadering van 20 december 2007.....	26
2.3.9	Woningbehoefte stedelijk gebied Veurne	18	2.13.2	Advies agentschap R-O Vlaanderen van 19 december 2007	26
2.4	Visievorming	19	2.13.3	Advies provincie West-Vlaanderen van 7 december 2007	26
2.4.1	Locatiekeuze voor wonen.....	19	2.13.4	Advies afdeling duurzame landbouwontwikkeling van 19 december 2007	26
2.4.2	Locatiekeuze – behoefte voor sportvoorzieningen.....	19	2.13.5	Advies van de GECORO van 13 december 2007.....	26
2.4.3	Uitgangspunten van het RUP	20	2.13.6	Advies Polder Noordwatering Veurne 28 december 2007.....	26
2.4.4	Ruimtelijke concepten - structuurschets.....	21	2.13.7	Advies van de GECORO van 29 mei 2008	26
			3	Verordenend deel.....	27
			3.1	Algemene bepalingen.....	27
			3.1.1	Openbaar nut.....	27

3.1.2	Waterhuishouding en integraal waterbeheer	27
3.1.3	Artikel 1: Projectzone huisvesting.....	28
3.1.4	Artikel 2: zone voor sport en recreatie	32
3.1.5	Artikel 3: Zone met behoud van de woonfunctie	34
3.1.6	Artikel 4: onbevaarbaar oppervlaktewater met inbegrip van erfdienstbaarheidstrook.	34
3.1.7	Artikel 5: Openbare wegen.....	35
3.1.8	Artikel 6: In te richten verkeerspunt.....	35
3.1.9	Artikel 6: voet en fietswegen (pijlaanduiding).....	36
4	Bijlagen 37	

2 Toelichtingsnota

2.1 Inleiding

Met dit RUP geeft de gemeente uitvoering aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dat werd goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen van 1 december 2005.

Het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan Petit Paris heeft als doel de organisatie en ontwikkeling van het noordelijk stadsdeel van Veurne tussen de Burgweg tegen de grens met Koksijde, het kanaal van Nieuwpoort naar Duinkerke, de Spiekerstraat en de Noordstraat. Het structuurplan stelt dat de drie stedelijke omgevingen Petit Paris, Voorstad en Nieuwstad worden versterkt en uitgebouwd tot aantrekkelijke gemengde buurten.

2.2 Algemene situering van het RUP

2.2.1 Ligging van het RUP

Het RUP Petit Paris omvat het agrarische gebied ten noorden van Veurne. Het wordt begrensd door de Burgweg (palend aan het militaire vliegveld van Koksijde) in het noorden, het kanaal van Nieuwpoort naar Duinkerke in het oosten, recentere woonwijken in het zuiden en een deel van de stedelijke sportinfrastructuur langs de Noordstraat in het westen.



Figuur 1: situering plangebied op luchtfoto.

2.2.2 Ruimtelijke context van het plangebied

Het plangebied leunt direct aan bij de stadswijk Petit Paris. Deze wijk wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van eerder historische bebouwing langs de hoofdstraten en recentere bebouwing in de binnengebieden.

Ten westen van het plangebied bevindt zich de stedelijke sportinfrastructuur die vooral op buitensporten is gericht onder de vorm van voetbalvelden, tennisvelden, atletiekpiste etc.

In het noorden grenst het plangebied aan het militair vliegveld op grondgebied van Koksijde. De mogelijkheid bestaat dat in de toekomst een deel van dit militair vliegveld een andere bestemming krijgt waarbij een ontsluiting naar het station van Koksijde (op grondgebied van Veurne) mogelijk zou worden.



Figuur 2: zicht op de bebouwing van Petit Paris.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich het kanaal Nieuwpoort – Duinkerke dat op zijn beurt de grens vormt van een gaaf open ruimte gebied dat zich uitstrekt richting Wulpendammestraat.

Het gebied wordt ontsloten door de Noordstraat en de Burgweg. Voor voetgangers en fietsers vormt de Konterdijk (jaagpad langs het kanaal) een goed alternatief. Deze Konterdijk is tevens deel van toeristisch recreatieve fietswegen.

Een bijkomende ontsluiting voor voetgangers en fietsers kan worden gerealiseerd via de Spiekerstraat waar bij het goedkeuren van de verkavelingen rekening is gehouden met een verbinding van het achterliggende gebied.

2.2.3 Ruimtelijke kenmerken van het plangebied

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit weiland en akkerland waarbinnen beperkte vormen van bebouwing voorkomen onder de vorm van een landbouwbedrijvigheid en enkele zonevreemde woningen.



Figuur 3: Loods van de technische dienst

Langs de Noordstraat zijn de gebouwen van de stedelijke technische diensten gevestigd.

Op de grens van het gebied met de recentere bebouwing bevindt zich het Slabelinckgeleed dat verder het gebied doorsnijdt parallel met de Torreelhoek.



Figuur 4: zicht op Slabelinckgeleed

Tussen het Slabelinckgeleed en de bebouwing bevindt zich een openbare groenzone die hoofdzakelijk uit graspartijen bestaat.

Deze openbare groenzone maakt deel uit van de zachte verbindingen die in de wijk aanwezig zijn en vormt de verbinding met de Burgweg.



Figuur 5: openbare groenzone tussen Slabelinckgeleed en woonwijk.

Tussen de Burgweg en de Noordstraat, die beiden doodlopen tegen het militair vliegveld, bevinden zich drie kleinschalige zonevreemde woningen. Tussen de Torreehoek en de Konterdijk zijn twee landbouwbedrijven aanwezig. Het landbouwbedrijf langs de Konterdijk en dit langs de Burgweg kennen beiden een uitdovend karakter.

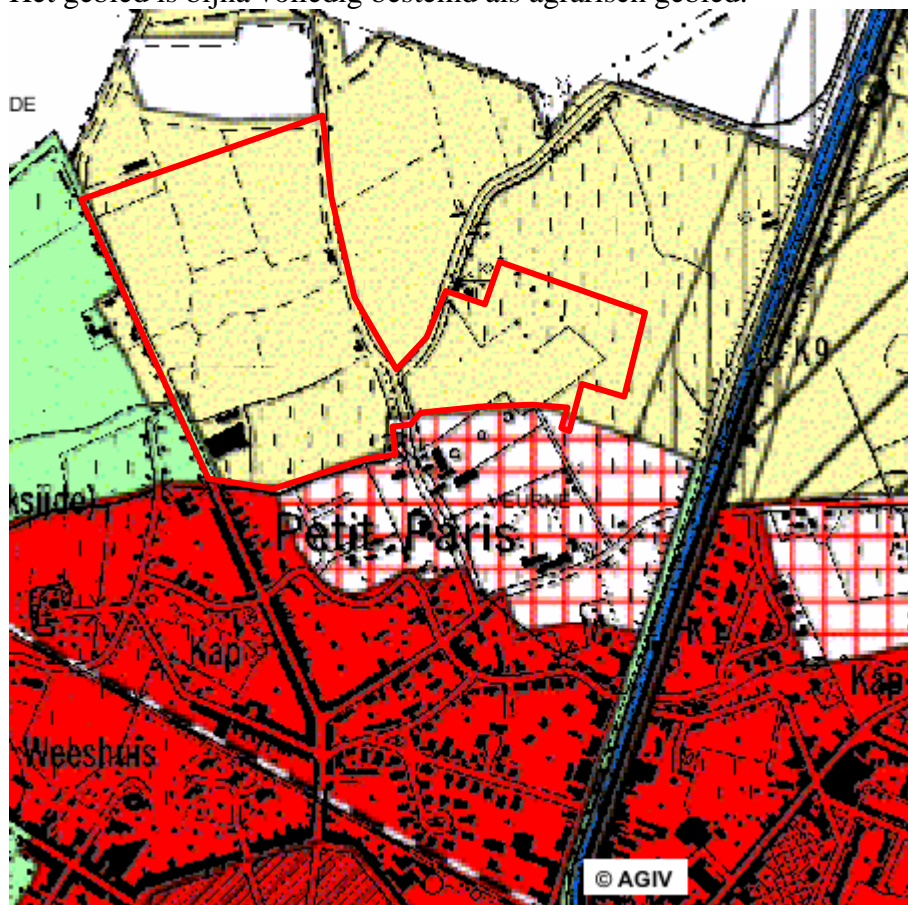
Het totale gebied kent weinig kleine landschapselementen en heeft een open karakter. Het ligt volledig ingesloten tussen de stad, het militaire vliegveld, de sportaccommodatie en de natuurlijke grens die gevormd wordt door het kanaal Nieuwpoort – Duinkerke.

2.3 Situering van het RUP binnen de planningscontext

2.3.1 Gewestplan

Het plangebied behoort tot het gewestplan Veurne-Westkust, dat bij KB van 6 december 1976 werd vastgelegd en gewijzigd bij MB van 11 juni 1996.

Het gebied is bijna volledig bestemd als agrarisch gebied.



Figuur 6: Gewestplan

2.3.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Veurne wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. In stedelijke gebieden staat een concentratie van voorzieningen en activiteiten voorop. Nieuwe woningen, economische activiteiten en voorzieningen worden geconcentreerd in stedelijke gebieden.

Om dit te realiseren en te operationaliseren worden stedelijke gebieden afgebakend. De afbakening geeft aan binnen welke perimeter een stedelijk gebiedsbeleid of een beleid van concentratie zal gevoerd worden. Voor een kleinstedelijk gebied zoals Veurne is dit de taak van de provincie. In afwachting van een afbakening door de provincie suggereert de gemeente binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een hypothese van afbakening op basis van de gewenste ruimtelijke structuur. Veurne maakt tevens deel uit van het stedelijk netwerk van de kust. Voorzieningen op het niveau van het netwerk kunnen een betekenis hebben voor meerdere steden of gemeenten. Doel is de complementariteit tussen de elementen van het netwerk verder uit te bouwen door een selectieve inplanting van voorzieningen op het niveau van het netwerk (bijvoorbeeld functies op toeristisch-recreatief vlak) die de eigenheid en rol van verschillende elementen versterkt.

Veurne is als kleinstedelijk gebied een economisch knooppunt. Economische knooppunten zijn gebieden die een belangrijke rol vervullen in de economische structuur van Vlaanderen en die een belangrijk aandeel in de tewerkstelling vormen. Het ruimtelijk-economisch beleid op Vlaams niveau staat voor een selectieve bundeling van economische activiteiten in economische knooppunten. Hierdoor wordt een evenwichtige spreiding van de werkgelegenheid gerealiseerd.

2.3.3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan

Het PRS neemt de Vlaamse selecties over. In het PRS wordt een toebedeling gedaan van te realiseren woongelegenheden in de periode 1992-2007. Voor Veurne bedraagt dit aantal 525 eenheden waarvan minimaal 95% moet gerealiseerd worden in het af te bakenen stedelijke gebied.

Veurne ligt op de overgang van de Westkustruimte en de Westelijke Polderruimte waarvoor volgende beleidsdoelstellingen van belang zijn met betrekking tot het plangebied:

De Westkustruimte behandelt de relaties binnen de driehoek De Panne - Veurne - Nieuwpoort'. Bepalend voor de ruimtelijke structuur zijn onder meer het kleinstedelijk gebied Veurne als stedelijke pool en de polders als open ruimte tussen de kustdorpen en Veurne.

Er wordt een beleid beoogd dat dynamische activiteiten concentreert in het kleinstedelijk gebied Veurne. Een aanbodbeleid wordt gevoerd voor bedrijven dat zowel de economische dynamiek ondersteunt als de rol van Veurne voor de omgevende regio versterkt. Om het kleinstedelijk gebied compact te houden tegenover de open ruimte en om te vermijden dat de kustbebouwing vergroeit met Veurne wordt een openruimte verbinding geselecteerd.

In Veurne is er ook plaats voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen voornamelijk gebaseerd op bestaande potenties (o.a. historisch centrum, jachthaven, bakkerijmuseum) en in complementariteit met de kustbadplaatsen.

Voor de Westelijke Polderruimte gelden volgende ontwikkelingsperspectieven:

de zuidelijke grens van de Westelijke Polderruimte volgt de bovenloop van de IJzer tot het kleinstedelijk gebied Diksmuide, langs de kern Gistel. Ten noorden overlapt deze deelruimte de Kustruimte.

Van belang is het vrijwaren van de grote aaneengesloten open ruimte, als belangrijke gebieden van de agrarische structuur. Grote delen van deze ruimte zullen bouwvrij of serrevrij gehouden worden omwille van de kwaliteit van de landschappelijke openheid.

In het onmiddellijke achterland van de kust (tot de A18) worden toeristisch-recreatieve ontwikkelingen beperkt. Dit gebied wordt opgehouden als buffergebied tussen de toeristische ontwikkelingen aan de kust en het binnenland. De toeristisch-recreatieve activiteiten worden beperkt tot lijnvormige elementen (kanalen) en kleinschalige platte-landsactiviteiten.

Grote delen van de IJzervallei, samen met de komgronden van Lampernisse, vallen binnen een natuuraandachtzone. Het valleigebied van de IJzer is hier prioritair voor het integraal waterbeheer. De kanalen en poldervaarten krijgen een betekenis in de ecologische infrastructuur. Met uitzondering van de kleinstedelijke gebieden zal de hele deelruimte gevrijwaard moeten blijven van dynamische activiteiten.

De kleinstedelijke gebieden Veurne en Diksmuide zullen deze activiteiten opvangen. Een bijkomende potentie is het cultuurhistorische karakter van Veurne en Diksmuide. Dit betekent dat naar toeristisch-recreatieve voorzieningen mogelijkheden (o.a. verblijfsaccommodatie) kunnen worden voorzien.

2.3.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

2.3.4.1 Informatief gedeelte

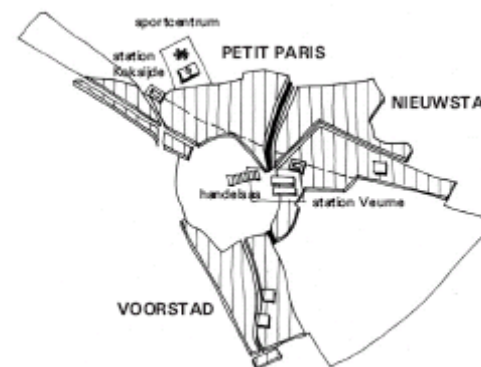
Petit Paris (p 45-46)

De stedelijke woonomgeving wordt doorsneden door een aantal stedelijke verkeersassen (N8 en N35). Ook de spoorlijn doorsnijdt het gebied. Het station van Koksijde (dat zich op het grondgebied van Veurne bevindt) is aan de rand van de woonomgeving gelegen.

De Noordstraat en in mindere mate de Pannestraat (N35) fungeren als wijkverzamelweg voor de woonomgeving. De Pannestraat is als invalsweg drager van tal van kleinhandelsfuncties. Nabij de N8 komen meer grootschalige kleinhandelsactiviteiten en voorzieningen (vormingsinstituut) voor.

De Noordstraat (geen invalsweg) is daarentegen geen drager van kleinhandelsfuncties.

Historische bebouwing in de woonomgeving concentreert zich op de rand van de binnenstad, langs invalswegen. Een groot deel van de woonomgeving bestaat uit woonwijken met overwegend vrijstaande woningen. Recent vindt een uitbreiding plaats in noordelijke richting. Langs het kanaal Veurne-Nieuwpoort komen enkele appartementsgebouwen voor. In Petit Paris zijn, in tegenstelling tot de andere woonomgevingen, geen grootschalige sociale woonwijken ingeplant.



Aan de rand van de woonomgeving is het sport- en recreatiegebied van de stad gelegen. Het is op een kwalitatieve manier ingericht en geeft een verzorgde indruk. De Noordstraat vormt de belangrijkste ontsluiting voor het gebied. Het wordt tevens ontsloten door langzaam verkeersroutes vanuit de woonomgeving.

Bij het berekenen van de woningbehoefte worden volgende conclusies getrokken:

Het scenario met de extra taakstelling voor het stedelijk gebied wordt verder als scenario+ aangeduid. Dit wordt geformuleerd als suggestie naar de provincie. Het scenario zonder extra taakstelling voor het stedelijk gebied wordt als scenario 0 aangeduid.

De extra taakstelling wordt als suggestie naar de provincie geformuleerd. Dit element kan aan bod komen bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

	2000-2007	2008-2015
Scenario +		
Stedelijk gebied	179 + 202	150 + 169
Buitengebied	96	81

Confrontatie van behoefte en aanbod

De confrontatie tussen behoefte en aanbod geeft volgende resultaten voor het scenario 0.

	2000-2007	2008-2015
Stedelijk gebied	-43	-55
Buitengebied	-67	-54

De confrontatie tussen behoefte en aanbod geeft volgende resultaten voor het scenario+.

	2000-2007	2008-2015
Stedelijk gebied	-245	-224
Buitengebied	-67	-54

Conclusie

Rekening houdend met het maximaal te realiseren bijkomend aanbod in het buitengebied (en de verschuiving naar het stedelijk gebied) levert dit volgende resultaten op.

Behoeft aan ruimte voor nieuwe woonomgevingen in het stedelijk gebied buiten het huidig juridisch bestemd aanbod (in ha)

	2000-2007	2008-2015
Scenario 0	3,9	4,0
Scenario +	12,0	10,8

Behoeft aan ruimte voor nieuwe woonomgevingen in het buitengebied (Bulskamp) buiten het huidig juridisch bestemd aanbod (in ha) – in woonuitbreidingsgebied

	2000-2007	2008-2015
Scenario 0	0,7	0,7

In het richtinggevend deel wordt verder gewerkt met scenario 0. Het andere scenario wordt aangegeven als suggestie naar de provincie. De nieuwe woonomgevingen worden als zoekzone aangegeven. Ook de woonomgevingen van de tweede planperiode (2008-2015) worden als zoekzone aangeduid.

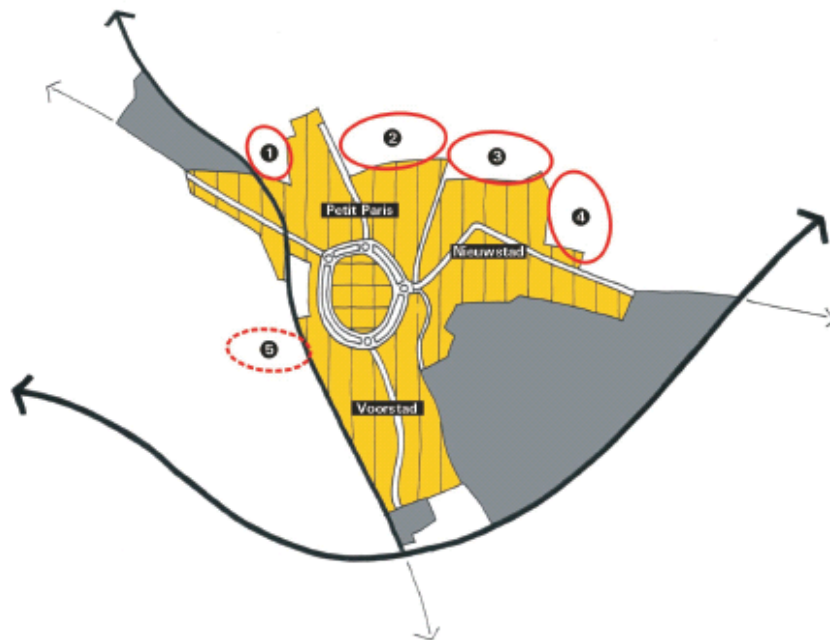
2.3.4.2 Richtinggevend gedeelte

Programmatische woonomgevingen (p 132)

Op basis van de confrontatie tussen behoefte en aanbod is er nood aan 5 ha nieuwe te bestemmen woonomgeving in de periode 2000-2007 en 5 ha in de periode 2008-2015 (scenario 1).

Volgens de andere scenario's, als suggestie naar de provincie, is er nood aan 3,9 tot 13 ha nieuwe te bestemmen woonomgeving in de periode 2000-2007 en 4 tot 11,7 ha in de periode 2008-2015.

Gebieden die in aanmerking komen voor de ontwikkeling van nieuwe stedelijke woonomgevingen, worden ten opzichte van elkaar afgewogen aan de hand van verschillende criteria. Er wordt gezocht naar geschikte gebieden in de noordrand van het stedelijk gebied, die een versterking vormen van de bestaande woonomgevingen Petit Paris en Nieuwstad. Het gaat om de gebieden 'Sint-Idesbaldusstraat', 'Burgweg', 'Dode Mannenstraat' en 'Proostdijkstraat'. De N8 en de E40 worden beschouwd als harde grenzen van het stedelijk gebied.



In functie van vroegere beleidsoverwegingen is ook een locatie nabij de Duinkerke Brug, ten westen van de N8 en ten zuiden van de woningen langs de Duinkerkestraat, in de afweging meegenomen.

Criteria in functie van de afweging zijn:

- De woonomgeving moet een versterking vormen van bestaande woonstructuur. De ontwikkeling van een woonomgeving als een afzonderlijke entiteit (die geen binding heeft met het stedelijk woonweefsel) is niet aangewezen. Versterking van de woonomgeving kan concreet door de ontwikkeling van groen- en recreatieve elementen op wijkniveau.
- De woonomgeving moet goed kunnen ontsloten worden via een wijkverzamelweg. Belasting van woonstraten is niet aangewezen.
- De nabijheid van het centrum en voorzieningen.

- Mogelijkheden op het vlak van afvalwaterzuivering van de nieuwe woonwijk (aansluiting op rioleringsnet).
- Aantasting van de open ruimte: de nieuwe woonomgeving vormt een minimale aantasting van de open ruimte. Gebieden die belangrijk zijn voor het functioneren van buitengebied-functies (landbouw, natuur, toerisme) worden niet aangetast. Ook de ontwikkeling van een scherpe begrenzing tussen het stedelijk gebied en de open ruimte vormt een pluspunt.

Op basis van de afwegingsmatrix gaat de voorkeur uit naar de ontwikkeling van de gebieden 'Burgweg' en 'Proostdijkstraat'.

Gezien de nieuwe woonomgeving Proostdijkstraat in de onmiddellijke omgeving van de voorziene uitbreiding van de industriezone wordt voorzien, zal tussen beide functies een goede bufferzone worden voorzien; deze is uit te voeren voorafgaandelijk aan de realisatie van de industriezone.

Ze genieten de voorkeur op de ontwikkeling van de gebieden Sint-Idesbaldusstraat, Dode Mannenstraat en Duinkerkestraat.

Het gebied 'Sint-Idesbaldusstraat' wordt niet weerhouden omwille van:

- wijk vormt een geïsoleerd geheel, zonder aansluiting op rest van de stedelijke woonomgeving;
- ontsluiting via een bijkomende aantakking van de N8 als primaire-weg is niet aangewezen;
- gebied heeft potenties voor uitbreiding van het sport- en recreatiegebied.

Het gebied 'Dode Mannenstraat' wordt niet weerhouden omwille van:

- het doordringen van de nieuwe woonomgeving in de open ruimte
- Het gebied 'Duinkerkestraat' wordt niet weerhouden omwille van:
- de geïsoleerde ligging van de wijk, zonder aansluiting met de stedelijke woonomgeving;
 - de inname van open ruimte ten westen van de N8 (tegen het concept van de N8 als duidelijke grens).

Bovendien is het weinig geschikt door de beperkte grondkwaliteit. De bruto te ontwikkelen oppervlakte van de gebieden 'Burgweg' en 'Proostdijkstraat' bedraagt respectievelijk ca. 11 en 14 ha. Dit volstaat om de behoefte aan nieuwe te bestemmen woonomgevingen in te vullen volgens alle scenario's.

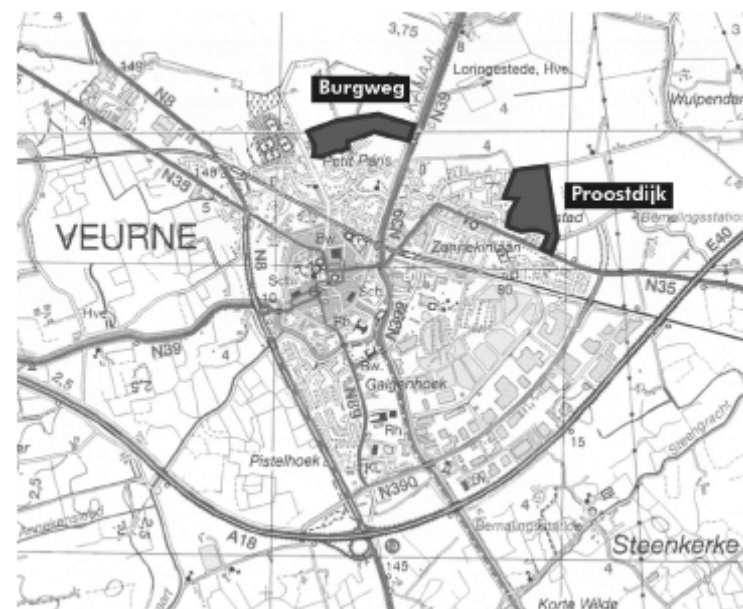
Het gebied 'Burgweg' kan tevens (gedeeltelijk) ingezet worden ter versterking van de stedelijke sport- en recreatiezone. Beide gebieden worden als evenwaardig beschouwd. Er is met andere woorden geen verschil in prioriteit voor de ontwikkeling ervan als stedelijke woonomgeving.

Het is wenselijk de ontwikkeling van dergelijke gebieden in zijn geheel te bekijken. Er wordt voorgesteld om per gebied een structuurschets uit te werken die de mogelijkheden van het gebied in beeld brengt en die de ontsluiting, gewenste woningtypologie... in grote lijnen aangeeft. De structuurschets kan tevens de locatie aangeven van elementen die het wonen ondersteunen (groenelementen, speelvoorzieningen...) en legt de band met de bestaande stedelijke woonomgeving die versterkt wordt.

Onderstaande gebiedsafbakeningen zijn indicatief. De concrete afbakening gebeurt in het kader van het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Veurne. In dit proces kan ook de keuze voor ontwikkelingsscenario's op het vlak van wonen uitgeklaard worden.

Ook de watertoets dient nog te gebeuren.

Programmatie wonen



Het plangebied behoort tot een van de drie stedelijke woonomgevingen waarvan gesteld wordt dat ze moeten worden uitgebouwd tot stedelijke woonomgevingen met aantrekkelijke gemengde buurten. Daarnaast wordt gepleit voor een duidelijke randafwerking van de grens stedelijk gebied – open ruimte.

Bij de acties op het niveau van het stedelijk gebied worden voor het plangebied volgende relevante zaken vermeld:

Ruimtelijk uitvoeringsplan stedelijke woonomgevingen

Type maatregel: gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor de ontwikkeling van de nieuwe stedelijke woonomgevingen 'Burgweg' en 'Proostdijkstraat' wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt. De concrete afbakening van deze woonomgevingen gebeurt in het kader

van het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied. In het uitvoeringsplan worden de principes op het vlak van ontsluiting, woningtypologie, inpassing van stedelijke voorzieningen, inpassing in de omgeving en fasering opgenomen. In het uitvoeringsplan krijgen de bestaande woningen langs de Noordstraat ook een aangepaste woonbestemming.

Ruimtelijk uitvoeringsplan sportpark

Type maatregel: gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Voor de ontwikkeling van het sportpark als stedelijk recreatief element wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt. Hierin worden de principes voor de ontsluiting, inrichting, inpassing in de omgeving en mogelijke uitbreiding van het sportpark (tussen het bestaande recreatief element en de Sint-Idesbaldusstraat) opgenomen. Via het uitvoeringsplan kan ook het bebouwd stedelijk weefsel (dat nu als parkgebied bestemd is) een aangepaste bestemming krijgen. In het plan wordt gezocht naar een bijkomende ontsluiting van het sportpark naar de Sint-Idesbaldusstraat.

	binnenstad als gemengde woonomgeving		ruimtelijk goed ingepaste suikerfabriek
	versterkte handelsas		locatie voor hoogwaardige voorzieningen
	groene wig		poort tot de stad
	stedelijk projectgebied		stedelijk recreatief element
	stedelijke woonomgeving met wijkverzamelweg		potentiële uitbreiding stedelijk recreatief element en stedelijke voorzieningen (enkel in woonomgeving)
	gebufferde woonomgeving		stedelijke of regionale weg
	wonen langs het water		station als knooppunt van openbaar vervoer
	uitbreiding stedelijke woonomgeving met ontsluiting		kanaal als groene en recreatieve as
	verdicht gemengd bedrijventerrein		voetgangersbrug
	uitbreiding regionaal bedrijventerrein		spoorlijn
	uitbreiding lokaal bedrijventerrein		open ruimte
	imagorijke gebouwen op zichtlocatie		



2.3.4.3 Bindend gedeelte

Het ruimtelijk uitvoeringsplan is een uitvoering van RK11B en RK13B die als volgt luiden:

RK11B: Ontwikkeling stedelijke woonomgevingen

De woonstructuur in het stedelijk gebied wordt versterkt door de ontwikkeling van nieuwe stedelijke woonomgevingen Burgweg en Proostdijk. De concrete afbakening wordt vastgelegd in het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied. Voor deze gebieden wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt waarin de inrichting van woonomgevingen wordt vastgelegd. Ook de fasering wordt in het plan aangegeven, in overleg met de provincie (afbakening kleinstedelijk gebied).

RK13B: Versterkt recreatief element op het niveau van het stedelijk gebied

Het sport- en recreatiegebied op het niveau van het stedelijk gebied langs de Noordstraat wordt versterkt in combinatie met een zone voor openbaar nut. De ontwikkelingsmogelijkheden worden vastgelegd in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Gezien beide ontwikkelingen direct op elkaar aansluiten is ervoor geselecteerd om het geheel te vatten in één ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bij het goedkeuringsbesluit van 1 december 2005 werden volgende ruimtelijke kernbeslissingen van goedkeuring onthouden:

Uit het bindend gedeelte:

- RK11B (pg. 198): het bindend opnemen van bepalingen die dienen afgewogen te worden bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied;
- RK18B (pg. 200): het in het bindend gedeelte opnemen van de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor een bovenlokale ecologische infrastructuur;
- RK21B (pg. 201): de opname van de niet-limitatieve lijst van op te volgen projecten van bovenlokaal niveau.

Dit betekent dat met betrekking tot het wonen wordt teruggevallen op de bepalingen van het richtinggevend deel. Uit het overleg naar aanlei-

ding van de plenaire vergadering en de standpunten die zijn ingenomen in het kader van het opstarten van het proces voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied kan worden geconcludeerd dat op korte termijn 4 ha kan worden ontwikkeld voor het lenigen van de directe noden. Verdere reserveringen en/of bestemmingen in functie van wonen worden afhankelijk gesteld van het afbakeningsproces. Het plan dient zich bij gevolg te beperken tot het voorzien van 4 ha woongebied voor onmiddellijke realisatie.

2.3.5 BPA's

In het plangebied zijn met uitzondering van een zeer beperkt deel geen bijzondere plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen gelegen. Ten westen van het plangebied bevindt zich het BPA Nieuwe Treinhalte parkzone Noord deel I (MB 24 september 2004), ten zuiden bevindt zich het BPA De Spiekers MB 11 januari 1994 en herziening MB van 10 november 2004 waarvan een zeer beperkt deel is opgenomen in het RUP.

2.3.6 Verkavelingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen goedgekeurde verkavelingen of delen van goedgekeurde verkavelingen:

2.3.7 Monumenten en landschappen

Binnen het plangebied zijn geen beschermde monumenten of landschappen aanwezig.

2.3.8 Erfdienstbaarheden

Langs de waterlopen op de grens van het gebied en door het gebied geldt een erfdienstbaarheid ten behoeve van het onderhoud van de waterlopen. Om de onderhoudswerken te kunnen uitvoeren dienen de oevers langs beide kanten van de waterloop vrij te worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang zouden belemmeren van werktuigen. Geadviseerd wordt

hiervoor een zone van minimum 5 meter te voorzien, te rekenen vanaf de kruin van de waterloop landinwaarts.

Parallel aan de Konterdijk bevindt zich een ondergrondse collector die vertrekt vanuit het pompstation aan de Hanssenslaan richting RWZI Wulpen. Boven de collector en in een strook van 5 m langs beide zijden ervan mogen geen constructies worden opgericht.

2.3.9 Woningbehoefte stedelijk gebied Veurne

Cfr 2.3.4.1. De opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan kadert in het bieden van een voldoende aanbod aan stedelijke woonmogelijkheden om de vooropgestelde taakstelling en behoefte te kunnen dekken.

In een eerste fase wordt een gebied van 4 ha voorgesteld voor onmiddellijke realisatie.

2.4 Visievorming

2.4.1 Locatiekeuze voor wonen

Locatiekeuze Burgweg: in het GRS worden de Burgweg en de Proostdijkstraat naar voor geschoven als mogelijke sites voor woonontwikkeling. Bij de afweging wordt rekening gehouden met het besluit van de Vlaamse Regering van 31 maart 2006 met betrekking tot de planningsprocessen voor natuur, landbouw en bos. Het gebied ter hoogte van de Proostdijkstraat maakt deel uit van landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat herbevestigd is. Het gebied ter hoogte van de Burgweg is niet herbevestigd agrarisch gebied.

Rekening houdende met de keuze om de voorzieningen voor sport en recreatie in oostelijke richting uit te breiden heeft de zone Burgweg een aantal bijkomende voordelen. Het gebied dat tussen het kanaal, het militair domein en de sportzone komt te liggen verliest op lange termijn zijn betekenis als zone voor de beroepslandbouw door zijn beperkte omvang en zijn ingesloten karakter. Het gebied is tevens begrensd wat anders ligt voor de site Proostdijkstraat waar het waardevol agrarisch gebied zich wijds uitstrekt.

De Burgweg sluit beter aan bij het historische stadscentrum dan de site van de Proostdijkstraat. Onder andere door de ligging ten westen van het kanaal zijn er minder barrières tussen de site en de stadskern. Om van de zone Proostdijkstraat het stadscentrum te bereiken dient steeds het kanaal te worden overgestoken. Dit levert op vandaag al een aantal knelpunten op. Daarenboven is de bereikbaarheid van de nieuw te ontwikkelen stedelijke voorzieningen ter hoogte van de het sportcentrum vanaf de Proostdijkstraat niet gunstig zonder bijkomende infrastructuurle voorzieningen (brug over het kanaal).

Op basis van deze overwegingen wordt ervoor geopteerd om de zone Burgweg te verkiezen boven de zone Proostdijkstraat.

2.4.2 Locatiekeuze – behoefte voor sportvoorzieningen

Het stedelijk sportdomein wordt bij voorkeur ingeplant ten noorden van Petit Paris (= ten oosten van het huidige sportpark) en niet op de locatie langs de N8. De keuze van deze locatie betekent een meerwaarde voor het aangrenzende en toekomstige woongebied. Bovendien is deze locatie gemakkelijker en veiliger bereikbaar voor fietsers dan de locatie aan de drukke N8. De locatie ten oosten van het huidige sportpark ligt gemiddeld dicht bij alle scholen. Dit is van belang omdat er reeds een overeenstemming is met het Annuntiata-instituut voor medegebruik van de toekomstige sporthal. Deze school zal daarbij een vaste fietsverbinding naar de sportzaal hebben. Niet alleen qua afstand tot de scholen is deze locatie beter, ook naar veiligheid toe. Door de uitbreiding van het sportpark in de oostelijke richting wordt voor de verbinding met het Annuntiata-instituut het zwart kruispunt N8/N35 vermeden.

Zeker wanneer een zwembad wordt gebouwd zullen de aangehaalde elementen nog meer van belang zijn. Er zijn immers jaarlijks tussen 40.000 en 50.000 schoolzwemmers geteld in het huidige zwembad. Voor al deze leerlingen is het van belang dat ze op een zo veilig en kort mogelijke manier bij het zwembad geraken.

Overigens is de infrastructuur van het huidige sportpark op die manier ingericht dat een uitbreiding aan oostelijke zijde het best aansluit op de bestaande infrastructuren.

De directe behoefte voor sport en recreatie omvat:

- de herlocalisatie van twee voetbalvelden met name het voetbalveld van het College aan de Dehaenelaan dat parkgebied wordt in het RUP Dehaenelaan – Europalaan en het voetbalveld aan de Galgenhoek (Callicanne) dat door de uitbreiding van de kliniek en de verschuiving van het VTI wordt ingenomen.
- de realisatie van een bijkomend voetbalveld
- de realisatie van een sporthal in een samenwerkingsovereenkomst met een school die geen sporthal kan plaatsen in parkgebied

- de realisatie van een nieuw zwembad ter vervanging van het verouderde zwembad in het centrum;
- de realisatie van de nodige infrastructuur voor een tennisclub die momenteel ca 500 leden telt omvattende een aantal (6 à 8) overdekte terreinen naast een aantal buitenterreinen (10-tal) met de mogelijkheid om in de toekomst verder uit te breiden. De tennisclub ontstond in de jaren 90 en voldoet aan een lokale ontspanningsbehoefte. Door een tekort aan terreinen en het niet beschikken over binnenterreinen wordt het functioneren sterk gehinderd. Bij slecht weer en voor interclubwedstrijden is een overdekte infrastructuur noodzakelijk;
- huisvesting van onderhoudsdiensten horende bij het sportcomplex
- voorzieningen voor gevechtssporten en judo gekoppeld aan de sporthal
- integratie van een joggingparcours – looppiste
- de nodige voorzieningen voor toegankelijkheid en parkeren.

Om dit programma te realiseren wordt volgende oppervlaktebehoefte geraamd:

Voetbalvelden inclusief uitloopstroken: 3 x 1 ha

Tennisvelden open lucht inclusief uitloopstroken: 0,5 ha

Overdekte tennisinfrastructuur: 0,5 ha

Sportcomplex omvattende sporthal met bijbehorende accommodatie en zwembad: 0,5 ha.

Onderhoudsdiensten – loods + buitenopslag: 1 ha

Parkeervoorzieningen: 0,5 ha

De netto ruimtebehoefte wordt geraamd op 6 ha.

Afhankelijk van de landschappelijke aanleg en de integratie van groenelementen, het integreren van een joggingparcours, een mountainbikeroute etc., het voorzien van de noodzakelijke toegangswegen en wandelpaden en de noodzakelijke vrije ruimtes tussen gebouwen en sportvelden en tussen sportvelden onderling dient de netto oppervlakte vermenigvuldigd met een factor 1,6 à 2. Dit brengt de bruto ruimtebe-

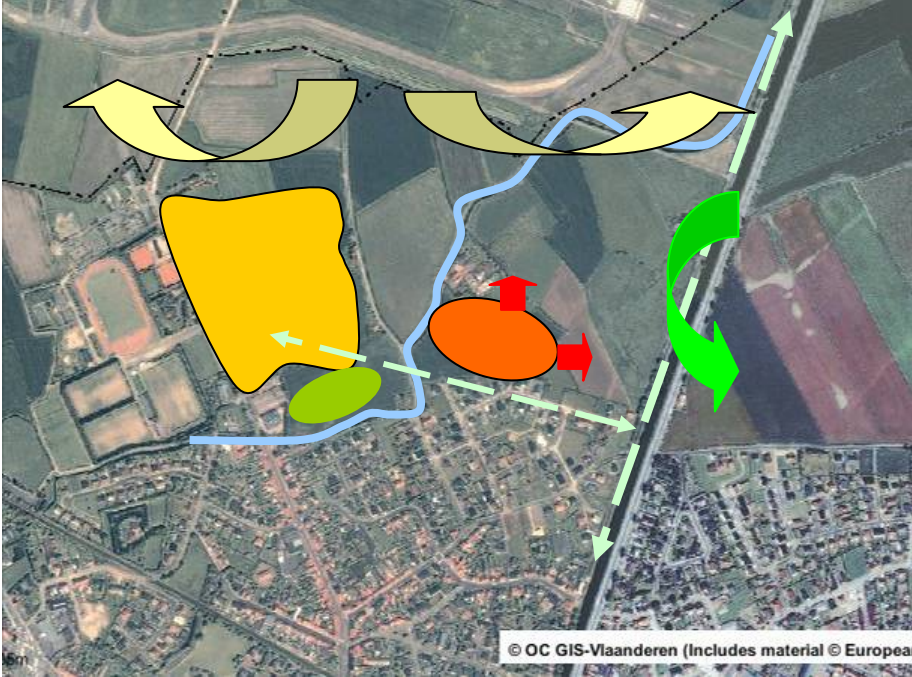
hoefte op 9,6 à 12 ha. Door de grootste oppervlakte te voorzien kan voldoende flexibiliteit worden ingebouwd.

Er kan tevens verwezen worden naar het sportbeleidsplan van de stad waarin de ruimtebehoefte is geduid en waarbij de ontwikkelingsvisie op lange termijn is vervat.

2.4.3 Uitgangspunten van het RUP

- Bestemmen van 4 ha woongebied met een gemiddelde dichtheid van 25 woningen per hectare in functie van het invullen van de directe nood binnen het stedelijk gebied. De ontwikkeling dient zodanig te gebeuren dat een toekomstige uitbreiding mogelijk blijft zonder dat dit het functioneren van deze fase hypothekeert;
- Voorzien dat voldoende sociale woningen worden geïntegreerd bij de ontwikkeling van het project;
- Een heldere ontsluitingsstructuur waarbij de bestaande residentiële wijk niet bijkomend wordt belast;
- Aandacht voor zachte verbindingen;
- Aandacht voor kwalitatieve groenvoorzieningen;
- Voorzien van mogelijkheden voor de verdere uitbouw van het sport en recreatiecentrum in functie van een toekomstgerichte uitbouw waarbij een aantal indoor-voorzieningen kunnen worden gerealiseerd zoals een sporthal, overdekt zwembad, judolokalen, overdekte tennisterreinen etc en er tevens ruimte wordt gecreëerd voor de aanleg van bijkomende buitensportvelden;
- Integreren van de voormalige stortplaats in de zone voor sport en recreatie;
- Optimale afwerking van de stadsrand naar de open ruimte gebruik makend van de elementen van de natuurlijke structuur;
- De problematiek van de bestaande zonevreemde woningen oplossen;

2.4.4 Ruimtelijke concepten - structuurschets



2.4.5 Concept invulling van het nieuwe woongebied
 De eerste fase van de realisatie van het woongebied omvat een gedeelte van 4 ha. Met een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare betekent dit dat er minimaal 100 woonegelegenheden moeten worden gerealiseerd. Hierbij wordt ernaar gestreefd 30 % van het aantal woningen te realiseren binnen de sociale sector.
 Onderstaande schets van mogelijke invulling voldoet aan deze voorwaarden binnen een typologie van hoofdzakelijk eengezinswoningen en kangoeroewoningen. In het rood gearceerde deel kunnen 12 kangoeroewoningen (24 woonegelegenheden) en 6 klassieke eengezinswoningen in de sociale sector worden gerealiseerd. In de rest van het gebied kunnen een 70-tal eengezinswoningen van diverse typologie

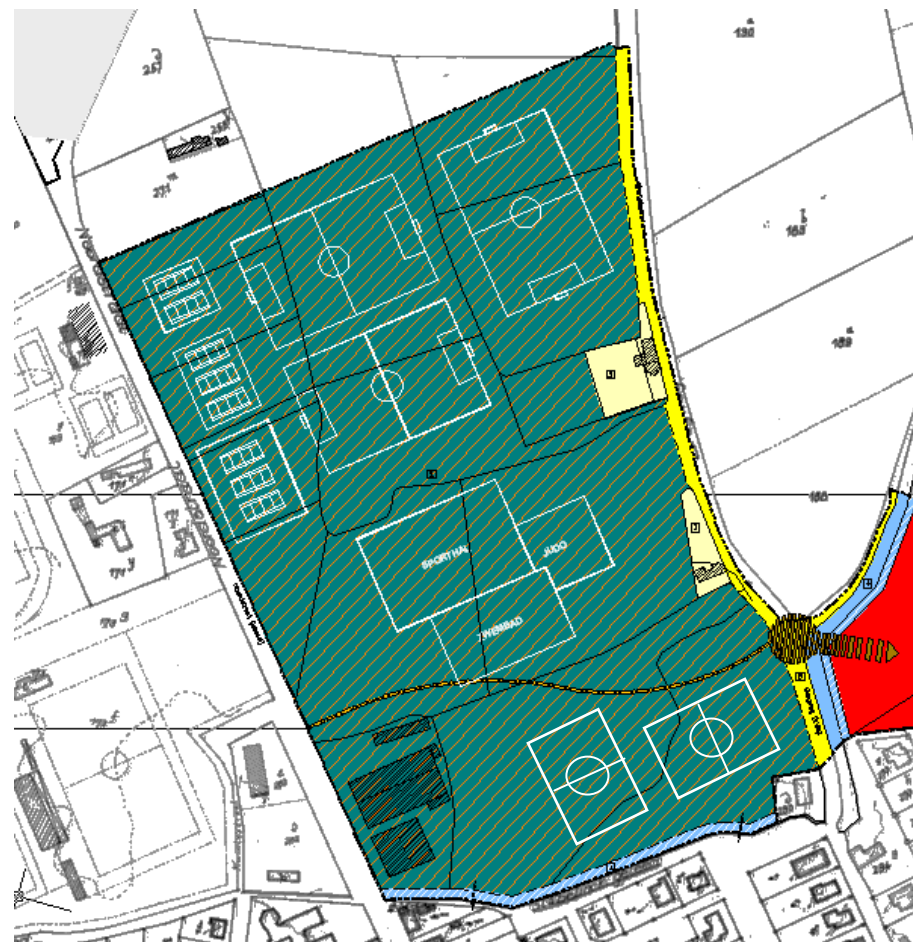
worden gerealiseerd waarbij rekening wordt gehouden met een mogelijke oostelijke uitbreiding.
 Binnen het concept wordt ervoor geopteerd om de groenvoorzieningen te integreren in de publieke ruimte in functie van het creëren van een groene buurt. Actief sporten kan op de aanpalende sportterreinen en er zullen in de aanpalende groenzone tevens mogelijkheden worden gecreëerd.
 Er wordt bij de ontwikkeling rekening gehouden met de bestaande typologie in de directe omgeving waarbij een grotere dichtheid wordt gerealiseerd doch de eengezinswoning primeert.



2.4.6 Sportterreinen – concept invulling

Voor de sportterreinen kan de voorgestelde configuratie van organisatie inspirerend werken. Hierop is vast te stellen dat een grote oppervlakte noodzakelijk is om op een verantwoorde manier aan de behoeften te voldoen. Er wordt voor geopteerd om de openlucht terreinen langs de noordelijke zijde te voorzien als overgang naar de open ruimte. De voormalige stortterreinen krijgen een eerder parkachtige aanleg waarin joggingparcours, mountainbike etc. kunnen worden geïntegreerd. Op deze site is volgens OVAM het oprichten van gebouwen niet mogelijk.

De bebouwing wordt voorzien aansluitend bij de Noordstraat en wordt centraal op het terrein voorzien opdat op deze manier de functies sterk kunnen worden gebundeld wat onnodige grondinname voorkomt.



2.5 Toelichting bij het grafische plan en de stedenbouwkundige voorschriften

Het gebied is gevat in een vijftal bestemmingszones waaronder een projectzone huisvesting waarbij garanties ingeschreven zijn naar dichtheid (25 woningen per hectare), naar zachte verbindingen, naar mengvorm van typologie en aanbod sociale huisvesting (aparte deelzone), een zone voor gemeenschapsvoorzieningen die georganiseerd wordt in functie van sport en recreatie met de mogelijkheid om overdekte accommodaties uit te bouwen onder de vorm van een sportcomplex, eventueel een overdekt zwembad, overdekte tennisbanen etc. De twee zonevreemde woningen die binnen de plangrens gelegen zijn worden opgenomen en krijgen de in het decreet voorziene mogelijkheden. De polderwaterloop is opgenomen als open oppervlaktewater met een deelzone voor de erfdiensbaarheidstroken. Het openbaar domein onder de vorm van wegen is opgenomen met symbolen en als bestemmingszone.

2.6 Afwijkingen ten opzichte van het gewestplan

Het plan wijkt af van het gewestplan en betekent een omzetting van delen agrarisch gebied naar woongebied en naar gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen. Een deel wordt herbestemd als parkgebied. De rest van het plangebied behoudt zijn agrarische bestemming met het accent op open ruimte en/of landschappelijke aanleg.

2.7 Opgave van de strijdige bepalingen

De voorschriften en de bestemmingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Petit Paris' vervangen de voorschriften en de bestemming van het gewestplan voor de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen. Het betreft volgende bestemmingen van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, alsook de bestemmingen uit de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Veurne - Westkust (MB 11/06/1996):

Art. 11
'agrarische gebieden
(KB 28/12/72)

Art. 11

4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijke karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 bis van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Art 5

1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

2.8 Op te heffen voorschriften

Bij het van kracht worden van het ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften en bestemmingen van het gewestplan opgeheven en vervangen door de voorschriften en bestemmingen bepaald in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

I. Lijst met op te heffen voorschriften

Na het van kracht worden van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende voorschriften in het plangebied opgeheven:

- Bestemmingen van het gewestplan Veurne Westkust KB 06.12.1976 en MB 11.06.1996 zijnde agrarische gebieden code 0900,
- Bestemmingen van het gewestplan Veurne Westkust KB 06.12.1976 en MB 11.06.1996 zijnde woonuitbreidingsgebieden
- Bestemmingen van het BPA Spiekers MB van 10 november 2004.,

2.9 Ruimtebalans

Bestemming RUP	Bestemming gewestplan agrarische gebieden	totaal
Projectzone huisvesting waarvan deelzone sociale huisvesting	ca 4 ha ca 1 ha	4 ha
Zone voor sport en recreatie	12 ha 39 a 52 ca	12 ha 39 a 52 ca
Open ruimte met agrarisch gebruik Deelzone asterisk (*)	26 a 42 ca	26 a 42 ca
Onbevaarbaar oppervlaktewater	34 a 43 ca	34 a 43 ca
Openbare wegen	41 a 84 ca	41 a 84 ca
Totaal	17 ha 42 a 21 ca	17 ha 42 a 21 ca

2.10 Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt de verplichting op een watertoets uit te voeren. De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het plan op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt. Indien dit niet mogelijk is, moeten de schadelijke effecten worden hersteld of, in gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Het plangebied van het RUP ligt in het bekken van de IJzer.

Het plangebied is niet recent overstroomd en er zijn geen recent overstroomde gebieden in de buurt.

2.10.1 Bebouwing

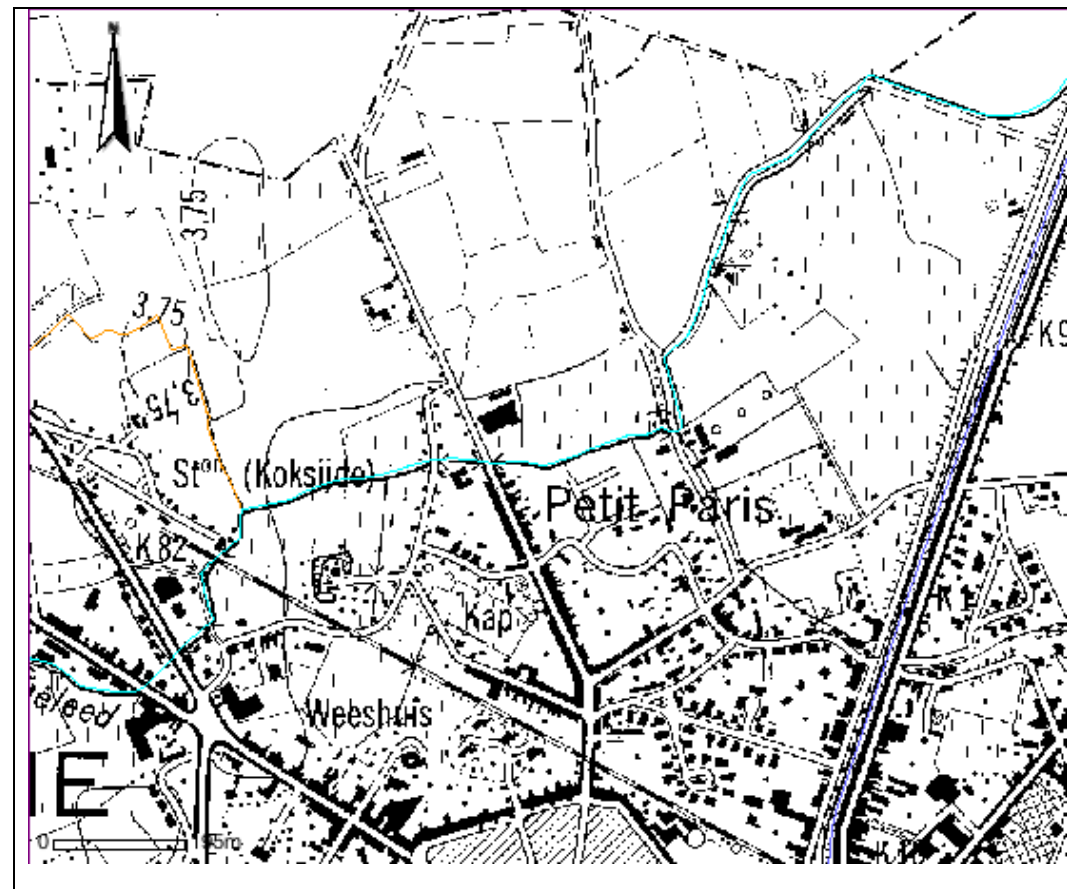
De bestaande bebouwing binnen het plangebied is beperkt. Bij de realisatie van nieuwe bebouwing zal rekening worden gehouden met de waterhuishouding. Dit betekent onder anderen dat de bijkomende verharding geen negatieve impact mag hebben op de globale waterhuishouding en dat er voldoende voorzieningen worden getroffen om oppervlaktewater af te leiden naar infiltratiezones etc.

2.10.2 Opvang hemelwater

De gemeentelijke verordening verplicht het gebruik van een eigen hemelwaterput voor de afvoer van hemelwater van nieuwe gebouwen en bij verbouwingen van bestaande gebouwen binnen het plangebied.

2.10.3 Verhardingen

In voorliggend RUP wordt het gebruik van waterdoorlatende verhardingen verplicht. Ondoorlaatbare verhardingen zijn toegestaan, indien de afwatering gebeurt naar niet verharde delen of naar een eigen opvang of een gescheiden rioleringsstelsel. Daarenboven is de toegelaten hoeveelheid te verharden oppervlakte in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP beperkt.



Figuur 7: kaart watertoets

2.10.4 Besluit

Overwegend dat binnen het overgrote deel van het plangebied de nieuwe bestemmingen bijkomende bebouwing toelaten maar dat in de stedenbouwkundige voorschriften de nadruk wordt gelegd op het gebruik van waterdoorlatende materialen en dat de toegelaten verharde oppervlakte wordt beperkt, kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

2.11 Plenaire vergadering

Het dossier werd besproken in plenaire vergadering van 24 april 2007. Op deze plenaire vergadering werden volgende besturen en instanties uitgenodigd:

- Agentschap ROW
- Agentschap R-O Vlaanderen
- Agentschap R-O Vlaanderen afdeling wonen
- Provinciebestuur West-Vlaanderen
- Agentschap duurzame landbouwontwikkeling
- Polder noordwatering
- Waterwegen en Zeekanaal NV
- Gecoro stad Veurne

Het wordt als voorbarig beschouwd de volledige zone tot tegen de grens met Koksijde nu reeds te bestemmen. Er zijn te veel elementen die deel uitmaken van het afbakingsproces van het kleinstedelijk gebied om nu reeds uitspraak te doen over het volledige plangebied. Mits bijkomende motivatie van de behoefte kan akkoord gegaan worden met de keuze voor het sportpark en de omzetting van 4 ha woongebied.

Aansluitend op de plenaire vergadering is het plangebied beperkt de gemotiveerde uitbreiding van het sportpark en de omzetting van 4 ha woongebied.

Aan de andere opmerkingen is in het document tegemoet gekomen.

2.12 Omzetting van ontwerp naar definitief dossier

Op basis van het advies van de Gecoro dat de adviezen van de bestendige deputatie en het Vlaams gewest bevat is het dossier aangepast naar een definitief ontwerp. Hierbij is een specifieke deelzone voor sociale huisvesting aangeduid binnen de projectzone wonen met de verplichting minstens 30 sociale woonegelegenheden te realiseren. Bij het hanteren van een dichtheid van 25 woonegelegenheden per hectare betekent dit dat 30% van het aantal woningen sociale huisvesting wordt.

De vergunningen toestand van de zonevreemde woningen is op plan geduid waarbij wordt vastgesteld dat inmiddels één van de twee wo-

ningen een behoorlijk vergunde en inmiddels grotendeels gerealiseerde vervangingsniewbouw betreft en dat de andere woning wordt geacht te zijn vergund en beschikt over een vergunning voor een bijbouw. De voorschriften voor deze woningen zijn bijgestuurd. Door deze aanpassingen wordt tegemoet gekomen aan de voorwaarden gesteld door de provincie.

2.13 Bijlagen

2.13.1 Verslag plenaire vergadering van 20 december 2007

2.13.2 Advies agentschap R-O Vlaanderen van 19 december 2007

2.13.3 Advies provincie West-Vlaanderen van 7 december 2007

2.13.4 Advies afdeling duurzame landbouwontwikkeling van 19 december 2007

2.13.5 Advies van de GECORO van 13 december 2007

2.13.6 Advies Polder Noordwatering Veurne 28 december 2007

2.13.7 Advies van de GECORO van 29 mei 2008

3 Verordenend deel

3.1 Algemene bepalingen

3.1.1 Openbaar nut

Het oprichten van beperkte gebouwen, constructies en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen kunnen worden aangetoond door een verklarende en verantwoorde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

De maximale hoogte bedraagt 2,50 m. De maximale grondoppervlakte per constructie bedraagt 20 m². De materialen dienen natuurlijk van aard en esthetisch verantwoord te zijn. Het gebouwtje dient zich te integreren in het landschap en aan te sluiten bij de omgevende bouwwerken.

3.1.2 Waterhuishouding en integraal waterbeheer

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer.

Regenwater moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen gekoppeld aan vertraagde afvoer naar het kanaal.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet. In alle zones is het naast de hoofdbestemming toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Deze waterpartijen en afwateringsgrachten hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde, een uitgesproken speelwaarde voor kinderen (waterhindernissen) en een landschappelijke (esthetische) meerwaarde.

I. Bestemming

Huisvesting onder de vorm van eengezinswoningen en meergezinswoningen, bestaande uit diverse typologieën met inbegrip van minstens 30 sociale woningen (gearceerde deelzone).

Het uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en handel op het niveau van de buurt is toegelaten voor zover ze een geringere oppervlakte beslaan dan de te behouden woonfunctie, met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m². De nevenfunctie moet voldoende laagdynamisch zijn zodat ze compatibel blijft met de woonomgeving. Horeca en ambacht zijn niet toegelaten

Binnen de zone dienen minstens 25 woongelegenheden per hectare te worden gerealiseerd. Het maximum aantal woongelegenheden wordt vastgelegd op 35 woongelegenheden per hectare. Bij de inrichting van de zone dient minimaal 20 % van de oppervlakte voorbehouden te worden voor publiek domein onder de vorm van wegen, pleinen en openbaar groen.

In de gearceerde deelzone dienen minstens 30 sociale woongelegenheden in het huur- en koopsegment te worden gerealiseerd.

Bij de inrichting van het gebied in deelfases dienen steeds de nodige garanties te worden ingebouwd om de doelstellingen te bereiken.

II. Inrichting

Aan het verkavelingsplan of de stedenbouwkundige vergunning voor gegroepeerde woningbouw wordt een globale inrichtingsstudie gekoppeld die een beeld geeft van de inrichting van de totaliteit van het gebied. Deze inrichtingsstudie is een informatief document dat de overheid toelaat de vergunning op afdoende manier te beoordelen.

Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:

- oriëntatie en bezonning
- privacyaspecten
- diversiteit van aanbod
- kwalitatieve aanleg publiek domein
- architecturale kwaliteit

Dit betekent onder meer dat de nevenfunctie geen overmatige parkeerdruk mag veroorzaken.

Bij de gefaseerde realisatie zullen per deelfase de nodige garanties moeten worden ingebouwd dat de doelstellingen van oppervlakte publiek domein, aantal woongelegenheden en aandeel sociale huisvesting kunnen worden gehaald. Dit kan door de doelstellingen per deelfase te realiseren of door het bieden van voldoende garanties (borgstellingen) dat ze in de toekomst zullen worden gerealiseerd.

voorschriften verordenend

Bebouwingswijze

Diverse bouwtypologieën dienen aan bod te komen binnen de projectzone.

Inplanting

Ten opzichte van de rooilijn: bij het vastleggen van de diverse typologieën kan ervoor geopteerd worden hetzij op de rooilijn te bouwen, hetzij te werken met bouwvrije afstanden.

Ten opzichte van de zijkavelgrens: ten opzichte van vrije zijgevels waarin zichten worden geplaatst dient steeds een bouwvrije afstand van 3 m te worden gerespecteerd. In de andere gevallen is de bouwvrije afstand vrij of kan ervoor geopteerd worden op de zijkavelgrens te bouwen voor zover de ruimtelijke impact op het aanpalend perceel aanvaardbaar is. Indien niet wordt aangebouwd moet de wand als gevel worden afgewerkt.

Ten opzichte van de achterkavelgrens:

Hoofdgebouw: minimaal twee maal de kroonlijsthoogte met een minimum van 6 m.

Plaatsing van bijgebouwen:

Bijgebouwen horend bij eengezinswoningen dienen steeds achter het hoofdgebouw te worden opgericht. In geval van bijgebouwen tot 12 m² met een kroonlijsthoogte van maximaal 2,5 m kan de bouwvrije afstand tot minimaal 1m gereduceerd worden. Voor grotere bijgebouwen geldt een minimale bouwvrije afstand van 2 m. Bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht.

Gegroepeerde bijgebouwen zoals garages kunnen in het globaal concept geïntegreerd worden.

Afmetingen

Bouwdiepten: maximaal 20 m vanaf de voorbouwlijn

Bouwhoogte: maximum twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m en een maximale nokhoogte van 12 m ten opzichte van het referentiepeil.

Het voorzien van ondergrondse garages is toegelaten

toelichting

Hierbij wordt onder andere gedacht aan gekoppelde bebouwing, rijbebouwing met of zonder geïntegreerde garage, patiowoningen, geschakelde bebouwing en dit in een samenhangend concept.

voorschriften verordenend

toelichting

Dakvorm

Alle dakvormen tussen 0° en 55° en boogvormen zijn toegelaten. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten

Materialen

Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en het karakter van de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. Alle materialen zijn duurzaam. Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt als een aansluitend gevelvlak worden uitgevoerd. Louter functionele betonpanelen worden niet toegelaten.

De materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen.

Afwerking randen ten opzichte van de open ruimte

Ten opzichte van de open ruimte dienen de nodige garanties te worden ingebouwd dat een landschappelijke inkleding wordt gerealiseerd.

Carports:

het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:

- Indien de afstand tot de perceelsgrens minstens 4 m. bedraagt:
 - plaatsing tot op 1 m. van de perceelsgrens
 - bouwlijn van de carport dient te starten op minimaal 1,5 m. achter de voorgevel van de woning
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - maximum oppervlakte 21 m²
 - maximum hoogte 3 m.
 - volledig in hout en 3 zijden open constructie
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.
- Indien de afstand tot de perceelsgrens minstens 3 m. bedraagt:
 - plaatsing: hetzij tot op 0,60 m van de perceelsgrens, hetzij op de perceelsgrens in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord tot

- latere aanbouw van de aanpalende.
- bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m. achter de voorgevel van de woning
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - maximum oppervlakte 21 m²
 - maximum hoogte 3 m.
 - volledig in hout en 3 zijden open constructie, hetzij, in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord tot aanbouw, 2 zijden open constructie met op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen)
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.

3.1.4 Artikel 2: zone voor sport en recreatie

voorschriften verordenend

toelichting

I. Bestemming

Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen in functie van sport en recreatie met uitsluiting van inrichtingen voor lawaaisporten in open lucht en met bestemming en eventuele uitbreiding van de bestaande groendienst.

Ondersteunende horeca, interne ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen zijn tevens toegelaten.

II. Inrichting

Aan de stedenbouwkundige vergunning wordt steeds een globale inrichtingsstudie gekoppeld die een beeld geeft van de inrichting van de totaliteit van het gebied.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document dat de overheid toelaat de vergunning op afdoende wijze te beoordelen.

Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:

- landschappelijke aanleg
- ontsluiting en parkeervoorzieningen
- diversiteit van aanbod
- kwalitatieve aanleg publiek domein
- architecturale kwaliteit
- bij de inrichting worden de gebouwen compact voorzien en wordt rekening gehouden met de kwaliteit van de open ruimte. De inplanting van de gebouwen gebeurt met zorg voor de omgevingsaspecten. Gebouwen worden geclusterd voorzien aansluitend bij de voetweg of bij bestaande bebouwing of infrastructuur.
- In geval van gefaseerde uitvoering gebeurt deze van zuid naar noord en op een compacte wijze zodat de delen die nog niet aangesneden worden open blijven langs de noordzijde.

De sportvoorzieningen bestaan zowel uit overdekte sportmogelijkheden zoals overdekte tennisbanen, sportzalen, overdekt zwembad enz als uit buitensportaccommodatie zoals voetbalvelden, tennisvelden, mountainbikeparcours etc.

Aanvullende voorzieningen in functie van onderhoud en beheer zijn eveneens toegelaten.

voorschriften verordenend

Inplanting

Ten opzichte van de rooilijn: een bouwvrije afstand van minstens 8 m moet worden gerespecteerd.

Ten opzichte van de overige zonegrenzen: een bouwvrije afstand van minstens 8 m moet worden gerespecteerd.

Maximaal 20% van de zone mag worden ingenomen door gebouwen, de rest van de zone wordt aangelegd in functie van open lucht sport en recreatie en in functie van parkaanleg.

Afmetingen

Bouwdiepten: de bouwdiepte is vrij

Bouwhoogte: de maximale bouwhoogte bedraagt 18 m.

Het voorzien van ondergrondse parkeervoorzieningen is toegelaten

Dakvorm

Alle dakvormen tussen 0° en 55° en boogvormen zijn toegelaten

Materialen

Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen een meerwaarde betekenen voor de omgeving. De materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen.

Alle materialen zijn duurzaam. Het plaatsen van zonnepanelen en andere installaties voor de opwekking van alternatieve energie is toegelaten.

Afwerking randen ten opzichte van de open ruimte

Ten opzichte van de open ruimte dienen de nodige garanties te worden ingebouwd dat een landschappelijke inkleding wordt gerealiseerd. De overgang naar de open ruimte moet op een verantwoorde manier gebeuren. Op de grens van de open ruimte en de eerste 5 m die eraan palen zijn enkel beplantingen toegelaten. Het plaatsen van afsluitingen in deze strook is verboden. Voorbij de 5^{de} m kunnen afsluitingen worden geplaatst.

toelichting

Op deze manier wordt vermeden dat een harde lijn ontstaat op de grens van de open ruimte.

3.1.5 Artikel 3: Zone met behoud van de woonfunctie

voorschriften verordenend

toelichting

I. Bestemming

Zone met behoud van de woonfunctie.

De bestaande woningen met tuin worden bestendig en kunnen verbouwd, uitgebreid en/of herbouwd worden tot een maximaal volume van 1000 m³ waarbij het bestaand volume met maximaal 100% mag uitbreiden.

II. Inrichting

Bij de inrichting kan de verschijningsvorm worden aangepast aan de wijzigende omgevingsparameters.

Bij herbouw dient dit grotendeels te gebeuren op dezelfde plaats waarbij een maximale bouwvrije afstand van 5 m ten opzichte van de rooilijn mag worden gehanteerd.

De inrichting van de tuinen gebeurt met respect voor de open ruimte.

3.1.6 Artikel 4: onbevaarbaar oppervlaktewater met inbegrip van erfdienstbaarheidstrook.

voorschriften verordenend

toelichting

I. Bestemming

In stand houden van open onbevaarbaar oppervlakte water met inbegrip van erfdienstbaarheidstrook

II. Inrichting

Alle werken in functie van het in stand houden van open oppervlaktewater zijn toegelaten.

Binnen de erfdienstbaarheidstrook is elke vorm van bebouwing verboden evenals de aanplanting van hoogstammige bomen en/of de plaatsing van beplanting en/of afsluitingen die het ruimen verhinderen.

Dit betekent dat de organisatie van de zone zodanig moet zijn dat het ruimen op een vlotte en efficiënte manier kan gebeuren.

3.1.7 Artikel 5: Openbare wegen

voorschriften verordenend

I. Bestemming

Openbare wegen.

II. Inrichting

Het openbaar domein wordt ingericht als verblijfsruimte waarbij groenvoorzieningen en materiaalkeuze structurerend werken.

Nieuw of her aan te leggen openbare wegen worden geconcipieerd als verblijfsruimte waar alle gebruikers op een gelijke manier worden behandeld. Openbare groenvoorzieningen worden geïntegreerd in de publieke ruimte.

3.1.8 Artikel 6: In te richten verkeerspunt

voorschriften verordenend

I. Bestemming

Openbare wegen.

II. Inrichting

Het verkeerspunt moet zodanig ingericht worden dat de verkeersafwikkeling op een vlotte en veilige manier kan gebeuren. De inrichting gebeurt op een esthetische manier met respect voor het element water.

toelichting

De op het plan aangeduide openbare wegen vormen de bestaande en een toekomstige ontsluiting van het gebied voor mechanisch verkeer. De rest van de openbare wegen wordt geïntegreerd in zone 1. De aansluiting op zone 1 zijn aangeduid door middel van een pijl (artikel 6)

toelichting

Het op het plan aangeduide in te richten verkeerspunt is de aansluiting van de nieuw te ontwikkelen zone op de bestaande weginfrastructuur. De rest van de openbare wegen wordt geïntegreerd in zone 1.

3.1.9 Artikel 6: voet en fietswegen (pijlaanduiding)

voorschriften verordenend

toelichting

I. Bestemming

Openbare wegen bestemd voor voetgangers en fietsers.

De openbare wegen voor voetgangers en fietsers maken deel uit van het netwerk van zachte verbindingen dat in het plangebied wordt gerealiseerd. Dit betekent niet dat mechanisch verkeer totaal verboden is.

II. Inrichting

De openbare wegen bestemd voor voetgangers en fietsers worden ingericht in functie van het bieden van comfort en veiligheid voor het voetgangers en fietsverkeer. De symbolisch aangeduide verbindingen moeten gerealiseerd worden bij de invulling van de zone voor sport en recreatie.

4 Bijlagen

Bijlage 1

Verlag plenaire vergadering van 20 december 2007

Bijlage 2

Advies DRuM West-Vlaanderen

Bijlage 3

Advies Agentschap RO Vlaanderen

Bijlage 4

Advies Duurzame Landbouwontwikkeling

Bijlage 5

Advies Gecoro Stad Veurne

Bijlage 6

Advies Polder Noordwatering Veurne

Bijlage 7

Advies GECORO Veurne

Bijlage 1

Verlag plenaire vergadering van 20 december 2007

Besprekingsverslag

Plaats
Brugge, 20 december 2007

Referentienummer
200525

Kenmerk
01

Plaats bespreking
Veurne

Aanwezig
Burgemeester Jan Verfaillie
schepenen Robert Van Praet
schepenen Pieter Amery
de heer Koen Joye, agentschap ruimtelijke ordening
Mevr. Fien Vermeulen, agentschap ruimtelijke ordening
de heer Bart Aerts, DRuM West-Vlaanderen
de heer Elie Depotter, dijkgraag Noordwatering
de heer Hendrik Pylyser, polder Noordwatering
de heer Filip Vandevyver, Waterwegen en Zeekanaal
de heer Pieter Duyck, waterwegen en Zeekanaal
de heer Chris Waeyaert, voorzitter Gecoro
de heer Bert Desender, ruimtelijke ordening stad Veurne
de heer Karel Vanackere, Grontmij

Afwezig

Kopie aan
allen

Betreft
Plenaire vergadering RUP Petit Paris

Aanvullend op de schriftelijke adviezen die in de vergadering worden bezorgd worden volgende bijkomende en/of verduidelijkende opmerkingen geformuleerd:

De provincie gaat akkoord met de directe voorziening van 4 ha bijkomend woongebied en het bestemmen van de noodzakelijke terreinen voor de organisatie van gemeenschapsvoorzieningen in functie van sport en recreatie.

Het voorzien van reservatiezones voor toekomstige ontwikkelingen is echter voorbarig. Er wordt voorgesteld om het RUP te beperken tot deze zones die direct moeten worden ontwikkeld om te voldoen aan de huidige nood zonder reeds delen toekomstgericht te bestemmen voordat in het afbakeningsproces hierover uitspraken zijn gebeurd.

Er wordt gevraagd om voor de zone voor sport en recreatie de bestemming gericht te omschrijven. Nu heeft de zone een benaming 'openbaar nut' wat heel wat meer mogelijk maakt dan een invulling in functie van sport en recreatie.

Er wordt gevraagd om de oppervlakte van deze zone beter te verantwoorden. De zone moet zo compact mogelijk worden voorzien in functie van de behoefte.

Er wordt verduidelijkt dat op de zone minstens volgend programma moet kunnen gerealiseerd worden op korte termijn:

- Herlocalisatie van twee voetbalvelden
- Aanleg van een bijkomend voetbalveld

- Sporthal met bijbehorend accommodatie tevens in functie van gebruik door scholen. In dit kader is er een akkoord met een school die zelf geen sporthal kan realiseren omdat deze in parkgebied zou liggen.
- Herlocalisatie van het stedelijk zwembad
- Bijkomende voorzieningen voor de tennisclub (ca 500 leden) met inbegrip van overdekte tennisvelden.
- voorzieningen voor de onderhoudsdiensten horend bij het sportcomplex
- de nodige lokalen voor judo en andere verdedigingssporten.
- Noodzakelijke parkeervoorzieningen, toegankelijkheid, fietsstallingen etc;
- Integratie van een joggingparcours
-

Aansluitend wordt voorgesteld om de parkzone die nu bestemmingsmatig voorzien is te integreren in de zone voor sport en recreatie. Er wordt verduidelijkt dat deze zone zo is voorzien omdat zicht daar een voormalig vuilnisbelt bevindt. Dit verhindert niet dat de zone kan geïntegreerd worden, bebouwing en bepaalde voorzieningen zijn daar echter niet wenselijk.

Er wordt gevraagd om in een bijkomend voorschrift te bepalen dat bij de landschappelijke inrichting van de zone de keuze van inplanting van gebouwen zo goed mogelijk moet aansluiten bij het stedelijk gebied.

Er worden vragen gesteld bij de grote uitsparing die wordt gemaakt ter hoogte van één van de zonevreemde woningen langs de Burgweg. Er wordt verduidelijkt dat dit betrekking heeft op een tuinperceel horende bij de woning waarvoor een vergunning voor herbouw is afgeleverd.

De keuze van de woonzone wordt ondersteund, doch er moet bijkomend gemotiveerd worden waarom gekozen wordt voor deze locatie en niet voor de Proostdijk

Met betrekking tot de woonzone wordt gevraagd om deze zo compact mogelijk te organiseren. Hierbij ontstaat een gedachtewisseling waarbij enerzijds kan geopteerd worden voor een schil parallel aan de bestaande wijk (eerdere lineaire ontwikkeling) of er kan geopteerd worden voor een eerder blokvormige invulling die wellicht meer mogelijkheden biedt voor pleinvorming maar dieper insnijdt naar het noorden.

In elk geval dient de compactheid te worden gemotiveerd.

De pijlaanduidingen dienen in de voorschriften te worden opgenomen en de aansluiting op de Burgweg moet grafisch worden verduidelijkt waarbij best voldoende ruimte wordt voorzien om een veilige en accurate aansluiting te kunnen uitwerken.

De provincie vraagt om een deelzone expliciet te bestemmen in functie van sociale huisvesting en in elk geval de eventuele overeenkomst tussen bouwmaatschappij en ontwikkelaar aan het dossier toe te voegen.

- De afdeling ruimtelijke ordening stelt dat in het RUP enkel ruimtelijke elementen mogen worden opgenomen en wie realiseert of er zal wonen behoort niet tot het ruimtelijke.

Met betrekking tot de opname van zonevreemde woningen wordt gevraagd de vergunningentoeestand te verduidelijken en tevens inplantingregels op te nemen. Het voorzien van ruimere mogelijkheden moet in elk geval gemotiveerd worden.

Met betrekking tot het landbouwbedrijf langs de Burgweg wordt gesuggereerd dit mee op te nemen in de toekomstige woonontwikkeling. Gezien het plangebied wordt ingekrompen zal dit in de eerste fase waarschijnlijk niet aan de orde zijn.

Vanuit de polder wordt gevraagd voldoende garanties te bieden dat het toekomstig ruimen van het geleed op een vlotte manier zal kunnen. Dit is nu bestemmingsmatig zo voorzien. Er wordt gesteld dat er geen bijkomende hydraulische belasting mag komen op het geleed. Dit betekent dat de hemelwaters die niet ter plaatse kunnen infiltreren naar het kanaal moeten worden afgevoerd. Voor de sportzone wordt tevens gevraagd voldoende aandacht te besteden aan de wateropvang door middel van infiltratievoorzieningen en/of bufferbekkens.

Een aansluiting op het kanaal voor RWA vormt geen probleem.
Het opheffen van de reservatiestrook langs het kanaal vormt geen probleem.
Het gebruik van de Konterdijk in functie van voetgangers en fietsers is mogelijk.

Vanwege de Gecoro wordt een bekommernis met betrekking tot de ontsluiting geuit. Er wordt tevens gevraagd om het gebruik van betonpanelen niet te verbieden. Er wordt afgesproken dat het voorschrift genuanceerd wordt waarbij enkel esthetische betonmaterialen worden toegelaten. Landbouwvoering zou tevens beter moeten gedefinieerd worden. Gezien echter het plangebied wordt ingekrompen zal dit niet meer aan de orde zijn.
Verder wordt de vraag gesteld om garanties te bieden voor betaalbare bouwgronden waarop 'vrij' kan gebouwd worden.

Er wordt gevraagd om het onteigeningsplan te motiveren.

Voor een aantal detailopmerkingen wordt verwezen naar het schriftelijk advies.

Inmiddels is er een schriftelijk advies van Duurzame Landbouw dat wordt voorgelezen. Door het inperken van het plangebied wordt deels aan hun zorg tegemoetgekomen. Anderzijds is het feit dat de zone Proostdijk in HAG ligt een bijkomend argument om de zone Burgweg te ontwikkelen. Voor de sportzone zal een bijkomende duiding gegeven worden met betrekking tot de behoeften.

20 december 2007
Arch. Karel Vanackere.

Bijlage 2

Advies DRuM West-Vlaanderen



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

Sint-Andries, 7 december 2007	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Petit Paris Advies deputatie West-Vlaanderen	Contactpersoon Bart Aerts Telefoon 050 40 33 77 Fax 050 40 33 76 e-mail bart.aerts@west-vlaanderen.be
Onze ref.: 07/1091/BA Uw ref.:	Bijlagen: -	
-		

Mijnheer de burgemeester,
Geacht college,

Conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering dd. 20 december 2007.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de stad Veurne werd gesteld in de brief van Grontmij dd. 23 november 2007. Het voorontwerp werd op 27 november 2007 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Stad Veurne - gemeentelijk RUP 'Petit Paris', voorontwerp dd. 20 november 2007, opgemaakt door Grontmij, bestaande uit:

plan bestaande toestand; plan 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 echter niet 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

De site is in het GRS Veurne aangeduid als één van de geschikte gebieden om bijkomende woningen te ontwikkelen. In het GRS wordt ook de site aan de Proostdijkstraat geselecteerd als geschikt gebied voor bijkomende woonontwikkelingen. Noch in het GRS, noch in de toelichtingsnota van het voorliggend RUP is de keuze voor de voorgestelde site gemotiveerd. Het is aangewezen te motiveren waarom het gebied Petit Paris de voorkeur krijgt op de site Proostdijk.

De stedenbouwkundige voorschriften van zone 1 (projectzone wonen) stellen dat minstens 30% van het aantal woongelegenheden dient te bestaan uit woningen in het huur- en koopsegment gericht op financieel zwakkere doelgroepen. Deze bepaling geeft onvoldoende garanties naar de effectieve ontwikkeling van sociale woningen. Om voldoende garanties in te bouwen is het nodig dat een apart gebied afgebakend wordt voor sociale woningbouw en dat de verordenende bestemmingsvoorschriften voor deze zone hierop afgestemd worden.

In de zone voor openbaar nut wordt een veelheid aan recreatieve sportfaciliteiten gepland. Er is echter noch in het GRS, noch in de toelichtingsnota van voorliggend RUP, inzicht op het concrete programma. Om een oppervlakte-inname van 10,5ha te rechtvaardigen is het nodig het programma te concretiseren. Er dient onder andere verduidelijkt te worden of het de herlocalisatie van bestaande sportsites betreft, of een uitbreiding nodig is, of er een bundeling voorzien wordt van gemeenschappelijke voorzieningen (bv. cafetaria / kleedruimtes ed.). Een onderbouwing vanuit de sportdienst of -raad is hierbij aangewezen.

In de zone voor open ruimte met agrarisch gebruik zijn een aantal zonevreemde woningen aangeduid met een asterix, waardoor ze volgens de stedenbouwkundige voorschriften een aantal mogelijkheden krijgen naar maximaal volume en bijgebouwen. Deze mogelijkheden dienen ondersteund te worden door een gebiedsgerichte visie voor zonevreemde woningen. Deze visie is noch in het GRS, noch in de toelichtingsnota van het voorliggend document uitgewerkt. De stedenbouwkundige voorschriften wijken bijgevolg zonder motivatie af van het DRO, art. 145bis. Deze afwijkingen dienen gemotiveerd te worden vanuit een gebiedsgerichte visie.

Het plan beoogt een ontwikkeling van 4ha voor wonen (zone 1 projectzone huisvesting). Deze oppervlakte wordt gemotiveerd vanuit het goedkeuringsbesluit van de deputatie dd. 01.12.2005 aangaande de goedkeuring van het GRS Veurne. Bijkomend op deze 4ha is in nabestemming nog een oppervlakte van 7ha gereserveerd voor wonen. Deze nabestemming kan echter niet gemotiveerd worden aangezien het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Veurne hieromtrent nog geen uitspraken gedaan heeft. In dit afbakeningsproces zal uitgeklaard worden wat de behoefte is in de planperiode 2007-2012. Bijgevolg is de nabestemming huisvesting (zone 5) voorbarig en dient ze geschrapt te worden.

Het plan voorziet in een reservatiezone voor de aanleg van wegeninfrastructuur die een verbinding zal vormen tussen de N8 en de N39. Een aanduiding hiervan is voorbarig en dient bekeken te worden bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied. Er wordt gevreesd dat de weg zal functioneren op bovenlokaal niveau als ringweg. Indien een nieuwe weginfrastructuur op die locatie noodzakelijk is, kan deze enkel functioneren op lokaal niveau, met andere woorden ter ontsluiting van de woonwijk Petit Paris (+ geplande uitbreiding). De inplanting van de reservatiezone doet een restgebied ontstaan tussen de geplande infrastructuur en de bebouwing. In het kader van zuinig ruimtegebruik is het aangewezen de weg nauw te laten aansluiten aan de bebouwing. Omdat de nieuwe infrastructuur enkel op lokaal niveau kan functioneren is het zelfs aangewezen deze weg te verweven met de geplande woonuitbreiding.

Vanuit de opmerkingen aangaande de reservatiezones kan afgeleid worden dat het wellicht opportuun is om het plangebied te verkleinen door alle agrarische bestemmingen (die conform het geldende gewestplan zijn) uit het plangebied uit te sluiten. Ook is het aangewezen de zone 1 (projectzone wonen) nauwer te laten aansluiten bij de bestaande bebouwing in plaats van de voorgestelde noord-zuid-oriëntatie.

3. Specifieke aandachtspunten

De kaart bestaande juridische toestand geeft aan dat het RUP een gedeelte van het BPA De Spieker opheft. Dit is niet vermeld in de lijst met op te heffen voorschriften.

Het plangebied is gelegen nabij de luchthaven van Koksijde. De vraag wordt gesteld of voldoende rekening gehouden is met de luchterfdienstbaarheden van deze site.

De voorschriften van zone 1 (projectzone huisvesting) stellen dat aan het verkavelingsplan of de stedenbouwkundige vergunning steeds een globale inrichtingsstudie gekoppeld wordt. Wellicht wordt bedoeld dat de aanvrager van een verkavelingsplan / -wijziging of bouwvergunning bij het aanvraagdossier steeds een globale inrichtingsstudie dient te voegen. Dit dient verduidelijkt te

worden. Hierbij wordt tevens de vraag gesteld of het opportuun is om bij elk aanvraagdossier een globaal inrichtingsplan te vragen die een beeld geeft van de inrichting van de totaliteit van het gebied.

De voorschriften van zone 1 (projectzone huisvesting) leggen voorwaarden op met betrekking tot te respecteren afstanden tot rooilijnen en zijkavelgrenzen. De voorliggende voorschriften resulteren in een hoge dichtheid, maar waarbij ingeboet wordt op open ruimte indien de klassieke woningtypologieën (zie conceptschets toelichtingsnota) gebruikt worden aangezien rondom de individuele woningen veel restgroen ontstaat. Het is aangewezen een meer gediversifieerd aanbod naar dichtheid en bouwhoogte voorop te stellen.

De voorschriften voor zone 1 (projectzone huisvesting) leggen een bouwvrije afstand op van 1 à 2,5m. Het is aangewezen te verduidelijken ten opzichte van wat deze bouwvrije afstand moet gerespecteerd worden. Bij hetzelfde voorschrift wordt een onderscheid gemaakt tussen bijgebouwen tot 12m² en grotere bijgebouwen. Is het de bedoeling dat er geen maximum opgelegd wordt voor de bijgebouwen?

De stedenbouwkundige voorschriften voor de zone voor openbaar nut laten omvangrijke constructies toe (bv. sporthal), zonder dat hier voldoende garanties naar ruimtelijke inpassing aan gekoppeld zijn. Zo is het bijvoorbeeld aangewezen de geplande bebouwing te clusteren in het zuiden van de zone. Het is aangewezen de stedenbouwkundige voorschriften in deze zin verder op te laden. De suggestie wordt gedaan om zone 2 en zone 3 samen te nemen opdat de recreatieve infrastructuur in een parkachtige omgeving kan aangelegd worden.

4. Besluit

Het voorontwerp van gemeentelijk RUP Petit Paris voor de stad Veurne wordt ongunstig geadviseerd omwille van:

- het opnemen van een aantal voorafnames op het afbakeningsproces, met name het nabestemmen van een gebied voor wonen en het opnemen van een reservatiestrook voor een verbindingsweg N8 – N39;
- het onvoldoende motiveren van de site Burgweg als voorkeurslocatie voor woningbouw ten opzichte van de site Proostdijk;
- het niet-verordenend opnemen van de bestemming sociale woningbouw, alsook het niet afbakenen van een zone voor sociale huisvesting op het bestemmingsplan;
- het voor zonevreemde woningen afwijken van art. 145 van het DRO, en dit zonder motivering;
- het onvoldoende verduidelijken van het programma van de zone voor openbaar nut;
- het onvoldoende motiveren van de opname van het onteigeningsplan.

Tevens wordt aandacht gevraagd voor de specifieke aandachtspunten, dit om de gewenste doelstellingen te bereiken en het plan éénduidiger te maken.

Hoogachtend,

De provinciegriffier,
(get.) Hilaire OST

De provinciegouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

Voor eensluidend schrift,
Namens de provinciegriffier

Sven Claessens
Deskundige

Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit

Zitting deputatie, 13 december 2007

Bijlage 3

Advies Agentschap RO Vlaanderen

**Agentschap R-O Vlaanderen**

ruimtelijke ordening
Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge
Tel. 050 44 28 11 - Fax 050 44 28 13
ro.wvl@rwo.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen van Veurne

Grote Markt 27
8630 VEURNE

uw kenmerk
200525_BF005_KVA_tdm.doc/
vragen naar/e-mail
Fien Vermeulen
fien.vermeulen@rwo.vlaanderen.be

ons kenmerk
2.14/38025/105.1
telefoonnummer
050-44 28 14

bijlagen

datum
19/12/2007

Betreft : gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : Petit Paris – plenaire vergadering

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 20 december 2007.

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 15/01/07 werden de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaren bevoegd voor de provincie West-Vlaanderen aangeduid; wat hierna volgt is hun advies.

1. Vormvereisten RUP

Artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een RUP.
De voorliggende documenten bevatten de decretaal voorgeschreven elementen.

Het document bevat een verordenend grafisch plan, de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of beheer, een plan met de feitelijke en de juridische toestand, de relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplannen en die opgeheven worden.

Het volgende kan opgemerkt worden:

- Relevante uitspraken in het goedkeuringsbesluit van het GRS (o.a. over de toegezegde 4 ha) moeten verwerkt worden in de toelichtingsnota. Nu bevat de tekst zelfs delen die van goedkeuring zijn onthouden.
- De lijst met op te heffen bepalingen is niet volledig. Zo ontbreekt de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied en militair domein.

- De afbakening van verkavelingen en het BPA De Spieker op het plan juridische toestand is verkeerd ingetekend
- De voorschriften van een RUP zijn verordenend. Richtinggevende bepalingen dienen opgenomen worden in de verordenende voorschriften. De rechterkolom (toelichtende bepalingen-beoordelingsvoorschriften) 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.
- De vergunningtoestand van de zonevreemde bebouwing dient uitgeklaard.

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 voortontwerpen 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). Het ruimtelijk beleid voor dergelijke gebieden is erop gericht de bestaande stedelijke morfologische structuur en het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven. Dit is slechts mogelijk door enerzijds een doorgedreven, kernversterkend beleid met alle prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties en anderzijds door een complementair beleid in de aangrenzende goed uitgeruste kernen van het buitengebied. Veel aandacht moet gaan naar de kwalitatieve verbetering van het woningpatrimonium, de stedelijke voorzieningen en de stedelijke economische structuur veeleer dan naar een ruimtelijke ontwikkeling met alleen een kwantitatieve uitbreiding die opnieuw de stedelijke kern beconcurrereert.

De afbakening van de stedelijke gebieden heeft een beleidsmatige betekenis: de grens van het stedelijk gebied bepaalt waar een stedelijk-gebiedbeleid wordt gevoerd en waar een buitengebiedbeleid. De afbakening laat toe om binnen de grens van het stedelijk gebied de wenselijke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de verschillende maatschappelijke behoeften op te vangen. Het afbakeningsproces voor de kleinstedelijke gebieden wordt door de provincie gestuurd. Voor het kleinstedelijk gebied Veurne is dit nog niet gebeurd.

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.

De doelstellingen voor het buitengebied (gebied gelegen buiten de afbakeningslijn) gaan o.m. uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de open-ruimte

functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gebieden.

Het RUP Petit Paris heeft als doel de organisatie en ontwikkeling van het noordelijke stadsdeel van Veurne, dat nu nog grotendeels in agrarisch gebruik is. Het is de bedoeling onder meer een deel van het gebied als woongebied te bestemmen, een ander deel van het gebied kan in een latere fase worden aangesneden. Tevens wordt een groot deel van het plangebied ingekleurd als zone voor openbaar nut, met als bedoeling het stedelijke sport- en recreatiecentrum uitbreidingsmogelijkheden te geven.

De afbakening van het kleinstedelijk gebied door de provincie werd nog niet beëindigd. De stad Veurne doet in principe een voorafname op deze afbakening, door ervan uit te gaan dat het plangebied binnen deze afbakening zal worden opgenomen. Het plangebied zal immers worden opgeladen met stedelijke functies zoals wonen en voorzieningen van openbaar nut. Dit is enkel mogelijk na overleg en in afstemming met het provinciale niveau. Zoals het nu voorgesteld wordt, is een overschrijding van de toekomstige afbakeningslijn niet denkbeeldig. In dit verband wordt verwezen naar de bespreking van punt '3.1. Toetsing aan het GRS'.

Veurne is gelegen binnen het stedelijk netwerk op Vlaams niveau, meer bepaald het stedelijk netwerk van de Kust. De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Daarnaast is de transportfunctie belangrijk. Het stedelijk netwerk is niet één aaneengesloten stedelijk gebied. Er moeten ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt worden zowel voor de stedelijke gebieden als voor het buitengebied en dat in sterke onderlinge samenhang.

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 niet opgenomen binnen de afbakening van het herbevestigd agrarisch gebied.

In de toelichtingsnota van voorliggend RUP wordt geen aftoetsing gemaakt met betrekking tot bovenvermeld planningsinstrument. Het is wenselijk het afbakeningsproces van de herbevestigde agrarische gebieden te vermelden en aan te geven welke randvoorwaarden dit oplegt. Daarbij dient aangetoond te worden hoe hieraan tegemoetgekomen wordt.

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.

Het GRS bevat een woonbehoeftestudie die aantoont dat in het kleinstedelijk gebied Veurne bijkomend juridisch aanbod gecreëerd kan worden. In het goedkeuringsbesluit van het GRS staat te lezen dat de taakstelling niet volledig kan worden opgenomen in het buitengebied. 43 woningen van de vereiste 100 woongelegenheden kunnen worden gerealiseerd worden in het buitengebied, de overgebleven taakstelling van het buitengebied voor 56 wooneenheden worden in het stedelijk gebied gerealiseerd. De bestendige deputatie verklaart zich akkoord om 4 ha bijkomend juridisch aanbod te creëren in het af te bakenen stedelijk gebied.

In het GRS wordt door de gemeente een 'voorstel tot afbakening van het kleinstedelijk gebied' uitgewerkt. Het plangebied wordt hierbij opgenomen binnen de afbakeningslijn en zou in aanmerking komen voor de ontwikkeling van een woongebied (GRS blz. 134). In het goedkeuringsbesluit van dit GRS staat echter uitdrukkelijk te lezen dat de optie om het plangebied als woonomgeving te ontwikkelen nog nader bepaald dient te worden in het definitieve afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Veurne door de provincie. Deze afbakening is nog niet beschikbaar, bijgevolg kan in principe door het college nog geen RUP worden opgemaakt dat een invulling van het plangebied conform het stedelijk-gebiedbeleid voorziet.

De reservatiezone is voorzien voor een verbinding tussen de N8 en N39. Dit vereist eveneens een afweging op hoger niveau tijdens het afbakeningsproces. Opname in dit gemeentelijk RUP is nu niet aan de orde.

In het GRS wordt aangehaald dat voorliggend plangebied gedeeltelijk kan worden ingezet ter versterking van de stedelijke sport- en recreatiezone (blz. 148). De bestaande sportzone zou in oostelijke richting kunnen uitbreiden met meer hoogdynamische functies. Deze worden op een passende manier geïntegreerd in de nieuwe stedelijke woonomgeving. De in het GRS voorziene bestemming in het kader van een sport- en recreatiepark wordt in de voorschriften uitgebreid tot openbaar nut in het algemeen. Voor dergelijke verruiming is onvoldoende basis terug te vinden in het GRS, en kan leiden tot onaanvaardbare toestanden. Het voorschrift dient dus teruggeschoefd.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen worden niet geduid vanuit het GRS.

3.2. bespreking planinhoud

Algemeen

Het plangebied omvat een agrarisch gebied. Het RUP voorziet vooreerst in het bestemmen van een deel woongebied met een gemiddelde dichtheid van 25 woningen per hectare in functie van het voldoen aan de taakstelling van het stedelijk gebied. In een eerste fase zal 4 ha ontwikkeld kunnen worden in functie van de directe noden. In de toekomst kan bijkomend worden ontwikkeld te kaderen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Veurne. Ten noorden van het te ontwikkelen woongebied wordt de toekomstige aanleg van een ontsluiting richting de N8 mogelijk gemaakt.

Op basis van bovenvermelde toetsing aan het GRS kan gesteld worden dat de bestemming van het woongebied van 4 ha (zone 1) kan worden aanvaard, maar dat niet akkoord kan worden gegaan met het woongebied dat in de toekomst ontwikkeld zou kunnen worden (zone 5). Hiervoor dient het afbakeningsproces immers afgewacht te worden. Vraag is of de voorgestelde afbakening van de 4 ha wel aanvaardbaar is indien er geen verdere uitbreiding komt?

In het plangebied worden mogelijkheden voorzien voor de verdere uitbouw van het sport- en recreatiecentrum. Het bestaande centrum is gelegen ten westen van het plangebied. Met betrekking tot de zone voor openbaar nut worden vragen gesteld omtrent de grote oppervlakte die wordt toebedeeld aan deze zone. Hieromtrent wordt geen duiding gegeven, noch in het GRS noch in de toelichtingsnota.

Nieuwe groenelementen worden ingebracht om een overgang te vormen tussen de bestaande residentiele bebouwing en de nieuwe ontwikkelingen. Er wordt bovendien aandacht besteed aan de realisatie van een optimale afwerking van de stadsrand naar de open ruimte. Voor de bestaande zonevreemde woningen worden mogelijkheden geschapen. De resterende open ruimte binnen het plangebied wordt gaaf gehouden. Vraag is of het RUP de noordelijke delen wel dient te bevatten; of het RUP zich niet kan beperken tot de essentiële zaken die nu vooruitlopend op het afbakeningsproces kunnen vastgelegd worden?

Het onteigeningsplan wordt niet gemotiveerd.

Plannen

De contouren van het plangebied hebben een logisch verloop en stemmen overeen met bestaande fysische of administratieve grenzen zoals bebouwing, straten, waterlopen, gemeentegrens.

Omtrent de zonegrens van het parkgebied wordt geen duiding gegeven. De enigszins vreemde vormgeving dient te worden toegelicht in de toelichtingsnota.

Een viertal zonevreemde woningen, gelegen binnen de zone 4, worden aangeduid met een asterisk. Binnen deze 4 zones gelden afzonderlijke voorschriften. De afbakening van deze 4 zones stemt niet overeen met de bestaande perceelsgrenzen en lijkt eerder arbitrair bepaald. Bovendien lijken deze zones eerder ruim bemeten, wat de ruimte voor de zone met bouwverbod inperkt en afbreuk doet aan de openheid van deze zone 4.

Voorschriften

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

- Artikel 1: projectzone huisvesting

Binnen een typisch ruimtelijk ordeningsinstrument als een ruimtelijk uitvoeringsplan is het eerder aangewezen te focussen op de ruimtelijke kenmerken met betrekking tot de differentiatie aan woningtypes zonder dat dit gelinkt kan worden aan bepaalde actoren of specifieke voorschriften inzake het aandeel sociale woongelegenheden. De effectieve realisatie kan dan gebeuren via instrumenten als onteigening of publiek-private samenwerking.

Met betrekking tot de inplanting van de woningen ten opzichte van de zijkavelgrens wordt gesteld dat, indien geen ramen in een zijgevel worden geplaatst, deze gevel op gelijk welke afstand van de zijdelingse perceelsgrens kan worden ingeplant. Hiermee kan moeilijk worden akkoord gegaan. Een normale halfopen bebouwing wordt op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens ingeplant. Zoniet worden de woningen in een gesloten bebouwing tegen elkaar aangebouwd. Een dichtere inplanting kan enkel in bepaalde gevallen toelaatbaar zijn. De criteria hiertoe dienen toegevoegd.

Ook met betrekking tot de inplantingsplaats van de carports wordt een opmerking gemaakt. In de voorschriften wordt gesteld dat de carport dient te starten op minimaal 1,5 m achter de voorgevel van de woning. Dit is echter niet voldoende om het open of halfopen karakter van de bebouwing tot zijn recht te laten komen. Als algemene stelregel kan aangenomen worden dat de carport zo veel mogelijk dient te worden opgericht in de tweede helft van de bouwdiepte van de woning. Eventueel kan hieraan

worden toegevoegd dat de achterbouwlijn van de carport de achterbouwlijn van de woning niet mag overschrijden.

- artikel 2: zone voor openbaar nut

De voorschriften kunnen verder verfijnd worden om de impact op het landschap te milderen (inplanting gebouwen, hoogtebepalingen in functie van de afstand tot de open ruimte,...)

- Artikel 3: zone voor parkgebied

Het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet de opmaak (door wie?) van een landschapsstudie die als toetsingskader zal dienen voor stedenbouwkundige vergunningen. Dit kan slechts wanneer deze studie geen bijkomende procedurestap vormt tussen het ruimtelijk uitvoeringsplan en een vergunningsprocedure. Enkel kan gevraagd worden dat een bouwdoossier vergezeld is van een informatief document (landschapsstudie) waarin gemotiveerd is dat de aanvraag conform is aan de randvoorwaarden en voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

- Ontbrekend artikel

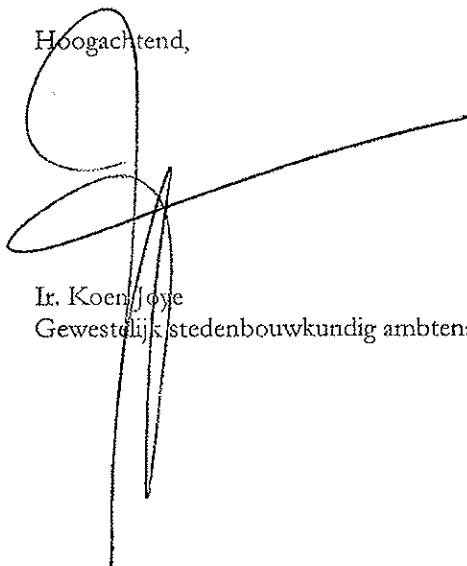
Met betrekking tot de indicatieve openbare wegen werden geen voorschriften opgesteld. Nochtans kan het zinvol zijn hier richtlijnen op te leggen met betrekking tot zaken als maximale breedte van de weg, de afwijkingmarge die mogelijk is ten opzichte van de indicatieve aanduiding op plan,...

4. Algemene conclusie

Het plan voldoet aan de gestelde vormvereisten maar is niet volledig in overeenstemming met de bepalingen van het RSV. De bestemming van de open ruimte in agrarisch gebruik met nabestemming projectzone huisvesting en van de reservatiezone voor de ontsluitingsweg kunnen niet worden aanvaard. De aanduiding van de zone van openbaar nut lijkt eerder groot. Deze oppervlakte dient te worden ingekrompen, of dient duidelijk te worden gemotiveerd. De bestemming dient ook teruggeschoefd tot hetgeen effectief beoogd wordt.

Het voorliggende plan wordt principieel ongunstig geadviseerd. Het dient aangepast aan de bovenvermelde fundamentele opmerkingen, eer het in aanmerking kan komen voor goedkeuring.

Hoogachtend,



Ir. Koen/Joje
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Bijlage 4

Advies Duurzame Landbouwontwikkeling

Vlaamse overheid



College van burgemeester en schepenen
Grote Markt 27
8630 Veurne

Departement Landbouw en Visserij

Duurzame Landbouwwontwikkeling
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 2007-11-23	uw kenmerk 200525_BF005_KVA_tdm.	ons kenmerk LLS/3206/2007353/RUPG	bilagen
vragen naar / e-mail Els Stevens elsje.stevens@lv.vlaanderen.be	telefoonnummer 02 552 79 15	datum 2007-12-19	

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt over het RUP Petit Paris (Veurne) –
plenaire vergadering 20 december 2007

Geachte,

Uw adviesaanvraag over het RUP Petit Paris werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt een ongunstig advies verstrekt om de volgende redenen:

De aanvraag betreft een uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De aanvraag betreft de inrichting organisatie en ontwikkeling van het noordelijk stadsdeel van Veurne, gelegen in agrarisch gebied. Het RUP wordt begrensd door de Burgweg, het kanaal van Nieuwpoort naar Duinkerke, de stedelijke sportinfrastructuur langs de Noordstraat en recentere woonwijken (Petit Paris) in het zuiden.

Het plangebied beslaat 45,7 ha volledig gelegen in een open en actief uitgebaat landbouwgebied, echter niet opgenomen als herbevestigd agrarisch gebied. De stad Veurne behoort volgens het RSV tot het kleinstedelijk gebied dat echter nog niet werd afgebakend. In het plangebied zijn nog 2 landbouwbedrijven actief die in het voorliggende document bestempeld worden als uitdovend. Enige motivatie hiervan ontbreekt echter. De omringing van het veebedrijf, gelegen op Burgweg 1, door een nieuwe woonwijk hypothekeert elke vorm van bedrijfsuitbating, net zoals het verbod voor verdere bebouwing met bedrijfsgebouwen in de overgebleven agrarisch bestemde gebieden. De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling wenst echter op te merken dat het mogelijks uitdovende karakter van een bedrijf niet inhoudt dat de gronden die het betreffende bedrijf uitbaat zomaar vrijkomen voor andere doeleinden. In het kader van de milieuwetgeving (mestdruk) en de Europese subsidiereggeving (toeslagrechten) hebben landbouwgronden een bijkomende economische waarde waardoor deze gronden perfect kunnen overgenomen worden door andere bedrijven in de buurt.

Het RUP Petit Paris is een uitvoering van het bindend gedeelte RK113 van het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Door de herbestemming van agrarisch gebied naar 4 ha projectzone huisvesting wenst men in te spelen op de heersende behoeftes aan woongebied. In afwachting van de

afbakening van de kleinstedelijke gebieden wenst men ook een gebied van 6,23 ha te bestemmen als open ruimte met agrarisch gebruik met nabestemming projectzone huisvesting.

Hetzelfde bindende gedeelte RK11B handelt echter ook over de ontwikkeling van een nieuwe stedelijke woonomgeving Proostdijk. Dit gebied maakt echter geen deel uit van het voorliggende RUP maar de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling stelt voor deze beide ontwikkelingsvisies samen te bekijken in het licht van de impact op het omliggende agrarisch gebied. Proostdijk maakt immers deel uit van het herbevestigd agrarisch gebied en is ruimtelijk niet aangetast. Petit Paris kan beschouwd worden als open agrarisch gebied maar ruimtelijk ingeperkt door het militair domein, de huidige aangrenzende sportinfrastructuur en het Kanaal van Nicuypoort naar Duinkerke.

De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling is van mening dat men de afbakening van het kleinstedelijk gebied 'Veurne' moet afwachten vooraleer hypotheek te leggen op het aan de stad grenzend agrarisch gebied zodat er op basis van een wezenlijke en verantwoorde behoefte een afbakening kan gedaan worden.

Daarnaast wenst men in het voorliggende RUP 1,87 ha parkgebied te voorzien als buffer tussen het woongebied en de nog bijkomend te voorzien zone voor openbaar nut van 10,44 ha. Deze zone grenst aan de bestaande sportinfrastructuur (piste, tennisvelden, 2 voetbalvelden met oefenterrein) en voorziet in bijkomend 3 voetbalpleinen, 8 tennisvelden, een zwembad, een sporthal en judolokaal. Deze bijkomende behoefte wordt echter niet gemotiveerd in de voorliggende documenten. Het document voorziet niet in een fasering van de ingebruikname van deze bestemmingswijzigingen.

De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling kan dan ook niet akkoord gaan met het voorliggende RUP waarbij in een agrarisch gebied van 45,7 ha, een totale oppervlakte van 32,93 ha herbestemd wordt en de overige 12,84 ha enkel een beperkte landbouwkundige waarde hebben door de geïsoleerde ruimtelijke ligging en het verbod op het bebouwen met bedrijfsgebouwen bij de bestaande bedrijfszetteils. De geplande inname van 32,93 ha agrarisch gebied betekent een zware aantasting van de aanwezige landbouwstructuren.

Gelieve de Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling te verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,


Johan Verstrynghe
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling

Bijlage 5

Advies Gecoro Stad Veurne

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 Vantielecke

Secretaris: Bert Desendere

1. Ruimtelijk uitvoeringsplan Petit Paris

Toelichting:

Het voorontwerp van dit RUP werd reeds eerder in de GECORO besproken. De voorzitter overloopt het toenmalig advies van de GECORO. Het plan is reeds gedeeltelijk in die richting aangepast.

De ontwerper, Karel Vanackere van Grontmij, licht de verschillende zones van het RUP toe.

Projectzone huisvesting: Er wordt 4 ha nieuw woongebied aangesneden. Deze oppervlakte is reeds door de provincie principieel toegestaan op voorwaarde dat er 25 % sociale woongelegenheden worden gemaakt. De stad engageert zich om 30 % sociale woningbouw te creëren. Deze oppervlakte kan op korte termijn gerealiseerd worden met een minimum dichtheid van 25 woningen per ha, zoals vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De wegen hierin zijn symbolisch aangeduid. De precieze ligging is dus niet bepaald maar het principe van de ontsluiting ligt vast.

Zone voor openbaar nut: Er is ruimte voorzien voor een invulling van het gebied met sport- en recreatiefuncties op lange termijn (sporthal, 3 voetbalvelden, tennis, zwembad ...). Ook parkeerplaatsen en andere infrastructuur.

Parkgebied: voormalig stortterrein dat minder geschikt is om te bouwen wordt ingevuld als groene buffer tussen de zone voor openbaar nut en de bestaande wijk.

Open ruimte met agrarisch gebruik met nabestemming projectzone huisvesting: is voor de toekomstige ontwikkeling op lange termijn, wanneer de behoefte is aangetoond. Het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Veurne zal hierin een bepalende rol spelen.

Reservatiezone: Deze zone is ingekleurd om de toekomstige aanleg van een weg in het verlengde van de Albert I - laan over het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke naar de N8, niet te blokkeren. Deze ontsluiting zal dienstig zijn om het centrum te ontlasten van het lokale verkeer.

Open ruimte met agrarisch gebruik: Dit gebied blijft agrarisch met een bouwverbod. De zonevreemde woningen krijgen rechtszekerheid maar blijven zonevreemd omdat anders het aantal nieuwe woongelegenheden te veel zou dalen.

Voet- en fietswegen: Er zal een vlotte voet- en fietsverbinding zijn tussen de wijk en het sportpark. Ook tussen de bestaande wijk in de Spickerstraat en de nieuwe woningen zal er een verbinding zijn voor fietsers en voetgangers. Deze toegang zal eventueel toegankelijk zijn voor hulpdiensten.

Bespreking:

Kunnen de Noordstraat en de Burgweg het extra verkeer van 100 bijkomende wooneenheden aan?

Deze problematiek kwam reeds aan bod in het GRS. De weg waarvoor nu een reservatiestrook is aangelegd zou veel kunnen oplossen. Er is een wijziging van het mobiliteitsplan voorzien waarin de aanleg van de nieuwe weg zal worden opgenomen.

Was de uitbreiding van het sportpark niet voorzien aan de andere kant (naar het station van Koksijde toe)?

In het GRS stonden de twee mogelijkheden vermeld. De huidige site werd weerhouden omdat ze meer potenties biedt. De plaats van de sportzone zoals ze nu is voorzien, blijkt onder andere op de veiligste manier te bereiken door fietsers van de scholen. Het Annuntiata-instituut is vragende partij om te participeren in de ontwikkeling van de sportzaal.

In het RUP staat op p. 8 dat de landbouwbedrijven een uitdovend karakter hebben. De landbouwers zouden toch nog een aantal jaar doordoen. In het RUP staat dat er een bouwverbod is maar verder staat dat alle werken in functie van de landbouwvoering zijn toegestaan. Kan er dan bijvoorbeeld een landbouwloods worden gebouwd? Het RUP stelt duidelijk dat er in die zone een bouwverbod geldt. Eventueel kan dit nog verder uitgediept worden in de voorschriften. De landbouwer heeft met het stadsbestuur een akkoord dat hij zich zal herlokaliseren.

Waar wordt de aftakking gezien van de toekomstige weg?

Er is geen extra aftakking voorzien. Enkel de bestaande wegen zullen worden gebruikt.

In het RUP worden betonpanelen niet toegelaten. Waarom? Er zijn immers al heel wat moderne sierbetonelementen die helemaal niet vergelijkbaar zijn met 'betonpanelen'.

Dit gebeurde op vraag van het stadsbestuur zodanig dat de materialen gelijkaardig zouden zijn als toegestaan in het BPA De Spieker.

In de verkaveling van de bestaande, aanpalende wijk wordt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bepaald door de hoogte van de kroonlijst. Kan dit hier ook?

In het GRS wordt bepaald dat er een minimum dichtheid van 25 woningen per ha moet worden gerealiseerd. De inplanting moet dus anders gebeuren. Anders zijn er grotere percelen nodig en is de minimale dichtheid niet realiseerbaar.

Kan het stadsbestuur sturend optreden in de ontwikkeling? Zal het bvb. mogelijk zijn om als particulier een lot te kopen en er een huis op te zetten of wordt alles door bouwpromotoren gebouwd?

Er wordt voorzien dat er 30 % sociale wooneenheden komen. Op dit vlak kan het stadsbestuur sturend optreden. Voor de andere kavels kunnen er geen garanties worden gegeven. Dit kan ook niet opgenomen worden in de voorschriften van een RUP omdat het stedenbouwkundig niet uitmaakt wie ontwikkelt. Enkel aspecten van ruimtelijke ordening kunnen aan bod komen.

Is er een onteigeningsplan?

Ja.

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 Petit Paris

De commissie geeft een gunstig advies, mits er rekening wordt gehouden met volgende opmerkingen:

- Er moet aandacht besteed worden aan een goede ontsluiting. De commissie suggereert dat het stadsbestuur dringend werk moet maken van de nieuwe ontsluitingsweg waarvoor er een reservatiestrook werd opgenomen in het RUP.
- De passage over het verbod op het gebruik van betonpanelen op p. 25 moet geschrapt worden. Er zijn immers hedendaagse en esthetisch verantwoorde gebouwen in betonmaterialen.

- Op p. 29 moet de passage “*Zolang de nabestemming niet is gerealiseerd zijn alle werken in functie van de landbouwvoering toegelaten*” beter uitgewerkt worden: wat wordt verstaan onder “alle werken in functie van de landbouwvoering”?
- De fietsverbinding vanaf het Annuntiata-instituut tot de sporthal moet ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

De commissie dringt ook aan op een actieve participatie van de stad in de ontwikkeling van de woonzone, zoals bepaald in de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan: “Om de bouwgronden betaalbaar te houden zal het stadsbestuur zelf optreden en/of een instrument in het leven roepen hiertoe. Dit laatste heeft tot taak potentiële bouwgronden op te kopen, bouwrijp te maken en opnieuw te verkopen aan kandidaat-bouwlustigen.”

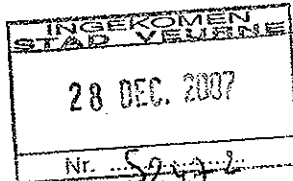
Bijlage 6

Advies Polder Noordwatering Veurne

Provincie West-Vlaanderen
POLDER
NOORDWATERING VEURNE

Openbaar Bestuur
Oude Vestingstraat 1
8630 Veurne

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



Veurne, 24 december 2007
ons kenmerk : 211.1.2007.171
uw kenmerk : RO/bd/rup Petit paris

College van Burgemeester
en Schepenen
Grote Markt 27
8630 Veurne

- ADVIES – WATERTOETS.

Decreet integraal waterbeleid van 18.7.2003 (B.S. van 14.11.2003) – art 8 § 3.
Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (B.S. van 3.11.2006) – art. 5 § 1.

- **WN 2 Slablinckxleed** onbevaarbare waterloop 2^e categorie beheerd door de Polder.
- **Ligging** : zone tussen de Noordstraat, de gemeentegrens, het kanaal Veurne-Nieuwpoort , de wijk de Spieker en het Slablinckxleed te Veurne 1^e afdeling.
- **Aanvrager** : Stad Veurne, Grote Markt 27, 8630 Veurne.
- **Voorontwerp** : inrichten als sport- en recreatie-, park- en woonuitbreidingsgebied.
- **Motivering van het advies** :
Gelet op het voorontwerp van het Grup Petit Paris, opgemaakt door Grontmij Brugge, waarbij de zone tussen de Noordstraat, het militair domein, het kanaal Veurne-Nieuwpoort en de wijk de Spieker wordt ingericht als woon-, park-, sport- en recreatiegebied;
Gelet op het feit dat het oppervlaktewater van de zone tussen de burgweg en het kanaal Veurne-Nieuwpoort zal worden opgepompt naar dit kanaal zodat de hydraulische belasting van het Slablinckxleed beperkt blijft;
Overwegende dat dit gebied gelegen is in een niet overstromingsgevoelige zone;

Geachte Heer Burgemeester en Schepenen,

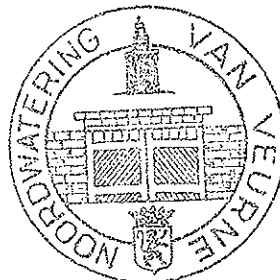
Het Polderbestuur heeft op 19 december 2007 kennis genomen van uw adviesaanvraag van 26 november 2007.

Het Polderbestuur heeft beslist **gunstig advies** te verlenen aan bovenvermeld voorontwerp op voorwaarde dat er geen substantiële hydraulische belasting van het Slablinckxleed wordt voorzien.

Voor het Polderbestuur :

De Ontvanger-Griffier,

Pylyser Hendrik



De Dijkgraaf,

Depotter Elie

Bijlage 7

Advies GECORO Veurne

Stadsbestuur Veurne

UITTREKSEL UIT HET VERSLAG VAN DE GECORO

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

De voorzitter verwelkomt de commissie en wijst er op dat de samenstelling van de vergadering met een derde leden van het andere geslacht vertraging had opgeleverd bij de vorige vergadering. Hij dankt de leden voor hun inzet doch wijst erop dat de vergadering niet steeds om 22 uur kan afgesloten zijn.

Bespreking van de adviezen, opmerkingen en bezwaren ten gevolge van het openbaar onderzoek van RUP Petit Paris

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

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 20 december 2007. 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 13 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 ongunstig advies van de bestendige deputatie.

R-O Vlaanderen stelt dat:

- de voorschriften voor de mogelijkheden voor de zonevreemde woningen moeten worden herbekeken;
- sommige zaken uit de toelichting thuishoren in het verordenende gedeelte;

- dat er criteria moeten opgenomen worden voor de nabestemming van de zonevreemde woningen;
- dat er onduidelijkheid is over de voorschriften van de gele pijlen;
- dat er geen specifieke voorschriften inzake het aandeel sociale woningbouw in het RUP moeten worden opgenomen worden, maar dat dit eerder moet gelinkt worden aan ruimtelijke kenmerken.

De bestendige deputatie stelt dat:

- minimum 25 % van de woonzone moet bestemd worden voor sociale woningbouw en dat dit moet aangeduid worden op het plan;
- de voorschriften voor de mogelijkheden voor de zonevreemde woningen moeten worden herbekeken;
- dat er criteria moeten opgenomen worden voor de nabestemming van de zonevreemde woningen;
- dat er onduidelijkheid is over de voorschriften van de gele pijlen.

De commissie stelt vast dat er een tegenstrijdigheid is in de adviezen wat betreft het bouwen van sociale woningen. De GECORO sluit zich aan bij het advies van de bestendige deputatie. In de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan staat immers dat in de nieuwe stedelijke woonomgevingen Burgweg en Proostdijk een verhouding van minimaal 30% sociale woningbouw wordt nagestreefd en dat dit wordt vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan voor deze woonomgevingen.

Voor de andere opmerkingen sluit de commissie zich aan bij de uitgebrachte adviezen.

Bespreking bezwaren

1. Bewonersplatform Petit Paris, afgiftebewijs: 13 mei 2008

Het bezwaarschrift stelt dat het RUP geen uitvoering geeft aan het GRS. Het GRS spreekt vooral van een uitbreiding in westelijke richting (tussen het bestaand sportpark en Sint-Idesbaldusstraat). De motivatie voor de betere ontsluiting is niet afdoend. De ontsluiting voor een uitbreiding naar de Sint-Idesbaldusstraat toe is ten tijde van het GRS onderzocht en is voldoende veilig. De afstand tot de scholen is verwaarloosbaar. Bovendien zal er heel veel autoverkeer bijkomen. De Noordstraat zal overbelast worden. Het zal er niet veiliger op worden voor de zwakke weggebruiker.

Er is een duidelijk verschil tussen een gewestplan en een ruimtelijk uitvoeringsplan. De gewestplannen (ontworpen in de jaren '70) lijnt de bestemmingen strikt af. Een ruimtelijk structuurplan is een visiedocument op lange termijn en geeft de gebiedsafbakening slechts indicatief weer. Dit staat ook duidelijk vermeld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS vermeldt de beide mogelijkheden. Op p. 148 van het GRS staat vermeld dat dynamische functies langs de Noordstraat zullen worden ingeplant.

Het voortliggende RUP is bijgevolg niet in tegenstelling met het GRS, zowel wat de woonzone als de sportzone betreft. Het advies van R-O Vlaanderen vermeldt dit trouwens ook.

Er is geen onderzoek gedaan naar de behoefte voor zo'n grote uitbreiding van het sportpark. Bovendien is er geen mogelijkheid tot inspraak na goedkeuring van het RUP.

De behoefte aan bijkomende sportaccommodatie wordt onderzocht in het sportbeleidsplan. Dit kan nog duidelijker in het RUP worden vermeld. De ruimte die wordt voorzien zal niet noodzakelijk meteen worden ingevuld. Het betreft immers een plan met een langetermijnvisie.

De GECORO is van oordeel dat het inrichtingsplan voor advies aan het bewonersplatform, de sportraad en de GECORO moet voorgelegd worden.

Er moet voldoende aandacht besteed worden aan de verkeersafwikkeling in de Burgweg.

Er moet inderdaad aandacht besteed worden aan de verkeersafwikkeling van de nieuwe wijk en het sportgebeuren in het algemeen, zowel wat het private verkeer betreft, als wat het openbaar vervoer betreft. Dit moet onder andere worden meegenomen in de herziening van het mobiliteitsplan.

Er wordt geen effectieve groene zone voorzien in het bijkomende woongebied. Normaal gebeurt dit wel in grote verkavelingen. Een sportzone dichtbij is wel goed maar moet dan openbaar toegankelijk zijn. Bovendien zullen er veel jonge gezinnen zijn die meer geïnteresseerd zijn in een speelpleintje op de wijk, dicht bij huis.

Wat de groeninrichting van de woonzone betreft, is er in het RUP opgenomen dat min. 20 % van de oppervlakte moet voorbehouden worden voor publiek domein onder de vorm van wegen, pleinen en openbaar groen.

Bovendien moet een inrichtingsplan worden opgemaakt met aandacht voor de kwalitatieve aanleg van het publiek domein. Bovendien is er reeds een speelplein in de bestaande, naastliggende wijk.

In de sportzone moet voldoende ruimte voor toegankelijk groen en recreatie worden voorzien voor de buurtbewoners of bezoekers van het sportpark.

Gefaseerde uitvoering gebeurt van zuid naar noord. Wordt de sporthal dan eerst gebouwd vooraleer de bijkomende voetbal- en tennisvelden worden aangelegd?

Dit zuid-noord-ontwikkeling staat in het RUP geformuleerd. De plaats van de verschillende infrastructuur zal bepaald worden in het inrichtingsplan van de sportzone. Evenwel moet rekening gehouden worden dat er niet gebouwd kan worden op de vervuilde gronden die het meest zuidelijk gelegen zijn.

Wat is de zin van een onteigening van het toekomstige woongebied als een projectontwikkelaar reeds de gronden heeft aangekocht? Waarom wil het stadsbestuur zelf niet instaan voor de ontwikkeling gezien het AGB (o.a. voor het voeren van een gemeentelijk grond- en pandenbeleid).

De GECORO neemt hierin hetzelfde standpunt in als bij de vorige vergadering, namelijk dat de commissie aandringt op een actieve participatie van de stad in de ontwikkeling van de woonzone.

2. Theo Everaert, poststempel aangetekend schrijven: 14 mei 2008

De bezwaarhebbende sluit zich aan bij het bezwaar van het bewonersplatform. De uitbreiding in noordelijke richting is te ruim. Het zou beter zijn om uit te breiden in oostelijke en westelijke richting. Is de behoefte voor een dergelijke oppervlakte-inname verantwoord?

De bezwaarhebbende stelt vast dat de uitbreiding van het sportpark niet aansluit met het bestaande sportpark vermits de uitbreiding aan de andere zijde van de Noordstraat gebeurt.

Voor de behandeling van dit bezwaar kan worden verwezen naar de behandeling van het bezwaar van het bewonersplatform. Bovendien sluit de uitbreiding ruimtelijk gezien wel aan bij het bestaande sportpark.

Er wordt geen rekening gehouden met de noden van de landbouw. De eigenaars en de gebruikers van de te onteigenen landbouwgrond hebben de grond nodig om hun bedrijf leefbaar te houden.

De onteigening voorziet in een passende vergoeding voor de benadeelden. Bovendien is het RUP een uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

3. Irma Ide, afgiftebewijs: 14 mei 2008

Het sportpark is te groot voor een stad als Veurne. Het aansnijden van deze zone schendt het open polderlandschap. De ligging is dus volledig verkeerd. De plaats is niet te bereiken met het openbaar vervoer. Bovendien zorgt het verkeer in de Noordstraat nu al voor veel hinder. Het sportpark zal veel hinder geven aan de nieuwe woonzone.

Voor het behandelen van dit bezwaar kan worden verwezen naar de behandeling van het bezwaar van het bewonersplatform. Zoals eerder reeds vermeld raadt de GECORO aan om te zorgen voor een goede ontsluiting, zowel voor privaat autoverkeer, openbaar vervoer en zwakke weggebruikers.

4. Paul Dehaemers, afgiftebewijs: 14 mei 2008

Idem bezwaar 3.

5. Wannes Vanspranghe, afgiftebewijs: 15 mei 2008

Bezwaarhebbende heeft bezwaar tegen de slechte bereikbaarheid van het sportpark met het openbaar vervoer.

Voor de behandeling van het bezwaar kan verwezen worden naar de behandeling van het bezwaar van het bewonersplatform. Bovendien is de afstand tussen het station van Koksijde en de voorziene uitbreiding van het sportpark ook gering.

6. Sam Roofthoof, afgiftebewijs: 14 mei 2008

De bezwaarhebbende heeft opmerkingen bij de slechte bereikbaarheid van het sportpark met het openbaar vervoer. Ook tekent hij bezwaar aan tegen de voorziene ligging van het sportpark.

Voor de behandeling van het bezwaar kan verwezen worden naar de behandeling van het bezwaar van het bewonersplatform.

7. Tineke Dehaemers, afgiftebewijs: 14 mei 2008

De bezwaarhebbende stelt zich de vraag of er wel voldoende behoefte is naar bijkomende sportinfrastructuur.

Indien deze behoefte er is, is de keuze van de locatie van de uitbreiding van het sportpark niet goed. De bereikbaarheid via het openbaar vervoer is bvb. niet optimaal. Bovendien zijn er in de omliggende wijken veel spelende kinderen. De te verwachten stijging van het verkeer is voor de veiligheid van deze kinderen nefast.

Voor de behandeling van het bezwaar kan verwezen worden naar de behandeling van het bezwaar van het bewonersplatform. Bovendien wordt een vermenging van een woonomgeving en een groen sportpark gecreëerd. Hierbij zal er een veilig bereikbare ruimte gecreëerd worden voor spelende kinderen.

8. Mieke Dehaemers, afgiftebewijs: 14 mei 2008

Het bezwaar stelt de behoefte aan bijkomende sportaccommodatie in vraag. Indien toch een uitbreiding nodig zou zijn, is de vooropgestelde ligging niet goed.

Voor de behandeling van het bezwaar kan verwezen worden naar de behandeling van het bezwaar van het bewonersplatform.

9. Dominiek Coopman, afgiftebewijs: 14 mei 2008

De bezwaarhebbende verzet zich tegen de onteigening omdat een deel van zijn tuinbouwbedrijf in het geplande sportpark is gevestigd. Dit perceel werd aangekocht omdat het de dichtste mogelijkheid tot uitbreiding was. Als dit perceel wegvalt, zouden er 1 à 2 werknemers moeten worden ontslagen.

Dit perceel ligt voor de bezwaarhebbende ideaal voor zijn tuinbouwactiviteiten, gezien de nabijheid bij de hoofdbedrijfsplaats. Gezien het onredelijk zou zijn om dit bedrijf zomaar op te schorten kan het bedrijf volgens de commissie in haar bestaande, vergunde toestand gedoogd worden zolang het geen hinder oplevert voor de ontwikkeling van het sportpark. Er mag evenwel niet meer uitgebreid of verbouwd worden. Ondertussen moet gekeken worden naar een passende en dichte herlocalisatie met medewerking van het stadsbestuur.

Verder beweert de bezwaarhebbende dat er te veel geluids- en verkeersoverlast door de Noordstraat zal gecreëerd worden. Door de uitbreiding van het sportpark wordt een gevaarlijke straat dwars door het sportpark gecreëerd. Daarom zou de uitbreiding beter in westelijke richting gebeuren. Bovendien zou er gebruik kunnen worden gemaakt van de bestaande sportzalen van de scholen.

Voor de behandeling van dit bezwaar kan worden verwezen naar de behandeling van het bezwaar van het bewonersplatform.

10. Kim Rohart, afgiftebewijs: 15 mei 2008

De tuin van de bezwaarhebbende wordt opgenomen in het onteigeningsplan ten behoeve van het sportpark. De bezwaarhebbende kan hiermee niet akkoord gaan.

In het voorontwerp van RUP was dit perceel niet in de sportzone en het onteigeningsplan opgenomen. Naar aanleiding van de adviezen in de plenaire vergadering werd beslist dit toch op te nemen om redenen van de goede ruimtelijke ordening.

Op de dag dat de bezwaarhebbende dit perceel grond kocht, was het voorliggende plan nog onbestaand. Er kon dus nog geen rekening mee worden gehouden. De commissie vindt het wel billijk om een groenscherm te plaatsen ter afscherming van dit privaat stuk grond. Dit groenscherm moet op de sportzone geplaatst worden door de stad en moet eveneens onderhouden worden door de stad.

11. De Cuyper – Deschodt, poststempel aangetekend schrijven: 14 mei 2008

De bezwaarhebbende wenst dat er een bouwverplichting wordt ingesteld. Als dit niet het geval is, kan er grondspeculatie optreden.

De gecoro adviseert dat de stad de ontwikkeling helpt sturen. Een bouwverplichting kan bijvoorbeeld in de verkavelingsvoorschriften worden opgenomen.

12. Gerard Bogaert – Irma Bremeersch, poststempel aangetekend schrijven: 14 mei 2008

De bezwaarhebbenden stellen dat de grond waarop het sportpark wordt gepland één van de beste landbouwgronden is. Het zou schandalig zijn dit in sportpark te veranderen. Het zou beter zijn om uit te breiden aan de westelijke kant van het bestaande sportpark.

Voor dit gedeelte van het bezwaar kan verwezen worden naar de behandeling van het bezwaar van het bewonersplatform.

De bezwaarhebbenden kunnen zich niet akkoord verklaren met de vestiging van een sociale wijk in een residentiële wijk.

De vermenging van sociale en residentiële verkavelingen is een positieve beslissing en wordt terecht door de overheid opgelegd.

13. Familie Vandesompele, afgiftebewijs: 15 mei 2008

De bezwaarhebbenden stellen dat de ligging van de sportinfrastructuur niet goed is wegens de geringe bereikbaarheid via het openbaar vervoer.

Voor de behandeling van dit bezwaar kan worden verwezen naar de behandeling van het bezwaar van het bewonersplatform.

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 Petit Paris

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 gemeente Veurne werd gesteld in de brief van 4 maart 2008. Het ontwerp werd op 14 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 :

Gemeente Veurne - gemeentelijk RUP Petit Paris, ontwerp van februari 2008, opgemaakt door Grontmij, bestaande uit:

plan bestaande fysische 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 ontwerp van gemeentelijk RUP voldoet aan de juridische vormvereisten.

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

Het ontwerp-RUP betreft onder andere de ontwikkeling van een gebied voor wonen van 4ha. De site is in het GRS Veurne aangeduid als één van de zoeklocaties voor wonen. De keuze voor dit gebied wordt gemotiveerd in de toelichtingsnota. Tijdens de plenaire vergadering en het tussentijds overleg drukte het gemeentebestuur steeds de wens uit om op lange termijn ook het gebied ten oosten van het plangebied te ontwikkelen. Het schrijven dd. 7 april 2008 van het college van burgemeester en schepenen van Veurne geeft echter de definitieve beslissing weer om op lange termijn het gebied ten oosten van het plangebied niet verder te ontwikkelen, maar wel de wig gelegen tussen zone 1 (projectzone huisvesting) en zone 2 (zone voor sport en recreatie). In het licht van deze beslissing wordt de vraag gesteld omtrent de juiste afbakening van het plangebied. Is het een bewuste keuze om zone 1 niet af te stemmen op de perceelsgrenzen en is het opportuun om de aanwezige boerderij niet op te nemen in het plangebied? Om de realiseerbaarheidsgraad te verhogen is het wellicht aangewezen om de grenzen van zone 1 af te stemmen op de perceelsgrenzen.

Het plan voorziet een projectzone voor huisvesting. Indien het te ontwikkelen gebied voor wonen groter is dan 1ha, stelt het PRS-WV dat 25% van de het gecreëerde aanbod aan woningen dient voorbehouden te zijn voor sociale huisvesting. De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP stellen dat 30% van het aantal woonegelegenheden dient gericht te zijn op financieel zwakkere doelgroepen. Slechts toelichtend wordt aangevuld dat het effectief sociale huisvesting betreft. Het niet verordenend opnemen van sociale huisvesting betekent een strijdigheid met het PRS-WV. Het is bijgevolg noodzakelijk dat minstens 25% van de woningen voor sociale huisvesting gereserveerd wordt én op het bestemmingsplan het gebied aangeduid wordt waar deze sociale woningen zullen ingepland worden. In zone 3 (zone met behoud van de woonfunctie) kunnen 2 zonevreemde woningen bestendig worden. Ze kunnen verbouwd, uitgebreid en/of herbouwd worden tot een maximaal volume van 1000m³. Om deze mogelijkheden te motiveren ontbreken 2 elementen in de toelichtingsnota:

1. De vergunningstoestand van de betrokken woningen is niet opgenomen. Er dient aangetoond te worden dat de woningen vergund zijn of als vergund kunnen beschouwd worden (middels bv. inschrijvingen in het bevolkingsregister). Indien de constructies niet vergund zijn, is het niet opportuun om de woningen uitbreidingsmogelijkheden te geven.
2. De bepalingen van het RUP zijn slechts een gedeeltelijke overname van art. 145bis van het DRO. Om af te wijken van deze bepalingen is een gebiedsgerichte aanpak nodig. Het GRS Veurne (RG 129) stelt dat een gebiedsgerichte visie zal opgemaakt worden. Dit is echter niet gebeurd. Om een strijdigheid met het DRO

en met het eigen GRS te vermijden is het noodzakelijk om of de voorschriften af te stemmen op art. 145bis of om de voorschriften te motiveren vanuit een gebiedsgerichte overweging.

3. Specifieke aandachtspunten

Voor zone 3 wordt een nabestemming opgenomen (zone 2). Wanneer deze nabestemming van kracht wordt is niet vermeld. Om voldoende rechtszekerheid te geven is het nodig om dit te specificeren. Bovendien dekt de naam van de zone (zone met behoud van de woonfunctie) onvoldoende de lading als er ook een nabestemming sport en recreatie voorzien is.

De voorschriften van zone 5 vermelden pijlaanduidingen voor nieuw aan te leggen wegen. Deze pijlaanduidingen komen niet voor op het bestemmingsplan. Het is aangewezen de voorschriften en het bestemmingsplan op elkaar af te stemmen.

4. Besluit

Het ontwerp van gemeentelijk RUP Petit Paris, bestaande uit een toelichtingsnota, plan bestaande toestand, plan juridische toestand, stedenbouwkundige voorschriften, bestemmingsplan en onteigeningsplan, wordt **ongunstig** geadviseerd. Om voor goedkeuring in aanmerking te komen dient het volgende aangepast / aangevuld te worden:

1. Het voorzien van sociale woningen verordenend opnemen in de stedenbouwkundige voorschriften en hiervoor een zone aanduiden op het bestemmingsplan.
2. De vergunningstoestand van de zonevreemde woningen opnemen en óf het afstemmen van de voorschriften op art.145bis óf het motiveren van de geboden mogelijkheden.

Voorts wordt aandacht gevraagd voor de overige geformuleerde 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: agrarisch gebied, woonuitbreidingsgebied.

2. samenvatting van het dossier

Voorliggend RUP beoogt een noordelijke uitbreiding van de kern van Veurne. Het plangebied omvat enerzijds een gebied in agrarisch gebruik dat herbestemd wordt naar een projectzone voor huisvesting in functie van de directe noden. Deze woonzone heeft een oppervlakte van ongeveer 4 ha. Er wordt een gemiddelde woningdichtheid van 25 woningen per hectare voorzien. Anderzijds wordt een zone voor openbaar nut afgebakend in functie van de uitbouw van de stedelijke sport- en recreatieve infrastructuur.

3. beknopte historiek

Op 20/12/2007 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een ongunstig advies. De bestemming van de open ruimte in agrarisch gebruik met nabestemming projectzone huisvesting en van de reservatiezone voor de ontsluitingsweg (2 opties die momenteel niet weerhouden worden in voorliggend plan) werden niet aanvaard. De oppervlakte van de zone van openbaar nut diende te worden ingekrompen, of diende duidelijk te worden gemotiveerd.

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 in de stad Veurne. Veurne werd in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Veurne door de provincie is nog niet voltooid. De stad Veurne kan geen voorafname doen op deze afbakening. Bijgevolg dient het plangebied zich te beperken tot het voorzien van 4 ha woongebied voor onmiddellijke realisatie, voor het lenigen van de directe noden, zoals aanvaard door de deputatie bij de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Verdere reserveringen en/of bestemmingen in functie van wonen worden afhankelijk gesteld van het verdere verloop van het afbakeningsproces.

De bestaande sportzone wordt uitgebreid in oostelijke richting. Deze planoptie sluit direct aan op het verstedelijkte gebied en zorgt voor een versterking van de centrumfuncties door multifunctionaliteit en verweving van functies en voor het maximaal bereikbaar houden van voorzieningen.

De planopties van voorliggend plan zijn niet strijdig met het RSV.

5. toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het GRS bevat een woonbehoeftestudie die aantoont dat in het kleinstedelijk gebied Veurne bijkomend juridisch aanbod gecreëerd kan worden. In een locatiestudie worden verschillende locaties aan de hand van meerdere criteria ten opzichte van elkaar afgewogen. Uit deze studie blijken twee locaties evenwaardig. In de toelichtingsnota wordt afdoende gemotiveerd waarom wordt geopteerd om de zone Burgweg te verkiezen boven de zone Proostdijkstraat.

In het GRS wordt aangehaald dat voorliggend plangebied gedeeltelijk kan worden ingezet ter versterking van de stedelijke sport- en recreatiezone. De bestaande sportzone zou in oostelijke richting kunnen uitbreiden met meer hoogdynamische functies. Deze worden op een passende manier geïntegreerd in de nieuwe stedelijke woonomgeving. In de toelichtingsnota wordt de inrichting van de ruime zone afdoende toegelicht. De ontwikkeling van het woonproject en het sportpark is bijgevolg niet strijdig met de bepalingen uit het GRS.

Zone 3 omvat twee zonevreemde woningen. 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). De mogelijkheden zijn namelijk ruimer dan wat mogelijk is volgens de huidige wetgeving met betrekking tot zonevreemde woningen (vb. maximale verdubbeling van volume) en dienen bijgevolg te worden aangepast.

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 geen bijkomende voorschriften bevatten. Nu bevat die kolom nog enkele richtinggevende aanduidingen die in feite bijkomende voorschriften zijn en die dus thuis horen in het verordenend deel, zoals vb. de bepalingen met betrekking tot het materiaalgebruik binnen de projectzone huisvesting (blz. 28).
- Binnen een typisch ruimtelijk ordeningsinstrument als een ruimtelijk uitvoeringsplan is het eerder aangewezen te focussen op de ruimtelijke kenmerken met betrekking tot de differentiatie aan woningtypes zonder dat dit gelinkt kan worden aan bepaalde actoren of specifieke voorschriften inzake het aandeel sociale woongelegenheden. De effectieve realisatie kan dan gebeuren via instrumenten als onteigening of publiek-private samenwerking.
- Voor bovenvermelde zonevreemde woningen geldt een nabestemming. In de voorschriften wordt echter niet geduid vanaf wanneer deze nabestemming van kracht wordt. Hiervoor dienen de nodige criteria te worden opgesteld.
- Binnen de voorschriften voor de zone voor openbare wegen is sprake van de 'door middel van pijlen aangeduide nieuw aan te leggen openbare wegen'. Op het bestemmingsplan werden echter voor deze zone geen gele pijlen opgetekend. Wel is een pijlaanduiding aanwezig aansluitend op de indicatieve aanduiding voor in te richten verkeerspunt (oranje pijl).

7. algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV inzake het ontwikkelen van kwalitatieve woonomgevingen en het verweven van functies en geeft 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 het twistpunt met betrekking tot de sociale woningen sluit de Gecoro zich aan bij het advies van de bestendige deputatie gezien in het GRS een aandeel van 30 % sociale woningbouw wordt vooropgesteld in de nieuwe stedelijke woonomgevingen.

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

- bezwaar van het bewonersplatform

De commissie benadrukt dat het RUP niet tegengesteld is aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De ruimtebehoefte wordt aangetoond in het sportbeleidsplan. Voor alle duidelijkheid kan hiernaar verwezen worden in de memorie van toelichting van het RUP. Bovendien moet de reservatie van de ruimte bekeken worden als een langetermijnvisie. De commissie is wel van oordeel dat het inrichtingsplan van het sportpark voor advies aan het bewonersplatform, de sportraad en de Gecoro moet worden voorgelegd.

De stad moet onderzoeken op welke manier de nieuwe ontwikkelingen best ontsloten kunnen worden, zowel wat het private verkeer betreft, als wat het openbaar vervoer betreft. Dit is zeker een aandachtspunt dat dient opgenomen te worden in de herziening van het mobiliteitsplan.

Verder dient er voldoende aandacht te worden besteed aan vrijblijvende en vrij toegankelijke recreatie op het sportpark ten behoeve van bezoekers en buurtbewoners. Dit kan bijvoorbeeld onder de vorm van een speelplein. Voor de ontwikkeling van de woonzone dringt de commissie aan op een actieve participatie van de stad in de ontwikkeling van de woonzone, zoals bepaald in de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk

structuurplan. Het bezwaarschrift wordt gezien de bovenstaande bespreking unaniem gedeeltelijk gegrond verklaard.

- Bezwaar van Theo Everaert, Irma Ide, Paul Dehaemers, Wannes Vanspranghe, Sam Roofthoof, Tineke Dehaemers, Mieke Dehaemers, Familie Vandesompele

Voor dit bezwaar kan verwezen worden naar de behandeling van het bezwaar van het bewonersplatform. Bovendien vult de commissie aan dat de uitbreiding van het sportpark wel aansluit bij het bestaande sportpark, ondanks dat de Noordstraat erdoorheen loopt.

- Bezwaar van Dominiek Coopman

Voor een deel van dit bezwaar kan verwezen worden naar de behandeling van het bezwaar van het bewonersplatform.

Het bezwaar als eigenaar van het tuinbouwbedrijf acht de commissie gedeeltelijk gegrond. De bezwaarhebbende mag zijn tuinbouwbedrijf in de bestaande, vergunde toestand behouden zolang het geen hinder oplevert voor de ontwikkeling van het sportpark. Ondertussen moet, in samenwerking met het stadsbestuur, gekeken worden voor een passende en dichte herlocalisatie.

- Bezwaar van Kim Rohart

De opname van de tuin van de bezwaarhebbende in het onteigeningsplan is er gekomen op advies van het Agentschap RWO op de plenaire vergadering. Het stuk is immers nodig voor de uitvoering van het sportpark. De commissie wenst wel tegemoet te komen aan het bezwaar in die zin dat er wordt geadviseerd om naast de toekenning van de onteigeningsvergoeding een groenscherm aan te leggen op het domein van het sportpark. Dit groenscherm dient te worden aangelegd op kosten van het stadsbestuur en dient ook onderhouden te worden door de stad.

- Opmerking van De Cuyper – Deschodt

De bezwaarhebbende wenst dat er een bouwverplichting wordt ingesteld om grondspeculatie tegen te gaan. De Gecoro stelt dat een bouwverplichting moeilijk afdwingbaar is in een RUP. Wel wordt gesteld dat de stad actief de ontwikkeling helpt sturen. Eventueel kan een bouwverplichting in de verkavelingsvoorschriften worden opgenomen. Op deze manier kan aan deze opmerking worden tegemoet gekomen.

- Bezwaar van Gerard Bogaert – Irma Bremeersch

Voor dit bezwaar kan grotendeels verwezen worden naar de behandeling van het bezwaar van het bewonersplatform.

De bezwaarhebbenden kunnen zich niet akkoord verklaren met de vestiging van een sociale wijk in een residentiële wijk. De Gecoro acht dit bezwaar unaniem ongegrond gezien de vermenging van sociale en residentiële verkavelingen als een positieve mix wordt gezien.

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