

RUP nr. 19 Lombardsijde

Toelichtingsnota - stedenbouwkundige voorschriften

Definitief

Gemeente Middelkerke
Spermaliestraat 1
8430 MIDDELKERKE

Grontmij Belgium
Gent, april 2014

<p>Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 22 / 08 / 2013</p> <p>Op bevel, de secretaris P. Ryckewaert</p> <p>de voorzitter M. Landuyt</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	<p>Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner</p> <p>Sil Goossens</p> <p>An Vanhulle</p>
<p>Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 09 / 09 / 2013 tot en met 07 / 11 / 2013</p> <p>Op bevel, de secretaris P. Ryckewaert</p> <p>de burgemeester J. Opstaele-Rommel</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	
<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 24 / 04 / 2014</p> <p>Op bevel, de secretaris P. Ryckewaert</p> <p>de voorzitter M. Landuyt</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	<p>Goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op . . / . . /</p>

Verantwoording

Titel : RUP nr. 19 Lombardsijde

Projectnummer : 253665

Referentienummer :

Revisie : definitief

Datum : april 2014

Auteur(s) : An Vanhulle – Sil Goossens

E-mail adres : sil.goossens@grontmij.be

Gecontroleerd door : GVW

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : GVW

Paraaf goedgekeurd :

Contact Grontmij Belgium NV
Meersstraat 138A
B-9000 Gent
T +32 9 241 59 20
F +32 9 241 59 30
gent@grontmij.be

Inhoudsopgave

1	DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT	7
1.1	Doel van de opdracht	7
1.2	Situering en inhoud van de opdracht.....	7
2	RUIMTELIJKE CONTEXT.....	8
2.1	Ligging van het RUP	8
2.2	Ruimtelijke kenmerken van het plangebied.....	9
2.3	Bestaande toestand van het RUP	10
2.4	Knelpunten en potenties.....	16
3	JURIDISCHE CONTEXT.....	17
3.1	Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen	17
3.2	Verkavelingen en ruilverkavelingen	19
3.3	Wegen en water	21
3.2.1	Buurtwegen.....	22
3.2.2	Waterlopen.....	23
3.4	Beschermings- en klasseringsbesluiten	24
3.5	Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden.....	26
3.6	Andere	27
4	RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN EN OVERIGE BELEIDSPLANNEN.....	31
4.1	Relatie met bovenlokale ruimtelijke structuurplannen	31
4.2	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.....	33
4.2.1	Algemene bepalingen.....	34
4.2.2	De bestaande ruimtelijke structuur.....	35
4.2.3	Globale gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau.....	37
4.2.4	Bindende bepalingen.....	39
4.3	Stand van zaken met betrekking tot het behalen van het sociaal objectief in Middelkerke	40
4.3.1	Het huidig sociaal huurpatrimonium	40
4.3.2	Sociaal objectief voor Middelkerke.....	40

4.3.3	Gekende projecten in Middelkerke voor realisatie op korte termijn (uitvoering 2013-2015)	40
4.3.4	Projecten voor realisatie op de middellange termijn (2015-2020)	40
4.3.5	Eindtotaal sociale woningen op korte en middellange termijn	41
4.3.6	Voortgangstoets	41
4.3.7	Overige gemeentelijke acties om het aantal sociale en betaalbare woningen in de gemeente te verhogen.....	41
5	VISIEVORMING.....	42
5.1	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	42
5.2	Visie.....	43
5.3	Specifieke onderbouwing inname woonuitbreidingsgebied – problematiek ‘betaalbare’ woningen – door LDR	48
6	DECRETALE BEPALINGEN	54
6.1	Opgave van de strijdige bepalingen	54
6.2	Ruimtebalans	55
6.3	Watertoets.....	56
6.3.1	Algemeen kader	56
6.3.2	Toepassing op het RUP	56
6.4	Mer-screening	59
6.4.1	Conclusies uit milieueffectenrapportscreening	59
6.4.2	Ontheffingsbeslissing:	60
7	VERORDENEND DEEL	61
7.1	Grafisch plan.....	61
7.2	Stedenbouwkundige voorschriften: algemene bepalingen.....	61
7.2.1	Waterhuishouding en integraal waterbeheer	61
7.2.2	Inplantingen van openbaar nut	63
7.2.3	Inplantingen voor gemeenschapsvoorzieningen.....	63
7.2.4	Bijzondere voorschriften voor bestaande gebouwen	64
7.2.5	Beoordeling van vergunningsaanvragen.....	65
7.2.6	Inplanting van gebouwen.....	66
7.2.7	Bijgebouwen en afsluitingen in de tuinzone	66
7.2.8	Begrippenlijst	67
7.3	Stedenbouwkundige voorschriften: bijzondere bepalingen	69
7.3.1	Artikel 1: Centrumgebied	70
7.3.2	Artikel 2: Gesloten bebouwingszone	74

7.3.3	Artikel 3: Zone voor groepswoningen.....	77
7.3.4	Artikel 4: Zone voor betaalbare woningbouw.....	81
7.3.5	Artikel 5: Woonzone met gemengde typologie	88
7.3.6	Artikel 6: Residentiële woonzone	92
7.3.7	Artikel 7: Projectzone wonen	95
7.3.8	Artikel 8: Zone voor verblijfsrecreatie met nabestemming wonen.	100
7.3.9	Artikel 9: Ambachtelijke zone met nabestemming wonen	102
7.3.10	Artikel 10: Wisselzone voor functies voor openbaar nut – gemeenschapsvoorzieningen en wonen	104
7.3.11	Artikel 11: Openbare weg met toegangsfunctie.....	107
7.3.12	Artikel 12: Waterloop	108
7.3.13	Artikel 13: Openbare weg met ontsluitingsfunctie.....	109
7.3.14	Artikel 14: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.....	110
8	Register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie.....	112
9	BIJLAGEN.....	113
9.1	Bijlage 1: Op te heffen strijdige bepalingen	113
9.1.1	Gewestplanbestemmingen (KB 28/12/1972).....	113
9.1.2	BPA Lombardsijde Centrum (MB 26/04/1989, herzien gedeelte MB 09/09/2002 en MB 09/04/2008).....	114
9.2	Op te heffen verkavelingen.....	117
9.3	Prijzentabellen VMSW.....	119
9.4	Verkoopsovereenkomst afgesloten tussen de private ontwikkelaar en de SHM.....	120

1 DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT

1.1 Doel van de opdracht

De opdracht bestaat uit het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor de bebouwde omgeving van het Lombardsijde dorp, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Artikel 2.2.2 van de Codex bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan, met name:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.
- In voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - a) het planmilieueffectenrapport,
 - b) de passende beoordeling,
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie,

vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De opmaak van dit RUP betreft de herziening van een BPA dat reeds dateert van 26/04/1989, met een gedeeltelijke herziening in 2002 (MB 09/09/2002) en in 2008 (MB 09/04/2008).

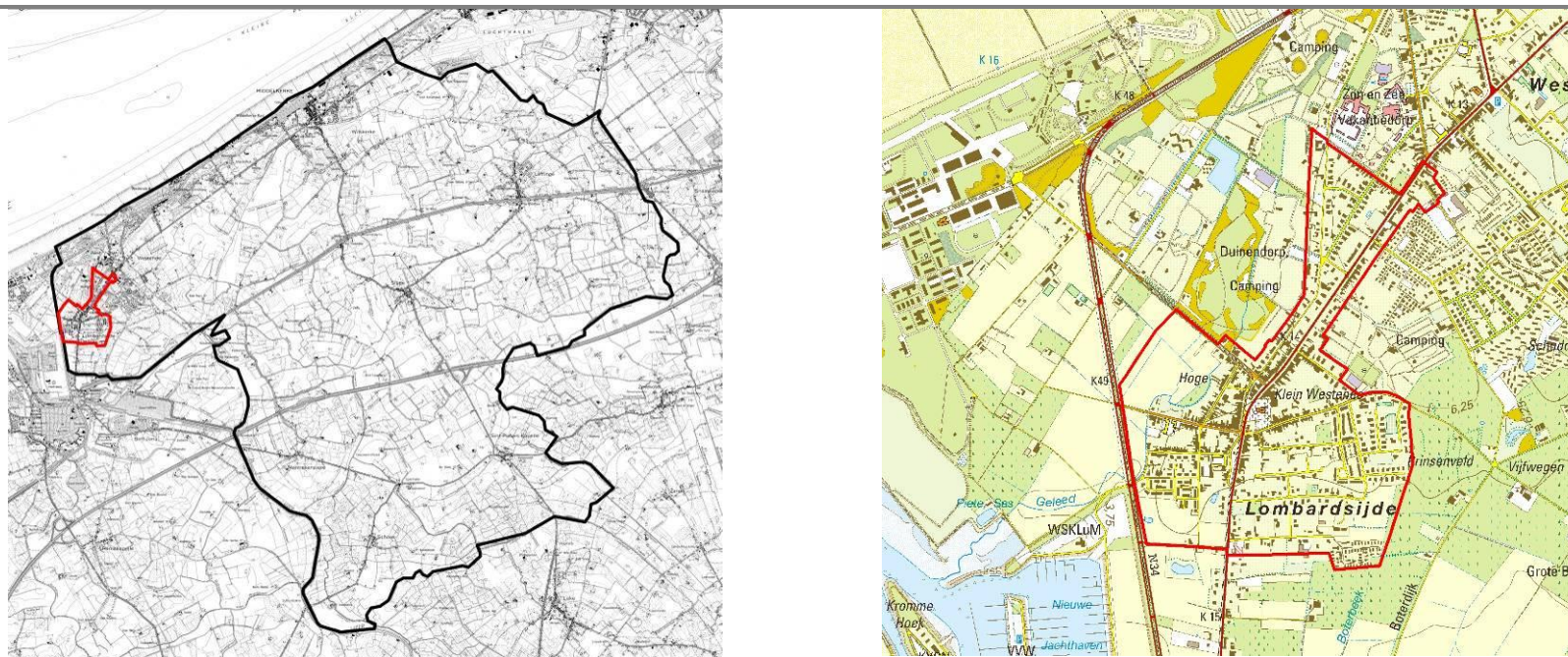
Bij de opmaak dient de zone gelegen tussen de Koninklijke baan, Zeel-aan, Bassevillestraat, Schorrebloemstraat, Weststraat, de begrenzing van het woongebied aan de oostzijde van Lombardsijde, Hovenierstraat, Hei-destraat volledig herzien en het plangebied uitgebreid te worden.

1.2 Situering en inhoud van de opdracht

Het RUP betreft een herziening van BPA nr.19 Lombardsijde. Het doel is hier stedenbouwkundige voorschriften meer te laten aansluiten bij de huidige architecturale ontwikkelingen en noden. Ook dient het specifieke karakter van het kusthoofddorp bestendigd te worden. Het gebied wordt uitgebreid zodat het gebied dat tussen BPA nr.16 en BPA nr.19 ligt mee in het plan wordt opgenomen.

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1 Ligging van het RUP

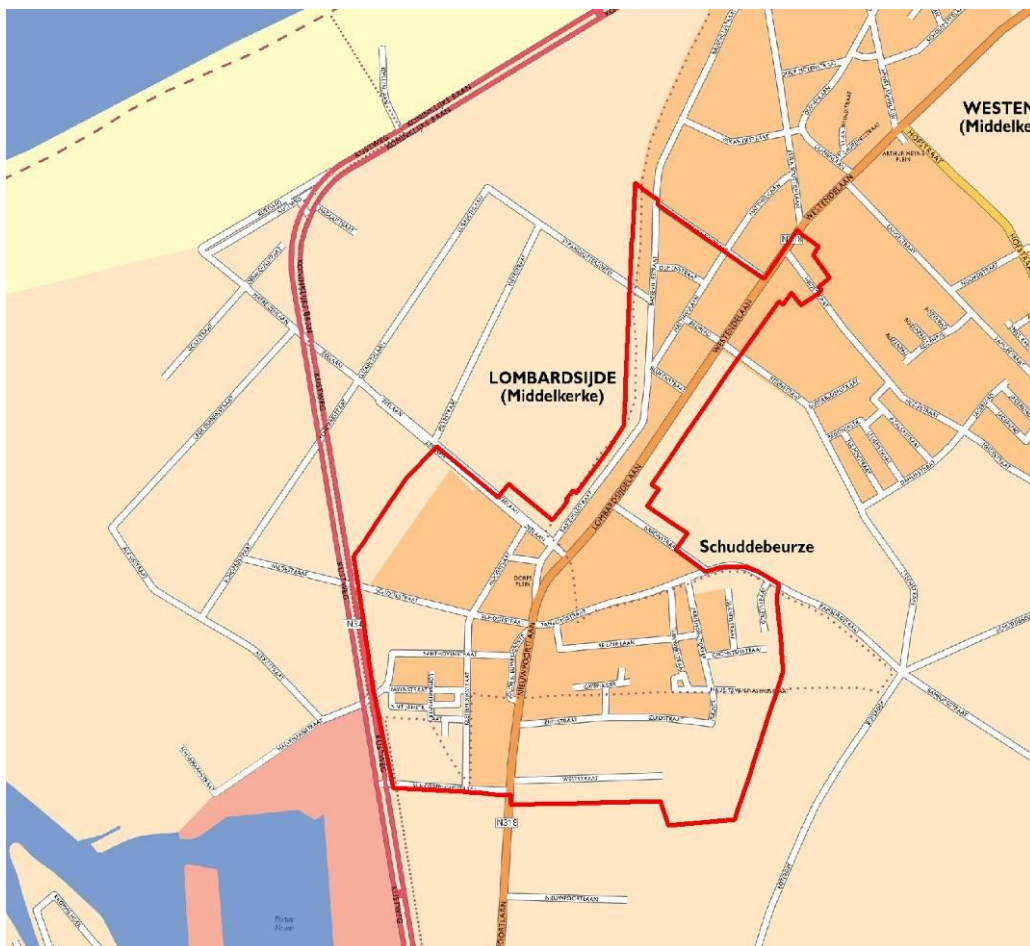


Het RUP is gelegen in Lombardsijde, in het uiterste zuidwesten van de gemeente Middelkerke. Het RUP wordt begrensd door de N34 (Koninklijke baan) die hier naar het hinterland afbuigt.

Het totale terrein heeft een oppervlakte van 83.38 hectare en wordt momenteel geordend in het bijzonder plan van aanleg nr.19 "Lombardsijde (26/04/1989) met herzieningen: BPA 19/A (09/09/2002) EN BPA 19/B (09/04/2008).

Het plangebied betreft de bebouwde omgeving van Lombardsijde, die een uitloper is van Westende-dorp. Het betreft de als woongebied aangeduide zone van Lombardsijde op het gewestplan.

2.2 Ruimtelijke kenmerken van het plangebied



Bebouwing

Het centrum van Lombardsijde wordt gevormd door het dorpsplein langsheen de Nieuwpoortstraat. Ten zuiden hiervan bevindt zich de kerk, die eveneens is omgeven door een publieke ruimte. De meeste gesloten tot halfopen bebouwing concentreert zich ten noorden en ten westen van dit dorpsplein. Deze bebouwing loopt noord-oostwaarts verder en vormt zo een eenheid met Westende.

De bebouwing ten zuiden van de Schoolstraat – Bamburgstraat bestaat uit een aantal verkavelingen met halfopen tot open bebouwing. De meest recente verkavelingen situeren zich ten noorden van de Schorrebloemstraat en tussen de Weststraat en de Bamburgstraat.

Verder zuidwaarts (buiten de grenzen van het RUP) dooft de bebouwing uit in de vorm van een onafgewerkt lint.

Lijninfrastructuren

De belangrijkste lijninfrastructuur wordt gevormd door de N318 (Lombardsijdelaan-Nieuwpoortlaan), die de kustlijn volgt, maar vanaf Westende zuidwaarts afbuigt en de kern van Lombardsijde doorsnijdt.

Wegen die lokale ontsluiting bieden zijn:

- De Bassevillestraat, een ontubbeling van de Koninklijke Baan richting Westende die vooral door fietsers gebruikt wordt,
- Schoolstraat – Bamburgstraat, die Lombardsijde dwars doorsnijdt,
- De Zeelaan vormt een lokale ontsluiting richting kust

Waterwegen van belang zijn:

- Het Geleed: waterloop van 2^e categorie
- De Piete: waterloop van 3^e categorie

Open ruimte

Ten noordwesten van Lombardsijde richt de open ruimte zich naar Nieuwpoort. Deze ruimte wordt in het zuiden natuurlijk begrensd



door het Geleed, een waterloop van tweede categorie.

De zuidoostelijke zijde van deze nederzetting wordt omgeven door een open ruimte gevormd door de oude duinen.

2.3 Bestaande toestand van het RUP

Woonomgeving

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit residentiële bebouwing. De dichtste bebouwing bevindt ten noorden en noordwesten van het dorpsplein. Het gaat hier vooral om gesloten bebouwing. Verder weg van het centrum gaat dit over naar half open en open bebouwing.

Voorzieningen

Voorzieningen op maat van Lombardsijde situeren zich vooral langs het dorpsplein en de kerk. Lombardsijde beschikt over 2 basisscholen, sportcomplexen, en een commercieel centrum met o.a. een bakkerij, kledingzaak, krantenwinkel en apotheek. Ook zijn er lokale horecagelegenheden nabij het centrum.

Tussen Westende-Dorp en Lombardsijde situeren zich langs beide zijden van de N318 recreatieve voorzieningen. Deze bestaan in hoofdzaak uit een aantal weekendverblijfparken, vakantiecentra, campings en recreatievoorzieningen zoals bv een golfterrein. Ten zuiden van de bebouwde omgeving van Lombardsijde situeert zich een industriezone, die deels op grondgebied Nieuwpoort is gelegen.

Ontsluiting

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via de Bassevillestraat, een ontdubbeling van de Koninklijke Baan richting Westende, Schoolstraat – Bamburgstraat, die Lombardsijde dwars doorsnijdt en de Zeelaan die een lokale ontsluiting richting kust vormt. Er zijn ook een aantal voetgangersdoorsteeken aanwezig.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45








Foto 46



Foto 47



Foto 48

			
<p>Foto 49</p>	<p>Foto 50</p>	<p>Foto 51</p>	<p>Foto 52</p>
			
<p>Foto 53</p>			

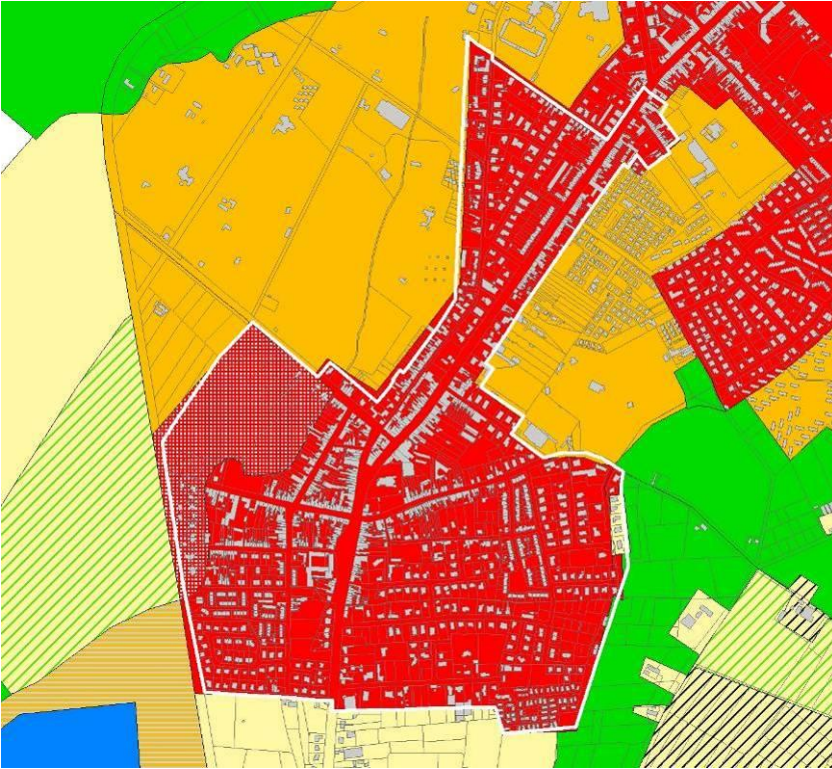
2.4 Knelpunten en potenties

<p style="text-align: center;">Sterkten</p>	<p style="text-align: center;">Zwakten</p>
<p style="text-align: center;">Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woongelegenheden voor eigen volk/jonge mensen creëren (ev. Kader WVI eigen bevolking) • Uitbouw voorzieningen → meer vaste bewoners • Upgraden openbare ruimte o.a. met groen • Aanpassen stedenbouwkundige voorschriften aan hedendaagse behoefte • Ontwikkelen van Lombardsijde als duidelijk gedefinieerde kern ← → nu verlengde van Westende Dorp • Benadrukken residentieel karakter van Lombardsijde (2^e verblijven aanpakken) • Lombardsijde meer laten aansluiten bij Middelkerke – Westende dan bij Nieuwpoort door uitbouwen van voorzieningen • Eventueel woonuitbreidingsgebied ontwikkelen (sociale huisvesting?) • Verkeersveilige gewestweg door brede rooilijnen (laan creëren) • Opeenvolging van waardevolle gebouwen (kerk, oud klooster, ...) als centrale as of centraal plein (± = circuit) • Accentueren van de as klooster – kerk • Lombardsijde als kern definiëren • Omleggen kusttram kan centrumgevoel verhogen 	<p style="text-align: center;">Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Slordige indruk, mist structuur (lappendeken), ook verkavelingen • Verouderd voorkomen centrum • Ontbreken van horeca, andere voorzieningen → weinig dorpsleven • N318 in zijn huidige voorkomen is een barrière doorheen de kern • Gewestweg door centrum zonder meerwaarde • Ongeordend weekendpark op rand RUP • Geen dorpsleven

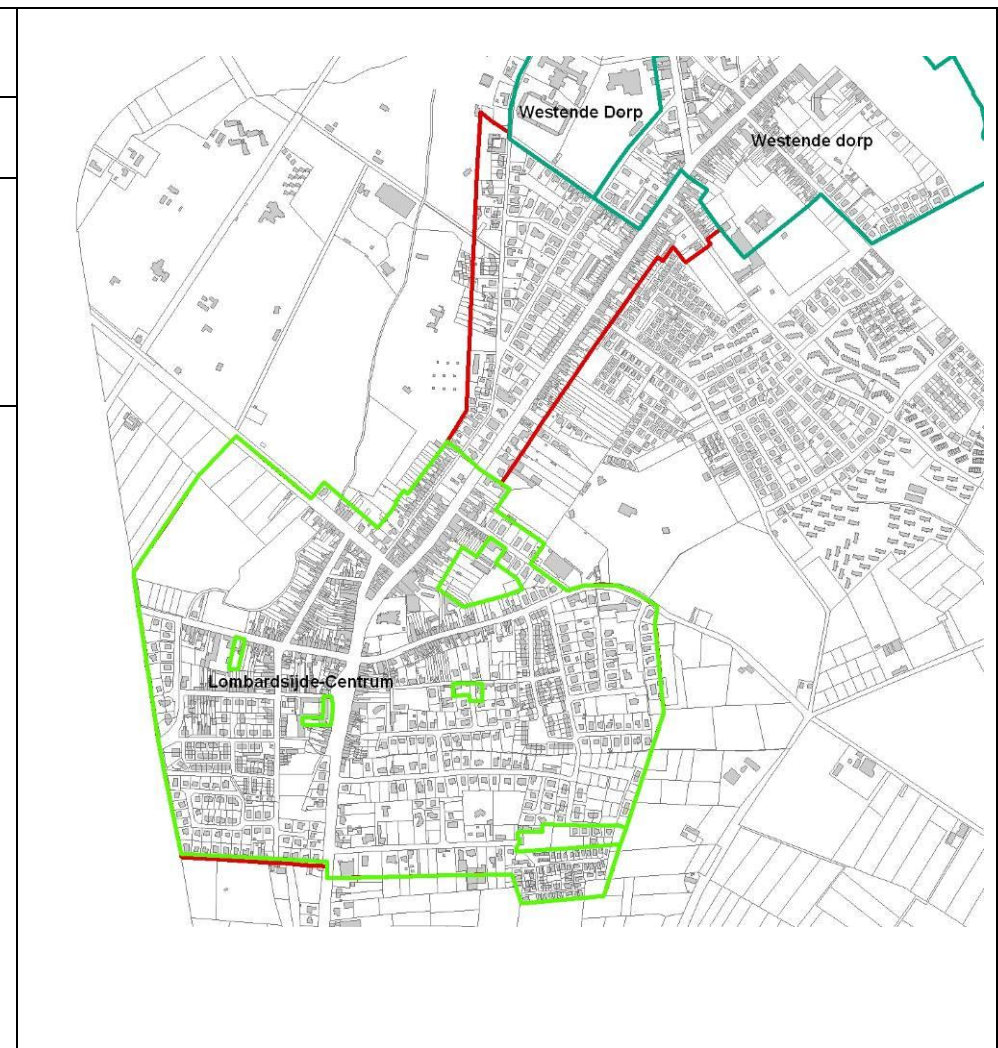
Bron: wvi + eigen aanvullingen

3 JURIDISCHE CONTEXT

3.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGE- BIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED	
Gewestplannen	gewestplan Oostende Middenkust (KB 26.01.1977) gewijzigd bij MB van 13 juli 2001. woongebied woonuitbreidingsgebied agrarisch gebied		
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen	
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen	
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen	

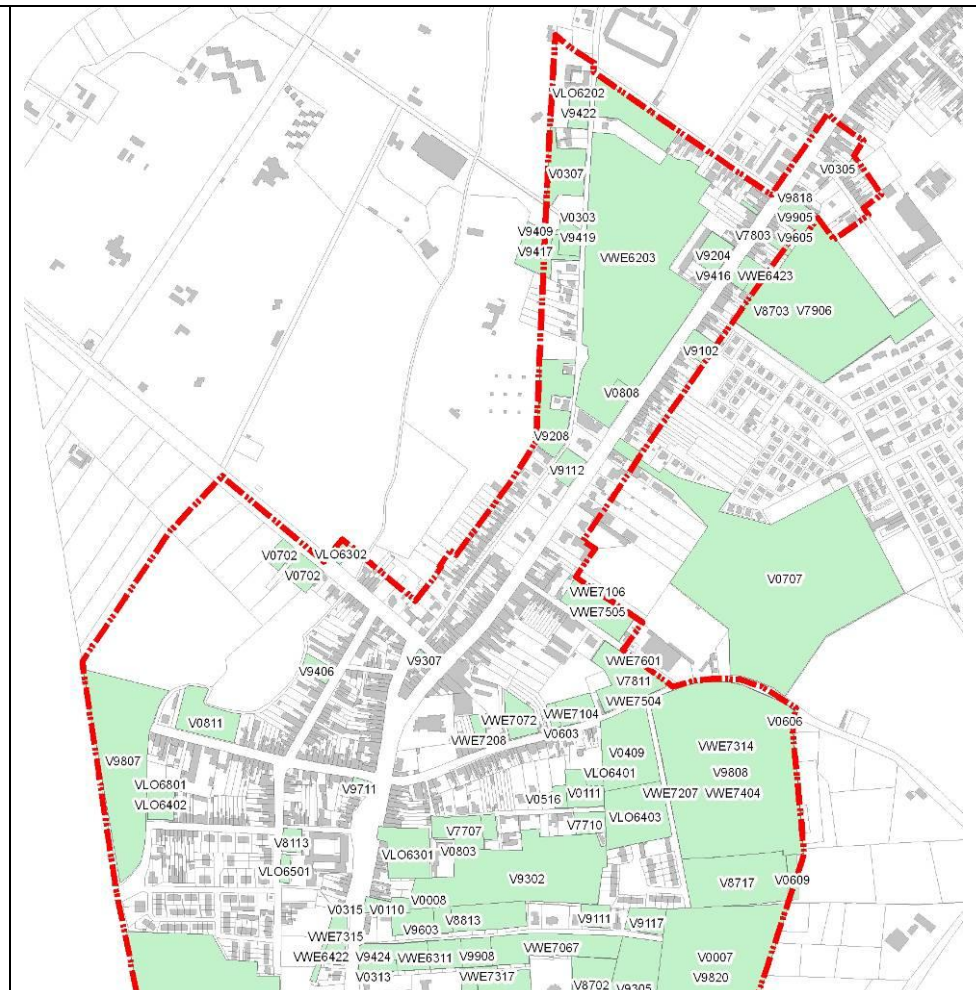
TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGE- BIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Algemene plannen van aanleg	geen	geen
Bijzondere plannen van aanleg	BPA Lombardsijde Centrum (MB 26/04/1989, herzien gedeelte MB 09/09/2002 en MB 09/04/2008)	Westende Dorp (MB 19/09/1984, gedeeltelijk herzien MB 08/02/2007)



3.2 Verkavelingen en ruilverkavelingen

TYPE PLAN		BINNEN HET PLANGEBIED	
Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen			
verkavelingnr	DATUM	verkavelingnr	DATUM
V0007	16/05/00	V9302	01/02/93
V0008	23/05/00	V9305	09/03/93
V0013	21/11/00	V9307	29/06/83
V0102	14/01/02	V9308	17/08/93
V0103	03/04/01	V9406	22/03/94
V0110	18/12/01	V9409	13/09/94
V0111	28/01/02	V9416	20/12/94
V0218	19/06/03	V9417	07/02/95
V0303	10/06/03	V9419	24/01/95
V0305	02/09/03	V9422	24/01/95
V0307	02/09/03	V9424	17/01/95
V0313	24/02/04	V9602	27/02/96
V0315	04/05/04	V9603	23/04/96
V0409	27/07/04	V9605	23/07/96
V0411	19/10/04	V9711	27/01/98
V0417	07/12/04	V9801	17/02/98
V0505	20/09/05	V9806	05/05/98
V0516	13/12/05	V9807	22/12/98
V0603	17/10/06	V9808	19/05/98
V0606	05/09/06	V9818	01/06/99
V0609	02/08/07	V9820	16/11/99
V0702	24/04/07	V9905	27/07/99

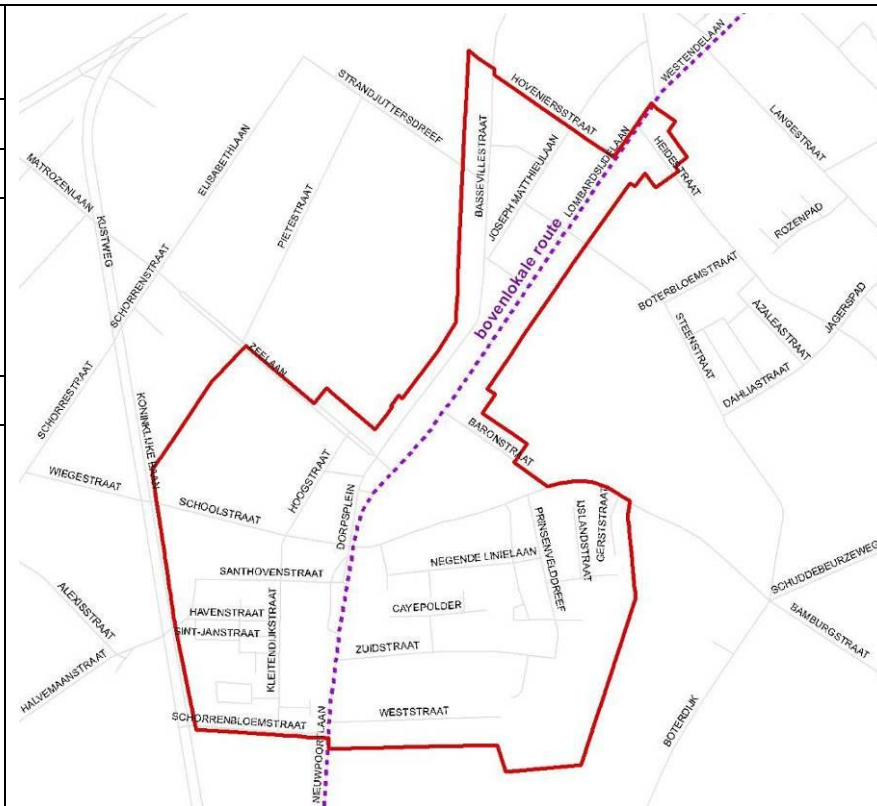
V0707	12/02/08	V9908	17/10/00
V0803	27/05/08	VLO6202	31/07/62
V0805	27/05/08	VLO6301	03/05/63
V0808	28/04/09	VLO6302	31/10/63
V0811	27/01/09	VLO6401	17/01/64
V7707	13/04/77	VLO6402	15/04/64
V7710	10/08/77	VLO6403	25/03/64
V7803	25/04/78	VLO6501	10/12/65
V7811	14/11/78	VLO6801	19/04/68
V7906	24/04/79	VWE6203	06/11/62
V7910	07/08/79	VWE6311	03/08/63
V8006	03/06/80	VWE6422	06/06/64
V8113	10/11/81	VWE6423	20/11/64
V8702	20/01/87	VWE7067	24/04/70
V8717	26/03/87	VWE7072	29/03/71
V8803	02/05/88	VWE7104	16/08/71
V8809	22/08/88	VWE7106	24/07/72
V8812	17/10/88	VWE7207	15/05/72
V8813	12/12/88	VWE7208	29/05/72
V9001	23/01/90	VWE7210	28/08/72
V9005	03/07/90	VWE7211	24/07/72
V9101	22/01/91	VWE7314	08/04/74
V9102	22/01/91	VWE7315	06/08/73
V9111	05/10/91	VWE7317	21/01/74
V9112	02/07/91	VWE7404	18/02/75
V9117	26/11/91	VWE7501	04/03/75
V9204	03/03/92	VWE7504	26/05/75
V9208	24/03/92	VWE7505	26/05/75
V9215	22/12/92	VWE7601	05/04/76



Ruilverkavelingen	geen	
-------------------	------	--

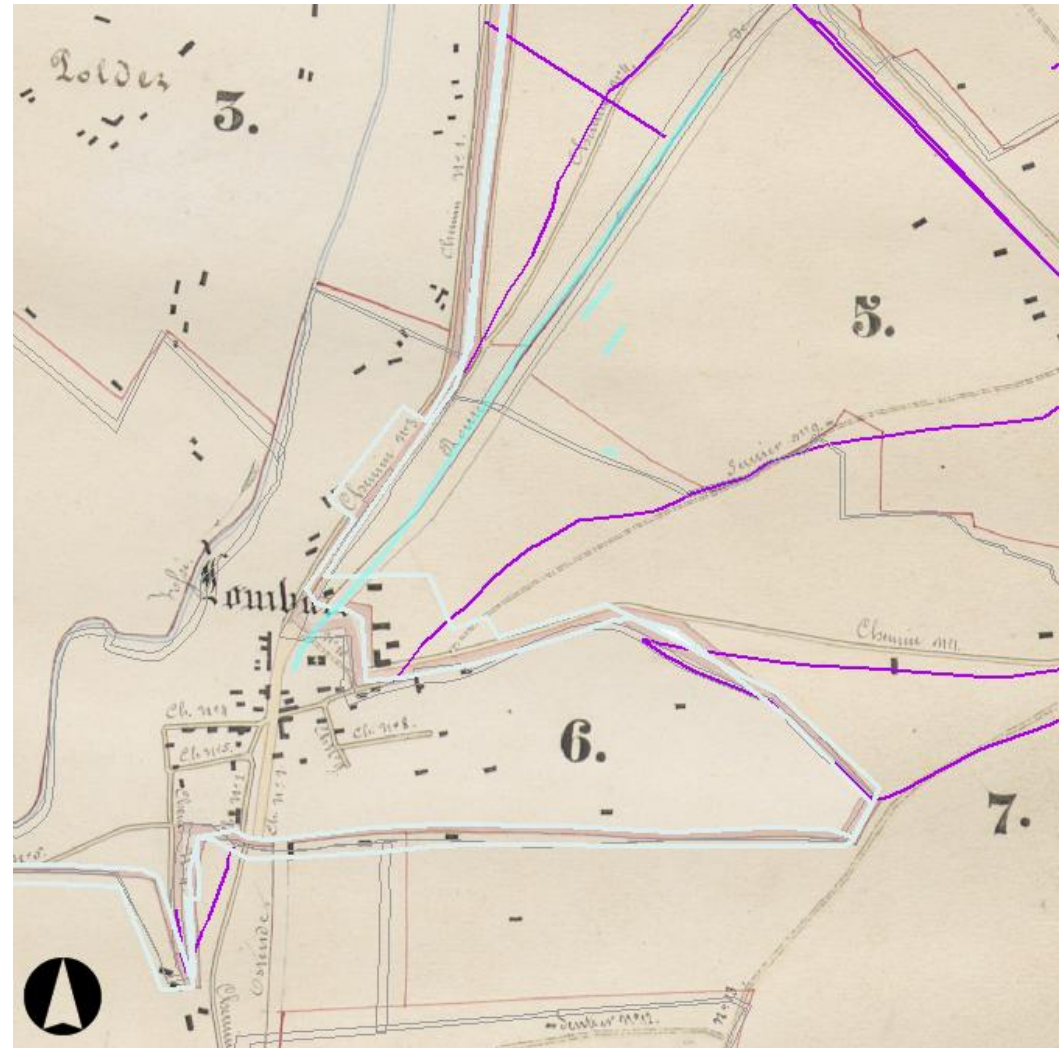
3.3 Wegen en water

TYPE	BINNEN HET PLAN- GEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gewestwegen	N318	N34
Provinciewegen	geen	geen
Fietsroute	functionele fiets- route langsheen de Nieuwpoort- laan / Lombardsij- delaan	geen
Rooilijnplannen	geen	geen
Overstromingsgebieden	geen	

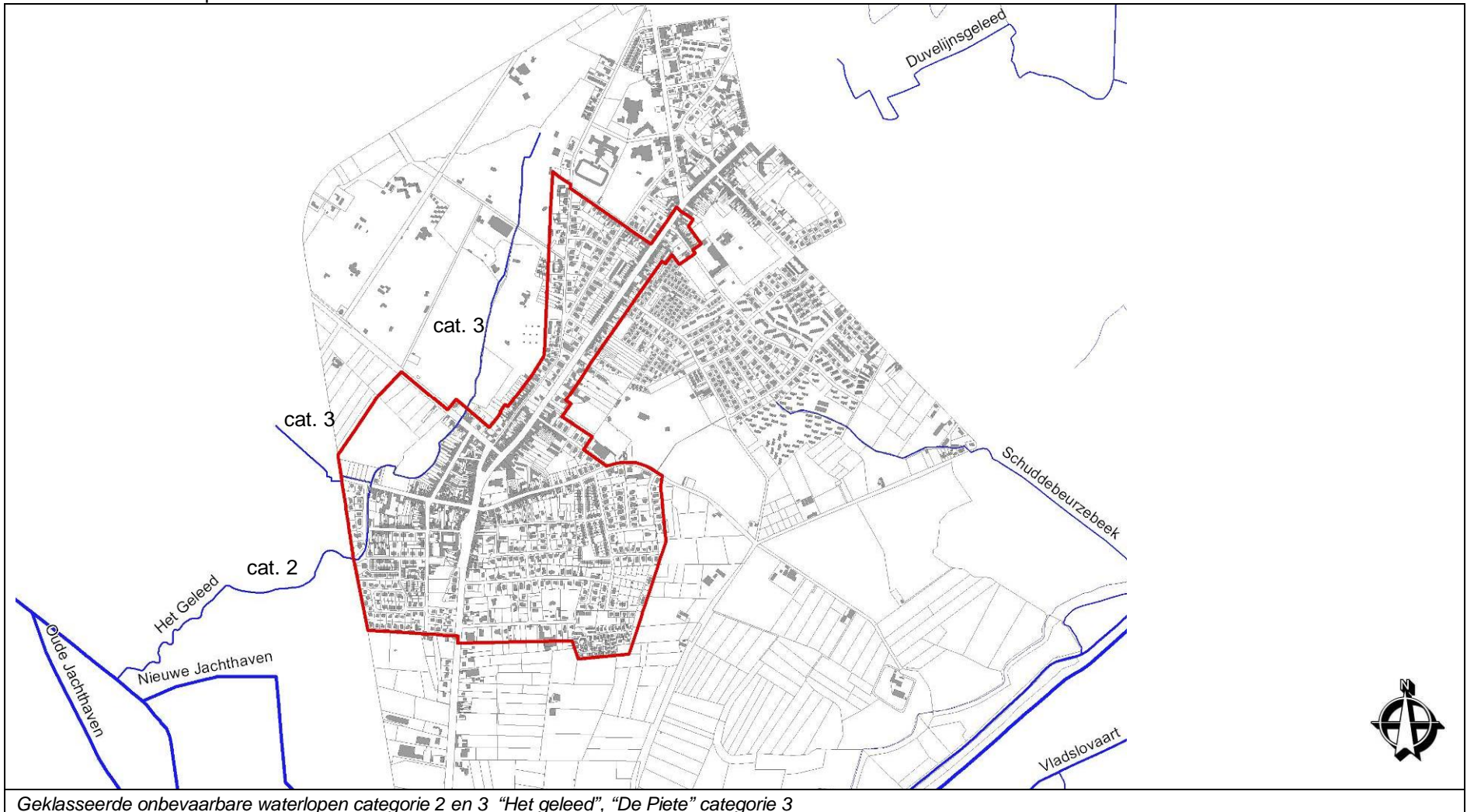


3.2.1 Buurtwegen

Binnen het plangebied vallen de buurtwegen en trage wegen samen met het bestaande wegennet. Er zijn geen trage wegen aanwezig die in onbruik zijn geraakt of opnieuw dienen operationeel te worden gemaakt.

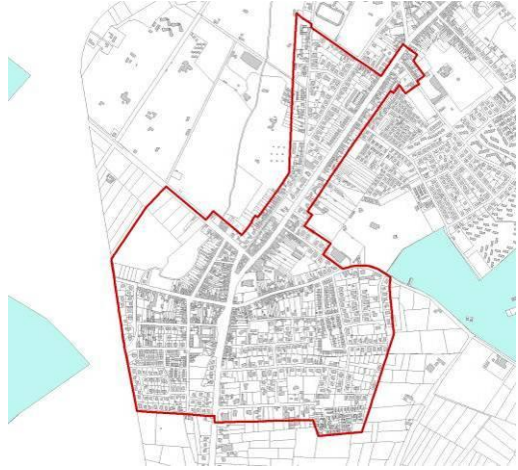


3.2.2 Waterlopen

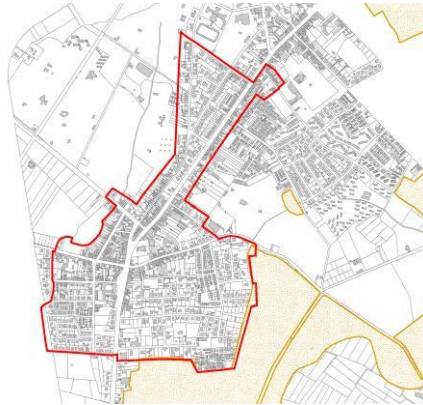


Geklasseerde onbevaarbare waterlopen categorie 2 en 3 "Het geleed", "De Piete" categorie 3

3.4 Beschermings- en klasseringsbesluiten

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Monumenten	geen	<ul style="list-style-type: none"> • IJzermonding en omgeving KB 01/06/1994 • De heiderelicten KB 02/07/1982 • Het erf en omgeving van de hoeve KB 08/09/1995 • Kanaal Nieuwpoort – Plassendale • Vladslovaart • Kreek van Nieuwendamme • Duinen middenkust • Schuddebeurze • IJzermonding – Sint-Laureinsduinen • Westelijke middenkust (Nieuwpoort-Oostende) • Nieuwland en Nieuwpoort
Landschappen	geen	
Stads- en dorpsgezichten		

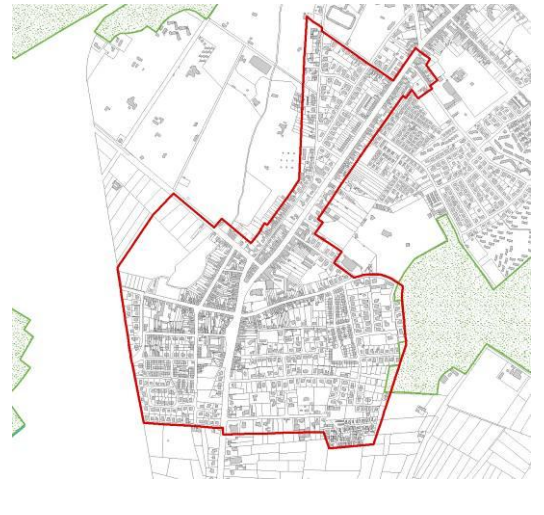
Duinendecreet



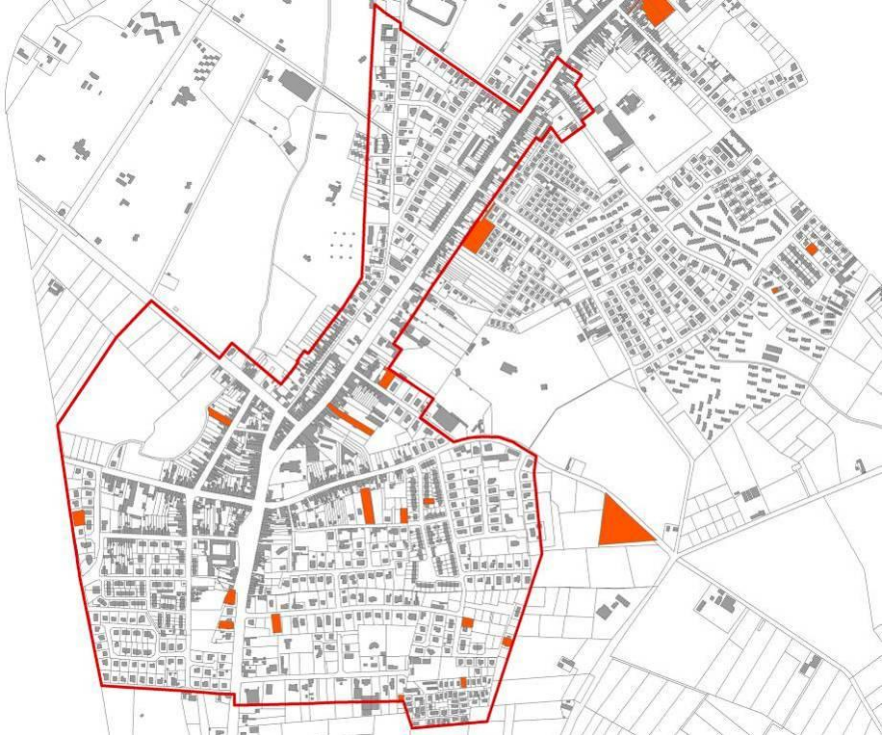
besluit in verband met definitieve afbakening op 16/11/1994, publicatie in Belgisch Staatsblad op 30/11/1994

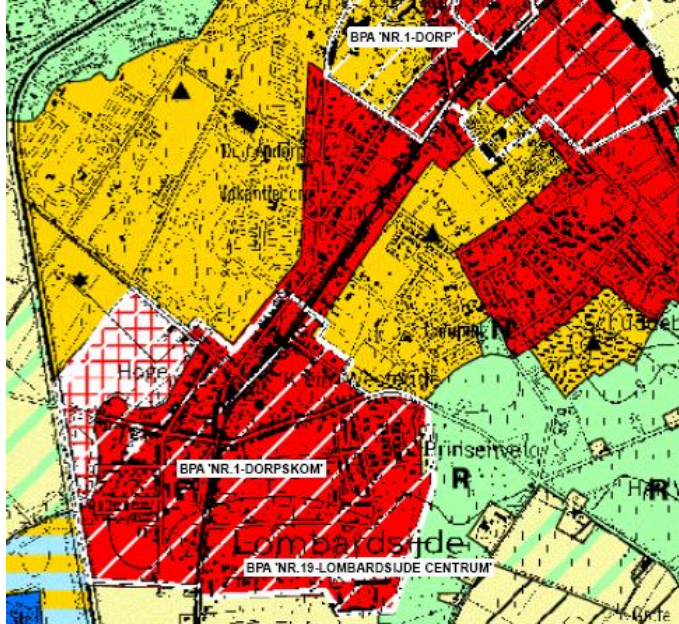
Het plangebied is gelegen aanpalend aan een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied, aangeduid volgens de besluiten van 16/11/94 en 4/10/95, in uitvoering van het decreet van 14/07/93 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen (Duinendecreet).

3.5 Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden


TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED	
Habitatrichtlijngebieden	Minimale zone ten oosten	Zie kaart	
Vogelrichtlijngebieden	geen	geen	
VEN-gebieden	geen	Komt grotendeels overeen met het habitatrichtlijngebied	

3.6 Andere

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gebieden met recht van voorkoop	geen	nvt
Geregistreerde bouwovertrekkingen		
Onbewoonbare en ongeschikt verklaarde woningen	twee	nvt
Geïntariseerde leegstand en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, woningen en	geen	nvt

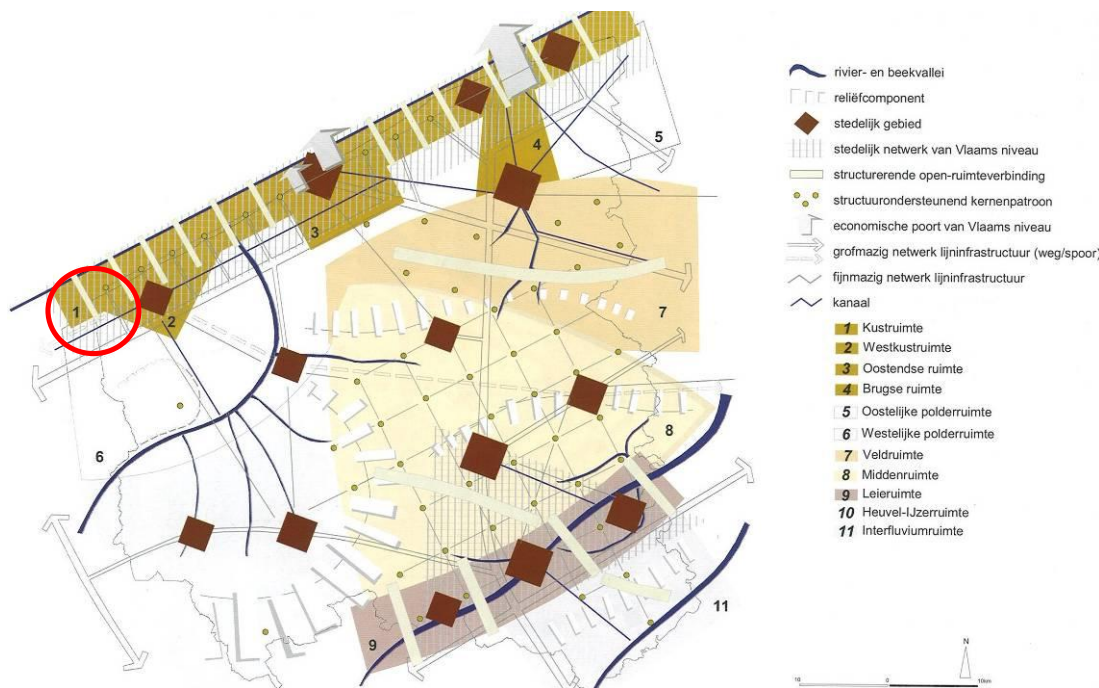
TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
gebouwen		
Erkende herwaarderingsgebieden, woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden		nvt
Archeologische sites	geen	nvt
Inventaris bouwkundig erfgoed volgens www.vioe.be	<p>Bamburgstraat 4, modernistisch enkelhuis</p> <p>Bamburgstraat 26, woning</p> <p>Bamburgstraat 54 – 56, tweegezinswoning uit 1924</p> <p>Bamburgstraat 68, woning</p> <p>Baronstraat 4 – 26, rij arbeiderswoningen</p> <p>Bassevillestraat 5, diephuis</p> <p>Bassevillestraat 7, villa</p> <p>Dorpsplein 10, hoekhuis</p>	nvt

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
	<p>Dorpsplein 19, pastorie Dorpsplein 28, eclecticisch enkelhuis Dorpsplein 32 – 34, enkelhuizen Dorpsplein 40, parochiekerk O. –L. -Vrouw Visitatie Dorpsplein 44 – 46, enkelhuizen Hoogstraat 34, 36, 38, eclecticische eenheidsbebouwing Lombardsijdelaan 16, cottage Lombardsijdelaan 33, “Le Val-Berry”, cottage, afgebroken Lombardsijdelaan 35, diephuisje, afgebroken Lombardsijdelaan 77-81, driewoonst Lombardsijdelaan 87-97, tweewoonst Lombardsijdelaan 128, “Les Peupliers”, enkelhuis Lombardsijdelaan 131, arbeidershuisje Lombardsijdelaan 133-143, rijtje arbeidershuizen Lombardsijdelaan 184, voormalig hotel “Belle Vue” Lombardsijdelaan 221, “Brasserie L’Avenir”, neogotisch gebouw Lombardsijdelaan 239, breedhuis Nieuwpoortlaan 47, wederopbouwhoeve Oude Nieuwpoortstraat 1, modernistisch huis Oude Nieuwpoortstraat 3 – 4, dubbelwoonst Oude Nieuwpoortstraat 10, vrije lagere en kleuterschool, z.g. “Sint-Jozefinstituut” Schoolstraat 3, boerenarbeidershuis Schoolstraat 37, gemeenteschool en directeurswoning Strandlaan, steunpunt Seydlitz Zeelaan 1, hoekhuis in cottigestijl Zeelaan 7, hoekhuis Zeelaan 33, z.g. “Rosette”, enkelhuis</p>	

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Landschapsatlas	<p>De ankerplaats in het oosten van het plangebied dringt het plangebied enkele vierkante meters binnen. Het kanaal Plassendale-Nieuwpoort vormt de zuidelijke grens.</p> <p>In deze ankerplaats ligt een overgangszone tussen duinen en polders die echter landschappelijk beperkt tot uiting komt. Het noordwestelijke zandige gedeelte was vroeger een binnenduinencomplex dat zich na de Duinkerke-I-transgressie heeft gevormd. Deze duinen zijn lang beïnvloed geweest door erosie en begrazing, ze worden omwille van hun licht golvend karakter "kopjesduinen" genoemd. In dit gebied kwam en komt heidevegetatie en schrale graslandvegetatie voor door de begrazing en door de voedselarme ontkalkte ondergrond (zoals in de veldgebieden). Deze oude duinen kunnen als historisch permanent grasland bestempeld worden.</p>	
Biologische waarderingskaart	<p>In het oosten van het gebied: complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. (terreinbezoek door karteerder: juli 2002). Het gaat hier om een ruigte op voormalig akkerland, opgehoogde of vergraven terreinen... en verruigd grasland.</p> <p>Dit gebied grenst aan meer gebieden met biologische waardering</p>	

4 RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN EN OVERIGE BELEIDSPLANNEN

4.1 Relatie met bovenlokale ruimtelijke structuurplannen



Binnen het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen** (RSV) wordt een onderscheid gemaakt tussen gemeenten gelegen in het stedelijk gebied en gemeenten gelegen in het buitengebied. Van de gemeenten gelegen in het buitengebied zijn een aantal geselecteerd als economisch knooppunt. De groei van activiteiten moet zoveel mogelijk worden opgevangen in de stedelijke gebieden en economische knooppunten. Dit enerzijds om de leefbaarheid en economische slagkracht van de steden te versterken en anderzijds om verdere versnippering en aantasting van de open ruimte tegen te gaan. Naast de stedelijke gebieden worden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen tevens een aantal stedelijke netwerken geselecteerd. Door hun ligging en hun functie zijn bepaalde stedelijke gebieden een onderdeel van een groter geheel: het stedelijk netwerk. Het stedelijk netwerk is een complementair en samenhangend geheel van stedelijke gebieden en van structuurbepalende elementen van het buitengebied die verbonden zijn door infrastructuur. Stedelijke netwerken zijn op hun beurt bepalend voor de Vlaamse ruimte.

Het stedelijk netwerk van de Kust wordt beschouwd als een stedelijk netwerk op Vlaams niveau. Naast de regi-

onaal stedelijke gebieden Brugge en Oostende, het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke Heist en de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau Blankenberge en Veurne, maken de gemeenten Nieuwpoort, De Panne, Koksijde, Middelkerke, De Haan en Zuienkerke er deel van uit. Bij de uitwerking van het stedelijk netwerk moeten ontwikkelingsperspectieven worden uitgewerkt, zowel voor de stedelijke gebieden als het buitengebied en dat in sterke

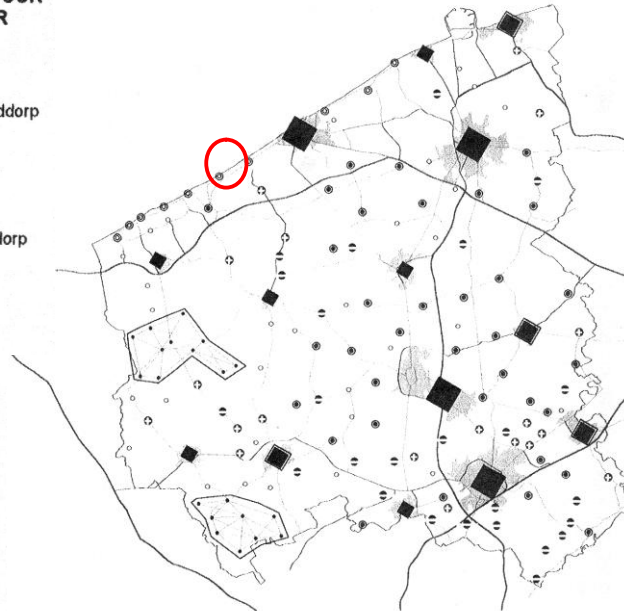
onderlinge samenhang. Het stedelijk netwerk is daarbij niet één aaneengesloten stedelijk gebied, maar het betreft een ruimtelijk beleidskader met een belangrijke plaats en rol voor de structuurbepalende functies van het buitengebied binnen het stedelijk netwerk. De potenties van het stedelijk netwerk Kust moeten op een zodanige wijze worden benut dat de bestaande natuurlijke en agrarische structuur in hun ontwikkeling worden versterkt.¹

**SELECTIE RUIMTELIJKE STRUCTUUR
NEDERZETTINGSSTRUCTUUR**

- structuurondersteunend hoofddorp
- ⊙ kusthoofddorp
- ▽ meervoudig hoofddorp
- ⊕ bedrijfsondersteunend hoofddorp
- ⊖ herlocalisatiehoofddorp
- woonkern

**VLAAMSE SELECTIE :
STEDELIJKE GEBIEDEN**

- ◆ regionaal stedelijke gebied
- ◆ structuurondersteunende gebied
- ◆ kleinstedelijke gebied



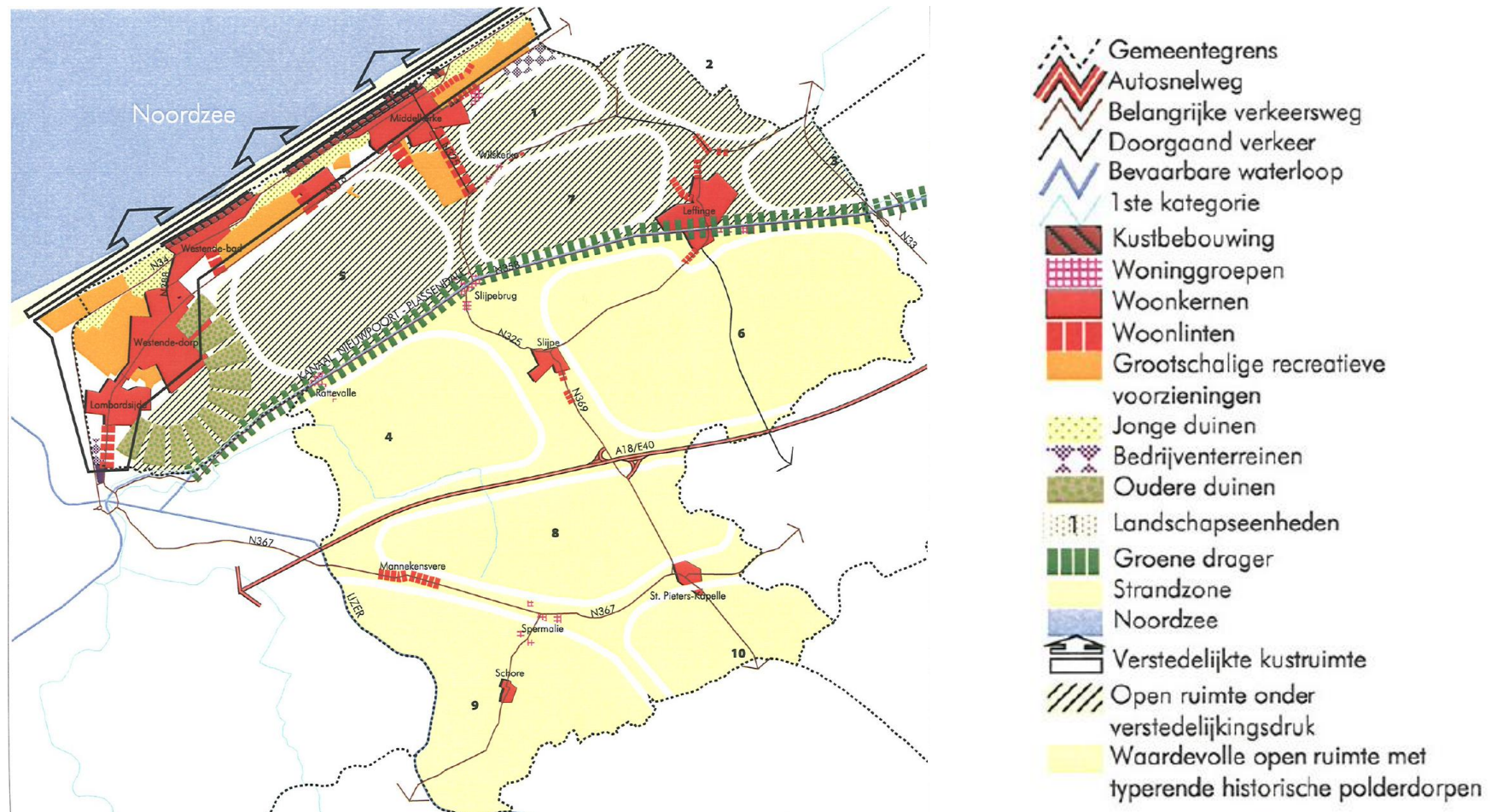
In het **Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen** (MB 06 maart 2002) wordt Lombardsijde (als deel van Westende) geselecteerd als kusthoofddorp. Het behoort door zijn ligging tot het stedelijk netwerk Kust. Dit houdt in dat er een flankerend woonbeleid nodig is om voor de eigen woning behoefte te garanderen. Wanneer een kern tot het regionaal stedelijk gebied Oostende zou behoren, vervalt deze selectie.

De Koninklijke Baan – kusttram is een structureel lijnelement dat versterkt dient te worden.

De Lombardsijdelaan en verlengde is geselecteerd als functionele fietsroute.

¹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen blz 351

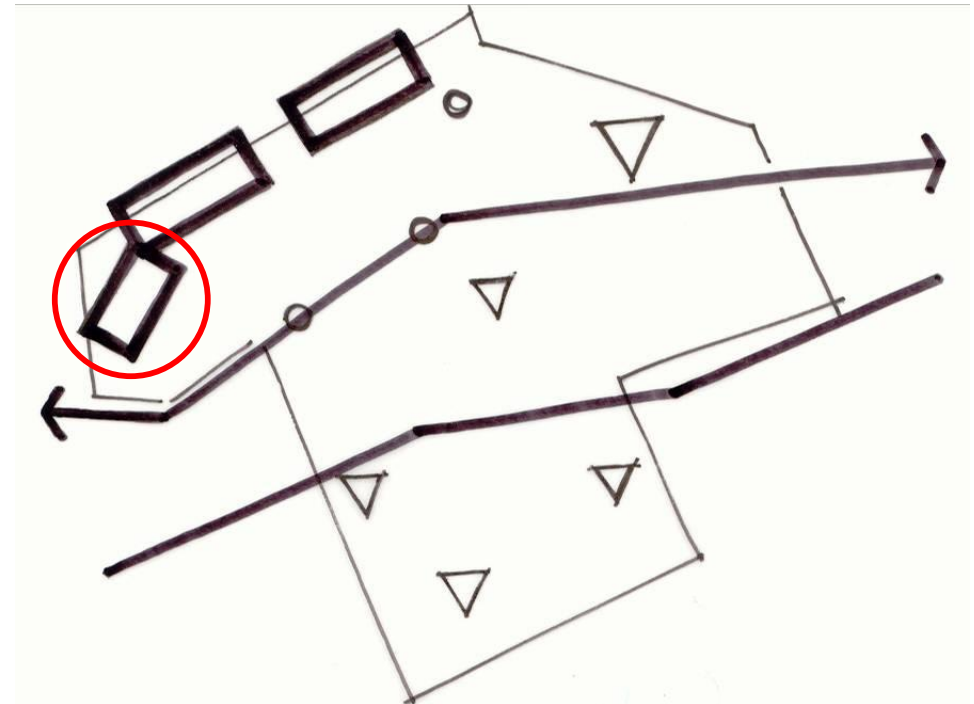
4.2 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan



Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan maakt het plangebied deel uit van het kusthoofddorp Westende

4.2.1 Algemene bepalingen

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Middelkerke werd in maart 2008 gezien en definitief goedgekeurd door de gemeenteraad. Het plangebied van het RUP wordt in de gewenste ruimtelijke structuur gezien als vrij stedelijk kustdorp, als overgang naar de landelijke kernen.



Figuur: types van nederzettingen

4.2.2 De bestaande ruimtelijke structuur

Algemeen

Lombardsijde ligt in het uiterste zuidwesten van de gemeente Middelkerke. Deze voormalige deelgemeente was destijds gedeeltelijk gelegen op grondgebied Nieuwpoort. Momenteel wordt deze deelgemeente begrensd door de N34 (de Koninklijke Baan), die hier afbuigt naar het hinterland toe. De bebouwing grenst aan het dorp van Westende in is hier een uitloper van. De daadwerkelijke dorpskom bevindt zich in het zuidwesten rond het dorpsplein aan de Nieuwpoortlaan.

Belangrijkste kenmerken:

- N318 doorsnijdt kern van Lombardsijde;
- Commerciële voorzieningen en horeca op lokaal niveau;
- Kern als uitloper van Westende en Nieuwpoort;
- Divers scala aan woontypologieën;
- Langgerekte structuur;

Bebouwingsstructuur

Op basis van deze typologieën kunnen bepaalde ruimtelijke fragmenten worden onderscheiden:

Kleinschalig weefsel

De kern van Lombardsijde vertrekt vanuit het dorpsplein aan de Nieuwpoortlaan noordwaarts. Een andere kern is deze van Westende. Deze kernen vertrekken beiden vanuit quasi gesloten bouwblokken. Tussen deze kernen verdunt het weefsel tot een dubbele rij lintbebouwing, van gesloten naar open bebouwing. Ook naar het zuiden toe vertrekt vanuit de kern van Lombardsijde een uitdunnend, onafgewerkt lint.

Grootschalig weefsel

Indien de kern van Lombardsijde een duidelijke afbakening krijgt kunnen meergezinswoningen in dit gebied op een verantwoorde manier.

Open ruimtestructuur

Het gebied wordt grotendeels omringd met open ruimtes. Ten noordwesten richt deze open ruimte zich naar Nieuwpoort. De bebouwde zone wordt hier van de open ruimte gescheiden door het Geleed, een waterloop van tweede categorie. Aan de zuidoostelijke zijde wordt de open ruimte gevormd door de oude duinen, als typerend landschapselement.

Binnen de kern, en eveneens binnen het RUP, zijn enkele kleinschalige open ruimtes terug te vinden. Het gaat hier over braakliggende terreinen, gemeentelijke speelpleinen, speelweides... Ook de campings kunnen binnen deze ruimtestructuren aanzien worden.

Open ruimtes worden vaak met elkaar – of andere ruimtes – verbonden door voetgangersdoorgangen.

Lijninfrastructuur

Een belangrijke lijninfrastructuur in Lombardsijde is de N318 die de kern doorsnijdt.

Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur

Bedrijvigheid

Tussen de Kustweg en de Nieuwpoortlaan, grenzend aan Nieuwpoort bevindt zich een bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein heeft een totale oppervlakte van 5,2ha. Hiervan is 2,2ha momenteel nog als landbouwgebied ingenomen.

Handel en horeca

Lokale horecagelegenheden zoals cafés en restaurants bevinden zich nabij het centrum. In Middelkerke sluit de horeca over het algemeen goed aan bij de nederzettingen.

Publieke voorzieningen

Lombardsijde beschikt over 2 basisscholen voor kinderen van 2,5 tot 12 jaar. Deze situeren zich beiden ten noordwesten van het centrum van Lombardsijde, op beperkte afstand van elkaar.

Sport en recreatie

In Lombardsijde is een sporthal, golfterrein, voetbalterrein en manege voorzien. Deze laatste wordt vervangen door een *indoor* kinderspeel-
terrein, maar sport blijft toch behoorlijk aanwezig.

Tussen Westende-dorp en Lombardsijde situeren zich langs beide zeiden recreatieve voorzieningen. Deze bestaan in hoofdzaak uit een aantal weekendverblijfparken, vakantiecentra en campings.

Ook de duinen vormen een uniek visueel gegeven met natuureducatieve recreatieve gebruiksfuncties.

Toerisme

Lombardsijde situeert zich tussen de badsteden en de polderdorpen, maar behoort eigenlijk tot geen van beide. De nadruk zal in de toekomst steeds liggen op de permanente bewoning en niet op de toeristische verblijfsrecreatie zoals bij de badsteden.

4.2.3 Globale gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau

Gewenste positie en rol van Middelkerke

- Middelkerke als eerste en tweede verblijfplaats

Middelkerke en Westende onderscheiden zich van de overige kustgemeenten door het grote aanbod aan tweede verblijven in de verstedelijkte kustruimte. Deze potentie zal kwalitatief worden versterkt, rekening houdend met het draagvermogen van de omgeving. Hierdoor is het noodzakelijk de publieke ruimte te optimaliseren.

Lombardsijde speelt hier als uitloper van Westende een belangrijke rol in. De nadruk zal hier wellicht meer liggen op permanente verblijven.

- Middelkerke als bewaarder van het gave polderlandschap

Middelkerke situeert zich in het stedelijk netwerk van de kust, maar maakt tevens (voor het grootste gedeelte) deel uit van het open polderlandschap dat zich achter deze kustzone situeert. De gemeente zal dan ook de nodige maatregelen nemen voor het behoud van deze open ruimte met haar essentiële functies natuur en landbouw en met de karakteristieke polderdorpen.

De zuid – oost gesitueerde open ruimte aan het plangebied wordt momenteel beschermd door enerzijds de bestemming als natuurreservaat (Schudderbeurze) volgens het gewestplan en de bescherming van het duinendecreet. Hierbij is het wenselijk de potenties van het geheel in het kader van de natuurwaarden verder te laten ontwikkelen.

Binnen dit gebied wordt natuur als hoofdfunctie aanzien en is recreatie een nevenfunctie. Natuurwaarden zijn tevens terug te vinden in de verspreid voorkomende relicten.

Gewenste ruimtelijke structuur

- Gewenste ruimtelijk – natuurlijke structuur

In het gemeentelijk structuurplan worden in het gebied vooral de oude duinen als belangrijke natuurlijke structuren aangezien. De oude en nieuwe duinen zijn ruimtelijk kwetsbare gebieden waarin het behoud en waar noodzakelijk het herstel van de natuurwaarden voorop staat. Deze duinen vormen op lokaal niveau een ideaal aanknopingspunt om er de ecologische infrastructuur op te enten.

De zuid – oost gesitueerde open ruimte wordt momenteel beschermd door enerzijds de bestemming als natuurreservaat (Schudderbeurze) volgens het gewestplan en de bescherming van het duinendecreet. Hierbij is het wenselijk de potenties van het geheel in het kader van de natuurwaarden verder te laten ontwikkelen.

Binnen dit gebied wordt natuur als hoofdfunctie aanzien en is recreatie een nevenfunctie. Natuurwaarden zijn tevens terug te vinden in de verspreid voorkomende relicten.

Het Geleed vormt momenteel de noordwestelijke natuurlijke begrenzing van Lombardsijde. Ook in de toekomst zal het als ecologische drager op lokaal niveau te worden bestendigd. Hierlangs situeert zich het woonuitbreidingsgebied van Lombardsijde, wat mede van deze potentie kan genieten.

- Gewenste nederzettingstructuur

Lombardsijde situeert zich tussen de badsteden en de polderdorpen, maar behoort eigenlijk tot geen van beide. De nadruk zal steeds liggen op de permanente bewoning en niet op de toeristische verblijfsrecreatie zoals bij de badsteden. De bebouwingsconcentratie is, in tegenstelling tot de meeste polderdorpen, vrij hoog rond de N318, die de ruggengraat vormt van dit dorp en waarlangs de kleinschalige aaneengesloten bebouwing primeert. Verder verwijderd van het centrum situeren zich verkavelingen, die meestal als een onoverzichtelijk en oriëntatieloos geheel worden ervaren. Ook de ongebreidelde uitbreiding van deze verkavelingen komt de eigenheid van het dorp niet ten goede. Hiertoe is het wenselijk een grondige aanpak

van de publieke ruimte door te voeren en naar de toekomst toe totaalprojecten (met een kwaliteitsvol concept naar inrichting toe) te ontwikkelen. De permanente bewoners dienen eveneens te kunnen genieten van de unieke ligging van deze kern, nabij de kust. Hiertoe wordt vooropgesteld een optimale verbinding te creëren van Lombardsijde met de kustzone.

Het woonuitbreidingsgebied dient te worden aangesneden om te voldoen aan de behoefte van de lokale bevolking. Het gebied sluit perfect aan bij de kern van Lombardsijde en heeft weinig potenties naar de landbouw. Dit deel is bij goedkeuring van het GRS uitgesloten door de deputatie. Voor een gemotiveerde afwijking op het GRS kan verwezen worden naar de argumentatie in paragraaf 5.3.

De gebieden voor verblijfsrecreatie dienen omgezet te worden naar gebieden waar permanentverblijf mogelijk is. Deze problematiek wordt in het kader van Kustactieplan III verder verrijnd.

Het plangebied van het RUP wordt in de gewenste ruimtelijke structuur gezien als vrij stedelijk kustdorp, als overgang naar de landelijke kernen.

Voor het versterken van de identiteit van verstedelijkte kustdorpen worden volgende doelstellingen gehanteerd:

- Het versterken van de kustgebonden toeristisch-recreatieve potenties rekening houdend met de draagkracht van de omgeving;
- Herstellen van het evenwicht tussen de autochtone bewoning en de toeristische infrastructuur;
- Het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van de bebouwing en het publieke domein;
- Het vrijwaren van open ruimte relaties binnen de nederzettingsstructuur.

- Gewenste ruimtelijk – economische structuur

De landbouw is erg belangrijk voor Middelkerke. Niet alleen als sector maar vooral ruimtelijk heeft zij een grote invloed op de gemeente. De ontwikkelingsopties van de landbouw zullen niet altijd samengaan met de beleidsopties voor het versterken van de ecologische infrastructuur en

het in stand houden van de karakteristieke landschappen. Er wordt voor geopteerd om gebiedsgericht tewerk te gaan zodat een evenwichtige wisselwerking ontstaat tussen de natuurlijke structuur en de landbouw.

Het functioneren van de sector wordt optimaal gevrijwaard door het voorbehouden van het landbouwareaal voor de effectieve landbouwvoering en de druk van andere economische sectoren op de open ruimte zo laag mogelijk te houden.

Uitgaande van de bodemgeschiktheid en het typische voorkomen van de polder is het niet wenselijk dat er zich ontwikkelingen voordoen in de richting van grondloze landbouw.

Middelkerke en Westende Bad (incl. Westende dorp en Lombardsijde) werden aangeduid als kusthoofddorpen, dit heeft op economisch vlak tot gevolg dat er een mogelijkheid is voor lokale bedrijvigheid maar enkel in verwevenheid met het wonen. Daarnaast is Slijpe geselecteerd als bedrijfszondersteunend hoofddorp. Dit betekent op economisch vlak dat er in verwevenheid met het wonen de mogelijkheid bestaat voor een lokaal bedrijventerrein van maximum 5 ha. In het kader van de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Oostende is beslist dat er een uitbreiding kan komen van het bedrijventerrein Seashopping met ca 5 ha in functie van lokale bedrijvigheid mits in achtname van volgende randvoorwaarden:

- geen bijkomend lokaal bedrijventerrein elders in de gemeente
- geen bijkomende kleinhandel op het nieuw aan te leggen lokaal bedrijventerrein
- een uitbreiding landinwaarts en niet langsheen de Oostendelaan
- geen bijkomend rechtstreeks verkeer op de Oostendelaan
- Graningatevliet met ruime buffer als uiterste grens landinwaarts.

- Gewenste verkeer- en vervoerinfrastructuur

Er wordt geopteerd om de ontsluiting van gans Middelkerke te concentreren op de afrit Middelkerke (N369). Door aanpassingen aan de huidige overbelaste ontsluitingsweg (N369 – N325) kan het bestemmingsverkeer voor bijna gans Middelkerke afrijden aan de afrit Middelkerke. Dit betekent een uitwerking van de in hogere plannen vooropgestelde kamstructuur ter ontsluiting van de kust.

Via de N369, de voorziene westelijke omleidingweg rond Slijpe, de N325 en een bijkomende westelijke omleidingweg rond Middelkerke komt het verkeer (vanaf de A18) op de N318 (secundair I) zonder één van de kernen te doorsnijden.

Vanaf hier kan het verkeer opgesplitst worden: enerzijds richting Lombardsijde – Westende (linksaf) en anderzijds richting Middelkerke (rechtsaf). De N318 kan dan op termijn heringericht worden (bvb. afslagstroken...) om het verkeer voldoende te laten vlotten.

Het probleem van het beperkte profiel van de Spermaliestraat wordt hierdoor vermeden, zodat er op een verantwoorde manier gemengd verkeer kan toegelaten worden.

De verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid dienen te verbeteren op volgende punten:

- De Bassevillestraat mag geen lokale ontsluitingsweg vormen, maar moet vooral gericht zijn op de zwakke weggebruiker,
 - De doortocht Lombardsijde N318 wordt op termijn volledig heringericht,
 - Er worden verkeersremmende maatregelen voorzien op de Bambergstraat en de Heidestraat,
 - Het sluipverkeer in de Boterdijk in de gaten houden indien nodig moeten er concrete maatregelen genomen worden
 - Volgende fietsoversteken (of fietspaden op gevaarlijke kruispunten) moeten beveiligd worden: Bassevillestraat – Lombardsijdelaan
- Gewenste toeristisch recreatieve structuur

Lombardsijde vormt een ruimtelijke voortzetting van Westende – Dorp, dit door het aan elkaar groeien van beide kernen langsheen het lint van de N318. Hierbij gaat de identiteit en herkenbaarheid van dit dorp verloren. Een herinrichting van de doortocht N318 moet leiden tot een aangename en veilige ruimte. Het dorpsplein zal worden hersteld tot een kwaliteitsvolle publieke ruimte die noodzakelijk is voor het ondersteunen van de centrumfuncties. Hierbij zal de aantrekkelijkheid voor handel, horeca en andere voorzieningen en diensten worden verhoogd. Het centrum zal worden om-

gebouwd tot een multifunctionele ruimte met een levendig aanbod aan lokale voorzieningen.

Lombardsijde situeert zich tussen de badsteden en de polderdorpen, maar behoort eigenlijk tot geen van beide. De nadruk zal steeds liggen op de permanente bewoning en niet op de toeristische verblijfsrecreatie zoals bij de badsteden.

Ten westen van Lombardsijde wordt geopteerd de bestaande recreatieve zone verder uit te breiden. Zo worden extra potenties - uitbreidingsmogelijkheden gecreëerd voor het gebied en krijgt het gebied een zinvolle invulling naar de toekomst toe. Het gebied heeft momenteel geen potenties naar de landbouw toe aangezien het geïsoleerd is gelegen.

De verdere ontwikkeling van het golfterrein moet op een landschappelijk verantwoorde manier kunnen.

4.2.4 Bindende bepalingen

Er zal een gebiedsgericht uitvoeringsplan of bouwverordening worden opgemaakt die uitspraken doet over het aanbod en de kwaliteit van de eerste en tweede verblijven. Dit dient in de eerste plaats te worden gedaan voor Middelkerke en Westende.

Er zal een ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgemaakt waarbij de niet-agrarische functies in de open ruimte een rechtszeker kader krijgen. Voor de kusthoofddorpen Middelkerke als Westende - Lombardsijde een uitvoeringsplan opmaken om een voorprogrammatie voor wonen in te calculeren zoals voorzien in het GRS, zodat beide nederzettingen kunnen instaan voor de eigen groei. Hierbij zal rekening worden gehouden met de gefaseerde aansnijding en het aanbieden van een diversiteit aan woningvormen (mengvorm).

4.3 Stand van zaken met betrekking tot het behalen van het sociaal objectief in Middelkerke²

4.3.1 Het huidig sociaal huurpatrimonium

In 2012 telde Middelkerke 253 sociale huurwoningen:

- 40 sociale huurwoningen RSVK;
- 101 sociale huurwoningen WoonWel;
- 57 sociale huurwoningen sociale huisvestingsmaatschappij Ijzer en Zee;
- 55 sociale huurwoningen OCMW.

Daarnaast telde Middelkerke in 2008 (nulmeting):

- 0 sociale kavels;
- 67 sociale koopwoningen.

4.3.2 Sociaal objectief voor Middelkerke

De gemeente Middelkerke dient volgens het bindend sociaal objectief op basis van het decreet op het grond- en pandenbeleid (2009) 177 sociale huurwoningen te realiseren, namelijk:

- Minstens 148 sociale huurwoningen tegen 2020 (objectief sociale woningen);
- Minstens 29 sociale huurwoningen tegen 2025 (inhaalbeweging omdat de nulmeting uitwees dat Middelkerke minder dan 3% sociale woningen had in 2008).

Het Provinciebestuur bepaalde in 2009 dat Middelkerke maximaal 3 sociale kavels en maximaal 68 sociale koopwoningen kan realiseren.

² Bronnen: Gemeente Middelkerke, Beleidsplan sociale woningen (juli 2012), en Gemeente Middelkerke, Motiveringsnota inzake het bereiken van het bindend sociaal objectief (2012).

4.3.3 Gekende projecten in Middelkerke voor realisatie op korte termijn (uitvoering 2013-2015)

Volgende projecten voor nieuwe sociale woningen zijn voorzien in Middelkerke:

- Markt Middelkerke: 15 huurappartementen;
- Vaardijk Noord, Leffinge: 3 koopwoningen
- Oostendelaan 84, Middelkerke: 3 huurappartementen
- Patrijsstraat, Leffinge: 1 woning
- Monnikenstraat, Slijpe: 4 huurwoningen
- Oostendelaan, Middelkerke: 20 huurwoningen;
- Oostendelaan Matexi: 16 koopwoningen en 14 huurappartementen;
- WUG Slijpe: 29 huurwoningen en 57 koopwoningen;
- Sint-Laureinsstraat, Westende: 4 huurwoningen;
- Zeelaan Lombardszijde: 20 koopwoningen en 40 huurwoningen **(zoals voorzien in dit RUP)**
- Tuinwijkstraat: 4 huurwoningen

Bovenstaande resulteert in 230 nieuwe sociale woningen. Het gaat om 157 sociale huurwoningen en 96 sociale koopwoningen.

4.3.4 Projecten voor realisatie op de middellange termijn (2015-2020)

Volgende projecten voor nieuwe sociale woningen zijn op middellange termijn voorzien in Middelkerke:

- 10 sociale huurwoningen GRUP Molenstraat;
- 75 à 109 sociale huurwoningen WUG Badenlaan;
- 76 à 110 sociale koopwoningen/kavels WUG Badenlaan.

Bovenstaande resulteert in 161 tot 229 nieuwe sociale woningen, 85 tot 119 sociale huurwoningen en 76 tot 110 sociale koopwoningen en kavels.

4.3.5 Eindtotaal sociale woningen op korte en middellange termijn.

Sociale huur:

- 157 op korte termijn;
- 85 tot 119 op middellange termijn

= 242 tot 276 sociale huurwoningen. Het minimum te realiseren aantal sociale huurwoningen wordt dus overschreden. Er zal een contract dienen afgesloten te worden met de Vlaamse overheid.

Sociale koop/kavel:

- 96 op korte termijn;
- 76 tot 110 op middellange termijn.

= 172 tot 206 sociale koopwoningen/kavels. Het maximaal toegelaten aantal sociale koopwoningen wordt reeds op korte termijn overschreden.

4.3.6 Voortgangstoets

Volgens de eerste voortgangstoets van de Vlaamse overheid ten aanzien van het bindend sociaal objectief zijn in Middelkerke tussen 2008 en 2012:

- 36 sociale huurwoningen gerealiseerd, wat neerkomt op een groeiritme van 20,34% (hoger dan gemiddeld groeiritme);
- 0 sociale koopwoningen gerealiseerd en 4 sociale koopwoningen vergund, wat neerkomt op een groeiritme van 5,88% (lager dan gemiddeld groeiritme).

Via een motivatienota heeft de gemeente aangetoond dat voldoende projecten op stapel staan en acties worden uitgevoerd (zie volgende paragraaf) om ook het objectief van sociale koopwoningen te realiseren.

In principe lijkt het erop dat de geplande projecten (inclusief het project zoals voorzien in dit RUP) ervoor zullen zorgen dat het sociaal objectief gemakkelijk zal kunnen gehaald worden.

Echter is dit niet helemaal correct (cfr. de wisselende voortgangstoets) gezien de realiteit niet altijd overeenkomt met de planning. Bovendien gaat het over een minimum dat gehaald moet worden, gezien de specifieke kustproblematiek van de sociale verdringing is het gewenst dat dit objectief wordt overstegen.

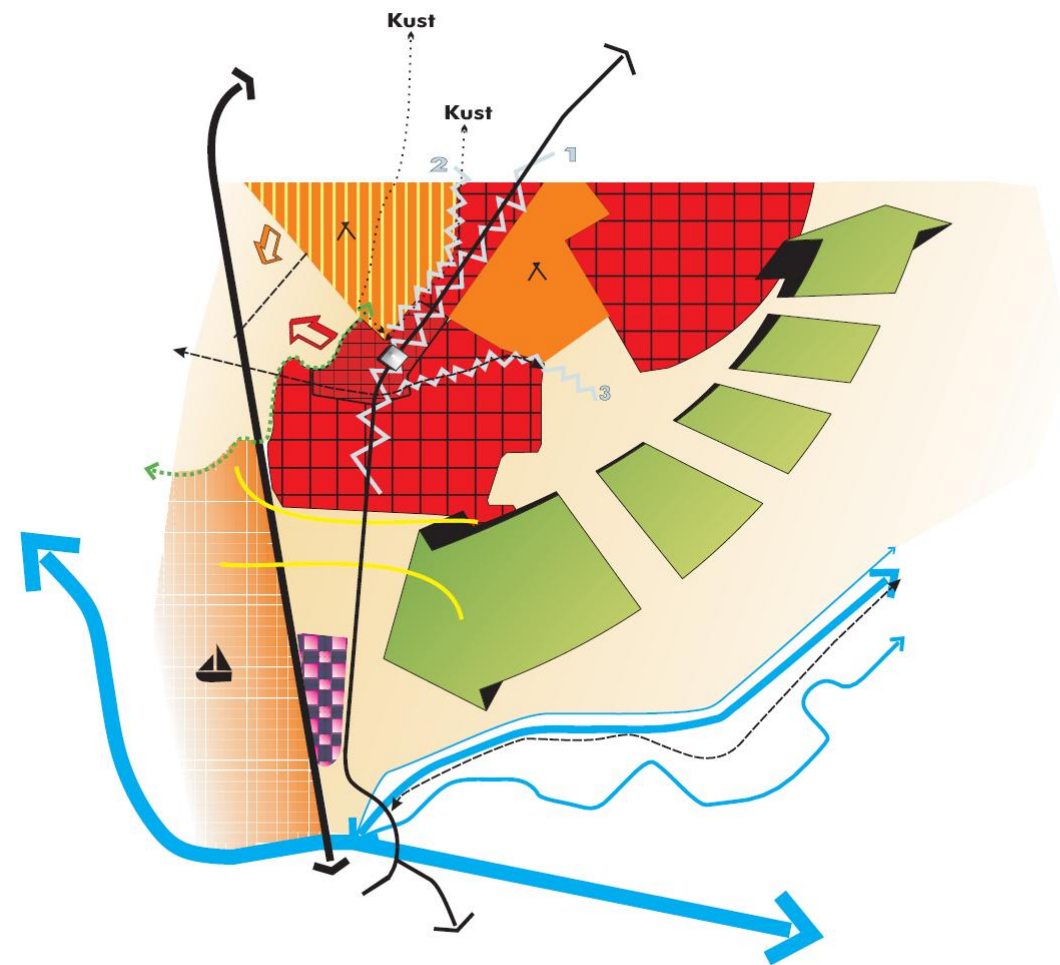
4.3.7 Overige gemeentelijke acties om het aantal sociale en betaalbare woningen in de gemeente te verhogen

Het gemeentebestuur neemt diverse acties en initiatieven om het aantal sociale en betaalbare woningen in de gemeente te verhogen en aldus de deelobjectieven te realiseren, namelijk:

- Opstellen en uitvoeren van het actieplan gronden van Vlaamse (semi-)publiekrechtelijke instanties (GR 06/05/2010), waarbij een overzicht wordt gegeven van alle gronden en percelen in handen van Vlaamse (semi-)publiekrechtelijke instanties;
- Opstellen en uitvoeren van 'actieplan gronden in handen van privaatrechtelijke instanties'. Het actieplan is nog in uitvoering;
- Invoeren van gemeentelijke heffing op de onbebouwde gronden en percelen, waarbij de heffing werd verhoogd om grondspeculatie tegen te gaan en het slapend aanbod te verkleinen;
- Invoeren van gemeentelijke heffing op verkrotting, zodat optimaal gebruik wordt gemaakt van het bestaand patrimonium.

5 VISIEVORMING

5.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan



- Secundaire weg I
- Secundaire weg II
- Lokale verbindingsweg
- Lokale verzamelweg
- Fiets- wandelverbinding
- Open ruimte relatie

- Waterlopen
- Groene drager
- Afbakening centrum met hoge dichtheid
- Residentieel woongebied met lagere dichtheid

- Bedrijvzone
- Zone voor openlucht recreatieve verblijven
- Toeristisch recreatief ontwikkelingsgebied met mogelijkheden naar gemeenschapsvoorziening toe
- Jachthavengebied Nieuwpoort

- Samenhangend open-ruimtegebied
- Herkenningpunten
- Open ruimte verbinding met extra waardevolle elementen
- Herinrichting centrumgebied

- 2. Compartimentering Bassevillestraat en Doornstraat
- 3. Herinrichten fietsoversteken
- Uitbreiding woongebied
- Uitbreiding recreatiegebied

5.2 Visie

Pleinvorming

Het dorpsleven in Lombardsijde moet opgekrikt worden. Bewoners linken dit gebrek aan dorpsleven zelf door het tekort aan voorzieningen, bossen en cafés. Mogelijke oplossingen zijn hier het accentueren van de as klooster – kerk, en het definiëren van Lombardsijde als kern (tot waar komt Lombardsijde precies), en ervoor zorgen dat deze kern niet samensmelt met deze van Westende. In deze kern kunnen meergezinswoningen verantwoord gebouwd worden.

Er wordt een zone met verblijfsfunctie afgebakend waar de belevingswaarde van de plek belangrijk is, omringd door klooster en kerk. Rondom deze zone is de woonzone 'centrumgebied' gelegen, met meer specifiek 'zone voor meergezinswoningen'.

Kustram

Er is sprake van een omlegging van de kusttram langs Lombardsijde, dit zou heel wat mogelijkheden bieden voor de levendigheid van het centrum door de ruimte die zou vrijkomen. De route zou onder meer een fietsverbinding naar Nieuwpoort kunnen worden, in een mix van voetgangers en licht autoverkeer.

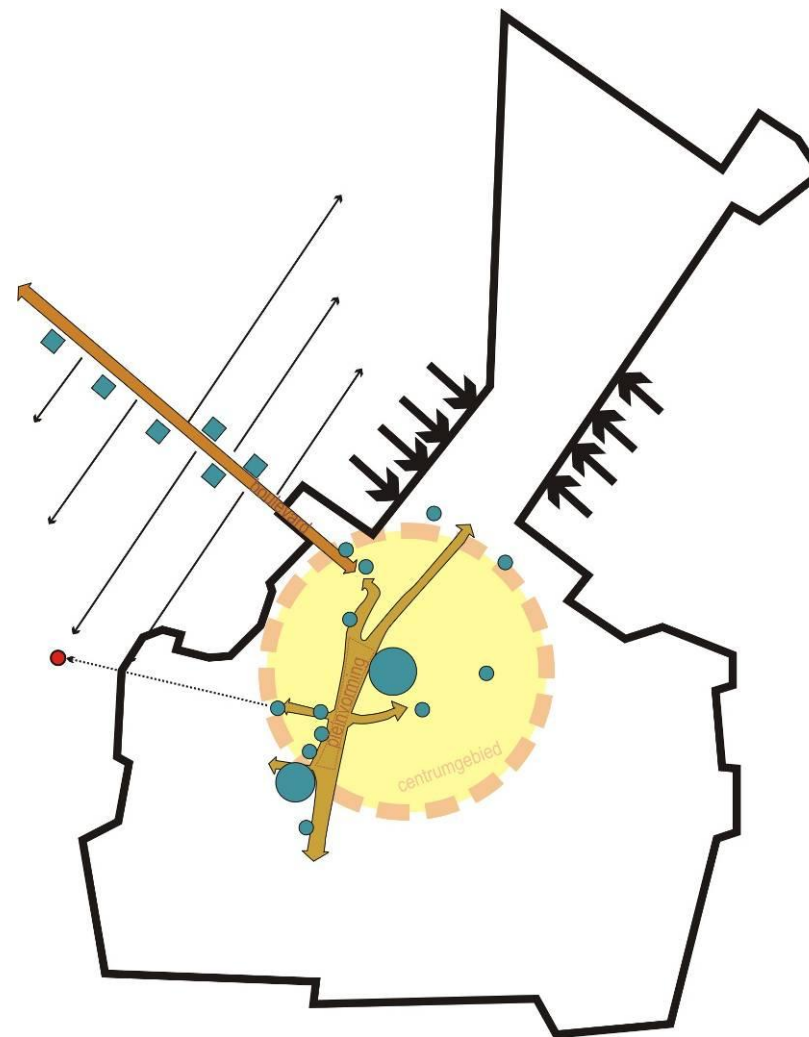
De Zeelaan heeft bij het wegvallen van de kusttram een enorme potentie als wandel/fiets/autoboulevard gebruikt te worden. Dit zou als ankerpunt van Lombardsijde naar de zee kunnen dienen, hierlangs kan dan specifieke bebouwing groeien met open zichtassen naar het landschap.

Ook de link naar de toekomstige tramhalte moet duidelijk aanwezig zijn. Het RUP legt de keuze voor verleggen echter nog niet vast. De verschillende opties moeten open blijven.

Verkavelingen

De verschillende verkavelingen in Lombardsijde veroorzaken een administratieve en ruimtelijke wirwar doordat overal andere regels gelden. De verkavelingen werden individueel gescreend op hun kwaliteiten en verordeningen. Na deze screening is beslist een deel van deze verkavelingen

op te heffen, en te vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften in dit RUP.



Witte dorp

In het Witte Dorp wordt permanent gewoond, wat officieel niet toegelaten is, maar in dit geval niet als storend wordt ervaren. Hier is de aanpak permanente bewoning in weekendverblijven van toepassing zoals omschreven in de codex ruimtelijke ordening (Art. 5.4). Dit wil zeggen dat een tijdelijk woonrecht wordt toegekend (voor de termijnen vermeld in het vernoemde artikel) aan deze permanente bewoners wordt toegekend tot een planologische oplossing gevonden wordt. In dit geval het RUP. In eerste instantie wordt met dit RUP het woonrecht verlengd tot 31 december 2039.

Daarnaast wordt de nabestemming 'wonen' aan deze zone toegekend.

Deze zone heeft de gewestplanbestemming wonen, en in het onderliggende BPA kreeg de zone de bestemming 'woongebouwen – woningen' met nevenbestemming 'vakantiewoningen' en 'bergplaatsen – garages'. Op vandaag is deze zone dus eigenlijk al bestemd voor wonen. Met dien verstande dat er nog een verkaveling van toepassing is die enkel verblijfsrecreatie toelaat.

Gezien de onderliggende bestemmingen lijkt het geen probleem deze zone de bestemming wonen te geven. De gemeente wil enkel zekerheid inzake brandveiligheid en vereisten voor kwalitatief wonen en vraagt hiervoor als voorwaarde voor de omschakeling naar 'wonen' dat de interne wegenis moet voldoen aan de vereisten en uitrustingsgraad die worden opgelegd door het lokaal bestuur en de brandweer.

Pas als aan deze voorwaarde is voldaan voor de volledige zone kan de zone kan de nabestemming gerealiseerd worden. Dit kan enkel voor de totale zone in één keer.

Woonuitbreidingsgebied

De zone die in het gewestplan is aangeduid als woonuitbreidingsgebied, is in onderliggend BPA aangeduid als 'landbouwzone'.

De gemeente wenst in dit gebied een ontwikkeling die duurzame garanties biedt op vlak van betaalbare en sociale woningen, als oplossing voor de specifieke kustproblematiek van de sociale verdringing (zie ook verder 5.3).

Gezien het gebied een samenhangend geheel vormt met het centrumgebied van Lombardsijde en het invullen van deze zone geen gevaar vormt inzake dichtslibben van de open ruimte tussen de kern van Lombardsijde en Westende Dorp, kan op een ruimtelijk verantwoorde wijze op deze wens ingespeeld worden. Het is namelijk een oningevuld gebied gelegen tussen de dorpskern van Lombardsijde, de Koninklijke Baan en de Zeel-aan.

In het GRS staat deze zone, tot aan de grens van het RUP, ook aangeduid als 'uitbreiding woongebied', met volgende richtinggevende tekst in de 'gewenste nederzettingenstructuur': "Het woonuitbreidingsgebied dient te worden aangesneden om te voldoen aan de behoefte van de lokale bevolking. Het gebied sluit perfect aan bij de kern van Lombardsijde en heeft weinig potenties naar de landbouw." Deze passage is bij goedkeuring van het GRS door de deputatie uitgesloten. Voor een gemotiveerde afwijking op het GRS kan verwezen worden naar de argumentatie in paragraaf 5.3.

Voor dit gebied is reeds een visie opgemaakt in het kader van een voorstel van verkavelingsproject. Er worden 180 wooneenheden voorzien, waarvan 60 sociaal³ en 120 betaalbaar. Het ontwerp RUP voorzagt een verhoging van de sociale last overeenkomstig het Grond- en Pandendecreet tot 25 %. Via contractuele weg werd een vrijwillige realisatie van 20 sociale woningen bedongen tussen de grondeigenaar en de SHM. Daarbovenop voorzagt het RUP een sociale last van 25% op de overige woongege-

den. Op een totaal van de 160 overige woongelegenheden zou er een sociale last van 40 sociale woningen worden opgelegd. Deze 40 sociale woningen zouden aldus bovenop de 20 sociale woningen komen die overeenkomstig rechtstreeks door de SHM zouden worden aangevraagd.

In het advies van de GECORO van 7 januari 2014 wordt evenwel gewezen op de recente vernietiging door het Grondwettelijk Hof van de bepalingen inzake de sociale last in het Grond- en Pandendecreet. Meer bepaald formuleerde de GECORO een gunstig advies onder o.m. de volgende voorwaarde: *“Gelet op recente uitspraken van het Grondwettelijk Hof met betrekking tot bepaalde delen van het decreet grond- en pandenbeleid en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (wonen in eigen streek, sociale lasten,...) dient het RUP gescreend te worden op passages die strijdig zijn met de betreffende uitspraken van het Grondwettelijk Hof. De GECORO wenst te benadrukken dat de geest van zone 4 “zone voor sociale en betaalbare woningbouw”, nl. woningen aanbieden aan jonge gezinnen die vandaag geen betaalbare woning vinden in de regio, behouden dient te blijven.”*

Ingevolge de vernietiging van verschillende bepalingen van het Grond- en Pandendecreet in de arresten 144/2013 en 145/2013 van het Grondwettelijk Hof is het inderdaad juridisch onmogelijk geworden om binnen dit RUP een regeling voor wonen in eigen streek en een sociale last te verankeren..

De opname van een zone voor sociale woningen in een RUP lijkt, na de vernietiging van het grond- en pandendecreet, slechts mogelijk mits een goede kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing, meer bepaald na de uitvoering van een grondige behoeftestudie (er moet rekening gehouden worden met het potentiële aanbod aan gronden van sociale actoren alvorens gronden van private actoren worden herbestemd), de beperking van de bestemming voor sociale woningen in tijd (de rechtsonderhorige mag niet voor onbepaalde tijd in het ongewisse gelaten worden omtrent de reële bestemmingsmogelijkheden van de betrokken gronden)d) en mits een

grondig onderzoek inzake ruimtelijke kwaliteit (de inplanting van sociale woningen is niet in iedere omgeving passend)⁴.

De uitvoering van dergelijke studies is in het kader van huidig RUP en het toepasselijke dwingende tijdsbestek niet mogelijk.

Ondanks de vernietiging van het grond- en pandendecreet wenst de gemeente, zoals ook wordt vooropgesteld door de GECORO, haar sociaal engagement te behouden. De realisatie van de sociale wooneenheden wordt niet lager geregeld in het RUP, maar is juridisch verzekerd ingevolge een contract van de private ontwikkelaar met een sociale huisvestingsmaatschappij inzake de verkoop van de noodzakelijke oppervlakte grond voor de oprichting van 60 sociale woningen.

Voor de overige gronden binnen het gebied worden in het RUP garanties opgenomen teneinde de prijs ‘betaalbaar’ te houden. De garantie van betaalbaarheid gebeurt aan de hand van een ‘prijsclausule’.

De ontwikkelaar voorziet voor het gedeelte ‘betaalbaar wonen’ een basisprijs die uitgaat van de prijs voor sociale woningen, met een prijscorrectie in min voor de grond en een prijscorrectie in plus voor de woning.

De berekening gebeurt als volgt. De basisprijs is de prijs voor de sociale woningen volgens de kostprijstabel van de VMSW⁵. Deze basisprijs wordt vermeerderd met maximum 40% voor studiekosten, financiële kosten, afwerkingskosten, enzovoort. Een tweede correctiefactor wordt berekend op

⁴ DEFOORT, P.J., “Rechtsgevolgen van de vernietiging van de sociale last door het Grondwettelijk Hof”, TROS 2013, 72, p. 72. Dit blijkt ook uit de richtlijnen van de Vlaamse overheid op de websites van de Departementen Ruimte Vlaanderen en Wonen Vlaanderen.

⁵ Deze kostprijstabellen worden als bijlage bij dit RUP opgenomen. Ze zijn ook te vinden op de volgende website: <http://www.vmsw.be/nl/professionelen/abc/a2001/10-voorbeelden/a2001-praktische-voorbeelden-inlichtingenfiche>

de venale waarde. De grond wordt verkocht aan 80% van de venale waarde. Op die manier wordt een prijs voor het betaalbaar gedeelte bekomen die tussen de commerciële en de sociale markt in ligt.

Er wordt een gemiddelde dichtheid van 30 wooneenheden per hectare bekomen. Algemeen hanteert de gemeente een gewenste dichtheid voor nieuwe woongebieden van 25 à 35 wooneenheden/ha.

De kavels voor betaalbaar wonen blijven in oppervlakte beperkt tussen de 150 en 500 m². Met andere woorden voldoen deze kavels aan de vereiste bescheiden last die wel nog toepasselijk blijft op basis van het grond- en pandendecreet.



Figuur: Structuurvisie voor de verkaveling 'Zeelaan', gelegen tussen Zeelaan, Koninklijke Baan, Schoolstraat en Hoogstraat.

De gewenste typologie is halfopen tot gesloten bebouwing, met enkele meergezinswoningen, van een schaal afgestemd op deze van de omgeving. Voor de meergezinswoningen worden twee bouwlagen plus een dakverdieping voorzien. Per bouwblok wordt bij voorkeur in eenzelfde stijl gebouwd.

De nieuwe woonwijk wordt ontsloten via de Zeelaan. Langs de Zeelaan wordt een nieuw open plein voorzien als poort tot de bebouwde kern van Lombardsijde.

Een centrale groen- en wateras structureert de nieuwe woonwijk. Deze is gebaseerd op de bestaande grachten- en beekstructuur. Centraal kan een verbreding voorzien worden die ook als waterbuffer kan functioneren. De groen-wateras wordt gekoppeld aan langzaam-verkeersroutes.

De keuze van typologie en aard van de woningen (betaalbaar) is ingegeven door de wens van de gemeente Middelkerke om jonge gezinnen aan te trekken, die vandaag in de regio geen betaalbare woning vinden. In die zin is het ook aangewezen voldoende speelruimte voor te behouden, en dit best zo centraal mogelijk in de verkaveling.

Erfgoed

Lombardsijde herbergt een groot aantal waardevolle gebouwen. Hiervoor verwijzen we naar de Inventaris van het waardevol erfgoed.

De gemeente wenst dit waardevol erfgoed maximaal te behouden en te versterken. Waardevol erfgoed kan naast onderhouds- en instandhoudingswerken verbouwd en uitgebreid worden met respect voor de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Vormgeving en materiaalkeuze dienen esthetisch verantwoord en in harmonie met de bestaande waardevolle elementen. Alle kenmerken waaraan het gebouw zijn cultuurhistorische waarde te danken heeft, blijven best behouden. Ook zal aandacht moeten uitgaan naar de contextwaarde van het waardevol erfgoed.

Het waardevol erfgoed wordt aangeduid op het juridisch plan, maar bewust niet op het grafisch plan. Op die manier kan een evaluatie van de waarde van elk pand gebeuren op het moment van een vergunningsaanvraag en kan de sectorale wetgeving toegepast worden.

5.3 Specifieke onderbouwing inname woonuitbreidingsgebied – problematiek ‘betaalbare’ woningen – door LDR

I. SITUERING EN TOELICHTING

1. Het gemeentebestuur Middelkerke wenst in het kader van de procedure tot opmaak van het RUP Lombardsijde een gebied dat momenteel volgens het vigerende BPA ‘Lombardsijde Centrum’ is bestemd als een bouwrijpe landbouwzone te herbestemmen naar woongebied en meer bepaald een woongebied dat bestemd is voor ‘betaalbaar’ wonen.

De grootste bekommernis van zowel de gemeente als de provincie (als toezichhoudende overheid) is gelegen in het doorbreken van de speculatieve prijzen van de bouwgronden en woningen aan de Kust, en de hieraan verbonden verdringing van de eigen bevolking en de jonge gezinnen met kinderen.

2. In principe is er in het GRS geen aanknopingspunt om bijkomend woongebied te creëren. Evenmin ligt een recente woonbehoeftestudie voor. Desalniettemin staat vast dat er een **dringende nood** is aan sociale, of minstens betaalbare woningen in Middelkerke. Deze dringende nood werd reeds aangetoond in het Leefbaarheidsonderzoek voor de Kust⁶. In navolging van deze studie heeft het provinciebestuur besloten om deze problematiek grondig aan te pakken. Men is daarbij gestart met de opmaak van de nota ‘Op zoek naar instrumenten om betaalbaar wonen aan de kust mogelijk te maken, december 2006’. Ook in deze studie wordt de problematiek aangaande een tekort aan sociale / betaalbare woningen herhaald, tevens wordt gezocht naar concrete oplossingen.

Het uitgangspunt van de studie (zie p. 11) was dat minder kapitaalkrachtige en jonge gezinnen het moeilijk hebben een woning of appartement te

⁶ Leefbaarheidsonderzoek voor de Kust, Mieke Meire en Piet Bracke, Universiteit Gent, vakgroep sociologie en provinciebestuur West-Vlaanderen, 2005

vinden aan betaalbare prijzen en dat de lokale bewoners hierdoor worden verdrongen uit de kustgemeenten. De fenomeen speelt aan de kust sterker dan in de rest van Vlaanderen, omwille van de specifieke problematiek van de tweede verblijven voor het kusttoerisme. Het woonaanbod wordt steeds meer op die commercieel interessante doelgroep gericht. Het overgewicht van tweede verblijven creëert in bepaalde wijken buiten het hoogseizoen een minder aantrekkelijke sfeer door een opvallende leegstand en bovendien is de druk op duinen en polders toegenomen door een stijgende druk op de grondmarkt. Aan de kust is de vraag van de lokale besturen dus groot naar maatregelen in verband met betaalbaar wonen. De sociale woningbouw komt slechts tegemoet aan een deel van de problematiek. Daarnaast willen de lokale besturen ook initiatieven ontwikkelen ten aanzien van de middengroep. De problematiek van de betaalbaarheid beperkt zich lang niet meer tot de onderste laag van de maatschappij.

3. In principe is er (nog) geen aanknopingspunt om bijkomend woongebied te creëren, gezien er geen woonbehoeftestudie voorhanden is. Doch moet dit genuanceerd worden, want de provincie heeft in zijn herziening van het PRS volgende ruime taakstelling voor Middelkerke voorzien :

2012-2017	2012-2022	2017-2022
634	971	337

Hierbij wordt Westende-Bad (incl. Westende-dorp en lombardsijde) gezien als één van de 3 woonkernen.

4. Het gemeentebestuur Middelkerke wenst in het kader van de procedure tot opmaak van het RUP Lombardsijde een gebied dat momenteel volgens het vigerende BPA ‘Lombardsijde Centrum’ is bestemd als een bouwrijpe landbouwzone te herbestemmen naar een woongebied voor betaalbaar wonen. Volgens het gewestplan was de bouwrijpe landbouwzone oorspronkelijk bestemd als woonuitbreidingsgebied. Het BPA heeft het woonuitbreidingsgebied voor naar schatting 80% herbestemd als een bouwrijpe landbouwzone en voor de rest als woongebied. Het BPA wijkt aldus af van

het gewestplan wat betreft de herbestemming naar bouwrijpe landbouwzone.

Het toenmalige artikel 14, derde lid Coördinatiedecreet RO bepaalde dat een BPA zich moest richten naar de aanwijzingen en de bepalingen van het gewestplan. Een BPA kon “desnoods” afwijken van het gewestplan, maar in dit geval moest deze afwijking heel uitvoerig worden gemotiveerd. De rechtspraak van de Raad van State toonde zich uiterst streng ten opzichte van BPA's die afweken van het gewestplan.

Noch in het BPA ‘Lombardsijde Centrum’, noch in het ministeriële goedkeuringsbesluit staat er enige aanwijzing waaruit zou blijken dat voor het BPA een beroep werd gedaan op de bepaling die het mogelijk maakte om “desnoods” af te wijken van het gewestplan. Nochtans bestemt het BPA het *quasi* volledige woonuitbreidingsgebied als een bouwrijpe landbouwzone. De afwijking is niet gemotiveerd.

Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State kan een BPA geen zones met grote omvang binnen een WUG onttrekken aan de woonfunctie, anders is er sprake van een afwijking van het gewestplan. *De motivering dat dit vanuit het ontbreken van woonbehoefte gebeurt doet hieraan geen afbreuk.*⁷ Uit dit arrest valt af te leiden dat zelfs een eventuele motivering over het ontbreken van een woningbehoefte voor Lombardsijde geen wettig motief zou zijn geweest om het woonuitbreidingsgebied in het BPA te bestemmen tot een bouwrijpe landbouwzone.

Het gewestplan is een richtsnoer voor het BPA. Het BPA is gericht op de nadere uitvoering en aanvulling van het gewestplan. Er kan in een BPA enkel van het gewestplan worden afgeweken indien daartoe de noodzaak bestaat. De hoofdbestemming binnen WUG is ‘wonen’⁸

De bouwrijpe landbouwzone uit het BPA onttrekt de bestemming van het woonuitbreidingsgebied helemaal aan de woonbestemming en is bijgevolg

juridisch betwistbaar. Weliswaar is het BPA van kracht en wettig is zolang het niet is vernietigd.

Volgens art. 5.6.5 van de VCRO is het mogelijk om woonuitbreidingsgebieden om te zetten naar woongebied door middel van een RUP, voor zover een toelichtingsnota bij dat bestemmingsplan een beleidsvisie op het gemeentelijk woonbeleid insluit of naar een bestaande beleidsvisie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verwijst. Deze beleidsvisie bestaat ten minste uit een prioriteitenbepaling en een fasering met betrekking tot het ontwikkelen van de bijkomende ruimte voor woningbouw vanuit een globale visie op het wonen in de gemeente.

Bovendien kan er van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden afgeweken om dringende sociale redenen (VCRO, art. 2.1.2 §3) (zie ook 4.3 van deze bundel)

Als we de becijfering van het sociaal objectief bekijken (zie 4.3 in deze bundel), lijkt het er in principe op dat de geplande projecten (inclusief het project zoals voorzien in dit RUP) ervoor zullen zorgen dat het sociaal objectief zal kunnen gehaald worden.

Echter is dit niet helemaal correct (dit kan ook afgeleid worden uit de wisselende voortgangtoets). Deze cijfers zijn namelijk een momentopname zowel qua timing als qua exact aantal te realiseren woningen die niet altijd strookt met de realiteit. De realiteit is meestal dat er een gevoelige vertraging op zulke projecten zit. Bovendien spreekt men bij zo een sociaal objectief over een te behalen minimum. Gezien de specifieke kustproblematiek van de sociale verdringing is het gewenst dat dit objectief wordt overstegen enerzijds, maar ook dat op korte termijn reeds enkele projecten zeer concreet kunnen worden.

Met dit project, kunnen we garanderen dat er op korte termijn sociale en betaalbare woningen op de markt komen, hetgeen absoluut gewenst en dringend is.

Bovendien kan gesteld worden dat dit gebied door zijn ligging als samenhangend geheel met het centrumgebied van Lombardzijde ruimtelijk een

⁷ RvS RvS 3 november 2008, nr. 187.668, Deloof e.a.; RvS 11 juni 2010, nr. 205.100, bvba Cauberg,

⁸ RvS 6 juli 2004, nr. 133.584, De Mey e.a.; RvS 6 juni 2005, nr. 145.429, Timmermans e.a.; RvS 11 juni 2010, nr. 205.100, bvba Cauberg,

verantwoorde en goede locatie is en aldus een voorkeurlocatie is voor een dergelijke invulling.

Gezien het gebied een samenhangend geheel vormt met het centrumgebied van Lombardsijde en het invullen van deze zone geen gevaar vormt inzake dichtslibben van de open ruimte tussen de kern van Lombardsijde en Westende Dorp, kan op een ruimtelijk verantwoorde wijze op deze wens ingespeeld worden. Het is namelijk een oningevuld gebied gelegen tussen de dorpskern van Lombardsijde, de Koninklijke Baan en de Zeel- aan.

Omwille van de hoogdringende behoefte van het creëren van een aanbod voor betaalbare woningen, en gelet op het feit dat het gebied dat de gemeente voor ogen heeft juridisch niet te beschouwen is als een bouwvrij agrarisch gebied, maar wel als een woonuitbreidingsgebied, meent het gemeentebestuur dat de opmaak van een RUP dat bijkomend woongebied voorziet wettelijk toegestaan is, nu gelet op artikel 2.1.2. §3 VCRO om dringende, sociale redenen **kan afgeweken worden van de richtinggevende bepalingen van het structuurplan.**

5. In de studie van 2006 wordt besloten dat de opmaak van een RUP waarin specifieke sociale bestemmingsvoorschriften worden voorzien, niet toelaatbaar is (p. 30):

We gaan ervan uit dat bestemmingsplannen met hun bestemmingsvoorschriften het domein van de ruimtelijke ordening niet mogen verlaten. Dit betekent dat onderwerpen die geen enkele ruimtelijke relevantie hebben niet thuishoren in de bestemmingsplannen, en via de betrokken sectorale wetgeving gereguleerd dienen te worden. Er kan dus niet rechtstreeks worden ingegrepen op prijzen.

Wij menen evenwel dat dit standpunt niet langer actueel is. De grens tussen ruimtelijke ordening en de “sectoren” wordt steeds dunner. Uit diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals in werking

getreden op 1 september 2009 (hierna VCRO) en uit recente rechtspraak van de Raad van State blijkt een onmiskenbare tendens om niet langer een duidelijke grens te trekken tussen ‘ruimtelijke ordening’ enerzijds en ‘sectoren’ zoals het voeren van een sociaal beleid anderzijds. Integendeel wordt aanvaard dat ook in het kader van de ruimtelijke ordening een bepaald beleid, bv. een sociaal beleid, kan worden nagestreefd.

Deze relevante bepalingen van de VCRO en de recente rechtspraak worden hieronder uitvoerig toegelicht.

6. Eerst en vooral blijkt uit **artikel 1.1.4 VCRO** dat ruimtelijke ordening meer omvat dan louter ‘ruimtelijk relevante’ elementen. Naast een verwijzing naar de “ruimtelijke draagkracht” en de “ruimtelijke kwaliteit” wordt in dit artikel expliciet gesteld dat de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Volgens een vaste rechtspraak beschikt de (plannende) overheid hierbij over een ruime discretionaire bevoegdheid⁹ en betekent een gelijktijdige afweging niet dat deze maatschappelijke belangen noodzakelijk steeds gelijkwaardig moeten zijn, aangezien bij de afweging één bepaalde behoefte zwaarder kan doorwegen in een bepaalde situatie¹⁰.

⁹ RvS 5 februari 2010, nr. 200.516, Asselberghs, p. 16; RvS, 23 februari 2010, nr. 201.206, Van Heeswijk, p. 10; RvS 12 februari 2009, nr. 190.362, vzw Red de Erpe- en Siezegemkouter, p. 8-9; RvS 12 februari 2009, nr. 190.366, Van Keymolen; RvS 15 februari 2007, nr. 167.898, Iweins de Wavrans, p. 7; RvS 13 augustus 2007, nr. 173.961, Van Vynckt, p. 5-6; RvS 25 november 2010, nr. 209.229, nv Aannemingsbedrijf Janssens L., p. 18; RvS 25 november 2010, nr. 209.229, bvba Soraf, p. 18; RvS 7 december 2010, nr. 209.558, nv Bouwmaterialen Holvoet, p. 19

¹⁰ Bijv. RvS 17 maart 2010, nr. 202.010, nv Vas, p. 12; RvS 12 februari 2009, nr. 190.362, vzw Red de Erpe- en Siezegemkouter, p. 8-9; RvS 7 december 2010, nr. 209.558, nv Bouwmaterialen Holvoet, p. 18-19 i.v.m. het zwaarder laten doorwegen van een kwalitatieve aanleg van het openbare domein en waarbij een verbindingsweg 330 m² zou innemen van een bedrijfsterrein van 20.000 m²; RvS 17 januari 2010, nr. 210.436, Broeckx, p. 14-15 i.v.m. de afweging landbouw en natuur/landschap

7. Daarnaast bevat **artikel 2.3.1, eerste lid VCRO** een limitatieve¹¹ lijst met onderwerpen die in een stedenbouwkundige verordening kunnen worden geregeld. **Artikel 2.2.2, § 1, derde lid VCRO** bepaalt dat alle aangelegenheden die kunnen worden geregeld in een stedenbouwkundige verordening het voorwerp kunnen uitmaken van een RUP. Uit een nauwkeurige lezing van de parlementaire voorbereiding blijkt dat het limitatieve karakter van artikel 2.3.1 VCRO enkel betrekking heeft op de stedenbouwkundige verordeningen maar niet op de RUP's. Een RUP kan dus alle aangelegenheden regelen die kunnen worden geregeld in een verordening maar daarnaast kan een RUP ook nog andere aangelegenheden regelen: *“Met deze wijziging verliezen de diverse overheden natuurlijk niet de bevoegdheid om onderwerpen aan te pakken die niet bij verordening kunnen worden geregeld; het wordt alleen duidelijk dat het instrument van het ruimtelijk uitvoeringsplan daarvoor het geëigende instrument is.”*¹²

Een aantal onderwerpen met ‘sectorale’ inslag die kunnen worden geregeld in een stedenbouwkundige verordening werden toegevoegd door het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (hierna: AAD): de uitbouw van collectieve energievoorzieningen waarop desgevallend verplicht moet worden aangesloten, ruimtelijke waarborgen voor een adequate mobiliteit, het waarborgen van een adequate waterhuishouding, het bewerkstelligen van een ‘sociale mix’ door de vermenging van kavels, woningen en woonvoorzieningen die beantwoorden aan diverse ruimtelijke typologieën.¹³ Uit dit laatste blijkt de uitdrukkelijke bedoeling om een ruimtelijk

¹¹ Amendementen, *Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/3, 13-14; zie hierover B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen”, *TROS* 2009, Bijzonder nummer “Eerste commentaar Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, 85; G. DEBERSAQUES en P.-J. DEFOORT, “Ruimtelijke uitvoeringsplannen”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, die Keure, 2010, 295.

¹² Amendementen, *Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/3, 14; zie ook Verslag, *Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/6, 42

¹³ Het gaat om een ruimtelijke vermenging van kavels en woningen met stedenbouwkundig definieerbare typologieën (bvb. op grond van het architecturaal karakter of de lokalenindeling)

beleid mogelijk te maken dat kan gericht zijn op welbepaalde sociale doelgroepen. Het RUP Lombardsijde zou zich effectief richten tot een welbepaalde sociale doelgroep, met name enerzijds mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning en anderzijds jonge gezinnen die net niet in aanmerking komen voor een sociale woning.

8. Uit de **memorie van toelichting bij het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (AAD)** blijkt een bewust streven naar een meer integrale benadering van de ruimtelijke ordening. De memorie van toelichting spreekt zelfs letterlijk over “sectorale aandachtspunten”. Tegelijk wijst de memorie van toelichting er evenwel op dat de planvoorschriften “stedenbouwkundig van aard” moeten zijn, nu artikel 2.2.2, § 1, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat een RUP ‘stedenbouwkundige’ voorschriften omvat.¹⁴ Wanneer een voorschrift ‘stedenbouwkundig van aard’ is wordt in de memorie van toelichting niet verduidelijkt.¹⁵ Van Dale geeft de volgende uitleg over een aantal begrippen:

- “stedenbouw 1. Aanleg, ontwikkeling en uitbreiding van steden, 2. De leer en de techniek van **doelmatige**, esthetisch en technisch verantwoorde vormgeving van de stad en de streek › *planologie*”
- “Stedenbouwkunde de leer en kennis van de stedenbouw › *urbanisme*”
- Planologie: de leer van de beginselen waarnaar de **bestemming en het gebruik** van de bodem moeten geschieden › *ruimteplanning*”
- Urbanisme: 1. stads cultuur, voorkeur voor het stadsleven, 2. Studie van de stad als materieel verschijnsel en **als samenleving**”.

en woonvoorzieningen (zoals bejaardenwoningen en –voorzieningen, voorzieningen voor personen met een handicap, etc. (Memorie van toelichting, *Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, 46, nr. 138).

¹⁴ Memorie van toelichting, *Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, 41, nr. 127.

¹⁵ Dit wordt onderkend door B. BOUCKAERT en P. VANDENHEEDE, “Planologie”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex RO en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, Brugge, Vanden Broele, 2010, 53, nr. 27.

Uit al deze definities blijkt dat het stedenbouwkunde vrij ruim gaat en betrekking heeft op meer dan enkel het uiterlijk van gebouwen. Ook het gebruik en de maatschappelijke elementen van de ruimtelijke ontwikkeling maken deel uit van “stedenbouw”.

Uit de memorie van toelichting blijkt dat de infiltratie van sectorale facetten in de ruimtelijke planning een duidelijke beleidskeuze is.¹⁶ Die keuze wordt als volgt verantwoord: *‘Het sectorale spoor, dat eigen beleid, planning en regelgeving heeft, is gericht op het scheppen en in stand houden van sectorale voorzieningen en op een concreet maatschappelijk belang. Het ruimtelijk-planologische spoor tracht een ruimtelijk kader te bieden ten aanzien van de diverse sectorvoorzieningen. De ruimtelijke planning mag zich daarbij echter niet laten degraderen tot een coördinatiemechanisme voor tegenstrijdige belangen in een beperkte ruimte. Ruimtelijke planning moet meer zijn dan coördinatie, omdat ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen geformuleerd worden en moet worden bekeken hoe die in relatie staan tot de voorgenomen activiteiten. De eisen aan ruimtelijke kwaliteit moeten ambitieus zijn en dienen betrekking te hebben op **alle aspecten die relevant zijn voor de vitaliteit en leefbaarheid van steden** en de openheid van het landelijk gebied. In die visie kan men **niet voorbijgaan aan kwaliteitseisen die betrekking hebben op sectorfacetten**, zoals duurzaamheidseisen op het gebied van gezondheid en veiligheid, mobiliteit, waterbeheer en energievoorziening, die direct van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvorming’.*¹⁷

9. Ook in de rechtspraak van de Raad van State is er een onmiskenbare tendens waar te nemen die een verregaande integratie van sectorale as-

¹⁶ Ook dit wordt onderkend door B. BOUCKAERT en P. VANDENHEEDE, *ibid.*

¹⁷ Memorie van toelichting, *Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, 41, nr. 127; G. DEBERSAQUES en P-J DEFOORT, “Ruimtelijke uitvoeringsplannen”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, die Keure, 2010, 295-296.

pecten in de ruimtelijke planning aanvaardt. In het arrest Mahieu en het nagenoeg identieke arrest nv Bouwmaterialen Holvoet¹⁸ bevestigt de Raad van State dat een RUP in een bestemmingsvoorschrift kan voorzien in de realisatie van een aantal sociale wooneenheden. Dit kadert volgens de Raad van State binnen de doelstellingen van de ruimtelijke ordening, zoals deze zijn verwoord in voormalige artikel 4 DRO – het huidige artikel 1.1.4 VCRO -, waar wordt bepaald dat de overheid bij het nemen van een beslissing in de ruimtelijke ordening onder andere rekening dient te houden met de **sociale gevolgen van de beslissing**. De Raad van State verwerpt in het arrest de argumentatie dat de stedenbouwkundige voorschriften inzake de realisatie van sociale wooneenheden geen verband zouden houden met de stedenbouwkundige bestemming, geen ruimtelijke relevantie zouden hebben en een onverantwoorde detaillering van de bestemming zouden zijn.

In het arrest inzake de Stad Hoogstraten¹⁹ stelt de Raad van State dat een overheid die zich over een verkavelingsaanvraag uitspreekt, gelet op artikel 4 DRO, ook oog dient te hebben voor de sociale gevolgen van het project. De vergunningverlenende overheid mag daarom sociale voorwaarden aan de verkavelingsvergunning verbinden, zoals de voorwaarde dat de verkavelaar een aantal loten samen met de gemeente tegen een vastgestelde “sociale” prijs moet aanbieden en dat enkel bouwgronden mogen worden aangeboden zonder de verplichte oprichting van een woning. In dit arrest gaat het niet om sociale woningen in de zin van de Vlaamse Wooncode, maar het gaat om een driedubbele eigendomsbeperking vanuit sociale overwegingen, 1) een vastgestelde “sociale prijs”, 2) de verplichting om de kavels in samenwerking met de gemeente te verkopen en 3) het verbod om een bouwverplichting op te leggen.

Tevens kan ook verwezen worden naar het arrest van de Raad nr. 209.652 van 10 december 2010, Robelco waar de Raad overweegt dat het

¹⁸ RvS 7 december 2010, nr. 209.557, Mahieu; zie in dezelfde zin het arrest RvS 7 december 2010, nr. 209.558, nv Bouwmaterialen Holvoet.

¹⁹ RvS 7 februari 2011, nr. 211.058, Stad Hoogstraten

betoog van de verzoekende partijen dat het stedenbouwkundig voorschrift, waar dit het regionaal bedrijventerrein voor luchthavengebonden bedrijven bestemt voor hoogwaardige dienstverlenende bedrijven en autonome hoogwaardige kantoren met een imagobinding, “er in werkelijkheid niet toe strekt de beschikbare ruimte te ordenen, maar wel in de omgeving van de luchthaven een **vestigings- of selectiviteitsbeleid** te kunnen voeren”, wat “met de ruimtelijke ordening geen uitstaans heeft”, niet kan worden bijgetreden. De Raad bevestigt dat de in het RUP voorziene ‘specifieke bestemmings- / vestigingsvoorwaarden’ wel degelijk te maken hebben met de ruimtelijke ordening.²⁰

Het RUP Lombardsijde zou in de lijn met bovenstaande specifieke voorwaarden op het vlak van doelgroep en prijs opleggen.

10. In de lijn met de bovenstaande rechtspraak van de Raad van State in verband met de mogelijkheid tot het voorzien van sociale wooneenheden in RUP's werd het grond- en pandendecreet goedgekeurd. Bedoeling van dit decreet was onder meer om sociale lasten afdwingbaar te maken ingevolge de stedenbouwkundige voorschriften van RUP's.. Evenwel heeft het arrest nr. 145/2013 van 7 november 2013 de regeling betreffende de sociale lasten (artikel 4.1.16 t.e.m. 4.1.26 en alle daarmee gekoppelde artikels) vernietigd. De overige bepalingen van boek 4 (maatregelen betreffende betaalbaar wonen), waaronder het bindend sociaal objectief, de normen inzake het sociaal woonaanbod en de regeling inzake het bescheiden woonaanbod blijven bestaan.

12. Gelet op de bovenstaande reglementering, rechtspraak en beleidsopaties dient aangenomen dat wel kan gestreefd worden naar sociale woningen, maar dat er geen percentage aan sociale woningen meer kan worden

²⁰ RvS 10 december 2010, nr. 209.652, nv Robelco. Dit arrest lijkt afstand te nemen van vroegere beruchte arrest Vandenbroele waarin de Raad van State had geoordeeld dat een BPA weliswaar handelszaken uit woongebieden mag uitsluiten of zelfs het percentage van toegelaten handelszaken mag bepalen, maar niet een maximum mag stellen op handelszaken van een bepaalde aard (RvS 2 september 1983, nr. 23.466, Vandenbroele). Hierbij kan worden opgemerkt dat de aard van een handelszaak wel degelijk ruimtelijk relevant kan zijn, bijvoorbeeld het mobiliteitsprofiel dat samenhangt met de ene of de andere handelsactiviteit.

opgenomen in het RUP zelf zonder dit percentage van in den beginne te onderbouwen met een behoeftestudie, een uitvoerige studie op het vlak van ruimtelijke inpasbaarheid en de opname van een beperking in tijd (cfr. p. 46 van deze nota). Wel blijven de verplichtingen inzake bescheiden last overeind.

Huidig RUP neemt geen percentage inzake sociale last op maar het door de gemeente vooropgestelde sociale doel wordt contractueel verankerd.

II. AANVULLENDE CONTRACTUELE REGELING

Gelet op bovenstaande problematiek inzake de vernietiging van het grond en pandendecreet opteert de gemeente ervoor de sociale last contractueel te verankeren.

De SHM wenst 30% sociale woningen te bouwen, dit zijn (afgerond) 60 woningen.

Om deze reden wordt een verkoopovereenkomst afgesloten tussen de private ontwikkelaar en de SHM voor de aankoop van een gedeelte van de grond waarop de betrokken 60 sociale woningen kunnen opgetrokken worden.

Het gaat dus om een gedeelte van de grond die gelegen is binnen de zone voor betaalbaar wonen, meer bepaald om de gronden aan de zijde van de Zeelaan. Op die manier kunnen de meergezinswoningen in het verlengde van andere, reeds geplande meergezinswoningen langs de Zee-laan worden voorzien.

6 DECRETALE BEPALINGEN

dienen de in bijlage opgesomde niet-vervallen verkavelingsvergunningen te worden opgeheven conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

6.1 Opgave van de strijdige bepalingen

De stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan Lombardsijde vervangen de stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het gewestplan Oostende - Middenkust voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen.

Het betreffen volgende bestemmingen:

- van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen alsook de bestemmingen uit de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Oostende - Middenkust (KB 26-01-1977):
 - woongebied
 - woonuitbreidingsgebied
 - agrarisch gebied
- van het BPA Lombardsijde Centrum (MB 26/04/1989, herzien gedeelte MB 09/09/2002 en MB 09/04/2008)

De betreffende stedenbouwkundige voorschriften zijn gevoegd in bijlage 1.

Overwegende dat er zich in het plangebied van het nieuw op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan nr.19 "Lombardsijde" verkavelingen bevinden die niet meer stroken met de visie en stedenbouwkundige voorschriften van het nieuw op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 19 "Lombardsijde"

6.2 Ruimtebalans

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

Huidige bestemming	Oppervlakte (m ²)
Gewestplan: wonen	160.366
BPA: zones die onder de categorie wonen vallen	502.305
BPA: zones die onder de categorie bedrijvigheid vallen	7.210
BPA: zones die onder de categorie landbouw vallen	62.784
BPA: zones die onder de categorie lijninfrastructuur vallen (openbaar domein)	88.449
BPA: zones die onder de categorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen vallen	18.330

Bestemming RUP	Oppervlakte (m ²)
Gebiedscategorie wonen	770.099
Gebiedscategorie lijninfrastructuur	55.844
Gebiedscategorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	13.501
TOTAAL	839.444

6.3 Watertoets

6.3.1 Algemeen kader

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

Artikel 8 van dat decreet luidt:

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

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

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 - pag 58326), treedt in werking op 1 november 2006.

6.3.2 Toepassing op het RUP

- Aangezien het plangebied van het RUP niet mogelijk overstromingsgevoelig is,
- aangezien een aanzienlijk deel van het plangebied van het RUP gelegen zijn binnen een, volgens de watertoets, overstromingsgevoelig gebied (NOG) vanuit zee,
- aangezien het aandeel bijkomende bebouwing en verharding zeer beperkt is,
- aangezien door het RUP de bestaande natuurwaarden verder beschermd en uitgebreid worden,
- aangezien dit RUP slechts een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen behelst,
- aangezien er bij de beheers- en beleidsvoorschriften bij de modaliteiten omtrent de opmaak van een vergunningsaanvraag duidelijk is opgenomen dat het respecteren van de principes inzake integraal waterbeheer één van de beoordelingscriteria is,

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

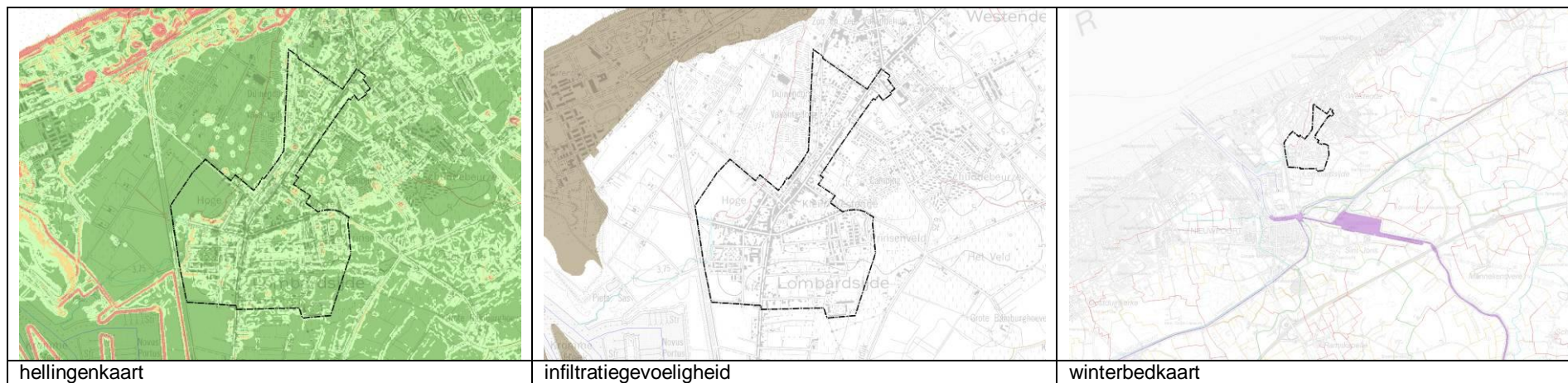
			
mogelijk overstromingsgevoelig (toestand 2011)	grondwaterstromingsgevoeligheid	erosiegevoeligheid	overstroombaar vanuit zee

Het gebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Voor de watertoets, gaat de aandacht in de eerste plaats uit naar de ondiepe grondwaterstroming. Deze stroming kan worden beïnvloed of verstoord door ondergrondse constructies: tunnels, schachten, kelders, ondergrondse garages, damwanden, kwelschermen e.d. Dergelijke constructies gaan ook vaak gepaard met het onttrekken van grondwater door drainering, tijdelijke bemaling of permanente bemaling en vormen dus een aandachtspunt bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen.

Door het respecteren van de relevante sectorale wetgeving omtrent bemalingen worden er in dit stadium en op basis van de beschikbare informatie geen effecten verwacht. Indien op basis van een meer gedetailleerde informatie bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning toch nog effecten worden verwacht, zullen bijkomende milderende maatregelen worden opgelegd.

Er wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van infiltrerende materialen. Er dient er wel te worden op toegezien dat bij gebruik van milieugevaarlijke stoffen deze niet in bodem of water terecht kunnen komen. Wat betreft buffering moet rekening gehouden worden met de gewestelijke stedenbouwkundige vergunning inzake hemelwaterputten.

De nodige aandacht zal moeten besteed worden aan de mogelijke overstromingsgevoeligheid van het grootste deel van Lombardside. Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1/10/04 inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 par. 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6/a/ opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Voorts wordt ook verwezen naar de vigerende zoneringsplannen en de Vlarem bepalingen ter bescherming van de waterkwaliteit en de sanering van het afvalwater.



Binnen het plangebied zijn hellingen ten gevolge van infrastructuurwerken terug te vinden (ophoging voor bebouwing en wegenis).
 Het plangebied is niet infiltratiegevoelig en is niet gelegen in of nabij een winterbedding.

6.4 Mer-screening

6.4.1 Conclusies uit milieueffectenrapportscreening

- De bebouwing wordt grotendeels behouden en de publieke ruimte wordt aangepast ter bevordering van de identiteit van Lombardsijde. Er moet steeds gelet worden op een optimale landschappelijke integratie van de bebouwing in de omgeving.
- De kusttram is een belangrijke speler inzake geluid en trillingen in de omgeving. Bij herinrichting van de publieke ruimte rond deze trambeding dient zorgvuldig omgesprongen te worden met materiaalkeuze, op zo'n wijze dat het geluid- en trillingniveau in de kern van Lombardsijde verlaagt.
- Aangeven hoe omgegaan dient te worden met gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Hierbij dient in de stedenbouwkundige voorschriften aangegeven te worden hoe met de waardevolle elementen van deze gebouwen dient omgegaan te worden, opdat deze elementen een duurzame toekomst kunnen krijgen.
- Voor het woonuitbreidingsgebied worden aangepaste voorschriften voorzien ten aanzien van de overstromingsgevoeligheid van het gebied.
- Bij geplande grondwerken is overleg met de bevoegde archeologische diensten noodzakelijk door aanwezigheid van vondsten in de omgeving
- De verkavelingsvoorschriften worden herbekeken, inspelend op de bescherming van het aanliggende GEN-gebied.

Het RUP zal in zijn voorschriften rekening houden met de kwetsbare gebieden volgens het gewestplan. In het grootste gedeelte van het RUP wordt een bestaande toestand bestendigd, maar in andere gevallen worden de voorschriften zodanig opgesteld dat de kwetsbare zones niet in het gedrang komen.

De beslissing tot ontheffing werd verleend op 23 december 2009.

6.4.2 Ontheffingsbeslissing:



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

AANGETEKEND
Gemeente Middelkerke
Spermaliestraat 1
8430 Middelkerke

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		LNE/MER/OHPL0274/09/	/
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum	
Kim Versieren Kim.Versieren@lne.vlaanderen.be	02/553 27 63		

Betreff: Onderzoek tot milieueffectrapportage: Gemeentelijk RUP nr.19 Lombardsijde te Middelkerke
Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals
aangepast door de decreten van 27 april 2007 ("planMERdecreet") en van 8 mei 2009¹ en Besluit
van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen
en programma's ("Plan-m.e.r.-besluit")

Geachte,

In navolging van onze brieven dd 10 augustus 2009 en 16 oktober 2009 heeft Grontmij ons per mail dd 16 december 2009 en 22 december 2009 in uw naam een bijkomend advies van het Agentschap voor Natuur en Bos en de definitieve versie van de screeningsnota bezorgd. Samen met de reeds bezorgde adviezen, beschikt onze dienst nu over de overeenkomstig artikel 4.2.6 van het planMER-decreet vereiste informatie om een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0274 bij de administratie behandeld.

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

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

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

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

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

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

¹ Decreet van 8 mei 2009 houdende wijziging van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, wat de verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage betreft, B.S. 3 juli 2009.

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

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

Hoogachtend,

Geert Pillu
Diensthoofd

Cc Grontmij Vlaanderen, Oostendse Steenweg 146, 8000 Brugge

De beslissing tot ontheffing werd verleend op 23 december 2009.

7 VERORDENEND DEEL

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

7.1 Grafisch plan

- Kaart: Grafisch plan

7.2 Stedenbouwkundige voorschriften: algemene bepalingen

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

7.2.1 Waterhuishouding en integraal waterbeheer

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

Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Het resterend deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen gekoppeld aan vertraagde afvoer.

TOELICHTING

Wanneer een gewijzigde terreintoestand gepland is, moeten er voorwaarden worden opgelegd om de schadelijke effecten aan het watersysteem te vermijden, zoveel mogelijk te beperken of te compenseren. Hierbij zal in de meeste gevallen het principe toegepast worden van "vasthouden-bergen-afvoeren".

Algemene principes bij toepassing van de watertoets van de Provincie West-Vlaanderen zijn:

- Bij aanleg van verhardingen worden bij voorkeur waterdoorlatende materialen gebruikt;

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

Bij woonuitbreidingen worden eisten opgelegd voor een vertraagde afvoer van het oppervlaktewater in combinatie met bijkomende buffercapaciteit. Hierbij worden volgende voorwaarden gehanteerd: een vertraagde afvoer van maximum 10 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 330 m³.

In alle zones is het naast de hoofdbestemming toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Deze waterpartijen en afwateringsgrachten hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde en een landschappelijke (esthetische) meerwaarde.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1/10/04 inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 par. 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6/a/ opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Voorts wordt ook verwezen naar de vigerende zoneeringsplannen en de Vlarem bepalingen ter bescherming van de waterkwaliteit en de sanering van het afvalwater.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd. Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromende water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.

TOELICHTING

- Waterlopen, grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd en behouden;
- Aan weerszijden van waterlopen liggen erfdienstbaarheidszones van 5 meter breed om het onderhoud aan de waterloop te kunnen uitvoeren (zie overdruk: 'onderhoudsstrook waterloop').

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**TOELICHTING****7.2.2 Inplantingen van openbaar nut**

Het oprichten van beperkte gebouwen, constructies en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen kunnen worden aangetoond door een verklarende toelichtingsnota, die wordt toegevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De maximale hoogte bedraagt 2,50m. De maximale grondoppervlakte per gebouw of constructie bedraagt 20m². De materialen dienen natuurlijk van aard en esthetisch verantwoord te zijn. Het gebouwtje dient zich te integreren in de omgeving en aan te sluiten bij de omgevende bouwwerken.

7.2.3 Inplantingen voor gemeenschapsvoorzieningen

In alle zones die niet bestemd zijn voor gemeenschapsvoorzieningen en waar bebouwing is toegelaten kunnen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en/of openbaar nut worden opgericht op voorwaarde dat ze qua gabariet en numerieke voorschriften overeenstemmen met de voorschriften van de betrokken zone. De uitbating van deze gebouwen mag geen aanleiding zijn tot omgevingshinder die groter is dan wat normaal kan verwacht worden in de omgeving rekening houdende met de hoofdbestemming van de zone.

Kleinschalige technische nutsvoorzieningen kunnen in elke zone ingeplant worden.

Voor gemeenschapsvoorzieningen geldt de verplichting tot het realiseren van minstens 1 wooneenheid per perceel in voorkomend geval niet. Serviceflatgebouwen worden tevens als gemeenschapsvoorzieningen beschouwd onder volgende voorwaarden:

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

- het gebouw vormt functioneel één geheel en bestaat uit minstens 10 individuele woningen waar bejaarden zelfstandig wonen en beroep kunnen doen op facultatieve dienstverlening;
- de serviceflats zijn erkend door de Vlaamse overheid;
- het gebouw omvat een conciërgerie van minstens 65 m² gemeten tussen de omschrijvende muren;
- het gebouw omvat een polyvalente ruimte/restaurant in verhouding tot het aantal bewoners;
- het gebouw omvat een lokaal voor collectieve dienstverlening (wassalon, strijkruimte);
- iedere serviceflat heeft een minimale oppervlakte van 50 m² tussen de muren en bevat naast de leefruimte een slaapkamer, individueel sanitair en badkamer en een individuele berging.

TOELICHTING

7.2.4 Bijzondere voorschriften voor bestaande gebouwen

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die bepaalde voorschriften van afmetingen of bezettingsgraad overschrijden of die niet voldoen aan de inplantingregels voor nieuwe gebouwen of die een afwijkende bestemming hebben, kunnen, met behoud van de bestaande afmetingen, bezettingsgraad, inplanting of bestemming, verbouwd worden voor zover ze geen hinder genereren ten opzichte van de omgeving. Bij herbouw gelden de regels van de stedenbouwkundige voorschriften en de inplantingvoorwaarden wanneer de perceelsafmetingen dit toelaten met uitzondering van gebouwen die getroffen zijn door een rooilijn.

Waardevol erfgoed, zoals opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, kan naast onderhouds- en instandhoudingswerken verbouwd en uitgebreid worden met respect voor de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Vormgeving en materiaalkeuze dienen esthetisch verantwoord en in harmonie met de

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

bestaande waardevolle elementen. Alle kenmerken waaraan het gebouw zijn cultuurhistorische waarde te danken heeft, dienen behouden te blijven.

Bij nieuwbouw, onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingen en uitbreidingen in de omgeving van dit bouwkundig erfgoed (perimeter afhankelijk van zichtassen), dient voldoende rekening te worden gehouden met de contextwaarde van het waardevol erfgoed. Zo zal het gabariet en de aard van de gebouwen voldoende moeten afgestemd worden op deze contextwaarde.

7.2.5 Beoordeling van vergunningsaanvragen

Om vergunningen voor gebouwen op een adequate manier te kunnen beoordelen is het noodzakelijk dat de aanvrager duidelijk maakt:

- op welke manier het gebouw ingepast wordt in het straatbeeld,
- op welke manier de parkeerproblematiek wordt aangepakt,
- hoe de aansluiting op aanpalende gebouwen wordt opgevat,
- op welke manier de niet bebouwde perceelsdelen worden ingericht,
- hoe de privacy van omwonenden wordt gegarandeerd,
- op welke manier kwalitatieve woongelegenheden met een voldoende buitenruimte worden gerealiseerd,

Voorts wordt bij elke vergunningsaanvraag waarbij ondergrondse constructies van minimum 25m² worden aangevraagd, een bemalingsstudie informatief toegevoegd waarbij de stabiliteit van de ondergrond en de impact van de bemaling worden besproken.

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager voldoende uitgebreid motiveren en aantonen hoe aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.

TOELICHTING

Ondergronds parkeren wordt toegelaten, maar omwille van de problematiek rond bemalingen in onstabiele gronden is deze verplichting tot bemalingsstudie aangewezen. Als deze verplichting niet wordt opgenomen, is er meestal onvoldoende informatie ter beschikking op basis waarvan milderende maatregelen kunnen worden geadviseerd, zoals het gebruik van een gesloten bouwput.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De aansluitingsaspecten, de ondersteuning van het straatbeeld en de context kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd.

Het maximum gabarriet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen binnen de zone voor gesloten bebouwing.

7.2.6 Inplanting van gebouwen

Bij de inplanting van hoofdgebouwen dient ten opzichte van de achterkavelgrens steeds een minimale afstand van 3 m te worden gerespecteerd ingeval van gesloten bebouwing en van 5 m in geval van halfopen en open bebouwing.

7.2.7 Bijgebouwen en afsluitingen in de tuinzone

In de tuinzone is steeds een bijgebouw onder de vorm van een tuinhuis toegelaten op voorwaarde dat dit wordt ingeplant op minstens 1 m van de achterste en de zijdelingse perceelsgrens.

In de voortuinstrook kan de afscheiding tussen het openbaar domein enerzijds en de aanpalende percelen anderzijds gerealiseerd worden in de volgende materialen:

- metselwerk
- hout
- levende haag

De hoogte van deze afscheiding mag maximum 0,50 meter bedragen voor afsluitingen in hout of metselwerk. Voor afsluitingen in levende haag mag de hoogte 1,50 meter bedragen. Bovenop metselwerk kan een open hekwerk in metaal geplaatst worden tot een gezamenlijke hoogte van maximum 1,80 meter.

TOELICHTING

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

Om dit hekwerk te ondersteunen kunnen penanten voorzien worden met een maximale hoogte van 1 meter en een maximale sectie van 30 cm x 30 cm. De afstand tussen 2 penanten bedraagt minstens 2 meter.

Carports

Het plaatsen van carports is mogelijk onder volgende voorwaarden en mits de bouwrijpe strook minstens 3 m bedraagt:

Oppervlakte: maximaal 30m².

Plaatsing: langs één zijde van de woning en dit op minimaal 1,5m achter de voorgevel van de woning en niet voorbij de achterbouwlijn.

Indien de bouwrijpe strook minder dan 4 m bedraagt op minstens 60 cm van de zijdelingse perceelsgrens of op de perceelsgrens in geval van gezamenlijke uitvoering of aanbouw.

Indien de bouwrijpe strook minimaal 4 m bedraagt op minstens 1 m van de zijdelingse perceelsgrens of op de perceelsgrens in geval van gezamenlijke uitvoering of aanbouw.

Gabariet: Maximaal één bouwlaag. Drie zijden open constructie, hetzij in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord tot aanbouw, twee zijden open constructie met op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen).

Materiaalgebruik: hout in combinatie met een plat dak.

De impact op het straatbeeld dient beperkt te zijn.

7.2.8 Begrippenlijst

Balkon: Boven de grond gelegen, open ruimte met balustrade aan of in de buitenmuur van een gebouw.

Bezettingcoëfficiënt: bebouwbare oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel, uitgedrukt in %

Eengezinswoning: een gebouw waarin 1 woonentiteit is gelegen.

TOELICHTING

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

Erker: gesloten uitbouw aan een gevel waardoor een ruimte van het gebouw buiten de gevel en boven de straat of tuin uitkraagt. De buitenzijde wordt meestal voorzien van een raamconstructie.

Kroonlijst: gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel.

Kroonlijsthoogte: de afstand gemeten tussen het vloerpeil van de inkomdrempel en de bovenkant van de kroonlijst.

Meergezinswoning: een gebouw waarin twee of meer volledig gescheiden woontentiteiten zijn gelegen.

Natuurtechnische milieubouw: de inrichting of het beheer dient te gebeuren volgens de principes van natuurtechnische milieubouw, dit betekent dat er rekening moet gehouden worden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen of zelfs te creëren en te ontwikkelen.

Waterdoorlatende materialen: materialen die toelaten dat water naar de ondergrond doorsijpelt

Tuinhuis: een houten gebouw met een maximale grondoppervlakte van 10 m², een kroonlijsthoogte van maximaal 2,50 m en een nokhoogte van 3,00 m bestemd als tuinberging.

Zonnepanelen: zonnecollectoren die zowel voor elektriciteitsproductie als voor warm waterproductie worden aangewend.

TOELICHTING

Waterdoorlatende materialen zoals onder meer grint, sintels, houtsnippers, betongrassdallen.

7.3 **Stedenbouwkundige voorschriften: bijzondere bepalingen**

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer. Kolom 2 geeft verdere toelichting rond een aantal elementen uit de stedenbouwkundige voorschriften. Deze toelichting ondersteunt de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen.

7.3.1 Artikel 1: Centrumgebied

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

Huisvesting onder de vorm van eengezinswoningen (egaal gekleurde zone) en meergezinswoningen (gearceerde deelzone), bestaande uit diverse typologieën, handel, kantoren, vrije beroepen, diensten en horeca.

Bij omzetting naar functies, complementair aan het wonen dient de woonfunctie behouden te worden.

Nevenfuncties bij de deelzone 'eengezinswoningen': detailhandel, vrije beroepen, diensten, horeca en kantoren. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties dient beperkt tot maximaal 100% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte.

II. Inrichting en beheer**Bebouwingswijze**

Gemende typologie met een hoofdzakelijk gesloten karakter.

Plaatsing van de hoofdgebouwen

Voorbouwlijn: de voorbouwlijn bevindt zich op de rooilijn tenzij er zich op de aanpalende percelen een voortuinstrook bevindt. In dit geval wordt de voorbouwlijn gekozen in functie van een harmonische inpassing in de straat: minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin en maximum gelijk aan de grootst aanpalende voortuin.

Zijgevel: de zijgevel bevindt zich in hoofdzaak op de perceelsgrens, met de mogelijkheid tot het behoud of realiseren van een doorsteek tot de tuinzone.

Wanneer de bestaande toestand van de aanpalende percelen dit vereist komt de zijgevel op ten minste 3m van de perceelsgrens. Een andere afstand tot de perceelsgrens kan goedgekeurd worden in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

TOELICHTING

categorie van gebiedsaanduiding **wonen**

Functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening,...

Op een perceel waar op vandaag de woonfunctie aanwezig is dient deze in de toekomst aanwezig te blijven, eventueel als nevenfunctie.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

Bouwdiepte: gelijkvloers: vrij; (dak)-verdiepingen: maximum 15m.

Plaatsing van de bijgebouwen

Zij en achtergevels: op een afstand van minimum 1m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering.

Afmetingen van de hoofdgebouwen

Kroonlijsthoogte: maximum 10m.

Nokhoogte: maximum 16m

Aantal bouwlagen: maximum 3 met de mogelijkheid (maximum) één bijkomende woonlaag te voorzien onder het dak. Duplexen in het dakvolume worden eveneens toegestaan

Afmetingen van de bijgebouwen

Vloeroppervlakte: maximum 40m². Deze beperking geldt niet in geval van het oprichten van gegroepeerde garages.

Kroonlijsthoogte: maximum 3m.

Nokhoogte: maximum 5m.

Voorkomen van de gebouwen

Dakvorm: vrij. In geval van hellende daken bedraagt de maximale dakhelling 50° en dient bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen het dakvlak steeds te primeren.

In geval van meergezinswoningen dienen platte daken op de gelijkvloerse verdieping steeds hetzij als groendak, hetzij als terrasdak of een mengvorm van beide te worden uitgevoerd. Bij de keuze wordt steeds rekening gehouden met de aspecten van privacy, bezonning, en hinder ten opzichte van aanpalende percelen.

Erkers en balkons langs de straatzijde: Erkers en balkons zijn toegelaten. Langs de straatzijde gelden hiervoor volgende beperkingen: balkons zijn maximaal 1

TOELICHTING

Platte daken op de gelijkvloerse verdieping bepalen sterk het uitzicht voor de bovenliggende verdiepingen vandaar dat ze als een 'gevel' worden beschouwd.

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren.

Bij nieuwbouw wordt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning het plaatsen van zonnepanelen expliciet gelet op de integratie in het architecturaal ontwerp van de woning.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

meter diep en situeren zich op minimaal 1 meter van de zijkavelgrenzen, erkers zijn maximaal 60 centimeter diep en situeren zich eveneens op minimaal 1 meter van de zijkavelgrenzen.

Materialen en kleuren: vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. Het plaatsen van zonnepanelen en van dakvlakramen is toegelaten.

Aanleg van de zone

Parkeervoorzieningen: bij ieder perceel moeten voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein worden voorzien. Dit houdt in dat per woongegelegenheid en/of per 50 m² handels- diensten of kantoorfunctie minstens 1 parkeergelegenheid wordt voorzien.

Per perceel mag slechts 1 garagepoort of garagedoorgang worden voorzien.

Verharding: minimaal 20% van de niet-bebouwde ruimte moet worden voorzien van groenaanleg. De rest mag worden verhard op voorwaarde dat hetzij waterdoorlatende materialen worden gebruikt, tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.

Perceelsafsluitingen: streekeigen hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting, muurgehelen en/of andere vormen van duurzame afsluitingen voor zover esthetisch verantwoord.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten.

TOELICHTING

Rekening houdend met de bebouwingsdichtheid en typologie zijn tuinmuren verantwoord. Rekening houdend met evoluerende productietechnieken zijn tevens andere vormen van gesloten afsluitingen toegelaten zoals in de massa gekleurde betonprintplaten etc.

Met betrekking tot ondergronds parkeren wordt gewezen op de problematiek rond bemalingen in onstabiele gronden. Indien op basis van meer gedetailleerde informatie bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning negatieve effecten worden verwacht op het grondwaterstromingspatroon, dienen bijkomende maatregelen te worden opgelegd. Daarom wordt bij de algemene voorschriften opgenomen dat bij elke vergunningsaanvraag voor ondergrondse constructies een bemalingsstudie informatief wordt toegevoegd.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**TOELICHTING****Overdruk Onderhoudstrook waterloop**

Ter hoogte van de overdruk 'onderhoudstrook waterloop' is bebouwing niet toegelaten en wordt ruimte voorzien voor het onderhoud van de beek. De bouwvrije onderhoudszones van 5 meter gelden steeds langs weerszijden van de waterloop.

Er wordt ook ruimte voorzien voor de natuurlijke inrichting van de beekoevers: er wordt rekening gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.

Bij woonuitbreidingen moeten, om het toekomstig onderhoud langs de waterlopen te garanderen, deze 5 meter erf dienstbaarheidsstroken langs weerszijden van de waterloop toegevoegd worden bij het openbaar domein.

7.3.2 Artikel 2: Gesloten bebouwingszone

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

Hoofdfuncties: Huisvesting onder de vorm van eengezinswoningen en zorgwonen.

Nevenfuncties: detailhandel, vrije beroepen, diensten, horeca en kantoren. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties dient beperkt tot maximaal 100% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte.

Bijgebouwen: bergplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

II. Inrichting en beheer**Bebouwingswijze**

De bebouwing is aaneengesloten tenzij de huidige bebouwing een andere bebouwingswijze verantwoordt. Er mogen geen onafgewerkte situaties (bv. blijvende blinde wachtgevels) worden bestemd of gecreëerd.

Plaatsing van de hoofdgebouwen

Voorbouwlijn: de voorbouwlijn bevindt zich op de rooilijn tenzij op de aanpalende percelen een voortuinstrook bevindt. In dit geval wordt de voorbouwlijn gekozen in functie van een harmonische inpassing in de straat: minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin en maximum gelijk aan de grootst aanpalende voortuin.

Zijgevel: de zijgevel bevindt zich in hoofdzaak op de perceelsgrens, met de mogelijkheid tot het behoud of realiseren van een doorsteek tot de tuinzone.

Wanneer de bestaande toestand van de aanpalende percelen dit vereist komt de zijgevel op ten minste 3m van de perceelsgrens. Een andere afstand tot de perceelsgrens kan goedgekeurd worden in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Bouwdiepte: gelijkvloers: maximum 20m; verdiepingen: maximum 15m; dakverdieping: maximum 15m

TOELICHTING

categorie van gebiedsaanduiding **wonen**

Belangrijk is dat de nevenfuncties verenigbaar zijn met de woonfunctie.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**Plaatsing van de bijgebouwen**

Zij en achtergevels: op een afstand van minimum 1m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering.

Afmetingen van de hoofdgebouwen

Kroonlijsthoogte: maximum 7m.

Nokhoogte: maximum 5m boven de kroonlijst

Aantal bouwlagen: maximum 2 met de mogelijkheid (maximum) één bijkomende woonlaag te voorzien onder het dak.

Afmetingen van de bijgebouwen

Vloeroppervlakte: maximum 40m². Deze beperking geldt niet in geval van het oprichten van gegroepeerde garages.

Kroonlijsthoogte: maximum 3m.

Nokhoogte: maximum 5m.

Voorkomen van de gebouwen

Dakvorm: vrij. De maximale dakhelling bedraagt 50° in geval van hellende daken. Bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen dient het dakvlak steeds te primeren. Er moet steeds een harmonische overgang worden gecreëerd naar de aanpalende gebouwen.

Erkers en balkons langs de straatzijde: Erkers en balkons zijn toegelaten. Langs de straatzijde gelden hiervoor volgende beperkingen: balkons zijn maximaal 1 meter diep en situeren zich op minimaal 1 meter van de zijkavelgrenzen, erkers zijn maximaal 60 centimeter diep en situeren zich eveneens op minimaal 1 meter van de zijkavelgrenzen.

Materialen en kleuren: vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

TOELICHTING

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**Aanleg van de zone**

Verharding: per perceel kan in totaal maximum 50% van de niet-bebouwde ruimte worden verhard in functie van de aanleg van opritten, terrassen, tuinpaden, e.d.

Bij de oprichting van gegroepeerde garages wordt de verharding beperkt tot het strikt noodzakelijke op voorwaarde dat de waterhuishouding hierdoor niet in het gedrang komt en voldoende waterinfiltratie wordt gegarandeerd.

Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.

De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte.

Perceelsafsluitingen:

- langs voortuinen, zijtuinstroken en op de achterste perceelsgrens: streekeigen hagen, eventueel in combinatie met een draadafsluiting
- op de zijperceelsgrenzen aansluitend tussen aaneengeschaalde gebouwen: bakstenen of houten muur of streekeigen hagen, eventueel in combinatie met een draadafsluiting.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten voor zover de helling naar de ondergrondse parkeergarage zich niet bevindt in de voortuinstrook.

TOELICHTING

Met betrekking tot ondergronds parkeren wordt gewezen op de problematiek rond bemalingen in onstabiele gronden. Indien op basis van meer gedetailleerde informatie bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning negatieve effecten worden verwacht op het grondwaterstromingspatroon, dienen bijkomende maatregelen te worden opgelegd. Daarom wordt bij de algemene voorschriften opgenomen dat bij elke vergunningsaanvraag voor ondergrondse constructies een bemalingsstudie informatief wordt toegevoegd.

7.3.3 Artikel 3: Zone voor groepswoningen

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

Hoofdfuncties: eengezinswoningen, sociale eengezinswoningen en zorgwonen.

Nevenfuncties: diensten. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties dient beperkt te blijven tot 1/3 van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte.

Bijgebouwen: bergplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

II. Inrichting en beheer**Globale inrichtingsstudie**

In geval van (her)bouw en/of (her)inrichting van een deel van de zone dient bij het aanvraagdossier een globale inrichtingsstudie te worden gevoegd. Het is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

De globale inrichtingsstudie omvat minstens een grondplan op schaal 1/250 dat een ontwerp van inrichting weergeeft voor de volledige betreffende zone met aanduiding van:

- inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing
- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers)
- situering en types van groene ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantenborders, gazon enz.
- situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen
- inplanting van kleinschalige infrastructuur
- de relatie met de omliggende percelen
- de eventuele fasering in de realisatie van het gebied.

TOELICHTING

categorie van gebiedsaanduiding **wonen**

Het gaat om diensten die ondersteunend werken voor de woonfunctie, zoals bv. vrije beroepen of kantoren.

Belangrijk is dat de nevenfuncties verenigbaar zijn met de woonfunctie.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:

- oriëntatie en bezonning
- privacyaspecten
- diversiteit van aanbod
- kwalitatieve aanleg publiek domein
- architecturale kwaliteit
- duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.

Plaatsing van de hoofdgebouwen

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

Zijgevel: op de perceelsgrens, of op minimum 3m van de perceelsgrens.

Bouwdiepte: gelijkvloers: maximum 20m; (dak-)verdiepingen: maximum 15m.

Plaatsing van de bijgebouwen

Zij en achtergevels: op een afstand van minimum 1m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering.

Afmetingen van de hoofdgebouwen

Kroonlijsthoogte: maximum 6m.

Nokhoogte: maximum 5m boven de kroonlijst.

Aantal bouwlagen: maximum 2 met de mogelijkheid (maximum) één bijkomende woonlaag te voorzien onder het dak.

Afmetingen van de bijgebouwen

Vloeroppervlakte: maximum 30m². Deze beperking geldt niet in geval van het oprichten van gegroepeerde garages.

Kroonlijsthoogte: maximum 3m.

Nokhoogte: maximum 5m.

TOELICHTING

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**Voorkomen van de gebouwen**

Dakvorm: vrij. In geval van hellende daken bedraagt de maximale dakhelling 50° en dient bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen het dakvlak steeds te primeren. Bij gekoppelde bebouwing moet een harmonische overgang worden gecreëerd.

Materialen en kleuren: vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

Aanleg van de zone

Verharding: Er kunnen bijkomende openbare wegen bestaande uit hoogwaardige bestratingsmaterialen worden aangelegd in functie van de ontsluiting van de percelen. Bij de inplanting en de aanleg van deze wegen wordt bijzondere aandacht besteed aan het erfkarakter van de aanpalende ruimten.

Voorbij het maximum gebouwenprofiel van de woningen kan per perceel in totaal maximum 20% worden verhard in functie van de aanleg van de (semi-)private buitenruimtes. Deze verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt. De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte.

Perceelsafsluitingen:

- langs voortuinen, zijtuinstroken en op de achterste perceelsgrens: streekeigen hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting
- op de zijperceelsgrenzen aansluitend tussen aaneengeschaalde gebouwen: streekeigen hagen, eventueel in combinatie met een draadafsluiting, muur of hout.

Ondergrondse nutsleidingen: binnen de zone kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toege-

TOELICHTING

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren.

Deze (semi-)private buitenruimtes kunnen bestaan uit opritten, terrassen, tuinpaden e.d.

Met betrekking tot ondergronds parkeren wordt gewezen op de proble-

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

laten.

Indicatieve aanduiding voor fiets- en voetgangerspaden

De ontsluiting voor zwakke weggebruikers is schematisch aangeduid op het grafisch plan. De as van deze paden kan nog 5m worden verschoven ten opzichte van de grafische aanduiding. De interne circulatie is afhankelijk van het voorgestelde inrichtingsplan die ter goedkeuring dient te worden voorgelegd als onderdeel van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

TOELICHTING

matiek rond bemalingen in onstabiele gronden. Indien op basis van meer gedetailleerde informatie bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning negatieve effecten worden verwacht op het grondwaterstromingspatroon, dienen bijkomende maatregelen te worden opgelegd. Daarom wordt bij de algemene voorschriften opgenomen dat bij elke vergunningsaanvraag voor ondergrondse constructies een bemalingsstudie informatief wordt toegevoegd.

7.3.4 Artikel 4: Zone voor betaalbare woningbouw

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

Het gebied is bestemd voor betaalbaar wonen en kleinschalige, aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen als nevenbestemming. Onder aan het wonen verwante kleinschalige activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: kleinschalige handel, horeca, bedrijven en diensten, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties dient beperkt te blijven tot 1/3 van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte.

§1. Voor aanvragen op gronden die onder het toepassingsgebied van artikel 4.2.1, eerste lid van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond en pandenbeleid vallen bedraagt de last voor bescheiden woningen 40%,

TOELICHTING**categorie van gebiedsaanduiding **wonen****

Sociale woningbouw is ook een vorm van betaalbaar wonen en is dus ook mogelijk in deze zone.

In de visie zoals deze werd opgemaakt, worden 180 wooneenheden voorzien, waarvan 60 sociaal en 120 betaalbaar.

Gelet op de vernietiging van de bepalingen omtrent sociale last in het grond- en pandendecreet wordt niet op verordende wijze een exact percentage sociale woningen opgelegd. De komst van sociale woningen binnen de betrokken zone wordt contractueel verzekerd.

De keuze van typologie en aard van de woningen is ingegeven door de wens van de gemeente Middelkerke om jonge gezinnen aan te trekken, die vandaag in de regio geen betaalbare woning vinden.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

§ 2 Voor de woningen die geen sociale woningen zijn in de zin van de Vlaamse Wooncode bepaalt de vergunningverlenende overheid in de vergunning als 'last' de maximale prijs tegen dewelke deze woningen en de grond mogen verkocht worden.

De maximumprijs wordt vastgesteld door op de prijs voor een vergelijkbare sociale woning een prijsverhoging toe te passen. Daarnaast wordt ook op de prijs voor de bouwgrond een correctiefactor toegepast.

De berekening gebeurt als volgt. De basisprijs is de prijs voor de sociale woningen volgens de kostprijstabel van de VMSW. Deze basisprijs wordt vermeerderd met maximum 40% voor studiekosten, financiële kosten, afwerkingskosten, enzovoort. Een tweede correctiefactor wordt berekend op de venale waarde. De grond wordt verkocht aan 80% van de venale waarde.

TOELICHTING

Het RUP wil de zone voorbehouden voor mensen die net niet in aanmerking komen voor een sociale woning maar bij gebrek aan specifieke regeling een woning in een kustgemeente niet kunnen veroorloven in-gevolge de hoge prijzen die worden gestimuleerd door de vele tweede verblijvers.

Het RUP legt de prijs vast, die bepaald wordt op de prijscategorie net boven de prijzen voor sociale -woningen. De doelgroep zijn de mensen die net niet in aanmerking komen voor een sociale woning maar die financieel niet in staat zijn om in Middelkerke een eigen woning te verwerven op de private woningmarkt. Het RUP bepaalt de toetsbare krijtlijnen van de prijsbepaling. De gemeente kan voor het toetsen van de prijs een deskundigencommissie oprichten. De ontwikkelaar kan, gelet op haar winstgevend oogmerk en het feit dat zij geen subsidies ontvangt, de prijs voor een vergelijkbare sociale woning en de grond verhogen met een bepaald percentage. Deze maximale prijs is afdwingbaar nu zij wordt opgelegd bij de verleende vergunning.

Voor de ontwikkeling van de nieuwe wooneenheden werkt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) samen met een private ontwikkelaar.

De prijsverhoging voor betaalbaar wonen ten opzichte van de prijs voor een vergelijkbare sociale woning vindt zijn oorsprong in:

- Studiekosten, architectenkosten, financieringskosten.
- De hogere afwerkingsgraad bij de niet-sociale woningen in vergelijking met de sociale woningen;
- De basisprijzen zoals gehanteerd door de VMSW gaan uit van vaste grondstofprijzen en houden geen rekening met de sterke prijschommelingen voor grondstoffen (de markt voor grondstoffen is zeer volatiel);
- Uiteraard is het doel van een private ontwikkeling om winst te halen uit het project.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

§ 3 De woningen kunnen enkel worden verkocht aan personen die beantwoorden aan de volgende voorwaarden:

- de koper is een natuurlijke persoon;
- de koper is geen volle eigenaar of volle vruchtgebruiker van een ander onroerend goed bestemd voor bewoning
- de koper zal de aangekochte woning gebruiken als hoofdverblijfplaats;

§ 4 De verkoopprijs bij doorverkoop bedraagt maximum de betaalde prijs, aangepast aan de ABEX-index.

TOELICHTING

Door de prijs te koppelen aan die van sociale woningen en door een correctiefactor op de grondwaarde toe te passen, wordt een prijs voor het betaalbaar gedeelte bekomen dat tussen de commerciële en de sociale markt in ligt.

§ 3 Daarnaast bepaalt het RUP dat enkel natuurlijke personen die de woning gebruiken als hoofdverblijfplaats en die geen andere eigendommen bezitten een woning kunnen verwerven.

§ 4 In geval van doorverkoop gelden dezelfde voorwaarden qua prijs en doelgroep. Om dit te garanderen zal de gemeente de verordende stedenbouwkundige voorschriften integraal opnemen in het stedenbouwkundig uittreksel dat wordt overgemaakt aan de notaris in geval van verkoop van een woning gelegen binnen dit RUP. In de begeleidende

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

Bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor handelingen aan de woning of op de kavel legt het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde op dat bij een doorverkoop geen rekening wordt gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit.

III. Inrichting en beheer

Voor deze zone wordt een minimale dichtheid van 25 wooneenheden per hectare, en een maximale dichtheid van 35 wooneenheden per hectare vooropgesteld.

De kavels voor bescheiden wonen blijven in oppervlakte beperkt tussen de 150 en 500 m². De typologie in dit gebied is halfopen tot gesloten bebouwing, met enkele meergezinswoningen. Voor alle bebouwing worden maximaal twee bouwlagen plus een dakverdieping toegelaten. Per bouwblok wordt in eenzelfde stijl gebouwd.

Deze zone wordt voor gemotoriseerd verkeer enkel ontsloten via de Zeelaan.

TOELICHTING

brief zal de gemeente extra de aandacht vestigen op artikel 3 en dit artikel zal ook in vet of in kleur worden gemarkeerd op het stedenbouwkundig uittreksel.

Gelet op artikel 5.2.1., 2^e lid VCRO worden op deze manier ook de kandidaat kopers vóór het verlijden van de authentieke akte op de hoogte gesteld van de voorschriften die toepasselijk zijn binnen deze zone.

De notaris kan over de juistheid van de vooropgestelde verkoopprijs advies vragen aan de gemeentelijke adviescommissie.

In de visie zoals deze werd opgemaakt, werd een dichtheid van 30 wooneenheden per hectare bekomen. Dit komt overeen met de opgelegde dichtheid in het grond- en pandendecreet voor bescheiden woningen in het buitengebied (artikel 4.2.6. §3, 2^e grond- en pandendecreet).

In de inrichtingsvisie voor het gebied is gekozen voor een toedeling van het sociaal objectief aan de zijde van de Zeelaan. Op die manier kunnen de meergezinswoningen in het verlengde van andere, reeds geplande meergezinswoningen langs de Zeelaan worden voorzien.

In het DGPB worden de kavels voor bescheiden wonen beperkt tot een oppervlakte van maximaal 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van maximaal 550m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van maximaal 240m³.

Langs de Zeelaan, waar de nieuwe woonwijk ontsluit, wordt een nieuw open plein voorzien als poort tot de bebouwde kern van Lombardsijde.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

Er wordt minimum 10% van de totale oppervlakte van deze zone voorzien voor een centrale openbare groen- en wateras, openbare pleinen en openbare speelruimte. De groen- en wateras dient maximaal gebaseerd te worden op de bestaande grachten- en beekstructuur. De groen-wateras wordt gekoppeld aan langzaam-verkeersroutes.

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een globale inrichtingsstudie voor de volledige betreffende zone te worden gevoegd bij het aanvraagdossier.

De globale inrichtingsstudie maakt deel uit van het aanvraagdossier en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviserende instanties, overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

Het is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

De globale inrichtingsstudie geeft een ontwerp van inrichting weer voor de volledige betreffende zone met aanduiding van volgende criteria die tevens zullen gebruikt worden als toetsingscriteria:

- inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing
- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers)
- Gemotiveerde parkeernota
- situering en types van groene ruimten
- situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen
- situering van spel- en speelvelden met bijbehorende accommodatie
- inplanting van kleinschalige infrastructuur
- de relatie met de omliggende percelen

TOELICHTING

De groen- en wateras kan ook als waterbuffer kan functioneren. De keuze van typologie en aard van de woningen is ingegeven door de wens van de gemeente Middelkerke om jonge gezinnen aan te trekken, die vandaag in de regio geen betaalbare woning vinden. In die zin is het ook aangewezen voldoende speelruimte voor te behouden, en dit best zo centraal mogelijk in de verkaveling.

Aan de hand van de globale inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat een kwalitatief project wordt gerealiseerd, rekening houdend met de bestaande situatie en waarbij voldoende mogelijkheden blijven om een kwalitatief project te realiseren op aanpalende delen.

Types groene ruimten zijn bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantenborders, gazon enz.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

- de eventuele fasering in de realisatie van het gebied.

Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:

- oriëntatie en bezonning
- privacyaspecten
- diversiteit van aanbod
- kwalitatieve aanleg publiek domein
- architecturale kwaliteit
- duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.

Gefaseerde vergunning:

Wijzigingen aan de oorspronkelijke vergunningsaanvraag tussen deze fases zijn mogelijk mits indienen van een nieuwe vergunningsaanvraag voor de nog uit te voeren fases.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten.

Deelzone in functie van beheer waterloop

De gearceerde deelzones worden aangelegd in functie van inrichting en beheer van de waterloop. Deze zone dient een minimale breedte te hebben van 5m ten opzichte van de waterloop. Het plaatsen van constructies, gebouwen en verhardingen in deze zone niet toegelaten zodat ten minste ruimingswerken kunnen uitgevoerd worden.

TOELICHTING

Met betrekking tot ondergronds parkeren wordt gewezen op de problematiek rond bemalingen in onstabiele gronden. Indien op basis van meer gedetailleerde informatie bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning negatieve effecten worden verwacht op het grondwaterstromingspatroon, dienen bijkomende maatregelen te worden opgelegd. Daarom wordt bij de algemene voorschriften opgenomen dat bij elke vergunningsaanvraag voor ondergrondse constructies een bemalingsstudie informatief wordt toegevoegd.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**TOELICHTING****Overdruk Onderhoudstrook waterloop**

Ter hoogte van de overdruk 'onderhoudstrook waterloop' is bebouwing niet toegelaten en wordt ruimte voorzien voor het onderhoud van de beek. De bouwvrije onderhoudszones van 5 meter gelden steeds langs weerszijden van de waterloop.

Er wordt ook ruimte voorzien voor de natuurlijke inrichting van de beekoevers: er wordt rekening gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.

Bij woonuitbreidingen moeten, om het toekomstig onderhoud langs de waterlopen te garanderen, deze 5 meter erfdiensbaarheidsstroken langs weerszijden van de waterloop toegevoegd worden bij het openbaar domein.

7.3.5 Artikel 5: Woonzone met gemengde typologie

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

Hoofdfuncties: Huisvesting onder de vorm van eengezinswoningen en zorgwonen.

Nevenfuncties: vrije beroepen, diensten en horeca. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties dient beperkt te blijven tot 1/3 van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte.

Bijgebouwen: bergplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

II. Inrichting en beheer**Bebouwingswijze**

De bebouwing bestaat uit diverse typologieën. Bij herbouw of nieuwbouw mogen geen onafgewerkte situaties (bv. blijvende blinde wachtgevels) worden bestemd of gecreëerd.

Plaatsing van de hoofdgebouwen

Voorbouwlijn: de uiterste voorbouwlijn bevindt zich op de rooilijn. Indien zich op de aanpalende percelen een voortuinstrook bevindt wordt de voorbouwlijn gekozen in functie van een harmonische inpassing in de straat: minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin en maximum gelijk aan de grootst aanpalende voortuin.

Zijgevel: de zijgevel bevindt zich in hoofdzaak op de perceelsgrens, met de mogelijkheid tot het behoud of realiseren van een doorsteek tot de tuinzone.

Wanneer de bestaande toestand van de aanpalende percelen dit vereist komt de zijgevel op ten minste 3m van de perceelsgrens. Een andere afstand tot de perceelsgrens kan goedgekeurd worden in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

TOELICHTING

categorie van gebiedsaanduiding **wonen**

Belangrijk is dat de nevenfuncties verenigbaar zijn met de woonfunctie.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

Bouwdiepte: gelijkvloers: maximum 20m; verdiepingen: maximum 15m, dakverdieping maximaal 15 m.

Plaatsing van de bijgebouwen

Zij en achtergevels: op een afstand van minimum 1m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering.

Afmetingen van de hoofdgebouwen

Kroonlijsthoogte: maximum 7m.

Nokhoogte: maximum 5m boven de kroonlijst.

Aantal bouwlagen: maximum 2 met de mogelijkheid (maximum) één bijkomende woonlaag te voorzien onder het dak.

Afmetingen van de bijgebouwen

Vloeroppervlakte: maximum 40m². Deze beperking geldt niet in geval van het oprichten van gegroepeerde garages.

Kroonlijsthoogte: maximum 3m.

Nokhoogte: maximum 5m.

Voorkomen van de gebouwen

Dakvorm: vrij. De maximale dakhelling bedraagt 50° in geval van hellende daken. Bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen dient het dakvlak steeds te primeren. Er moet steeds een harmonische overgang worden gecreëerd naar de aanpalende gebouwen.

Erkers en balkons langs de straatzijde: Erkers en balkons zijn toegelaten. Langs de straatzijde gelden hiervoor volgende beperkingen: balkons zijn maximaal 1 meter diep en situeren zich op minimaal 1 meter van de zijkavelgrenzen, erkers zijn maximaal 60 centimeter diep en situeren zich eveneens op minimaal 1 meter van de zijkavelgrenzen.

Materialen en kleuren: vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

TOELICHTING

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**Aanleg van de zone**

Verharding: per perceel kan in totaal maximum 50% van de niet-bebouwde ruimte worden verhard in functie van de aanleg van opritten, terrassen, tuinpaden, e.d.

Bij de oprichting van gegroepeerde garages wordt de verharding beperkt tot het strikt noodzakelijke op voorwaarde dat de waterhuishouding hierdoor niet in het gedrang komt en voldoende waterinfiltratie wordt gegarandeerd.

Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.

De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte.

Perceelsafsluitingen:

- langs zijtuinstroken en op de achterste perceelsgrens: streekeigen hagen, eventueel in combinatie met een draadafsluiting
- op de zijperceelsgrenzen aansluitend tussen aaneengeschaalde gebouwen: bakstenen of houten muur of streekeigen hagen, eventueel in combinatie met een draadafsluiting.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten voor zover de helling naar de ondergrondse parkeergarage zich niet bevindt in de voortuinstrook.

TOELICHTING

Met betrekking tot ondergronds parkeren wordt gewezen op de problematiek rond bemalingen in onstabiele gronden. Indien op basis van meer gedetailleerde informatie bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning negatieve effecten worden verwacht op het grondwaterstromingspatroon, dienen bijkomende maatregelen te worden opgelegd. Daarom wordt bij de algemene voorschriften opgenomen dat bij elke vergunningsaanvraag voor ondergrondse constructies een bemalingsstudie informatief wordt toegevoegd.

Overdruk Onderhoudstrook waterloop

Ter hoogte van de overdruk 'onderhoudstrook waterloop' is bebouwing niet toegelaten en wordt ruimte voorzien voor het onderhoud van de beek. De bouwvrije onderhoudszones van 5 meter gelden steeds langs weerszijden van de waterloop.

Er wordt ook ruimte voorzien voor de natuurlijke inrichting van de beekoevers: er wordt rekening gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.

Bij woonuitbreidingen moeten, om het toekomstig onderhoud langs de waterlopen te garanderen, deze 5 meter erfdienstbaarheidsstroken langs weerszijden van de waterloop toegevoegd worden bij het openbaar domein.

7.3.6 Artikel 6: Residentiële woonzone

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

Hoofdfuncties: eengezinswoningen en zorgwonen.

Nevenfuncties: vrije beroepen, diensten en kantoren. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties dient beperkt te blijven tot 1/3 van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte.

Bijgebouwen: bergplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

II. Inrichting en beheer**Bebouwingswijze**

De bebouwing is standaard vrijstaand.

Schakelbouw en koppelbouw kunnen enkel daar waar het geen negatieve impact heeft op de bestaande orde, ritmiek en opbouw van de straat, wijk of bouwblok.

Plaatsing van de hoofdgebouwen

Voorbouwlijn: de voorgevel bevindt zich, in functie van een harmonische aansluiting of overgang ten opzichte van de naburige percelen, minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin en maximum gelijk aan de grootst aanpalende voortuin. Wanneer een uiterste grens bouwlijn werd aangeduid op het grafisch plan moet deze gerespecteerd worden.

Zijgevel: de vrije zijgevels bevinden zich op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Bouwdiepte: gelijkvloers: maximum 20m; verdiepingen en dakverdiepingen: maximum 15m

Plaatsing van de bijgebouwen

Zij en achtergevels: op een afstand van minimum 1m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering.

TOELICHTING

categorie van gebiedsaanduiding **wonen**

Belangrijk is dat de nevenfuncties verenigbaar zijn met de woonfunctie.

Schakelbouw = maximum 3 eenheden

Onbebouwde percelen kunnen niet zomaar opgesplitst worden. De openheid en dichtheid van de wijk dient optimaal te worden gevrijwaard

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**Afmetingen van de hoofdgebouwen**

Kroonlijsthoogte: maximum 6 m.

Nokhoogte: maximum 5m boven de kroonlijst

Aantal bouwlagen: maximum 2 met de mogelijkheid (maximum) één bijkomende woonlaag te voorzien onder het dak.

Afmetingen van de bijgebouwen

Vloeroppervlakte: maximum 30m².

Kroonlijsthoogte: maximum 3m.

Nokhoogte: maximum 5m.

Voorkomen van de gebouwen

Dakvorm: vrij. In geval van hellende daken bedraagt de maximale dakhelling 50° en dient bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen het dakvlak steeds te primeren.

Materialen en kleuren: vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

Aanleg van de zone

Verharding: voorbij het maximumgebouwenprofiel kan per perceel in totaal maximum 20% van de niet-bebouwde ruimte worden verhard in functie van de aanleg van opritten, terrassen, tuinpaden, e.d.

Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.

De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte.

Perceelsafsluitingen: streekeigen hagen, eventueel in combinatie met een draadafsluiting.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is niet toegelaten.

TOELICHTING

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**Deelzone in functie van beheer waterloop**

De gearceerde deelzones worden aangelegd in functie van inrichting en beheer van de waterloop. Deze zone dient een minimale breedte te hebben van 5m ten opzichte van de waterloop. Het plaatsen van constructies, gebouwen en verhardingen in deze zone niet toegelaten zodat ten minste ruimingswerken kunnen uitgevoerd worden.

Indicatieve aanduiding voor openbare wegen

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is schematisch aangeduid op het grafisch plan. De as van de weg kan nog 10m worden verschoven ten opzichte van de grafische aanduiding. De interne circulatie is afhankelijk van het voorgestelde inrichtingsplan die ter goedkeuring dient te worden voorgelegd als onderdeel van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Indicatieve aanduiding voor fiets- en voetgangerspaden

De ontsluiting voor zwakke weggebruikers is schematisch aangeduid op het grafisch plan. De as van deze paden kan nog 5m worden verschoven ten opzichte van de grafische aanduiding. De interne circulatie is afhankelijk van het voorgestelde inrichtingsplan die ter goedkeuring dient te worden voorgelegd als onderdeel van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Overdruk Onderhoudsstrook waterloop

Ter hoogte van de overdruk 'onderhoudstrook waterloop' is bebouwing niet toegelaten en wordt ruimte voorzien voor het onderhoud van de beek. De bouwvrije onderhoudszones van 5 meter gelden steeds langs weerszijden van de waterloop.

Er wordt ook ruimte voorzien voor de natuurlijke inrichting van de beekoevers: er wordt rekening gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.

TOELICHTING

Bij woonuitbreidingen moeten, om het toekomstig onderhoud langs de waterlopen te garanderen, deze 5 meter erfdiensbaarheidsstroken langs weerszijden van de waterloop toegevoegd worden bij het openbaar domein.

7.3.7 Artikel 7: Projectzone wonen

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

De zone is bestemd voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen. Per woongelegenheid is 1 garage of openluchtstelplaats op eigen terrein verplicht. Minimaal 1/3 van de percelen dient gereserveerd te worden voor bebouwing met hogere dichtheid van minstens 25 wooneenheden per hectare.

Ondergeschikt aan en in combinatie met wonen kunnen eveneens worden voorzien voor zover verenigbaar met de woonomgeving:

- diensten met uitzondering van loketfuncties
- vrije beroepen
- wegenis, openbaar domein en groenvoorzieningen
- infrastructuur in functie van nutsvoorzieningen;

De vloeroppervlakte van de nevenfuncties dient beperkt te blijven tot 1/3 van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte.

TOELICHTING

categorie van gebiedsaanduiding **wonen**

II. Inrichting en beheer**Globale inrichtingsstudie**

Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een globale inrichtingsstudie te worden gevoegd. Het is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

De globale inrichtingsstudie omvat minstens een grondplan op schaal 1/250 dat een ontwerp van inrichting weergeeft voor de volledige betreffende zone met aanduiding van:

- inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers)
- situering en types van groene ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantenborders, gazon enz.
- situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen
- inplanting van kleinschalige infrastructuur
- de relatie met de omliggende percelen
- de eventuele fasering in de realisatie van het gebied.

Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:

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

duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.

Bebouwingswijze

De bebouwing bestaat uit diverse typologieën. Bij herbouw of nieuwbouw mogen geen onafgewerkte situaties (bv. blijvende blinde wachtgevels) worden bestemd of gecreëerd.

Minimum 1/3 van de kavels dient bestemd voor koppelbouw of gesloten bebouwing. Minimum 1/3 van het aantal percelen mag maximaal een oppervlakte hebben van 350 m².

De gemiddelde woondichtheid dient minstens 15 en maximaal 25 woningen per hectare te bedragen.

Plaatsing van de hoofdgebouwen

Inplanting t.o.v. de rooilijn: Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. Bij aanbouw aan bestaande gebouwen dient de bestaande rooilijn overgenomen te worden over minimum 4m vanaf

TOELICHTING

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

de zijperceelsgrens.

Bij inbreiding langs nieuwe wegenis dient de afstand tot de rooilijn 5m te bedragen.

Inplanting t.o.v. zijkavelgrenzen: Koppelen van de woningen kan via de zijkavelgrenzen. Bij open en halfopen bebouwing dient een bouwrijke strook ten opzichte van de zijkavelgrens van minstens 3m gerespecteerd te worden.

Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens: Koppelen van de woningen kan via de achterkavelgrenzen. Wanneer niet gekoppeld wordt via de achterkavelgrens dient een afstand van 5m tot de achterkavelgrens te worden gerespecteerd.

Plaatsing van de bijgebouwen

Zij en achtergevels: op een afstand van minimum 1m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering.

Afmetingen van de hoofdgebouwen

Kroonlijsthoogte: maximum 6m.

Nokhoogte: maximum 5m boven de kroonlijst

Aantal bouwlagen: maximum 2 met de mogelijkheid (maximum) één bijkomende woonlaag te voorzien onder het dak.

Afmetingen van de bijgebouwen

Vloeroppervlakte: maximum 30m². Deze beperking geldt niet in geval van het oprichten van gegroepeerde garages.

Kroonlijsthoogte: maximum 3m.

Nokhoogte: maximum 4m.

Voorkomen van de gebouwen

Dakvorm: vrij. De maximale dakhelling bedraagt 50° in geval van hellende daken. Bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen dient het dakvlak steeds te primeren. Er moet steeds een harmonische overgang worden gecreëerd naar de aanpalende gebouwen.

Materialen en kleuren: vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de om-

TOELICHTING

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het materiaal

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

geving. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

Bij inplanting van een bijgebouw voor of gelijk met de voorbouwlijn van het hoofdgebouw dient het bijgebouw een architecturaal geheel te vormen met het hoofdgebouw.

Aanleg van de zone

Verharding: per perceel kan in totaal maximum 1/3 van de niet-bebouwde ruimte worden verhard in functie van de aanleg van opritten, terrassen, tuinpaden, e.d. Bij de oprichting van gegroepeerde garages wordt de verharding beperkt tot het strikt noodzakelijke op voorwaarde dat de waterhuishouding hierdoor niet in het gedrang komt en voldoende waterinfiltratie wordt gegarandeerd. In voorkomend geval wordt de verharding tot een minimum beperkt.

Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.

De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte.

Perceelsafsluitingen:

- langs zijtuinstroken en op de achterste perceelsgrens: streekeigen hagen, eventueel in combinatie met een draadafsluiting
- op de zijperceelsgrenzen aansluitend tussen aaneengeschaalde gebouwen: bakstenen of houten muur of streekeigen hagen, eventueel in combinatie met een draadafsluiting.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is niet toegelaten.

Indicatieve aanduiding voor openbare wegen

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is schematisch aangeduid op het garisch plan. De as van de weg kan nog 10m worden verschoven ten opzichte van

TOELICHTING

en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren.

Bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning worden de bouwstijl en gebruikte materialen vergeleken met deze van het hoofdgebouw.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

de grafische aanduiding. De interne circulatie is afhankelijk van het voorgestelde inrichtingsplan die ter goedkeuring dient te worden voorgelegd als onderdeel van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

TOELICHTING

7.3.8 Artikel 8: Zone voor verblijfsrecreatie met nabestemming wonen.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

I. Bestemming

Verblijfsrecreatie onder de vorm van individuele vakantiewoningen.
Conform de artikels 5.4.1 en 5.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en onder de voorwaarden van deze artikels geldt in hoofde van permanente bewoners ten persoonlijke titel een tijdelijk woonrecht tot 31 december 2039.

I. Nabestemming

Wonen. De nabestemming kan enkel gerealiseerd worden voor de totale zone in één keer.

De nabestemming treedt in werking op het moment dat de vergunning tot verkavelingswijziging met het oog op het realiseren van de nieuwe bestemming wonen wordt afgeleverd.

Vanaf dat moment gelden de voorschriften van zone 5 (artikel 5).

II. Inrichting en beheer

Bebouwingswijze, plaatsing, afmetingen en voorkomen van gebouwen

De bebouwingswijze, de plaatsing, de afmetingen en het voorkomen van gebouwen zijn vrij te kiezen. Hierbij moet maximaal rekening worden gehouden met een harmonische integratie van de gebouwen in de omgeving.

Het maximale volume van de verblijven bedraagt 300 m³, de maximale grondoppervlakte met inbegrip van overdekte terrassen 80 m².

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3m, de maximale nokhoogte 6 m.

Aanleg van de zone

Verhardingen: de niet-bebouwde ruimte kan beperkt worden verhard in functie

TOELICHTING

categorie van gebiedsaanduiding **wonen**

Op die manier is er meer garantie dat de nabestemming niet wordt ingeroepen bij een eenvoudige verkavelingswijziging voor bv. bijgebouwen

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

van de aanleg van opritten, toegangen, terrassen, paden, parkeerplaatsen en spelvoorzieningen.

Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, met uitzondering van de toegangswegen voor gemotoriseerd verkeer tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.

De niet verharde delen moeten van groenaanplanting worden voorzien.

Ondergrondse nutsleidingen: binnen de zone kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd.

TOELICHTING

7.3.9 Artikel 9: Ambachtelijke zone met nabestemming wonen

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

Hoofdfuncties: ambachtelijke activiteiten die verzoenbaar zijn met de woonomgeving.

Nevenfuncties: wonen.

Bijgebouwen: bergplaatsen, garages.

I. Nabestemming

Wonen. De nabestemming dient gerealiseerd te worden bij stopzetting van de ambachtelijke activiteiten. Op dat ogenblik worden de voorschriften van de aanpalende zones van kracht. Indien verschillende zones aanpalend zijn dient een keuze gemaakt te worden bij de herinrichting van een perceel.

De nabestemming kan per perceel ingaan en dient niet gezamenlijk voor de volledige zone te gebeuren.

Voor de zone aan de Lombardsijdelaan wordt de nabestemming specifiek vastgelegd op residentieel wonen.

II. Inrichting en beheer

Als uitgangspunt gelden de inrichtingsvoorschriften voor de nabestemming.

Afwijkend hiervan kunnen bijkomende constructies worden toegelaten in functie van de ambachtelijke activiteit voor zover de perceelsbezetting niet groter wordt dan 50% en de hinder ten opzichte van aanpalende percelen beperkt wordt.

Landschappelijke inkleding

Elk bedrijf staat in voor het landschappelijk inpassen van zijn bedrijfsperceel ten aanzien van de woongebieden door de aanleg van groenvoorzieningen onder de vorm van hagen, struiken en bomen. Afhankelijk van de mogelijkheden van het perceel kan geopteerd worden voor een lijnbuffer of een massieve groenbuffer.

TOELICHTING

categorie van gebiedsaanduiding **wonen**

Voor dit artikel worden geen verhoudingen nevenfuncties-hoofdfuncties vastgelegd omdat de nevenfunctie 'wonen' ook de nabestemming is.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

TOELICHTING

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal het aspect landschappelijke inkleiding ten opzichte van de woonzones mee beoordeeld worden.

7.3.10 Artikel 10: Wisselzone voor functies voor openbaar nut – gemeenschapsvoorzieningen en wonen

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

De zone heeft een wisselbestemming en is in hoofdbestemming bedoeld voor functies van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen die verzoenbaar zijn met de woonomgeving of woonfuncties voor permanent wonen onder de vorm van ééngezins- en meergezinswoningen of een combinatie van deze functies. In nevenbestemming zijn eveneens toegelaten wanneer de woonfunctie ingericht is:

- detailhandel op niveau van de buurt
- diensten en vrije beroepen
- kantoren
- autobergplaatsen
- infrastructuur in functie van ontsluiting
- groenaanleg
- functies direct gerelateerd aan het wonen.

De vloeroppervlakte van de nevenfuncties dient beperkt te blijven tot 1/3 van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte.

II. Inrichting en beheer**Bebouwingsvoorschriften**

Het oude kloostergebouw is een beeldbepalend gebouw voor de omgeving. Er dient dan ook gestreefd te worden naar een behoud van beeldkwaliteitswaarde van dit gebouw.

Het gebouw kan gerenoveerd en verbouwd worden in functie van de gewenste invulling. Bij herbouw dient een gelijkaardig volume geplaatst te worden waarbij specifieke aandacht wordt besteed aan architecturale afwerking en detaillering zodat minimaal een gelijkwaardige beeldkwaliteit wordt bekomen.

Bij herbouw en/of wijzigingen van de functie van de huidige site dient rekening

TOELICHTING

categorie van gebiedsaanduiding **wonen**

Hieronder worden begrepen fietsstallingen, berging, tuin, terras etc.

Architecturale kwaliteit betekent niet noodzakelijk dat de stijl moet worden nagebootst. Positieve contrasten en een hoogwaardige eigentijdse vormgeving zijn evenzeer mogelijk.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

gehouden te worden met de ontwikkeling van het geheel, waarbij menging van functies mogelijk is. Er dient een algemeen inrichtingsplan te worden opgesteld die de volledige ontwikkeling van de site dient weer te geven als onderdeel van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Hierbij wordt rekening gehouden met onderstaande voorwaarden:

Plaatsing van de hoofdgebouwen

De bestaande inplanting en gebouwenconfiguratie gelden als uitgangspunt. De afstand tot de rooilijn is minstens 5m. Bij aanbouw aan bestaande gebouwen dient de bestaande rooilijn overgenomen te worden over minimum 4m vanaf de zijperceelsgrens. Langs de Oude Nieuwpoortstraat is de huidige achteruitbouwstrook de minimale bouwlijn.

De zijgevel bevindt zich op de perceelsgrens, of op minimum 4m van de perceelsgrens wanneer niet aangebouwd wordt. Bij realisatie van 3 bouwlagen dient de afstand minstens 5m ten opzichte van de perceelsgrens te bedragen. De afstand tot de perceelsgrens kan beperkt worden tot 3m als de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3m en de dakhelling maximaal 45° bedraagt. Bouwen op de achterkavelgrens is toegelaten.

Afmetingen van de hoofdgebouwen

De bestaande bouwvolumes gelden als referentie. Bij beperkte verbouwingen in functie van wijzigende noden mag het globaal gabariet niet overschreden worden.

Bij nieuwbouw mag de kroonlijsthoogte niet hoger zijn dan de huidige kroonlijsthoogte van de kloostergebouwen. Binnen deze hoogte mogen maximaal 3 bouwlagen voorzien worden.

Voorkomen van de gebouwen

Dakvorm: vrij. De maximale dakhelling bedraagt 50° in geval van hellende daken. Bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen dient het dakvlak steeds te primeren. Er moet steeds een harmonische overgang worden gecreëerd naar de aanpalende gebouwen.

Materialen en kleuren: te kiezen in functie van de cultuurhistorische waarde

TOELICHTING

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**TOELICHTING****Aanleg van de zone**

Verharding: minstens 20% van de niet-bebouwde ruimte moet worden voorzien van groenaanleg. De rest mag worden verhard in functie van de aanleg van parkeerplaatsen, speelplaatsen, toegangspaden en bereikbaarheid.

Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.

De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte.

7.3.11 Artikel 11: Openbare weg met toegangsfunctie

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

De zone is bestemd voor wegen met een toegangsfunctie waarbij de verblijfskwaliteit voorop staat.

II. Inrichting en beheer

Binnen de zone kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd. In deze zone zijn geen constructies toegelaten, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair en installaties horende bij de ondergrondse nutsleidingen.

De zone wordt aangelegd in functie van de verblijfskwaliteit waarbij de ontsluiting van de aanpalende eigendommen wordt gegarandeerd.

Overdruk Onderhoudsstrook waterloop

Ter hoogte van de overdruk 'onderhoudstrook waterloop' is bebouwing niet toegelaten en wordt ruimte voorzien voor het onderhoud van de beek. De bouwvrije onderhoudszones van 5 meter gelden steeds langs weerszijden van de waterloop.

TOELICHTING

categorie van gebiedsaanduiding **wonen**

Ondanks dezelfde benaming van deze overdruk in meerdere zones binnen dit RUP, heeft dit voorschrift een beperkt andere bepaling bij de zones 11 en 13, gezien bij deze zones de vijf meter strook op de openbare wegeenis is gelegen en er daarom ook geen ruimte zal moeten worden voorzien voor de natuurlijke inrichting van de beekoever.

7.3.12 Artikel 12: Waterloop

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

Open oppervlaktewater

II. Inrichting en beheer

Alle werken in functie van het behoud en beheer van het open oppervlaktewater en het behoud van de afwateringsfunctie zijn toegelaten.

Overwelving van open oppervlaktewater is niet toegelaten.

TOELICHTING

categorie van gebiedsaanduiding **wonen**

Het stroomafwaarts gedeelte van het Geleed is gelegen in een zone voor openbare weg waarin overwelving van de waterloop als enige alternatief geldt. Als algemeen principe geldt echter dat waterlopen niet overwelfd mogen worden. Bijkomende overwelvingen zijn dus niet toegestaan.

7.3.13 Artikel 13: Openbare weg met ontsluitingsfunctie

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

De zone is bestemd voor openbare wegen en pleinen (deelzone met verblijfsfunctie).

II. Inrichting en beheer

Binnen de zone kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd. In deze zone zijn geen constructies toegelaten, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair, installaties horende bij de ondergrondse nutsleidingen en traminfrastructuur.

De zone wordt aangelegd in functie van de verkeersafwikkeling met respect voor het karakter van de bebouwde omgeving.

In de gearceerde deelzone aangeduid als zone met verblijfsfunctie gaat bijzondere aandacht naar het afstemmen van de openbare ruimte op de verschillende gebruikers, eigen aan een dorpscentrum. Deze zone wordt zodanig ingericht dat de pleinfunctie vorm krijgt en de verschillende gebruikers evenwaardig worden behandeld. Dit vertaalt zich in een eenvoudig en coherent materiaalgebruik, het zorgzaam voorzien van straatmeubilair, het gebruik van verlichting die de verblijfskwaliteit ondersteunt en de inbreng van groen en/of waterelementen.

Een keuze voor integreren van openbaar vervoerfuncties in de weg wordt gemotiveerd in de concepten van heraanleg. Hierbij komen alle vervoerswijzen aan bod.

Overdruk Onderhoudsstrook waterloop

Ter hoogte van de overdruk 'onderhoudstrook waterloop' is bebouwing niet toegelaten en wordt ruimte voorzien voor het onderhoud van de beek. De bouwvrije onderhoudszones van 5 meter gelden steeds langs weerszijden van de waterloop.

TOELICHTING

categorie van gebiedsaanduiding **lijninfrastructuur**

De keuze voor openbaar vervoer (tram) wordt niet in dit RUP gemaakt.

Ondanks dezelfde benaming van deze overdruk in meerdere zones binnen dit RUP, heeft dit voorschrift een beperkt andere bepaling bij de zones 11 en 13, gezien bij deze zones de vijf meter strook op de openbare wegen is gelegen en er daarom ook geen ruimte zal moeten worden voorzien voor de natuurlijke inrichting van de beekoever.

7.3.14 Artikel 14: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

Gemeenschapsvoorzieningen die verzoenbaar zijn met de woonomgeving.

II. Inrichting en beheer**Bebouwingswijze**

De bestaande inplanting en gebouwenconfiguratie gelden als uitgangspunt.

Plaatsing van de hoofdgebouwen

De bestaande inplanting en gebouwenconfiguratie gelden als uitgangspunt.

Afmetingen van de hoofdgebouwen

Op het grafisch plan worden maximale kroonlijsthoogte (KL), nokhoogte (N) en bezettingspercentage (%) aangeduid.

Voorkomen van de gebouwen

Dakvorm: vrij. De maximale dakhelling bedraagt 50° in geval van hellende daken. Bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen dient het dakvlak steeds te primeren. Er moet steeds een harmonische overgang worden gecreëerd naar de aanpalende gebouwen.

Materialen en kleuren: te kiezen in functie van de cultuurhistorische waarde

Aanleg van de zone

Verharding: per perceel dient minstens 20% van de niet-bebouwde ruimte te worden voorzien van groenaanleg. De rest mag worden verhard in functie van de aanleg van parkeerplaatsen, speelplaatsen, toegangspaden en bereikbaarheid. Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, tenzij de afwatering

TOELICHTING

categorie van gebiedsaanduiding **gemeenschaps- en nutsvoorziening**

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.
De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte.

TOELICHTING

8 Register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie.

Hiervoor verwijzen we naar deelplan 4 (bijlage bij dit RUP).

9 BIJLAGEN

9.1 Bijlage 1: Op te heffen strijdige bepalingen

9.1.1 Gewestplanbestemmingen (KB 28/12/1972)

Woongebied

ART. 5.

1. De woongebieden:

1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

ART. 11.

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

9.1.2 BPA Lombardsijde Centrum (MB 26/04/1989, herzien gedeelte MB 09/09/2002 en MB 09/04/2008)

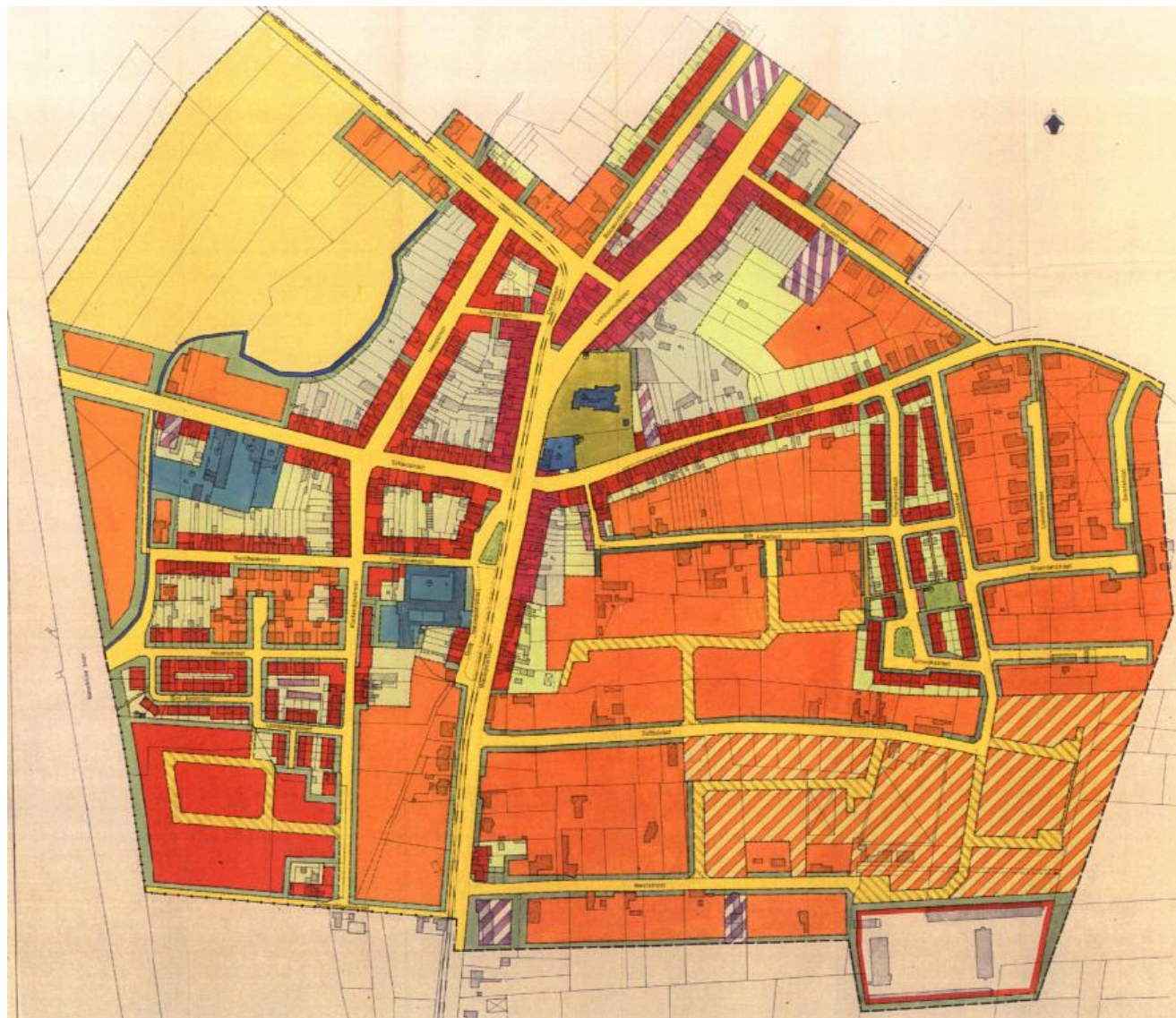
MB 09/04/2008



MB 09/09/2002



MB 26/04/1989



9.2 Op te heffen verkavelingen

Bij zitting van het college van burgemeester en schepenen op 16/02/2010 is beslist welke verkavelingen binnen het plangebied op te heffen zijn:

verkavelingsvergunning	datum college	verkavelingsvergunning	datum college
VWE6422	06/06/64	V9001	23/01/90
VWE7315	06/08/73	V9005	03/07/90
VWE6203	06/11/62	V9102	22/01/91
VWE6423	20/11/64	V9111	05/10/91
VWE6311	03/08/63	V9112	02/07/91
VWE7067	24/04/70	V9117	26/11/91
VWE7072	29/03/71	V9204	03/03/92
VWE7104	16/08/71	V9208	24/03/92
VWE7106	24/07/72	V9215	22/12/92
VWE7207	15/05/72	V9302	01/02/93
VWE7208	29/05/72	V9305	09/03/93
VWE7210	28/08/72	V9307	29/06/83
VWE7211	24/07/72	V9308	17/08/93
VWE7404	18/02/75	V9406	22/03/94
VWE7501	04/03/75	V9409	13/09/94
VWE7504	26/05/75	V9416	20/12/94
VWE7601	05/04/76	V9419	24/01/95
VWE7505	26/05/75	V9422	24/01/95
V7707	13/04/77	V9424	17/01/95

V7710	10/08/77	V9603	23/04/96
V7803	25/04/78	V9605	23/07/96
V7811	14/11/78	V9711	27/01/98
V7910	07/08/79	VLO6403	25/03/64
V8006	03/06/80	V9806	05/05/98
V8113	10/11/81	V9808	19/05/98
V8702	20/01/87	V9818	01/06/99
V8717	26/03/87	V9905	27/07/99
V8809	22/08/88	V9602	27/02/96
V8813	12/12/88	V9820	16/11/99
V8812	17/10/88	V8803	02/05/88
V9101	22/01/91	V0008	23/05/00
V9908	17/10/00	V0111	28/01/02
V0103	03/04/01	V0110	18/12/01
V0303	10/06/03	V0305	02/09/03
VLO6401	17/01/64	V0315	04/05/04
V0411	19/10/04	VWE7314	08/04/74
V0409	27/07/04	V0417	07/12/04
V0102	14/01/02	VWE7317	21/01/74
VLO6501	10/12/65	VLO6402	15/04/64
VLO6302	31/10/63	VLO6301	03/05/63
VLO6202	31/07/62	VLO6801	19/04/68
V0702	24/04/07		

9.3 Prizentabellen VMSW

M ² prijs / W.O. (Prijsplafondopp.) m ²	E (huizen & duplexwoningen) maximumprijs / m ²		A (app. + gvl. won.+ huizen inbreiding) maximumprijs / m ²		I (app. inbreiding) maximumprijs / m ²	
	30	920,00	980,00	1.030,00	980,00	1.030,00
31	912,50	972,50	1.022,50	972,50	1.022,50	
32	905,00	965,00	1.015,00	965,00	1.015,00	
33	897,50	957,50	1.007,50	957,50	1.007,50	
34	890,00	950,00	1.000,00	950,00	1.000,00	
35	882,50	942,50	992,50	942,50	992,50	
36	875,00	935,00	985,00	935,00	985,00	
37	867,50	927,50	977,50	927,50	977,50	
38	860,00	920,00	970,00	920,00	970,00	
39	852,50	912,50	962,50	912,50	962,50	
40	845,00	905,00	955,00	905,00	955,00	
41	840,00	900,00	950,00	900,00	950,00	
42	835,00	895,00	945,00	895,00	945,00	
43	830,00	890,00	940,00	890,00	940,00	
44	825,00	885,00	935,00	885,00	935,00	
45	820,00	880,00	930,00	880,00	930,00	
46	815,00	875,00	925,00	875,00	925,00	
47	810,00	870,00	920,00	870,00	920,00	
48	805,00	865,00	915,00	865,00	915,00	
49	800,00	860,00	910,00	860,00	910,00	
50	795,00	855,00	905,00	855,00	905,00	
51	790,00	850,00	900,00	850,00	900,00	
52	785,00	845,00	895,00	845,00	895,00	
53	780,00	840,00	890,00	840,00	890,00	
54	775,00	835,00	885,00	835,00	885,00	
55	770,00	830,00	880,00	830,00	880,00	
56	765,00	825,00	875,00	825,00	875,00	
57	760,00	820,00	870,00	820,00	870,00	
58	755,00	815,00	865,00	815,00	865,00	
59	750,00	810,00	860,00	810,00	860,00	
60	745,00	805,00	855,00	805,00	855,00	
61	740,00	800,00	850,00	800,00	850,00	
62	735,00	795,00	845,00	795,00	845,00	
63	730,00	790,00	840,00	790,00	840,00	
64	725,00	785,00	835,00	785,00	835,00	
65	720,00	780,00	830,00	780,00	830,00	
66	715,00	775,00	825,00	775,00	825,00	
67	710,00	770,00	820,00	770,00	820,00	
68	705,00	765,00	815,00	765,00	815,00	
69	700,00	760,00	810,00	760,00	810,00	
70	695,00	755,00	805,00	755,00	805,00	
71	690,00	750,00	800,00	750,00	800,00	
72	685,00	745,00	795,00	745,00	795,00	
73	680,00	740,00	790,00	740,00	790,00	
74	675,00	735,00	785,00	735,00	785,00	
75	670,00	730,00	780,00	730,00	780,00	
76	665,00	725,00	775,00	725,00	775,00	
77	660,00	720,00	770,00	720,00	770,00	
78	655,00	715,00	765,00	715,00	765,00	
79	650,00	710,00	760,00	710,00	760,00	
80	645,00	705,00	755,00	705,00	755,00	
81	642,50	702,50	752,50	702,50	752,50	
82	640,00	700,00	750,00	700,00	750,00	
83	637,50	697,50	747,50	697,50	747,50	
84	635,00	695,00	745,00	695,00	745,00	
85	632,50	692,50	742,50	692,50	742,50	
86	630,00	690,00	740,00	690,00	740,00	
87	627,50	687,50	737,50	687,50	737,50	

88	625,00	685,00	735,00
89	622,50	682,50	732,50
90	620,00	680,00	730,00
91	617,50	677,50	727,50
92	615,00	675,00	725,00
93	612,50	672,50	722,50
94	610,00	670,00	720,00
95	607,50	667,50	717,50
96	605,00	665,00	715,00
97	602,50	662,50	712,50
98	600,00	660,00	710,00
99	597,50	657,50	707,50
100	595,00	655,00	705,00
101	592,50	652,50	702,50
102	590,00	650,00	700,00
103	587,50	647,50	697,50
104	585,00	645,00	695,00
105	582,50	642,50	692,50
106	580,00	640,00	690,00
107	577,50	637,50	687,50
108	575,00	635,00	685,00
109	572,50	632,50	682,50
110	570,00	630,00	680,00
111	567,50	627,50	677,50
112	565,00	625,00	675,00
113	562,50	622,50	672,50
114	560,00	620,00	670,00
115	557,50	617,50	667,50
116	555,00	615,00	665,00
117	552,50	612,50	662,50
118	550,00	610,00	660,00
119	547,50	607,50	657,50
120	545,00	605,00	655,00
121	543,75	603,75	653,75
122	542,50	602,50	652,50
123	541,25	601,25	651,25
124	540,00	600,00	650,00
125	538,75	598,75	648,75
126	537,50	597,50	647,50
127	536,25	596,25	646,25
128	535,00	595,00	645,00
129	533,75	593,75	643,75
130	532,50	592,50	642,50
131	531,25	591,25	641,25
132	530,00	590,00	640,00
133	528,75	588,75	638,75
134	527,50	587,50	637,50
135	526,25	586,25	636,25
136	525,00	585,00	635,00
137	523,75	583,75	633,75
138	522,50	582,50	632,50
139	521,25	581,25	631,25
140	520,00	580,00	630,00

9.4 Verkoopsovereenkomst afgesloten tussen de private ontwikkelaar en de SHM