

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
12 februari 2014 – 14.00 uur
Verslag

AANWEZIG:

Voorzitter: Eddy Deboyser

Zetelende Commissieleden: Etienne Dezeure, Caroline D'Haveloose, deskundigen, Koen Verschoore, Frédéric Delrive, Sophia Bouaïssi, Filiep Huysentruyt, Yves Vanthuyne, Georges Devacht, Sofie Ketels, Julie De Cuman, effectieven, Sofie Ketels.

Externe deskundigen: Jan Baelus voor studie bureau Omgeving, Bram Degrieck, schepen voor Ruimtelijke Ordening

Vertegenwoordigers van de politieke fracties: Pol George voor CD&V+, verontschuldigd: Anne Woestijn

Verslaggeving: Luc Anno, gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Dagorde

1. Installatie GeCoRO 2014-2018

Officiële installatie met kennismaking en voorstelling van alle leden.

De voorzitter geeft aansluitend een korte samenvatting van de werking van de GeCoRO en het belang van de uit te brengen adviezen, waardoor een degelijke voorbereiding en grondige kennisname van de bij de uitnodiging meegegeven dossierstukken een vereiste is.

Verder is het huishoudelijk reglement voor de volgende legislatuur door de vergadering goed te keuren en voor te leggen aan de gemeenteraad ter kennisgeving.

Gezien hierbij moet gestemd worden over de al dan niet openbaarheid van de vergadering worden de aanwezigen die de vergadering bijwonen zonder stemrecht verzocht de vergadering tijdelijk te verlaten voor het volgende agendapunt.

2. Huishoudelijk reglement 2014-2018

Het is aan de GeCoRO om het huishoudelijk reglement vast te stellen voor de lopende legislatuur. Het basisdocument is decretaal geregeld, vergadering moet wel beslissen over volgende zaken;

De al dan niet openbaarheid van de vergaderingen

De vergadering beslist de vergaderingen openbaar te houden maar met de mogelijkheid om bepaalde agendapunten in besloten vergadering te behandelen. Dit zal reeds bij verspreiding van de agenda voorgesteld worden, ook de leden krijgen de kans om besloten behandeling van agendapunten aan te vragen.

Dag en tijdstip van vergaderingen

De vergadering beslist om een vast vergadermoment te hanteren, woensdagnamiddag om 14.00 uur.

Manier en periode van uitnodigen

Gezien de eerder vermelde redenen zal de agenda steeds minimaal 15 kalenderdagen op voorhand verzonden worden zodat er minimaal 2 weekends tussen blijven ter voorbereiding en een grondige kennisname van de meegegeven dossierstukken.

Analoge of digitale communicatie

De vergadering beslist alle communicatie digitaal via mail te laten verlopen, met link via WeTransfer naar de dossierstukken. Alle stukken blijven uiteraard analoog consulteerbaar op het secretariaat.

Bedoeling is ook op de gemeentelijke website een afgeschermd pagina aan te maken waarop de behandelde dossierstukken consulteerbaar blijven.

Voor de communicatie tijdens de vergadering zal in de toekomst de geluidsinstallatie gebruikt worden.

Manier en termijn van aanbrenge variapunten

Variapunten kunnen tot 5 kalenderdagen voor de vergadering mail doorgegeven worden aan de voorzitter en het secretariaat via gecoro@depanne.be.

De aanwezigen die de vergadering bijwonen zonder stemrecht vervoegen opnieuw de vergadering voor het volgende agendapunt.

3. Advisering deelverordeningen van de gemeentelijke bouwverordening

De deelverordeningen woningkwaliteit meergezinswoningen, meldings- en vergunningsplicht, stallen van voertuigen, inplanting, volume en uiterlijk van gebouwen en de verordening bouwtechnische voorschriften voor eengezinswoningen van de gemeentelijke bouwverordening in opmaak, werden voor advies overgemaakt aan Ruimte Vlaanderen en staan geagendeerd voor goedkeuring op de gemeenteraad van 3 maart 2014.

Ook de GeCoRO moet in deze verplicht advies uitbrengen.

Voorstelling van de deelverordeningen door opdrachthouder Omgeving cvbaAanduiding specifieke deelzones:

Aanduiding toeristische zone: geen opmerkingen.

Benaming commerciële en half-commerciële zone is aan te passen naar commerciële zone A en commerciële zone B.

Bij de commerciële zone A is de Zeedijk toe te voegen tussen Mijnstraat en Halmenstraat.

Bij de commerciële zone B is de Zeelaan te verlengen tot de hoek Veurnestraat, is de Duinkerkelaan te beperken tot de Visserslaan, de Nieuwpoortlaan te beperken tot de Dr. Depagelaan en de Kasteelstraat toe te voegen tussen Markt en Brouwersstraat.

Deelverordening meldings- en vergunningsplicht.

De vergadering stelt vragen bij een verstrenging door eigen verordeningen bij materie die door het gewest geregeld werd.

De Panne beschikt over een algemene gemeentelijke bouwverordening die op vandaag alle werken vergunningsplichtig maakt. De invoering van de deelverordening meldings- en vergunningsplicht is bijgevolg een versoepeling van de huidige werkwijze die wel nog enige controle mogelijk maakt.

Ervaringen in andere gemeenten leren immers dat vrijstelling van vergunning bijzonder veel burenruzies genereerde en evenveel bouwovertradingen wegens verkeerde interpretatie van dit decreet, met alle nadelige gevolgen voor de burger tot gevolg.

De vergadering concludeert geen opmerkingen te hebben bij de deelverordening meldings- en vergunningsplicht.

Deelverordeningen woningkwaliteit meergezinswoningen

Opsplitsing van EGW naar MGW: niet vanaf 90 m² netto maar bruto ?

De vergadering is van mening dat 90 m² te ruim is, de oppervlakenorm voor een 2 slaapkamerappartement zijn slechts 70 m² netto. Daarom is dit aan te passen naar minimum 70 m² netto vloeroppervlakte.

Bergruimte voor vuilnis: min. 6 m² i.p.v. 10 m² en verder +2 m² per appartement is haalbaar tot +/- 10 appartementen. Bij grotere gebouwen is dit niet haalbaar.

De vergadering beslist dan ook dit te wijzigen naar minimaal 6 m² +2 m² per appartement tot 10 eenheden, vanaf 11 + 0.2 m² per appartement.

Fietsenberging ook in kelder toelaten, mits voldoende grote lift of mits buitentrapp in voortuinstrook.

De vergadering beslist dat fietsenbergingen ook in kelder toelaten kunnen worden indien er een voldoende ruime lift of aangepaste trap voorzien zijn, buitentrapp in de voortuinstrook is niet wenselijk.

Toegangshellingen naar garages kunnen al vanaf rooilijn onder maximaal 4% voor de eerste 5 meter. Voorgevellijn is dus aan te passen naar rooilijn, met beperking max% voor de eerste 5 meter.

Vraag om garagepoorten in rijwoningen van minder dan 8 m gevelbreedte toe te laten is besproken.

Wegens gebrek aan restruimte om naast een garage en inkom ook nog een raam met leefruimte te kunnen voorzien is dit niet wenselijk. Dergelijke "gesloten" gevels op straatniveau geven geen meerwaarde aan de belevingswaarde van de straat. Dit principe staat in de meeste bestaande bpa's ingeschreven, indien echt noodzakelijk of wenselijk kunnen afwijkingen toegestaan worden.

Volgens de normen van de VMSW mag de nuttige vloeroppervlakte onder schuin dak reeds vanaf 1,5 m i.p.v. 1,8 m hoogte mee gerekend worden. Kan zo aangepast worden, onder de voorwaarde dat de gemiddelde hoogte wel steeds minimaal 2.20 meter blijft conform de Vlaamse Wooncode.

Wenselijk om geen ruimte voor vestiairekast in hal te verplichten, maar wel ruimte voor vestiaire.

Deelverordeningen stallen van voertuigen

Aanpassing door te voeren zo dat wel parkeermogelijkheid blijft in de zijtuin, echter wel achter de voorbouwlijn.

Voor winkels is het aantal parkeerplaatsen te behouden op 1/50 m² bruto handelsoppervlakte, teneinde misbruiken en discussies t.o.v. ingediende plannen te vermijden.

In de commerciële zones zijn geen verplichte fietsenstallingen bij winkels op eigen terrein te voorzien, dit is de taak van de overheid om deze op openbaar domein te voorzien. Indien de handelszaak autoparkeerplaatsen voorziet, dan moeten er evenveel fietsenstalplaatsen als autostalplaatsen worden voorzien

Deelverordeningen inplanting, volume en uiterlijk van gebouwen

Op de vraag om geen rooiverbod te eisen voor exoten en populieren is de conclusie dat rooivergunning nodig blijft, maar in de toelichting is op te nemen dat rooien ervan wenselijk is. Bij vraag tot kapvergunning gaat de groendienst ter plaatse en is er steeds advies voor vervangende beplanting.

Er is ook een regeling te voorzien voor afsluitingen op / t.a.v. perceelgrenzen.

Zonnetenten: 2,04 m i.p.v. 2,30 m onder franje (cfr. politiereglement).

Voor gesloten terrassen is het wenselijk de plint als ondoorzichtbaar onderdeel te bepalen op 90 cm i.p.v. 60 cm.

Voor tuinhuizen is een beperking van maximaal 1 per perceel te voorzien, en niet alleen bruine kleur of blank hout te voorzien.

De vergadering kan akkoord gaan met de inperking op buitenverlichting van gebouwen mits afwijkingsmogelijkheid voor aanlichten van gebouwen van cultureel, historische en esthetisch belang te voorzien. Inspiratie kan gevonden worden in het GRUP "Zonevreemde sport- en jeugdinfrastructuur".

Deelverordeningen bouwtechnische voorschriften voor eengezinswoningen

Het beter alleen te spreken van scheimuur en niet van gemene muur teneinde discussies over overnameverplichting te vermijden.

Verbod op kunststof verluchtingsputten in voetpad aan te passen naar verluchtingsputten.

De bepaling op verluchtingsopeningen voor wc's is te schrappen want door actuele EPB-normering achterhaald.

Bovenstaande opmerkingen, aanpassingen en wijzigingen worden door de vergadering beslist en opgenomen in een aan dit verslag toegevoegd afzonderlijk advies van de GeCoRO aan de Gemeenteraad.

4. StaVaZa GRUP "Gemeentehuis en omgeving - Herziening"

GRUP werd op 27 januari 2014 definitieve aanvaard door de gemeenteraad.

5. StaVaZa GRUP "Zonevreemde lokale en recreatieve bedrijven, handel en horeca"

2^{de} Plenaire vergadering ging door op woensdag 22 januari 2014. Dit GRUP gaat naar de gemeenteraad op 3 maart 2014 voor voorlopige aanvaarding. Vervolgens openbaar onderzoek gedurende 60 dagen en laatste adviesronde voor Bestendige Deputatie en Ruimte Vlaanderen.

6. GRUP "Openluchtrecreatief bedrijf camping Zeepark" - StaVaZa

Een eerste voorontwerp werd voorgesteld aan het schepencollege op maandag 16 december 2013, aan de GeCoRO op 15.01.2014 en aan het agentschap voor Natuur en Bos op 7 februari 2014.

7. Herziening Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan - StaVaZa

De herziening van het GRS is lopende. De prioritaire aan te pakken zaken werden overlopen met het college.

Er zal gewerkt worden met gebiedsgerichte masterplannen per deelzone.

8. Varia

Er werden geen variapunten aangebracht door de leden.

Dit verslag en het aan dit verslag toegevoegd afzonderlijk advies van de GeCoRO aan de Gemeenteraad wordt overgemaakt aan:

De effectieve en plaatsvervangende leden van de gecoro.

De vertegenwoordigers van de politieke fracties DAS, CD&V+ en Visie 2020.

Het college van burgemeester en schepenen.

Studiebureau Omgeving, opdrachthouder voor de herziening van de gemeentelijke bouwverordening.