

7 Verordenend deel

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

Grafisch plan

7.1 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.

7.1.1 Algemene bepalingen

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND		TOELICHTING
Art. 0: algemene bepalingen	<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 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 40 m ² . 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.	

0.2 Waterhuishouding en integraal waterbeheer

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 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.

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.

Onder waterpartijen kunnen onder meer verstaan worden: collectieve en individuele buffervoorzieningen.

7.1.2 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, volkstuinjes, .</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>	

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende 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 (ook van de huidige omwonenden);
- 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;
- voorzien van voetganger- en fietsverbindingen/doorsteken, waarbij minstens een noordzuidverbinding wordt voorzien.

oriëntatie en bezonning: aandacht gaat ondermeer naar een zo optimaal mogelijke zongeorieënteerde 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 Bebouwingwijze

- *Bebouwingstypologie*: diverse bouwtypologieën dienen aan bod te komen binnen de projectzone.
- *Bebouwingdichtheid*: 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 woongelegenheden 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 semipublieke 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 temporalien 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 werkmiddelen;
 - 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 mogelijkheid bestaat dan om in vergunningen de nomen te verlagen.

1.6 Ontsluiting

De ontsluiting van het gebied dient georganiseerd te worden via een centrale toegangsweg die aantakt op de Proostdijkstraat tussen de bestaande zonevreemde woning en de oostelijke grens van het plangebied. De as van de toegangsweg kan verschuiven ten opzichte van de aangeduide plaats op het bestemmingsplan. Rechtstreekse toegangen van percelen op de Proostdijkstraat 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.

Voor carports geldt een apart voorschrift

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. Alle materialen zijn duurzaam. De materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen.

- 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 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
 - 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:

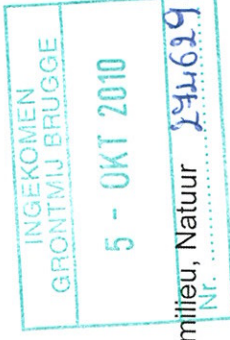
- De strook blijft volledig bouwvrij
- Het plaatsen van 'gesloten' afsluitingen is niet toegestaan.
- Op de kavelgrenzen met de bestemmingscategorie 'landbouw' wordt een uniforme haagstructuur voorzien. Deze bestaat uit haagbeuk (*Carpinus betulus*), is minstens 0.80 m breed en is 1,5 m hoog.

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

- Besluit onderzoek tot mer
- Verslag van de plenaire vergadering



NR.	274628
COMPLEMENT	200-10-18
Deel	NR
	PR

AANGETEKEND
 College van burgemeester en schepenen
 Sint-Denisplaats 16
 8630 Veurne

Departement Leefmilieu, Natuur
 en Energie

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

274628

uw bericht van uw kenmerk **ons kenmerk** **Bijlagen**
vragen naar / e-mail **telefoonnummer**
 Kim Versieren 02/553 27 63
 Kim.versieren@Ine.vlaanderen.be **30 SEP. 2010**

Betreft : Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP Proostdijkstraat 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,

Per brief dd 13 september 2010, heeft Grontmij in uw naam 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 OHPL0636 bij de administratie behandeld.

Zoals in uw dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het screeningsdossier bevat voldoende informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn.

De conclusie van het screeningsdocument dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieugevolgen kan teweegbrengen is alleen geldig voor zover de beschreven aandachtspunten meegenomen worden in de verdere uitwerking van het RUP Proostdijkstraat.

Bovendien is het plangebied opgenomen binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Veurne. De fundamentele keuze tot aansnijding van het agrarisch gebied voor woonontwikkeling zal gemaakt worden naar aanleiding van de goedkeuring van het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Veurne.

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 administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn. Gelieve ons hiertoe een digitale versie van het screeningsdossier te bezorgen.

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 gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer : www.mervlaanderen.be en op het gemeentehuis.

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 Pillu
Diensthoofd

Cc: Grontmij, Oostendse Steenweg 146, 8000 Brugge

Verslag plenaire
vergadering

Plaats
Gent, 19 december 2011

Referentienummer
282319

Kenmerk
274629_PL191211_LCR

Plaats bespreking
Veurne

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

Kaat.smets@rwo.vlaanderen.be

Dries.vanbelleghem@west-vlaanderen.be

burgemeester@veurne.be

Pleter.amery@veurne.be

Chris.waeyaert@skynet.be

Katrien.seghers@veurne.be

Leen.coorevits@grontmij.be

Verontschuldigd

Dhr. Bram Vogels
VMM

Dhr. Bart Desmet
AWV en Mobiliteit

Mevr. Barbara Jans

LNE, dienst veiligheidsrapportage

Dhr. Sven Vercammen

LNE, afdeling Milieu, Natuur- en Energiebeleid

Mevr. Margriet Baert

Duurzame landbouwonwikkeling

b.vogels@vmm.be

bart.desmet@mow.vlaanderen.be

barbara.jans@lne.vlaanderen.be

sven.vercammen@lne.vlaanderen.be

margriet.baert@lv.vlaanderen.be

Kopie aan
allen

Betreft

Plenaire vergadering RUP Proostdijkstraat 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 AWW en departement MOW
- De Lijn
- Departement LNE, dienst veiligheidsrapportage
- Departement LNE, afdeling milieu, natuur en energiebeleid
- Departement Landbouw en Visserij, Duurzame landbouwontwikkeling
- Agentschap voor Natuur en Bos
- 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;
- AWW: geen opmerkingen;
- MOW: ongunstig, het luik mobiliteit dient grondiger uitgewerkt te worden;
- De Lijn: vraag waarom het luik mobiliteit niet is uitgewerkt zoals in RUP Burgweg. Dit aspect is voor Proostdijkstraat opgenomen in het onderzoek tot mer.
- Agentschap voor Natuur en Bos: geen advies ontvangen.
- 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 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. Zo dient de link met de nieuwe ontsluitingsweg die voorzien wordt in het RUP Proostdijkvaart en zal instaan voor de ontsluiting van het nieuwe woongebied aangehaald te worden.

De oppervlakte van het plangebied is 3,7 ha in plaats van 4,5 ha door een discussie rond de eigendomsstructuur. Dit zal verduidelijkt worden in de toelichting.

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, randafwerking, fiets- en voetgangersdoorsteken, parkeernormen, het beperken van verhardingen, maximaal bebouwingspercentage, waterbuffering,

Voor dit RUP zou bijvoorbeeld kunnen vastgelegd worden dat rechtstreekse ontsluitingen op de Proostdijkstraat niet mogelijk zijn. Dit is inderdaad de bedoeling en zal aangevuld worden in het RUP.

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. Het kaartje van de natuurlijke overstromingsgebieden mag weggelaten worden in de nota.

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 wegenisdossier 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.

De provincie vraagt waarom de zonevrije woning niet is meegenomen in het plangebied. De woning is recent herbouwd dus betekent een opname in het RUP geen meerwaarde voor de woning. Gezien het perceel vrij groot is, betekent het anderszijds ook een verlies aan oppervlakte, die toch al ingenomen is.

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 voetgangersdoorsteeken aanwezig zijn. Een samenhangend netwerk voor dit stadsdeel Nieuwstad, 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.
 - Het luik mobiliteit nogmaals bekijken en inschrijven dat rechtstreekse ontsluitingen via de Brugsesteenweg niet zijn toegelaten.

Opgemaakt door Grontmij,
20 december 2011

Ir. Leen Coorevits
Projectleider