

Veurne RUP Burgweg

Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

Voorontwerp voor definitieve vaststelling



Stadsbestuur Veurne
Sint-Denisplaats 16
8630 VEURNE

Grontmij Belgium
Gent, augustus 2012

<p>Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van/../.....</p> <p>De Secretaris Op bevel, De Voorzitter</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	<p>Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner</p> <p>Griet Van Waes</p>
<p>Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van/../..... tot en met/../.....</p> <p>De Secretaris Op bevel, De Burgemeester</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	
<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van/../.....</p> <p>De Secretaris Op bevel, De Voorzitter</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	<p>Goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op/../.....</p>

Verantwoording

Titel	:	Veurne RUP Burgweg
Subtitel	:	Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften
Projectnummer	:	282319
Referentienummer	:	282319
Revisie	:	4
Datum	:	augustus 2012
Auteur(s)	:	LCR, CVB
E-mail adres	:	leen.coorevits@grontmij.be
Gecontroleerd door	:	Griet Van Waes
Goedgekeurd door	:	Griet Van Waes
Contact	:	Meersstraat 138A B-9000 Gent T +32 9 241 59 20 F +32 9 241 59 30 gent@grontmij.be www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding tot de opmaak van het RUP	6
1.2	Relatie met het afbakeningsproces	7
2	Situering	8
2.1	Algemene situering van het RUP	8
2.1.1	Ligging van het RUP	8
2.1.2	Ruimtelijke context van het plangebied.....	9
2.2	Ruimtelijke knelpunten en potenties	10
2.2.1	Knelpunten.....	10
2.2.2	Potenties.....	10
3	Situering van het RUP binnen de planningscontext	11
3.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	11
3.2	Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	11
3.3	Afbakening kleinstedelijk gebied Veurne.....	13
3.3.1	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	16
3.4	Gewestplan	18
3.5	BPA's en RUP's	18
3.6	Verkavelingen	19
3.7	Monumenten en landschappen.....	19
3.8	Wegen	19
3.9	Decreet Grond- en pandenbeleid.....	21
3.9.1	Verwezenlijking van het sociaal woonaanbod	21

3.9.2	Verwezenlijking van bescheiden woonaanbod	23
4	Visievorming	24
4.1.1	Uitgangspunten en doelstellingen	24
4.1.2	Inrichtingsschets	26
5	Op te heffen voorschriften, ruimteboekhouding, planschade, planbaten	27
5.1	Opgave van de strijdige bepalingen	27
5.2	Ruimtebalans	27
5.3	Planbaten/planschade/compensatie	28
6	Onderzoek tot mer, RVR, watertoets	29
6.1	PlanMER/milieubeoordeling/onderzoek tot m.e.r.....	29
6.2	Ruimtelijk veiligheidsrapport	31
6.3	Watertoets.....	32
6.3.1	Algemeen kader	32
6.3.2	Toepassing op het RUP	32
7	Verordenend deel	34
7.1	Grafisch plan.....	34
7.2	Stedenbouwkundige voorschriften	34
7.2.1	Algemene bepalingen.....	35
7.2.2	Bijzondere bepalingen	36
8	Bijlagen.....	43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot de opmaak van het RUP

De opmaak van dit RUP komt er naar aanleiding van de nood aan nieuw te bestemmen woongebied in Veurne. Dit volgt uit de afbakening van het kleinstedelijk gebied waarin de behoefte naar bijkomende woningen werd aangetoond. Volgens de inschatting van de behoefte tot 2017 is er een vraag naar 476 bijkomende wooneenheden. Een deel hiervan kan binnen het bestaande juridische aanbod gerealiseerd worden en via verdichting opgevangen worden. Daarna resten nog 295 wooneenheden die gerealiseerd moeten worden. Rekening houdend met een stedelijke woningdichtheid van 25 WE/ha, is hiervoor ongeveer een oppervlakte van 12 ha nodig. In Veurne-centrum zijn geen woonuitbreidingsgebieden meer voor handen die kunnen instaan voor de opvang van deze woningbehoefte.

Er werd daarom gezocht naar bijkomende gebieden die in aanmerking komen om de taakstelling voor wonen te kunnen opvangen. Er werden zeven gebieden afgewogen die zouden kunnen instaan voor de ontwikkeling van een nieuwe stedelijke woonomgeving.

Na afweging werd voorliggend gebied 'Burgweg' naar voor geschoven om een deel van de behoefte voor wonen op te vangen in de periode 2007-2012. Het gaat om 2,5 ha die op deze plaats kan ingezet worden.

Tabel 1: uittreksel uit de tabel 'maatregelen en acties' van de afbakening kleinstedelijk gebied Veurne

Doelstelling	Actie	Instrument	Trekker	Partners
Aanbodbeleid voor wonen 2007-2012	Versterken van de woonomgeving Petit Paris door een bestemming van 2,5 ha als woongebied	Gemeentelijk RUP	Stad Veurne	Provincie West-Vlaanderen, Vlaams Gewest

1.2 Relatie met het afbakeningsproces

De selectie van Veurne als kleinstedelijk gebied wordt bindend in het RSV opgelegd. Delen van de stad Veurne worden hierbij geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Het afbakeningsplan voor het kleinstedelijk gebied Veurne wordt opgemaakt door de provincie en heeft tot doel aan te duiden in welke gebieden een stedelijk beleid zal gevoerd worden van groei, concentratie en verdichting. Dit beleid wordt hard gemaakt via de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Een afbakeningsproces bestaat uit twee grote fasen: in eerste instantie de visievorming met het opmaken van een afbakeningsvoorstel en in tweede instantie het opmaken van de RUP's in uitvoering van de visie.

Voor de ontwikkeling van deze nieuwe stedelijke woonomgeving dient een ruimtelijk uitvoeringsplan te worden opgemaakt gezien de huidige bestemming agrarisch gebied is. Hoewel de aanleiding voor het RUP direct volgt uit de afbakening van het kleinstedelijk gebied, wordt toch een gemeentelijk RUP opgemaakt. De concrete invulling van de woongebieden geeft de provincie West-Vlaanderen door aan de gemeente (subsidiariteitsprincipe). Bij de opmaak van de gemeentelijke RUP's voor woongebieden stelt de provincie wel inhoudelijke randvoorwaarden aangaande dichtheden en fasering.

Het afbakeningsproces is een intensief proces in nauw overleg met de stad Veurne en het Vlaams gewest. Dit proces is nog niet volledig afgerond.

- De deputatie heeft op 7 mei 2009 het afbakeningsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied van Veurne goedgekeurd.
- Op 2 augustus vond de plenaire vergadering plaats.
- Op 24 november 2011 werd de afbakeningslijn en de deelRUP's voorlopig vastgesteld in de provincieraad.
- Het openbaar onderzoek loopt van 9 januari tot 9 maart 2012.

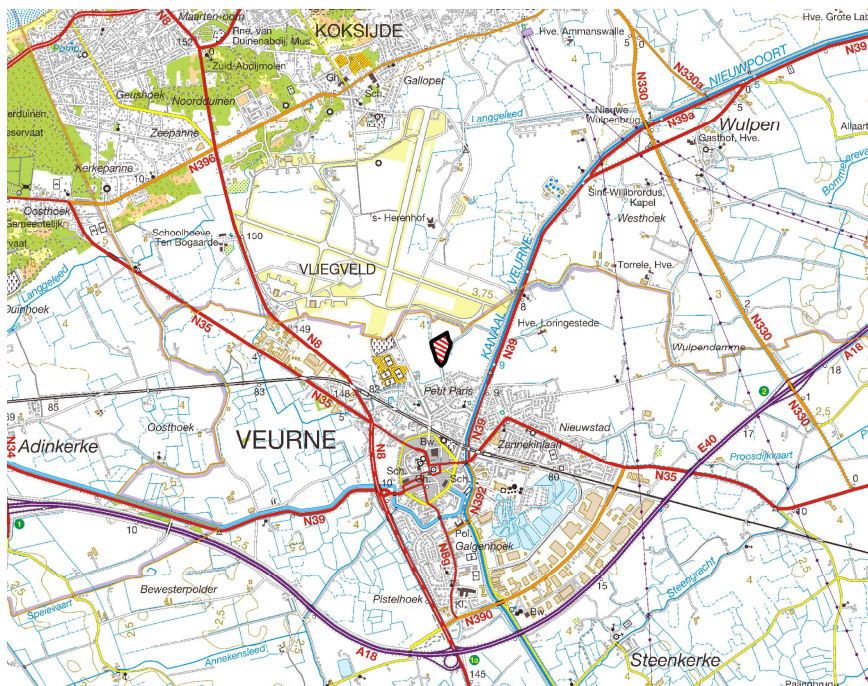
Dit RUP is dus een voorafname op het afbakeningsproces.

- Op 19 december werd de plenaire vergadering van het RUP georganiseerd.

2 Situering

2.1 Algemene situering van het RUP

2.1.1 Ligging van het RUP



Figuur: ligging van het RUP op topografische kaart 1/50.000

Het plangebied situeert zich op circa 1km ten noorden van Veurne centrum, waarmee het in verbinding staat via het tracé Burgweg – Hanssenslaan – Noordstraat.

Zuidwaarts sluit het RUP aan op de woonwijk Petit Paris. Verder zuidwaarts sluit deze woonwijk aan op het centrumgebied van Veurne.

Ten oosten zal het gebied aansluiten op een uitbreiding van de woonwijk Petit Paris, die momenteel in volle ontwikkeling is. Ten oosten van deze uitbreiding ligt het Kanaal Veurne-Nieuwpoort en ongeveer 200m ten noorden ligt het militair vliegveld van Koksijde.

Ten westen is de uitbreiding van het sportpark gelegen.

2.1.2 Ruimtelijke context van het plangebied



Figuur: ruimtelijke context van het plangebied op basis van de luchtfoto

Het plangebied bestaat uit een oppervlakte van ongeveer 2,5 hectare. Het terrein omvat 3 landbouwpercelen en is niet bebouwd. Een deel zal worden verworven door de stad.

Aan de oostelijke en westelijke zijde wordt het plangebied begrensd door de Burgweg. Ten oosten ligt langs de Burgweg het Slabbelinckgeleed. Ten westen zijn aansluitend nog twee zonevremde woningen gelegen.

Ten zuiden, en in uitbreiding ten oosten, van het plangebied ligt de woonwijk Petit Paris met een woontypologie gaande van open verkavelingen met vrijstaande bebouwing (noord) tot halfopen en gesloten bebouwing.

2.2 Ruimtelijke knelpunten en potenties

2.2.1 Knelpunten

- Er is nood aan bijkomende woningen in Veurne; uit de behoefteberekening in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied blijkt een vraag van 476 bijkomende woonegelegenheden om de behoefte tot 2017 op te vangen. Binnen het bestaande juridische aanbod kan er slechts deels tegemoet gekomen worden aan deze woonbehoefte;
- De site van de voormalige suikerfabriek is een ideale locatie voor nieuwe ontwikkelingen. Het gaat hier echter om een reconversie van een bedrijfssite waardoor een uitgebreid planproces aan de orde is. Hierdoor kan deze site niet ingezet worden om de behoefte in de periode 2007-2012 op te vangen.
- Er zijn geen woonuitbreidingsgebieden meer voor handen aansluitend bij het stedelijk gebied.
- Veurne moet op zoek naar nieuwe locaties die in aanmerking kunnen komen om de taakstelling voor wonen te kunnen opvangen. Indien geen nieuwe gebieden worden aangesneden kan er niet tegemoet gekomen worden aan de woonbehoefte op korte termijn (tot 2012).
- Voorliggend plangebied ligt in een open agrarisch gebied, er dient dan ook omzichtig te worden omgegaan met de randen.

2.2.2 Potenties

- Veurne heeft een aantal potentiële locaties om tegemoet te komen aan de woonbehoefte. Naast de omgeving van Proostdijkstraat, werd voorliggend plangebied 'Burgweg' naar voor geschoven om een deel van de woningbehoefte op te vangen op korte termijn (tot 2012). (na grondige afweging tijdens het afbakeningsproces en in het structuurplan).
- De ontwikkeling van het gebied 'Burgweg' kan een versterking vormen van de naastliggende woonwijk "Petit Paris".
- De site is nog niet bebouwd waardoor het plangebied in haar geheel bekeken kan worden en een samenhangend ontwerp kan worden voorgesteld.
- De afwezigheid van bebouwing in het plangebied biedt de kans om kwalitatieve ruimtelijke en duurzame principes te implementeren.

3 Situering van het RUP binnen de planningscontext

3.1 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.
- 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.

3.2 Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

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 kleinste-delijk gebied Veurne als stedelijke pool en de polders als open ruimte tussen de kustgemeenten en de stad 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 kleinste-delijk gebied compact te houden tegenover de open ruimte en om te vermijden dat de kustbebouwing vergroot met Veurne wordt een open-ruimte 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:
 - 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 opengehouden als buffergebied tussen de toeristische ontwikkelingen aan de kust en het binnenland. De toeristisch-recreatieve activiteiten worden beperkt tot lijnvormige elementen (kanalen) en kleinschalige plattelandsactiviteiten.

- 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.

3.3 Afbakening kleinstedelijk gebied Veurne

Inleiding

De selectie van Veurne als kleinstedelijk gebied wordt bindend in het RSV opgelegd. Delen van de stad Veurne worden hierbij geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Het afbakeningsplan voor het kleinstedelijk gebied Veurne wordt opgemaakt door de provincie en heeft tot doel aan te duiden in welke gebieden een stedelijk beleid zal gevoerd worden van groei, concentratie en verdichting. Dit beleid wordt hard gemaakt via de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Een afbakeningsproces bestaat uit twee grote fasen: in eerste instantie de visievorming met het opmaken van een afbakeningsvoorstel en in tweede instantie het opmaken van de RUP's in uitvoering van de visie. De deputatie heeft op 7 mei 2009 het afbakeningsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied van Veurne goedgekeurd. Op 24 november 2011 werd de afbakeningslijn en de deelRUP's voorlopig vastgesteld in de provincieraad. Het openbaar onderzoek loopt van 9 januari tot 9 maart 2012.

Invulling taakstelling wonen 2007-2017

Een inschatting van de behoefte tot 2017 toont een vraag naar 476 bijkomende woonegelegenheden. Een deel hiervan kan binnen het bestaande juridische aanbod (na toepassing van de realisatiegraden) en via verdichting opgevangen worden. Daarna resten nog **295 extra wooneenheden, of 12 ha aan 25WE/ha** die gerealiseerd moeten worden.

Voor het opvangen van de behoefte voor wonen **tussen 2007-2012** wordt geopteerd om deze behoefte te spreiden over de twee locaties. Naast de uitbreiding voorzien op zeer korte termijn van 4 ha aan de **Burgweg** voor het opvangen van de behoefte tot 2007, wordt geopteerd om aansluitend tussen de nieuwe woonontwikkeling en de sportvoorzieningen nog een zone van 2,5 ha aan te snijden om een deel van de behoefte 2007-2012 op te vangen. Ter hoogte van de **Proostdijkstraat** wordt 4,5 ha ingevuld.

Om de behoefte **na 2012** op te vangen wordt maximaal op de **suikerfabrieksite** ingezet. Er wordt geopteerd om hier **5 ha** in te zetten voor wonen. Deze site zal ten vroegste in 2012 bouwrijp zijn omwille van het langdurige plannings- en ontwikkelingstraject. De effectieve inrichting werd uit-

gewerkt in een stedenbouwkundig masterplan door de provincie. Op basis van dit masterplan zal een provinciaal RUP voor de volledige site worden opgemaakt.

Opvangen woonbehoefte 2007-2017 ¹			
Fase 1: 2007-2012	4,5 ha	Proostdijk	Aansluitend bij Nieuwstad
	2,5 ha	Burgweg	Aansluitend bij Petit Paris
Fase 2: 2012-2017	5 ha	Zuidburgweg	Suikerfabrieksite
Fase 3: Na 2017	5 ha	Zuidburgweg	Suikerfabrieksite



¹ de aangeduide zone op de suikerfabrieksite is hier nog indicatief en wordt verder verfijnd na toelichting van het stedenbouwkundig ontwerp (zie verder)

Indien in 2012 blijkt dat de voorgestelde ontwikkeling op de suikerfabrieks-site voor de periode 2012-2017 niet haalbaar is door de sanering en de behoefte van 7 ha uit de vorige planperiode volledig is verkocht dan kan voor deze periode ter hoogte van Proostdijk bijkomend 5 ha aangesneden worden. Op dat moment wordt bovendien een evaluatie doorgevoerd en zal op basis van geactualiseerde woningbehoeftecijfers gekeken worden of er nood is aan bijkomende woonegelegenheden. Indien gebruik gemaakt wordt van deze uitwijkmogelijkheid kan maximaal 5 ha worden aangesneden, aansluitend op de reeds ontwikkelde woonzone.

Deze flexibiliteit wordt ingebouwd omdat de ontwikkeling voor wonen op de suikerfabriek voor de periode 2012-2017 onzeker is. **Het is wel zo dat de prioriteiten voor de periode 2012-2017 op de suikerfabrieks-site liggen en dat maximaal op deze site wordt ingezet.** Zowel de stad als de provincie zullen aandringen bij de eigenaar om het bodemonderzoek zo snel mogelijk op te starten zodat snel meer duidelijkheid komt omtrent de invulmogelijkheden voor wonen in de periode 2012-2017.

De concrete invulling van deze taakstelling zal door de gemeente gebeuren voor wat betreft de gebieden die buiten het plangebied van de suikerfabriek vallen. De suikerfabriek zal een planmatige aanpak kennen middels een provinciaal RUP voor de volledige site gezien haar rol als strategisch projectgebied.

Visienota met voorstel van afbakening

De kaart van de gewenste structuur duidt de omgeving van Burgweg aan als zone voor de opvang van een deel van de woonbehoefte tussen 2007 en 2012 binnen het stedelijk gebied, meer bepaald 2,5 ha.

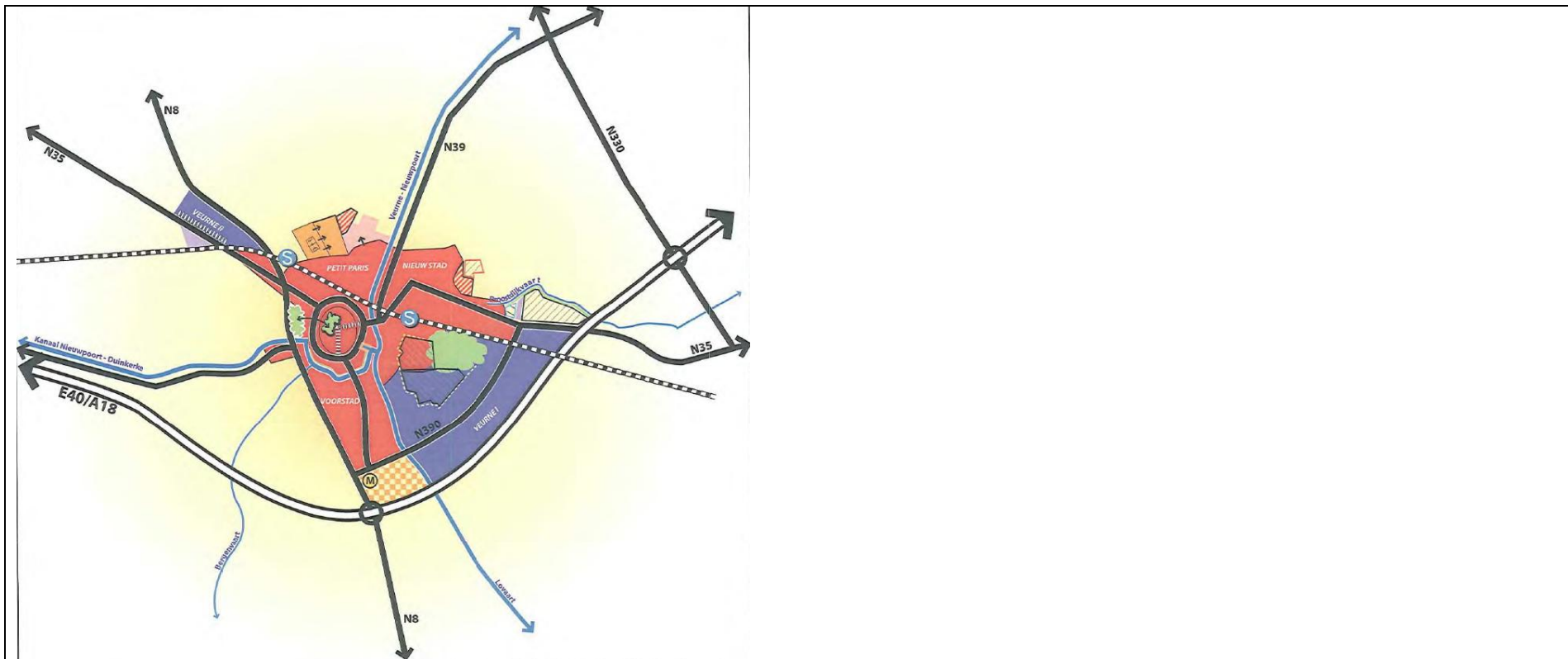
DeelRUP's

Ter uitvoering van het actieprogramma, dat volgt uit de visie en het afbakeningsvoorstel, zullen 4 provinciale deelRUP's worden opgemaakt:

- DeelRUP afbakeningslijn;
- DeelRUP bedrijventerrein Proostdijkvaart;
- DeelRUP Suikerfabrieks-site;
- DeelRUP Gasthuisstraat.

De concrete invulling van de woongebieden geeft de provincie West-Vlaanderen door aan de gemeente (subsidiariteitsprincipe). Bij de opmaak van de gemeentelijke RUP's voor woongebieden stelt de provincie wel inhoudelijke randvoorwaarden aangaande dichtheden en fasering. Aldus zal de gemeente 2 gemeentelijke RUP's opmaken in uitvoering van de afbakening van het kleinstedelijk gebied:

- RUP Proostdijkstraat (4,5 ha in de periode 2007-2012);
- RUP Burgweg (2,5 ha in de periode 2007-2012).

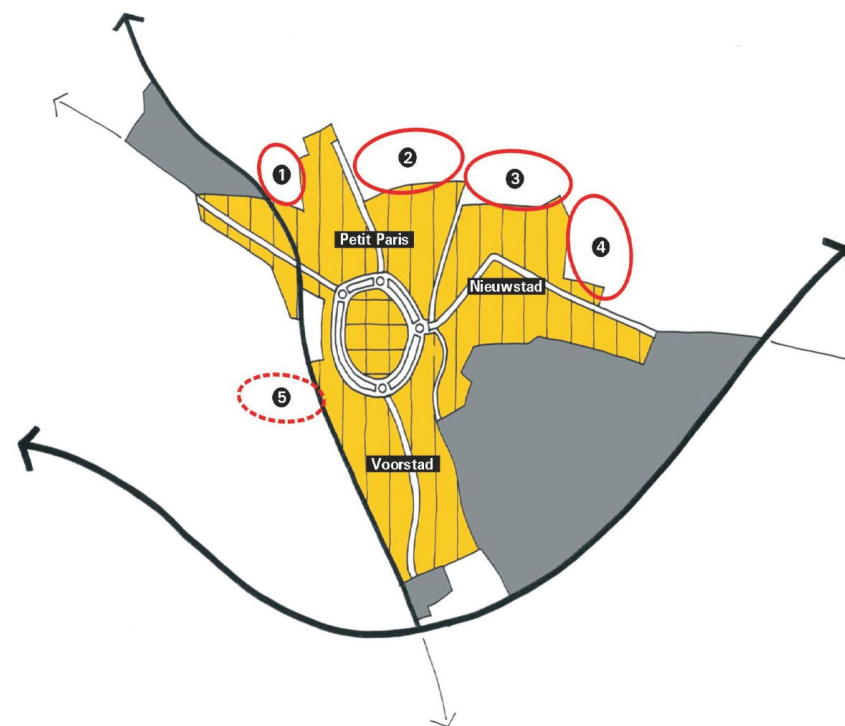


- | | | | | | |
|--|-----------------------|--|--|--|---|
| | Stedelijk kerngebied | | Jachthaven | | Versterking stedelijke groenvoorziening |
| | Stedelijke woonwijken | | Stedelijke sportvoorziening | | Lokaal bedrijventerrein |
| | Bedrijventerreinen | | Opvang woningbehoefte tot 2007 | | Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel |
| | Handelslint | | Opvang deel woningbehoefte 2007-2012 | | Opvang deel behoefte regionaal bedrijventerrein 2007-2012 |
| | Spoorlijn | | Opvang deel woningbehoefte 2012-2017 + na 2017 | | Opvang deel behoefte (regionaal) bedrijventerrein na 2012 |
| | Station | | Uitwijkmogelijkheid woningbehoefte 2012-2017 | | Strategische lokatie voor imagorijke voorziening |
| | Hoofdweg | | Uitbreiding stedelijke sportvoorziening | | Strategisch projectgebied op bovenlokaal niveau |
| | Bakkerijmuseum | | Vaubanpark | | |
| | Kanaal / waterloop | | | | |
| | Stadspark | | | | |

Afbakening kleinstedelijk gebied: gewenste ruimtelijke structuur

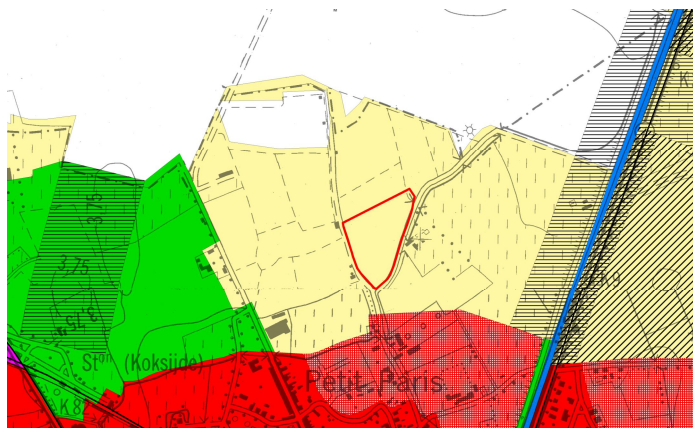
3.3.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

- Programmatie woonomgevingen
 - Er werd gezocht naar geschikte gebieden in de noordrand van het stedelijk gebied voor ontwikkeling van nieuwe stedelijke woonomgevingen, die een versterking kunnen vormen van de bestaande woonomgevingen.
 - Naast Burgweg kwamen volgende gebieden in aanmerking: Sint-Idesbaldsusstraat, Dode Mannenstraat en Proostdijkstraat.
 - Deze gebieden werden ten opzichte van elkaar afgewogen aan de hand van verschillende criteria (afwegingsmatrix). Op basis van deze matrix gaat de voorkeur uit naar de ontwikkeling van de gebieden Burgweg en Proostdijkstraat. Beide gebieden worden als evenwaardig beschouwd. Er is geen verschil in prioriteit voor de ontwikkeling ervan als stedelijke woonomgeving.
 - Het is wenselijk om de ontwikkeling van deze gebieden in zijn geheel te bekijken. Per gebied moet een structuurschets worden opgemaakt die de mogelijkheden van het gebied in beeld brengt en die de ontsluiting, woningtypologie ... in grote lijnen aangeeft. Deze structuurschets kan ook de locatie aangeven van elementen die het wonen ondersteunen (groenelementen, spelvoorzieningen). Het moet tevens een band leggen met de bestaande stedelijke woonomgeving die versterkt wordt.
 - De behoefte aan sociale wooneenheden zal vooral worden gerealiseerd in de nieuw te ontwikkelen woonomgevingen. Er wordt gestreefd naar gemengde projecten met zowel sociale woningbouw als residentiële bebouwing. De realisatie van **ten minste een derde sociale wooneenheden** in nieuwe stedelijke woonomgevingen wordt nagestreefd.
- Stedelijke woonomgeving:
 - Voor de ontwikkeling van de nieuwe stedelijke woonomgevingen 'Burgweg' en 'Proostdijkstraat' wordt telkens een RUP opgemaakt.



	Sint-Idesbaldusstraat (1)	Burgweg (2)	Dode Mannenstraat (3)	Proostdijkstraat (4)	Duinkerkestraat (5)
Versterking woonomgeving	De woonomgeving sluit niet aan bij het bestaand woonweefsel. De wijk zou een afzonderlijke entiteit vormen.	Uitbreiding van de wijk vormt een versterking van de woonomgeving 'Petit Paris'.	Uitbreiding van de wijk vormt een versterking van de woonomgeving 'Nieuwstad'.	Uitbreiding van de wijk vormt een versterking van de woonomgeving 'Nieuwstad'.	Deze nieuwe woonomgeving vormt geen versterking van een bestaande stedelijke woonomgeving. De N8 vormt een barrière ten opzichte van de wijk Voorstad.
Goede ontsluiting	De hoofdontsluiting van de wijk moet gebeuren via de Sint-Idesbaldusstraat. Gelet op het statuut van deze weg (Primaire weg II) is dit niet wenselijk	Een ontsluiting via de Noordstraat en de Burgweg als wijkverzamelweg is mogelijk.	Een ontsluiting via de Dode Mannenstraat (naar de Nieuwpoortkeiweg) is mogelijk. De ontsluiting via de Nieuwpoortkeiweg is echter weinig optimaal	De woonomgeving kan ontsloten worden door de Proostdijkstraat als wijkverzamelweg. Ook een ontsluiting naar de Brugse Steenweg is mogelijk.	De wijk moet ontsloten worden via de N39, Duinkerkestraat. Een bijkomende aansluiting op de N39 nabij de aansluiting met de N8 is niet optimaal
Nabijheid centrum en voorzieningen	De nabijheid van het sportpark met speelvoorzieningen is pluspunt. Sterke nabijheid van binnenstad.	De nabijheid van het sportpark met speelvoorzieningen is pluspunt. Sterke nabijheid van binnenstad.	Redelijke nabijheid van voorzieningen op wijkniveau.	De nabijheid van een aantal voorzieningen op wijkniveau (o.a. school) en mogelijkheid voor de ontwikkeling van een groen- en recreatief element op stadsdeelniveau vormt een pluspunt.	Er is een sterke nabijheid van het centrum (binnenstad) en voorzieningen langs de kleine ring. Het centrum is gemakkelijk te bereiken via de N39 (brug onder de N8).
Afvalwaterzuivering		Wijk kan aangesloten worden op riolering van Noordstraat. Oppervlaktewater kan afgevoerd worden naar de het kanaal Veurne-Nieuwpoort.		Wijk kan aangesloten worden op persleiding Aquafin die door het gebied loopt. Oppervlaktewater kan afgevoerd worden in Proostdijkvaart	
Aantasting open ruimte + begrenzing woonomgeving	Het lineair groenelement ten noorden van het station vormt een duidelijke begrenzing van het stedelijk gebied. De open ruimte wig heeft een landschappelijke betekenis en heeft potenties voor uitbreiding van het sport- en recreatiedomein.	De nieuwe wijk dringt door in de open ruimte langs het kanaal. Functioneren van buitengebied functies wordt niet fundamenteel aangetast. Ontwikkeling van duidelijke grens is mogelijk aansluitend op sport- en recreatiegebied..	De nieuwe wijk dringt diep door in de open ruimte langs het kanaal. Functioneren van buitengebied functies wordt niet fundamenteel aangetast.	De nieuwe wijk dringt door in de open ruimte ten noorden van het stedelijk gebied. Functioneren van buitengebied functies wordt niet fundamenteel aangetast. Ontwikkeling van duidelijke grens in samenhang met het bedrijventerrein is mogelijk.	De nieuwe wijk vormt een aantasting van de open ruimte ten westen van de N8. Dit gaat in tegen het concept van de N8 als duidelijke begrenzing van het stedelijk gebied.

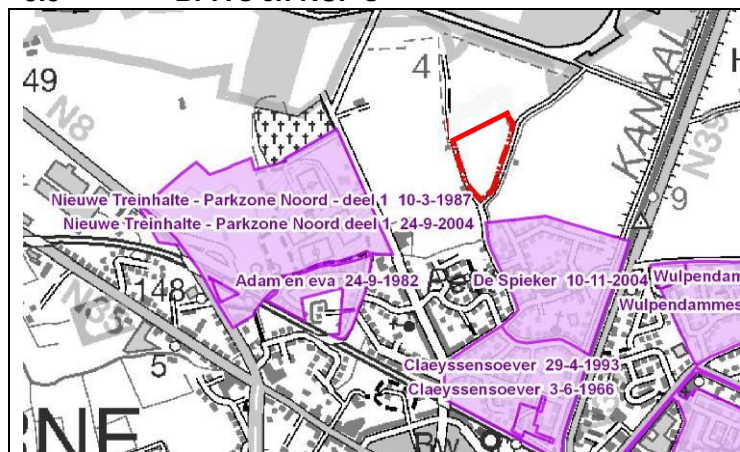
3.4 Gewestplan



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 plangebied is volledig bestemd als agrarisch gebied.

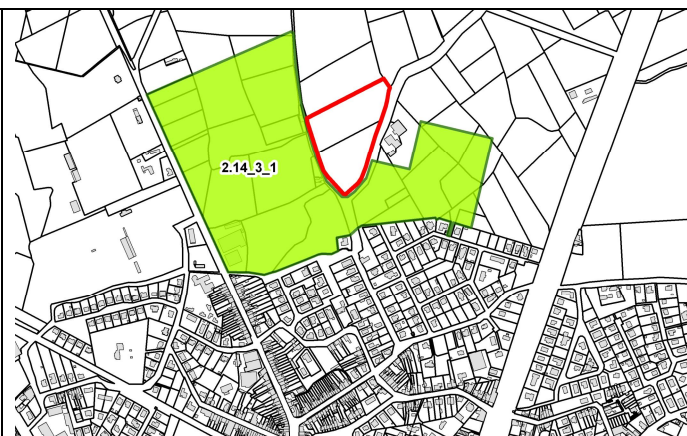
3.5 BPA's en RUP's



BPA's nabij plangebied

Nabij het plangebied vinden we volgende BPA's:

- BPA Nieuwe treinhalte – Sportpark
- BPA Adam en Eva
- BPA Claeysensoever
- BPA De Spieker

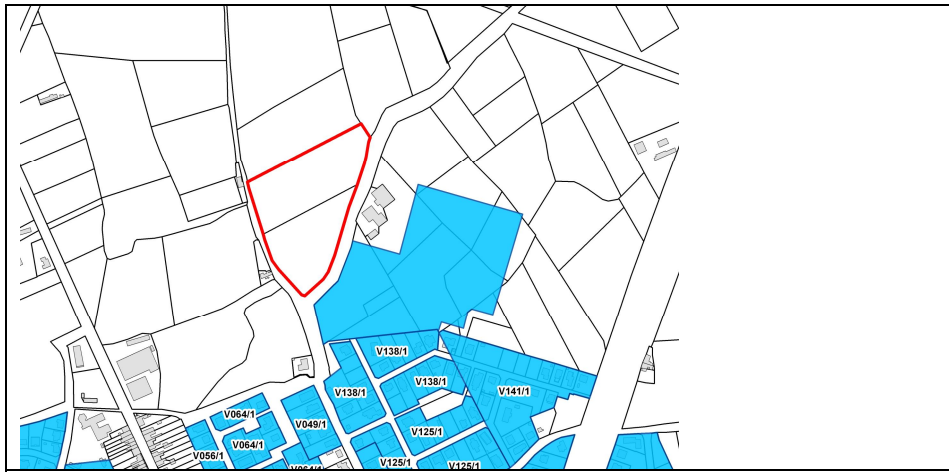


RUP's nabij plangebied

Nabij het plangebied situeren zich volgende gemeentelijke RUP's:

- Petit Paris

3.6 Verkavelingen

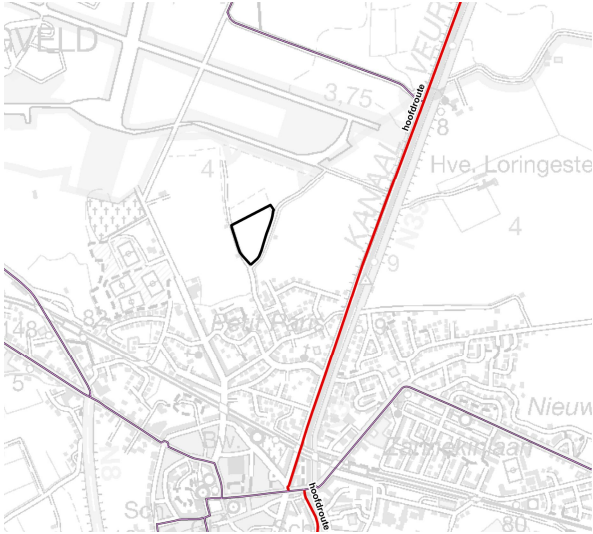
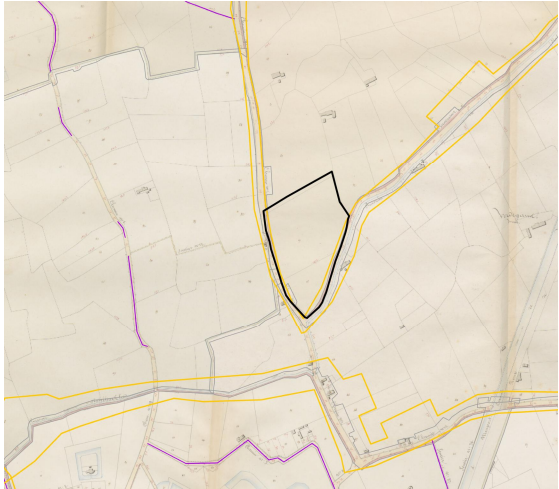
	<p>In het plangebied bevinden zich geen goedgekeurde verkavelingen. In RUP Petit Paris (ten zuiden) ligt onder meer de verkaveling Novus (momenteel wordt de wegenis aangelegd).</p>
<p><i>Kaart goedgekeurde verkavelingen</i></p>	

3.7 Monumenten en landschappen

Binnen het plangebied zijn geen beschermde zones aanwezig onder de vorm van monumenten, landschappen, stad- en/of dorpsgezichten. Er zijn eveneens geen ankerplaatsen, relictzones en punt- noch lijnrelict.

3.8 Wegen

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gewestwegen	Geen	Geen
Provinciewegen	Geen	Geen

<p>Fietsroute</p>	<p>Geen</p>	
<p>Voet- en buurtwegen</p>	<p>Geen</p>	
<p>Rooilijnplannen</p>	<p>Geen</p>	<p>Geen</p>

3.9 Decreet Grond- en pandenbeleid

Het decreet Grond- & Pandenbeleid van 27 maart 2009 trad in werking op 1 september 2009 en heeft gevolgen voor nieuwe woonontwikkelingen.

Het decreet moet betaalbaar wonen beter mogelijk maken. Er wordt gevraagd dat lokale besturen aantoonbare initiatieven nemen om het aanbod aan sociale huur-, koopwoningen en sociale kavels te verhogen, onder meer door de eigen gronden daarvoor te gebruiken en het – in bepaalde gevallen- verplicht opleggen van sociale lasten.

Het decreet kan worden opgedeeld in twee grote blokken. Enerzijds zijn er maatregelen die het aanbod aan sociale woningen fors laten stijgen en anderzijds omvat het ontwerp van decreet tal van fiscale stimuli die het aandeel aan verwaarloosde of verkrotte woningen drastisch laten dalen. In 'Boek 4' van het decreet worden de maatregelen beschreven die zullen ingezet worden om 'betaalbaar wonen' te kunnen realiseren:

3.9.1 Verwezenlijking van het sociaal woonaanbod

Eén van die maatregelen voorziet in een sociaal objectief per gemeente. Dit objectief legt een aantal te realiseren sociale woningen op per gemeente voor de periode 2009-2020.

Het sociaal objectief bestaat uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. De drie categorieën samen vormen het **sociaal objectief**.

- **Sociale koopwoningen en kavels**

Het aantal sociale koopwoningen en kavels kent geen eenduidige berekening per gemeente. Hier geldt een provinciaal objectief. In samenspraak met de gemeente zal de deputatie een verdelingschema opstellen. In het voorstel van de provincie wordt voor Veurne een objectief vooropgesteld van **35 koopwoningen en 2 sociale kavel** (tot 2020).

- **Sociale huurwoningen**

Het decreet voorziet in een berekening van het aantal sociale huurwoningen per gemeente. Deze berekening voorziet in drie stappen:

1. gemeentelijk objectief na de decretale verdeling op provinciaal niveau,
2. de beperking van het sociaal huurobjectief tot een aanbod sociale huurwoningen van 9%
3. de inhaalbeweging.

Dit totale richtcijfer per gemeente kent een aantal uitstel- en afwijkingsmogelijkheden, waarvan de gemeente gebruik kan maken. Gemeenten die hun sociaal objectief bereikt hebben of geen sociaal objectief toebedeeld kregen, kunnen met een woonbeleidsconvenant alsnog een aantal sociale huurwoningen realiseren, indien zij dit willen. Dit woonbeleidsconvenant moet met de Vlaamse overheid aangegaan worden. Hieronder wordt het richtcijfer voor het aantal sociale huurwoningen weergegeven voor de gemeente Veurne. Veurne kreeg **geen sociaal objectief voor sociale huurwoningen** toebedeeld.

Huishoudens op 01 januari 2008	3 504
Sociaal huuraanbod volgens de nulmeting	291
Aandeel sociaal huuraanbod volgens de nulmeting	8.30%
Stap 1: De Provinciale Verdeling voor West-Vlaanderen	58
Stap 2: de beperking van het sociaal huuraanbod tot een aanbod sociale woningen van 9% (richtcijfer voor 2020, behoudens afwijkingen voor 2025)	24
Stap 3: Bijkomende inhaalbeweging behoudens afwijkingen (richtcijfer voor 2025)	0

Het richtcijfer dat bekomen wordt, is afhankelijk van het aantal huishoudens en het huidige sociale huuraanbod in de gemeente. Op deze manier werd het sociaal huuraanbod gelijkmatig verdeeld over de verschillende gemeenten.

Om dit **sociaal objectief te realiseren**, worden normen opgelegd: normen voor plangebieden en normen op vergunningenniveau.

De *normen op vergunningenniveau* gelden voor de volgende soorten projecten per vergunning en per project:

- **verkavelingen** van ten minste 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan 5000m², ongeacht het aantal loten;
- **groepswoningbouwprojecten** waarbij ten minste 10 woonegelegenheden ontwikkeld worden;
- de bouw of herbouw van **appartementengebouwen** waarbij ten minste 50 appartementen gecreëerd worden;
- verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of herbouw van appartementengebouwen die niet voldoen aan de drie bovenvermelde voorwaarden, maar waarvoor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project **aansluit op andere**, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van bovenvermelde soorten projecten, worden een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- **ten minste 20% en ten hoogste 40%** van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- **ten minste 10% en ten hoogste 20%** van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden in eigendom zijn van overige natuurlijke rechtspersonen.

De gemeente kan deze percentages verfijnen in een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, dat dezelfde rechtskracht en bindende waarde heeft als een stedenbouwkundige verordening.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is, kan afgezien worden van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of kan een lager percentage gehanteerd worden.

De *normen in plangebied* gelden voor bestemmingswijzigingen groter dan een halve ha van de bestemming woonuitbreidingsgebied, woonreservegebied, bestemmingen in de categorie landbouw, natuur en reservaat, bos en overig groen naar woongebied.

Deze normen zijn:

- **Ten minste 40% en ten hoogste 50%** sociale woningen, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke besturen;
- **Ten minsten 20% en ten hoogste 25%** sociale woningen, indien de gronden in eigendom zijn van overige natuurlijke personen of rechtspersonen, telkens aan te vullen met bescheiden woonaanbod tot een totaal van 40% (bescheiden + sociaal).

De verkavelaar/bouwheer kan deze 'sociale last' verwezenlijken door:

- uitvoering in 'natura';
- de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie door te verkopen;
- verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor;
- onder bepaalde voorwaarden door middel van een storting van een sociale bijdrage.

Toepassing op dit RUP

Gezien dit RUP een bestemmingswijziging doorvoert van de bestemming agrarisch naar de bestemming woongebied en het sociaal objectief voor Veurne nog niet is bereikt (voor koopwoningen en sociale kavels), zijn de normen uit het grond- en pandenbeleid van toepassing.

Gezien het niet om een invulling van een woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied gaat kan de gemeente een norm vastleggen die lager ligt dan de minimale normen indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale normen.

3.9.2 Verwezenlijking van bescheiden woonaanbod

In het decreet wordt er gestreefd naar een verwezenlijking van minimumpercentages van bescheiden woonaanbod.

Bescheiden woonaanbod is het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit:

- kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m²
- woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550m³
- overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240m³.

De normen op vergunningenniveau gelden voor dezelfde soorten projecten als voor het sociaal aanbod. In elk van de vermelde soorten projecten, wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- **40%** van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;

- **20%** van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden in eigendom zijn van overige natuurlijke rechtspersonen.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is, kan afgezien worden van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of kan een lager percentage gehanteerd worden.

RUPs en plannen van aanleg kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen dat gelijk is aan 40% met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van de types verkavelingen, groepswohnungen en appartementsbouw zoals hierboven vermeld. Op planniveau wordt een procentueel objectief bepaald dat gelijk is aan 40%, verminderd met een vastgesteld percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

De verkavelaar/bouwheer kan deze 'last' verwezenlijken door:

- uitvoering in 'natura';
- de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur door te verkopen;
- verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor;
- door middel van een storting van een bijdrage.

4 Visievorming

4.1.1 Uitgangspunten en doelstellingen

Het gebied 'Burgweg' wordt binnen de afbakening van het stedelijk gebied, naast 2 andere gebieden, naar voor geschoven voor de ontwikkeling van bijkomend stedelijk woongebied.

De opmaak van dit RUP heeft tot doel hier een stedelijke woonontwikkeling mogelijk te maken.

Er wordt als doel gesteld de ontwikkeling als een samenhangend geheel te bekijken en de mogelijkheden van het gebied te onderzoeken.

In wat volgt wordt een mogelijk inrichtingsvoorstel gegeven voor een stedelijke woonontwikkeling. Hierbij ging aandacht naar volgende punten:

- Zuinig ruimtegebruik

De principes van zuinig ruimtegebruik worden maximaal geïmplementeerd. Een minimale oppervlakte wordt verhard aangelegd.

- Diversiteit:

Verschillende woontypologieën worden ingeplant om een diversiteit in het straatbeeld te verkrijgen. De kavels verschillen in grootte en de bebouwing gaat van gesloten tot halfopen en open. De diversiteit aan woningen zal leiden tot de sociale mix eigen aan een stedelijk woongebied.

- Stedelijke woondichtheid

Het algemeen principe is dat de gemiddelde dichtheid in een stedelijke woonomgeving minimaal 25 WE/ha dient te zijn. Dit principe wordt hier nagestreefd.

- Sociaal objectief

Gezien dit RUP een bestemmingswijziging doorvoert van de bestemming agrarisch naar de bestemming woongebied en het sociaal objectief voor Veurne nog niet is bereikt (voor koopwoningen en sociale kavels), zijn de normen uit het grond- en pandenbeleid van toepassing.

De stad Veurne wenst in dit RUP te streven naar een 33% sociale woningen, en verwijst hierbij naar de norm uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarbij als streefdoel is opgenomen dat tenminste één derde van het aanbod sociaal moet zijn. In het decreet grond- en pandenbeleid worden echter bepaalde normen opgelegd, die enigszins afwijken van de 33% opgenomen in het GRS. Volgens het decreet moeten binnen plangebieden de volgende normen gehanteerd worden:

- ten minste 40% en ten hoogste 50% voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen.
- ten minste 20% en ten hoogste 25% voor gronden in eigendom van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Om zo dicht mogelijk bij de norm van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan te sluiten, zal er in het RUP worden opgenomen dat de Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen de norm van 40% moeten halen, en voor gronden in eigendom van natuurlijke of rechtspersonen moet de norm van 25% worden gehaald.

In praktijk zal dit neerkomen om een gemiddelde van ongeveer 33% over het gehele terrein.

- Ontsluiting

Een rechtstreekse ontsluiting van individuele kavels op de Burgweg is niet toegelaten.

- Parkeren

Er dienen binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden, zowel voor de bewoners als voor bezoekers, zodat dit niet afgewenteld wordt op de omgevende woonwijken. Het gemeenschappelijk organiseren van parkeervoorzieningen wordt aangemoedigd.

- Fiets- en voetgangersdoorsteken

In het plangebied dient aandacht te gaan naar het verder uitbouwen van een netwerk trage wegen in functie van de zwakke weggebruikers. Bij de concrete inrichting van het gebied, zal bekeken worden hoe en waar deze het beste vorm krijgt.

- Groen

De inplanting van voldoende groen is belangrijk om de nodige infiltratieruimte voor regenwater te bieden en om als groenbuffer te dienen ten opzichte van de omgeving. Het groen heeft verschillende functies; dit drukt zich uit in verschillende ruimtelijke vormen: voortuinstroken, bomenrijen, groot grasplein dat als wadi en/of speelruimte kan fungeren, ...

- Kwalitatieve overgang naar de noordelijke open ruimte

Langs de noordelijke grens van het plangebied worden ten aanzien van de aangrenzende open ruimte een aantal specifieke voorschriften opgenomen met de bedoeling de overgang naar de open ruimte op een kwalitatieve manier vorm te geven.

4.1.2 Inrichtingsschets

Naaststaande schets heeft een **mogelijke** inrichting van het gebied weer.
De precieze inrichting van het gebied zal in een **latere fase** bepaald worden.



5 Op te heffen voorschriften, ruimteboekhouding, planschade, planbaten

5.1 Opgave van de strijdige bepalingen

De stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het RUP Burgweg vervangen de stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het gewestplan Veurne - Westkust (KB 6/12/1976, wijz. MB 11/06/1996) voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het GRUP vallen. Het betreft volgende bestemming 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.

- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

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 verblijfsgellegenheid 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 vee-teelt, 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 bedrij-

ven. 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. 15.

De **landschappelijke waardevolle gebieden** zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

5.2 Ruimtebalans

Bestemming gewestplan	Oppervlakte (ha) bij benadering
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	2,34
TOTAAL	2,34

Door middel van dit RUP worden de bestemmingen van het gewestplan, voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen, opgeheven en vervangen door onderstaande bestemmingen:

Bestemming RUP	Oppervlakte (ha) bij benadering
Projectzone stedelijke woonontwikkeling	2,34
TOTAAL	2,34

5.3 Planbaten/planschade/compensatie

Planbaten/planschade/compensatie

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het register planbaten/planschade/compensatie wordt grafisch voorgesteld op bijhorende kaart van de kaartenbundel. Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erf-dienstbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan

duis geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Het register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. Hierbij wordt rekening gehouden met de 'richtlijnen voor digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbatenheffing' dd. oktober 2009.

Planbaten en planschade

Het deel van het plangebied dat wordt omgezet van agrarisch gebied (categorie 'landbouw') naar 'stedelijk woongebied' (categorie 'wonen') kan mogelijk aanleiding geven tot planbaten/planschade.

Compensatie

Geen.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat een openbaar bestuur van planbaten is vrijgesteld bij onteigening of verwerving in der minne voor openbaar nut.

6 Onderzoek tot mer, RVR, wattertoets

6.1 PlanMER/milieubeoordeling/onderzoek tot m.e.r.

Rekening houdende met het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende het generieke planmer-spoor en het besluit van de Vlaamse regering van 18 april 2008 betreffende het integratiespoor voor de milieueffectrapportage over een ruimtelijk uitvoeringsplan is er meer duidelijkheid ontstaan over de nodige milieueffectenrapportage bij de opmaak van een RUP en de inpassing ervan in de procedure.

In het kader van dit RUP werd een onderzoek tot mer uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek wordt hieronder weergegeven:

'Er kan geconcludeerd worden dat de geplande bestemmingswijziging en de hieraan gekoppelde uitbouw van een stedelijke woonomgeving geen significant negatieve effecten genereert voor de nabije omgeving'.

Wel dienen een aantal aandachtspunten meegenomen te worden in de verdere uitwerking van het RUP 'Burgweg'.

- Afbakening kleinstedelijk gebied Veurne:

De afbakening van het plangebied is gebaseerd op het voorlopige afbakeningsvoorstel van het kleinstedelijk gebied Veurne. Gezien de afbakening

nog niet definitief is vastgesteld, dient mogelijks de inhoud van het plan en de screeningsnota aangepast te worden afhankelijk van het lopende provinciale planproces rond de afbakening van Veurne.

Er zijn geen wijzigingen meer betreffende RUP Burgweg uit het afbakeningsproces gekomen.

- Woondichtheid

Het algemeen principe voor de gemiddelde dichtheid in nieuwe woongebieden is een minimum woondichtheid van 25 WE/ha. Hiervan kan worden afgeweken indien door de stad een visie op een differentiatie aan dichtheden wordt opgemaakt waarbij wordt aangetoond dat de gemiddelde dichtheid voor alle nieuwe projecten samen minimaal 25 WE/ha bedraagt. Dit op voorwaarde dat de dichtheid in de nieuwe woongebieden minstens 15 WE/ha bedraagt en dat wanneer de dichtheid in een nieuw woongebied lager dan 25 WE/ha bedraagt, er tegelijkertijd een actie komt voor het realiseren van een hogere dichtheid op een andere plaats zodat gemiddeld toch de dichtheid van 25 WE/ha wordt gehaald.

De intentie is er om op de suikerfabrieksite (nieuw woongebied) een hogere woondichtheid te creëren. In dit opzicht wordt de vooropgestelde dichtheid van 20 WE/ha voor voorliggend plangebied gerechtvaardigd. In het RUP moet dit duidelijk worden aangetoond.

De stad opteert voor het gebied om toch 25WE/ha na te streven.

- Grond- en pandendecreet

Overeenkomstig artikel 4.1.12 van het grond- en pandendecreet kan bij de omzetting van een agrarisch gebied naar woongebied een norm worden opgelegd van 25% sociale huur- of koopwoningen (de stad kan hiervan afwijken indien ze beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk woonplan). Hoe hiermee moet worden omgegaan dient in de verdere procedure van het RUP in functie van een goede ruimtelijke ordening gericht onderzocht te worden.

De stad zal haar normen uit het structuurplan hanteren, zijnde ten minsten 1/3^{de} van het aanbod dient sociaal te zijn.

- Integraal waterbeleid:
 - Het hemelwater moet maximaal worden opgevangen en/of herbruikt. Verhardingen van parkings en dergelijke worden in waterdoorlatende materialen uitgevoerd. Het water wordt verder zoveel mogelijk naar open grachten gestuurd om de infiltratie te bevorderen.
 - Via een systeem van vertraagde afvoer kan het overtollige water naar de ontvangende waterloop grenzend aan oosten van plangebied worden gestuurd. Deze moet zoveel mogelijk haar open tracé behouden om de doorstroomcapaciteit te behouden zonder de afvoersnelheid te verhogen. Hierbij moeten afspraken worden gemaakt met de waterbeheerder. Er dient vermeden te worden dat de omliggende percelen hinder ondervinden van deze extra waterafvoer.
 - Gezien de grote hoeveelheid bijkomende verharde oppervlakte wordt voorgesteld de inrichting van een gemeenschappelijk bufferbekken te onderzoeken. Dit dient binnen het plangebied zelf ingericht te worden, om bijkomende last op het omliggend agrarisch gebied te vermijden.
 - Opname in stedenbouwkundige voorschriften van het inperken van aangelegde verhardingen tot wat noodzakelijk is, alsook het maximaal werken met waterdoorlatende verhardingen, tenzij werken met niet-waterdoorlatende verhardingen om bepaalde redenen aangegeven zou zijn (bvb. vigerende sectorale wetgeving);
 - Opname in de stedenbouwkundige voorschriften dat ondergrondse constructies niet of slechts beperkt worden toegelaten;
 - Opname in de stedenbouwkundige voorschriften dat maatregelen in kader van een goede waterhuishouding in elke zone worden toegelaten zonder dat de eigenlijke functie van de bestemming in het gedrang komt.

De opmerkingen omtrent oppervlaktewater worden vertaald in de voorschriften.

- Kwalitatieve ruimte:
 - Ontwikkeling van het gebied moet als een geheel bekeken worden in relatie met haar omgeving. Aan het verkavelingsplan of stedenbouwkundige vergunning wordt steeds een globale inrichtingsstudie gekoppeld die een beeld geeft van de totaliteit van het gebied. In deze inrichtingsstudie gaat specifiek aandacht uit naar diversiteit in typologieën en publiek domein.
 - Binnen deze zone staat de kwaliteit van de ruimte voorop. De stedenbouwkundige voorschriften moeten de nodige kwaliteit garanderen. Zo moet er rekening worden gehouden met de oriëntatie en bezonning, inplanting van volumes, diversiteit in aanbod, kwalitatief publiek domein, goede overgang van publiek naar privaat domein, duurzaam materiaalgebruik, duurzame waterbeheersing (bufferbekken, wadi, ...), interne circulatie en ontsluiting, architecturale kwaliteit en organisatie van parkeren.

Dit wordt meegenomen in de voorschriften.

- Landbouw:

Aandacht schenken aan de grenzen van het plangebied met het omliggende landbouwgebied; voldoende buffering voorzien.

Er worden specifieke voorschriften opgenomen voor de zone die grenst aan de open ruimte.

- Mobiliteit:

Het is noodzakelijk in de verdere procedure te werken met een berekening van de te verwachten verkeersgeneratie en deze te linken aan de huidige capaciteit van het wegennet (inbegrepen de belaste woonwijken/woonclusters).

Verkeersgeneratie

De realisatie van het woongebied zal meer mobiliteit genereren dan de voormalige landbouwactiviteit (weiland). Op basis van 25 woningen/ha

kunnen per ha een 59-tal woningen ontwikkeld worden. Het aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdagemaal bedraagt 3,1². De totale hoeveelheid motorvoertuigbewegingen per etmaal voor het studiegebied zal 181 bedragen. Voor alle woningtypes is de avondspits maatgevend. De spitsuren zijn gerekend vanaf het gehele uur. De werkelijke spitsuren kunnen hiervan afwijken. Er wordt als referentiemoment geopteerd voor de periode 17u-18u. Voor de berekening van etmaalintensiteit naar het avondspitsuur wordt 9% gehanteerd. Tijdens het avondspitsuur zullen er 16 personenwagens of 16 pae zijn, waarvan 3 vertrekkende en 13 aankomende voertuigbewegingen of pae. Het vrachtverkeer van en naar woongebieden is doorgaans verwaarloosbaar.

Verkeerseffecten

Het te ontwikkelen woongebied zal aansluiten op de Burgweg. De Burgweg en de Hansenslaan zijn woonstraten. De capaciteit van deze wegen bedraagt als 2x1-weg zonder scheiding van verkeersdeelnemers en met talrijke erfaansluitingen 750 pae³ per uur per richting. In de veronderstelling dat de verzadigingsgrens niet wordt bereikt, zal de capaciteit maximaal 600⁴ pae per rijrichting zijn. Tijdens het avondspitsuur zal het woongebied in een worst-case scenario minder dan 10% van de totale capaciteit⁵ voor één rijrichting betekenen. Er worden aldus geen capaciteitsproblemen verwacht op deze wegen.

² Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer, Crow, publicatie 256 – Buiten centrum met hoge dichtheid

³ Pae= personenauto-equivalent

⁴ Indien de verzadigingsgrens van 80% wordt overschreden, kan geen vlotte verkeersafwikkeling meer gegarandeerd worden (bron: Leidraad "Wegwerken gevaarlijke punten en wegvakken in Vlaanderen", TV3V, Vlaams Gewest, 2006)

⁵ 59 aankomende voertuigen komende van één en dezelfde richting van de weg op 600 voertuigen = 10%

Daarnaast zal ook de nodige aandacht moeten gaan naar de mogelijke ontsluiting met het openbaar vervoer en ontsluitingsmogelijkheden voor fietsers en voetgangers.

Het is tevens aangewezen het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien, zowel voor bewoners als voor bezoekers.

Wat betreft openbaar vervoer is er in de Noordstraat, ter hoogte van de Bloemenlaan, een bushalte op ongeveer 500 m.

De bemerkingen over parkeerplaatsen wordt meegenomen in de voorschriften, het kan daarbij ook gaan om gemeenschappelijke parkeerplaatsen.

- De inrichtingen moeten de algemene en sectorale voorwaarden uit de VLAREM-wetgeving naleven

De dienst Mer oordeelde op basis van het onderzoek dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

Het advies is in bijlage toegevoegd.

6.2 Ruimtelijk veiligheidsrapport

Niet van toepassing.

6.3 Watertoets

6.3.1 Algemeen kader

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Artikel 8 van dat decreet luidt:

"Art. 8. § 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 - pag 58326),

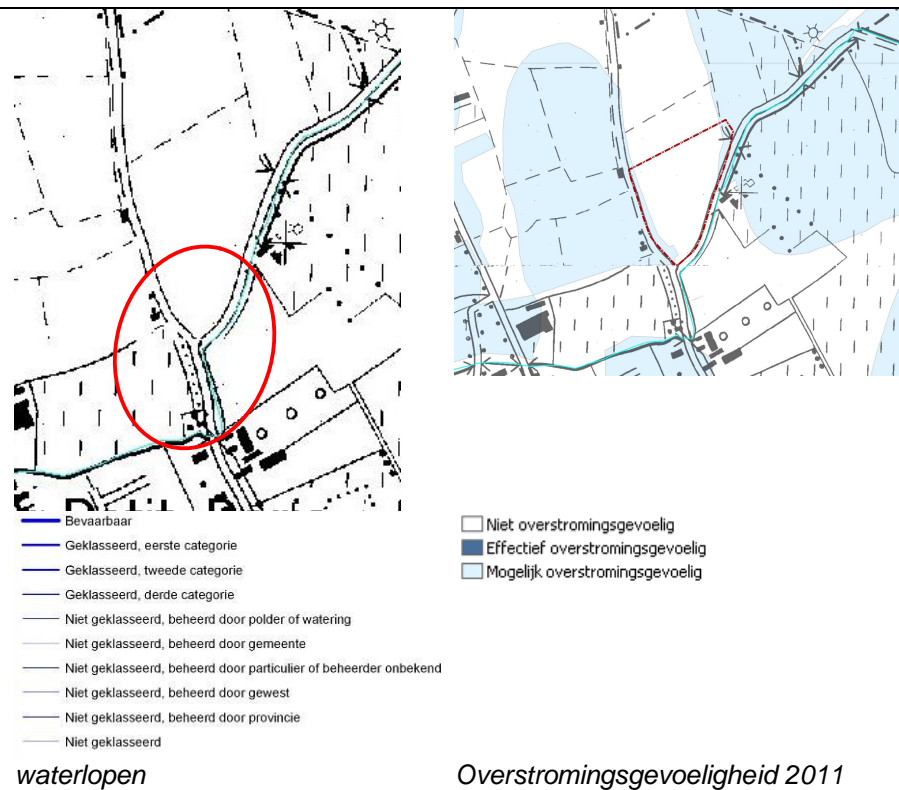
treedt in werking op 1 november 2006. Op 9 november 2011 heeft de Vlaamse regering het watertoetsbesluit gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden vervangen is door een nieuwe kaart waar meer gebieden in zijn opgenomen. Vanaf 1 maart 2012 moet de watertoets gebaseerd worden op deze kaart.

6.3.2 Toepassing op het RUP

Aangezien:

- De oostelijke zijde van het plangebied begrensd wordt door een niet-bevaarbare waterloop van 2^{de} categorie, deze waterloop maximaal in open tracé gehouden wordt, de natuurlijkheid van deze waterloop als ook haar onderhoud maximaal gegarandeerd wordt;
- Het plangebied en haar omgeving zeer gevoelig zijn voor grondwaterstroming
- Het plangebied gevoelig is voor infiltratie,
- Het plangebied geen overstromingsgevoelige zones bevat, ook niet volgens de nieuwe watertoetskaarten (2011) van de overstromingsgevoelige gebieden
- Er weinig erosiegevoelige zones in het plangebied liggen
- Het plangebied geen recente overstromde gebieden noch risicozones voor overstroming omvat
- door het RUP de bestaande natuurwaarden verder beschermd worden;
- aangezien er bij de stedenbouwkundige voorschriften duidelijk is opgenomen dat het respecteren van de principes inzake integraal waterbeheer één van de beoordelingscriteria is. Daarbij dient gestreefd te worden naar het beperken van verhardingen en het maximaal werken met waterdoorlatende verhardingen.
- de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 1 oktober 2004) en alle latere wijzigingen dienen gerespecteerd te worden.

kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van deze planoptie conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer beperkt is.



7 Verordenend deel

Het verordenend gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

7.1 Grafisch plan

Zie kaartenbundel

7.2 Stedenbouwkundige voorschriften

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer. Kolom 2 geeft verdere toelichting rond een aantal elementen uit de voorschriften. Deze toelichting wordt als verduidelijkend beschouwd bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen.

7.2.1 Algemene bepalingen

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND		TOELICHTING
Art. 0: algemene bepalingen	<p><u>0.1 Openbaar nut</u> 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 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 40 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.</p>	
	<p><u>0.2 Waterhuishouding en integraal waterbeheer</u> Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer. Daarbij dient het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk behouden te worden. Regenwater moet in eerste instantie maximaal hergebruikt worden. In tweede instantie moet het 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 de Slabbelinckgeleed en Proostdijkvaart. Het buffervolume dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de verharde oppervlakte. In alle zones is het naast de hoofdbestemming daarom 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. De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht. Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet.</p>	<p>In het advies van de polder wordt buffering voorgesteld van hemelwater en/of oppervlaktewater met een minimum van 330 m³/ha verharde oppervlakte. Het maximaal toegelaten lozingsdebiet bedraagt bovendien 10 l/s/ha.</p> <p>Onder waterpartijen kunnen onder meer verstaan worden: collectieve en individuele buffervoorzieningen.</p>

7.2.2 Bijzondere bepalingen

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND		TOELICHTING
<p>Art. 1 stedelijk woongebied</p> <p>CATEGORIE 1: WONEN, WOONGEBIED</p>	<p>Bestemming</p> <p>1.1 Het gebied is bestemd voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen en meergezinswoningen, bestaande uit diverse typologieën, en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: vrije beroepen, kantoren en diensten, handel op het niveau van de buurt, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Horeca en ambacht zijn niet toegelaten.</p> <p>Minstens 60% van de vloeroppervlakte van een woning of wooneenheid wordt gebruikt in functie van de hoofdfunctie wonen. De nevenfunctie moet voldoende laagdynamisch zijn zodat ze compatibel blijft met de woonomgeving.</p>	<p>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ...</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, elektriciteitscabines, busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ...</p> <p>Socioculturele voorzieningen: gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes, .</p> <p>Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, sportvelden, .</p> <p>Laagdynamisch betekent onder meer dat de nevenfunctie geen overmatige parkeerdruk mag veroorzaken.</p>
	<p>Inrichting</p> <p><u>1.3 Inrichtingsstudie</u></p> <p>Bij vergunningsaanvragen voor het gebied wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende</p>	

instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

In deze studie komen minstens volgende kwalitatieve criteria aan bod:

- oriëntatie en bezonning;
- privacyaspecten;
- diversiteit van aanbod;
- kwalitatieve aanleg publiek domein;
- kwalitatieve overgang van publiek naar privaat domein;
- duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik;
- architecturale kwaliteit;
- het voorzien van de nodige parkeerplaatsen binnen het gebied zowel voor bewoners als voor bezoekers. Een deel daarvan dient onder de vorm van gemeenschappelijke parkeerplaatsen binnen de zone voorzien te worden;
- het voorzien van een landschappelijke inkleding van de zone naar de open ruimte toe.

Oriëntatie en bezonning: aandacht gaat ondermeer naar een zo optimaal mogelijke zongeoriënteerde inplantingswijze en bouwvorm van gebouwen en een daarmee samenhangend stratenpatroon.

Kwalitatieve aanleg publiek domein: onder andere volgende aspecten moeten aan bod komen: situering en types van groen, situering en types van verhardingen van wegenis, pleinen, paden en parkings

1.4 Bebouwingswijze

- *Bebouwingstypologie*: diverse bouwtypologieën dienen aan bod te komen binnen de projectzone.
- *Bebouwingsdichtheid*: binnen de zone dienen minstens 25 woongelegenheden per hectare te worden gerealiseerd.
- *Bezettingsgraad*:
Bij de inrichting van de zone dient minimaal 20 % van de oppervlakte voorbehouden te worden voor publiek domein onder de vorm van pleinen en openbaar groen. Maximaal 35% van de zone mag ingenomen worden door gebouwen.
Minimum 50% van de niet-bebouwde perceelsdelen dient ingericht te worden met groenvoorzieningen en wordt niet verhard.

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

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

Bij de gefaseerde realisatie zullen per deelfase de nodige garanties moeten worden ingebouwd dat de doelstellingen van oppervlakte publiek domein, aantal woongelegenheden 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.

1.5 sociaal woningaanbod – bescheiden woningaanbod:

In dit gebied kan een vergunning voor:

- verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;
- de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden

- indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:
 - 40 % voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semi-publieke rechtspersonen;
 - 25 % voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.
- en indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van minstens 40 procent.

Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "sociaal wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.

Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).

Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft. Meer bepaald moet worden verstaan onder:

1° sociaal woonaanbod:

het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
- zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;

2° Vlaamse besturen:

- de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;
- de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;
- de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;
- de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;
- de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet v. 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatsch. welzijn;

- de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;
- de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporalieën van de erkende erediensten;

3° Vlaamse semipublieke rechtspersonen:

rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;
- hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:
 - een administratief toezicht;
 - een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;
 - de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.

4° Bescheiden woonaanbod: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige wooneenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.

Na de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief kunnen de vastgelegde percentages soepeler gehanteerd worden. De mgoelijkheid bestaat dan om in vergunningen de nomen te verlagen.

1.6 Ontsluiting

Rechtstreekse toegangen van percelen op de Burgweg zijn verboden.

1.7 Parkeren

Per wooneenheid dient minstens 1,2 parkeerplaatsen voor personenwagens en 2 fietsparkeerplaatsen te worden voorzien. Een deel van de parkeerplaatsen dient onder de vorm van gemeenschappelijke parkeerplaatsen binnen de zone voorzien te worden. Voor personenwagens is dit minstens 20%.

De normen zijn gebaseerd op de normen die gehanteerd worden in de stedenbouwkundige verordening nr. 1 van de stad en zijn bijgestuurd in functie van dit project . De 1,2 berekening wordt naar boven afgerond.

In Veurne waren er in 2009 gemiddeld 1,18 personenwagens per huishouden. Een deel van de parkeervoorzieningen zal ook dienstig zijn als bezoekersparkeerplaatsen.

Vlaamse gezinnen bezitten gemiddeld 2 fietsen. Ook de kencijfers van de CROW geven minstens 2 fietsparkeerplaatsen per wooneenheid aan.

1.8 Plaatsing hoofdgebouwen

- *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 minstens 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:* minimaal twee maal de kroonlijsthoogte met een minimum van 6 m.

1.9 Plaatsing van bijgebouwen:

- Bijgebouwen horend bij eengezinswoningen dienen steeds achter het hoofdgebouw te worden opgericht.
- Bijgebouwen dienen op minimaal 2 m van de perceelsgrens te worden ingeplant, hetzij op de perceelsgrens bij gekoppelde uitvoering.
- De totale oppervlakte van de bijgebouwen, horend bij een eengezinswoning, bedraagt maximum 40 m².
- Gegroepeerde bijgebouwen zoals garages kunnen in het globaal concept geïntegreerd worden.

Het voorzien van ondergrondse garages is niet toegelaten.

1.10 Afmetingen hoofdgebouwen

- *Bouwdiepte*: gelijkvloers: maximaal 20 m vanaf de voorbouwlijn.
verdieping: maximaal 14m vanaf de voorbouwlijn.
- *Bouwhoogte*: maximum twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 7 m en een maximale nokhoogte van 12 m ten opzichte van het referentiepeil. Gekoppelde woningen en rijwoningen hebben dezelfde kroonlijst en nokhoogte.
- Het voorzien van ondergrondse garages is niet toegelaten.

1.11 Dakvorm

Alle dakvormen tussen 0° en 55° zijn toegelaten.

Het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

Het plaatsen van zonnepanelen op daken is toegelaten, windmolens zijn noch op daken noch elders toegelaten.

1.12 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. De materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen. 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.
- Bij koppelbouw dienen de gekoppelde woningen uit dezelfde materialen te bestaan.

1.13 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 2m achter de voorgevel van de woning
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - maximum oppervlakte 40 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 2 m achter de voorgevel van de woning

 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - maximum oppervlakte 40 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.

1.14 Afwerking randen ten opzichte van de open ruimte

In de strook voor 'landschappelijke overgang', aangegeven op het grafische plan, dienen volgende elementen gerespecteerd te worden:

- De strook blijft volledig bouwvrij
- Het plaatsen van 'gesloten' afsluitingen is niet toegestaan.
- Op de zonegrenzen ten opzichte van de bestemmingscategorie 'landbouw' wordt een uniforme haagstructuur voorzien. Deze bestaat uit haagbeuk (*Carpinus betulus*), is minstens 0.80 m breed en is 1,5 m hoog.

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

'Gesloten' afsluitingen zijn: houten panelen, draad met lamellen, roosters met stenen, ...

8 Bijlagen

- Onderzoek tot mer
- Verslag plenaire vergadering



INGEKOMEN GRONTMIJ BRUGGE
- 9 JUL 2010
Nr. 282319

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Mer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL

INGEKOMEN GENT	
NR	282319
DATUM	26-07-10
egf / ewa	
luc	282319

AANGETEKENDE

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Sint-Denisplaats 16
8630 Veurne

uw bericht van *luc* uw kenmerk *282319*
15 juni 2010 (Grontmij)

ons kenmerk *luc* bijlagen *1*
LNE/MER/OHPL0626/
10/

vragen naar / e-mail
Veerle Timmermans
Veerle.timmermans@ine.vlaanderen.be

telefoonnummer **07 JULI 2010**
02/553.80.07

Betref: Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP Burgweg te Veurne

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

Beslissing

Geachte,

Met uw brief hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het planMER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0626 bij de administratie behandeld.

Zoals in het dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage. Het RUP wenst agrarisch gebied te herbestemmen naar woongebied.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken. De screeningsnota werd ter advies verstuurd naar een door de dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen opgemaakte selectie van adviesinstaties.

Een aantal van de adviesinstaties hebben opmerkingen of vragen over het plan en/of de beschrijving van de milieueffecten. Op deze opmerkingen en vragen werd op voldoende wijze ingegaan door middel van toevoegingen aan de screeningsnota. Geen van de opmerkingen is van die aard dat ze de opmaak van een planMER zouden vereisen

De deputatie van de provincie West-Vlaanderen, het Agentschap Ruimte en Erfgoed, dienst Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen en de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling van het Departement Landbouw en Visserij wijzen er op dat het plangebied opgenomen is binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Veurne en dat de fundamentele keuze tot aansnijding van het agrarisch gebied voor woonontwikkeling gemaakt dient te worden naar aanleiding van de goedkeuring van het PRUP. Afbakening kleinstedelijk gebied Veurne. Mogelijk dient de inhoud van het gemeentelijk RUP Burgweg aangepast te worden afhankelijk van het lopende provinciaal planproces. In dat geval is het mogelijk dat ook de procedure tot ontheffing van de planMER-plicht voor dit gemeentelijk RUP deels opnieuw doorlopen dient te worden.

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

De dienst Mer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is via de webstek van de Dienst Mer (www.mervlaanderen.be).

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

Gelieve via aanplakking op de aanplakplaatsen van de stad, de website van de stad en via publicatie in het stedelijk infoblad te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de Dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het stadhuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

Hoogachtend,



Geert Piltz
Diensthofd

Cc: Grontmij, t.a.v. Ilse Demeulenaere, Oostendsesteenweg 146, 8000 Brugge

Verslag plenaire
vergadering

Plaats
Gent, 19 december 2011

Referentienummer
282319

Kenmerk
282319_PL191211_LCR

Plaats bespreking
Veurne

Aanwezig
Mevr. Kaat Smets,
Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen
Dhr. Dries Van Belleghem,
Provincie West-Vlaanderen
Hendrik Pylser
De Polder en Noordwatering
Elie Depotter
Dijkgraaf
Dhr. Jan Verfaillie,
Burgemeester
Dhr., Piet Amery
Schepen Veurne
Dhr. Chris Waeyaert
Voorzitter Gecoro
Mevr. Katrien Seghers,
Dienst stedenbouw
Mevr. Leen Coorevits,
Grontmij

Kaat.smets@rwo.vlaanderen.be

Dries.vanbelleghem@west-vlaanderen.be

Burgemeester@veurne.be

Pietet.amery@veurne.be

Chris.waeyaert@skynet.be

Katrien.segthers@veurne.be

leen.coorevits@grontmij.be

Verontschuldigd

Dhr. Bram Vogels
VMM

b.vogels@vmm.be

Dhr. Bart Desmet
AWV en Mobiliteit

bart.desmet@mow.vlaanderen.be

Mevr. Barbara Jans

barbara.jans@lne.vlaanderen.be

LNE, dienst veiligheidsrapportage

Dhr. Sven Vercammen

sven.vercammen@lne.vlaanderen.be

LNE, afdeling Milieu, Natuur- en Energiebeleid

Mevr. Margriet Baert

margriet.baert@lv.vlaanderen.be

Duurzame landbouwonwikkeling

Kopie aan
allen

Betreft
Plenaire vergadering RUP Burgweg te Veurne

Inleiding

In het kader van de plenaire vergadering werden, conform het besluit van de Vlaamse Regering van 11/05/01 en latere wijzigingen tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen, volgende instanties om advies gevraagd:

- Ruimtelijke Ordening, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Deputatie West-Vlaanderen, Ruimtelijke planning
- Ruimtelijke Ordening, directie coördinatie werking
- Agentschap Wonen Vlaanderen
- Ruimtelijke Ordening, Onroerend Erfgoed
- Vlaamse milieumaatschappij
- De Polder
- Wenz
- Agentschap infrastructuur AWV en departement MOW
- De Lijn
- Departement LNE, dienst veiligheidsrapportage
- Departement LNE, afdeling milieu, natuur en energiebeleid
- Departement Landbouw en Visserij, Duurzame landbouwontwikkeling
- Gecoro

In het kader van de adviesvraag werd een coördinatievergadering georganiseerd. De ontvangen schriftelijk adviezen zijn als bijlage opgenomen.

De adviezen van de instanties die niet aanwezig zijn op de vergadering werden kort overlopen.

- Agentschap Wonen Vlaanderen: geen advies ontvangen.
- Ruimtelijke Ordening, onroerend erfgoed: geen advies ontvangen.
- VMM: voorwaardelijk gunstig, indien de afvoer van hemelwater naar grachten en het voorzien van een collectieve buffering ook wordt opgenomen in de voorschriften. In de voorschriften wordt de mogelijkheid daartoe opgenomen, niet de verplichting.
- Wenz: geen advies ontvangen;
- AWV: geen opmerkingen;
- MOW: ongunstig, het luik mobiliteit dient grondiger uitgewerkt te worden;
- De Lijn: positief;
- Departement LNE, dienst veiligheidsrapportage: er dient geen RVR opgemaakt te worden.
- Departement LNE, afdeling milieu, natuur en energiebeleid: ongunstig, tenzij tegemoet gekomen wordt aan de opmerkingen dat de milderende maatregelen met betrekking tot de water-toets, duurzaam materiaal- en energiegebruik/ oriëntatie en bezonning en mobiliteit beter worden doorvertaald in het RUP en dat wordt rekening gehouden met de aanbevelingen tot het meer milieuvriendelijk en duurzamer maken van het plan en haar voorschriften.
- Departement Landbouw en Visserij, afdeling duurzame landbouw; ongunstig, het definitieve RUP van de afbakening dient afgewacht te worden vooraleer over te gaan tot de deelRUP's.

Bespreking

Decreet grond- en pandenbeleid

Het decreet grond- en pandenbeleid is onvoldoende doorvertaald in het RUP. Er staat in de toelichtingsnota enkel vermeld dat Veurne het sociaal objectief heeft bereikt en dat de gemeente dus terugvalt op haar doelstellingen uit het GRS, met name 1/3 van het aanbod dient sociaal te zijn. Er kan echter nergens worden afgeleid dat Veurne inderdaad haar sociaal objectief heeft bereikt. Dit dient te worden aangetoond bv. door een publicatie in het Belgische Staatsblad. Tot nader order dienen de normen van het grond- en pandendecreet te worden gehanteerd. Dit decreet

behandelt niet enkel het sociale aanbod maar ook het bescheiden woonaanbod. De Provincie kan akkoord gaan met het streefcijfer uit het GRS voor het sociale aanbod. RO West-Vlaanderen vraagt ook voor dit aspect de normen van het grond- en pandendecreet toe te passen. Dit betekent 40 à 50 % van het aanbod, wat gemotiveerd kan herleid worden naar 20%. De voorschriften dienen in die zin te worden aangepast of er dient in de toelichtingsnota een motivering opgenomen te worden. Wonen Vlaanderen heeft op het moment van de plenaire geen advies uitgebracht.

Het RUP zal hierop aangepast worden.

Overeenstemming met het PRS

Het dossier is een voorafname op het afbakeningsproces. De link met het afbakeningsproces dient daarom meer uitgewerkt te worden in de toelichting alsook dient het verloop van beide dossiers geschetst te worden waarbij duidelijk wordt hoe beide dossiers zich, o.a. qua timing tot mekaar verhouden.

Inhoudelijk

Het RUP legt weinig inrichtingsprincipes vast en ook de voorschriften zijn op sommige punten erg vaag. Er zijn geen garanties dat de beoogde kwaliteiten ook daadwerkelijk op het terrein zullen gerealiseerd worden. Het is aangewezen om in een RUP, hetzij grafisch, hetzij in de voorschriften, minimum een aantal randvoorwaarden vast te leggen die dienen gerespecteerd te worden bij de verdere ontwikkeling van het gebied, zoals ontsluiting, randatwerking, fiets- en voetgangersdoorsteken, parkeernormen, het beperken van verhardingen, maximaal bebouwingspercentage, waterbuffering, ...

De gemeente stelt dat de zone door haar zal ontwikkeld worden en dat zij zal instaan voor de kwaliteitsbewaking. Ze wil een flexibel en werkbaar plan, geen plan die de zaken te zeer vastlegt. De Polder stelt dat zij, als waterbeheerder, akkoord zijn met de bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de voorschriften. De Provincie en RO vragen meer garanties vast te leggen in de voorschriften.

De provincie stelt vast dat er tegenstrijdigheden zijn tussen de inrichtingsschets en de voorschriften. Grontmij verduidelijkt dat het om een mogelijke inrichting van het gebied gaat. De gemeente zal in het verdere proces van de ontwikkeling van deze gebieden een ontwerper aanstellen die het wegenschets voor deze zone zal uitwerken. De schets is dus indicatief.

De provincie stelt dat dit erg verwarrend is en voor discussie zal zorgen bij de communicatie naar de burgers toe. Ze vindt het wenselijk meer zaken uit de visie, die essentieel zijn als randvoorwaarde, door te vertalen in het RUP.

Opmerkingen Gecoro

- De voorschriften met betrekking tot kroonlijsthoogte en nokhoogte zijn niet in overeenstemming met de bouwverordening. Ook in RUP Petit Paris is de nokhoogte op 6 m vastgelegd. De nokhoogte werd naar 7m opgetrokken om de nieuwe technieken rond isolatie werkbaarder te maken.
- De bouwdiepte op de eerste verdieping is niet in overeenstemming met de verordening. Het zou goed zijn deze zaken op mekaar af te stemmen.
- Het komt de gezelligheid en de sociale omgang van een woonomgeving ten goede als er fiets- en voetgangersdoorsteken aanwezig zijn. Een samenhangend netwerk voor dit stadsdeel Petit Paris, kan een meerwaarde betekenen voor deze woonomgeving.
- Daarnaast heeft de Gecoro het project getoetst aan een aantal stedenbouwkundige thema's zoals sociale mix, verweving van functies, dichtheden, ... en dit positief beoordeeld.

Besluit

- Het RUP kan voorwaardelijk gunstig geadviseerd worden, mits:

- Het plan af te stemmen op de normen uit het grond- en pandendecreet;
- De relatie met het afbakeningsproces beter uit te werken;
- Uitgangspunten en doelstellingen beter door te vertalen in de voorschriften.

Opgemaakt door Grontmij,
20 december 2011

Ir. Leen Coorevits
Projectleider