



GEMEENTE ALVERINGEM

RUP AFBAKENEN

WOONKORRELS EN WOONUITLOPERS

JUNI 2020

plan_id: RUP_38002_214_00003_00001

**algemeen directeur**

Geert Sanders

coördinator**ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

ruimtelijk(e) planner(s)

Jan De Moor

datum**aanpassing | fase**

17-02-17

startvergadering

07-04-17

bespreking aanzet voorschriften / screeningsnota

08-06-17

bespreking voorontwerp

21-08-17

plenaire vergadering

09-02-18

bespreking ontwerp

13-04-18

bespreking ontwerp

05-04-19

bespreking ontwerp

08-06-20

aanpassingen nav openbaar onderzoek



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 29 augustus 2019
de algemeen directeur, de voorzitter,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen

van 14 oktober 2019 tot 12 december 2019

de algemeen directeur, de burgemeester

zegel der gemeente

het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 25 juni 2020

de algemeen directeur, de voorzitter,

zegel der gemeente



INHOUD

toelichtingsnota

1

INLEIDING

3

1	beslissing tot opmaak	3
2	motivering	3
3	in uitvoering van GRS	3

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

4

1	situering	4
2	bestaande ruimtelijke structuur	5
2.1	nederzettingstructuur	5
2.2	verkeersstructuur	5
2.3	landschappelijke structuur	5
2.4	agrarische structuur	6

JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

7

1	juridisch kader	7
1.1	gewestplan	8
1.2	herbevestigde agrarische gebieden	8
1.3	BPA's	8
1.4	onroerenderfgoeddecreet	9
1.5	waterwingebied	10
1.6	atlas der buurtwegen	10
1.7	VHA, Vlaams hydrografische atlas	11
1.8	voorkooprecht	11

PLANNINGSCONTEXT

13

1	op vlaams niveau	13
1.1	RSV	13
1.2	visie op landbouw en natuur/afbakeningen	13
2	op provinciaal niveau	14
2.1	PRS	14

3	op gemeentelijk niveau.....	14
3.1	GRS	14
3.2	visie.....	14

GEWENSTE STRUCTUUR PLANOPZET	16
-------------------------------------	-----------

1	woonuitlopers.....	16
1.1	definitie	16
1.2	selectiecriteria van de woonuitlopers	16
1.3	bestaande vergunningstoestand	16
1.4	selectie en motivering per deelplan.....	16
1.5	deelplan 1: woonuitlopers in de kern Alveringem.....	17
1.6	deelplan 2: woonuitlopers in de kern Leisele	20
1.7	deelplan 3: woonuitlopers in de kern Hoogstade	21
1.8	deelplan 4: woonuitlopers in de kern Gijverinkhove.....	22
1.9	deelplan 5: woonuitlopers in de kern Stavele.....	23
1.10	deelplan 6: woonuitlopers in de kern Beveren	25
1.11	deelplan 7: woonuitlopers in Beveren-Kalsijde	26
1.12	visie.....	27
1.13	doorvertaling naar het RUP	27
2	woonkorrels	28
2.1	definitie	28
2.2	selectiecriteria van de woonuitlopers	28
2.3	bestaande vergunningstoestand	28
2.4	selectie en motivering.....	28
2.5	deelplan 8: Zevekote (Oudekapellesteenweg)	29
2.6	deelplan 9: Clachoire (kruispunt Lostraat - Veurnestraat).....	30
2.7	deelplan 10: Abeele (kruispunt Groenestraat-Lostraat)	31
2.8	deelplan 11: Stavels Hoekje	32
2.9	deelplan 12: Zuidstraat	33
2.10	deelplan 13: 't Cappeltje (Bergenstraat - Casselstraat)	34
2.11	visie.....	35
2.12	doorvertaling naar het RUP	35

TOETSING	36
1 watertoets	36
1.1 overstromingsgevoelige gebieden.....	36
1.2 mogelijke effecten van het plan	37
2 toetsing aan structuurplan	37
3 tragewegentoets.....	37
4 landbouwtoets.....	37
4.1 herbevestigde agrarische gebieden	37
OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	39
1 limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.	39
RUIMTEBALANS	39
REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE	41
1.1 planschade	42
1.2 planbaten	42
1.3 bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie	42
1.4 beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie.....	42
PLANPROCES	43
1 beslissing tot opmaak	43
2 onderzoek tot milieueffectrapportage.....	43
2.1 verzoek tot raadpleging	43
2.2 verzoek tot ontheffing	43
3 procedure RUP	43
3.1 voorontwerp.....	43
3.2 ontwerp.....	43
3.3 definitieve vaststelling	44

bijlagen

45

1	verslag van de plenaire vergadering en adviezen.....	47
2	beslissing tot ontheffing plan-MER	47



TOELICHTINGSNOTA

1 beslissing tot opmaak

De gemeenteraad besliste op 26 januari 2017 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) afbakenen woonkorrels en woonuitlopers.

2 motivering

Met dit RUP wenst de gemeente Alveringem via dertien deelplannen uitvoering te geven aan de opties genomen in het goedgekeurde GRS:

- afbakenen en formuleren van ontwikkelingsperspectieven voor woonuitlopers
- afbakenen en formuleren van ontwikkelingsperspectieven voor woonkorrels

3 in uitvoering van GRS

De bepalingen van het richtinggevend en bindend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Alveringem zullen vertaald worden in het gemeentelijk RUP, daar deze steeds in relatie dienen te staan tot en in uitvoering moeten zijn van het GRS.

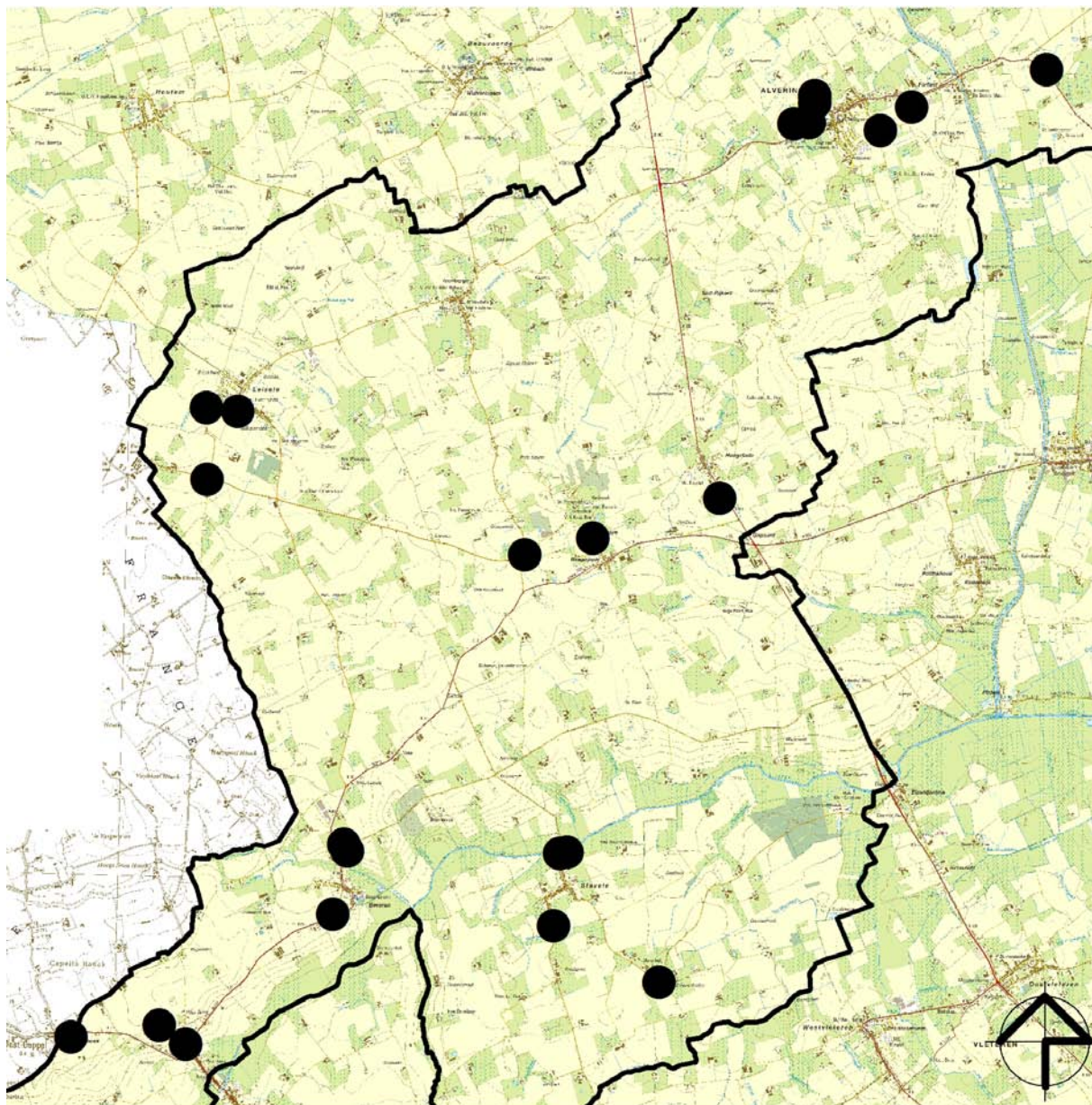
De krachtlijnen van toepassing op voorliggend RUP staan beschreven onder het hoofdstuk planningscontext.

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 situering

Het plangebied bestaat uit verschillende deelplannen waarbij

- enerzijds de deelplannen van de woonuitlopers aansluitend op het bestaande woongebied (woongebied, woongebied met landelijk karakter, reeds ontwikkeld woonuitbreidingsgebied of gelijkaardige bestemmingen in plannen van aanleg).
- anderzijds de woonkorrels verspreid voor komen op het grondgebied van de gemeente Alveringem



Bron: Topografische kaart kleur (NGI, 1991-2008)

2 bestaande ruimtelijke structuur

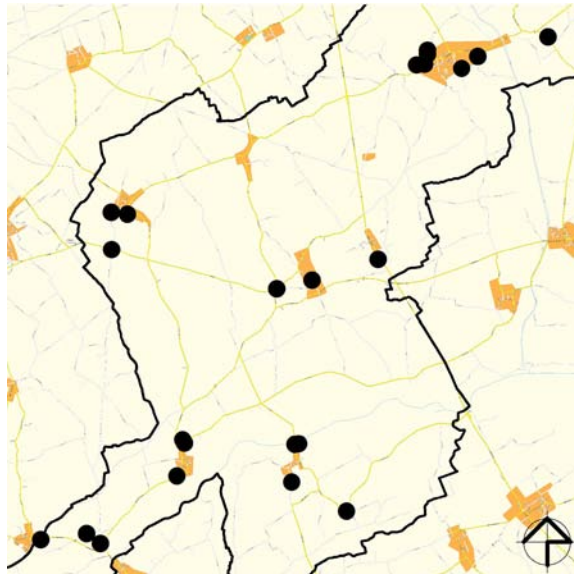
2.1 nederzettingstructuur

Voor wat de deelplannen van de woonuitlopers (nr 1-7) betreft, sluiten deze morfologisch aan bij het woongebied. Ze maken als het ware deel uit van de kernen van de gemeente Alveringem.

De woonkorrels zijn concentraties aan bestaande bebouwing in het agrarisch landschap. Het zijn zonevreemde woningen of verlaten landbouwbedrijfssites waar de woonfunctie overblijft.

2.2 verkeersstructuur

Zowel bij de woonuitlopers als de woonkorrels zijn er enkelen gelegen langs een gewestweg, anderen zijn ontsloten via lokale wegen.

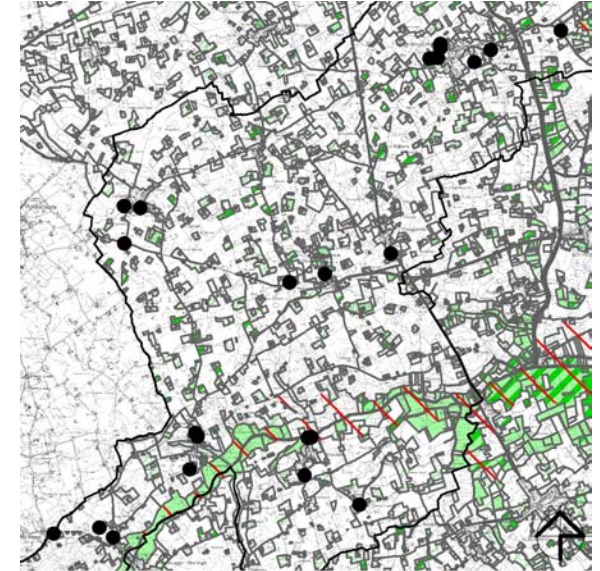


Bron: Wegenkaart Navtec (AGIV, 2014)

groenstructuur

Binnen het gehele plangebied en hun directe omgeving zijn er de volgende waardevolle groenstructuren of biologisch waardevolle gebieden aanwezig.

- woonuitloper in deelplan 4 grenst aan biologisch waardevol gebied;
- woonuitloper in deelplan 5 is deels gegelien in biologisch waardevol gebied - zijnde weilandcomplex met veel sloten en/of microreliëf;
- woonkorrel in deelplan 9: het achterliggend perceel is aangeduid als complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen (verlaten spoorweg en houtkant).
- woonkorrel in deelplan 10: aanpalend is een gebied aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (soorten-arm permanent grasland, bomenrij).



Bron: Biologische Waarderingskaart (INBO, 09-08-2016)

- belangrijke faunistische waarde
- Biologisch minder waardevol
- ▨ Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- ▨ Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- ▨ Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- ▨ Biologisch waardevol
- ▨ Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- ▨ Biologisch zeer waardevol

2.3 landschappelijke structuur

Enkele woonuitlopers en woonkorrels zijn gelegen in een relictzone en/of ankerplaats:

- relictzone Plateau van Izenberge (R0050): deelplan 1, 2, 3,4, 9,10;

- relictzone IJzervallei (R30053): deelplan 5;
- ankerplaats Sint-Rijkers (A30023): deelplan 1,
- ankerplaats Gijverinkhove-Bampoelbeek (A30024);
- ankerplaats IJzervallei (A30027): deelplan 5
- vastgesteld landschapsrelict: poldergebied van Lampernisse.

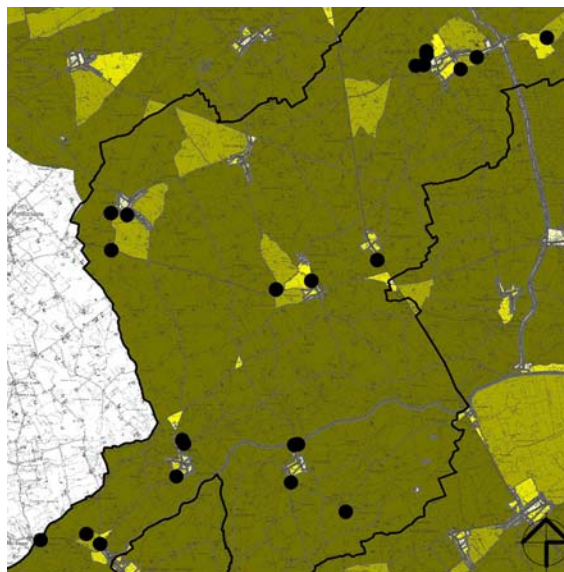
2.4 agrarische structuur

■ landbouwtyperingskaart

De waarderingsklassen van de landbouwtyperingskaart zijn gebaseerd op volgende parameters: bodemgeschiktheid, bemestingsnormen, perceelskenmerken (oppervlakte, huis- of veldkavel, afstand tot de bedrijfszetel, hellingsgraad) en bedrijfskenmerken.

De bedrijfskenmerken zijn gebaseerd op het hoofdinkomen uit de landbouw, grondbehoefte mestafzet, vergrijzing en versnipperingsgraad van de kavels.

De landbouwtyperingskaart geeft aan de landbouwgrond een waardering. In de verschillende deelplannen krijgt het betrokken plangebied een waardering gaande van zeer hoog naar matige waardering mee voor landbouw.



Bron: Landbouwtyperingskaart (AMINAL, 2004)

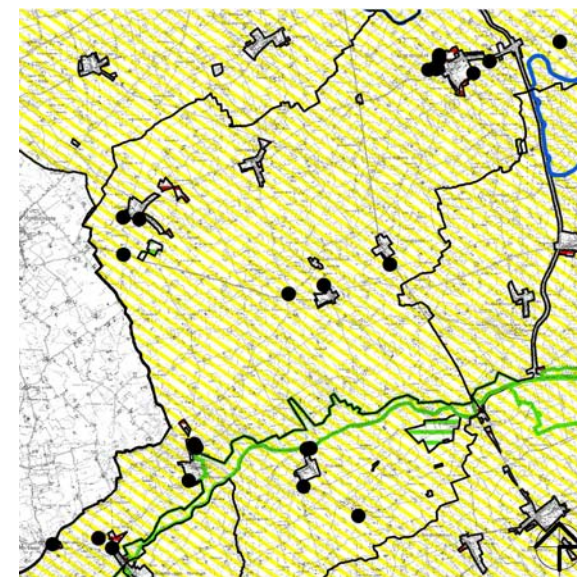
- Niet-agrarische gebieden
- zeer lage waardering
- lage waardering
- matige waardering
- hoge waardering
- zeer hoge waardering

■ gewenste agrarische structuur (GAS)

De 'gewenste agrarische structuur' werd opgemaakt voorafgaand aan de 'herbevestigde agrarische gebieden'. De 'gewenste agrarische structuur' geeft een beeld van de gebieden welke belangrijk zijn voor de landbouw (en die wenselijk worden opgenomen in de afbakening van de agrarische structuur) en van gebieden die minder structurerend zijn voor de landbouw en die niet weerhouden dienen te worden bij de afbakening van de agrarische structuur. Zo wordt voorgesteld om structureel aangetaste gebieden, gerealiseerde bos- of natuurgebieden uit het agrarisch gebied uit te

sluiten. Er worden ook voorstellen geformuleerd om niet-gerealiseerde woon- of natuurgebieden die belangrijk zijn voor de agrarische structuur, opnieuw op te nemen binnen het landbouwgebied. Het gaat over het algemeen over kleinere gebieden, die van betekenis kunnen zijn bij de afbakening op perceelsniveau.

Binnen de verschillende deelplannen zijn er delen aangeduid als agrarisch gebied of structureel aangetast.



Bron: GAS-kaarten (AMINAL - afdeling land, 2002)

- Agrarisch gebied
- Bos - uitsluiten uit agrarisch gebied
- Natuur - uitsluiten uit agrarisch gebied
- Niet gerealiseerd - opnemen in agrarisch gebied
- Structureel aangetast - uitsluiten uit agrarisch gebied
- Zone non-aedificandi
- Verwevingsgebied
- Uitsluiten omwille van natuurreden

JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1 juridisch kader

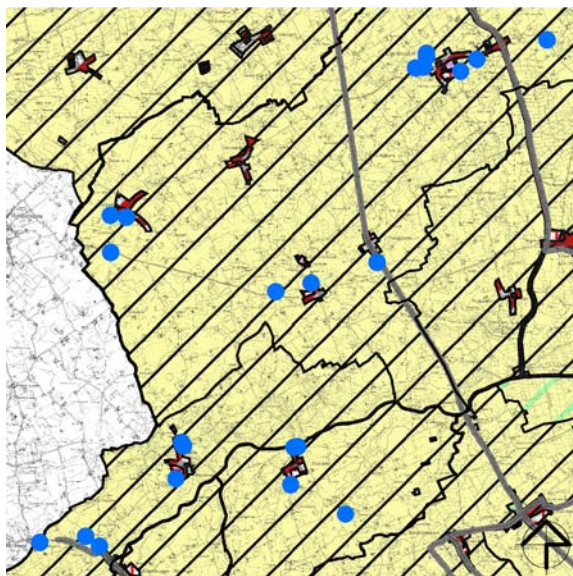
Onderstaande tabel verduidelijkt de ligging van het plangebied in de juridische ruimtelijke structuur.

De verschillende juridische plannen worden hieronder weergegeven. Indien het plangebied in de nabijheid van of in het vermelde plan gelegen is, wordt dit aangeduid (☑) in de tweede kolom, een verduidelijking kan vermeld worden in de derde kolom.

type plan		referentie
gewestplan	☑	landschappelijk waardevol agrarisch gebied
herbevestigde agrarische gebieden	☑	
RUP	☑	
BPA	☑	
RAMSAR		
natura 2000		
vogelrichtlijngebied		
habitatrichtlijngebied		
VEN- gebied, IVON-gebied		
historisch permanente graslanden		
duinendecreetgebied		
onroerendergoeddecreet		
vastgestelde inventarissen	☑	
beschermingen	☑	
onroerendergoedrichtplannen en erfgoedlandschappen		
archeologie	☑	
waterwingebied	☑	
atlas der buurtwegen	☑	
rooilijnplan		
VHA, Vlaams hydrografische atlas	☑	
gemeentelijke verordeningen		
bouwverordening		
politieverordening		
voorkooprecht	☑	
signaalgebieden		
onteigeningsplan		
landinrichting		
eigendomsstructuur		
andere		

1.1 gewestplan

Volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout (goedgekeurd bij KB van 05/02/1979 en latere wijzigingen) is de bestemming van de verschillende deelplannen landschappelijk waardevol agrarisch gebied.



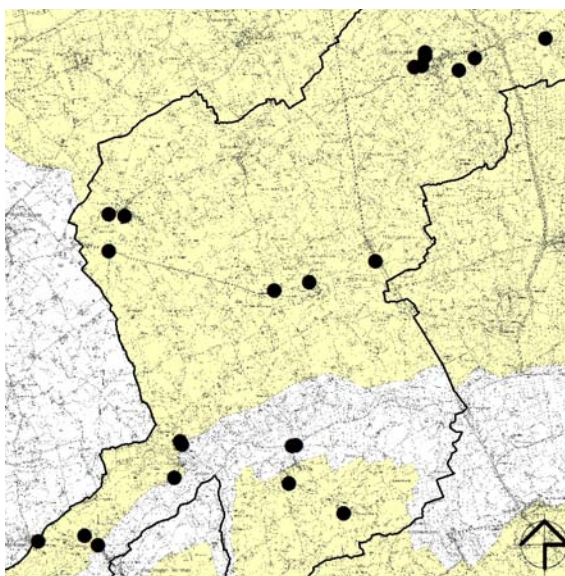
Bron: Gewestplan (RWO, 2014)

1.2 herbevestigde agrarische gebieden

In het operationeel uitvoeringsprogramma bij de ruimtelijke visie inzake landbouw, natuur en bos voor de regio Kust, Polders en Westoek, ggk. door de Vlaamse Regering op 31 maart 2006, werd cf. het B.V.I.R. d.d. 3-06-2005 beslist tot 'herbevestiging van agrarisch gebied' van (delen) agrarisch gebied binnen het plangebied, doch ook van delen met andere gewestplanbestemmingen.

Bepaalde deelplannen zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied:

- delen van de ruilverkaveling Eggewaartskapelle - Fortem;
- delen van ruilverkaveling Lo en polder van Nieuwkapelle;
- zandleemplateau van Izenberge;
- gemengd akkerbouwgebied bij Proven;
- komgronden van Lampernisse.



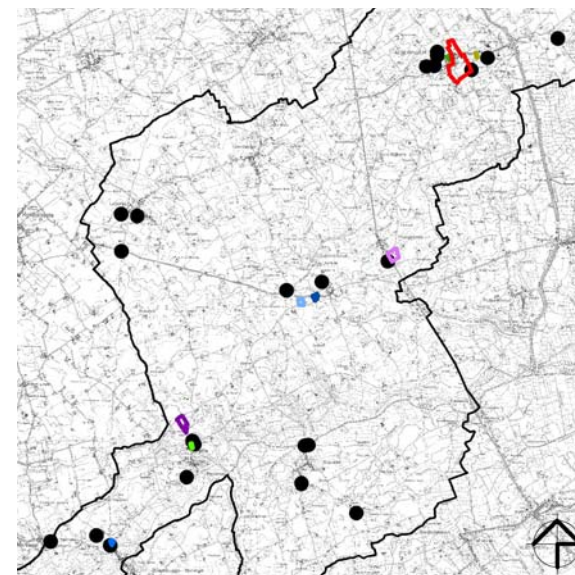
Bron: Herbevestigd Agrarisch Gebied (RWO, 2013)

Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)

1.3 BPA's

Geen van de dertien deelplannen is gelegen in een bestaand nog geldend BPA.

Enkele woonuitlopers zijn gelegen in de directe omgeving van enkele deelplannen van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven.



- BPA Bedrijvenzone Kallestraat
- BPA Lokaal Bedrijventerrein
- BPA nr.1 Dorpskom herziening + uitbreiding
- SBPA zonevreemde bedrijven (Cuffez)
- SBPA zonevreemde bedrijven (Declerck - Verfaillie)
- SBPA zonevreemde bedrijven (Extremis)
- SBPA zonevreemde bedrijven (P.I.D.E.)
- SBPA zonevreemde bedrijven (Porreye Geert)
- SBPA zonevreemde bedrijven (Vandersteene Kurt)

1.4 onroerenderfgoeddecreet

Het onroerenderfgoeddecreet van 12-07-2013 werd op 17-10-2013 gepubliceerd in het Belgische Staatsblad. Op 16-05-2014 werden het 'Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Het onroerend erfgoeddecreet bevat een nieuwe, integrale benadering van het onroerend erfgoed. Het vervangt de drie bestaande decreten (monumenten-decreet van 1976, archeologiedecreet van 1993 en landschapsdecreet van 1996) en de wet uit 1931 op het behoud van monumenten en landschappen en vult deze aan (o.a. met beheer en handhaving).

Dit decreet heeft als doel om het behoud en het beheer van de waarden van onze landschappen, monumenten en archeologie te verzekeren. Met het nieuwe decreet worden de Europese Verdragen geïmplementeerd, (het verdrag voor de bescherming van het architecturale patrimonium van Europa (Granada, 3-10-1985), het Europees verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed (Valletta 16-01-1992), het Europees landschapsverdrag (Firenze, 20-10-2000) en de Kaderconventie over de bijdrage van het culturele erfgoed aan de samenleving (Faro, 27-10-2005). Met het nieuwe onroerenderfgoeddecreet kunnen steden en gemeenten ook meer verantwoordelijkheid en inspraak krijgen indien ze een erkenning als 'erfgoedgemeente' aanvragen.

Een gemeente kan ook instappen in een intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst (IOED). Deze IOED kan eveneens een erkenning aanvragen, maar krijgt hierbij niet de autonomie die een erkend onroerenderfgoedgemeente krijgt.

De gemeente Alveringem is niet erkend als onroerend erfgoed gemeente.

1.4.1 vastgestelde inventarissen

Het onroerenderfgoeddecreet voorziet ook in het jaarlijks vaststellen van de (al dan niet bestaande) inventarissen op vlak van erfgoed. Een vaststelling kan ook gedeeltelijk gebeuren. Het agentschap Onroerend Erfgoed organiseert samen met de gemeente bij elke vaststelling een openbaar onderzoek.

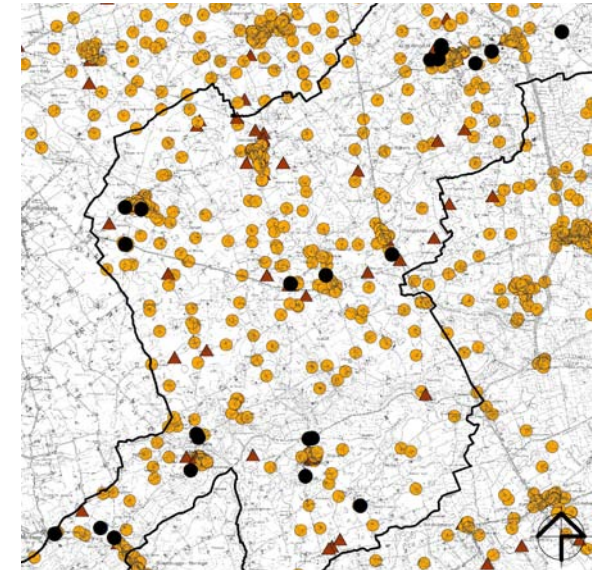
Een vaststelling verbindt een aantal rechtsgevolgen aan opgenomen erfgoedobjecten die waardevol maar niet beschermd zijn.

Voor een element van een vastgestelde inventaris geldt de zorgplicht, motiveringsplicht en informatieplicht voor de administratieve overheden (art. 4.1.9 decreet). Elke administratieve overheid neemt zoveel mogelijk zorg in acht voor de erfgoedkenmerken van onroerende goederen die hierin opgenomen zijn.

Hierbij dient de administratieve overheid in elke beslissing aan te geven, voor een eigen werk of een eigen activiteit met directe impact op geïnventariseerd erfgoed, hoe ze rekening heeft gehouden met deze verplichting. In de beslissing dient opgenomen te worden welke geïnventariseerde onroerende goederen er directe impact ondervinden en desgevallend met welke maatregelen uitvoering is gegeven aan de zorgplicht (artikel 4.2.1. uitvoeringsbesluit).

■ de inventaris van het bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied van de deelplannen is er geen bouwkundig erfgoed gelegen dat opgenomen is op de inventaris bouwkundig erfgoed.



Bron: Geïnvventariseerd Bouwkundig Erfgoed (Onroerend Erfgoed, 13-01-2016)

- ▲ niet vastgesteld
- vastgesteld

■ de landschapsatlas

De landschapsatlas geeft een overzicht van historische landschapselementen, structuren en gehelen. Alle elementen uit de landschapsatlas kunnen vastgesteld worden

De ankerplaatsen definitief aangeduid overeenkomstig het decreet 16-04-1996 betreffende de landschapszorg worden beschouwd als een vaststelling van de landschapsatlas zoals vermeld in Art. 4 en als onroerenderfgoedplan zoals vermeld in Hfst 7. Dit is eveneens zo voor voorlopig aangeduide ankerplaatsen en kunnen bijgevolg definitief worden vastgesteld.

Er zijn geen deelplannen opgenomen in deze inventaris.

1.4.2 beschermingen

■ beschermd erfgoed

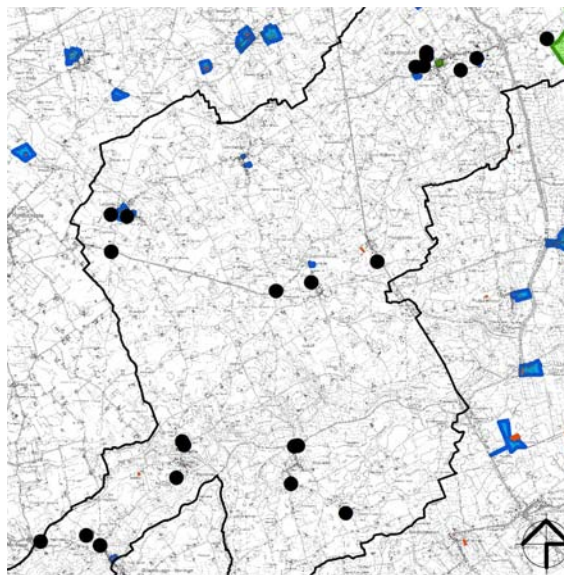
Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten:

- een beschermd monument,
- een beschermd cultuurhistorisch landschap,
- een beschermd stads- of dorpsgezicht
- en een beschermde archeologische site.

Vanaf de voorlopige bescherming is er een onderhouds- en instandhoudingsplicht (actief/passief behoudsbeginsel artikel 6.4.1-6.4.3). Voor bouwkundige ingrepen die vergunningsplichtig zijn is een bindend advies van de agentschap Onroerend Erfgoed noodzakelijk. Voor andere ingrepen moet een toelating aan het agentschap Onroerend Erfgoed / erkende erfgoedgemeente gevraagd worden, tenzij vrijgesteld in een goedgekeurd beheersplan (artikel 6.4.4.)

Deelplan 2 (Leisele) paalt aan een beschermd dorpsgezicht - kern Leisele.

Deelplan 9 (Clachoire) is aangeduid als beschermd dorpsgezicht - gehucht Clachoire.



Bron: Beschermd onroerend erfgoed
(Agentschap Onroerend Erfgoed, 25-01-2016)

- Beschermd monumenten
- Beschermd landschappen
- Beschermd stads- en dorpsgezichten

1.4.3 archeologie

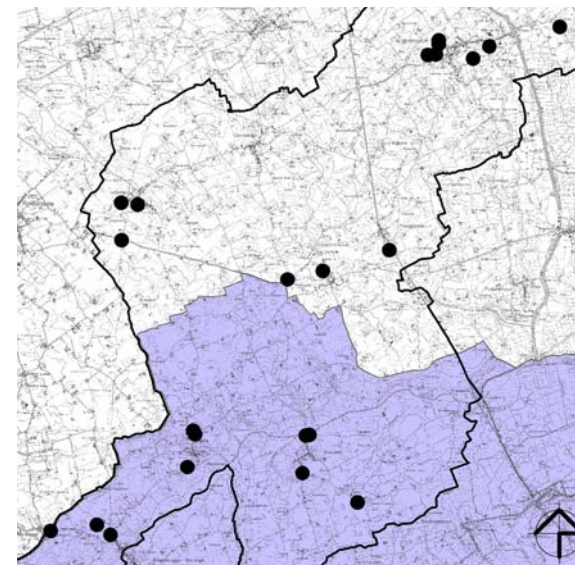
De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een databank die archeologische vindplaatsen in het Vlaams Gewest in kaart brengt en de beschikbare informatie bundelt. Deze inventaris is op vandaag nog niet vastgesteld.

Volgende vindplaatsen - gelegen in het plangebied - werden opgenomen in de Centrale Archeologische Inventaris:

De CAI vermeldt geen tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen in de verschillende deelplannen.

1.5 waterwingebied

De deelplannen 5, 6, 7, 11 en 13 zijn gelegen in het oppervlaktewaterwingebied van de Blankaart.



Bron: Oppervlaktewaterwingebieden drinkwater
(Vlaamse Landmaatschappij, 1996)

■ Blankaart

1.6 atlas der buurtwegen

De wet van 1841 verplichtte de gemeenten tot de opmaak van een inventaris van alle buurtwegen op hun grondgebied en ze in kaart te brengen in een atlas der buurtwegen, met een beschrijving van de betrokken percelen en hun eigenaars.

De atlas is in West-Vlaanderen opgemaakt per gemeente. Er zijn geen atlassen van Brugge, Nieuwpoort en Oostende (grondgebied 1841). De wet van 1841 was immers niet van toepassing voor de steden die (toen) geen landelijk gebied hadden.

Een buurtweg, voetweg / chemin, sentier is een openbare weg ingeschreven in de atlas der buurtwegen. Onder buurtwegen in algemene zin worden zowel de chemins als de sentiers begrepen:

- chemin of weg waarvan de bedding aan de overheid toebehoort, werd in de atlas opgenomen met een dubbele volle lijn
- sentier of voetweg met een private bedding, maar met een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang, staan opgetekend met een dubbele stippellijn.

De wet van 1841 stelt de procedure vast om wijzigingen, afschaffingen of nieuwe wegen aan te brengen in de atlas, het betreft een Provinciale bevoegdheid.

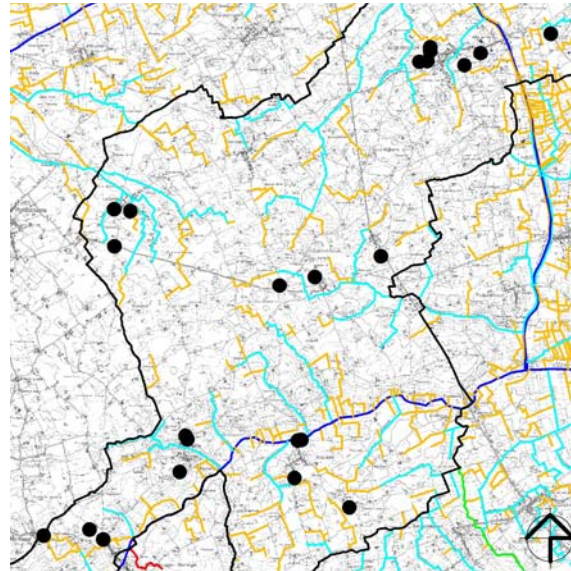
Er worden geen bestaande buurtwegen of voetwegen geschrapt of verlegd in voorliggend RUP.

1.7 VHA, Vlaams hydrografische atlas

De Vlaamse Hydrografische Atlas bevat de beheerder en de categorie van de waterlopen.

Volgens artikel 17 van de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', daterend van 28-12-1967, gewijzigd bij decreet d.d. 28-04-2014, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5- meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.

De onbevaarbare waterlopen worden in drie categorieën gerangschikt (1^{ste}, 2^{de} en 3^{de}).



Bron: VHA waterlopen (VMM, 1/05/2016)

- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- Geklasseerd, tweede categorie
- Niet geklasseerd

Volgens dezelfde wet kunnen buitengewone werken van verbetering of wijziging aan onbevaarbare waterlopen van de tweede en de derde categorie slechts uitgevoerd worden na een machtiging van de bestendige deputatie van de Provincie.

1.8 voorkooprecht

Het recht van voorkoop is een wettelijk (of contractueel) recht die de houder ervan de mogelijkheid geeft om gronden en gebouwen die worden verkocht, aan te kopen bij voorkeur boven ieder andere persoon.

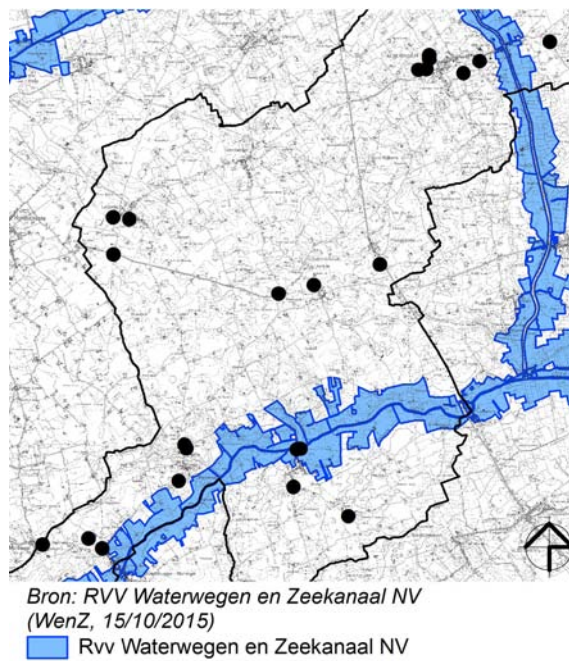
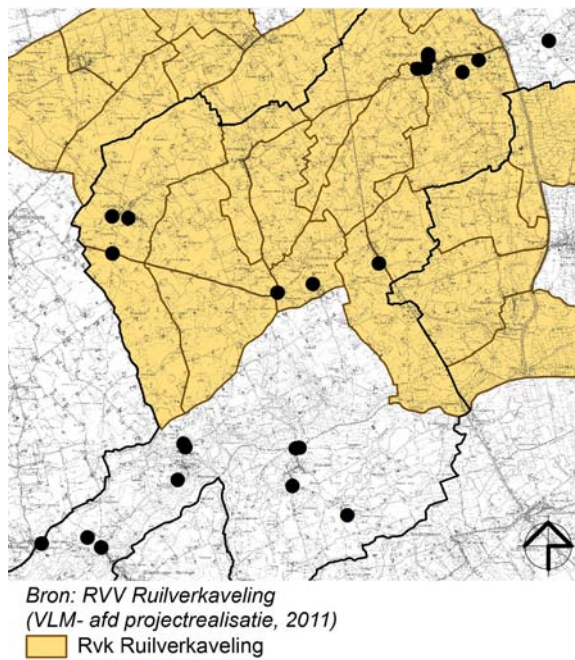
In een gebied waar het voorkooprecht speelt, mag een eigenaar alleen verkopen nadat hij de begunstigten van het voorkooprecht de gelegenheid heeft gegeven hun recht uit te oefenen.

Als dit recht uitgeoefend wordt, verwerft de begunstigde van het voorkooprecht, in de plaats van de kandidaat-koper, de aangeboden onroerende goederen. Zij koopt dan tegen de prijs en de voorwaarden van de kandidaat-koper.

Het voorkooprecht wordt geregistreerd bij de Vlaamse Grondenbank van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM).

Het recht van voorkoop is van toepassing op enkele gronden gelegen binnen het plangebied en wordt op bijgaande kaart weergegeven.

De houders van het recht van voorkoop zijn Waterwegen en Zeekanaal en de Ruilverkaveling.



PLANNINGSCONTEXT

In de ruimtelijke structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk) worden uitspraken gedaan die een richtinggevend of bindend kader vormen voor onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

1 op vlaams niveau

1.1 RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23-09-1997. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau:

- stedelijke gebieden en stedelijke netwerken;
- elementen van het buitengebied;
- economische knooppunten;
- lijninfrastructuren.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'.

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

- het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door bundelen van functies en activiteiten;
- het behoud en de versterking van het buitengebied door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;

- het concentreren van economische activiteiten in economische knooppunten;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Op 12-12-2003 heeft de Vlaamse regering de gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. In deze herziening komen er twee belangrijke aspecten aan bod:

- ruimte voor wonen enerzijds
- en ruimte voor bedrijvigheid anderzijds.

Op 17-12-2010 heeft de Vlaamse regering de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De tweede herziening gaat hoofdzakelijk over het actualiseren van het cijfermateriaal rond wonen, werken, open ruimte, recreatie en infrastructuur. Er is tevens een afstemming met het decreet grond- en pandenbeleid.

De gemeente Alveringem is gelegen in het buitengebied.

1.2 visie op landbouw en natuur/afbakeningen

Het RSV wenst het buitengebied te vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos.

De Vlaamse overheid bakent op die manier agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebieden en andere gebieden af in ruimtelijke uitvoeringsplannen, in uitvoering van het RSV.

De Vlaamse overheid stelde een ruimtelijke visie op die weergeeft welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Deze visie vormt de basis voor de gewestelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. Hieraan wordt een operationeel uitvoeringsprogramma gekoppeld waarin de prioriteiten en fasering zijn vastgesteld.

Het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

2 op provinciaal niveau

2.1 PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6-03-2002. Naast het RSV vormt het PRS een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie West-Vlaanderen sluit aan bij het RSV en geeft verdere invulling aan elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin deze elementen gelegen zijn.

De visie op provinciaal niveau over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. Per deelruimte worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd.

De gemeente behoort tot de deelruimte Westelijke Polderruimte en Heuvel-IJzerruimte.

De herziening van het PRS West-Vlaanderen bestaande uit een informatief, richtinggevend, bindend deel en een kaartenbundel in addendum werd goedgekeurd op 11-02-2014 met uitsluiting van de bepalingen inzake de normen voor sociale woningen op vergunningenniveau en op planniveau bij de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur (blz 101).

Deze herziening heeft geen invloed op het plangebied.



3 op gemeentelijk niveau

3.1 GRS

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) werd goedgekeurd door de Deputatie in zitting van 8 oktober 2015.

Voor het voorliggend RUP is de visie rond de woon- en leefstructuur van toepassing (GRS, blz 120 e.v.).

3.2 visie

Binnen de gewenste woon- en leefstructuur heeft de gemeente een visie ontwikkeld voor woonkorrels en woonuitlopers.

ontwikkelingsperspectieven voor woonuitlopers

■ selectie

Een woonuitloper bestaat uit één of meerdere woningen die ruimtelijk-morfologisch aansluiten bij de bebouwde omgeving van een kern. Voor de selectie ervan worden de volgende criteria gehanteerd:

- de woonuitloper sluit morfologisch aan bij het woongebied van de kern; het woongebied wordt afgebakend op basis van de volgende bestemmingen: woongebied, woongebied met landelijk karakter en reeds (gedeeltelijk) ontwikkeld woon-uitbreidingsgebied of gelijkwaardige bestemmingen in plannen van aanleg.
- de woonuitloper is niet gelegen in kwetsbare gebieden;
- de gebouwen binnen de woonuitloper hebben de functie wonen of een functie verenigbaar met het wonen (loodsen worden uitgesloten);
- de gebouwen binnen de woonuitloper zijn vergund of worden vergund geacht te zijn;
- gelegen langs een uitgeruste weg.

■ beleid

Het beleid in een woonuitloper is gericht op het kwalitatief versterken van de woonuitloper door ze juridisch de mogelijkheden te geven van woningen in woongebied, met uitsluiting van de creatie van bijkomende wooneenheden en lokale bedrijvigheid. De hoofdfunctie binnen de woonuitloper is en blijft de woonfunctie.

Het beleid heeft enkel betrekking op bestaande bebouwde kavels. Nieuwbouw op nog onbebouwde percelen evenals het splitsen van bebouwde percelen is uitgesloten. Het beleid in deze woonuitlopers is er niet opgericht bijkomende woongelegenheden te creëren. De behoefte aan bijkomende woongelegenheden dient ingevuld te worden volgens het concept meeroudig hoofddorp en de gemaakte beleidskeuzes.

Gebouwen die deel uitmaken van een woonuitloper kunnen verbouwd, herbouwd, uitgebreid worden conform de voorschriften van het aanpalend woongebied. Ook voor bijgebouwen en nevenfuncties aan het wonen, gelden de voorschriften van het aanpalend woongebied. Een schaalbreuk met de omgeving dient vermeden te worden. Daarnaast kunnen randvoorwaarden opgelegd worden voor de aansluiting met het bestaande woongebied en de landschappelijke inpassing van het woonuitloper.

Voor woningen gelegen in een woonuitloper kunnen ruimere mogelijkheden worden geboden ten opzichte van het huidige wettelijk kader voor zonevremde woningen met betrekking tot het herbouwen op een gewijzigde plaats. In functie van een kwaliteitsvolle ruimtelijke ontwikkeling van een woonlint/uitloper, kan het herbouwen op een gewijzigde plaats verantwoord zijn. In een ruimtelijk uitvoeringsplan worden de modaliteiten hiervoor onderzocht en aangegeven.

De woonuitlopers zijn grafisch weergegeven op kaarten (GRS, blz. 135 e.v.).

3.2.1 ontwikkelingsperspectieven woonkorrel

■ selectie

De woonkorrels worden geselecteerd op basis van een minimaal aantal en afstandsregels:

- de groepering komt voor aan één kant of aan beide kanten van een uitgeruste openbare weg;
- de groepering telt minimum 7 vergunde of vergund geachte woningen;
- de vergunde woningen zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter vanaf de rooilijn van een uitgeruste openbare weg;
- de afstand tussen de gevels van de bebouwing bedraagt niet meer dan 30 meter;
- de groepering kan kavels bevatten behorend tot een goedgekeurde verkaveling.

De volgende woonkorrels worden geselecteerd (niet-limitatieve lijst):

- Abeele (kruispunt Groenestraat-Lostraat);
- Zevekote (Oudekapellesteenweg);
- 't Cappeltje (Bergenstraat - Casselstraat);
- Clachoire (kruispunt Lostraat - Veurnestraat);
- Stavels Hoekje;
- Zuidstraat.

■ beleid

Het gemeentelijk beleid inzake woonkorrels is gericht op het behoud en het toekennen van beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Een gebiedsgerichte differentiatie is niet aan de orde vermits alle woonkorrels gelegen zijn in eenzelfde landschappelijk waardevol gebied.

Bepaalde behoorlijk vergunde of vergund geachte activiteiten die binnen de woonkorrel voorkomen (handel, bedrijvigheid, horeca, ...) kunnen geconsolideerd worden. Voor zover ruimtelijk aanvaardbaar kunnen vergunde of vergund geachte bedrijven uitbreidingskansen bekomen, dit in overeenstemming met de geformuleerde visie voor bedrijven buiten bedrijventerrein (zie 5.3.3). De leefbaarheid binnen de woonkorrel (geluid, mobiliteit, geur, ...) en de ligging van het bedrijf ten aanzien van de open ruimte zijn hierbij bepalend.

Bij de ontwikkelingsperspectieven van de woonkorrel gaat bijzondere aandacht naar de interne organisatie. In woonkorrels kunnen ruimere mogelijkheden worden gegeven ten opzichte van het huidige wettelijk kader met betrekking tot het herbouwen op een gewijzigde plaats (optimalisatie van de interne organisatie). In woonkorrels gelegen in landbouwgebied met specifiek landschappelijke waarde gaat verhoogde aandacht naar de landschappelijke inkleding van de woonkorrel.

1 woonuitlopers

1.1 definitie

Een woonuitloper bestaat uit één of meerdere woningen die ruimtelijk-morfologisch aansluiten bij de gebouwde omgeving van een kern.

1.2 selectiecriteria van de woonuitlopers

In het GRS Alveringem werd duidelijk aangegeven op basis van welke criteria woonuitlopers geselecteerd worden:

- de woonuitloper sluit morfologisch aan bij het woongebied van de kern; het woongebied wordt afgebakend op basis van de volgende bestemmingen: woongebied, woongebied met landelijk karakter en reeds (gedeeltelijk) ontwikkeld woonuitbreidingsgebied of gelijkwaardige bestemmingen in plannen van aanleg.
- de woonuitloper is niet gelegen in kwetsbare gebieden¹;
- de gebouwen binnen de woonuitloper hebben de functie wonen of een functie verenigbaar met het wonen (loodsen worden uitgesloten);
- de gebouwen binnen de woonuitloper zijn vergund of worden vergund geacht te zijn;
- gelegen langs een uitgeruste weg.

1.3 bestaande vergunningstoestand

Het is noodzakelijk de vergunningstoestand van de woningen in de woonuitlopers te onderzoeken gezien de visie op woonuitlopers in het GRS.

1.3.1 methodiek

■ stap 1: afgeleverde vergunningen

Door de lijst van stedenbouwkundige vergunningen, afgeleverd door de gemeente kan een eerste overzicht van vergunde woningen binnen de woonuitloper worden opgesteld.

Enkel de vergunningen ivm constructies worden opgenomen in de lijst. Zijn bv. niet opgenomen: weigeringsbeslissingen, vergunningen voor het vellen van bomen, aanvragen stedenbouwkundige attesten, ...

■ stap 2: vermoeden van vergunning

Voor de woningen die niet op de lijst uit stap 1 verschijnen, wordt nagegaan of er op basis van artikel 4.2.14 van de VCRO een vermoeden van vergunning is (op basis van luchtfoto's, gewestplan, ...).

■ stap 3: aanschrijven eigenaar

In geval voor bepaalde woningen geen uitsluitel is omtrent de vergunningstoestand, kunnen de eigenaars aangeschreven worden met de vraag de nodige stukken voor te leggen waaruit blijkt dat de woning hoofdzakelijk geacht vergund te zijn.

■ stap 4: proces-verbaal - bouwovertreedingen

In stap 4 worden de processen-verbaal voor bouwovertreedingen opgelijst.

1.4 selectie en motivering per deelplan

In de hierna volgende paragrafen wordt per deelplan de selectie gemotiveerd en de vergunningstoestand onderzocht.

Voor de concrete afbakening van de woonuitlopers worden nog volgende criteria gehanteerd:

- een logische afbakening op basis van de kadastrale perceelsgrenzen worden gevolgd;
- een aftoetsing van deze afbakening met de luchtfoto met het reëel gebruik zodoende delen in agrarisch gebruik uit te sluiten van de afbakening.

¹ voor definitie wordt verwezen naar de VCRO, artikel 1.1.2. 10°

1.5 deelplan 1: woonuitlopers in de kern Alveringem

1.5.1 selectie volgens GRS

De figuur hiernaast duidt het woongebied aan voor de kern Alveringem en geeft de niet-limitatieve selectie (rood) weer van de woonuitlopers voor de kern Alveringem, zoals opgenomen in het GRS Alveringem enerzijds en de bijkomende selectie (blauw) anderzijds.

De selectie uit het GRS omvat de volgende adressen:

- Hoogstraat 2;
- Hoogstraat 3;
- Hoogstraat 5;
- Hoogstraat 16;
- Kwellemolenstraat 2;
- Kwellemolenstraat 3;
- Kwellemolenstraat 4;
- Kwellemolenstraat 7;
- Kwellemolenstraat 7a;
- Kwellemolenstraat 7b;
- Sint-Rijkersstraat 19a;
- Sint-Rijkersstraat 46.

Deze percelen werden geselecteerd omdat:

- ze morfologisch aansluiten op het woongebied van de kern Alveringem waarbij het woongebied geselecteerd werd op basis van de bestemming van het gewestplan;
- ze gelegen zijn langs een uitgeruste weg;
- ze niet gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied;
- de gebouwen de woonfunctie omvatten of een functie vervenigbaar met het wonen (zijnde café)
- de gebouwen vergund zijn of geacht vergund te zijn (zie 1.5.3).

1.5.2 motivering (aangepaste) selectie

De selectie in het GRS wordt als volgt aangepast:

- schrappen van Sint-Rijkersstraat 19a gezien het postkantoor aldaar gevestigd is en de hoofdfunctie geen woonfunctie betreft.
- gezien ze morfologisch aansluiten op het woongebied worden de volgende adressen toegevoegd als woonuitloper:
 - Lindemolen 1;
 - Lindemolen 5;
 - Lindemolen 7;
 - Lindemolen 9;
 - Hoogstraat 23.

De aangepaste selectie woonuitlopers voor de kern Alveringem sluit morfologisch aan bij het afgebakende woongebied zoals weergegeven op onderstaande kaart en het plan bestaande toestand. De Hoogstraat vormt geen harde grens door de aanwezigheid van bebouwing, de centrale begraafplaats en de lagere school in de Hoogstraat waardoor de woningen ten zuiden van de Hoogstraat morfologisch aansluiten op het woongebied (zie onderstaande luchtfoto's en de kaartenbundel bij dit RUP).



Ze zijn niet gelegen in kwetsbaar gebied, gelegen langs een uitgeruste weg en omvatten enkel gebouwen met de hoofdfunctie wonen.
De vergunningstoestand wordt in de volgende paragraaf (1.5.3.) behandeld.



1.5.3 vergunningstoestand

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de afgeleverde vergunningen uit het vergunningenregister voor de adressen geselecteerd als woonuitloper voor de kern Alveringem.

Uit de tabel kan afgeleid worden dat voor de volgende adressen de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn:

- Lindemolen 5;
- Lindemolen 9;
- Hoogstraat 3;
- Hoogstraat 5;
- Hoogstraat 23;
- Kwellemolenstraat 2;

- Kwellemolenstraat 3;
- Kwellemolenstraat 4;
- Kwellemolenstraat 7;
- Kwellemolenstraat 7a;
- Kwellemolenstraat 7b.

Er zijn geen vergunningen gekend voor de gebouwen op de volgende adressen:

- Lindemolen 1;
- Lindemolen 7;
- Hoogstraat 2;
- Hoogstraat 16;
- Sint-Rijkersstraat 46.

Gezien deze gebouwen reeds voorkomen op het gewestplan Diksmuide-Torhout (goedgekeurd bij KB van 05/02/1979 en latere wijzigingen) is er op basis van artikel 4.2.14 van de VCRO een vermoeden van vergunning. De gebouwen worden geacht vergund te zijn.

De bestaande verkaveling van toepassing voor de Kwellemolenstraat 2 en 3 bevat geen actuele voorschriften en bijgevolg wordt deze verkaveling opgeheven bij goedkeuring van het RUP.

adres	nr vergunning	datum	omschrijving
Lindemolen 5	38002_1996_130	20/06/1996	vernieuwen van het dak van de garage en het plaatsen van een garagepoort; slopen berging en het saneren van alle daken, plaatsen van twee veluxramen
Lindemolen 7	38002_1989_199	11/12/1989	bestaande berging vernieuwen, dichtmaken met schuin dak en venster- en deuropening
Lindemolen 9	38002_1975_46	27/02/1976	plaatsen van een groter vensterraam in de gevel van bergplaats
Lindemolen 9	38002_1990_123	08/05/1990	garagepoort plaatsen i.p.v. gewone deur in woning
Lindemolen 9	38002_2001_58	10/04/2001	verbouwen van de woning
Hoogstraat 3	38002_1981_1	27/01/1981	bouwen van een woning bij bestaande kapsalon
Hoogstraat 5	38002_2003_56	15/04/2003	uitbreiden van de woning + slopen van een woning
Hoogstraat 5	38002_2005_226	08/06/2005	wijzigen van de functie van autobergplaats - hobbyruimte naar herstellwerkplaats voor land- en tuinbouwmachines
Hoogstraat 23	38002_2013_1781	10/06/2016	saneren en uitbreiden van de woning
Kwellemolenstraat 2	38002_1967_59	28/04/1967	verkaveling
Kwellemolenstraat 2	38002_2003_23	16/04/2003	wijziging van een bestaande verkaveling
Kwellemolenstraat 3	38002_1967_59	28/04/1967	verkaveling
Kwellemolenstraat 3	38002_2003_23	16/04/2003	wijziging van een bestaande verkaveling
Kwellemolenstraat 4	38002_1989_66	18/04/1999	bouwen van een woning
Kwellemolenstraat 7	38002_1988_138	25/08/1988	plaatsen van autobox
Kwellemolenstraat 7	38002_2005_410	08/02/2006	vervangen van venster in de zijgevel
Kwellemolenstraat 7A	38002_1984_139	11/12/1984	plaatsen van tuinhuisje
Kwellemolenstraat 7A	38002_1990_87	30/01/1990	aanbouwen veranda tegen achtergevel
Kwellemolenstraat 7B	38002_1990_86	30/01/1990	aanbouwen veranda tegen achtergevel
Kwellemolenstraat 7B	38002_1990_129	08/05/1990	plaatsen van tuinhuisje

1.6 deelplan 2: woonuitlopers in de kern Leisele

1.6.1 selectie volgens GRS

De figuur hiernaast duidt het woongebied aan voor de kern Leisele en geeft de niet-limitatieve selectie weer van de woonuitlopers voor de kern Leisele, zoals opgenomen in het GRS Alveringem.

De selectie uit het GRS omvat de volgende adressen:

- Leiseledorp 28;
- Veurnestraat 26;
- Veurnestraat 28.

Deze percelen werden geselecteerd omdat:

- ze morfologisch aansluiten op het woongebied van de kern Leisele waarbij het woongebied geselecteerd werd op basis van de bestemming van het gewestplan;
- de woning in de Veurnestraat 26 is morfologisch verbonden met de woonkern Leisele en betreft een historische woning in tweede lijn;
- ze gelegen zijn langs een uitgeruste weg;
- ze niet gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied;
- de gebouwen de woonfunctie omvatten of als woningbijgebouw functioneren;
- de gebouwen vergund zijn of geacht vergund te zijn (zie 1.6.3).

1.6.2 motivering (aangepaste) selectie

De selectie uit het GRS wordt niet aangepast.

1.6.3 vergunningstoestand

De tabel hiernaast geeft een overzicht van de afgeleverde vergunningen uit het vergunningenregister voor de adressen geselecteerd als woonuitloper voor de kern Leisele.



adres	nr vergunning	datum	omschrijving
Leiseledorp 28	38002_1982_89	22/02/1982	oprichten van middelgrote serre
Leiseledorp 28	38002_1985_90	22/08/1985	plaatsen tuinhuisje
Leiseledorp 28	3802_1996_168	06/02/1997	verbouwen en uitbreiden van woning met een veranda
Veurnestraat 26	38002_1992_66	09/02/1993	afbraak woonhuis, bouwen nieuw woonhuis
Veurnestraat 28	38002_1988_168	22/12/1988	zijgevel van de woning vernieuwen

Uit de tabel kan afgeleid worden dat voor de volgende adressen de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn:

- Leiseledorp 28;
- Veurnestraat 26;
- Veurnestraat 28.

1.7 deelplan 3: woonuitlopers in de kern Hoogstade

1.7.1 selectie volgens GRS

De figuur hiernaast duidt het woongebied aan voor de kern Hoogstade en geeft de niet-limitatieve selectie weer van de woonuitlopers voor de kern Hoogstade, zoals opgenomen in het GRS Alveringem.

De selectie uit het GRS omvat de volgende adressen:

- Hoogstadestraat 72;
- Hoogstadestraat 72a.

Deze percelen werden geselecteerd omdat:

- ze morfologisch aansluiten op het woongebied van de kern Hoogstade waarbij het woongebied geselecteerd werd op basis van de bestemming van het gewestplan;
- ze gelegen zijn langs een uitgeruste weg;
- ze niet gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied;
- de gebouwen de woonfunctie omvatten of als woningbijgebouw functioneren;
- de gebouwen vergund zijn of geacht vergund te zijn (zie 1.7.3).

1.7.2 motivering (aangepaste) selectie

De selectie in het GRS wordt niet aangepast.

1.7.3 vergunningstoestand

De tabel hiernaast geeft een overzicht van de afgeleverde vergunningen uit het vergunningenregister voor de adressen geselecteerd als woonuitloper voor de kern Hoogstade.



Uit de tabel kan afgeleid worden dat voor de volgende adressen de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn:

- Hoogstadestraat 72;
- Hoogstadestraat 72a.

De bestaande verkaveling van toepassing voor de Hoogstadestraat 72 en 72A bevat geen actuele voorschriften en bijgevolg wordt deze verkaveling opgeheven bij goedkeuring van het RUP

adres	nr vergunning	datum	omschrijving
Hoogstadestraat 72	38002_1985_115	22/08/1985	verkaveling
Hoogstadestraat 72	38002_1986_80	23/01/1986	uitbreiden van keuken
Hoogstadestraat 72	38002_2002_82	08/01/2003	verbouwen van een ééngezinswoning en bouwen van een berging met carports
Hoogstadestraat 72A	38002_1985_115	22/08/1985	verkaveling
Hoogstadestraat 72A	38002_1988_29	02/06/1988	bouwen van een woning

1.8 deelplan 4: woonuitlopers in de kern Gijverinkhove

1.8.1 selectie volgens GRS

De figuur hiernaast duidt het woongebied aan voor de kern Gijverinkhove en geeft de niet-limitatieve selectie weer van de woonuitlopers voor de kern Gijverinkhove, zoals opgenomen in het GRS Alveringem.

De selectie uit het GRS omvat de volgende adressen:

- Sleutelstraat 8.

Deze percelen werden geselecteerd omdat:

- ze morfologisch aansluiten op het woongebied van de kern Gijverinkhove waarbij het woongebied geselecteerd werd op basis van de bestemming van het gewestplan;
- ze gelegen zijn langs een uitgeruste weg;
- ze niet gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied;
- de gebouwen de woonfunctie omvatten of functioneren als woningbijgebouw;
- de gebouwen vergund zijn of geacht vergund te zijn (zie 1.8.3).

1.8.2 motivering (aangepaste) selectie

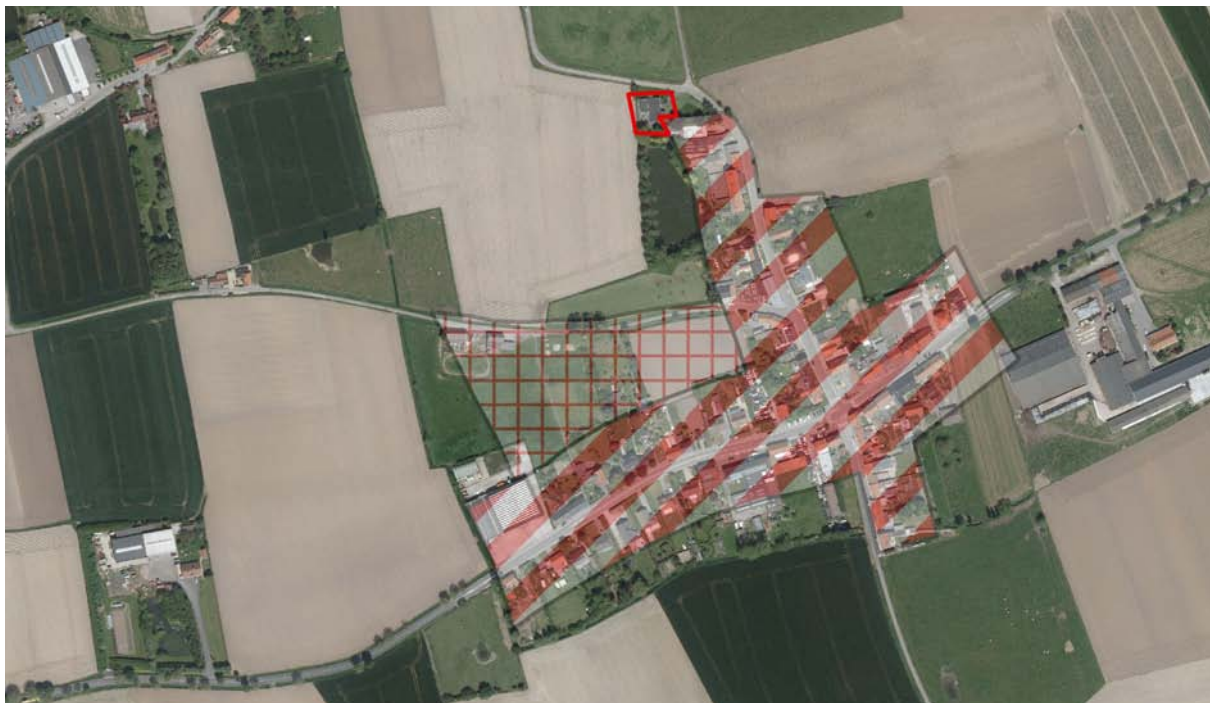
De selectie uit het GRS wordt niet aangepast.

1.8.3 vergunningstoestand

De tabel hiernaast geeft een overzicht van de afgeleverde vergunningen uit het vergunningenregister voor de adressen geselecteerd als woonuitloper voor de kern Gijverinkhove.

Uit de tabel kan afgeleid worden dat voor de volgende adressen de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn:

- Sleutelstraat 8.



adres	nr vergunning	datum	omschrijving
Sleutelstraat 8	38002_1975_67	03/03/1975	uitbreidingswerken woonhuis

1.9 deelplan 5: woonuitlopers in de kern Stavele

1.9.1 selectie volgens GRS

De figuur hiernaast duidt het woongebied aan voor de kern Stavele en geeft de niet-limitatieve selectie weer van de woonuitlopers voor de kern Stavele, zoals opgenomen in het GRS Alveringem.

De selectie uit het GRS omvat de volgende adressen:

- IJzerstraat 14;
- IJzerstraat 16;
- IJzerstraat 29;
- Krombekestraat 85a;
- Krombekestraat 87;
- Krombekestraat 89a;
- Krombekestraat 91.

Deze percelen werden geselecteerd omdat:

- ze morfologisch aansluiten op het woongebied van de kern Stavele waarbij het woongebied geselecteerd werd op basis van de bestemming van het gewestplan;
- ze gelegen zijn langs een uitgeruste weg;
- ze niet gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied;
- de gebouwen de woonfunctie omvatten of een functie vervenigbaar met het wonen (zijnde café)
- de gebouwen vergund zijn of geacht vergund te zijn (zie 1.9.3).

1.9.2 motivering (aangepaste) selectie

De selectie in het GRS wordt niet aangepast.



1.9.3 vergunningstoestand

De tabel hiernaast geeft een overzicht van de afgeleverde vergunningen uit het vergunningenregister voor de adressen geselecteerd als woonuitloper voor de kern Stavele.

Uit de tabel kan afgeleid worden dat voor de volgende adressen de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn:

- Krombekestraat 85a;
- Krombekestraat 87;
- Krombekestraat 89a;
- Krombekestraat 91.

Er zijn geen vergunningen gekend voor de gebouwen op de volgende adressen:

- IJzerstraat 14;
- IJzerstraat 16;
- IJzerstraat 29.

Gezien de gebouwen op de volgende adressen reeds voorkomen op het gewestplan Diksmuide-Torhout (goedgekeurd bij KB van 05/02/1979 en latere wijzigingen) is er op basis van artikel 4.2.14 van de VCRO een vermoeden van vergunning:

- IJzerstraat 14;
- IJzerstraat 16;
- IJzerstraat 29.

De gebouwen worden geacht vergund te zijn.

adres	nr vergunning	datum	omschrijving
IJzerstraat 14	38002_1992_121	04/08/1992	plaatsen van een garagebox 20m ² aan de woning
IJzerstraat 16	38002_1986_24	29/05/1986	bouwen van landbouwbergplaats
IJzerstraat 16	38002_2000_21	19/04/2000	slopen van stallen
IJzerstraat 16	38002_2017_2464	29/01/2018	functiewijziging van berging/schuur tot woning
Krombekestraat 85A	38002_1994_73	31/05/1994	aanleggen van een tuinhuis
Krombekestraat 85A	38002_1997_85	12/08/1997	bouwen van een veranda
Krombekestraat 85A	38002_2002_126	22/01/2003	uitbreiden van de keuken
Krombekestraat 87	38002_1989_4	28/02/1989	uitbreiden van woning met bureel
Krombekestraat 89A	38002_1976_95	13/04/1976	bouwen van een woning (gewijzigd ontwerp)
Krombekestraat 89A	38002_1977_48	23/06/1977	bouwen van verzorgingsstal voor huisdieren
Krombekestraat 91	38002_1976_95	13/04/1976	bouwen van een woning (gewijzigd ontwerp)

1.10 deelplan 6: woonuitlopers in de kern Beveren

1.10.1 selectie volgens GRS

De figuur hiernaast duidt het woongebied aan voor de kern Beveren en geeft de niet-limitatieve selectie weer van de woonuitlopers voor de kern Beveren, zoals opgenomen in het GRS Alveringem.

De selectie uit het GRS omvat de volgende adressen:

- Lindestraat 2;
- Lindestraat 3;
- Lindestraat 4;
- Roesbruggestraat 48

Deze percelen werden geselecteerd omdat:

- ze morfologisch aansluiten op het woongebied van de kern Beveren waarbij het woongebied geselecteerd werd op basis van de bestemming van het gewestplan;
- ze gelegen zijn langs een uitgeruste weg;
- ze niet gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied;
- de gebouwen de woonfunctie omvatten of functioneren als woningbijgebouw;
- de gebouwen vergund zijn of geacht vergund te zijn (zie 1.10.3).

1.10.2 motivering (aangepaste) selectie

De selectie in het GRS wordt als volgt aangepast.

- Lindestraat 6;

De aangepaste selectie woonuitlopers voor de kern Beveren sluit morfologisch aan bij het afgebakende woongebied zoals weergegeven op de kaart hiernaast en het plan bestaande toestand.

Ze zijn niet gelegen in kwetsbaar gebied, gelegen langs een uitgeruste weg en omvatten enkel gebouwen met de hoofdfunctie wonen.

De vergunningstoestand wordt in de volgende paragraaf behandeld.

1.10.3 vergunningstoestand

De tabel hieronder geeft een overzicht van de afgeleverde vergunningen uit het vergunningenregister voor de adressen geselecteerd als woonuitloper voor de kern Beveren.

Uit de tabel kan afgeleid worden dat voor de volgende adressen de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn:

- Lindestraat 3.

Er zijn geen vergunningen gekend voor de gebouwen op de volgende adressen:

- Lindestraat 2;
- Lindestraat 4;
- Lindestraat 6;
- Roesbruggestraat 48

Gezien de gebouwen op de volgende adressen reeds voorkomen op het gewestplan Diksmuide-Torhout (goedgekeurd bij KB van 05/02/1979 en latere wijzigingen) is er op basis van artikel 4.2.14 van de VCRO een vermoeden van vergunning. De gebouwen worden geacht vergund te zijn.



adres	nr vergunning	datum	omschrijving
Lindestraat 3	38002_2000_147	21/03/2001	saneren van de woning

1.11 deelplan 7: woonuitlopers in Beveren-Kalsijde

1.11.1 selectie volgens GRS

De figuur hiernaast duidt het woongebied aan voor Beveren-Kalsijde en geeft de niet-limitatieve selectie weer van de woonuitlopers voor Beveren-Kalsijde, zoals opgenomen in het GRS Alveringem.

De selectie uit het GRS omvat de volgende adressen:

- Roesbruggestraat 73;
- Roesbruggestraat 74.

Deze percelen werden geselecteerd omdat:

- ze morfologisch aansluiten op het woongebied van de kern Beveren-Kalsijde waarbij het woongebied geselecteerd werd op basis van de bestemming van het gewestplan;
- ze gelegen zijn langs een uitgeruste weg;
- ze niet gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied;
- de gebouwen de woonfunctie omvatten of functioneren als woningbijgebouw;
- de gebouwen vergund zijn of geacht vergund te zijn (zie 1.11.3).

1.11.2 motivering (aangepaste) selectie

De selectie uit het GRS wordt niet aangepast.



1.11.3 vergunningstoestand

De tabel hieronder geeft een overzicht (stap 1) van de afgeleverde vergunningen uit het vergunningenregister voor de adressen geselecteerd als woonuitloper voor Beveren-Kalsijde.

adres	nr vergunning	datum	omschrijving
Roesbruggestraat 73	38002_1991_40	08/10/1991	verbouwen woning
Roesbruggestraat 73	38002_1991_59	17/12/1991	verbouwen woning (gewijzigd ontwerp)
Roesbruggestraat 74	38002_1989_190	24/10/1989	veranderen deur-vensteropening + verfraaien voor-gevel van woning
Roesbruggestraat 74	38002_2002_32	28/08/2002	wijzigen gevelopening
Roesbruggestraat 74	38002_2012_1654	17/09/2012	bekleden voorgevel met planchetten

Uit de tabel kan afgeleid worden dat voor de volgende adressen de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn:

- Roesbruggestraat 73
- Roesbruggestraat 74.

1.12 visie

Het beleid in een woonuitloper is gericht op het kwalitatief versterken van de woonuitloper door ze juridisch de mogelijkheden te geven van woningen in woongebied, met uitsluiting van de creatie van bijkomende wooneenheden en lokale bedrijvigheid. De hoofdfunctie binnen de woonuitloper is en blijft de woonfunctie.

Het beleid heeft enkel betrekking op bestaande bebouwde kavels. Nieuwbouw op nog onbebouwde percelen evenals het splitsen van bebouwde percelen is uitgesloten. Het beleid in deze woonuitlopers is er niet opgericht bijkomende woongelegenheden te creëren. De behoefte aan bijkomende woongelegenheden dient ingevuld te worden volgens het concept meervoudig hoofddorp en de gemaakte beleidskeuzes.

Gebouwen die deel uitmaken van een woonuitloper kunnen verbouwd, herbouwd, uitgebreid worden. Ook voor bijgebouwen en nevenfuncties aan het wonen, gelden specifieke voorschriften. Een schaalbreuk met de omgeving dient vermeden te worden. Daarnaast kunnen randvoorwaarden opgelegd worden voor de aansluiting met het bestaande woongebied.

Voor woningen gelegen in een woonuitloper kunnen ruimere mogelijkheden worden geboden ten opzichte van het huidige wettelijk kader voor zonevreemde woningen met betrekking tot het herbouwen op een gewijzigde plaats. In functie van een kwaliteitsvolle ruimtelijke ontwikkeling van een woonuitloper, kan het herbouwen op een gewijzigde plaats verantwoord zijn.

De meeste woningen in de woonuitlopers zijn echter gelegen aan een gemeentelijke weg waar geen specifieke achteruitbouwzone of rooilijnenplan van toepassing is. De deelplannen 1, 3, 6 en 7 omvatten een

beperkt aantal woningen gelegen langs een gewestweg waar specifieke normen gelden vanuit de wegbeheerder. Het lijkt de gemeente dan ook niet opportuun de huidige strikte voorwaarden voor herbouw op gewijzigde plaats toe te passen. De gemeente wenst deze te versoepelen en laat in voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan herbouw toe waarbij de inplanting vrij is, maar op een ruimtelijk verantwoorde manier moet gebeuren, rekening houdend met het straatbeeld, dat dient versterkt te worden, en zonder buitensporige hinder voor de directe omgeving te veroorzaken.

Op basis van artikel 4.4.10, §2, 2^{de} lid van de VCRO wordt een uitbreiding voorzien op de basisrechten zonevreemde constructies. De voorschriften voor de woonuitlopers worden afgestemd op het woongebied met landelijk karakter. Oa wordt de volumenorm van 1000m³ verlaten alsook worden de mogelijke nevenfuncties verruimd. Voor de nieuwbouw/herbouw van bijgebouwen wordt geen inplantingsvoorwaarde opgelegd.

1.13 doorvertaling naar het RUP

Het vooropgestelde beleid uit het GRS voor deze woonuitlopers is vertaald in artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften. De hoofdfunctie blijft wonen, met uitsluiting van het creëren van bijkomende wooneenheden en nieuwe lokale bedrijvigheid.

De woonuitlopers zijn gegroepeerd per kern en grafisch weergegeven in een deelplan:

- deelplan 1: woonuitlopers in de kern Alveringem;
- deelplan 2: woonuitlopers in de kern Leisele;
- deelplan 3: woonuitlopers in de kern Hoogstade;
- deelplan 4: woonuitlopers in de kern Gijverinkhove;
- deelplan 5: woonuitlopers in de kern Stavele;
- deelplan 6: woonuitlopers in de kern Beveren;
- deelplan 7: woonuitlopers in Beveren-Kalsijde.

2 woonkorrels

2.1 definitie

De woonkorrel is een groepering van woningen die ruimtelijk-morfologisch een geheel vormt maar niet aansluit op de bebouwde omgeving van een kern.

2.2 selectiecriteria van de woonuitlopers

De woonkorrels worden geselecteerd op basis van de volgende criteria:

- de groepering komt voor aan één kant of aan beide kanten van een uitgeruste openbare weg;
- de groepering telt minimum 7 vergunde of vergund geachte woningen;
- de vergunde woningen zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter vanaf de rooilijn van een uitgeruste openbare weg;
- de afstand tussen de gevels van de bebouwing bedraagt niet meer dan 30 meter;
- de groepering kan kavels bevatten behorend tot een goedgekeurde verkaveling.

2.3 bestaande vergunningstoestand

Het is noodzakelijk de vergunningstoestand van de woningen in de woonkorrels te onderzoeken gezien de visie op woonkorrels in het GRS.

2.3.1 methodiek

■ stap 1: afgeleverde vergunningen

Door de lijst van stedenbouwkundige vergunningen, afgeleverd door de gemeente kan een eerste overzicht van vergunde woningen binnen de woonkorrels worden opgesteld.

Enkel de vergunningen ivm constructies worden opgenomen in de lijst. Zijn bv. niet opgenomen: weige-

ringsbeslissingen, vergunningen voor het vellen van hoogstammige bomen, aanvragen stedenbouwkundige attesten, ...

■ stap 2: vermoeden van vergunning

Voor de woningen die niet in de lijst uit stap 1 verschijnen, wordt nagegaan of er op basis van artikel 4.2.14 van de VCRO een vermoeden van vergunning is (op basis van luchtfoto's, gewestplan, kadaster, ...).

■ stap 3: aanschrijven eigenaar

In geval voor bepaalde woningen geen uitsluitel is omtrent de vergunningstoestand, kunnen de eigenaars aangeschreven worden met de vraag de nodige stukken voor te leggen waaruit blijkt dat de woning hoofdzakelijk geacht vergund te zijn.

■ stap 4: proces-verbaal - bouwvoertredingen

Nagaan in welke mate er processen-verbaal werden opgemaakt

2.4 selectie en motivering

Het GRS Alveringem heeft een niet-limitatieve lijst van 6 woonkorrels op haar grondgebied.

Op basis van de criteria zoals beschreven in het GRS werd het grondgebied grondig gescand. Deze screening leverde geen nieuwe woonkorrels op die voldeden aan de vooropgestelde criteria.

Elke woonkorrel is in een apart deelplan opgenomen:

- deelplan 8: Zevekote (Oudekapellesteenweg);
- deelplan 9: Clachoire (kruispunt Lostraat - Veurnestraat);
- deelplan 10: woonkorrel Abeele (kruispunt Groenestraat-Lostraat);

- deelplan 11: Stavels Hoekje;
- deelplan 12: Zuidstraat;
- deelplan 13: 't Cappeltje (Bergenstraat - Casselstraat).

In de hierna volgende paragrafen wordt per deelplan de selectie gemotiveerd en de vergunningstoestand onderzocht.

Voor de concrete afbakening van de woonkorrels worden nog de volgende bijkomende criteria gehanteerd:

- er worden geen landbouwbedrijven opgenomen binnen de afbakening van de woonkorrel;
- een logische afbakening op basis van de kadastrale perceelsgrenzen worden gevolgd;
- een aftoetsing van deze afbakening met de luchtfoto met het reëel gebruik zodoende delen in agrarisch gebruik uit te sluiten bij de afbakening.

2.5 deelplan 8: Zevekote (Oudekapellesteenweg)

2.5.1 motivering selectie

De woonkorrel Zevekote is een groep van 8 woningen grotendeels gelegen langs 1 zijde van de Oudekapellesteenweg met 1 woning aan de overzijde. Het betreft de woningen gelegen op de volgende adressen:

- Oudekapellesteenweg 3;
- Oudekapellesteenweg 4;
- Oudekapellesteenweg 5;
- Oudekapellesteenweg 7;
- Oudekapellesteenweg 9;
- Oudekapellesteenweg 10;
- Oudekapellesteenweg 11;
- Oudekapellesteenweg 13.

De woningen binnen de groep zijn binnen een afstand van 50 meter van de rooilijn gelegen en de afstand tussen de gevels bedraagt niet meer dan 30 meter.

2.5.2 vergunningstoestand

De tabel hiernaast geeft een overzicht van de afgeleverde vergunningen uit het vergunningenregister voor de adressen binnen de woonkorrel Zevekote.

Uit de tabel kan afgeleid worden dat voor de volgende adressen de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn:

- Oudekapellesteenweg 3;
- Oudekapellesteenweg 4;
- Oudekapellesteenweg 5;
- Oudekapellesteenweg 7;
- Oudekapellesteenweg 10;
- Oudekapellesteenweg 13.

adres	nr vergunning	datum	omschrijving
Oudekapellesteenweg 3	38002_2016_2200	09/05/2016	renoveren en isoleren van de voorgevel
Oudekapellesteenweg 4	38002_2004_6	15/12/2004	verbouwen van de woning
Oudekapellesteenweg 4	38002_2013_1849	10/03/2014	uitbreiden van de woning met bergplaats (regularisatie)
Oudekapellesteenweg 5	38002_2004_48	26/07/2005	herbouwen van een zonevreemde woning
Oudekapellesteenweg 7	38002_2000_150	13/09/2001	verbouwen van de woning
Oudekapellesteenweg 10	38002_1985_61	28/02/1985	plaatsen nieuwe baksteen rondom woning
Oudekapellesteenweg 13	38002_2001_1	13/09/2001	verbouwen van de woning

Er zijn geen vergunningen gekend voor de gebouwen op de volgende adressen:

- Oudekapellesteenweg 9;
- Oudekapellesteenweg 11.

Gezien de gebouwen op deze adressen reeds voorkomen op het gewestplan Diksmuide-Torhout (goedgekeurd bij KB van 05/02/1979 en latere wijzigingen) is er op basis van artikel 4.2.14 van de VCRO een vermoeden van vergunning. De gebouwen binnen de woonkorrel worden geacht vergund te zijn.

2.6 deelplan 9: Clachoire (kruispunt Lostraat - Veurnestraat)

2.6.1 motivering selectie

De woonkorrel Clachoire is een groep van 7 woningen grotendeels gelegen langs beide zijden van de Lostraat met de kruising van de Veurnestraat. Het betreft de woningen gelegen op de volgende adressen:

- Lostraat 7;
- Lostraat 9;
- Lostraat 10;
- Lostraat 11;
- Lostraat 12;
- Lostraat 13;
- Lostraat 14.

De woningen binnen de groep zijn binnen een afstand van 50 meter van de rooilijn gelegen en de afstand tussen de gevels bedraagt niet meer dan 30 meter.

2.6.2 vergunningstoestand

De tabel hieronder geeft een overzicht van de afgeleverde vergunningen uit het vergunningenregister voor de adressen binnen de woonkorrel Clachoire.

Uit de tabel kan afgeleid worden dat voor de volgende adressen de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn:

- Lostraat 7;
- Lostraat 13.

Er zijn geen vergunningen gekend voor de gebouwen op de volgende adressen:

- Lostraat 9;
- Lostraat 10;
- Lostraat 11;
- Lostraat 12;
- Lostraat 14.

Gezien alle gebouwen binnen deze woonkorrel reeds voorkomen op het gewestplan Diksmuide-Torhout (goedgekeurd bij KB van 05/02/1979 en latere wijzigingen) is er op basis van artikel 4.2.14 van de VCRO een vermoeden van vergunning. De gebouwen binnen de woonkorrel worden geacht vergund te zijn.

Binnen deze woonkorrel is er ook een vakantiewoning gelegen.

adres	nr vergunning	datum	omschrijving
Lostraat 7	38002_1992_88	10/03/1992	aanbouwen terras - overdekt en in glas
Lostraat 7	38002_2014_2013	03/11/2014	wijzigen van bestemming woning naar vakantiewoning
Lostraat 11	38002_1994_74	21/06/1994	restaureren van het achterliggend wagenhok
Lostraat 12	38002_2013_1885	17/03/2014	bouwen van 2 paardenstallen en opbergruimte
Lostraat 13	38002_1978_109	17/06/1978	verbouwen slaapkamers en vide

2.7 deelplan 10: Abeele (kruispunt Groenestraat-Lostraat)

2.7.1 motivering selectie

De woonkorrel Abeele is een groep van 10 woningen grotendeels gelegen langs beide zijden van de Groenestraat en aan de kruising met de Lostraat. Het betreft de woningen gelegen op de volgende adressen:

- Lostraat 32;
- Lostraat 33;
- Lostraat 35;
- Groenestraat 65;
- Groenestraat 67;
- Groenestraat 69;
- Groenestraat 86;
- Groenestraat 90;
- Groenestraat 92;
- Groenestraat 94.

De woningen binnen de groep zijn binnen een afstand van 50 meter van de rooilijn gelegen en de afstand tussen de gevels bedraagt niet meer dan 30 meter.

2.7.2 vergunningstoestand

De tabel hiernaast geeft een overzicht van de afgeleverde vergunningen uit het vergunningenregister voor de adressen binnen de woonkorrel Abeele.

Uit de tabel kan afgeleid worden dat voor de volgende adressen de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn:

- Lostraat 32;
- Lostraat 33;
- Lostraat 35;
- Groenestraat 67;
- Groenestraat 86;
- Groenestraat 94.

adres	nr vergunning	datum	omschrijving
Lostraat 32	38002_2005_311	28/09/2005	herbouwen van zonevrije woning en berging
Lostraat 33	38002_1989_93	24/01/1989	vernieuwen en verplaatsen venster/deuropeningen, garagepoort in voorgevel
Lostraat 33	38002_1993_120	06/07/1993	saneren bestaande woning plus uitbreiding
Lostraat 35	38002_1986_39	04/09/1986	herstellen voorgevel
Lostraat 35	38002_2000_77	17/04/2002	herbouwen woning (regularisatie)
Lostraat 35	38002_2006_529	18/10/2006	aanbouwen van een veranda
Groenestraat 65	38002_2003_29	01/08/2003	slopen bijgebouwen+plaatsen afsluiting
Groenestraat 67	38002_2001_90	13/09/2001	herbouwen van een aangebouwde garage met berging, vernieuwen gevelsteen voorgevel & dak van keuken
Groenestraat 86	38002_1989_119	21/03/1989	aanbouwen van veranda aan woning
Groenestraat 94	38002_1991_93	30/04/1991	bouwen berging
Groenestraat 94	38002_2001_49	04/07/2001	verbouwen van woning

Er zijn geen vergunningen gekend voor de gebouwen op de volgende adressen:

- Groenestraat 65;
- Groenestraat 69;
- Groenestraat 90;
- Groenestraat 92.

Gezien de gebouwen op deze adressen reeds voorkomen op het gewestplan Diksmuide-Torhout (goedgekeurd bij KB van 05/02/1979 en latere wijzigingen) is er op basis van artikel 4.2.14 van de VCRO een vermoeden van vergunning. De gebouwen binnen de woonkorrel worden geacht vergund te zijn.

2.8 deelplan 11: Stavels Hoekje

2.8.1 motivering selectie

De woonkorrel Stavels Hoekje is een groep van 11 woningen grotendeels gelegen langs een zijde van de Hoekjestraat en de Notelaarstraat. Het betreft de woningen gelegen op de volgende adressen:

- Hoekjestraat 11;
- Hoekjestraat 12;
- Hoekjestraat 13;
- Hoekjestraat 14;
- Hoekjestraat 16;
- Hoekjestraat 17;
- Notelaarstraat 1;
- Notelaarstraat 2;
- Notelaarstraat 3;
- Notelaarstraat 5;
- Notelaarstraat 10.

De woningen binnen de groep zijn binnen een afstand van 50 meter van de rooilijn gelegen en de afstand tussen de gevels bedraagt niet meer dan 30 meter.

2.8.2 vergunningstoestand

De tabel hiernaast geeft een overzicht van de afgeleverde vergunningen uit het vergunningenregister voor de adressen binnen de woonkorrel Stavels Hoekje. Uit de tabel kan afgeleid worden dat voor de volgende adressen de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn:

- Hoekjestraat 11;
- Hoekjestraat 12;
- Hoekjestraat 13;
- Hoekjestraat 14;
- Hoekjestraat 16;
- Notelaarstraat 1;
- Notelaarstraat 2;
- Notelaarstraat 3.

adres	nr vergunning	datum	omschrijving
Hoekjestraat 11	38002_1972_52	20/06/1972	verbouwen in rode baksteen van voor- en achtergevel van stalling
Hoekjestraat 11	38002_2003_94	29/08/2003	plaatsen van een nieuwe gevelsteen tegen de voor-gevel van de woning
Hoekjestraat 11	38002_2007_656	23/07/2007	wijzigen van raam- en deuropeningen en aanbrengen van een nieuwe gevelsteen
Hoekjestraat 12	38002_1963_19	23/01/1963	bouwen van garagepoort
Hoekjestraat 12	38002_1973_74	16/04/1973	uitbreiden van woonhuis
Hoekjestraat 12	38002_2013_1792	16/09/2013	wijzigen van de gevelopeningen van de woning
Hoekjestraat 13	38002_1992_119	28/07/1992	garagepoort vervangen door twee vensteropeningen in voorgevel
Hoekjestraat 14	38002_1989_179	12/09/1989	aanbouwen berging zoals deze voor de afbraak bestond
Hoekjestraat 16	38002_2000_888	10/07/2000	verbouwen van de woning
Notelaarstraat 1	38002_2000_44	04/09/2000	verbouwen van de woning
Notelaarstraat 2	38002_1985_97	03/10/1985	verbouwen van vervallen schuurtje
Notelaarstraat 2	38002_1986_9	06/03/1986	instandhouden woonhuis - bouwen garage
Notelaarstraat 2	38002_2011_1511	26/10/2011	herbouwen van de woning
Notelaarstraat 3	38002_1977_85	08/06/1977	instandhoudings- en verbeteringswerken aan woning
Notelaarstraat 3	38002_1988_77	25/02/1988	optrekken veranda met pergola aan de woning
Notelaarstraat 3	38002_2004_112	27/04/2004	uitbreiden van de woning met een veranda
Notelaarstraat 3	38002_2009_1014	28/04/2009	verbouwen van een zonevrije woning
Notelaarstraat 3	38002_2013_1796	21/10/2013	uitbreiden van de woning
Notelaarstraat 5	38002_1993_136	05/10/1993	verbeteren bijgebouw

Er zijn geen vergunningen gekend voor de gebouwen op de volgende adressen:

- Hoekjestraat 17;
- Notelaarstraat 5;
- Notelaarstraat 10.

Gezien alle gebouwen binnen deze woonkorrel reeds voorkomen op het gewestplan Diksmuide-Torhout (goedgekeurd bij KB van 05/02/1979 en latere wijzigingen) is er op basis van artikel 4.2.14 van de VCRO een vermoeden van vergunning. De gebouwen binnen de woonkorrel worden geacht vergund te zijn.

2.9 deelplan 12: Zuidstraat

2.9.1 motivering selectie

De woonkorrel Zuidstraat is een groep van 8 woningen grotendeels gelegen langs beide zijden van de Zuidstraat. Het betreft de woningen gelegen op de volgende adressen:

- Zuidstraat 2;
- Zuidstraat 3;
- Zuidstraat 4;
- Zuidstraat 5;
- Zuidstraat 6;
- Zuidstraat 7;
- Zuidstraat 8;
- Zuidstraat 10.

De woningen binnen de groep zijn binnen een afstand van 50 meter van de rooilijn gelegen en de afstand tussen de gevels bedraagt niet meer dan 30 meter.

2.9.2 vergunningstoestand

De tabel hiernaast geeft een overzicht van de afgeleverde vergunningen uit het vergunningenregister voor de adressen binnen de woonkorrel Zuidstraat.

Uit de tabel kan afgeleid worden dat voor de volgende adressen de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn:

- Zuidstraat 2;
- Zuidstraat 5;
- Zuidstraat 10.

Er zijn geen vergunningen gekend voor de gebouwen op de volgende adressen:

- Zuidstraat 3;
- Zuidstraat 4;
- Zuidstraat 6;
- Zuidstraat 7;
- Zuidstraat 8.

Gezien de gebouwen op deze adressen reeds voorkomen op het gewestplan Diksmuide-Torhout (goedgekeurd bij KB van 05/02/1979 en latere wijzigingen) is er op basis van artikel 4.2.14 van de VCRO een vermoeden van vergunning. De gebouwen binnen de woonkorrel worden geacht vergund te zijn.

adres	nr vergunning	datum	omschrijving
Zuidstraat 2	38002_1982_124	20/09/1982	bouw berging
Zuidstraat 2	38002_2007_750	18/02/2008	uitbreiden van de woning met een garage
Zuidstraat 3	38002_1989_147	20/06/1989	dichtbouwen afdak + vensters en deur plaatsen (berging)
Zuidstraat 3	38002_1990_109	10/04/1990	oprichten muur over lengte 18m, hoogte 2m05 tegen scheidingslijn met toestemming bewoners Zuidstraat 2
Zuidstraat 3	38002_1991_35	13/08/1991	plaatsen van een houten tuinhuisje
Zuidstraat 4	38002_1989_99	14/02/1989	plaatsen klein afscheidingsmuurtje
Zuidstraat 5	38002_2011_1507	03/10/2011	uitbreiden van woning met veranda
Zuidstraat 8	38002_1985_85	1/07/1985	afsluitingsmuur plaatsen voor woning
Zuidstraat 8	38002_2001_6	29/06/2001	bouwen van een garage
Zuidstraat 10	38002_1979_89	30/07/1979	vergroten venster, plaatsen van twee vensters
Zuidstraat 10	38002_1981_59	30/03/1981	plaatsen nieuwe vensters in voorgevel
Zuidstraat 10	38002_1983_72	01/09/1983	vervangen roestige golfplaten rond garage in baksteen
Zuidstraat 10	38002_1992_107	12/05/1992	massarderamen voorkant woning vervangen door veluxramen + vernieuwen dakgoot en omheining voortuin
Zuidstraat 10	38002_2000_125	07/03/2001	renoveren en aanpassen van bestaande woning

2.10 deelplan 13: 't Cappeltje (Bergenstraat - Casselstraat)

2.10.1 motivering selectie

De woonkorrel 't Cappeltje is een groep van 10 woningen grotendeels gelegen langs Bergenstraat en de Casselstraat. Het betreft de woningen gelegen op de volgende adressen:

- Bergenstraat 95;
- Bergenstraat 96;
- Bergenstraat 97;
- Bergenstraat 98;
- Bergenstraat 99;
- Bergenstraat 100;
- Bergenstraat 101;
- Bergenstraat 102;
- Casselstraat 1
- Casselstraat 2;
- Casselstraat 3;
- Casselstraat 4;
- Casselstraat 5;
- Casselstraat 6;
- Casselstraat 7;
- Casselstraat 8.

De woningen binnen de groep zijn binnen een afstand van 50 meter van de rooilijn gelegen en de afstand tussen de gevels bedraagt niet meer dan 30 meter.

Naast de woonfunctie zijn er ook enkele nevenfuncties aanwezig:

- Bergenstraat 100: café;
- Bergenstraat 101: voormalige tolkantoor, op heden vakantiewoning;
- Casselstraat 6: winkel.

2.10.2 vergunningstoestand

De tabel hiernaast geeft een overzicht van de afgeleverde vergunningen uit het vergunningenregister voor de adressen binnen de woonkorrel 't Cappeltje.

Uit de tabel kan afgeleid worden dat voor de volgende adressen de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn:

- Bergenstraat 96;
- Bergenstraat 99;
- Bergenstraat 100;
- Bergenstraat 101;
- Casselstraat 6;
- Casselstraat 7;
- Casselstraat 8.

Er zijn geen vergunningen gekend voor de gebouwen op de volgende adressen:

- Bergenstraat 95;
- Bergenstraat 97;
- Bergenstraat 98;
- Bergenstraat 102;
- Casselstraat 1
- Casselstraat 2;
- Casselstraat 3;
- Casselstraat 4;
- Casselstraat 5.

Gezien alle gebouwen binnen deze woonkorrel reeds voorkomen op het gewestplan Diksmuide-Torhout (goedgekeurd bij KB van 05/02/1979 en latere wijzigingen) is er op basis van artikel 4.2.14 van de VCRO

adres	nr vergunning	datum	omschrijving
Bergenstraat 95	38002_1977_90	29/06/1977	hernieuwing dakbedekking woonhuis
Bergenstraat 96	38002_1977_89	29/06/1977	hernieuwing dakbedekking woonhuis
Bergenstraat 96	38002_2006_459	05/07/2006	bouwen van een berging en een veranda
Bergenstraat 96	38002_2007_622	21/05/2007	bouwen berging en veranda (gewijzigd ontwerp na uitvoering)
Bergenstraat 97	38002_1993_134	23/09/1993	plaatsen pvc-afdek 5m x 5m aan woning
Bergenstraat 99	38002_1988_109	09/06/1988	aanbouwen veranda aan bestaande achtergevel woning
Bergenstraat 100	38002_1966_37	31/03/1966	verbouwen van voorgevel en plaatsen van lavatory's
Bergenstraat 101	38002_2014_1956	12/05/2014	bestemmingswijziging van woning naar vakantiewoning
Casselstraat 3	38002_2002_96	26/09/2002	wijzigen gevelopeningen aan voorgevel café
Casselstraat 5	38002_1991_95	13/05/1991	afbraak vervallen gebouw; deel bestaand gebouw omvormen tot twee garages met kleine berging
Casselstraat 6	38002_2017_2327	23/03/2017	herbouwen woning met winkel
Casselstraat 7	38002_1968_28	08/04/1968	verbouwen winkelhuis
Casselstraat 7	38002_2017_2327	23/03/2017	herbouwen woning met winkel
Casselstraat 8	38002_2000_38	29/05/2000	plaatsen van nieuwe façadesteen tegen de woning en herstellen van de dakconstructie
Casselstraat 8	38002_2017_2327	23/03/2017	herbouwen woning met winkel

een vermoeden van vergunning. De gebouwen binnen de woonkorrel worden geacht vergund te zijn.

2.11 visie

Het gemeentelijk beleid inzake woonkorrels is gericht op het behoud en het toekennen van beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Een gebiedsgerichte differentiatie is niet aan de orde vermits alle woonkorrels gelegen zijn in eenzelfde landschappelijk waardevol gebied.

Bepaalde behoorlijk vergunde of vergund geachte activiteiten die binnen de woonkorrel voorkomen (handel, bedrijvigheid, horeca, ...) kunnen geconsolideerd worden.

Bij de ontwikkelingsperspectieven van de woonkorrel gaat bijzondere aandacht naar de interne organisatie. In woonkorrels kunnen ruimere mogelijkheden worden gegeven ten opzichte van het huidige wettelijk kader met betrekking tot het herbouwen op een gewijzigde plaats (optimalisatie van de interne organisatie).

Geen enkele van de woningen gelegen in de woonkorrels is gevat door een rooilijnenplan of een achteruitbouwzone. Het lijkt de gemeente dan ook niet opportuun de huidige strikte voorwaarden voor herbouw op gewijzigde plaats toe te passen. De gemeente wenst deze te versoepelen en laat in voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan herbouw toe waarbij de inplanting vrij is, maar op een ruimtelijk verantwoorde manier moet gebeuren, rekening houdend met het straatbeeld, dat dient versterkt te worden, en zonder buitensporige hinder voor de directe omgeving te veroorzaken.

2.12 doorvertaling naar het RUP

Gezien alle woonkorrels gelegen zijn in eenzelfde landschappelijk waardevol agrarisch gebied, is een gebiedsgerichte differentiatie van het beleid voor deze woonkorrels niet aan de orde.

Het vooropgestelde beleid uit het GRS voor deze woonuitlopers is vertaald in artikel 2 van de stedenbouwkundige voorschriften.

Tov de voorschriften voor de woonuitlopers wordt volgende differentiatie doorgevoerd:

- opleggen van een volumenorm voor de woning van 1000m³
- de bijgebouwen dienen ingeplant te worden binnen een straal van 20 meter van de bestaande woning hetzij de herbouwde woning. Op deze wijze wordt verdere versnippering vermeden en worden de woning en haar bijgebouwen meer geconcentreerd opgericht tov elkaar;
- voor de niet bebouwde delen wordt de lijst met toegelaten niet-overdekte constructies (oa verhardingen) beperkt;
- er wordt in een landschappelijke inkleding van de woonkorrel voorzien door een lijnbuffer bestaande uit een haag van streekeigen beplanting op te leggen op de buitenrand van de woonkorrel. Onder de buitenrand van een woonkorrel moet verstaan worden de (perceels)grens tussen de woonkorrel en het agrarisch gebied/open landschap.

1 watertoets

De watertoets is in voege sinds 24-11-2003, de datum waarop het Decreet Integraal Waterbeleid (DIW) in werking trad. Artikel 8 van dat decreet legt de basisprincipes vast voor de toepassing van de watertoets. Op 1-11-2006 trad het uitvoeringsbesluit van de watertoets (goedkeuring VI. Regering op 20-07-2006) in werking. Het besluit bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets, zowel voor vergunningen als voor plannen.

Op 22-01-2015 is een nieuwe aanpassing van het uitvoeringsbesluit in werking getreden.

De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of dat dit zoveel mogelijk wordt beperkt. Als dit niet mogelijk is moeten herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen opgelegd worden. Indien het schadelijk effect niet kan voorkomen worden en ook herstel of compensatie onmogelijk zijn, moet de vergunning geweigerd worden.

Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort.

Sinds 1-03-2012 is de watertoets vereenvoudigd en is er één watertoetskaart, namelijk een gewijzigde kaart met overstromingsgevoelige gebieden.

In een aantal gevallen moet verplicht advies gevraagd worden bij vergunningsaanvragen. Onderhavig plan

kan aanleiding geven tot vergunningsaanvragen waarvoor advies nodig is. Hieronder een overzicht van de selectie die betrekking kan hebben op onderhavig plan, namelijk:

- de vergunningverlenende overheid moet advies vragen aan de adviesinstantie m.b.t. de mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:
 - 1° geheel of gedeeltelijk is gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied;
 - 2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare indien het project afwatert naar een bevaarbare waterloop of een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, of 0,1 hectare bij afwatering naar andere waterlopen;
 - 3° en/of gedeeltelijk gelegen is:
 - binnen de bedding van een bevaarbare of onbevaarbare waterloop;
 - op minder dan 50 meter afstand van de kruin van de talud van bestaande of geplande bevaarbare waterlopen;
 - op minder dan 50 meter van haveninfrastructuur binnen de afgebakende zeehavengebieden;
 - op minder dan 20 meter van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van eerste categorie;
 - op minder dan 10 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van tweede categorie;
 - op minder dan 5 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van derde categorie en van een

niet-geklaseerde onbevaarbare waterloop in beheer van een polder of een watering;

- binnen een afgebakende oeverzone;
- 4° en/of een vegetatiewijziging betreft zoals bedoeld in art. 13 van het decreet van 21-10-1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.
- de vergunningverlenende overheid moet advies vragen aan de adviesinstantie indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:
 - 1° een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte van 1 hectare met aanleg van nieuwe wegenis betreft;
 - 2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van de gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare
 - 3° en/of ondergrondse constructies (met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1 meter) bevat die dieper gelegen zijn dan 5 meter of een horizontale lengte hebben van meer dan 100 meter.

Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen werden volgende elementen in de screening bekeken: de bodemkenmerken (infiltratiemogelijkheden van de ondergrond), de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken.

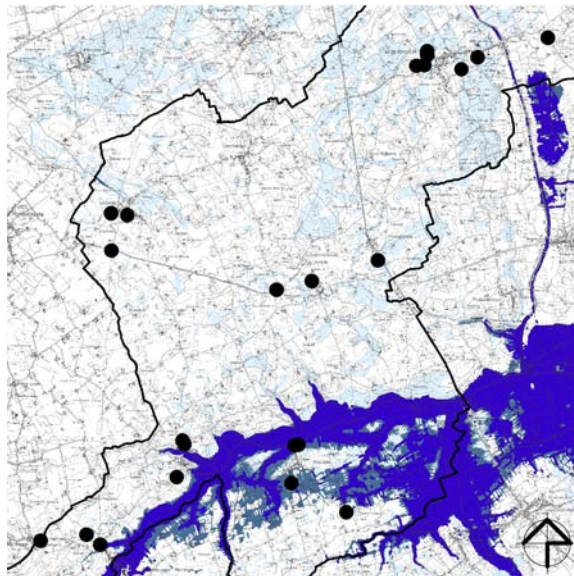
1.1 overstromingsgevoelige gebieden

De watertoetskaart met overstromingsgevoelige gebieden toont waar er in Vlaanderen overstromingen mogelijk zijn. De kaart maakt een onderscheid tussen effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauw) en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw).

Effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden die recent overstroomd zijn of gebieden die een aanzienlijke kans hebben om te overstromen.

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden waar alleen overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of falen van waterkeringen zoals bij dijkbreuken.

Bepaalde deelplannen zijn aangeduid als mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Gelet op de bestaande toestand zijn er weinig tot geen effecten te verwachten. De woonuitlopers in Stavele - het plangebied van deelplan 5 is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied, risicozone voor overstromingen en recent overstroomd gebied.



Bron: Watertoets - overstromingsgevoelige gebieden (VMM - afdeling Water, 2014)

- Risicozones voor overstroming
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig

1.2 mogelijke effecten van het plan

Uit de screeningsnota blijkt dat er geen aanzienlijke effecten moeten verwacht worden:

- omdat het de opmaak van een RUP voor het omzetten van de ontwikkelingsperspectieven in stedenbouwkundige voorschriften voor woonkorrels en woonuitlopers betreft zoals geformuleerd in het GRS Alveringem waarbij het huidige gebruik op heden zijnde wonen niet dermate wijzigt;
- omdat het eerder een kleinschalige project is zonder aanzienlijke effecten op de gezondheid van de mens, ruimtelijke ordening, fauna en flora, bodem, water, lucht, geluid, mobiliteit
- omdat effecten op het landschap en erfgoed eerder beperkt zijn.

2 toetsing aan structuurplan

De opmaak van het RUP afbakenen woonuitlopers en woonkorrels beoogt de uitwerking van de doelstellingen overeenkomstig met de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur zoals geformuleerd in het GRS.

3 tragewegentoets

Het plangebied omvat dertien deelplannen waarbij er geen buurtwegen of voetwegen afgeschaft worden.

4 landbouwtoets

4.1 herbevestigde agrarische gebieden

Onderhavig plangebied is gelegen in de regio Westhoek. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Kust, Polders en Westhoek.

Het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor de bestaande gewestplannen herbevestigd zijn i.f.v. de agrarische structuur.

Conform de omzendbrief RO/2010/01 betreffende het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn, kunnen bestemmingswijzigingen op gemeentelijk niveau in beperkte mate toegelaten worden, na grondige afweging.

Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken, verder 'planologische ruil' genoemd. Afwijken van dat algemeen uitgangspunt kan enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer.

Gemeenten die reeds een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hebben, kunnen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken in uitvoering van de richtinggevende of bindende bepalingen van dat gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor o.a. agrarische bedrijvenszones van lokaal belang, differentiatie van het agrarische gebied in functie van de bebouwingsmogelijkheden, natuur- en landschapselementen van lokaal niveau 1, natuur in de bebouwde omgeving, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten. Ook hier geldt steeds het uitgangspunt van het herstel van het planologisch evenwicht.

logisch evenwicht en van een degelijk onderbouwde motivering.

tionele samenhang van de agrarische structuur. Er dient dan ook niet voorzien te worden in compensatie.

4.1.1 onderzoek naar alternatieve locaties

De voorliggende drie deelplannen van het RUP wonen geven uitvoering aan de opties genomen in het goedgekeurde GRS Alveringem (08/10/2015).

Gezien het opzet het formuleren van ontwikkelingsperspectieven voor bestaande functies in het agrarisch gebied betreft door het afbakenen van woonuitlopers en woonkorrels, worden er geen alternatieve locaties onderzocht. Binnen het grondgebied van de gemeente zijn er geen locatie-alternatieven waarbij geen herbevestigd agrarisch gebied wordt aangesneden.

4.1.2 impact op de ruimtelijke- functionele samenhang van de agrarische structuur

Gezien het opzet het formuleren van ontwikkelingsperspectieven voor bestaande functies in het agrarisch gebied betreft door het afbakenen van woonuitlopers en woonkorrels wordt er geen impact verwacht op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur, noch op de agrarische bedrijfsvoering ervan.

4.1.3 mogelijk flankerende maatregelen voor de landbouw

Gezien er geen impact is op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur, noch op de agrarische bedrijfsvoering ervan, zijn er geen flankerende maatregelen voor de landbouw nodig.

4.1.4 conclusie

Het RUP heeft uitvoering aan een optie in het goedgekeurde GRS. Er is geen impact op de ruimtelijk func-

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

1 limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.

Bij het van kracht worden van dit RUP worden geen stedenbouwkundige voorschriften opgeheven binnen de begrenzing van het plangebied.

RUIMTEBALANS

Een ruimtebalans omvat de wijzigingen van categorieën van gebiedsaanduidingen van de bestemmingsgebieden voor het van kracht worden van het RUP (de bronbestemming) enerzijds en bij het van kracht worden van het RUP (de doelbestemming) anderzijds. De gebiedscategorie van de doelbestemming dient cf. VRCO art. 2.2.3 § 2 aangegeven bij de opmaak van het RUP.

Voor wat betreft de bronbestemming dient een onderscheid te worden gemaakt naargelang de aard van het aanlegplan, dat van toepassing is bij de opmaak van het RUP:

- een RUP;
- het gewestplan;
- een BPA (of APA).

Voor het voorliggende RUP gelden de categorieën van gebiedsaanduiding van bronbestemmingen.

Aangezien de bronbestemmingen worden bepaald door het gewestplan gelden de categorieën van gebiedsaanduiding, zoals bepaald in VCRO art. 7.4.13.

De afbakening van de bestemmingsgebieden op het gewestplan gebeurde evenwel op een basiskaart (NGI) van de jaren '70, op schaal 1/10.000, waardoor de terrein- en perceelsgegevens van een totaal ander detailleringsniveau zijn dan de zeer actuele en gedetailleerde basiskaart, waarop het RUP wordt opge maakt. Bovendien werden in de gewestplannen een aantal bestemmingsgebieden als het ware schematisch afgebakend, o.m. de linten langs wegenis, maar evenzeer grenzen tussen bestemmingsgebieden, als

gevolg van onvoldoende kennis van terrein- en eigendoms grensgegevens.

Een voorafgaandelijke interpretatie van de afbakening van de bronbestemmingsgebieden is dan ook een basisvereiste om tot een correcte ruimtebalans te komen. Voor het plangebied werden dan ook voorafgaand de bestemmingsgebieden, die van toepassing zijn binnen het plangebied geconfronteerd met de feitelijke en eigendoms grensgegevens op de gedetailleerde en actuele basiskaart, wat leidde tot de bronbestemming 'landbouw' voor alle deelplannen.

Dit alles leidt tot de ruimtebalans van het RUP. Onderstaande tabel geeft de wijzigingen aan van categorie van gebiedsaanduiding van de bestemmingszones van het RUP, waarbij enkel bij wijziging oppervlaktes worden vermeld.

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP									
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen	reservaat en natuur	lijninfrastructuur	gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	recreatie	ontginning en waterwinning	bos
artikel 1	5,70	landbouw			x							
artikel 2	3,90	landbouw			x							

REGISTERPLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE

In artikel 2.2.2., §1, 1^{ste} lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), is de verplichting opgenomen om percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade- of gebruikerscompensatie, op te nemen in een register, al dan niet grafisch, binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planbaten en/of bestemmingswijzigingscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP (de bronbestemming), te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien (de doelbestemming).

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens inzake planschade, planbaten en compensaties, houdt ook het in aanmerking komen voor planschade verband met een vergelijking van bestemmingen.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur van de betreffende percelen, noch naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

De bestemmingsvoorschriften worden omgezet naar de aldaar gehanteerde categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding cf. resp. VCRO art. 2.2.3 § 2 voor RUP's en art. 7.4.13 voor gewestplannen.

Op basis van de vergelijking tussen de toegekende categorie van gebiedsaanduiding van het gewestplan, het bestaande BPA of RUP enerzijds en van de bestemmingen in het voorliggende RUP anderzijds wordt nagegaan of delen van het plangebied in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten of bestemmingswijzigingscompensatie. Deze toelichting en het bijhorende grafisch register wijzen enkel de kadastrale percelen aan en visualiseren de bestemmingswijzigingen die mogelijks aanleiding kunnen geven tot een bepaalde vergoedingsregeling of heffing.

DISCLAIMER

Dit overzicht (tekstueel en grafisch) 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 kapitaalschade- of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus 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 dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

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 erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden.

Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

1.1 planschade

In toepassing van art. 2.6.1 van de VCRO kan onder bepaalde voorwaarden een planschadevergoeding worden toegekend indien op basis van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning tot bouwen of verkavelen of andere cf. art. 4.2.1. vergunningplichtige handelingen, waar dat de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan wel het geval was.

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens, o.m. inzake planschade, houdt het al dan niet in aanmerking komen voor planschade verband met een wijziging van bestemmingscategorie, zoals aangegeven in een bij de richtlijn gevoegde legende.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding.

1.2 planbaten

In toepassing van art. 2.6.4 van de VCRO is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning, althans voor zover geen vrijstelling cf. de bepalingen van art. 2.6.5 van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing.

1.3 bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, omzet naar een zone, die onder de categorie 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt. Ingevolge art. 6.2.4 van het bovenvermelde decreet wordt de compensatie slechts toegekend indien het perceel in het jaar voor het van kracht worden van het RUP, werd geregistreerd in het 'Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem', m.a.w. werd opgenomen in het bestand van de 'landbouwgebruikspercelen'.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een bestemmingswijzigings- of gebruikerscompensatie.

1.4 beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.3.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan op een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, via een overdruk betreffende 'ecologisch belang', 'ecologische waarde', 'overstromingsgebied', 'reservaat', 'valleigebied' of een (door de Vlaamse overheid aangewezen) vergelijkbare overdruk, meer

beperkingen op het vlak van economische aanwending oplegt dan redelijker wijze moeten geduld worden.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een beschermingsvoorschriften- of gebruikerscompensatie.

1 beslissing tot opmaak

De gemeenteraad besliste op 26 januari 2017 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) afbakenen woonkorrels en woonuitlopers.

2 onderzoek tot milieueffectrapportage

2.1 verzoek tot raadpleging

Volgende adviesinstanties werden aangeschreven:

- Departement Omgeving;
- Agentschap Omgeving - West-Vlaanderen;
- Provinciebestuur West-Vlaanderen, dienst Ruimtelijke Planning;
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- Departement Omgeving, dienst Veiligheidsrapportering
- Departement Omgeving, Vlaams Planbureau voor Omgeving;
- Departement Landbouw en Visserij;
- Vlaamse Milieumaatschappij;
- VLM;
- OVAM;
- Zuidijzerpolder.

2.2 verzoek tot ontheffing

Op 26 juni 2019 heeft de dienst Mer besloten dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. De beslissing is terug te vinden in bijlage.

3 procedure RUP

3.1 voorontwerp

3.1.1 adviesprocedure

Het voorontwerp is voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- GECORO
- Departement Omgeving;
- Agentschap Omgeving - West-Vlaanderen;
- Provinciebestuur West-Vlaanderen, dienst Ruimtelijke Planning;
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- Departement Omgeving, dienst Veiligheidsrapportering
- Departement Landbouw en Visserij;
- Vlaamse Milieumaatschappij;
- Polder Noordwatering Veurne;
- Zuidijzerpolder;
- Agentschap Infrastructuur.

3.1.2 plenaire vergadering

Het plan is besproken op de plenaire vergadering van 21 augustus 2017.

3.2 ontwerp

3.2.1 voorlopige vaststelling

Het ontwerp is voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 29 augustus 2019.

3.2.2 openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek loopt van 14 oktober 2019 tot 12 december 2019.

3.2.3 advies GECORO

Conform artikel 2.2.14 § 5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd in zitting van 19 februari 2019 de adviezen en bezwaarschriften op het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de Gecoro gecoördineerd en behandeld.

De GECORO verleent volgend advies:

- de gecoro is van oordeel dat door de aanwezigheid van de gemeentelijke begraafplaats en de lagere school de Hoogstraat geen harde grenslijn vormt en dat de woningen ten zuiden van de Hoogstraat wel degelijk in aanmerking komen om opgenomen te worden in het deelplan. Op de bijgevoegde plannen is dit echter niet duidelijk waar te nemen. De gecoro adviseert dan ook om de plannen te verduidelijken en bijkomend te motiveren waarom deze woningen worden opgenomen.
- de gecoro is van oordeel dat om reden van morfologische verbondenheid met de woonkern van Leisele en de historische aanwezigheid de woning in 2de bouwlijn wel opgenomen kan worden in het deelplan. De gecoro adviseert om dit bijkomend te motiveren.
- de gecoro adviseert om een grotere differentiatie te maken in de voorschriften tussen woonuitlopers en woonkorrels.

- de gecoro adviseert om de voorschriften m.b.t. landschappelijke inkleding gedetailleerder uit te werken.
- de gecoro adviseert om de ruim ingetekende percelen van diverse deelplannen grondig na te kijken en aan te passen evenals de loodsen uit de deelplannen te laten.

De volgende aanpassingen werd uitgevoerd:

- bijkomende verduidelijking dat de Hoogstraat geen harde grens vormt;
- bijkomende motivering voor de opname van de woning in tweede bouwlijn te Leisele;
- de landschappelijk inkleding wordt middels voorschriften voor de erfscheiding geregeld.
Voor de woonkorrels wordt, gelet op de ligging in eenzelfde landschappelijk waardevol agrarisch gebied, een erfscheiding voorzien op de perceelsgrenzen die verplicht bestaande uit streekeigen levende haag, gesloten afsluitingen zijn verboden. Voor de woonkorrels wordt een landschappelijke inkleding opgelegd door middel van een lijnbuffer op de buitenrand van elke woonkorrel. Onder de buitenrand van de woonkorrel wordt verstaan de (perceels)grens tussen de woonkorrel en het open landschap/agrarisch gebied. De lijnbuffer bestaat uit een haag van streekeigen beplanting.
- artikel 4.4.10, §2, 2de lid van de VCRO stelt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan de basisrechten voor zonevreemde constructies kunnen aangevuld en uitgebreid worden. Bijgevolg worden voor de woonuitlopers de voorschriften afgestemd op het woongebied met landelijk karakter. Oa wordt de volumennorm van 1000m³ verlaten alsook worden de mogelijke nevenfuncties verruimd.
- er is een differentiatie aangebracht in de voorschriften van de woonkorrels tov woonuitlopers:

- opleggen van volumennorm voor de woning
- oprichten van bijgebouwen dient binnen een afstand van 20 meter van de woning te gebeuren
- hetgeen toegelaten is aan niet-overdekte constructies wordt beperkter tov de woonuitlopers;
- opleggen van een landschappelijke inkleding op de buitenrand van de woonkorrel (zie hiervoor).

De overige elementen uit de adviezen worden weerlegd als volgt:

- wat betreft de ruim ingetekende percelen, betreft het ons inziens enkele percelen uit deelplan 1 (Lindemolen 1), deelplan 6 (lindestraat 2) en deelplan 10 (Lostraat 32). In alle drie de gevallen betreft het delen die behoren tot de huiskavel en worden er geen percelen met agrarisch gebruik opgenomen. We verwijzen hiervoor nogmaals naar de toelichtingsnota op blz. 16 en 28 waar de gehanteerde criteria beschreven staan voor de concrete afbakening van de woonuitlopers, resp. woonkorrels zijnde: een logische afbakening op basis van de kadastrale perceelsgrenzen worden gevolgd; een aftoetsing van deze afbakening met de luchtfoto met het reëel gebruik zodoende delen in agrarisch gebruik uit te sluiten van de afbakening; er worden geen landbouwbedrijven opgenomen binnen de afbakening van de woonkorrel.
- wat betreft de opname van loodsen betreft het percelen uit deelplan 5 (woonuitloper) en deelplan 10 (woonkorrel). De loodsen in de deelplannen sluiten aan bij de bestaande woning en hun ontwikkelingsperspectieven vallen binnen de visie zoals gesteld in het GRS.
- de vergunningstoestand is duidelijk aangegeven per deelplan en de voorschriften stipuleren letterlijk

dat deze van toepassing zijn voor hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen;

- de voorschriften, onder luik bestemming stellen in beide artikels duidelijk wat verboden is : oa het creëren van nieuwe woning op onbebouwde percelen.

3.3 definitieve vaststelling

Definitieve vaststelling Gemeenteraad: 25 juni 2020.



BIJLAGEN

- 1 verslag van de plenaire vergadering en
adviezen**
- 2 beslissing tot ontheffing plan-MER**



**PLENAIRE VERGADERING
RUP WOONKORRELS EN WOONUITLOPERS
VERSLAG**

INHOUD

DOELSTELLING VAN DE VERGADERING	3
BESPREKING	3

21 AUGUSTUS 2017 / 09:30

DOSSIERNR°	06384
VOLGENDE MEETING	-
VERSLAGGEVER	Jan De Moor
BIJLAGEN	adviezen

A = AANWEZIG VO = VERONTSCHULDIGD AFW = AFWEZIG (ZONDER KENNISGEVING)

NAAM	FUNCTIE	STATUS
Gert-Jan Lebrun	Provincie West-Vlaanderen – dienst Ruimtelijke Planning	A
Bert Van Severen	Departement Omgeving	A
Gerard Liefoghe	Burgemeester	A
Johan Albrecht	Schepen	A
Jan Declerck	Omgevingsambtenaar	A
Jan De Moor	WVI	A

DOELSTELLING VAN DE VERGADERING

In toepassing van art 2.2.13 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt een plenaire vergadering over het gemeentelijk RUP woonkorrels en woonuitlopers georganiseerd. De volgende besturen werden uitgenodigd:

- GECORO;
- Departement Omgeving;
- Agentschap Omgeving – West-Vlaanderen;
- Provincie West-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke planning;
- Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Departement Landbouw en Visserij;
- Departement Omgeving, Dienst Veiligheidsrapportering;
- Agentschap Infrastructuur;
- Vlaamse Milieumaatschappij;
- Polderbestuur Noordwatering van Veurne;
- Zuidijzerpolder.

Een schriftelijk advies werd van de volgende besturen (zie bijlage bij dit verslag) ontvangen:

- GECORO;
- Departement Omgeving;
- Agentschap Omgeving – West-Vlaanderen;
- Provincie West-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke planning;
- Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Departement Landbouw en Visserij;
- Departement Omgeving, Dienst Veiligheidsrapportering;
- Agentschap Infrastructuur;

De gemeente ontving van de volgende besturen geen advies uiterlijk op de dag van de plenaire vergadering:

- Vlaamse Milieumaatschappij;
- Polderbestuur Noordwatering van Veurne;
- Zuidijzerpolder.

Conform VCRO wordt hun advies dan ook geacht gunstig te zijn.

BESPREKING

De ontwerper licht beknopt het opzet van het voorontwerp RUP toe: het vertalen van de ontwikkelingsperspectieven voor woonkorrels en woonuitlopers uit het GRS naar stedenbouwkundige voorschriften.

Het advies van de deputatie wordt toegelicht. Voorliggend RUP biedt ruime mogelijkheden op vlak van ontwikkeling voor de woonkorrels en woonuitlopers. Deze zijn op heden niet volledig in overeenstemming met de visie zoals geformuleerd in het GRS.

De deputatie is van oordeel dat de opname van percelen binnen de woonkorrels gebeurt in functie van de rechtszekerheid, de opname van de percelen binnen de woonkorrels dient eerder gezien te worden nu functie van correctie ten opzichte van het gewestplan. *De gemeente beaamt dit.*

Het dient duidelijk te zijn dat het enkel om vergunde of vergund geachte gebouwen en functies gaat. Departement Omgeving vult aan dat de juridische toestand per deelplan niet is weergegeven alsook opgave van de voorschriften die strijdig zijn en die opgeheven worden.

De gemeente stelt dat het duidelijk moet zijn dat het over vergunde woningen gaat en zal dit duidelijk aangeven. De ontwerper stelt dat er geen voorschriften opgeheven worden, aangezien er gewerkt wordt met een overdruk en de grondbestemming van gewestplan behouden blijft.

Deputatie stelt dat er een duidelijke motivering moet komen voor de selectie van de woonuitlopers. Dit werd reeds gesteld in het goedkeuringsbesluit van het GRS. Dit geldt zeker ten aanzien van de woonuitlopers die niet aangeduid werden in het GRS. Departement Omgeving vult aan dat voor de bepaalde contouren van woonuitlopers verschillen met die uit het GRS. Dit dient gemotiveerd te worden. Zo valt het voor dat er grote percelen volledig opgenomen zijn met tussenin een onbebouwd perceel. Kan het grote perceel niet beperkt worden? Het onbebouwde perceel kan nooit bebouwd worden.

De gemeente duidt dat bij opmaak van het RUP bepaalde aanpassingen zijn gebeurd aan de selectie en afbakening, deze is in het GRS niet limitatief, doch zal dit bijkomend motiveren. Het is geenszins de bedoeling dat er bijkomende woongelegenheden worden gecreëerd. Dit is duidelijk in de voorschriften opgenomen.

Deputatie merkt op dat dit laatste toch niet zo duidelijk is: in bestemmingsvoorschrift ja, maar de inrichtingsvoorschriften laten ruimte voor interpretatie. Nieuwe woongelegenheden dienen duidelijk te worden uitgesloten in de voorschriften!

Deputatie en Departement Omgeving merken op dat er slechts 1 voorschrift is voor de woonkorrels en woonuitlopers. In het GRS wordt gesteld dat er afzonderlijke ontwikkelingsperspectieven zouden worden toegekend. Dit is niet gebeurd. De voorschriften zijn daarenboven ruim en geven niet altijd invulling aan de gestelde ontwikkelingsperspectieven: verharding tot 33% maar is dit gewenst in geval van grote percelen; er geldt geen volumebeperking, geen specifieke voorschriften voor de herbouw op gewijzigde plaats in functie van optimalisatie van de interne organisatie of een kwaliteitsvolle ruimtelijke ontwikkeling zoals gesteld in het GRS, hoe wordt de landschappelijke inkleiding nagestreefd?, positie van bijgebouwen, welk functies zijn aanwezig/gewenst in de woonkorrel? , ... Er dient dus meer maatwerk geleverd te worden, waardoor er automatisch een onderscheid zal zijn tussen woonkorrels en woonuitlopers. Een functiekaart per woonkorrel. Departement Omgeving verwijst ook naar het RUP solitaire vakantiewoningen en de gemeentelijke verordening en hoe het RUP zich verhoudt tot deze documenten.

De gemeente stelt de bovenstaande opmerkingen in overweging te nemen en de nodige verduidelijkingen aan te brengen aan het RUP . De gemeente begrijpt dat de deputatie en het departement omgeving het initiatief voor de opmaak van het RUP ondersteunen, doch er nog wat werk op de plank ligt om het finaal goed te keuren en in te zetten als uitvoeringsinstrument.

De deputatie en het departement onderschrijven dit laatste.

Er wordt dan voorgesteld dat de gemeente met de ontwerper de nodige aanpassingen doet ten einde tegemoet te komen aan de opmerkingen van de adviezen. Deputatie en Departement zijn steeds bereid tot bijkomend overleg voorafgaand aan de voorlopige vaststelling van het RUP.

De ontwerper overloopt de schriftelijke adviezen van de adviesinstanties die verontschuldigd zijn.

Het departement Landbouw en Visserij formuleert een ongunstig advies en heeft de volgende opmerkingen:

- niet akkoord met de voorgestelde bestemming, de voorgestelde voorschriften horen eerder bij de grondbestemming wonen ipv agrarisch gebied. Via deze overdruk mag het niet mogelijk zijn om de zoenvreemde wetgeving te omzeilen en de mogelijkheden dermate uit te breiden. Departement stelt voor om de grondbestemming wonen voor de aangeduide zones te hanteren. Indien toch geopteerd wordt voor grondbestemming agrarisch gebied dan moeten de normen van de zonevreemde wetgeving van kracht blijven.
- Er wordt aangegeven dat de woningen kunnen uitbreiden. Er is geen maximumnorm, wat betekent dat woningen groter dan 1.000 m³ toegelaten zijn, maar landbouwbedrijfswoningen in datzelfde gebied beperkt worden tot 1.000 m³ (art. 4.3.6 van VCRO). Departement vraagt beperking tot maximaal 1.000 m³.

Gelet op de adviezen van de deputatie en Departement Omgeving zal de gemeente het voorliggend voorontwerp aanpassen zodoende dat de mogelijkheden qua uitbreiding beperkt worden tot 1.000m³. De gemeente blijft wel opteren voor een grondbestemming agrarisch gebied en te werken met een overdruk.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed brengt een gunstig advies uit mits rekening wordt gehouden met de bemerkingen aangaande het deelplan 9 - woonkorrel Clachoire. Dit deelplan omvat het beschermde dorpsgezicht gehucht Clachoire. De overdruk voorziet in wonen als hoofdfunctie welke verenigbaar is met de erfgoedwaarde van het beschermde dorpsgezicht. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien daarentegen een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen en een vrije dakvorm wat haaks stat op de typologische kenmerken van de bestaande bebouwing. Er wordt daarom gevraagd de voorschriften aan te passen tot maximaal 1 bouwlaag met een zadeldak.

De gemeente kan de argumentatie volgen en zal de nodige aanpassingen doen.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt een gunstig advies uit. Zij deelt voor de deelplannen 1, 3,6, 7, 8 en 13 de ontworpen rooilijnen en achteruitbouwstrook mee.

De ontwerper zal deze informatie verwerken in het RUP

Het Departement Omgeving – afdeling Land en bodembescherming, Ondergrond Natuurlijke Rijkdommen heeft geen opmerkingen op het voorontwerp RUP

De dienst Mer van voormeld departement brengt eveneens een gunstig advies uit en verwijst naar het verplichte onderzoek tot milieueffectenrapportage.
De ontwerper en de gemeente delen mede dat de procedure hiervoor lopende is.

De GECORO verleent een gunstig advies en formuleert enkele bemerkingen:

- op blz. 6 van de screeningsnota zijn niet alle woonuitlopers aangeduid;
- op de deelplannen waar openbaar domein wordt meegenomen, dit weg te laten en enkel de kadastrale percelen over te houden;
- voor deelplan 5: moet de woning Westsluisstraat 3 niet meegenomen worden?
- voor deelplan 8 is de bestaande bebouwing niet aangeduid op plan.

De gemeente en de ontwerper zullen rekening houden met bovenstaande opmerkingen. Voor de woning Westsluisstraat 3 zal nagegaan worden of ze voldoet aan de criteria voor woonkorrels.

De burgemeester sluit de vergadering en bedankt iedereen voor het constructief overleg.

agendapunt onderwerp	RUP opheffen woonkors en woonuitlopers		
datum en uur	21/08/2017 9u30		
plaats	Alovingem		
ingericht door	gemeente Alovingem		
naam	organisatie functie	e-mail	telefoon
Jen De Moor	WV	g.demoor@wv.be	05938 71 71
Gertjan Lebrun	Proc. Wnt-Vlaanderen drukt Punt Planning	gertjan.lebrun@wnt-vlaanderen.be	050 30 35 24
Ja- Delecl	omgevingssamen	jan.delecl@alovingem	058 / 28 88 81
John Albrecht	schepen	john.albrecht@omgeving	0494 / 92 70 70
Bert Van Sereven	dep. Omgeving	bert.vansereven@vlaanderen.be	050 / 245 248



Ruimtelijke Planning

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Sint-Rijkersstraat 19
8690 Alveringem

Sint-Andries, 10 augustus 2017	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk RUP Afbakenen woonkorrels en woonuitlopers (Alveringem)	Contactpersoon: Gertjan Lebrun
Onze ref.: GLB/17/1075-17/15/5195		Telefoon 050 40 35 24
Uw ref.:		Fax 050 40 33 76
		e-mail: gertjan.lebrun@west-vlaanderen.be
	Bijlagen: -	

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Afbakenen woonkorrels en woonuitlopers. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 21/08/2017.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Alveringem - gemeentelijk RUP 'Afbakenen woonkorrels en woonuitlopers', voorontwerp dd. 28/06/2017, opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Met dit RUP worden via verschillende deelplannen woonuitlopers en woonkorrels afgebakend in Alveringem en worden er ontwikkelingsperspectieven voor geformuleerd.

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

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Alvorens het RUP voorlopig kan worden vastgesteld dient er een ontheffing te zijn bekomen inzake de opmaak van een plan-MER.

Overeenstemming met het PRS-WV en het GRS Alveringem

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Alveringem is goedgekeurd op 8/10/2015.

In het kader van het GRS Alveringem wordt op p.119 en p.128 het volgende gesteld inzake de woonuitlopers:

'De kernen in de gemeente Alveringem kennen een juridische woonbestemming via het gewestplan. Doch in realiteit loopt de bebouwde omgeving van de kern verder dan deze juridische grens. Ruimtelijk-functioneel gezien maken deze uitlopers van de bebouwde omgeving deel uit van de kern.

De gemeente wenst voor deze uitlopers van de bebouwde omgeving een specifiek beleid te voeren en voert hiervoor de volgende beleidscategorie in: woonuitloper. Een woonuitloper bestaat uit één of meerdere woningen die ruimtelijk-morfologisch aansluiten bij de bebouwde omgeving van een kern. Voor de selectie ervan worden de volgende criteria gehanteerd:

- *de woonuitloper sluit morfologisch aan bij het woongebied van de kern; het woongebied wordt afgebakend op basis van de volgende bestemmingen: woongebied, woongebied met landelijk karakter en reeds (gedeeltelijk) ontwikkeld woonuitbreidingsgebied of gelijkwaardige bestemmingen in plannen van aanleg;*
- *de woonuitloper is niet gelegen in kwetsbare gebieden;*
- *de gebouwen binnen de woonuitloper hebben de functie wonen of een functie verenigbaar met het wonen;*
- *de gebouwen binnen de woonuitloper zijn vergund of worden vergund geacht te zijn;*
- *gelegen langs een uitgeruste weg.*

Het beleid in een woonuitloper is gericht op het kwalitatief versterken van de woonuitloper door ze juridisch de mogelijkheden te geven van woningen in woongebied, met uitsluiting van de creatie van bijkomende wooneenheden en lokale bedrijvigheid. De hoofdfunctie binnen de woonuitloper is en blijft de woonfunctie.

Het beleid heeft enkel betrekking op bestaande bebouwde kavels. Nieuwbouw op nog onbebouwde percelen evenals het splitsen van bebouwde percelen is uitgesloten. Het beleid in deze woonuitlopers is er niet op gericht bijkomende woongelegenheden te creëren.

Gebouwen die deel uitmaken van een woonuitloper kunnen verbouwd, herbouwd, uitgebreid worden conform de voorschriften van het aanpalend woongebied. Ook voor bijgebouwen en nevenfuncties aan het wonen, gelden de voorschriften van het aanpalend woongebied. Een schaalbreuk met de omgeving dient vermeden te worden. Daarnaast kunnen randvoorwaarden opgelegd worden voor de aansluiting met het bestaande woongebied en de landschappelijke inpassing van de woonuitloper.

Voor woningen gelegen in een woonuitloper kunnen ruimere mogelijkheden worden geboden ten opzichte van het huidige wettelijk kader voor zonevrije woningen met betrekking tot het herbouwen op een gewijzigde plaats. In functie van een kwaliteitsvolle ruimtelijke ontwikkeling van een woonlint/uitloper, kan het herbouwen op een gewijzigde plaats verantwoord zijn. In een ruimtelijk uitvoeringsplan worden de modaliteiten hiervoor onderzocht en aangegeven.'

In het goedkeuringsbesluit van het GRS Alveringem stelde de deputatie dat het niet steeds duidelijk is waarom bepaalde woningen/gebouwen wel of niet worden geselecteerd en dat er een motivatie dient te worden opgenomen waarom bepaalde percelen worden meegenomen. De deputatie stelt vast dat dit in het kader van het RUP niet is gebeurd. Bijkomend stelt de deputatie vast dat er bijkomende percelen zijn opgenomen binnen de deelplannen van de woonuitlopers zonder dat er hiervoor een motivatie wordt gegeven. Omwille van het bovenstaande kan de deputatie het RUP niet onderschrijven.

In het kader van het GRS Alveringem wordt op p.119 en p.133 het volgende gesteld inzake de woonkorrels:

'Zonevreemde woningen die gegroepeerd voorkomen buiten de kern worden onder bepaalde voorwaarden opgenomen in een woonkorrel en worden in de toekomst beleidsmatig ondersteund. Bij de selectie en afbakening krijgen deze woonkorrels afzonderlijke ontwikkelingsperspectieven toegekend. De woonkorrels worden afgebakend in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De woonkorrels worden geselecteerd op basis van een minimaal aantal en afstandsregels:

- de groepering komt voor aan één kant of aan beide kanten van een uitgeruste openbare weg;
- de groepering telt minimum 7 vergunde of vergund geachte woningen;
- de vergunde woningen zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter vanaf de rooilijn van een uitgeruste openbare weg;
- de afstand tussen de gevels van de bebouwing bedraagt niet meer dan 30 meter;
- de groepering kan kavels bevatten behorend tot een goedgekeurde verkaveling.

Bepaalde behoorlijk vergunde of vergund geachte activiteiten die binnen de woonkorrel voorkomen (handel, bedrijvigheid, horeca, ...) kunnen geconsolideerd worden. Voor zover ruimtelijk aanvaardbaar kunnen vergunde of vergund geachte bedrijven uitbreidingskansen bekomen, dit in overeenstemming met de geformuleerde visie voor bedrijven buiten bedrijventerreinen. De leefbaarheid binnen de woonkorrel (geluid, mobiliteit, geur, ...) en de ligging van het bedrijf ten aanzien van de open ruimte zijn hierbij bepalend.

Bij de ontwikkelingsperspectieven van de woonkorrel gaat bijzondere aandacht naar de interne organisatie. In woonkorrels kunnen ruimere mogelijkheden worden gegeven ten opzichte van het huidige wettelijk kader met betrekking tot het herbouwen op een gewijzigde plaats (optimalisatie van de interne organisatie). In woonkorrels gelegen in landbouwgebied met specifieke landschappelijke waarde gaat verhoogde aandacht naar de landschappelijke inkleding van de woonkorrel.'

In het goedkeuringsbesluit van het GRS Alveringem stelde de deputatie dat er via een gebiedsspecifieke afweging in het kader van een RUP dient geoordeeld te worden welke ontwikkelingsmogelijkheden er kunnen worden toegestaan op basis van een toetsing met de hogere beleidskaders en de vigerende wetgeving ter zake. De deputatie stelt vast dat dit niet is gebeurd en merkt op dat dezelfde voorschriften van toepassing zijn bij de percelen binnen de woonkorrels als bij de percelen binnen de woonuitlopers. De deputatie is van oordeel dat de opname van percelen binnen de woonkorrels in functie van de rechtszekerheid is terwijl de opname van percelen binnen woonuitlopers eerder als correcties op het gewestplan zouden moeten gezien worden.

Om conform het GRS Alveringem te zijn dient er ondubbelzinnig te worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften dat het enkel om vergunde of vergund geachte gebouwen en functies kan gaan. De vergunningstoestand dient te worden duidelijk gemaakt van de gebouwen op de percelen die worden opgenomen. Hierbij merkt de deputatie op dat het geen evidentie is dat er bepaalde loods worden opgenomen binnen de deelplannen. Er dient duidelijk te worden gesteld dat deze deelplannen niet als doel kunnen hebben om niet-woonfuncties (loodsen) op te nemen. Het kan enkel gaan om bestaande vergunde woningen met eventueel een vergunde nevenfunctie. Dit werd reeds duidelijk gesteld in het kader van het openbaar onderzoek van het ontwerp GRS Alveringem.

Verder stelt de deputatie dat er te ruime mogelijkheden worden geboden. Dit zowel inzake toegelaten bebouwing en verharding als inzake toegelaten functies, zowel bij de woonuitlopers als bij de woonkorrels.

- Zo worden er vaak zeer ruime percelen afgebakend en kan er tot 33% verhard worden;
- Er worden geen volumebeperkingen opgelegd;
- Er worden percelen in 2^{de} bouwlijn opgenomen;
- Er worden tevens onbebouwde percelen opgenomen, waarbij de hoofdfunctie wonen wordt toegekend. Op deze manier valt het niet uit te sluiten dat er bijkomende woningen worden gecreëerd. Er staat nergens duidelijk in de voorschriften vermeld dat nieuwe woningen niet zijn toegelaten.
- Ook bij de inrichtingsvoorschriften wordt er niet vermeld dat het om bestaande vergunde woningen moet gaan. De inrichtingsvoorschriften zijn van die aard dat ook onbebouwde percelen kunnen bebouwd worden. Dit kan niet de bedoeling zijn.
- ...

Tot slot stelt de deputatie vast dat er geen voorschriften zijn opgenomen inzake herbouw op gewijzigde plaats terwijl er in het GRS wordt gesteld dat dit kan in functie van de optimalisatie van de interne organisatie en/of in functie van een kwaliteitsvolle ruimtelijke ontwikkeling. Ook voorschriften inzake een landschappelijke inkleding ontbreken.

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Afbakenen woonkorrels en woonuitlopers, wordt **ongunstig** geadviseerd.

Ongunstig omwille van:

- Er dient te worden gesteld dat het moet gaan om vergunde of vergund geachte gebouwen en functies. De vergunningstoestand dient duidelijk te worden gemaakt.
- Nieuwe wooneenheden dienen te worden uitgesloten in de voorschriften.
- Er worden te ruime mogelijkheden gegeven, zowel inzake bebouwing en verharding als inzake mogelijke functies.
- Inzake de voorschriften dient er een onderscheid gemaakt te worden tussen de woonkorrels en de woonuitlopers.
- Er dienen voorschriften te worden opgenomen inzake de landschappelijke inkleding.
- Een motivatie van de opname van percelen binnen de deelplannen ontbreekt.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

Voor de provinciegriffier:
De adviseur,
(get.) Stephaan Barbary

Zitting deputatie, 10/08/2017

Namens de deputatie :

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Franky De Block

VOOR EENSLUITEND AFSCHRIFT
Namens de deputatie,
Stephaan Barbary
De adviseur,
Dienst ruimtelijke planning



DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
St.-Rijkersstraat 19
8690 ALVERINGEM
België

uw bericht van	contactgegevens Bert Van Severen bert.vanseveren@vlaanderen.be	ons kenmerk 2.14/38002/103.1	datum
uw kenmerk	050 24 82 45	bijlagen	

Betreft: ALVERINGEM, gemeentelijk RUP " afbakenen woonkorrels en woonuitlopers " : advies
plenaire vergadering dd. 21/08/2017

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 21/08/2017 bezorg ik u hierbij mijn advies.

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "afbakenen woonkorrels en woonuitlopers" beoogt het bepalen van ruimere ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen die ofwel een ruimtelijk samenhangend geheel vormen (woonkorrels), ofwel palen aan het woongebied van diverse geselecteerde woonkernen (woonuitlopers). De selectie van deze twee beleidscategorieën vloeit voort uit het GRS van Alveringem.

2. Vormvereisten RUP

Het RUP volgt nog het stramien van de 'oude' procedure, waarbij nog geen startnota, procesnota of scopingnota vereist zijn.

Artikel 2.2.5 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Volgende onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud ontbreken :

- een weergave van de juridische toestand per deelplan;
- een opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;

Deze zaken dienen te worden aangevuld voor de voorlopige vaststelling.

000016.66F5TD

3. Advies departement Omgeving conform artikel 2.2.13

3.1. verenigbaarheid met het RSV

Alveringem is volgens het RSV geselecteerd als buitengebied. Het buitengebiedbeleid is o.a. gericht op het vrijwaren van de openruimte voor de essentiële functies (landbouw en natuur) en het tegengaan van versnippering. Dit impliceert dat bijkomende woongelegenheden moeten worden voorzien in de daartoe geselecteerde kernen in het buitengebied.

Gezien er met huidig RUP geen bijkomende nieuwe woongelegenheden worden toegestaan, zijn de planopties niet fundamenteel strijdig met het RSV.

3.2. verenigbaarheid met gewestelijke of provinciale RUP's

Het RUP maakt geen vermelding van het gebiedsdekkende overdruk RUP 'Solitaire vakantiewoningen'. Nochtans zijn de bepalingen van deze aanvullende stedenbouwkundige bepalingen ook relevant voor dit gemeentelijk RUP, en kan huidig plan op dit PRUP worden afgestemd.

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS van Alveringem werd zonder uitsluitingen goedgekeurd door de deputatie op 08/10/2015.

Het GRS bevat een algemene invulling van de beide beleidscategorieën woonuitlopers en woonkorrels, alsook een ruimtelijke selectie hiervan. Huidig RUP is hier echter niet geheel mee in overeenstemming.

Selectie woonuitlopers

- De deelplannen Alveringem en Beveren bevatten zonder motivatie bijkomende percelen;
- De contour van de uitlopers in deelplannen Beveren, Leisele, Stavele en Gijverinkhove verschilt met die uit het GRS.

Ontwikkelingsperspectieven woonkorrels

Het GRS stelt op p. 122 dat de woonkorrels afzonderlijke ontwikkelingsperspectieven zullen worden toegekend. Dit is in huidig RUP echter niet gebeurd, noch is er een (ruimtelijke) overweging gemaakt over de overige kwaliteitsvereisten/randvoorwaarden uit het GRS (p.139 ev.). Een aanpak dringt zich op. Hoe wordt de landschappelijke afwerking/inkleding nagestreefd? Wat met de interne organisatie? Zeker deze laatste is van belang, gezien de soms schijnbaar onlogische afbakeningscontour van de woonkorrels, waarbij ook vragen rijzen over de vergunningstoestand van sommige activiteiten/invulling van deze korrels.

Zie ook verder ivm de opmerkingen op de stedenbouwkundige voorschriften.

Bovenstaande zaken dienen te worden uitgeklaard teneinde verenigbaar te zijn met het GRS.

Gemeentelijke verordening

Het GRS maakt op p. 119 vermelding van een gemeentelijke verordening uit 2009 om het karakter van de dorpen te vrijwaren van ongewenste ontwikkelingen. Hoe verhoudt dit ten opzichte van huidig RUP?

Bovendien wordt het volgende gesteld: '(...) bouwdieptes, perceelsbreedtes, gabariet, ... kunnen niet meer gewijzigd worden via een verordening. Daarom wenst de gemeente via een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de woongebieden de landelijke woonkwaliteit te vrijwaren.' Het lijkt echter evident dat dit tevens voor de huidige woonkorrels zal gebeuren in huidig planproces.

4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

Er wordt gewerkt met slechts een stedenbouwkundig voorschrift. Nochtans is de opzet van beide beleidscategorieën zeer divers. Zo zou een analyse van het ruimtelijk voorkomen van de woonkorrels op zijn plaats zijn teneinde een schaalbreuk te vermijden, zoals eerder aangehaald. Voor de woonuitlopers kan een soort van harmonieregel met het aanpalende woongebied op aangewezen zijn.

Er zijn hoegenaamd geen afstandsregels of volumerichtlijnen bepaald. Zo kunnen de bijgebouwen overal geplaatst worden, wat in de open ruimte een grote impact kan betekenen. Een bundeling van (bij)gebouwen lijkt vereist, net zoals bepalingen omtrent de landschappelijke inkleding (zie eerder). De regels voor bijkomende verhardingen en constructies gaan véél verder dan het vigerende vrijstellingsbesluit, zonder enige ruimtelijke motivatie.

Het huidige stedenbouwkundig voorschrift is niet sterk genoeg opgeladen, en maakt het zeer moeilijk om een goede ruimtelijke ordening af te dwingen.

5. Algemene conclusie

De huidige inhoudelijke invulling van de beleidsconcepten woonkorrel en woonuitloper is te weinig ambitieus en vooral de motivatie voor de ruimtelijke keuzes ontbreekt grotendeels.

Het RUP wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd:

Het RUP dient beter te worden afgestemd met de bepalingen uit het GRS omtrent de woonkorrels en woonuitlopers, meer bepaald:

- de selectie en contour van de woonuitlopers;
- de afweging van gebiedsgerichte modaliteiten binnen de woonuitlopers (cf GRS p.134), zoals landschappelijke inkleding, vermijden schaalbreuk, gewijzigde herbouw;
- de motivatie omtrent de contour van de woonkorrels (cf. vergunningstoestand).

Hoogachtend,

Voor het departement,
V. Lenoir
Adjunct van de directeur

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid

ABCO - WEST-VLAANDEREN
Koning Albert I-laan 1 - 2 bus 101
8200 BRUGGE

T 050 24 77 10

F 050 24 76 91

www.vlaanderen.be

adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Alveringem
Sint-Rijkersstraat 19
8690 Alveringem

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
20/06/2017	1706201Dplenland	2017_003511	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Floris Moerdijk		050 24 77 14	
Floris.Moerdijk@lv.vlaanderen.be			

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakenen woonkorrels en woonuitlopers Alveringem voorontwerp'

Plenaire vergadering: << 10/07/2017 >>

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw adviesaanvraag van 'GRUP afbakenen woonkorrels en woonuitlopers Alveringem voorontwerp' vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een ongunstig advies om volgende redenen:

Het plangebied van voorliggend RUP situeert zich in de gemeente Alveringem en bestaat uit dertien deelplannen: enerzijds de deelplannen van de woonuitlopers aansluitend op bestaand woongebied (woongebied, woongebied met landelijk karakter, reeds ontwikkeld woonuitbreidingsgebied of gelijkaardige bestemmingen in plannen van aanleg), anderzijds de woonkorrels verspreid voorkomend op het grondgebied van de gemeente Alveringem.

Met de opmaak van voorliggend RUP wenst men ontwikkelingsperspectieven te voorzien voor woningen die zich in het agrarisch gebied bevinden ter hoogte van woonuitlopers en aan de rand van woonkorrels. Voor deze woningen worden ruimere mogelijkheden geboden ten opzichte van het huidige wettelijk kader voor zonevrije woningen. Juridisch krijgen ze de mogelijkheden van woningen in woongebied, met uitsluiting van de creatie van bijkomende wooneenheden en lokale bedrijvigheid.

Het Departement Landbouw en Visserij heeft volgende opmerkingen m.b.t. voorliggende ontwerp tekst:

Het Departement Landbouw en Visserij kan niet akkoord gaan met de voorgestelde bestemming 'zone voor wonen in agrarisch gebied (overdrukzone)'. De grondbestemming blijft agrarisch gebied, al horen de mogelijkheden die worden geboden in de stedenbouwkundige voorschriften veeleer bij een grondbestemming woongebied dan bij een grondbestemming agrarisch gebied. Op vandaag is er overigens geen agrarisch gebruik meer en de percelen zullen hoogstwaarschijnlijk ook geen agrarisch gebruik meer kennen in de toekomst. Het kan niet zijn dat door dergelijke overdruk te organiseren de zonevrije wetgeving wordt omzeild en de mogelijkheden dermate worden uitgebreid. Het Departement Landbouw en Visserij is van mening dat de aangeduide zones een grondbestemming woongebied dienen te krijgen op basis van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften. Wanneer de grondbestemming agrarisch gebied blijft bestaan, dient men zich te beperken tot de normen en mogelijkheden die volgens de zonevrije wetgeving van kracht zijn.

In de stedenbouwkundige voorschriften van de 'zone voor wonen in agrarisch gebied' wordt aangegeven dat bestaande woningen kunnen uitbreiden. Er wordt echter geen maximumnorm gehanteerd op het bouwvolume van deze woningen in de voorschriften. Voor het bouwvolume van bedrijfswoningen in een daartoe geschikt bestemmingsgebied geldt volgens art. 4.3.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een maximumnorm van 1.000 m³. Dit betekent dat het voor landbouwers niet mogelijk is een woning uit te breiden tot een bouwvolume dat groter is dan 1.000 m³ in dit bestemmingsgebied en dat dit voor niet-landbouwers wel mogelijk zou worden, hoewel de eigenlijke grondbestemming agrarisch gebied is. Het Departement Landbouw en Visserij kan hiermee niet akkoord gaan en vraagt een maximum bouwvolume van de woning van 1.000 m³ voor iedereen te hanteren.

Gelet op bovenstaande opmerkingen formuleert het Departement Landbouw en Visserij een ongunstig advies op voorliggende ontwerp tekst.

Gelieve het Departement Landbouw en Visserij te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Floris Moerdijk
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij

Digitally signed

Floris
Moerdijk
vlaanderen
(signature)



Vlaamse overheid

Koning Albert I-laan 1.2 bus 92
8200 BRUGGE (SINT-MICHIËLS)
T 050 24 81 50

www.onroenderfgoed.be

Gemeentebestuur

St.-Rijkersstraat 19
8690 ALVERINGEM

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
20/06/2017	1706201Dplenerf goed	4.002/38002/99.104	
vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum	
Marika Strobbe marika.strobbe@vlaanderen.be	050 24 81 78	05/07/2017	

Betreft: advies op voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) afbakenen woonkorrels en woonuitlopers

Geachte heer
Geachte mevrouw

Voor de plenaire vergadering op 10/04/2017 vraagt u het agentschap Onroerend Erfgoed om advies over het voorontwerp van RUP afbakenen woonkorrels en woonuitlopers.

Het plangebied van het voorontwerp GRUP afbakenen woonkorrels en woonuitlopers omvat het als dorpsgezicht beschermde gehucht 'Clachoire' dat gekenmerkt wordt door een losse groepering van arbeidershuizen onder meer herberg en voormalige herbergen, van één bouwlaag onder zadeldaken voornamelijk met nok parallel aan de straat, doch in- en uitspringend ten opzichte van elkaar.

De overdruk op de geldende agrarische bestemming voorziet in een wonen als hoofdfunctie; deze bestemming is verenigbaar met de erfgoedwaarde van het beschermde dorpsgezicht. De stedenbouwkundige voorschriften voor deze overdrukzone voorziet daarentegen een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen evenals een vrije dakvorm wat wel haaks staat op de typologische kenmerken van de bestaande bebouwing van het beschermde gehucht.

We vragen dan ook om de voorschriften voor het gehucht 'Clachoire' aan te passen wat betreft de maximale bouwhoogte, zijnde één bouwlaag, en wat betreft de dakvorm, zijnde een zadeldak.

Omwille van bovenstaande bemerkingen adviseert het agentschap Onroerend Erfgoed dit RUP gunstig mits bij de verdere opmaak ervan deze bemerkingen worden meegenomen en het plan hieraan wordt aangepast.

Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 10 juli aanstaande.

Met vriendelijke groeten


Frederik Mahieu
Provinciaal Directeur

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

District Ieper
Omloopstraat 1
8900 IEPER
T 057 22 08 80
F 057 21 79 50
www.wegenenverkeer.be

Vlaamse Overheid
Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
Koning Albert I-laan 1.2 bus 82
8200 Brugge

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
	RUP_30_201754	54622	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Heidi Debouvere		057/220.881	6/07/2017
Heidi.Debouvere@mow.vlaanderen.be			

Betreft: RUP_30_201754 Voorontwerp RUP afbakenen woonkorrels en woonuitlopers te Alveringem

Geachte,

Hierbij het advies m.b.t. het voorontwerp RUP afbakenen woonkorrels en woonuitlopers te Alveringem.

advies AWW:

- 1) Deelplan 1 : N319 km 8.145 - 8.175 R
de ontworpen rooilijn ligt op 9m uit de as volgens de vigerende wegnormen
er wordt een achteruitbouwstrook van 8m opgelegd
de bouwlijn ligt op 17m uit de as
geen restgrond
- 2) Deelplan 3 : N8 km 136.145 - 136.182 L
de ontworpen rooilijn valt samen met de huidige grens van het openbaar domein
er wordt een achteruitbouwstrook van 8m opgelegd
de bouwlijn ligt op 8m achter de grens met het openbaar domein
geen restgrond
- 3) Deelplan 6 : N364 km 19.655 - 19.675 R
de ontworpen rooilijn ligt op 13m uit de as volgens de vigerende wegnormen
er wordt een achteruitbouwstrook van 8m opgelegd
de bouwlijn ligt op 21m uit de as
geen restgrond

- 4) Deelplan 7 : N364 km 21.700 - 21.770 R
de ontworpen rooilijn, tevens de bouwlijn, valt samen met de huidige grens van het openbaar domein
geen restgrond

- 5) Deelplan 8 : N319 km 5.286 - 5.390 R
de ontworpen rooilijn ligt op 9m uit de as volgens de vigerende wegnormen
er wordt geen achteruitbouwstrook opgelegd
de bouwlijn ligt op 9m uit de as
geen restgrond

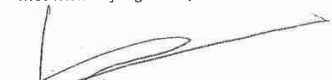
N319 km 5.325 - 5.353 L
de ontworpen rooilijn ligt op 9m uit de as volgens de vigerende wegnormen
er wordt een achteruitbouwstrook van 8m opgelegd
de bouwlijn ligt op 17m uit de as
geen restgrond

- 6) Deelplan 13 : N308 km 23.243 - 23.359 L + R
de ontworpen rooilijn, tevens de bouwlijn, valt samen met de huidige grens van het openbaar domein
geen restgrond

advies MOW :

Er zijn geen opmerkingen.

Met vriendelijke groeten,


Ing. Heidi Debouvere
Adjunct van de directeur
Districtschef



Vlaamse overheid
Secretariaat-generaal
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 00 553 80 11
www.omgevingvlaanderen.be

Alveringem
T.a.v. het College van Burgemeester en Schepenen

Rijkersstraat 19
8690 Alveringem Antwerpen
België

uw bericht van
datum
vragen naar/e-mail
Patrick Boel
patrick.boel@vlaanderen.be

uw kenmerk
uw kenmerk

ons kenmerk
RUP 17-154
telefoonnummer
02 553 80 43

bijlagen
1
datum
datum

Betreft: voorontwerp van RUP afbakenen woonkorrels en woonuitlopers

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Het Departement Omgeving heeft op 26 juni 2017 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP Hoekakker. Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van Omgeving.

Wij ontvingen volgende adviezen:

Advies dienst Land en Bodembescherming van de afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen:

M.b.t. onderstaand RUP zijn er geen opmerkingen vanuit de hoofd- en buitendienst Natuurlijke rijkdommen m.b.t. het aspect natuurlijke rijkdommen gezien geen ontginningsgebieden bevat zijn door het plangebied.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer (dienst Mer) heeft de volgende opmerkingen:

Indien het verplichte onderzoek tot milieueffectrapportage van het voorontwerp van RUP nog niet is opgestart/afgerond, willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een beslissing genomen moet hebben over de plan-MER-plicht van het RUP. Indien een plan-MER (of ontheffing plan-MER) van toepassing is willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een goedkeuring moet geven hebben over de plan-MER (of ontheffing).

De milieumaatregelen (zowel plangeïntegreerde maatregelen als milderende maatregelen) die zijn opgenomen in de milieubeoordeling dienen, in zoverre dit nog niet zo is, maximaal opgenomen worden in het plan en minimaal verschoven naar het projectniveau of het flankerend beleid. Eventuele afwijkingen ervan dienen afdoende gemotiveerd te worden.

We wijzen u er ook op dat, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of andere redenen, u er dient op toe te zien dat wijzigingen voldoende gevat zijn door de milieubeoordelingsprocedure. Indien u van mening bent dat het aangepaste plan niet (meer) voldoende gevat wordt door de milieubeoordeling, dan dient u deze aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient daarbij minstens de provincie aangeschreven te worden. Voor een provinciaal RUP dienen minstens de betrokken gemeenten aangeschreven te worden. Voor een gewestelijk RUP dienen minstens de betrokken gemeenten en provincie(s) aangeschreven te worden.

Het advies van de dienst Mer is **gunstig**, indien er wordt tegemoetgekomen aan de bovenvermelde opmerkingen.

Het departement Omgeving beveelt sterk aan om elementen die positief zijn voor het leefmilieu en haar omgevingskwaliteit verordenend op te nemen in het plan. Ter inspiratie, zie volgende link op onze website <https://www.lne.be/richtlijnenboeken-handleidingen-en-codes-van-goede-praktijk> (bij "Handleidingen").

Het Departement Omgeving verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,


Patrick Boel
Adviseur
Departement Omgeving

**VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE
VOOR RUIMTELIJKE ORDENING – dd. 3 juli 2017 (verslag 2017/3)**

Aanwezig : Dhr. Michielssens Johan (voorzitter), Mevr. Lieve Geerardyn (effectief lid), Mevr. Manon Devlieghere (effectief lid), Dhr. Frank Stekelorum (plaatsvervangend lid) en Dhr. Franky Cornette (plaatsvervangend lid).
Dhr. Declerck Jan (secretaris).

Waarnemers : Dhr. J.P. Mouton

Verontschuldigd : Mevr. Ann-Sophie Decroos (effectief lid), Mevr. Julie Vanpeteghem (effectief lid), Dhr. Eddy Ameloot (plaatsvervangend lid), Dhr. Bern paret (effectief lid), Dhr. Eric Niville (plaatsvervangend lid).

De voorzitter opent de vergadering om 19u30

**1. Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan woonkorrels en woonuitlopers -
advies :**

Het document wordt toegelicht door de voorzitter.

Volgende bemerkingen worden gegeven :

- Screeningsnota blz. 6: er worden 3 woningen niet aangeduid op kaart 2. Deze woningen bevinden zich ten zuiden van de Hoogstraat. Deze woningen worden nochtans meegenomen in deelplan 1.
- Deelplannen algemeen: de delen die bestemd zijn als openbare weg, weg te laten uit het plan, en enkel de kadastrale percelen te behouden.
- Deelplan 5: moet de woning Westsluisstraat 3 niet opgenomen worden in deelplan 5 ?
- Deelplan 8: de bestaande bebouwing staat niet aangeduid op het plan.

Advies:

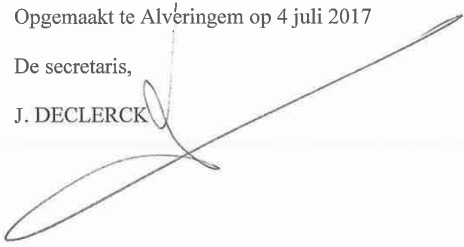
De gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening verleent een gunstig advies, rekening houdend met bovenvermelde opmerkingen.

De vergadering wordt afgesloten om 20u15.

Opgemaakt te Alveringem op 4 juli 2017

De secretaris,

J. DECLERCK



Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten
Directie Gebiedsontwikkeling
Team Mer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Sint-Rijckersstraat 19
8690 Alveringem

uw bericht van 3/6/2019	uw kenmerk email	ons kenmerk Omg/MER/SCRPL17228	bijlagen /
vragen naar/e-mail Veerle Timmermans veerle.timmermans@vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 80 07	datum zie handtekening

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP afbakenen woonkorrels en woonuitlopers in Alveringen.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens hoofdstuk II, titel IV van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
en artikel 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, B.S. 28 maart 2017

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Met uw email van 3 juni 2019 vraagt u een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17228 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel ontwikkelingsperspectieven zoals geformuleerd in het GRS Alveringem voor woonkorrels en woonuitlopers om te zetten in stedenbouwkundige voorschriften

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen in de aangepaste screeningsnota) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Op 28-6-2017 werd een eerste versie van het screeningsdossier ingediend. Daaruit bleek dat de VMM Afdeling Operationeel Waterbeheer en Departement Omgeving, Vlaams Planbureau voor Omgeving, opmerkingen hadden over de beschrijving van de milieueffecten van het plan. Op 26-7-2017 liet Team Mer weten dat er aanpassingen nodig waren en dat er advies gevraagd moest worden aan de Zuid-IJzerpolder. Op 3-6-2019 werd een aangepaste versie van het screeningsdossier bezorgd. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of verwerkt in deze versie van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Voor opmerkingen over het plan zelf, die geen impact hebben op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan, beschikt de initiatiefnemer in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Team Mer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van Team Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. Team Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

Sinds 1 mei 2017 is het "Decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" in werking. Artikel 25 van het bijhorende "Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen" stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017 kunnen blijven volgen als cumulatief.

1^o uiterlijk op 30 april 2017 het verzoek tot raadpleging bezorgd is aan de adviesinstanties;

2^o uiterlijk op 31 december 2018 een plenaire vergadering, overeenkomstig de bepalingen van de voormelde codex, zoals deze van toepassing was op 30 april 2017, wordt gehouden.

Aan de eerste voorwaarde is voldaan. Indien er geen plenaire vergadering werd gehouden vóór 31 december 2018, moeten de m.e.r.- en RUP-procedure opnieuw gestart worden volgens de geïntegreerde procedure zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals deze van toepassing is sinds 1 mei 2017.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP, uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota.

Met vriendelijke groet,

Voor het Directiehoofd, afwezig

Lina Grooten
Directiemanager
Directie gebiedsontwikkeling
Afdeling gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning- en projecten





GEMEENTE ALVERINGEM

RUP AFBAKENEN

WOONKORRELS EN WOONUITLOPERS

JUNI 2020

plan_id: RUP_38002_214_00003_00001

stedenbouwkundige voorschriften

**algemeen directeur**

Geert Sanders

coördinator**ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

ruimtelijk(e) planner(s)

Jan De Moor

datum**aanpassing | fase**

17-02-17

startvergadering

07-04-17

bespreking aanzet voorschriften / screeningsnota

08-06-17

bespreking voorontwerp

21-08-17

plenaire vergadering

09-02-18

bespreking ontwerp

13-04-18

bespreking ontwerp

05-04-19

bespreking ontwerp

08-06-20

aanpassingen nav openbaar onderzoek



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 29 augustus 2019
de algemeen directeur, de voorzitter,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen

van 14 oktober 2019 tot 12 december 2019

de algemeen directeur, de burgemeester

zegel der gemeente

het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 25 juni 2020

de algemeen directeur, de voorzitter,

zegel der gemeente



INHOUD

stedenbouwkundige voorschriften

1

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

3

ARTIKEL 1: OVERDRUKZONE VOOR WONEN IN AGRARISCH GEBIED TYPE 1 (WOONUIT- LOPER)

5

ARTIKEL 2: OVERDRUKZONE VOOR WONEN IN AGRARISCH GEBIED TYPE 2 (WOONKOR- REL)

11



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1 opheffingsbepalingen

Bij de goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) worden de onderstaande verkavelingen gelegen binnen de contour van dit RUP opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP:

nr. op plan	verkavelingsnr	datum	naam aanvrager
1	V.K.005.303	28/04/1967	Hoorne Omer
	5.00/38002/303.3	16/04/2003	Hoorne Omer - Beck Dimitri
2	501.1017	22/08/1985	Feys Daniel

Deze op te heffen verkavelingen worden weergegeven met een plannr. dat verwijst naar een deelplan horende bij het bestemmingsplan.

Enkel het deel van het verkavelingsplan gelegen binnen de contour van het plangebied van dit RUP wordt opgeheven.

ARTIKEL 1: OVERDRUKZONE VOOR WONEN IN AGRARISCH GEBIED TYPE 1 (WOONUITLOPER)

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemming Voorliggende overdrukzone laat, naast de geldende onderliggende bestemming volgens het gewestplan, wonen als hoofdfunctie toe. De hoofdfunctie wonen is enkel mogelijk onder de vorm van een ééngezinswoning alsook zorgwonen. Binnen de overdrukzone is het uitdrukkelijk verboden: • het oprichten van meergezinswoningen; • het opsplitsen van bestaande ééngezinswoningen in meerdere woongelegenheden - behoudens in functie van zorgwonen; • het creëren van bijkomende woningen op onbebouwde percelen; • het verkavelen van percelen. Voor de hoofdzakelijk vergunde en vergund geachte woningen en bijgebouwen gelegen binnen deze zone zijn de volgende werken toegelaten: • instandhoudings- en onderhoudswerken; • verbouwings-, renovatie- en uitbreidingswerken; • herbouwen; Daarnaast is de nieuwbouw van bijgebouwen toegelaten. Nevenfuncties verweven met het wonen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarde: de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. Met nevenfuncties verweven met het wonen wordt bedoeld: vrije beroepen, kleine kantoren, kleinschalige dienstverlening, kleinschalige handel en kleinschalige horeca. Nieuwe ambachtelijke activiteiten als nevenfunctie zijn niet toegelaten.	Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De bestaande woningen zijn op heden hoofdzakelijk vergund of geacht vergund (zie tabellen in de toelichtingsnota). Voorbeelden van nevenfuncties verweven met het wonen: - vrije beroepen: advocaat, accountant - klein kantoor: verzekeringsagent - kleinschalige dienstverlening: kapsalon - kleinschalige handel: kleine buurtwinkel - kleinschalige horeca: café, restaurant, B&B, vakantiewoning

ARTIKEL 1: OVERDRUKZONE VOOR WONEN IN AGRARISCH GEBIED TYPE 1 (WOONUITLOPER)

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
Bestaande behoorlijk vergunde of vergund geachte functies die binnen deze overdrukzone voorkomen kunnen behouden blijven. 2 inrichtingsvoorschriften 2.1 algemeen Bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een vergunning die betrekking heeft op een nevenfunctie is de aanvrager verplicht een informatieve motivatienota op te maken die geldt als informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. 2.2 bouwvoorschriften voor de woning 2.2.1 bebouwingswijze Vrijstaande of gekoppelde bebouwing. Het aantal woonegelegenheden moet beperkt worden tot het bestaande aantal. 2.2.2 inplanting Er dient rekening te worden gehouden met bouwvrije afstand van 3 meter tov de zijperceelsgrenzen in geval van vrijstaande of gekoppelde bebouwing, uitgezonderd bestaande toestandsituaties. Voor het overige is de inplanting vrij. Deze moet op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeuren, rekening houdend met het straatbeeld, dat dient versterkt te worden, en zonder buitensporige hinder voor de directe omgeving te veroorzaken.	

ARTIKEL 1: OVERDRUKZONE VOOR WONEN IN AGRARISCH GEBIED TYPE 1 (WOONUITLOPER)

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.2.3 bouwhoogte Het maximaal aantal toegelaten bouwlagen bedraagt 2 bouwlagen, eventueel met een onderdakse woonlaag in geval van hellend dak. 2.2.4 dakvorm De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de helling maximaal 50°. Het integreren van zonneboilers, zonnepanelen, dakvlakvensters en dakkapellen is toegelaten. 2.3 bouwvoorschriften voor bijgebouwen 2.3.1 bebouwingswijze Het betreft van het hoofdgebouw (woning) vrijstaande bijgebouwen. De bijgebouwen kunnen gekoppeld worden aan bestaande bijgebouwen. 2.3.2 inplanting In de zij- en achtertuin kunnen bijgebouwen (exclusief carport) ingeplant worden onder volgende voorwaarden: • de afstand tot de zijperceelsgrenzen bedraagt minimum 1 meter, tenzij koppeling mogelijk is met een gebouw op aanpalend perceel; In de zijtuin is de inplanting van carports mogelijk tot op de zijperceelsgrens. 2.3.3 bouwoppervlakte- en volume Bij nieuwbouw van een bijgebouw is de totale oppervlakte aan bestaande bijgebouwen en het nieuwe bijgebouw, exclusief de carport, beperkt tot maximaal 50 m². Bij herbouwen of verbouwen van een bestaand bijgebouw is het bruto-bouwvolume van het herbouwde bijgebouw nooit groter dan het bruto-volume van het bestaande bijgebouw.	bouwlaag = geheel van op hetzelfde vloerniveau boven het maaiveld gelegen betreedbare ruimten. Een ruimte is betreedbaar vanaf een hoogte van 2,00 meter. De ruimte onder het hellend dak kan gebruikt worden voor de woonfunctie. Een carport heeft minstens 1 open zijde Na de sloop van een bestaand bijgebouw kan geopteerd worden voor: • enerzijds maximaal het bestaand volume van het te slopen bijgebouw te herbouwen; • anderzijds een nieuwbouw van een bijgebouw te realiseren conform de voorwaarden vermeld in 2.3.3, 1° lid

ARTIKEL 1: OVERDRUKZONE VOOR WONEN IN AGRARISCH GEBIED TYPE 1 (WOONUITLOPER)

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
De carport heeft een maximale oppervlakte van 30 m². 2.3.4 bouwhoogte Het maximaal aantal toegelaten bouwlagen van een bijgebouw bedraagt 1 bouwlaag met een hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,0 meter en de nokhoogte maximaal 5 meter, uitgezonderd voor de bestaande toestandsituaties. De carport heeft een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. 2.3.5 dakvorm De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de helling maximaal 50°. Het integreren van zonneboilers, zonnepanelen, dakvlakvensters en dakkapellen is toegelaten. 2.4 niet bebouwde gedeelte 2.4.1 algemeen De niet-bebouwde gedeelten (voor-, zij- en achtertuin) dienen ingericht te worden als tuin met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen, hagen en struiken. Binnen het niet bebouwde gedeelte zijn niet overdekte constructies toegelaten onder de volgende voorwaarden: • de strikt noodzakelijke opritten en toegangen tot de gebouwen; • terrassen hebben een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m²; • overige waterdoorlatende verhardingen in de tuin hebben een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m²; • verharding voor maximaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein; waarbij de parkeerplaatsen (her)aangelegd moeten worden in waterdoorlatend materiaal;	Bouwlaag = geheel van op hetzelfde vloerniveau boven het maaiveld gelegen betreedbare ruimten. Een ruimte is betreedbaar vanaf een hoogte van 2,00 meter. Uitgezonderd voor bestaande toestandsituaties: dit houdt in dat men bij een verbouwing van een bijgebouw de bestaande kroonlijst-/nokhoogte blijft aanhouden. bouwhoogte: is de hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot het hoogste punt van de carport. niet-overdekte constructie: verhardingen in de voor-, zij- en achtertuin (toegang, oprit, dam, terras), siervijver, zwembad, zonnepanelen op de grond, ...

ARTIKEL 1: OVERDRUKZONE VOOR WONEN IN AGRARISCH GEBIED TYPE 1 (WOONUITLOPER)

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
• overige niet overdekte constructies hebben een maximale gezamenlijke oppervlakte van maximaal 80m². 2.4.2 erfscheidingen Indien men een erfscheiding op de perceelsgrenzen realiseert, bestaan deze uit: • ofwel hetzelfde gevelmateriaal als van de woning voor de scheiding tussen terrassen over een diepte van maximaal 3,00 meter; • ofwel uit een levende streekeigen haag al dan niet ondersteund door een draadafsluiting en palen: • ofwel gesloten afsluitingen. De maximale hoogte is 1,00 meter in de zone tussen rooilijn en de voorbouwlijn en maximaal 2,00 meter in de (achter-) tuinzone.	gesloten afsluiting: zeilen, matten, gesloten panelen in allerlei materiaal (hout, beton, PVC, ...).

ARTIKEL 2: OVERDRUKZONE VOOR WONEN IN AGRARISCH GEBIED TYPE 2 (WOONKORREL)

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemming Voorliggende overdrukzone laat, naast de geldende onderliggende bestemming volgens het gewestplan, wonen als hoofdfunctie toe. De hoofdfunctie wonen is enkel mogelijk onder de vorm van een ééngezinswoning alsook zorgwonen. Binnen de overdrukzone is het uitdrukkelijk verboden: • het oprichten van meergezinswoningen; • het opsplitsen van bestaande ééngezinswoningen in meerdere woongelegenheden - behoudens in functie van zorgwonen; • het creëren van bijkomende woningen op onbebouwde percelen; • het verkavelen van percelen. Voor de hoofdzakelijk vergunde en vergund geachte woningen en bijgebouwen gelegen binnen deze zone zijn de volgende werken toegelaten: • instandhoudings- en onderhoudswerken; • verbouwings-, renovatie- en uitbreidingswerken; • herbouwen; Daarnaast is de nieuwbouw van bijgebouwen toegelaten. Nevenfuncties verweven met het wonen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarde: de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. Met nevenfuncties verweven met het wonen wordt bedoeld: vrije beroepen, kleine kantoren, kleinschalige dienstverlening en kleinschalige horeca. Nieuwe ambachtelijke activiteiten als nevenfunctie zijn niet toegelaten. Bestaande behoorlijk vergunde of vergund geachte functies die binnen deze overdrukzone voorkomen kunnen behouden blijven.	Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De bestaande woningen zijn op heden hoofdzakelijk vergund of geacht vergund (zie tabellen in de toelichtingsnota). Voorbeelden van nevenfuncties verweven met het wonen: - vrije beroepen: advocaat, accountant - klein kantoor: verzekeringsagent - kleinschalige dienstverlening: kapsalon - kleinschalige horeca: café, restaurant, B&B, vakantiewoning

ARTIKEL 2: OVERDRUKZONE VOOR WONEN IN AGRARISCH GEBIED TYPE 2 (WOONKORREL)

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2 inrichtingsvoorschriften 2.1 algemeen Bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een vergunning die betrekking heeft op een nevenbestemming is de aanvrager verplicht een globale inrichtingsstudie op te maken die geldt als informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. 2.2 bouwvoorschriften voor de woning 2.2.1 bebouwingswijze Vrijstaande of gekoppelde bebouwing. Het aantal woongelegenheden moet beperkt worden tot het bestaande aantal. 2.2.2 inplanting Er dient rekening te worden gehouden met bouwvrije afstand van 3 meter tov de zijperceelsgrenzen in geval van vrijstaande of gekoppelde bebouwing, uitgezonderd bestaande toestandsituaties. Voor het overige is de inplanting vrij. Deze moet op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeuren, rekening houdend met het straatbeeld, dat dient versterkt te worden, en zonder buitensporige hinder voor de directe omgeving te veroorzaken. 2.2.3 bouwvolume Het bruto-bouwvolume van de woning bedraagt maximaal 1.000 m³.	

ARTIKEL 2: OVERDRUKZONE VOOR WONEN IN AGRARISCH GEBIED TYPE 2 (WOONKORREL)

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.2.4 bouwhoogte Het maximaal aantal toegelaten bouwlagen bedraagt: • voor deelplan 9 : 1 bouwlaag met zadeldak, eventueel met een onderdakse woonlaag in hellend dak; • voor de overige deelplannen: 2 bouwlagen, eventueel met een onderdakse woonlaag in geval van hellend dak. 2.2.5 dakvorm De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de helling maximaal 50°. Het integreren van zonneboilers, zonnepanelen, dakvlakvensters en dakkapellen is toegelaten. 2.3 bouwvoorschriften voor bijgebouwen 2.3.1 bebouwingswijze Het betreft van het hoofdgebouw (woning) vrijstaande bijgebouwen. De bijgebouwen kunnen gekoppeld worden aan bestaande bijgebouwen. 2.3.2 inplanting In de zij- en achtertuin kunnen bijgebouwen (exclusief carport) ingeplant worden onder volgende voorwaarden: • de afstand tot de zijperceelsgrenzen bedraagt minimum 1 meter, tenzij koppeling mogelijk is met een gebouw op aanpalend perceel; • binnen een straal van 20 meter ten opzichte van de uiterste grenzen van de bestaande woning, hetzij de herbouwde woning. In de zijtuin is de inplanting van carports mogelijk tot op de zijperceelsgrens.	Deelplan 9 - Clachoire omvat het beschermd dorpsgezicht gehucht Clachoire. bouwlaag = geheel van op hetzelfde vloerniveau boven het maaiveld gelegen betreedbare ruimten. Een ruimte is betreedbaar vanaf een hoogte van 2,00 meter. De ruimte onder het hellend dak kan gebruikt worden voor de woonfunctie. Het betreft bijgebouwen vrijstaand van het hoofdgebouw die nieuw worden opgericht of herbouwd worden na sloop van de bestaande. In geval het “bijgebouw” aangebouwd wordt aan de woning (hoofdgebouw) wordt het aanzien als een uitbreiding van de woning en zijn de voorschriften van 2.2 van toepassing. Een carport heeft minstens 1 open zijde

ARTIKEL 2: OVERDRUKZONE VOOR WONEN IN AGRARISCH GEBIED TYPE 2 (WOONKORREL)

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.3.3 bouwoppervlakte en -volume Bij nieuwbouw van een bijgebouw is de totale oppervlakte aan bestaande bijgebouwen en het nieuwe bijgebouw, exclusief de carport, beperkt tot maximaal 40 m². Bij herbouwen of verbouwen van een bestaand bijgebouw is het bruto-bouwvolume van het herbouwde bijgebouw nooit groter dan het bruto-volume van het bestaande bijgebouw. De maximale oppervlakte van de carport bedraagt 30 m². 2.3.4 bouwhoogte Het maximaal aantal toegelaten bouwlagen van een bijgebouw bedraagt 1 bouwlaag met een hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,0 meter en de nokhoogte maximaal 5 meter, uitgezonderd voor de bestaande toestandsituaties. De carport heeft een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. 2.3.5 dakvorm De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de helling maximaal 50°. Het integreren van zonneboilers, zonnepanelen, dakvlakvensters en dakkapellen is toegelaten. 2.4 bouwvoorschriften voor de niet bebouwde gedeelten 2.4.1 algemeen De niet-bebouwde gedeelten (voor-, zij- en achtertuin) dienen ingericht te worden als tuin met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen, hagen en struiken.	Na de sloop van een bestaand bijgebouw kan geopteerd worden voor: • enerzijds maximaal het bestaand volume van het te slopen bijgebouw te herbouwen; • anderzijds een nieuwbouw van een bijgebouw te realiseren conform de voorwaarden vermeld in 2.3.3, 1° lid Bouwlaag = geheel van op hetzelfde vloerniveau boven het maaiveld gelegen betreedbare ruimten. Een ruimte is betreedbaar vanaf een hoogte van 2,00 meter. Uitgezonderd voor bestaande toestandsituaties: dit houdt in dat men bij een verbouwing van een bijgebouw de bestaande kroonlijst-/nokhoogte blijft aanhouden. bouwhoogte: is de hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot het hoogste punt van de carport.

ARTIKEL 2: OVERDRUKZONE VOOR WONEN IN AGRARISCH GEBIED TYPE 2 (WOONKORREL)

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
Binnen het niet bebouwde gedeelte zijn niet overdekte constructies toegelaten onder de volgende voorwaarden: • de strikt noodzakelijke opritten en toegangen tot de gebouwen; • terrassen hebben een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m² • verharding voor maximaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein; waarbij de parkeerplaatsen (her)aangelegd moeten worden in waterdoorlatend materiaal; • overige niet overdekte constructies hebben een maximale gezamenlijke oppervlakte van maximaal 80m². 2.4.2 erfscheidingen Indien men een erfscheiding op de perceelsgrenzen realiseert, dienen deze te bestaan uit: • ofwel hetzelfde gevelmateriaal als van de woning voor de scheiding tussen terrassen over een diepte van maximaal 3,00 meter; • ofwel uit een levende streekeigen haag al dan niet ondersteund door een draadafsluiting en palen. • gesloten afsluitingen zijn uitgesloten als erfscheiding. De maximale hoogte is 1,00 meter in de zone tussen rooilijn en de voorbouwlijn en maximaal 2,00 meter in de (achter-) tuinzone. De buitenrand van de woonkorrel dient landschappelijk ingekleed te worden door het voorzien van een lijnbuffer bestaande uit een haag van streekeigen beplanting.	niet-overdekte constructie: verhardingen in de voor-, zij- en achtertuin (toegang, oprit, dam, terras) siervijver, zwembad, zonnepanelen op de grond, ... gesloten afsluiting: zeilen, matten, gesloten panelen in allerlei materiaal (hout, beton, PVC, ...). Onder de buitenrand van de woonkorrel wordt verstaan de (perceels-)grens tussen de woonkorrel en het agrarisch gebied/open landschap. Op deze buitenrand dient een landschappelijke inkleding voorzien te worden.

