

Overleg Ruimtelijke Ordening Varsenare

19 januari 2020

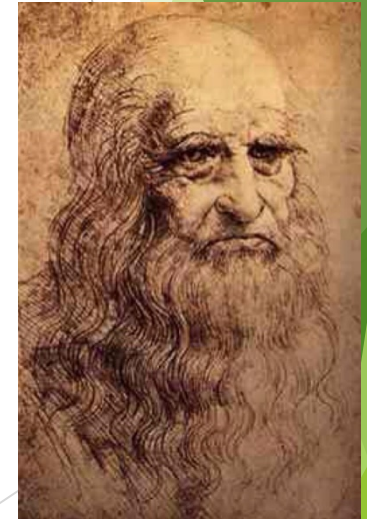


“De breedte van de straten moet overeen komen met de gemiddelde hoogte van de aangrenzende huizen.”



Leonardo Da Vinci (1452-1519)

stadsarchitect, uitvinder, ingenieur, filosoof,
natuurkundige, scheikundige, anatomist,
beeldhouwer, schrijver en schilder



Leonardo da Vinci, “Stadsplan van Imola,” 1502

Doelstellingen Samenkomst

- ▶ Leefbaar Varsenare wil géén individuele dossiers dwarsbomen, maar wil samen met het bestuur en de inwoners een lange-termijn-visie en beleid ontwikkelen rond de leefbaarheid van ons dorp.
Ruimtelijke ordening maakt hiervan een wezenlijk onderdeel uit!
- ▶ Niet per definitie tegen nieuwbouw en appartementen.
Wel een bewuste keuze hoe deze ingepland worden, in relatie met de context.
- ▶ Planning info-moment: vooral te maken met de actualiteit van beslissingen die bepalend kunnen zijn voor de verdere ontwikkeling van het dorp, en de leefbaarheid sterk mee zullen beïnvloeden!!!

Nu niets doen is geen optie...

Verdichten op maat:
uitbouw van een aantrekkelijke woongemeente, met respect voor eigenheid van de (dorps)kernen en het omliggende landschap

Vlaanderen.be



Agenda

- ▶ Evolutie
 - ▶ Bouw-woede/Appartementen
 - ▶ Lopende en toekomstige dossiers
- ▶ Visie/Standpunt Gemeente
- ▶ Dossier 't Schaekhof
- ▶ Planning en Actie



Evolutie Jabbeke: Bebouwde Oppervlakte

- Stijging bebouwde oppervlakte:
10% tussen 2005 en 2017

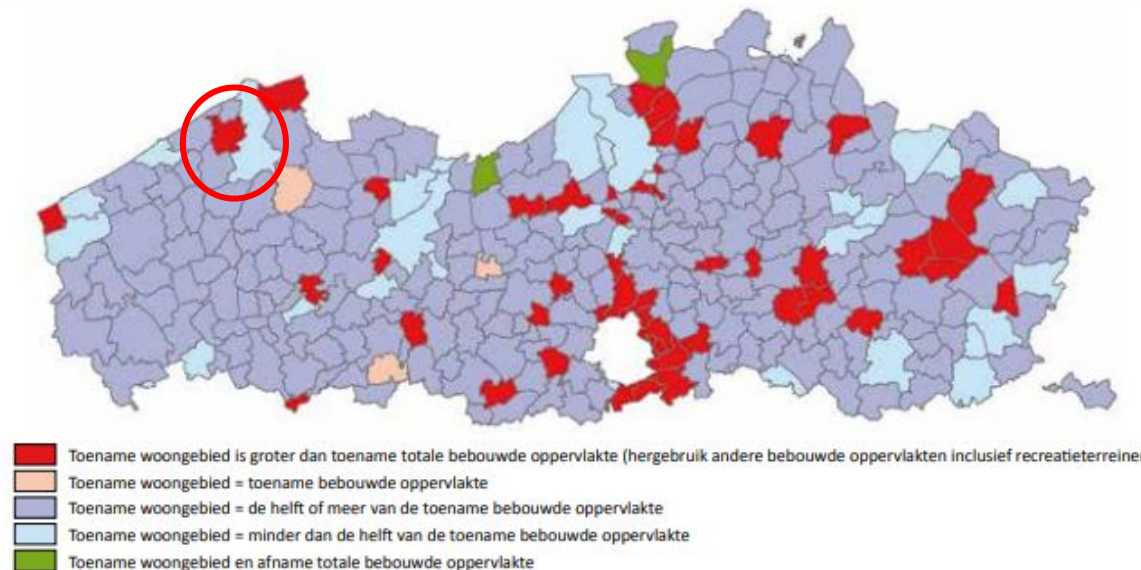
Grondgebied Evolutie bebouwde percelen (opp in ha)

Bron: Kadaster, verwerking Statistiek Vlaanderen
Metadata: [ruimte](#)

	Jabbeke												
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Totaal bebouwde oppervlakte	797	798	808	811	821	827	833	851	861	869	874	876	880
Groei (2005=100)	100,0	100,1	101,4	101,8	103,0	103,7	104,4	106,8	108,0	109,0	109,7	109,9	110,4

5.5 Toename woongebied

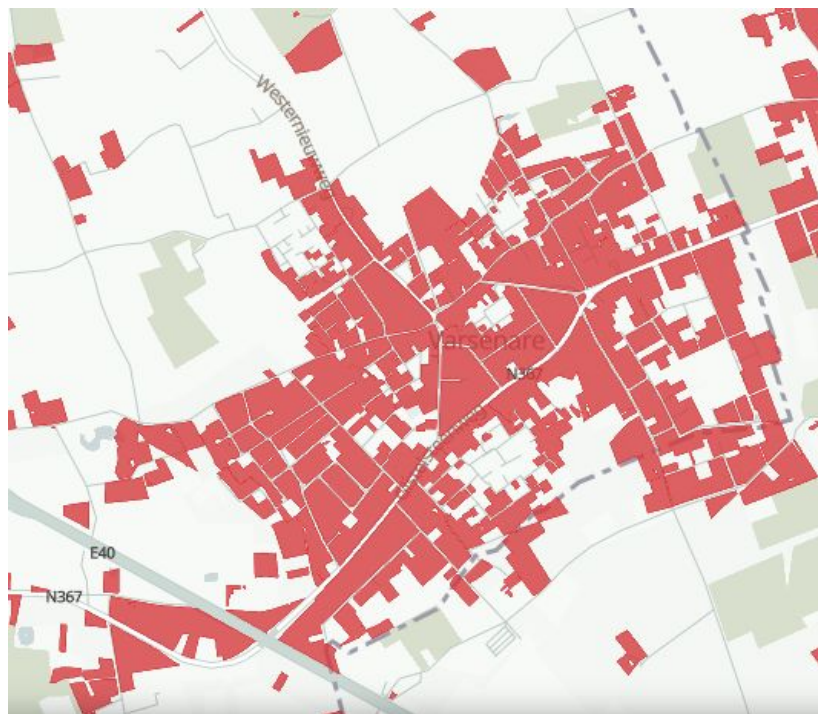
Vergelijking toename woongebied met toename bebouwde oppervlakte, tussen 2005 en 2015.



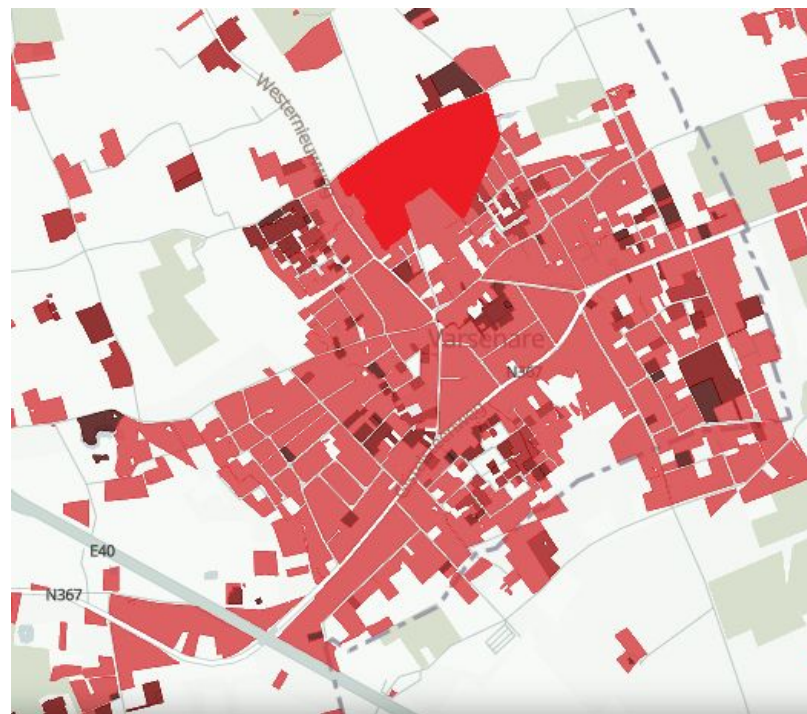
Bron: ADS, berekening SVR.

Evolutie Jabbeke: Bebouwde Oppervlakte

1975



2014



De Standaard - 26 Oktober 2019

Evolutie Jabbeke: Appartementen

- Stijging aantal appartementen:
Van 3 ha in 2008 naar 14 ha in 2017

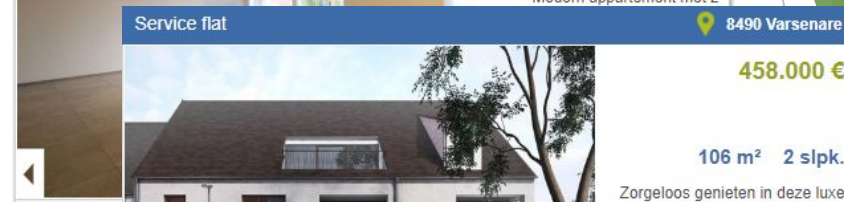
Grondgebied

Bebouwde oppervlakte: woonfunctie: Aandeel bebouwde oppervlakte naar woonfunctie: appartementen, buildings, huizen en hoeven, bijgebouwen met inbegrip van serres, in % (t.o.v. totaal kadasterrubrieken)

Bron: Kadaster, Statbel, verwerking Statistiek Vlaanderen

Metadata: [ruimte](#)

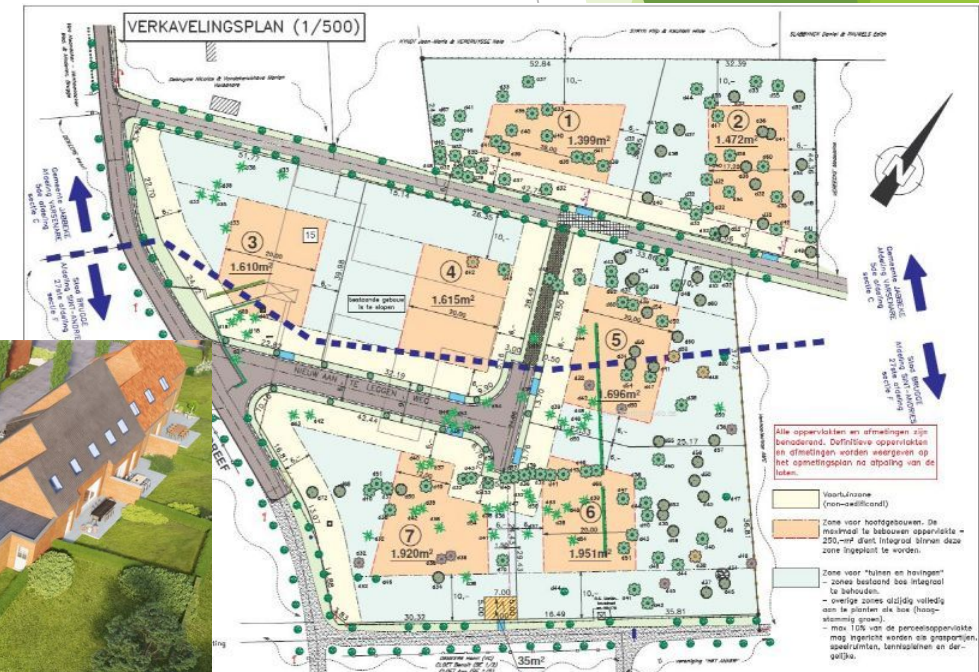
	Jabbeke									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
appartementen (in ha)	3	3	3	4	7	7	11	12	13	14
bijgebouwen met inbegrip van serres (in ha)	58	59	62	61	66	68	69	74	74	76
buildings (in ha)	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
huizen en hoeven (in ha)	612	621	624	629	635	642	642	642	643	648
Totale opp. woonfunctie (in ha)	673	684	690	695	710	719	724	730	732	739
Totaal bebebouwde opp. (in ha)	811	821	827	833	851	861	869	874	876	880
Aandeel (in %)	83,0	83,4	83,5	83,5	83,4	83,4	83,3	83,5	83,6	84,0



Evolutie Jabbeke:

Lopende en toekomstige dossiers

- ▶ Woonuitbreidingsgebieden zijn ‘allemaal’ verkaveld: **Varsenare Noord, Kerkebeekstraat, ...**
- ▶ Privé-verkavelingen: **Steenovenstuck, Serviceflats Stuyvenberg, Mariënhove, Monteyne...**
- ▶ Appartementen: **Nieuwenhove, ‘t Pastorietje, ‘t Schaeckhof, Aveve, ...**



Evolutie Jabbeke:

Lopende en toekomstige dossiers

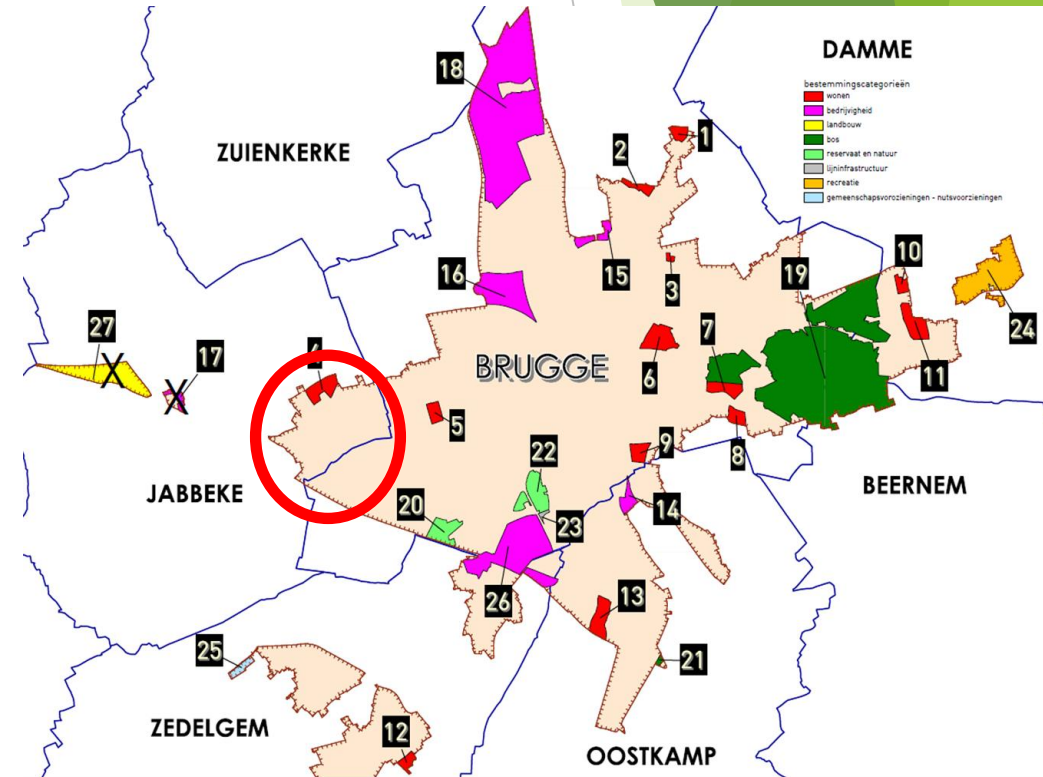


Visie/Standpunt Gemeente

- ▶ Dorpskern van Varsenare als deel van Brugge Regionaal-stedelijk gebied
 - ▶ Focus op woningbouw: **Bevolkingsdichtheid van 25 woningen per hectare**
 - ▶ tussen de 25 à 30 woningen in de kern
 - ▶ Tussen de 15 à 20 woningen in de rand

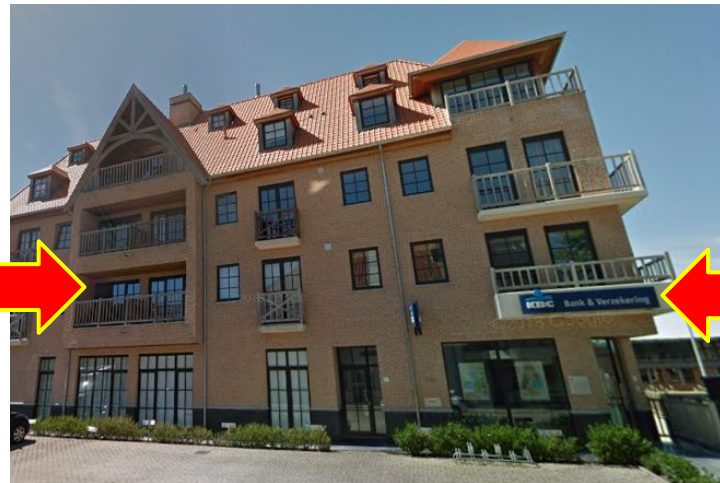
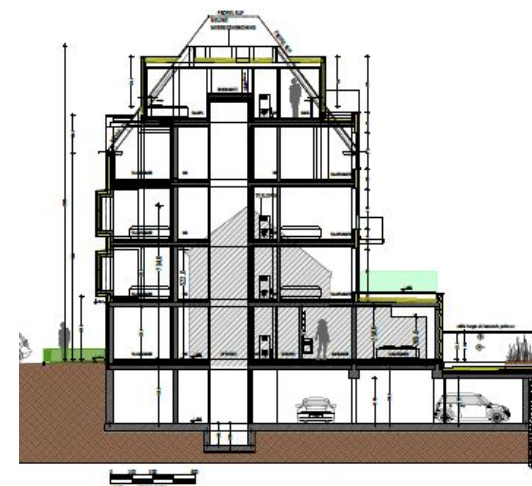
“Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel- als een stedelijke dichtheid te beschouwen. Verdichting in de stedelijke gebieden moet daarbij gezien worden als een dichtheidsbeheer **waar zowel aandacht gaat naar verdichting, ont-dichting als naar het vrijwaren van bepaalde gebieden.** Om een kwalitatieve stedelijke woonomgeving te realiseren, kan het in sommige oudere stadsdelen nodig zijn om panden af te breken om in ruil meer groene en publieke ruimte voor de buurt te kunnen voorzien.”

Bron: Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen



Visie/Standpunt Gemeente

- ▶ Verticale verdichting
 - ▶ Meergezinswoningen integreren in bestaande bebouwingsweefsel
 - ▶ **Moeten beperkt blijven tot 3 bouwlagen**
 - ▶ vermeld zowel in richtinggevend als bindend gedeelte GRS
 - ▶ Aantal vermelde bouwlagen dient gezien **als bovengrens**.
- ▶ Per project toetsing
 - ▶ ifv harmonie en typologie van straatbeeld.
 - ▶ Parkeerproblematiek
 - ▶ Aandacht groenaanplanting ...



Toelichting “Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan” (GRS)

- ▶ Bestaat uit een richtinggevend gedeelte en een aantal bindende bepalingen.
- ▶ Heeft van rechtswege geen enkele bindende of verordenende kracht voor de burger.
maw er kan geen vergunning verleend of geweigerd worden op basis van uitspraken in het structuurplan.
- ▶ De bindende bepalingen zijn echter wel bindend voor de gemeentelijke overheid.
maw de gemeente en de instellingen die hieronder resorteren, moeten de uitspraken in de bindende bepalingen nakomen en kunnen er onder geen beding van afwijken.

Bron: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Jabbeke.

(N.v.d.r. een soort engagementsverklaring van de gemeente naar z'n burgers toe, om de deze afspraken na te volgen... - niet juridisch afdwingbaar)



Dossier 't Schaekhof: Verloop

- ▶ Te koop stelling 11 juni 2018
- ▶ Deels opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed
 - ▶ Herberg Het Schaekhof én Brouwerij Den Anker
- ▶ Initiële plan om volledige site af te gooien en maximaal appartementen in te plannen.
- ▶ Door protest bevolking (petitie Groen, reactie inwoners Ter Hauwe en omwonenden, en vele interpellaties door de alle oppositiepartijen in de gemeenteraad) -> politiek compromis:

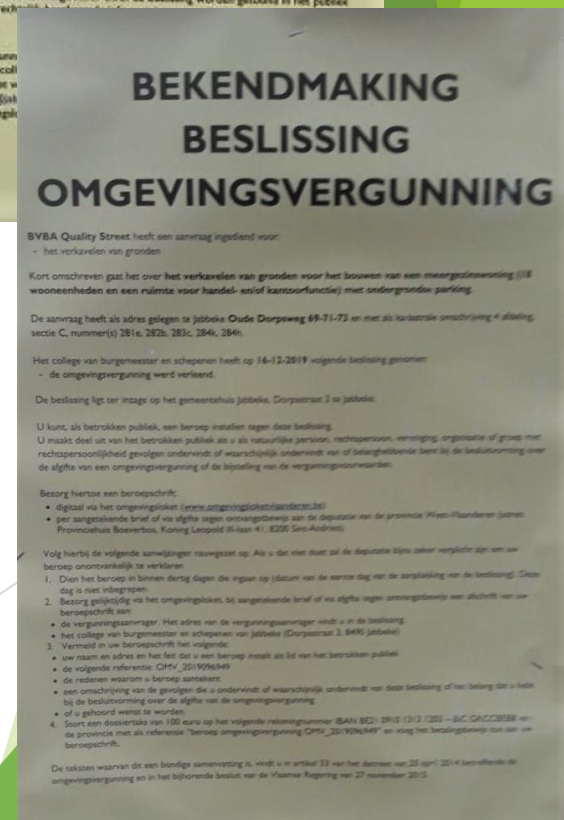
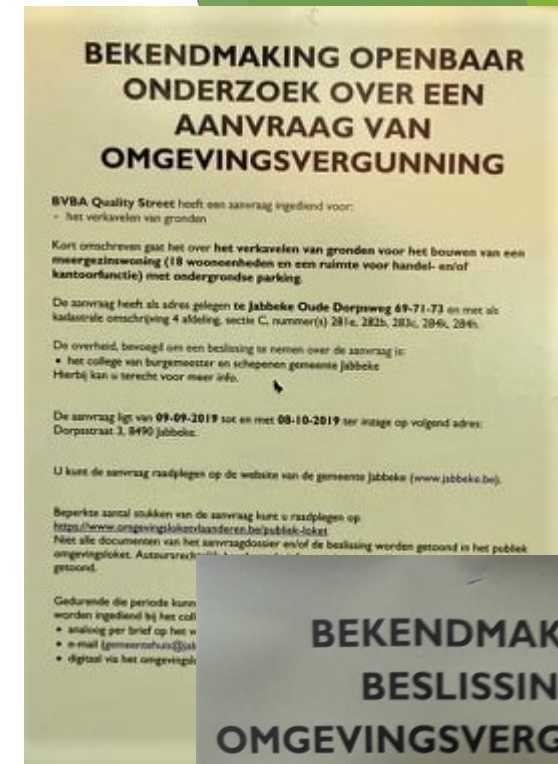
Dadingsovereenkomst

- ▶ Aankoop historische site door gemeente (€ 325.000 - bestemming: functie van openbare aard)
- ▶ Toestemming 4^e bouwlaag ter compensatie verlies aan appartementen
- ▶ Overdracht tuin aan gemeente ifv 'parkruimte'
- ▶ Gemeente is bereid 6 parkeerplaatsen te voorzien aan de overkant (voor het gemeentehuis).



Dossier 't Schaekhof: Verloop

- ▶ Februari 2019: Uitgebreide discussie gemeenteraad 4/2/19
- ▶ Mei 2019: Petitie van Groen! - 400 handtekeningen
- ▶ September 2019: Petitie en spreekrecht Krista Van Eenoo
- ▶ September 2019: Bekendmaking via omgevingsloket.
 - 49 bezwaren werden ingediend door inwoners van Varsenare
- ▶ 16 december: College van burgemeester en schepenen keurt aanvraag definitief goed. (pas 13/1/20 gepubliceerd...)
- ▶ Eventueel beroep dient nu via de bestendige deputatie (provincie) te gebeuren



Dossier 't Schaekhof: Bezwaren

- ▶ Grote impact op het dorpskarakter.
 - ▶ De kerktoren als enige 'beschermde monument', komt sterk in de verdringing.
 - ▶ 4^e bouwlaag komt boven de kerkbeuk uit.
 - ▶ Staat aan de zuidkant van de straat waardoor bijkomend meer schaduw in de dorpsstraat
 - ▶ Visueel en architecturaal niet ingepast in dorpskarakter...





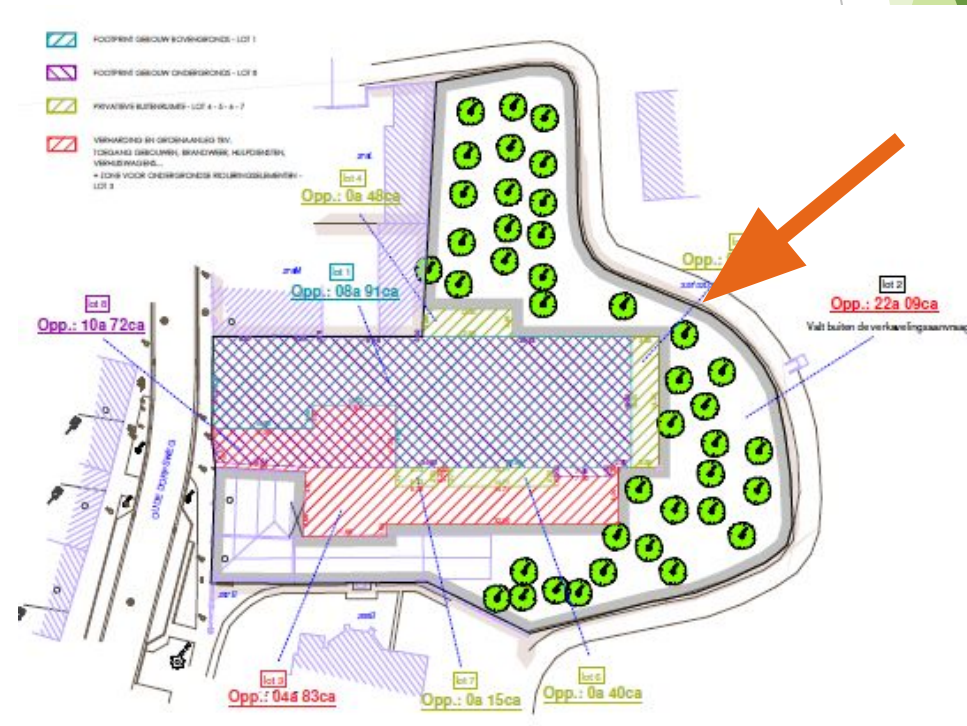
Dossier 't Schaekhof: Bezwaren

- Zone is ideale locatie om als groene ontmoetingszone te functioneren.
 - Duurzame aanpak dorpskern
 - Openbare ruimte ifv ontmoeting en cohesie.
 - Doorsteek van verkaveling Ter Hauwe naar de dorpskern.
 - Centraal in de dorpskern
 - 'Vlaanderen geeft je ruimte', pleit voor groen en open ruimte in de onmiddellijke omgeving van woongelegenheden (binnen de 400m)



Dossier 't Schaekhof: Bezwaren

- ▶ Resterende groene ruimte blijft te beperkt
 - ▶ Smalle doorgang naar tuin is belemmering voor gebruik als gemeentepark
 - ▶ Ook de afstand naar de ramen en de gebouwen toe, maakt dat de waarde als publieke ruimte bijna onbestaande wordt.
 - ▶ Boomgaard zal volledig verdwijnen door graaf- en bemalingswerken in functie van ondergrondse parking
- ▶ Vraag stelt zich of boven de ondergrondse garage nieuwe bomen kunnen groeien.



Dossier 't Schaekhof: Bezwaren

► Bouwlagen

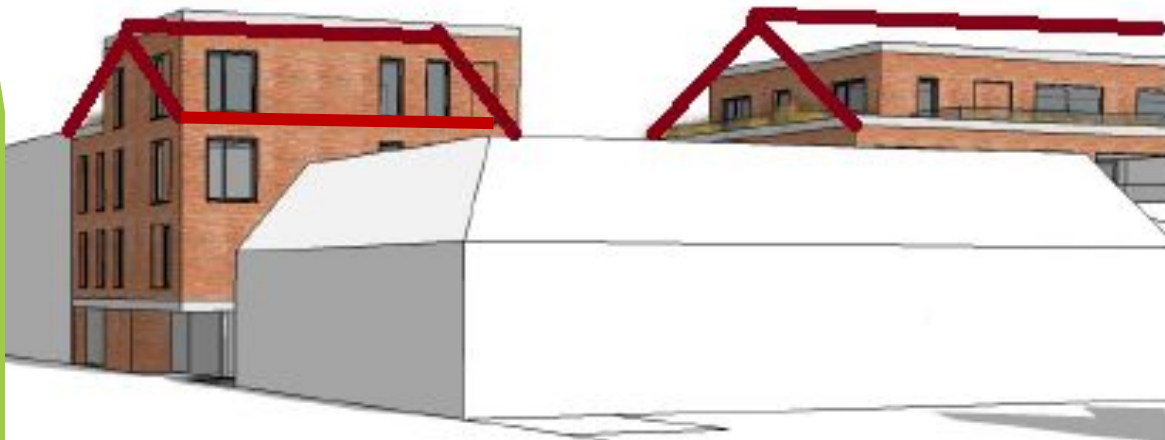
- Ruimtelijk Structuurplan Jabbeke stelt 3 bouwlagen als bovengrens
- De vierde bouwlaag zorgt voor **een precedent** (zie andere lopende projecten) en is een duidelijke afwijking in het bouwlint.
- De bijkomende bouwlaag ontnemt het zicht op de kerktoeren, en creëert bijkomend een besloten gevoel in de dorpskern
- Er werd een negatief advies gegeven door de erfgoedcel en de omgevingsambtenaar, owv de nabijheid tov de kerk. Dit advies werd genegeerd.





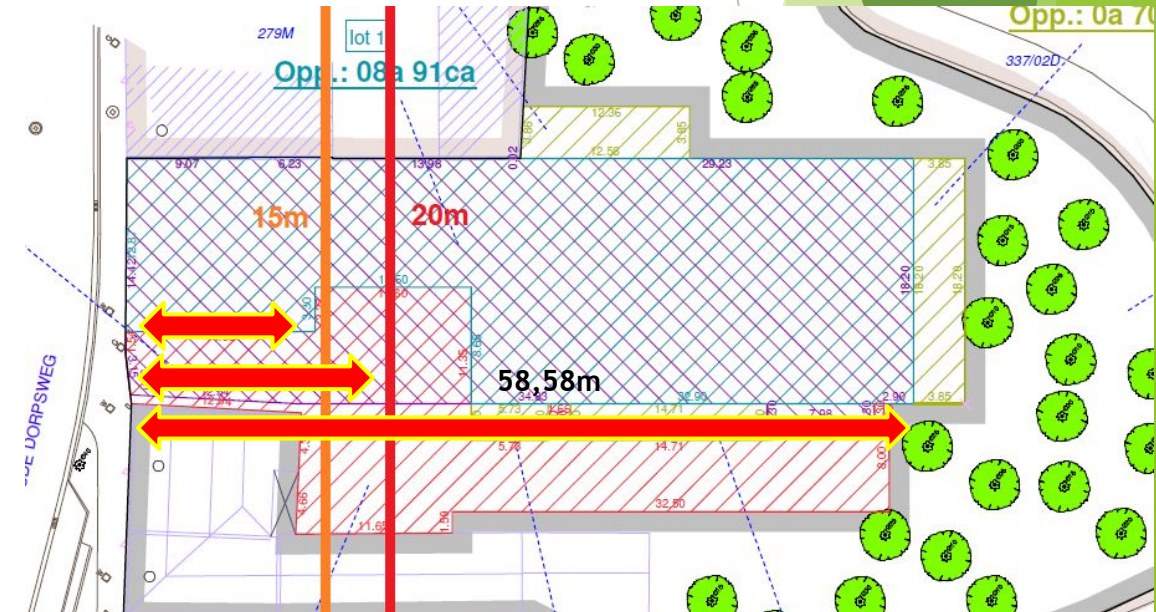
Dossier 't Schaekhof: Bezwaren

- ▶ Bouwlagen
 - ▶ De vierde bouwlaag wordt door het college van burgemeester en schepenen omschreven als liggend binnen de contouren van de dak-afbouw bij meergezinswoningen
Dit blijkt allesbehalve zo te zijn!



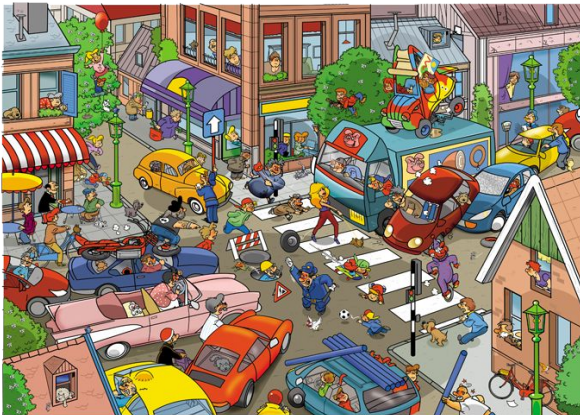
Dossier 't Schaekhof: Bezwaren

- De voorschriften inzake de diepte vanaf de rooilijn voor de Oude Dorpsweg (max 15 meter voor meerdere bouwlagen en max 20m voor gelijkvloers) wordt niet gerespecteerd. Dit terwijl dit een dwingend voorschrift was voor alle eerdere (ver)bouwwerken in de Oude Dorpsweg.



Dossier 't Schaekhof: Bezwaren

- ▶ De vergunningsaanvraag wijkt af van de **gemeentelijke verordening (7/9/17) rond parkeergelegenheid**. Er wordt verwezen naar 6 parkeerplaatsen die door de gemeente zouden worden voorzien, terwijl de parkeergelegenheden volgens de gemeentelijke verordening inzake parkeerplaatsen door de eigenaar te voorzien zijn. Er werd ook geen concreet plan bijgevoegd, dat ter inzage dient te liggen. In die zin blijft hier ook een gebrek aan transparantie.
- ▶ De bouw van de bijkomende woningen creëert ook een bijkomende **verkeersbelasting** in een smal stuk van het dorpscentrum. De uitrit van de ondergrondse garage ligt net op een moeilijk en druk punt.



Dossier 't Schaekhof: Advies Raakvlak

- ▶ Advies Raakvlak, IOED Brugge en Ommeland
 - ▶ Historische waarde van de panden huisnummer 71 en 73 staat beschreven.
 - ▶ Ook huisnummer 69 beschikt over **een belangrijke erfgoedwaarde**. De oorspronkelijke configuratie van bedrijfsgebouwen en centrale erf zorgen voor een hoge ensemblewaarde. De bijgebouwen (achter huis 69 - teruggaand naar 1553) betreffen de oudste bewaarde herberg (Herberg Het Bruyne Cruys) op grondgebied Jabbeke, **een uitzonderlijk en zeldzaam bouwwerk**.
 - ▶ Huisnummer 69 als ondersteunende stadslandschappelijke waarde, en maakt deel uit van het historische dorpsweefsel. Samen met de beeldbepalende gevels van huisnummers 71 en 73 vormt het gebouw én de vredesboom **een erfgoedcluster die enorm bepalend is voor het huidige karakter en uitzicht van de dorpskern**. Er zijn verschillende belangrijke zichtlijnen aanwezig.
 - ▶ Door de hoogte van de appartementen krijgt de dorpskern een ander uitzicht, en wordt de beeldwaarde en gevelbeeld van de Oude Dorpsweg ernstig **gedegradeerd**. (o.a. zicht op de kerk). Door de hoogte komt de kerk in de schaduw en de verdrukking te liggen.
 - ▶ De sloop van één van de waardevolle bedrijfsgebouwen tast de historische en documentaire waarde, en de onderlinge gebouwenrelatie in z'n essentie aan.
 - ▶ Vier bouwlagen vormen een 'banale' muur, **en vormen een precedent**, wat mogelijks het dorpskarakter op termijn kan doen verdwijnen.
- ▶ **ONGUNSTIG ADVIES**

REJECTED



Dossier 't Schaekhof: Advies Raakvlak

Inventaris



Vlaanderen
is erfgoed

Contact

Over ons



Erfgoedobject

Aanduidingsobject

Thema

Gebeurtenis

Persoon of collectief

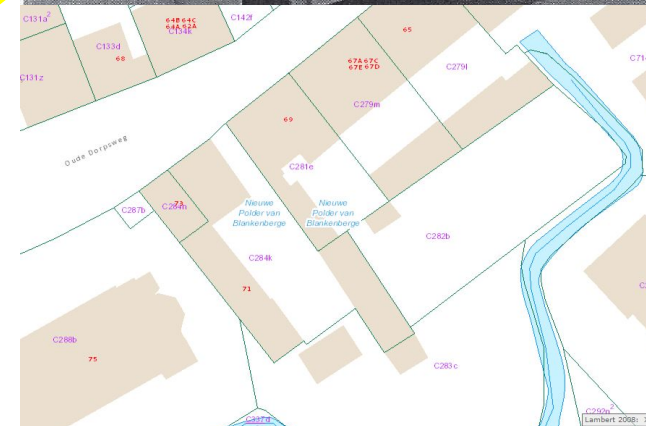
Aanmelden

ERFGOEDOBJECT

Herberg Het Schaekhof en brouwerij Den Anker

bouwkundig element

ID: 88881 URI: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/88881>



Dossier 't Schaekhof: Advies Blankenbergse Polder



Het Bestuur van de Nieuwe Polder van Blankenberge verleent voorwaardelijk gunstig advies en legt volgende voorwaarden op voor het terrein:

1. De erfdienstbaarheidszone van 5 meter, landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop (O.5.2.1.) dient volledig vrij gehouden te worden voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Binnen deze zone zijn de bepalingen van artikel 6 van het KB van 30/01/1958 houdende algemeen politiereglement van de Polders en van de Wateringen en van artikel 6 van het bijzonder politiereglement van de Nieuwe Polder van Blankenberge d.d. 13/04/1978 strikt van toepassing en dienen alle bouwwerken en beplantingen geweerd. De eigenaar is tevens gehouden de uit de waterloop opgehaalde stoffen (maai- en ruimingsspecie) op zijn grond te aanvaarden.
2. Een eventuele afrastering langs de waterloop (O.5.2.1.) dient zich te bevinden op een afstand van 0,50 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond en zal derwijze opgesteld zijn dat ze geen belemmering kan vormen voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterlopen. Afrasteringen haaks op de waterloop moeten voorzien zijn van een poort of doorgang van minstens 4 meter breedte.
3. Het verlies aan ruimte voor water door het aanleggen van verharde oppervlaktes dient gecompenseerd te worden door een buffervolume te voorzien, berekend volgens de norm $330 \text{ m}^3/\text{ha}$ verharde oppervlakte, waarvan 150 m^3 effectief als buffer dient te worden ingericht, en 180 m^3 als infiltratievolume kan worden ingericht. Voor de berekening van het buffervolume mogen waterdoorlatende verhardingen en groendaken als 50 % meegerekend worden. Het volume tussen de vertraagde afvoer en de overloop van de voorziening is het volume dat als buffer beschouwd kan worden. In casus dient ca. 1374 m^3 gecompenseerd te worden door een buffervolume van $45,3 \text{ m}^3$, waarvan ca. $20,6 \text{ m}^3$ vertraagd geloosd moet worden met een ledigingsdebiet van maximaal ca. $1,37 \text{ l/sec}$. Het resterende volume kan als infiltratievolume ingezet worden.



Dossier 't Schaekhof: Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar



- ▶ **Maximaal 3 bouwlagen!**
 - ▶ Aanpalende gebouwen ook 3 bouwlagen vergund.
 - ▶ Weigering appartementen voormalige groentewinkel voor drie bouwlagen. In beroep goedgekeurd mits 3^e bouwlaag deels hellend.
 - ▶ Beslissing appartementen Ter Hauwe: max 2 bouwlagen en bewoonbare dakverdieping
 - ▶ 4^e bouwlaag is duidelijke schaalbreuk tav de omgeving - Kerk verliest dominantie in het dorpszicht.
- ▶ **Impact op de erfgoedwaarde huisnummers 71-73**
 - ▶ Verlies van context (gemeenschappelijke binnenplein en boomgaard)
 - ▶ Impact op de dorpskern: blijvende aantasting
- ▶ De **bouwdiepte** overschrijdt met 58,58m de vooropgestelde diepte van 20m (15m voor verdiepingen)
- ▶ Voorgestelde **behoud van bomen** is niet realistisch (bouwput ondergrondse parkeerplaats)
- ▶ Er ontbreken **6 parkeerplaatsen**, waarvoor geen concreet plan bijgevoegd werd.
- ▶ Door geringe doorgang naar achterste stuk boomgaard **verliest dit de waarde als openbaar domein** en dient dit gezien als (private) binnentuin.
- ▶ Ontwerp heeft **geen rekening** gehouden met advies van de Nieuwe Polder van Blanke betreffende hemelwater
- ▶ **Stedenbouwkundig onaanvaardbaar** en niet integreerbaar met het karakter en de aanleg van de onmiddellijke omgeving.
- ▶ **ONGUNSTIG ADVIES**



Planning en Actie

- ▶ Bezwaar enkel nog mogelijk bij de Deputatie (provincie)
- ▶ Vragen om gehoord te worden ifv bijkomende toelichting
- ▶ Binnen 30d na publicatie



Het Omgevingsvergunningsdecreet en het Omgevingsvergunningsbesluit regelen de wijze waarop een beroep wordt ingediend. Beroepen kunnen digitaal of analoog worden ingediend.

DIGITAAL

- Verzend uw digitaal beroep via het Omgevingsloket (publiek loket) en voeg een ingescand betalingsbewijs toe van de dossiertaks als bijlage.
- Neem steeds het OV-kenmerk van de aanvraag op in het betalingsbewijs!
- In het publiek loket staat bij het beroepschrift vermeld wat dit inhoudelijk moet bevatten.
- Binnen een termijn van 30 dagen vanaf de bekendmaking van de beslissing.
- Beroepen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kunnen nog niet digitaal ingediend worden.



Planning en Actie

- ▶ Dossierkost van 100 euro
 - ▶ als groep kan met een éénmalige kost en vertegenwoordigers gewerkt worden (kost te delen door aantal deelnemers)

Dossierts

Er moet een dossiertaks betaald worden aan de bevoegde overheid bij het indienen van een beroep tegen een beslissing over:

- een omgevingsvergunningsaanvraag
- een verzoek tot bijstelling van de milieuvoorwaarden
- een verzoek tot bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

De deputatie is bevoegd voor beroepen tegen beslissingen van het college van burgemeester en schepenen. De Vlaamse overheid is bevoegd voor beroepen tegen beslissingen van de deputatie.

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de bedragen van de **dossierts** per provincie alsook het rekeningnummer waarop u het bedrag stort.

Type dossier	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen
Beroep tegen beslissing CBS	100 euro	100 euro	100 euro	100 euro	100 euro
Rekeningnr.	IBAN: BE38 7765 9774 0672 BIC: GKCCBEBB	IBAN: BE18 0910 1811 3565 BIC: GKCCBEBB	IBAN: BE92 0960 0055 3123 BIC: GKCCBEBB	IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB	IBAN: BE21 0910 1313 1203 BIC: GKCCBEBB

- [illegible]

Ondergetekenden wensen gezamenlijk beroep aan te tekenen tegen bovenstaande vergunningsaanvraag, en bijhorende beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van Jabbeke.

[illegible]

Technische en Administratieve Bezwaren

Een deel van de grond wordt overgedragen aan het openbaar domein. Er is echter geen plan beschikbaar over welke ruimte dit gaat. Dit werd echter verplicht door de wetgever sinds 1 september.

- ▶ Er werd, niettegenstaande de **belofte op de hoogte gehouden te worden**, geen antwoord geformuleerd op de 49 bezwaren die door de inwoners van Varsenare officieel ingediend werden.
- ▶ Er was een **eerde petitie die een 400 stemmen opleverde** van buurtbewoners, voor het behoud van een groene zone in het dorp.
- ▶ Beslissing werd genomen door CBS op 16 december 2019, doch werd pas op 13/1/20 gepubliceerd.