

## **VERSLAG VERGADERING GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING: 24 FEBRUARI 2010.**

### **A. AANWEZIGHEDEN 24 FEBRUARI 2010:**

#### **1. Tegenwoordig:**

Harry Dierinck, deskundige - voorzitter;  
Mevr. Lieve Donck-Tytgat, deskundige;  
Peter Vandamme, deskundige plaatsvervanger van Patrick Verbrugge, deskundige;  
Maurice Bellefroid, middenstandorganisaties- of verenigingen;  
Mevr. Ann Van Acker, middenstandorganisaties- of verenigingen;  
Noël Van Hee, middenstandorganisaties- of verenigingen;  
Carl Debryne, middenstandorganisaties- of verenigingen;  
Hugo Demarcke, syndicale organisatie- of vereniging;  
Mevr. Mia Ramoudt, seniorenorganisatie- of vereniging;  
Mevr. Solange Maeckelbergh, seniorenorganisatie- of vereniging;  
Geert Defruyt, landbouworganisatie- of vereniging;

Marc Vandevelde, secretaris Gecoro;  
Damian Rommens, plaatsvervangend secretaris Gecoro;  
ir. R. Crabbe, burgemeester - schepen ruimtelijke ordening.

#### **2. Afwezig:**

Eddy Louwie, deskundige, verontschuldigd, niet vervangen;  
Patrick Verbrugge, deskundige, verontschuldigd, vervangen door Peter Vandamme, deskundige;  
Mevr. Rosette Bendels, syndicale organisatie- of vereniging, niet vervangen;

#### **3. Vertegenwoordigers van de politieke fracties:**

De heer Wim Demeester, CD & V;  
De heer Olivier Platteau, VLD;

#### **4. Genodigden:**

Mevr. Katrien Vervaet, WVI, ontwerper van het GRS;

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro), bijeengeroepen bij brief van 3 februari 2010, vergadert in de raadzaal van het stadhuis, Marktplein 7, Nieuwpoort, datum zoals hoger vermeld, aanvangend te 19.30 uur.

De voorzitter, zich verzekerd hebbende dat de Gecoro wettelijk is samengesteld, verklaart de zitting geopend en verwelkomt de aanwezige leden.

## **B. AGENDA:**

### **1. Goedkeuring verslag vorige vergadering dd. 2 juni 2009:**

#### **1.1. Inhoud:**

- Het betreft het verslag van de vergadering van 2 juni 2009.

#### **1.2. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:**

- Het verslag van de Gecoro vergadering van 2 juni 2009 wordt aanvaard.

### **2. Op vraag van het stadsbestuur advies te verlenen om in de commerciële straten, zijnde Oostendestraat, Marktstraat, Marktplein, Langestraat, Kaai en de zijstraten tussen Kaai en Langestraat, Astridlaan, 3 bouwlagen toe te laten + 20% regel te schrappen;**

#### **2.1. Inhoud:**

- De gemeente maakte omstreeks 1986 een mondelinge afspraak met ROHM Brugge om in het centrum van Nieuwpoort de volgende bebouwing toe te laten:

- Bouwdiepte hoofdgebouw maximum 13 m;
- Bouwhoogte hoofdgebouw maximum 3 bouwlagen plus hellend dak van maximum 45°;
- bijgebouwen toegelaten met een hoogte tot 3 m;

Bij deze voorwaarde werd in de loop van de tijd bijgevoegd dat minstens 20% van het perceel vrij dient te blijven ten behoeve van tuin.

Het college van burgemeester en schepenen vraagt om in de commerciële straten, meer bepaald de Oostendestraat, Marktstraat, Marktplein, Langestraat, Kaai en de zijstraten tussen Kaai en Langestraat, Astridlaan, 3 bouwlagen toe te laten en de 20% open ruimteregel te schrappen.

#### **2.2. Bespreking:**

- Dhr. Burgemeester verduidelijkt dat dit enkel bestemd is voor de vernoemde winkelstraten Oostendestraat, Marktstraat, Marktplein, Langestraat, Kaai en de zijstraten tussen Kaai en Langestraat, Astridlaan.
- Dhr. Peter Vandamme stelt voor een groen dak te voorzien op de platte daken achter de hoofdgebouwen. De heer burgemeester stelt dat dit zeker kan.
- Dhr. Noël Van Hee stelt vast dat Nieuwpoort Bad niet vernoemd wordt. In de zone Nieuwpoort Bad tussen Zeedijk, Elisalaan, Kinderlaan en Havengeul is deze 20% regel niet van toepassing geweest, aldus de heer burgemeester.

#### **2.3. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:**

De Gecoro verleent gunstig advies op het voorgelegde voorstel.

### **3. Vraag om gemotiveerd advies over de bezwaren en/of opmerkingen van het openbaar onderzoek betreffende het voorontwerp GRS Nieuwpoort: "in toepassing van art. 2.1.16. § 6 en 7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bundelt en coördineert de Gecoro alle adviezen, bezwaren en opmerkingen over het ontwerp GRS en brengt vóór 31 maart 2010 gemotiveerd advies uit aan de gemeenteraad"**

## **1. Overzicht bezwaren en/of opmerkingen**

### **1.1. Particulier, bedrijven, georganiseerde bevolking**

<b>Nr</b>	<b>Indiener</b>	<b>Ontvangstdatum</b>
1	Kestelijn Claudine, Ramskapellestraat 36 8620 Nieuwpoort	01/12/2009

2	Bewoners Simli wijk: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pol Vanderscheuren, Edmond Kamplaan 6 8620 Nieuwpoort</li> <li>• Yvan Ooghe, Edmond Kamplaan 2 8620 Nieuwpoort</li> <li>• Alain Ackou, A.Oleffelaan 37 8620 Nieuwpoort</li> <li>• Wettinck Christophe, A.Oleffelaan 29 8620 Nieuwpoort</li> <li>• Noterman Guy, Tennislaan 17 8620 Nieuwpoort</li> <li>• Chris Dumon, Albert I laan 115 8620 Nieuwpoort</li> <li>• Dany Eeckhout, Mosweg 5 8620 Nieuwpoort</li> </ul>	01/12/2009
3	Elia Asset nv, Vaartkaai 2 2170 Merksem	05/10/2009
4	Fam. Patyn-Ronsmans, Brugsesteenweg 37 8620 Nieuwpoort	18/11/2009
5	Dhr. Urbain Roseeuw, A.Oleffelaan 31 8620 Nieuwpoort	25/11/2009
6	Dhr. Michel Vandebussche, Emile Verhaerenlaan 33 8620 Nieuwpoort	26/11/2009
7	Dhr. Marcel Henderickx, Elisalaan 46/0004 8620 Nieuwpoort	26/11/2009
8	Bewoners te St. Joris aan de Brugsesteenweg: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Roland Patyn, Brugsesteenweg 37 8620 Nieuwpoort</li> <li>• Diana Rosmans, Brugsesteenweg 37 8620 Nieuwpoort</li> <li>• Georgette Jonckheere, Brugsesteenweg 35 8620 Nieuwpoort</li> <li>• Anne Marie Dalle, Onledemolenstraat 20 8800 Roeselare</li> <li>• Dominique Soete, Brugsesteenweg 33 8620 Nieuwpoort</li> <li>• Gisele De Jongh, Brugsesteenweg 33 8620 Nieuwpoort</li> <li>• Jean-Marie Deloz, Brugsesteenweg 31 8620 Nieuwpoort</li> <li>• Ria Rathé, Brugsesteenweg 31 8620 Nieuwpoort</li> <li>• Geert Dekeyser, Brugsesteenweg 29 8620 Nieuwpoort</li> <li>• Els Dolfen, Brugsesteenweg 29 8620 Nieuwpoort</li> </ul>	26/11/2009
9	Dhr. Geert Defruyt, Nieuwendammeweg 2 8620 Nieuwpoort	26/11/2009
10	Boerenbond West-Vlaanderen - bedrijfsgilde Nieuwpoort Nieuwendammeweg 2 8620 Nieuwpoort	26/11/2009
11	Coussement Marc & Opsomer Magda, Ramskapellestraat 43 8620 Nieuwpoort	27/11/2009
12	Dhondt Michel & Frederik, Brugsesteenweg 112 8620 Nieuwpoort	27/11/2009
13	Dhr. Luc Mattelin, Hemmestraat 53 8620 Nieuwpoort	30/11/2009

14	Gehoco nv, Albert-I-Laan 164/205 8620 Nieuwpoort	30/11/2009
15	Dhr. Marc Rommelaere, Ramskapellestraat 40 8620 Nieuwpoort	30/11/2009
16	Geert en Els Keirsebilck-Bulcke, Nieuwendammeweg 3 8620 Nieuwpoort	30/11/2009
17	Florizoone nv, Brugse Vaart 8 / Kinderlaan 19 8620 Nieuwpoort	01/12/2009
18	i.o.v. de Wijkraad Simli, Dhr. G Mobouck, H. Crombezlaan 7 8620 Nieuwpoort	30/11/2009
19	GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap Raymonda Verduyck, Alhambragebouw, Emile Jacqmainlaan 20 1000 Brussel	dd. 19/10/2009
20	The Outsider Coast Leen Roskam (iof Geert Uyterhoeven), Brugsevaart 50 8620 Nieuwpoort	dd. 19/11/2009
21	NHM Dhr. G De Cloedt, Noorderhavenoever 8620 Nieuwpoort	01/12/2009
22	International Sand and Gravel nv Dhr. G De Cloedt, Noorderhavenoever 12 8620 Nieuwpoort	01/12/2009
23	Dhr. Pierre Hoendervangers, Albert-I-Laan 64A/G4-03 8620 Nieuwpoort	30/11/2009
24a	W. Vinck, Molenweg 8 8650 Houthulst	10/11/2009
27b	W. Vinck → afschrift aan voorzitter Gecoro Molenweg 8 8650 Houthulst	20/11/2009

## Overzicht adviezen buurgemeenten

<b>Nr</b>	<b>Gemeente</b>	<b>Raadsbesluit</b>
25	Stad Diksmuide	dd. 26/10/2009
26	Gemeente Middelkerke	dd. 04/11/2009

## Adviezen adviesraden - commissies

<b>Nr</b>	<b>Adviesraad</b>	<b>Zitting</b>
27	Stedelijke Milieuraad, Willem de Rooiaan 90 8620 Nieuwpoort	dd. 17/10/2009
28	Vlaamse Overheid Agentschap R-O Vlaanderen, Werkhuisstraat 9 8000 Brugge	dd. 01/12/2009
29	Landbouwwaad Vismijn gebouw, Kaaiplein 2/0002 8620 Nieuwpoort	dd. 08/10/2009
30	Open dorpsraad Ramskapelle Vismijn gebouw, Kaaiplein 2/0002 8620 Nieuwpoort	dd. 17/11/2009
31	Jeugdraad Dudenhofenlaan 2B 8620 Nieuwpoort	dd. 21/11/2009

## Buiten termijn

<b>Nr</b>	<b>Adviesraad</b>	<b>Zitting</b>
32	Cultuurraad Nieuwpoort Stadhuis Marktplein 7 8620 Nieuwpoort	dd. 02/12/2009

## **Advies Deputatie**

33	DEPUTATIE West-Vlaanderen Provinciehuis Boeverbos Koning Leopold III-Laan 41 8200 Sint Andries Brugge	dd. 17/12/2009
----	--	----------------

## **2. Individuele standpuntbepaling**

### **2.1. Bezwaar Kestelijn Claudine**

#### **2.1.1. Beknopte inhoud**

Onderhavige bezwaargever tekent bezwaar aan met betrekking tot de zoekzone voor het lokale voetbalterrein, zich baserend op volgende aspecten :

- Voetbalsport in de nabijheid van paardensport is niet met elkaar te combineren. Ter versterking van zijn verzoekschrift refereert de bezwaargever naar een manege in Middelkerke, ondersteunt door een betrokken getuigenis.
- De parkeerproblematiek dat het eventuele voetbalterrein aanpalend aan de Ramskapellestraat zal bezorgen, gezien de zeer beperkte parkeerplaatsen in de straat.
- Bezwaargever is eveneens kandidaat om het naastliggende stuk landbouwgrond van ± 1 ha grond te kopen.

#### **2.1.2. Bespreking:**

- Dhr. Noël Van Hee en dhr. Carl Debruyne vragen zich af of er wel vraag is naar een voetbalplein in Ramskapelle en zo ja waar komt dan de accommodatie ten behoeve van dit plein en spelers? Dhr. Burgemeester zet uiteen dat de locatie ten zuiden van de Molenstraat de meest aangewezen inplantingsplaats is, gelet op de eigendomsstructuur van de gronden aldaar. De aanpalende accommodatie van de 'Oude Schoole' kan aangevuld worden met behoeften voor voetbal.

- Dhr. Geert Defruyt stelt dat in de toekomst wel vraag kan zijn naar een voetbalplein.

#### **2.1.3. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:**

- Het voetbalterrein in Middelkerke maakt deel uit van het sportpark 'De krokodil', een sportpark bestaande uit o.a. een Finse looppiste, een mountainbikeparkoers, een hindernisparkeers en een tweetal voetbalterreinen. Ter hoogte van de looppiste, parallel met de perceelsgrens staat eveneens een tribune. Dat hierdoor hinder wordt veroorzaakt t.a.v. de manege Derby, waarnaar de bezwaargever refereert, valt bijgevolg niet te ontkennen.

De zoeklocatie voor het voetbalterrein binnen het OGRS valt naar dynamiek en grootorde niet te vergelijken met de situatie in Middelkerke. Conform het richtinggevend gedeelte binnen het structuurplan dient het sportpark t.h.v. Nieuwpoort Stad het zwaartepunt te vormen van grootschalige en hoogdynamische sportbeoefening.

Binnen het structuurplan wordt een zoekzone vooropgesteld, zonder weliswaar een specifieke inplanting. Uiteraard kan het niet de bedoeling zijn om bijkomende hinder naar de recent hervormde manege en omwonenden te creëren.

**Bijgevolg wordt afgestapt van de vermelde zoekzone en wordt er voorgesteld om 3 alternatieven voorop te stellen:**

- a. Zoekzone ten noorden van de Molenstraat;**

- b. Zoekzone ten zuiden van de Molenstraat, nl. ten zuiden van het bestaande woonuitbreidingsgebied en zuidelijk van de kerkwegel;
- c. Zoekzone tussen de Hemmestraat en Ramskapellestraat, dit onder voorbehoud van de waterzieke gronden;
- parkeerproblematiek:  
dit gegeven is niet meer van toepassing voor het betrokken terrein.  
Als extra randcriterium wordt er voorgesteld om binnen het OGRS voor de drie zoekzones het verkeersaspect op te nemen. Voor zoekzone a en b kan de parking gebruikt worden ter hoogte van de recent aangelegde rotonde aan de Diksmuidseweg.
- Aspect aankoop van de grond:  
dit gegeven is niet meer van toepassing.

## 2.2. Bezwaar bewoners Simli-wijk

### 2.2.1. Beknopte inhoud Informatief gedeelte

- Gebrekkige toepassing van het zorgvuldigheidsbeginsel : geen correcte beschrijving van de feitelijke en juridische toestand (zie verder);
- Verwarring scheppende teksten, meer bepaald:
  - Simli versus Simili;
  - Simli III duinen: 50% in handen van de overheid versus 1% in handen van de overheid;
  - 630 parkings waar parkeerplaatsen wordt bedoeld;
- Het specifiek aspect van de erfdienstbaarheden en de hierop gesteunde vaste beleidslijn betreffende het vergunningenbeleid dient vermeld te worden.
- Het niet vermelden van het geplande BPA / uitvoeringsplan Simli - IJzermonde.
- Kwaliteiten en kansen: de aanleg van de promenade, de aanleg van het prins Mauritspark.
- Aspect woondichtheid ligt rond de 10 won/ha en niet rond de 5 won/ha.
- Overzicht sportactiviteiten : sommigen hiervan zijn in onbruik, enkele dienen toegevoegd te worden.
- Aspect 'het plaatsen van een omheining en borden met de melding van 'beschermd landschap' voor Simli III duinen'.
- Suggestie voor opname van een gebouw in het lijstje 'overzicht van monumenten, dorpsgezichten en landschappen'.  
Het duingebied ten westen van Nieuwpoort - bad : hiermee wordt volgens de bezwaargever Simli III bedoeld.

### Richtinggevend gedeelte

- Bezwaar tegen het principe van afwijkende bouwregels voor de randzone, meer bepaald palend aan de Elisalaan en Albert I laan.
- Aspect 'beperken van de bouwhoogte' conform het Simli-lastenboek (nl. 11 m).
- Aspect 'minimale kavelgrootte van 850 m<sup>2</sup>'.
- Aspect 'het toelaten van zachte functies'.
- Parkeren in de Simli-wijk: vraag tot schrappen van de ondergrondse parking t.h.v. het Guido Gezelleplein.
- Aspect 'instant houden van het beschermd Simli III duingebied': het bestendigen van het tennisterrein aan de rand van de Simli-duinen staat haaks op de gewenste ontwikkeling van het beschermd duinengebied.
- Bezwaargever '*juicht*' de suggestie aan de hogere overheid voor het opmaken van een beheersplan toe.

- Aspect stedenbouwkundige verordening: deze werd goedgekeurd in 2006.
- Optimaliseren van de parkeergelegenheid: ondergronds versus rotatie end.
- Suggesties in het kader van het fiets- en wandelgebeuren.
- Het invoeren van tweerichtingsverkeer t.h.v. de Elisalaan.

### 2.2.2. Bespreking

- Mevrouw Lieve Donck merkt op dat er 4 gerechtelijke uitspraken in Knokke stellen dat erfdiensbaarheden niet toegepast kunnen worden bij het uitvoeren van decretaal opgelegde ruimtelijke ordening.
- Dhr. Noël Van Hee vraagt zich af of de percelen in de Simli kleiner dan 850 m<sup>2</sup> kunnen gemaakt worden. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening verbiedt percelen te verkavelen of te verdelen in kleinere loten dan 850 m<sup>2</sup>. De bestaande bebouwde loten kunnen herbouwd worden, aldus dhr. Burgemeester.
- Dhr. Olivier Platteau vraagt of er aan de Elisalaan ter hoogte van de Simli III kan gebouwd worden. Dhr. Burgemeester ontkent dit. Simli III is immers ingetekend als natuurgebied, is geklasseerd als landschap en het vogelrichtlijngebied en habitatrictlijngebied is er van toepassing.
- Dhr. Burgemeester merkt op dat de definitie van 'zachte functies' in het op te maken Ruimtelijk uitvoeringsplan zal opgenomen worden als zuivere woonfunctie met uitdovend karakter voor de andere functies. De termijn van uitdoving wordt nog vastgesteld in het op te maken Ruimtelijk Uitvoeringsplan.
- Dhr. Noël Van Hee stelt dat de in de Simli gevestigde maatschappelijke zetels enkel een juridische maar geen enkele planologische impact creëert.
- Dhr. Harry Dierinck merkt echter op dat een vrij beroep in de toekomst kan uitbreiden waardoor er wel mogelijke hinder kan ontstaan.
- Dhr. Hugo Demarcke stelt vast dat de ondergrondse parking onder het Guido Gezelleplein niet meer voorzien is.
- Dhr. Noël Van Hee vraagt of er twee richtingsverkeer in Nieuwpoort-Bad voorzien is. De burgemeester laat weten dat het provinciebestuur dit voorstel heeft gelanceerd.

### 2.2.3. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:

Hierbij wordt ook verwezen naar de standpuntbepaling van bezwaren 2.5 en 2.18.

#### Informatief gedeelte

- Verwarring scheppende teksten: **Er wordt voorgesteld dit gegeven aan te passen.** Ondermeer het aspect van de eigendomsstructuur zal verduidelijkt worden naar: 'de Simli III - duinen zijn voor het overgrote privé-eigendom, slechts ± 3.000 m<sup>2</sup> is momenteel overheidseigendom. '(dit komt ongeveer neer op 1%)
- Het specifiek aspect van de erfdiensbaarheden, meer bepaald de vermelding van o.a. het lastenboek: **voorgesteld wordt om dit gegeven in het informatief gedeelte aan te vullen.**
- Het niet vermelden van het geplande BPA / uitvoeringsplan Simli - IJzermonde: **dit gegeven zal aangepast worden naar ruimtelijk uitvoeringsplan Simli en ruimtelijk uitvoeringsplan IJzermonde.**
- Kwaliteiten en kansen: kwaliteit duidt op een actuele toestand, kansen op een toekomstige toestand. De aanleg van de promenade en de aanleg van het prins Mauritspark is een kwaliteit voor Nieuwpoort. **Onderhavig aspect binnen het OGRS is bijgevolg correct weergeven.**
- Dichtheid Simli - wijk: **dit gegeven zal aangepast worden.**

- Overzicht sportactiviteiten: **dit gegeven zal aangevuld worden.**
- Aspect 'het plaatsen van een omheining ...': **dit werd in het OGRS correct weergegeven en zal bijgevolg niet aangepast worden.**
- Suggestie van opname van een waardevol gebouw: Het betreft een overzicht van de tot op heden ministerieel beschermde monumenten en landschappen. **Dit gegeven kan dus niet aangepast worden.**
- Het duingebied ten westen van Nieuwpoort Bad: hier wordt inderdaad het duingebied Simli III bedoeld, doch het gebied werd via deze naamgeving als zodanig ministerieel beschermd. **Dit gegeven zal niet aangepast worden.**

## Richtinggevend gedeelte

- Het is een beleidsvisie om ter hoogte van structurerende en/of centrumversterkende assen, waaronder de Elisalaan als de Albert I Laan, bebouwing toe te laten met een iets dichtere structuur. Hetzelfde beleid is terug te vinden voor de centrumversterkende assen ter hoogte van Nieuwpoort stad. Dit resulteert in het toelaten van beperkte appartementsbouw aan de rand van de Simli-wijk (Elisalaan - Albert I laan) weliswaar beperkt in hoogte en footprint. **De concrete uitvoering hiervan zal verder uitgewerkt worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan dat hiervoor zal opgemaakt worden, evenals het opleggen van de maximale bouwhoogte.** Beperkte appartementsvilla-bouw is momenteel reeds gedeeltelijk uitgevoerd.
- Het opleggen van een minimum kavelgrootte van 850 m<sup>2</sup> heeft als doelstelling om de specifieke eigenheid, waarnaar de bezwaarschrijver net naartoe refereert, maximaal te behouden. Op die manier wordt vermeden dat grotere percelen worden opgesplitst in kleinere percelen, waardoor de eigenheid van de Simli-wijk teniet gedaan wordt. Dit impliceert geenszins dat de bestaande kleinere percelen geen bouw mogelijkheden meer hebben, maar betekent slechts dat geen nieuwe percelen kunnen opgesplitst worden in percelen kleiner dan 850 m<sup>2</sup>. De stelling dat percelen door overmacht onbebouwbaar worden, is uitermate voorbarig. **De concrete uitvoering ervan maakt onderwerp uit van het ruimtelijk uitvoeringsplan dat in opmaak is.**
- Het was oorspronkelijk de bedoeling dat functies die eigen zijn aan de woonbestemming zoals bijberoepen, verhuren van kamers, .... mogelijk moeten zijn. De verdere invulling van de zachte functies zou dan deel uitmaken van het ruimtelijk uitvoeringsplan dat wordt opgesteld. Stellen dat andere functies behoudens de woonfunctie incompatibel zijn, is niet correct, stellen dat de term zachte functie de bedoeling heeft om op een verdoezelende wijze ongewenste dingen op te dringen is hier voorbarig. **Om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de bezorgdheden van bewoners wordt voorgesteld om het OGRS als volgt aan te passen:**  
**"Bestaande zachte functies binnen het plangebied kunnen bestendig worden maar krijgen een uitdovende functie. Nieuwe zachte functies zijn niet meer toegelaten. De implementatie zal verder geconcretiseerd worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan dat zal worden opgemaakt."**
- Guido Gezelleplein : er zal afgestapt worden van een ondergrondse parkeerplaats. **Er wordt voorgesteld dit gegeven aan te passen.**
- Aspect tennisterreinen aan de rand met Simli - III: **Er wordt voorgesteld om de voorkeur te geven de tennisterreinen terug te**



incorporeren in het duingebied, dit na onderzoek/vaststelling van de juridische toestand (al dan niet behoorlijk vergund geacht) van de tennisvelden.

- Aspect stedenbouwkundige verordening op pag. 59: het is de bedoeling om de verordening die inderdaad is goedgekeurd in 2006 te implementeren in het uitvoeringsplan voor de Simli.

Onderhavig aspect is in het OGRS bijgevolg correct geformuleerd.

- Optimaliseren van de parkeergelegenheid: duidelijkheid tussen rotatie versus ondergronds (publiek - privé).

Dit gegeven zal binnen het OGRS worden verduidelijkt en/of aangevuld, tegenstrijdigheden zullen worden weggewerkt.

- Suggesties in het kader van het fiets- en wandelgebeuren:  
dit gegeven zal aangepast worden, zie ook standpuntbepaling bezwaar 2.18.
- Zowel de Albert I Laan als de Elisalaan zijn eenrichtingsverkeer, de Franslaan is tweerichtingsverkeer. De Albert I Laan werd een aantal jaar geleden heraangelegd en heeft zich ontwikkeld als een winkelas. Om de Franslaan te ontlasten van sluipverkeer en om de Albert I Laan verder te ontwikkelen als winkelas, ter bevordering van het openbaar domein, wordt in de Elisalaan tweerichtingsverkeer ingelast.

Dit gegeven zal bijgevolg niet aangepast worden.

## **2.3. Bezwaar Elia Asset nv.**

### **2.3.1. Beknopte inhoud**

Elia heeft op het grondgebied van Nieuwpoort hoogspanningsinstallaties in exploitatie en vraagt bijgevolg om rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen in het OGRS. De veiligheidsvoorschriften die moeten nageleefd worden indien werken worden uitgevoerd in de (in)directe omgeving, werden in bijlage meegeleverd.

### **2.3.2. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:**

Richtlijnen/veiligheidsvoorschriften inschrijven (bv. inzake afstandsbepalingen van groenaanplantingen en constructies) maken geen onderwerp uit van een gemeentelijk structuurplan en zijn nu reeds geldend. Deze richtlijnen dienen getoetst te worden bij een concrete actie of bij de bouwaanvraag en maken geen onderwerp uit van een GRS.

Dit gegeven zal bijgevolg niet aangevuld worden.

## **2.4. Bezwaar familie Patyn – Ronsmans**

### **2.4.1. Beknopte inhoud**

Bezwaargever woont ter hoogte van de, in het OGRS geformuleerde zonevreemde woonlint t. h. v. de Brugsesteenweg. Bezwaargever protesteert tegen het 'inkleuren' van hun woning als zonevreemd, daar dit een zeer negatieve connotatie heeft.

### **2.4.2. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:**

De woning bevindt zich in een, volgens het gewestplan, zone voor verblijfsrecreatie en is derhalve zonevreemd. Dit gegeven staat volledig los van de bepalingen in het OGRS. Het is juist de bedoeling binnen het OGRS om via een ruimtelijk uitvoeringsplan de zonevreemdheid op te heffen en zone-eigen te maken (zie richtinggevend gedeelte p.57). Om een uniforme benadering te krijgen voor alle zonevreemde woningen t.h.v. de Brugsesteenweg kan het RUP eventueel uitgebreid

worden t.h.v. andere gewestplanbestemmingen (o.a. agrarisch gebied).  
Het OGRS zal in die zin aangepast worden.

## **2.5. Bezwaar Urbain Roseeuw**

Hierbij wordt ook verwezen naar de standpuntbepaling van bezwaren 2.2 en 2.18.

### **2.5.1. Beknopte inhoud**

Bezwaargever vertegenwoordigt enkele inwoners van de Simli-wijk en stelt het volgende:

1. Er wordt geen melding gemaakt van het geplande uitvoeringsplan voor de Simli-wijk, noch over het lastenboek voor de Simli.
2. Het opleggen van een minimum kavelgrootte van 850 m<sup>2</sup>, wat met de bestaande kleinere percelen?
3. Het toestaan van zachte functies zoals dokters, advocaten, verhuuren van kamers,... is tegenstrijdig met het residentieel karakter, zoals beschreven in het richtinggevend gedeelte en veroorzaakt overlast.
4. Het is niet duidelijk wat de stelling betekent: "de goedgekeurde verkavelingen van de jaren '60 - '90" zijn summier'.
5. Elke verwijzing van een ondergrondse parking onder het Guido Gezelleplein dient te worden geschrapt.
6. Het bestaande tennisterrein gelegen aan de rand met de bebouwing en de Simli-duinen maakt deel uit van de Simli-duinen, de natuurwaarde dient bijgevolg te worden hersteld.

### **2.5.2. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:**

1. Melding van het geplande BPA Simli.  
Dit gegeven zal aangevuld worden in het informatief gedeelte, alsook het aspect 'lastenboek'.
2. Het opleggen van een minimum kavelgrootte van 850 m<sup>2</sup> heeft als doelstelling om de specifieke eigenheid, waarnaar de bezwaarschrijver net naartoe refereert, maximaal te behouden. Op die manier wordt vermeden dat grotere percelen worden opgesplitst in kleinere percelen, waardoor de eigenheid van de Simli-wijk teniet gedaan wordt. Dit impliceert geenszins dat de bestaande kleinere percelen geen bouwmogelijkheden meer hebben, maar betekent slechts dat geen nieuwe percelen kunnen opgesplitst worden in percelen kleiner dan 850 m<sup>2</sup>.  
De concrete uitvoering ervan maakt onderwerp uit van het ruimtelijk uitvoeringsplan dat in opmaak is.
3. Aspect zachte functies: zie standpuntbepaling bezwaar 2.2.
4. Aspect summiere verkavelingen  
De huidige verkavelingen zijn beperkt naar inhoud en omvat enkel de bepaling 'enkel afzijdig afgewerkte eengezinswoning'. Er zijn o.a. geen bepalingen opgenomen naar vormgeving, grootte, bouwrijpe stroken,....  
Het is de bedoeling dat een coherente visie wordt ontwikkeld voor de simli-wijk, resulterend in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Hierbij zullen alle bestaande verkavelingen worden opgeheven. In het RUP komen bestemmingsvoorschriften, bouwvoorschriften (bepalingen naar inplanting, bouwvolume, terreinbezetting, bouwhoogte, dakvolumebepalingen, materiaalgebruik, architecturaal voorkomen), uniform benadert voor het volledige gebied.
5. Parking onder het Guido Gezelleplein : zie standpuntbepaling bezwaar 2.2.
6. Aspect tennisterreinen : zie standpuntbepaling bezwaar 2.2.

## 2.6. Bezwaar Michel Vandebussche

### 2.6.1. Beknopte inhoud

1. Er wordt geen melding gemaakt van de erfdienstbaarheden, welke van groot belang is voor de burger. De bestemming kangoeroewoning, alsook het toelaten van hoogbouw t.h.v. de percelen ten zuiden van de Elisalaan en aan beide zijden van de Albert I laan is niet mogelijk, gelet op het aspect van erfdienstbaarheid.
2. Het inrichten van dubbelverkeer langsheen de Elisalaan zal voor problemen zorgen, de bezwaargever refereert hierbij naar de situatie op het grondgebied van Groenendijk.
3. Aspect Guido Gezelleparking.
4. De Zeelaan wordt frequent gebruikt door rolstoelgebruikers van het revalidatiecentrum 'Ter Duinen', een traag verkeer is bijgevolg noodzakelijk voor fietsers en autoverkeer.

### 2.6.2. Bespreking

- Dhr. Wim Demeester vraagt of de erfdienstbaarheden teniet gedaan worden.
- Mevrouw L. Donck merkt op dat er 4 gerechtelijke uitspraken in Knokke stellen dat erfdienstbaarheden niet toegepast kunnen worden bij het uitvoeren van decretaal opgelegde ruimtelijke ordening. Dhr. Burgemeester stelt dat hetgeen in het kohier van lasten en voorwaarden beschreven werd, afspraken zijn die gemaakt werden tussen koper en verkoper. De benaming "erfdienstbaarheid" wordt hier niet correct gebruikt.
- Dhr. Olivier Platteau merkt op dat in de Simli - wijk sinds ettelijke jaren een roze villa staat waartegen al die jaren niet opgetreden is.

### 2.6.3. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:

1. Het lastenboek van 1934 legt verplichtingen op aan alle kopers van percelen in het Simli-gebied, hierdoor ontstaat een erfdienstbaarheid op alle percelen, waaraan ieder perceel onderworpen aan is. Deze erfdienstbaarheid legt o.a. het residentiële karakter op (waaronder verbod op hotel, café, familiepension,...). Niettemin kunnen in het OGRS aspecten worden neergeschreven die hiervan eventueel afwijken, zij schrijft de visie neer die het bestuur heeft voor dit gebied. Dit zegt nog altijd niks over de realisatie hiervan. Indien de visie afwijkt van de bepalingen in het lastenboek, mede verankerd in de koopakten, dan dient deze erfdienstbaarheid door de correcte geëigende procedure te worden teniet gedaan. Het inschrijven van ruimtelijke visie-elementen in het OGRS die hiervan afwijken, doet geen afbreuk aan de van kracht zijnde erfdienstbaarheid, m.a.w. de erfdienstbaarheid wordt hier niet geschonden.  
[De melding van het lastenboek zal voor de volledigheid in het informatief gedeelte worden aangevuld.](#)
2. Het inrichten van dubbelverkeer:  
Zowel de Albert I Laan als de Elisalaan zijn eenrichtingsverkeer, de Franslaan is tweerichtingsverkeer. De Albert I Laan werd een aantal jaar geleden heraangelegd en heeft zich ontwikkeld als een winkelas. Om de Franslaan te ontlasten van sluipverkeer en om de Albert I Laan verder te ontwikkelen als winkelas, ter bevordering van het openbaar domein, wordt in de Elisalaan tweerichtingsverkeer ingelast. Het duinengebied ten zuiden van de Elisalaan is natuurgebied volgens het gewestplan, dit natuurgebied kan en zal niet ingenomen worden door een eventuele verbreding van de Elisalaan, De herinrichting van de Elisalaan dient binnen het bestaande wegprofiel te gebeuren.
3. Aspect Guido Gezelleplein : [zie standpuntbepaling bezwaar 2.2.](#)

#### 4. Dit aspect betreft geen bezwaar, doch een opmerking.

### 2.7. Bezwaar Marcel Henderickx

Is gelijk aan het bezwaarschrift 6.

Zie standpuntbepaling bezwaar Michel Vandenbussche, 2.6

### 2.8. Bezwaar bewoners Sint-Joris aan de Brugse Steenweg

#### 2.8.1. Beknopte inhoud

Bezwaargevers baseren zich op de informatiebrochure dat werd rondgestuurd n.a.v. het openbaar onderzoek en stellen dat de cluster woningen t.h.v. de Brugse Steenweg als verblijfsrecreatiezone gehandhaafd blijft. Bezwaargevers vragen dan ook om de bestemming officieel te wijzigen van 'verblijfsrecreatie' naar woonzone, zodat op die manier de zonevreemdheid wordt opgelost.

Zie tevens standpuntbepaling bezwaar 2.4.

#### 2.8.3. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:

Zowel in de richtinggevende (p. 57, 61) als bindende bepalingen wordt gesteld dat een ruimtelijk uitvoeringsplan dient te worden opgemaakt voor de zonevreemde woningen t.h.v. de Brugse steenweg, dit om deze woningen

dezelfde modaliteiten te geven als de zonevreemde woningen in agrarisch gebied.

Hierdoor zal tevens de zonevreemdheid worden opgeheven.

Zie tevens standpuntbepaling bezwaar 2.4.

### 2.9. Bezwaar Geert Defruyt

#### 2.9.1. Beknopte inhoud

De zandwinningputten en aanpalende vijvers staan geselecteerd als lokale natuurlijke infrastructuur, dit onder de noemer van 'natuurlijke overstromingsgebieden en waterrijke biotopen'. Op de kaart van de natuurlijke structuur wordt deze selectie te groot weergegeven. Bezwaargever vraagt dan ook dat er duidelijk wordt opgenomen dat het akkerbouwgebied tussen de dijk en de Brugse Steenweg niet behoort tot de selectie of dat de kaart wordt aangepast.

De heer Geert Defruyt verlaat de zaal.

#### 2.9.2. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:

Het is en mag niet de bedoeling zijn om kaartmateriaal binnen het structuurplan tot op perceelsniveau te lezen en te interpreteren. Het kaartmateriaal tracht de globale richtlijnen en visie-elementen weer te geven en legt bijgevolg geen determinerende bestemmingen op. De zandwinningputten zijn op het gebruikte schaalniveau bovendien dermate klein, dat geen overlappingsen naar andere zones praktisch onmogelijk maakt zonder de leesbaarheid in het gedrang te brengen. Aanpassingen aan het kaartmateriaal impliceert indirect dat aspecten toch op perceelsniveau dienen te worden geïnterpreteerd, hetgeen hier duidelijk niet het geval mag zijn. Daar in het tekstgedeelte duidelijk staat 'zandwinningputten en aanpalende vijvers', zoals bezwaargever zelf stipuleert, kan er hieromtrent geen misverstand bestaan. Hierbij kan er tevens verwezen worden naar het kaartmateriaal binnen de gewenste agrarische structuur (zie richtinggevend gedeelte, p. 28), waar de betrokken gronden duidelijk binnen het homogeen landbouwgebied zijn geselecteerd.

Om toch geen onduidelijkheid te creëren wordt er voorgesteld om tegemoet te komen aan onderhavig bezwaarschrift, er zal expliciet worden opgenomen bij de selectie van de natuurlijke overstromingsgebieden en waterrijke biotopen

## [dat het akkerbouwgebied tussen de Dijk en de Brugse Steenweg hier niet bij hoort.](#)

De heer Geert Defruyt komt terug ter zitting.

### **2.10. Bezwaar Boerenbond**

#### **2.10.1. Beknopte inhoud**

- Term 'ruimtelijk extensieve landbouw' is nergens terug te vinden in het RSV en PRS.
- Verwijderen van de zin 'de mogelijkheden voor landbouw dienen beperkt te worden tot meer extensieve vormen'.
- Aspect Hemmepolder: er wordt binnen het GRS gerefereerd naar de gewestplanbestemming, terwijl een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor dit gebied werd opgemaakt en goedgekeurd.
- Maatregelen en acties, opmaken GRUP polderruimte:
  - Het ontbreken van de stelling 'de landbouw als belangrijkste drager';
  - Er kunnen verschillende knelpunten ontstaan voor de landbouw, meerbepaald door:
    - Het selecteren van waardevolle hoeves;
    - Opleggen van groenschermen;
    - De landbouwfunctie moet gewaarborgd worden in het kader van waterbeheer en oeverzones;
- Gele west - as voor natuur: studies dienen in het informatief gedeelte te worden weergegeven.
- Vlarem wetgeving t.h.v. de kernen Ramskapelle en Sint - Joris, er zijn strengere afstandsregels t.a.v. woongebied versus woongebied met landelijk karakter. Bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen dient hiermee rekening te worden gehouden.

#### **2.10.2. Bespreking**

- Mevr. Lieve Donck vraagt of een bedrijf, die een groepering (fusionering) is van verschillende landbouwbedrijven met een immense schaalvergroting tot gevolg, zich in Nieuwpoort kan vestigen. Dhr. Geert Defruyt stelt dat dit niet te promoten is doch niet tegen te houden is. Hij merkt op dat een vergroting van een bedrijf het gevolg is van de uitbreiding van betreffend bedrijf is.

- Dhr. Burgemeester stelt dat een zeer sluitend voorstel dient geformuleerd naar de gemeenteraad toe. Dhr. Geert Defruyt merkt op dat het niet de bedoeling kan zijn de bestaande bedrijven te hypothekeren.

- De vergadering zoekt naar een passende tekst die voldoende zekerheid biedt om vreemde nieuwe bedrijven niet aan te trekken maar de mogelijkheid te bieden dat de bestaande bedrijven zich kunnen uitbreiden. Deze kan als volgt luiden: "Nieuwe inplantingen van niet - grondgebonden bedrijfszetels zijn niet mogelijk, behoudens in het homogeen landbouwgebied ten zuiden van de autostrade en indien dit gaat over een bestaand niet-grondgebonden bedrijf binnen het grondgebied van Nieuwpoort dat zich o.a. omwille van een efficiëntere bedrijfsorganisatie, dient te verplaatsen."

#### **2.10.3. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:**

- [Het OGRS is een verdere verfijning van het provinciaal ruimtelijk structuurplan. De term 'ruimtelijk extensieve landbouw' wordt gebruikt in het beschrijvende gedeelte van het provinciaal ruimtelijk structuur, p. 59 :](#)  
['De bestaande ruimtelijke deelstructuur](#)  
[Op basis van de kenmerken van de agrarische structuur worden deelgebieden](#)

van de agrarische structuur omschreven .

### 3.3.1 Kust: ruimtelijk extensieve landbouw in combinatie met andere functies

Er komt nog weinig landbouw voor. Het gaat in hoofdzaak om grondgebonden landbouw. De landbouw aan de kust staat onder sterke verstedelijkingsdruk. Ook de natuurbelangen oefenen druk uit op de landbouw.

### 3.3.2 Poldergebied: ruimtelijk extensieve landbouw

De polders vormen een zeer homogeen agrarisch gebied in een weinig bebouwd gebied. Ter hoogte van Zeebrugge wordt dit gebied in belangrijke mate onderbroken door de achterhaven.

Meer dan elders in West-Vlaanderen worden er graangewassen geteeld. In de polders bevinden zich de grootste agrarische bedrijven van West-Vlaanderen in een degelijke agrarische structuur. Dit is mede te danken aan de vele ruilverkavelingen die in dit gebied zijn/worden doorgevoerd. Vooral in de westelijke helft van de polders zijn relatief veel leefbare bedrijven te vinden.

De polders zijn een zeer landelijk gebied. Op de overgang naar de badplaatsen en naar de Brugse agglomeratie staat de landbouw onder sterke druk van verstedelijking.

Opvallend is dat in de polders vrij veel terreinen met hoge natuurwaarden (zie de bestaande natuurlijke- en landschappelijke structuur) aangetroffen worden. Het is belangrijk te noteren dat deze aanduidingen gekoppeld zijn aan regelgevingen zoals het "mestdecreet" en de reglementering omtrent "de wijziging van vegetatie en van lijn- en puntvormige elementen".

Het Oostendse hinterland maakt deel uit van het poldergebied. In het Oostendse hebben de landbouwbedrijven, in tegenstelling tot de overige polders, een kleine bedrijfsdimensie. De landbouwbedrijven staan bovendien onder sterke verstedelijkingsdruk. De bedrijfsopvolging en de leefbaarheid van de landbouwbedrijven is er ongunstig.'

Bovenstaande definitie omschrijft dus enkel de polders, zoals beschreven in het provinciaal ruimtelijke structuurplan.

De stelling dat het structuurplan door deze term te gebruiken de indruk wekt dat een aantal intensieve teelten niet meer mogelijk zouden zijn, is voorbarig en hier niet van toepassing. Er wordt binnen het structuurplan duidelijk gesteld dat de polders dienen te ontwikkelen als een samenhangend landbouwgebied en als drager van hoofdzakelijk grondgebonden landbouw. De resterende landbouwzetels verdienen absolute bescherming, met mogelijkheid voor exploitatie en uitbreiding. De uitbreidingsmogelijkheden voor de landbouwzetels zijn binnen het structuurplan maximaal ingeschreven. Bestaande grondgebonden, niet -grondgebonden en gemengde bedrijven kunnen blijven uitbreiden, afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht. (zei richtinggevend gedeelte, p. 32-33-34).

Binnen het structuurplan staat ingeschreven dat nieuwe niet - grondgebonden activiteiten nergens mogelijk zijn, waaronder tevens het overschakelen van een bestaande niet - grondgebonden naar een strikt grondloze activiteit. De vermelde voetnoot 'intensieve veeteelt is hier niet op zijn plaats' is bijgevolg een consequente vertaling van de geponeerde visie.

### **Niettemin wordt er voorgesteld om de volgende aanpassingen binnen het OGRS door te voeren, dit om tegemoet te komen aan het bezwaar:**

- **Om misverstanden te vermijden en geen verkeerde interpretaties op te wekken, dient het begrip 'extensieve landbouw' te worden geschrapt.**
- **De paragraaf 'voor bestaande en nieuwe landbouwbedrijven wordt het volgende beleid uitgewerkt' zal als volgt aangepast worden:**

- Voor het gehele poldergebied geldt dat bestaande grondgebonden, niet - grondgebonden en gemengde bedrijven kunnen blijven uitbreiden, afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht.
- In het randstedelijk landbouwgebied kunnen geen nieuwe landbouwbedrijfszetels(hiermee worden nieuwe inplantingen bedoeld) worden opgericht. De eventuele bestaande landbouwbedrijfszetels kunnen worden overgenomen.
- Intensivering (overschakelen naar strikt grondloze activiteit) van de bestaande grondgebonden activiteit (bv. naar intensieve vee- en varkensteelt, glastuinbouw) en nieuwe inplantingen van niet grondgebonden activiteiten zijn overal uitgesloten. Dit behoudens in het homogeen landbouwgebied ten zuiden van de E40 en indien dit gaat over een bestaand niet - grondgebonden bedrijf binnen het grondgebied van Nieuwpoort dat zich o.a. omwille van efficiëntere bedrijfsorganisatie, dient te herlokaliseren.
- Onder extensieve vormen van landbouw wordt binnen het structuurplan het streven naar een ecologisch verantwoord landbouwbeheer bedoeld, in plaats van het impliciet opleggen van teeltbeperkingen.

**Het OGRS zal in die zin aangepast worden.**

- Aspect Hemmepolder : **dit gegeven zal aangepast worden.**
- Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de polderruimte:
  - Ontbreken van de stelling ‘de landbouw als belangrijkste drager’  
Hierbij staat vermeld dat dit een vertaling is van het concept ‘handhaven en versterken van de eigenheid van de open ruimte - entiteiten’.

*KWALITATIEVE AGRARISCHE STRUCTUUR ALS DRAGER VAN DE POLDER  
Het poldergebied vormt in de gemeente Nieuwpoort het landbouwareaal bij uitstek. Natuur, toerisme en recreatie zijn er belangrijke nevenfuncties. De landbouw speelt een belangrijke rol in het openhouden en vrijwaren van de open ruimte. De resterende landbouwzones verdienen dan ook absolute bescherming. De exploitatie en uitbreiding van landbouwzetels moet mogelijk blijven. De heden nog gave open ruimte moet maximaal behouden blijven qua oppervlakte en maximaal voorbehouden voor grondgebonden landbouwactiviteiten.  
De landschappelijke kwaliteiten en natuurwaarden in dit gebied zijn in belangrijke mate te ondersteunen vanuit de landbouwfunctie. In functie van de natuurwaarden en de ligging van het gebied zullen andere randvoorwaarden gehanteerd worden.*

**De stelling van het ontbreken van de landbouw als belangrijkste drager, is bijgevolg ongegrond.**

  - het aanduiden van waardevolle hoeven betekent niet dat de bedrijven gefnuikt worden in hun economische ontwikkeling, maar betekent dat er gestreefd dient te worden naar het behoud van het waardevolle patrimonium.
  - De integratie van landbouwbedrijven mag niet neerkomen op verstopping achter schaamgroen.  
De opmaak van landschapsbedrijfsplannen is opgenomen in het structuurplan. Het is bijgevolg niet de bedoeling om de bedrijven te verstoppem achter ‘schaamgroen’, zie richtinggevend gedeelte p. 30. Hierin staat vermeld dat landschappelijke integratie in de eerste plaats neerkomt op het gebruiken van landschappelijke aanvaardbare volumes. Er wordt bovendien gestreefd naar de opmaak van landschapsbedrijfsplannen

(richtinggevend gedeelte, pag. 30, p. 39, p. 49.

**Onderhavige aspecten zijn bijgevolg ongegrond.**

- Het opsommen van de verschillende studies duidt in de eerste plaats op het belang van de natuurlijke ontwikkeling van bovenvermelde gele west-as en duidt tevens op het bovenlokale aspect ervan. Het opnemen van de gele - west as vertaalt de visie binnen het OGRS om het ontwikkelen van een natuur - as langs de westelijke zijde van de gemeente.
- Gewenste ruimtelijke structuur van de entiteiten  
Aspect Vlarem wetgeving t.h.v. de kernen Ramskapelle en Sint - Joris. Het is niet de bedoeling om een ruimtelijk uitvoeringsplan te maken voor de verschillende kernen. Dit staat immers niet als actiepoint in zowel het richtinggevend gedeelte als bindend gedeelte opgenomen. Het heeft dan ook geen zin om bepalingen in die zin op te nemen. Enkele jaren geleden werd een BPA Ramskapelle opgemaakt en goedgekeurd.

## **2.11. Bezwaar Marc Coussement**

### **2.11.1. Beknopte inhoud**

Zie ook beknopte inhoud bezwaar 2.1

Voorgestelde zoeklocatie t.h.v. manege Ramskapelle

- Parkeergelegenheid

### **2.11.2. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:**

- **Zie standpuntbepaling bezwaar 2.1**

## **2.12. Bezwaar Michel & Frederik Dhont**

### **2.12.1. Beknopte inhoud**

- Aspect gronden gelegen tussen IJzer en Hemmeleed, aangeduid als landbouwgebied met natuurlijke waarde.

### **2.12.2. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:**

- Een groot deel van de graslanden werden gekarteerd in de biologische waarderingskaart (versie 2) als 'complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen'. Deze gronden maken tevens onderdeel uit als een van de actiepunten vanuit het GNOP, zwaartepunt van de vooropgestelde 'blauwe as'. Het betreffen drassige polderweiden, een van de laatste restanten van een rijk weidevogelgebied ten zuiden van Nieuwpoort, de enigste broedplaats van Grutto in de IJzerpolders. Het gebied kreeg daarom tevens de specifieke rode arcering in de biologische waarderingskaart omwille van de aanwezige fauna.
- Belangrijk is dat binnen het OGRS een gedifferentieerde visie over het agrarisch gebied wordt opgesteld. Deze visie houdt rekening met de landschappelijke en natuurlijke waarde van het gebied, vandaar de kartering van de gronden naar 'landbouwgebied met natuurlijke waarde. Hierin is het belangrijk dat de landbouwactiviteiten rekening houden met de natuurlijke kwaliteit, het bewerken van de landbouwgrond en beheer van natuurwaarden moet op elkaar afgestemd worden.  
Het is niettemin niet de bedoeling om de leefbaarheid van een landbouwzetel (en ook zijn opvolgers) in het gedrang te brengen. Daar de betrokken gronden werden voorgesteld als actiepoint binnen het GNOP, daar er tot heden nog niks concreet werd opgesteld voor deze gronden en dit ook niet voorzien is op langere termijn, daar de gronden door hun reliëfrijk karakter (uitgebrikt en waterrijk)



sowieso enkel extensief beheerd worden, zullen deze gronden niet meer opgenomen worden bij het landbouwbebied met natuurlijke waarde.

- Om duidelijk aan te tonen dat het niet de bedoeling is om bodembestemmende uitvoeringsplannen op te maken voor de polderruimte, wordt voorgesteld om in de maatregelen en acties 'opmaak voor een GRUP voor de polderruimte' aan te passen naar 'opmaak van een GRUP voor de polderruimte, in hoofdzaak voor de (zonevreemde) constructies'.

## **2.13. Bezwaar Luc Mattelin**

Is gelijk aan het bezwaarschrift 9.

[Zie standpuntbepaling bezwaar 2.9.](#)

## **2.14. Bezwaar Gehoco NV**

### **2.14.1. Beknopte inhoud**

Bezwaargever geeft twee voorstellen mee:

- De zoekzone voor de rotatieparking op het Nieuwlandplein uit te breiden op de gronden palend aan het Nieuwlandplein, nl. ter hoogte van de verlaten tennissite;
- Op de plaats van het bestaande gebouw 'Nieuwlande' en boven de rotatieparking het voorzien van een bird watcher's hotel, dit in relatie met het natuurgebied (d.i. een passief eco-hotel met minimum 60 kamers om het hotel leefbaar te houden);

### **2.14.2. Bespreking**

- Dhr. Burgemeester verduidelijkt de situering van betrokken gebied.

### **2.14.3. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:**

Het gebouw bevindt zich, evenals de bijhorende tennisterreinen en een gedeelte van de parking in een, volgens het gewestplan, zone voor natuurgebied. Het gebouw en de omliggende terreinen bevinden zich tevens in de afbakening van het vogelrichtlijngebied, een gedeelte ervan bevindt zich binnen de afbakening van habitatrictlijngebied en de afbakening van het VEN (GEN) eerste fase. Dit wil dan ook zeggen dat de condities van dit gebied zich situeren op bovenlokaal (Vlaams en Europees) niveau. Nieuwe infrastructuur zoals de door de bezwaargever gesuggereerde mogelijkheden, nl. een ondergrondse parking met nieuwe hotelinfrastructuur zijn enkel te verantwoorden indien dit zich situeert t.h.v. het bestaande gebouw en onmiddellijke omgeving. Hierbij dient de mogelijkheid onderzocht te worden in hoeverre de tennisterreinen terug naar natuurgebied kunnen ontwikkeld worden.

[Het OGRS zal op die manier aangepast worden, dit als suggestie naar de hogere overheid.](#)

[\(zie tevens standpuntbepaling bezwaar 2. 2\)](#)

## **2.15. Bezwaar Marc Rommelaere**

Is gelijk aan het bezwaarschrift 1.

[Zie standpuntbepaling bezwaar Kestelijn Claudine, 2.1.](#)

## **2.16. Bezwaar Geert en Els Keirsebilck – Bulcke**

### 2.16.1. **Beknopte inhoud**

Bezwaargever heeft bezwaar tegen de voorgestelde jachthavenuitbreiding, alsook de zoekzone voor het bedrijventerrein Noord de Noordvaart en de zoekzone voor golfinfrastructuur.

### 2.16.2. **Bespreking**

- Dhr. Noël Van Hee en mevrouw Lieve Donck stellen zich de vraag of een volledige onteigening van betrokken perceel niet interessanter zou zijn voor de betrokkene.

Dhr. Burgemeester stelt dat de genoemde gronden aan de Jachthaven gronden zijn die door hem gepacht worden aan de overheid. Van de gronden aan de Noordvaart zullen inderdaad 5 ha. Moeten ingeleverd worden tegen vergoeding en het bezwaar over de zoekzone voor golfinfrastructuur lijkt niet gegrond.

- Dhr. Geert Defruyt stelt dat overschot van overblijvend perceel aan de Noordvaart nog moeilijk bewerkbaar is.

### 2.16.3. **Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:**

- De gronden langsheen de jachthaven, zoals de bezwaargever stipuleert, zijn gronden die door de bovenlokale bevoegdheid werden voorzien i.f.v. jachthavenactiviteiten. Een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan is in opmaak 'PRUP Rechteroever Jachthaven Nieuwpoort' om dit gebied te ordenen. De gronden hebben momenteel reeds een passende bestemming volgens het gewestplan, zijnde zone voor jachthavenontwikkeling. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan dient zich te richten naar bovenliggende criteria en randvoorwaarden en kan hier bijgevolg geen afbreuk aan doen.  
**Onderhavig aspect van bezwaar is derhalve ongegrond.**
- Zoekzone voor het bedrijventerrein Noord de Noordvaart: binnen het OGRS wordt de uitbreidingszone voor het bedrijventerrein voorgesteld ten oosten van het bestaande bedrijventerrein. Dit was de enige uitbreidingszone die door de bovenlokale overheid geschikt werd geacht als uitbreidingszone. Deze zone sluit aan bij het bestaande bedrijventerrein en bestaande bebouwingsclusters / activiteitenzones en tast geen open - ruimtestructuren aan. De zoekzone ten zuiden van Noord de Noordvaart werd tijdens het plenair overleg (februari 2009) niet weerhouden, omwille van ruimtelijke criteria (open - ruimte inname, ten zuiden van de fysieke grens van Noord de Noordvaart, ...). De behoefte voor uitbreiding werd hierbij duidelijk aangetoond, een andere locatie gaat altijd ten koste van een bestaande gebruiker.  
**Onderhavig aspect van bezwaarschrift is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond: de stelling 'de gronden in dit randstedelijk landbouwgebied kent weinig agrarische betekenis en is niet meer zo interessant voor de landbouw' zal aangepast worden.**
- Zoekzone voor golfinfrastructuur: binnen het OGRS zijn in hoofdzaak ruimtelijke randvoorwaarden en criteria vooropgesteld met betrekking tot de golfinfrastructuur, een specifieke afbakening op perceelsniveau werd niet geponeerd. Het is derhalve totaal niet duidelijk of niet bepaald in hoeverre de gronden van de bezwaargever hierin vervat zitten.  
**Onderhavig aspect van bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.**

## 2.17. **Bezwaar dhr. Floorizone**

### 2.17.1. **Beknopte inhoud**

- Opmerkingen inzake het informatief gedeelte - zone polderpark
  - Kaartblad, pag. 24 en verder:

- zones met (tijdelijke) recreatieve verblijven: aspect tijdelijk is niet duidelijk;
    - De zone IJzermonde staat aangeduid als zone voor (tijdelijke) recreatieve verblijven, dit gegeven klopt niet met de gewestplanbestemming.
  - Kaartblad pag. 32 en verder:
    - Verkeerdelijk aanduiden t.h.v. polderpark als kampeerterrein / camping;
- Opmerkingen inzake het informatief gedeelte - zandwinningsput van Gravensluis:
  - Verwijzingen naar het GNOP is niet meer relevant om een bepaald beleid aan het gebied te koppelen, nl. het behoud van het huidige watervlak als streefbeeld, dit in tegenspraak met de wens van de bezwaargever om een volwaardig verblijfsproject te kunnen realiseren als nabestemming (met een voltooiing van de ontginning, opvullingwerken, nivelleringswerken, afwerkingwerken, ...)
  - Pag. 123: zoekzones voor hotel: ook de site van de zandwinning komt in aanmerking als zoekzone voor hotel;
- Richtinggevend gedeelte:
  - Aspect loodswezenplein, pleinfunctie: dit gegeven is achterhaald;
  - Transformatie KMO-zone tussen het Kattesas en de Vismijn: de N.V. is eigenaar van een loods en wenst deze ook na 2020 te behouden.
  - P. 41: zandwinningsputten aan te passen naar zandwinningsputten Sint-Joris en aanpalende vijvers.
  - Beleid rond zonevreemde activiteiten, ter hoogte van weekendverblijfpark Polderpark: een gedeelte hiervan is mogelijks plaatselijk gelegen in een gebied met bestemming gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.
  - Versterken van de toeristische verblijfsaccommodatie - mix van verblijfstypologieën. Er dient hierbij rekening te worden gehouden met de evolutie van socio - economische behoeften en trends ter zake.

### 2.17.2. Bespreking

Dhr. Burgemeester verduidelijkt:

- dat de gronden op de Handelskaai eigendom zijn van de Vlaamse gemeenschap. Dat sommige gebouwen onderverhuurd worden en dat alle bedrijven tegen 2020 weg moeten ten behoeve van een innovatief project.
- In Polderpark zijn twee delen te onderscheiden: 1/3<sup>e</sup> deel is verkocht in loten en 2/3<sup>e</sup> deel is eigendom van de NV. Deze kunnen omgevormd worden naar vakantiehuisjes.
- In het gebied tussen Brugsevaart en Spaarbekken (Putten van Florizoone genoemd) zou minstens de helft van de wateroppervlak moeten blijven en maximum de andere helft zou kunnen dienen als hotel of vakantiehuisjes.

### 2.17.3. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:

- Opmerkingen inzake het informatief gedeelte
  - Kaartblad p. 24:
    - Om geen verwarring te scheppen zal het woord tijdelijk geschrapt worden.
    - De kaart geeft de bestaande nederzettingsstructuur weer en niet de gewestplanbestemming.  
Onderhavig aspect zal bijgevolg niet aangepast worden.
  - Kaartblad pag. 32:

- **Polderpark zal integraal opgenomen worden als zone voor weekendverblijfpark.** (zie ook verdere aanpassingen op pag. 34 - 40 - 47 - 49 en andere verkeerd weergegeven benamingen waarna bezwaargever verwijst).
- GNOP
  - Het structuurplan dient een overzicht te geven van het bestaande planinstrumentarium en beleidsvisies. Een overzicht van het GNOP met concrete actiepunten en stand van zaken is bijgevolg noodzakelijk.
  - Het GNOP omvat een lange termijnvisie (10 tot 20 jaar), verwijzing naar het GNOP is bijgevolg relevant en actueel.
  - Conform de biologische waarderingskaart, versie 2007, wordt
    - de zandwinningput gekarteerd als biologisch zeer waardevol;
    - de gronden ten zuiden hiervan als complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen;
    - de gronden ten oosten hiervan als biologisch waardevol;
  - De betrokken gronden zijn bovenlokale bevoegdheid, ruimtelijke condities worden in hoofdzaak op provinciaal niveau uitgetekend. In de nota 'ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, regio Kust - polders - Westhoek, gewenste ruimtelijke structuur, worden de spaarbekkens van Nieuwpoort, put van Floorizone en de putten van Sint - Joris aangeduid als 'ontwikkelen van de ecologische en recreatieve waarde van open waters' (16.6). Een aantal structuurbepalende wateroppervlakken en hun directe omgeving bieden een potentieel voor het behoud en de ontwikkeling van watergebonden natuur- en landschapswaarden, alsook een potentieel voor de verweving van natuurlijke, recreatieve en waterbeheer- en waterwinningsfuncties.  
M.a.w. bovengaand overzicht geeft aan dat het behoud van het huidig watervlak als streefbeeld niet enkel voortvloeit uit het GNOP, doch ook uit de bestaande feitelijke toestand en bovenliggende ruimtelijke randvoorwaarden.  
**Bovenliggende aspecten zullen binnen het OGRS verder verduidelijkt worden.**
  - p. 123: de site van de zandwinning kan inderdaad nog in aanmerking komen voor verblijfsrecreatie, gelet op de BPA - bestemming.  
**Het OGRS doet hier geen afbreuk aan, maar poneert enkele prioritaire zoekzones.**
    - Het richtinggevend gedeelte, p. 113 : 'reconversie van het gebied tussen de Brugsevaart en het Spaarbekken. 'Gezien de belangrijke natuurwaarde kan het gebied ten zuiden van de Kreek slechts voor de helft van het wateroppervlak belast worden met bebouwing, enkel zachte recreatie of een beperkt (recreatief) verblijfsproject met de nodige aandacht voor ecologisch bouwen en integratie in de natuurlijke omgeving zouden hier mogelijk zijn.  
**Dit wordt geformuleerd als een suggestie naar de bovenlokale overheid.**
    - Het richtinggevend gedeelte, p. 89: volgende zoeklocaties worden hierbij aangeduid, derde paragraaf: in de, volgens het gewestplan, zone voor verblijfsrecreatie, met in het bijzonder ...  
**Voor alle duidelijkheid zal binnen het OGRS**
      - **Er niet alleen gerefereerd worden naar de gewestplanbestemming, maar zal dit gegeven ook verder aangevuld worden met de BPA 's / ruimtelijk**

**uitvoeringsplannen, die de mogelijkheid toelaten voor het bouwen van hotels.**

- **Er zal specifiek worden opgenomen dat een verblijfsproject mogelijk is voor het gebied, met de voorwaarde dat minimum 50% van de bestaande waterplas dient te worden behouden.**

Ter verduidelijking, de mogelijkheden binnen het bestaande planinstrumentarium laten een verblijfsproject over de volledige site momenteel ook niet toe: cfr. het BPA Nieuwendamme ligt het betrokken gebied in de zone 'ontginningsgebied met als nabestemming recreatiegebied. Onder de nabestemming zijn volgende bepalingen van toepassing: *de recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie toegespitst op de watersportbeoefening met inbegrip van les, dag en nachtverblijf. Recreatieve verblijven zijn hier niet toegelaten, equipmentgebouwen in overheidsbeheer is te beperken tot 20% - het waterplasareaal kan in aanmerking komen ten behoeve van een regionaal waterbeheersplan in de vorm van een bergingskom.*

- Aspect loodswezenplein en pleinfunctie: **dit gegeven is inderdaad reeds gedeeltelijk gerealiseerd, dit gegeven zal bijgevolg aangepast worden.**
- Het is een duidelijke beleidsvisie om de bedrijvigheid t.h.v. de vismijn en het Kattesas op termijn te herlokalisieren, tegen 2020 dient de exploitatie binnen de gebouwen verwijderd te zijn. In die zin is o.a. een uitbreidingszone voorgesteld t.h.v. het bedrijventerrein Noord de Noordvaart. In het OGRS staat met betrekking tot de Kaai vermeld dat deze zich op termijn dient te ontwikkelen als groenzone met ondergrondse parking. Om beter te kunnen anticiperen op toekomstige ontwikkelingen wordt er voorgesteld om dit gegeven als volgt verder aan te vullen met bebouwing i.f.v. de uitbreiding van de jachthaven of hotelfunctie met bijkomende bebouwing i.f.v. commerciële activiteiten en/of verblijven. Verder stedenbouwkundig onderzoek is hierbij noodzakelijk. Belangrijk is evenwel dat de promenade wordt door getrokken tot de Kaai en dat het groene lint wordt behouden. **Het OGRS zal in die zin worden aangepast.**
- p. 41: zandwinningputten te Sint - Joris: **dit gegeven zal aangevuld worden.**
- Het weekendverblijfpark Polderpark is integraal vergund als weekendverblijfpark, een verkavelingvergunning werd afgeleverd op 8 maart 1976. **Een grenscorrectie naar een zone voor verblijfsrecreatie is bijgevolg niet noodzakelijk.**
- Het is een beleidsvisie om te streven naar een mix van verblijfstypologieën, teneinde voldoende kwaliteit en diversiteit te kunnen garanderen. Dit betekent niet dat hierdoor de opwaardering van dergelijke terreinen wordt teniet gedaan en gedeeltelijke omvorming naar vaste constructies niet meer mogelijk wordt. (er staat 'volledige omvorming'). De bebouwing t.h.v. de IJzermonde bevindt zich in een, volgens het gewestplan, zone voor woongebied, een vergelijking tussen beide gaat niet op. Een volledige omvorming naar vaste verblijven over het volledige grondgebied van Nieuwpoort is niet wenselijk, dit vooral met het oogpunt op o.a. het behoud van de kwalitatieve camping t.h.v. Sint-Joris (Kompas camping: mix

van standplaatsen, residentiële caravans, trekkershutten en comfortcaravans - gemeenschappelijke open zones, sportaccommodatie, ...).

**Er wordt voorgesteld om het OGRS in die zin te verduidelijken, waardoor er geen misverstanden ontstaan naar de mogelijkheid van het al dan niet omvormen naar vaste constructies t.h.v. het Polderpark. Eventuele omvorming dient gekoppeld te worden aan duidelijke randvoorwaarden naar bouwhoogte en bebouwingsoppervlakte.**

De Voorzitter stelt voor, gelet op het intussen late uur, de vergadering te schorsen en deze te vervolgen op woensdag 10 maart 2010 om 19.30 uur. De locatie van de vergadering wordt nog doorgegeven door het secretariaat. De vergadering aanvaardt de schorsing met eenparigheid van stemmen.

Het vervolg van de vergadering gaat door in het cultuurhuis 'Kasteeltje' Hoogstraat 2. Dit is medegedeeld bij middel van een e-mail verstuurd op vrijdag 5 maart 2010.

De gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening vervolgt haar zitting van 24 februari 2010 op 10 maart 2010.

### **C. AANWEZIGHEDEN 10 MAART 2010:**

#### **C.1. Tegenwoordig:**

Harry Dierinck, deskundige - voorzitter;  
Mevr. Lieve Donck-Tytgat, deskundige;  
Eddy Louwie, deskundige;  
Peter Vandamme, deskundige, plaatsvervanger van Patrick Verbrugge, deskundige;  
Maurice Bellefroid, middenstandorganisaties- of verenigingen;  
Mevr. Ann Van Acker, middenstandorganisaties- of verenigingen;  
Noël Van Hee, middenstandorganisaties- of verenigingen;  
Carl Debruyne, middenstandorganisaties- of verenigingen;  
Hugo Demarcke, syndicale organisatie- of vereniging;  
Mevr. Mia Ramoudt, seniorenorganisatie- of vereniging;  
Mevr. Agnes Dewulf, seniorenorganisatie- of vereniging, plaatsvervanger van mevr. Solange Maeckelbergh;  
Geert Defruyt, landbouworganisatie- of vereniging;

Marc Vandevelde, secretaris Gecoro;  
Damian Rommens, plaatsvervangend secretaris Gecoro;  
ir. R. Crabbe, burgemeester - schepen ruimtelijke ordening.

#### **C.2. Afwezig:**

Mevr. Solange Maeckelbergh, seniorenorganisatie- of vereniging, verontschuldigd, vervangen door mevr. Agnes Dewulf, seniorenorganisatie- of vereniging;  
Patrick Verbrugge, deskundige, verontschuldigd, vervangen door Peter Vandamme, deskundige;  
Mevr. Rosette Bendels, syndicale organisatie- of vereniging, niet vervangen;

#### **C.3. Vertegenwoordigers van de politieke fracties:**

De heer Wim Demeester, CD & V;  
De heer Olivier Platteau, VLD verontschuldigd.

#### **C.4. Genodigden:**

Mevr. Katrien Vervaeke, WVI, ontwerper van het GRS;

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro), bijeengeroepen bij brief van 3 februari 2010, vergadert na de schorsing, in het Cultuurhuis t' Kasteeltje Hoogstraat 2, Nieuwpoort, op 10 maart 2010, aanvangend te 19.30 uur.

De vergadering wordt verder gezet met bezwaarschrift 18.

## **2.18. Bezwaar Wijkraad Simli**

### **2.18.1 Beknopte inhoud**

- Aspect zachte functie;
- Aspect parking onder het Guido Gezelleplein;

- Richtinggevend gedeelte, p. 92: bijkomende acties voor het publieke domein, in het bijzonder het aanbrengen van grasdallen in de grasbermen om een einde te maken aan bermbeschadiging door parkeren;
- Toevoegen van de Simli - wijk bij aanvullende fietsroutes, alsook de Simli - wijk als wandel- en kuierzone;
- De bouw van villa-appartementen in het vakantiedorp IJzermonde:
  - strookt dit met de gewestplanbestemming?
  - Ontbreken van het aantal bouwlagen.
  - De zeemeerminndreef mag geen lokale ontsluitingsweg worden of wijkverzamelweg naar Nieuwpoort - Bad;
- Ontbreken van de lastenkohier van de nv Simli;

#### 2.18.2. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:

- Zachte functie : [zie standpuntbepaling bezwaar 2.2](#)
- Parking onder het Guido Gezelleplein: [zie standpuntbepaling bezwaar 2.2](#)
- Bijkomende acties voor het publieke domein: [waar mogelijk zullen parkeerzones met grasdallen worden aangelegd, er wordt voorgesteld het OGRS in die zin aan te passen.](#)
- Aspect aanvullende fietsroutes, wandel – en kuierzone: [dit gegeven zal aangepast worden.](#)
- Het vakantiedorp IJzermonde heeft als gewestplanbestemming woonzone. [Onderhavige bepalingen binnen het structuurplan zijn bijgevolg niet tegenstrijdig aan de huidige bestemming. Het aspect van aantal bouwlagen zal onderdeel uit maken en verder verfijnd worden in het RUP dat hiervoor zal opgemaakt worden.](#)  
De Zeemeerminndreef werd niet geselecteerd als lokale ontsluitingsweg of wijkverzamelweg, zie selecties lokale ontsluitingsweg en wijkverzamelweg.
- Het lastenkohier van de nv Simli zal aan bod komen in het informatief gedeelte: [het OGRS zal in die zin aangepast worden.](#)

### 2.19. Bezwaar GO!, onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap

#### 2.19.1. Beknopte inhoud

Bezwaargever tekent bezwaar aan tegen de herbestemming van woonzone naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen met nabestemming parking.

#### 2.19.2. Bespreking

- Dhr. Burgemeester licht toe dat de gemeenschapsschool Nieuwpoort Bad een onderzoek instelt naar de toekomst in toepassing van het aantal kinderen. Bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan werd voorgesteld een pleinfunctie te voorzien met ondergrondse parkings. Voorgesteld wordt om daar ook appartementsbebouwing toe te laten.

#### 2.19.3. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:

[Het OGRS geeft geen uitspraak over bovenliggende herbestemming. Onderhavig aspect van bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.](#)

### 2.20. Bezwaar The Outsider coast

#### 2.20.1. Beknopte inhoud

- Vraag tot zachte recreatie op de Nieuwendamme - kreek, met name tussen Sint-Jorissluis en de Ganzepoot;



- Opname van kano - en kajakvaren op de waterlopen in het Groot Nieuwlandpolder;
- Bouw van een teamtower t.h.v. de uitbreidingszone nautische site;
- 

### 2.20.2. Bespreking

- Dhr. Geert Defruyt verduidelijkt dat in het bezwaarschrift wordt gesproken over een hoogte van 25 m voor de toren. Is dit bouwvergunningplichtig? Dhr. Burgemeester bevestigt dat hiervoor een vergunning vereist is.

### 2.20.3. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:

De condities voor ontwikkelingen en recreatief medegebruik t.h.v. het spaarbekken en de Nieuwlandpolder worden uitgestippeld op provinciaal / Vlaams niveau. **De gemeente kan hier hoogstens suggesties naar de hogere overheid uitschrijven.**

- Zachte recreatie op de kreek wordt binnen het OGRS niet expliciet vermeld, maar sluit dit derhalve niet uit.
- Kano- en kajakvaren op de waterlopen in het groot Nieuwlandpolder beantwoorden aan een van de conceptpijlers binnen het OGRS, nl. het trage netwerk. Het OGRS sluit dit bijgevolg niet uit.
- Het plaatsen van een teamtower, overstijgt de gemeentelijke bevoegdheid. Het OGRS kan hier geen uitspraak over doen, veel hangt af van de ruimtelijke condities die de bovenlokale overheid voor dit gebied bestemt.

## 2.21. Bezwaar Group De Cloedt

### 2.21.1. Beknopte inhoud

Deelruimte IJzermonding – Noorderhavenoever : er werd geen rekening gehouden met de verbintenis van de Deputatie inzake de reorganisatie van het bedrijf Nieuwpoortse Handelsmaatschappij NV, in het bijzonder het behoud van een terrein van ca. 3,8 hectare met als nabestemming 'milieubelastende industrie klasse II'.

### 2.21.2 Bespreking

- Dhr. Burgemeester voegt eraan toe dat 'verbintenis' niets te maken heeft met ruimtelijke ordening en stelt voor om voor het stapelen van het zand een uitdovende functie te geven.

- Dhr. Geert Defruyt vraagt hierop wat 'uitdovend' is? Welke termijn wordt hierop voorzien? Dhr. Burgemeester antwoordt hierop dat het provinciebestuur dit zal moeten inschrijven als voorwaarde in het op te maken provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

- Dhr. Harry Dierinck vraagt tot wanneer zij nog beschikken over een milieuvergunning. Dhr. Burgemeester laat weten dat dit opgelegd wordt in de lopende milieuvergunningen die lopen tot 2014 en tot 2017.

- Dhr. Hugo Demarcke stelt dat het zicht bij het binnenkomen van Nieuwpoort niet zo fraai is. Vandaar dat de burgemeester voorstelt hieraan een uitdovend karakter te geven, aldus dhr. Harry Dierinck. Dhr. Burgemeester verduidelijkt dat een gelijkaardige situatie aan de Handelshaven bestaat. Daar is een uitdovend karakter voorzien tot het jaar 2020. Het provinciebestuur zal een datum opleggen in het RUP.

- Dhr. Eddy Louwie vraagt hoe te werk wordt gegaan bij het uitvoeren van de uitbreiding van de jachthaven. Wordt er onteigend? Hierop antwoordt dhr. Burgemeester dat er een viertal mogelijkheden bestaan: een financiële tussenkomst; mogelijkheid tot bouwen appartementen (wijzigen zonering); compensatie; oprichten PPS (privaat-publieke samenwerking).

### 2.21.3. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:

Zoals bezwaargever reeds opmerkt, is het een bevoegdheid van de bovenlokale overheid, in dit geval de provincie, om het gebied ter hoogte van de jachthaven, te ordenen. Hiervoor is reeds een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak. De gemeente doet aan de vooropgestelde afspraken tussen bezwaargever en deputatie geen afbreuk, maar suggereert slechts een visie. Dit staat eveneens duidelijk neergeschreven in de door de bezwaargever vermelde paragraaf op pag. 117, enerzijds als voetnoot 'de ontwikkeling en uitbreiding van de jachthaven is materie van bovenlokaal belang en wordt uitgewerkt in een strategisch project van de Provincie' anderzijds in de titel 'hetgeen hieronder volgt is een suggestie naar de bovenlokale overheid die hier de bevoegdheid heeft'.

**De gecoro stelt voor een uitdovende functie voor de milieubelastende zone te voorzien ten behoeve van de uitbreiding van de jachthaven.**

## **2.22. Bezwaar N.V. International Sand and Gravel (Insagra)**

### **2.22.1. Beknopte inhoud**

Zie beknopte inhoud bezwaar 2.21

### **2.22.2. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:**

**Zie standpuntbepaling bezwaar 2.21**

## **2.23. Bezwaar Pierre Hoendervangers**

### **2.23.1. Beknopte inhoud**

Bezwaargever uit in hoofdzaak zijn bezorgdheid over de volgende aspecten:

- Het stimuleren van de aantrekkelijkheid van Nieuwpoort Bad als badplaats, met specifieke aandacht voor appartementsbouw voor permanente bewoning voor de vergrijzinggolf met accommodaties die inzetbaar zijn voor alle jaargetijden. Dit in samenhang met esthetisch verantwoorde parkeergebouwen en in combinatie met openbaar vervoer;
- Kampeerwagens dienen positievere aandacht te verdienen;
- Verbeteringen en uitbreiding ten behoeve van de fietspaden;
- Snelheidsbeperking op de Albert I Laan, dit door de toename van de appartementsbouw;
- Populieren in het Maritiempark dienen het uitzicht niet te belemmeren van de omwonende;

### **2.23.3. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:**

Nieuwpoort Bad wordt binnen het OGRS naar voor geschoven als de plaats voor hoogdynamisch toerisme, horeca en tweede verblijven, geënt op zee- en strandtoerisme. Er wordt tevens een gericht parkeeraanbod ingeschreven, teneinde dit gegeven te kunnen dragen, evenals maatregelen naar het openbaar vervoer toe (o.a. voor een betere doorstroming), en het verbeteren van het fietspadennet. Een zoekzone voor kampeerwagens werd door de hogere overheid voorgesteld ter hoogte van de Brugse Steenweg, dit is geen bevoegdheid voor de gemeente. Het aspect van het doorvoeren van snelheidsbeperkingen t.h.v. de Albert I Laan, evenals het aspect van de populieren is geen ruimtelijk aspect en maakt dus geen onderwerp uit van het OGRS. De Albert I Laan wordt trouwens op termijn voorzien als een groene boulevard, wat sowieso een snelheidsbeperking zal teweeg brengen.

**Onderhavig bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.**

## **2.24. Bezwaar W. Vinck**

### 2.24.1. Beknopte inhoud

Aspect grootschalige windturbines

- Bezwaargever maakt bezwaar tegen de vooropgestelde zoekzone voor grootschalige windturbines, binnen het OGRS opgenomen als : *'enkel ter hoogte van een lijnopstelling parallel met de autosnelweg is landschappelijk verantwoord'*.
- Onder het bindend gedeelte staat deze zoekzone vermeld onder de paragraaf 'cultuurhistorisch en waardevolle sites';

### 2.24.2. Bespreking

- Dhr. Eddy Louwie merkt op dat de bezwaarindiener alle gemeentebesturen en provincie hiermee belaagt.

### 2.24.3. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:

- Bezwaargever verwijst hierbij naar de visuele impact van dergelijke windmolenparken naar het polderlandschap en hinterland van Nieuwpoort en omstreken, met in het bijzonder naar de onverenigbaarheid van dergelijke zoekzone naar het vooropgestelde landschapspark t.h.v. het eilandje (PRUP Veurne - Ambacht).

Juist omwille van de zorg voor het behoud van de eigenheid en waardevolle landschapskenmerken binnen Nieuwpoort, wordt enkel de mogelijkheid weerhouden t.h.v. de autostrade.

[Deze zoekzone beantwoordt aan de vooropgestelde zoekzones van de provincie.](#)

De verwijzing door de bezwaargever naar de foute prognose inzake de noden aan Windturbine Parken in West-Vlaanderen, opgesteld in het document 'ruimte voor windturbineparken in West-Vlaanderen; provinciale ruimtelijke beleidsvisie (april 2008), [maakt geen onderwerp uit van het OGRS.](#)

- [De vermelding in het bindend gedeelte, onder 'cultuurhistorisch en waardevolle sites' is inderdaad een redactionele fout en zal aangepast worden, conform de selecties in het richtinggevend gedeelte, p. 49.](#)

## 2.25. Bezwaar stad Diksmuide

### 2.25.1. Beknopte inhoud van het bezwaar

Gunstig advies

### 2.25.2. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:

[Geen](#)

## 2.26. Bezwaar gemeente Middelkerke

### 2.26.1. Beknopte inhoud van het bezwaar

- Er wordt gevraagd te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn tot het plaatsen van windturbines in de zoekzone voor ambachtelijke en jachthavenondersteunende bedrijvigheid in de driehoek ten noorden van de Ganzenpoot, daar deze zone aansluit op een zone voor windturbines op het grondgebied van Middelkerke.
- Bij de omzetting van het industrieterrein t.h.v. Bruselle wenst de gemeente Middelkerke betrokken te worden, daar aansluitend zich een identieke zone bevindt op het grondgebied van Middelkerke.

## 2.26.2. Bespreking

- Dhr. Burgemeester verduidelijkt dat Brusselle deels op grondgebied Nieuwpoort en deels op grondgebied Middelkerke gelegen is. Oorspronkelijk zat die zone niet in het strategisch projectgebied van de provincie doch op vraag van de stad Nieuwpoort is deze site opgenomen in het provinciaal projectgebied. Er is niet geweten of de gemeente Middelkerke dit ook heeft aangevraagd. Het provinciebestuur zal voor deze zone een provinciaal RUP opmaken. De bestemming van deze zone is nog niet gekend, gedacht wordt aan een hotelfunctie gecombineerd met een botenparking en een deel voor onderhoud van boten. Dit is echter nog niet zeker. Dit hotel zou ook kunnen ingeplant worden aan de handelskaai. Deze invulling is in elk geval te nemen op provinciaal niveau. Tegen mei 2010 zijn nadere standpunten hieromtrent te verwachten. Voor de milieubelastende zone is een uitdovende functie te voorzien ten behoeve van de uitbreiding van de jachthaven.

- Dhr. Noël Van Hee vraagt of polyesterbedrijven voor het bouwen van boten aldaar kunnen? Dhr. Burgemeester meent dat het maken van boten milieubelastend is doch dat het herstellen van boten wel mogelijk kan zijn.

## 2.26.3. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:

- Er wordt afgestapt van de zoekzone voor ambachtelijke en jachthavenondersteunende bedrijvigheid ten noorden van de Ganzepoot. Er wordt voorgesteld een zone te voorzien ter hoogte van het industrieterrein Brusselle, reeds uitgerust en in directere relatie met de jachthaven (bv. botenparking voor bedrijven die boten herstellen/onderhouden, gebonden aan de jachthaven), dit eventueel in combinatie met een hotelfunctie. Verder onderzoek is hiervoor echter noodzakelijk, waarbij de invulling gebeurt op provinciaal niveau (provinciaal projectgebied – suggestie naar de hogere overheid). **Het OGRS zal in die zin aangepast worden.**
- Zoals hierboven reeds bepaald, is het de visie van het gemeentebestuur om het bedrijventerrein waar Brusselle zich bevindt, te bestemmen i.f.v. jachthavenondersteunende bedrijvigheid, eventueel in combinatie met hotelfunctie. Indien de provincie hiervoor eventueel een planinitiatief ontwikkeld, dan kan dit in samenhang met de gemeente Middelkerke bekeken worden. Indien de stad Nieuwpoort het fiat krijgt om dit gebied te gaan herbestemmen, dan kan de gemeente Middelkerke bv. in het kader van het openbaar onderzoek formeel advies/bezwaar geven, of eventueel informeel voorafgaandelijk voor het opstarten van de officiële procedure. Onderhavig aspect kan geen onderdeel uitmaken van het OGRS, maar hangt in grote mate af van de te volgen procedure. **Onderhavig aspect is onontvankelijk doch ongegrond.**

## 2.27. Bezwaar milieuraad

### 2.27.1. Beknopte inhoud van het bezwaar

- De zoeklocaties voor hotels houden geen rekening met het feit dat in alle zones voor verblijfsrecreatie hotels mogelijk zijn. De zoekzones zijn te vaag en te vrijblijvend;
- Waar zal er gezocht worden naar bijkomende natuurlijke bergingsgebieden? Graslanden mogen omgezet worden naar akkerland als er maar elders terug dezelfde oppervlakte aan grasland wordt voorzien. Het percentage van de eigendomsstructuur Simli III duinen is niet correct.
- Een gemeentelijke visie over kleinschalige windmolens ontbreekt. De milieuraad is voorstander om dit toe te laten;

- Het verdwijnen van het 11/11/11 bosje (als onderdeel van de groene gordel) langsheen de Albert I Laan i.f.v. een stedelijke verkaveling;
- Gewenste verkeers- en vervoersstructuur:
  - Heraanleg van de Victorlaan met wandel - en fietspad dient aangepakt te worden, het formuleren van voorstel om een afwijking te bekomen van het duinendecreet (cfr. Transfocabine Electrabel te Oostduinkerke);
  - Bij de aanleg van de ondergrondse parking dient rekening gehouden te worden met de impact van bronbemaling op o.a. het natuurreservaat Simli III. Het werken met een gesloten bouwput zodat de grondwaterverlaging tot een minimum wordt beperkt;
  - Aspect Guido Gezelleplein: hiervan wordt geen melding gemaakt in het bindend gedeelte, in tegenstelling tot het richtinggevend gedeelte. De rotatieparking wordt bovendien in vraag gesteld, gelet op de verre ligging van een invalsweg;
- Gewenste ruimtelijke economische structuur:
  - Uitbreiding van het bedrijventerrein Noord de Noordvaart met 5 ha;
  - Er wordt een zoekzone voorgesteld voor een nieuw aan te leggen terrein t.h.v. de Boterdijk, daar waar plaats vrijkomt op de terreinen van firma Brusselle;
  - Haalbaarheid van het bestendigen van het tennisterrein t.h.v. het Simli III duinengebied;
- Gewenste toeristisch - recreatieve structuur:
  - Zoeklocatie voor dagrecreatie t.h.v. Ramskapelle;
  - De zoeklocatie alsook de noodzaak voor een golfterrein wordt in vraag gesteld, gelet op het onmiddellijke aanbod in de buurgemeenten, alsook de impact op de herbevestigde agrarische gebieden;
  -

### 2.27.2. Bespreking

- Dhr. Noël Van Hee vraagt of dit golfterrein toegankelijk zal zijn voor het publiek of wordt dit een privaat golfterrein? Dhr. Burgemeester stelt dat dit een publiek toegankelijk golfterrein wordt.

- Dhr. Geert Defruyt heeft bedenkingen over het aansnijden van landbouwgronden voor allerhande activiteiten. Hij stelt dat er voorzichtig moet omgesprongen worden met landbouwgebied. Dhr. Burgemeester merkt op dat vanuit de landbouwmiddens de voor de landbouwers interessante windturbines wel aanvaard worden in landbouwgebied.

- Dhr. Geert Defruyt merkt op dat de landbouwers hoge energiekosten hebben waardoor naar een alternatief wordt gezocht. Dit kan gebeuren door het plaatsen van middelgrote windturbines van ca; 30 m hoogte. Dhr. Burgemeester is van mening dat dergelijke windturbines worden geclusterd ingeplant.

### 2.27.3. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:

- Zoekzones voor hotels: De mogelijkheid bestaat dat er wordt afgestapt van een zoeklocatie voor hotelinfrastructuur t.h.v. Brusselle (zie ook standpuntbepaling bezwaar 2.26). Binnen het OGRS staat ingeschreven dat hotels mogelijk zijn binnen elke zone voor verblijfsrecreatie, met in het bijzonder t.h.v. de verblijfsrecreatiezone aan de Brugse Steenweg. Deze locatie dient, samen met de locatie t.h.v. de Brugse Vaart, aanzien te worden als een versterking van het toeristische recreatief gegeven t.h.v. het Spaarbekken, dit als complementair en aanvullend recreatief gegeven t.a.v. Nieuwpoort Bad.
- Natuurlijke bergingsgebieden : [dit gegeven dient verder onderzocht te worden, dit staat in het OGRS als dusdanig vermeld.](#)

## Het percentage van de eigendomsstructuur van de Simli III duinen zal aangepast worden.

- Aspect kleinschalige windmolens: kleinschalige windmolens worden niet gehypothekeerd in het OGRS, er staat enkel vermeld dat t.h.v. het landbouwgebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde er zeer omzichtig te werk gegaan dient te worden. Afstemming met en respect voor de schaal en de draagkracht is hierbij prioritair (zie richtinggevend gedeelte, p. 47).
- Het 11-11-11 bosje: In het OGRS staat vermeld dat het bosje voor een deel dient te blijven behouden, als onderdeel van het groene randstedelijk lint. 'Het bos ter hoogte van de Jozef Cardijnlaan kan in die optiek niet volledig verkaveld worden, een deel dient te worden behouden als bos' (zie richtinggevend gedeelte, pag. 40).
- Gewenste verkeers- en vervoersstructuur:
  - Heraanleg van de Victorlaan met wandel – en fietspad: dit staat als actiepoint vermeld, o.a. richtinggevend gedeelte, p. 72 'Aanleggen en verbeteren van fietspaden'. Indien na onderzoek blijkt dat deze heraanleg niet kan omwille van overlappingsen met het duinendecreet, dan zal het voorstel naar de hogere overheid worden geformuleerd om een afwijking te kunnen bekomen. Het OGRS zal in die zin aangepast worden.
  - Aspect impact van bronbemaling (voor Nieuwlandplein, Guido Gezelleplein):  
Er wordt voorgesteld het OGRS in die zin aan te vullen.
  - Aspect Guido Gezelleplein:  
Hiervan zal afgestapt worden, het OGRS zal in die zin aangepast worden.
- Gewenste ruimtelijke economische structuur:
  - Uitbreiding van het bedrijventerrein Noord de Noordvaart met 5 ha: Er is geen sprake meer van de herlocalisatie van de slotenfabriek t.h.v. de Canadalaan, zoals de bezwaargever suggereert. De behoefte raming houdt dan ook geen rekening meer met de herlocalisatie van de slotenfabriek.
  - In het informatief gedeelte is een duidelijke behoefte aangetoond van ± 4,5 ha, de nog vrij liggende gronden ter hoogte van het bestaande bedrijventerrein (oorspronkelijk in optie door firma Braet) zijn bij het aanbodbeleid meegerekend.
  - Terreinen t.h.v. Brusselle: De mogelijkheid bestaat dat er wordt afgestapt van een zoeklocatie voor hotelinfrastructuur. Het is de bedoeling om dit gebied te oriënteren ten behoeve van watergebonden en jachthavenondersteunende bedrijvigheid. Het OGRS zal in die zin aangepast worden.
  - Bestendigen tennisterrein:  
dit gegeven zal aangepast worden, zie standpuntbepaling bezwaar 2.2 en 2.14.
- Gewenste toeristisch - recreatieve structuur:
  - Zoeklocatie voor dagrecreatie t.h.v. Ramskapelle:  
zie standpuntbepaling bezwaar 2.2 en 2.11
  - Aspect zoeklocatie golf:  
Om het verblijfstoerisme te ondersteunen en om op een degelijke basis mee te concurreren met de aanpalende gemeenten wil de stad de toerist de mogelijkheden aanbieden om ook een sportieve vakantie te

beleven, dit gegeven zorgt voor een verdere versterking van het toeristisch recreatieve imago van de stad.

Als inplantingsplaats wordt de voorkeur gegeven aan een projectgebied ter hoogte van Sint-Joris, gelet op de recreatieve ontwikkelingen die reeds gaande zijn of gepland worden. Dit gebied bevindt zich HAG, doch maakt geen deel uit van ruimtelijk kwetsbaar gebied, beschermd landschap, maar paalt in de onmiddellijke omgeving van bestaande (recreatieve) structuren. Vanuit dit oogpunt vormt deze zoekregio de best ruimtelijk verantwoorde locatie.

## 2.28. Advies Agentschap R-O Vlaanderen

### 2.28.1. Beknopte inhoud, bespreking en standpuntbepaling

- Er dient verduidelijkt te worden hoe de gemeentelijke opdeling en de inhoudelijke opties tegemoet komen aan de gewestelijke visie, o.a. het gewestelijk RUP 'strand Middenkust West'. Lokale opties die afwijken van de HAG dienen nog grondiger gemotiveerd te worden, o.a. de oostelijke uitbreiding van het bedrijventerrein Noord de Noordvaart.

Er wordt voorgesteld om dit gegeven verder aan te vullen.

- De maatregel 'Versterken van de groene as' dient verder te worden uitgewerkt. Er wordt voorgesteld dit gegeven verder te onderzoeken.

- Natuurlijke structuur: het gebruik van noodpompgemalen heeft niet zozeer een positief effect op de natuurwaarden.

Er wordt voorgesteld dit gegeven aan te passen.

- Het is niet duidelijk of de gemeente in de agrarische gebieden met landschappelijke waarde extra aandacht wil schenken aan de landschappelijke waarde, daar de bestemming volgens het gewestplan landschappelijk waardevol agrarisch gebied is.

Bij de differentiatie inzake het agrarisch gebied werd er niet van de gewestplanbestemming vertrokken, maar van de landschappelijke waarde van dit gebied. Deze differentiatie is vooral belangrijk naar inplanting en ontwikkelingsperspectieven van activiteiten en/of gebouwen.

- P. 49 : samenwerking met de landbouwers inzake agrarische architectuur voor bedrijfsgebouwen, met in het bijzonder aandacht voor landschappelijk aanvaardbare bouwvolumes en vormgeving, verantwoorde inplanting en aangepaste bouwmaterialen.

#### **Bespreking:**

- Dhr. Geert Defruyt vraagt hierover verduidelijking.

- Bedoeld wordt dat door het toepassen van kwaliteitscriteria over het hele landbouwgebied de goede architecturale kwaliteit en bouwwijze wordt voorzien, zo niet worden de gebouwen afgeschermd met een groenscherm, aldus mevr. Katrien Vervaet.

- Dhr. Damian Rommens vult hierop aan dat de provincie voorstellen in boekvorm hierover heeft uitgewerkt ("Bedrijfsintegratie: een wisselwerking tussen land- en tuinbouwbedrijven en hun omgeving).

- Dhr. Marc Vandevelde verduidelijkt dat het provinciebestuur aan de gemeentes heeft voorgesteld een gemeentelijke verordening inzake groenplannen op te maken.

Standpuntbepaling: Bovenliggend aspect dient ook te worden opgenomen in het homogeen landbouwgebied. Er wordt voorgesteld dit gegeven aan te passen.

- Kleinschalige turbines: Er wordt enkel uitspraak gedaan over kleinschalige windturbines t.h.v. het landbouwgebied met landschappelijke en

cultuurhistorische waarde.

Binnen het OGRS is het de bedoeling om kleinschalige windturbines mogelijk te maken, afhankelijk van de ruimtelijke context.

[Er wordt voorgesteld het OGRS aan te passen naar: Naast de bepalingen binnen het PRS met betrekking tot het specifiek beleidskader over windturbines dient met het inplanten van kleinschalige winturbines ter hoogte van het homogeen landbouwgebied en in het bijzonder ter hoogte van het landbouwgebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde:..\(richtinggevend gedeelte, p. 47\).](#)

- Nederzettingsstructuur:
  - Pag. 60: een verordening is niet het gepaste instrument om gebiedsgerichte bepalingen in verband met bestemmingen vast te leggen: [Er wordt voorgesteld dit gegeven te schrappen.](#)
  - Zoekzone voor later te ontwikkelen woonzone: afwijking t.a.v. het RSV, behoefte kan niet aangetoond worden: [de gecoro neemt hiervan akte, dit gegeven werd dan ook opgenomen als zijnde 'een suggestie naar de hogere overheid'.](#)
- Ruimtelijke economische structuur :
  - De vraag wordt gesteld of het aanbod t.h.v. Brusselle werd meegerekend in de behoefteaming. Het aanbod van Brusselle is niet meegerekend, daar deze gronden in het vorige ontwerp een toeristisch - recreatieve bestemming dienden te krijgen. [Er wordt voorgesteld om af te stappen van de zoekzone voor hotel ter hoogte van Brusselle \(zie hoger\), maar om de suggestie te formuleren naar de hogere overheid om deze zone te bestemmen i.f.v. jachthavenondersteunende bedrijvigheid, dit ter vervanging van de zoekzone ten noorden van het sluizencomplex, eventueel in combinatie met hotelfunctie.](#)  
Daar het dus de bedoeling is om deze zone niet te laten ontwikkelen i.f.v. lokale bedrijvigheid, worden deze gronden bijgevolg niet in het aanbodbeleid meegerekend.
  - Beleid inzake zonzvremde activiteiten: Er dient bijkomend te worden vermeld dat het hier dient te gaan over vergund of hoofdzakelijk vergund geachte activiteiten. [Er wordt voorgesteld het OGRS in die zin aan te passen.](#)
- Toeristisch recreatieve structuur: de maatregelen en acties zijn niet steeds even duidelijk, concreet en toetsbaar in het bindend gedeelte. [Deze zijn inhoudelijk verder gedefinieerd in het richtinggevend gedeelte, toeristisch - recreatieve structuur \(richtinggevend gedeelte, gewenste toeristisch - recreatieve structuur, p. 90-91-92\).](#)

## 2.29. Bezwaar landbouwraad

### 2.29.1. Beknopte inhoud

- Vraag tot duidelijke randvoorwaarden en toepassingsmodaliteiten voor ieder van de soorten gebieden, teneinde meer rechtszekerheid te kunnen scheppen voor de landbouwactiviteiten. De raad vraagt zich bovendien af welke de uiteindelijke weerslag zal zijn van het GRUP op de waarde van de gronden en welke flankerende maatregelen hieraan tegemoet zullen komen.

### 2.29.2. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:

- [Het is niet de bedoeling om beperkingen op te leggen naar de landbouwstructuur en het landbouwgebruik.](#)



Er wordt voorgesteld dit gegeven in het OGRS duidelijker naar voren te brengen:

Het GRUP voor de polderruimte is vooral toegespitst op de (zonevreemde) activiteiten/gebouwen, niet zozeer op het opleggen van andere bestemmingen, los van de landbouwbestemming. Dit zal op die manier verwoord worden (zie ook standpuntbepaling bezwaar 2. 12).

## **2.30. Bezwaar open dorpsraad Ramskapelle**

### **2.30.1. Beknopte inhoud**

- Een meerderheid is voorstander van de inplanting van een recreatief voetbalveld op de gronden begrepen tussen de Hemmestraat - Ramskapellestraat en spoorwegbedding;
- De vergadering neemt kennis van het feit dat er geen woonzone is voorzien langs de Molenstraat, tussen dorpsplein en Diksmuidse weg;
- De woonzones situeren zich zoals voorzien op het gewestplan en BPA dorpskern Ramskapelle;

### **2.30.2. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:**

- Recreatief voetbalveld: [zie standpuntbepaling bezwaar 2.2](#)

## **2.31. Advies jeugdraad**

Positief

### **2.31.1. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:**

[Geen](#)

## **2.32. Advies cultuurraad**

[Positief](#)

### **2.32.1. Advies Gecoro met éénparigheid van stemmen:**

[Geen](#)

## **2.33. Advies deputatie West-Vlaanderen**

In toepassing van art. 2.1.16. §6 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening is het integrale advies van de deputatie dd. 17 december 2009 aan dit advies gevoegd.

**AANGETEKEND**

Aan de voorzitter van de GECORO van en te

Nieuwpoort  
Markt 7  
8620 Nieuwpoort

STAD NIEUWPOORT SECRETARIAAT	
27 DEC. 2009	
Nr. DIENST	11501 70

STAD NIEUWPOORT  
TECHNISCHE DIENST  
23 DEC. 2009  
ONTVANGSTDATUM  
DOCUMENT

Sint-Andries,  
17/12/2009

Betreft:  
Ontwerp GRS Nieuwpoort

Contactpersoon:  
Joachim D'eigens

Onze ref.:  
JDE/09/850 - 38016  
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 77  
Fax 050 40 33 76

Bijlagen: -

e-mail:  
joachim.deigens@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,  
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp GRS Nieuwpoort. Het GRS werd op 31/07/2009 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwpoort. Het openbaar onderzoek loopt van 01/09/2009 tot 01/12/2009.

Conform artikel 2.1.16.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie, na raadpleging van de PROCORO, advies uit inzake de overeenstemming van het ontwerp GRS met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV). Tevens worden de opties getoetst aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en de omzendbrief RO 97/02 inzake de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen.

Artikel 2.1.16§6 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen.

**1. Algemeen**

Het ontwerp GRS Nieuwpoort betreft een overzichtelijk, samenhangend en vrij volledig document dat als basis kan dienen voor het toekomstige ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente Nieuwpoort. Het ontwerp GRS is in positieve zin geëvolueerd t.a.v. het voorontwerp GRS dat in plenaire vergadering werd besproken.

De deputatie vraagt om het cijfermateriaal in het informatief gedeelte te actualiseren. Cijfers van 1997 voor het logiesaanbod en cijfers van 1991 voor het wonen kunnen niet meer als basis genomen worden om een beleid uit te stippelen. Ook dient nagegaan te worden welke opties reeds gerealiseerd zijn terwijl in het document staat ingeschreven dat het nog moet uitgevoerd worden (realisatie kaai, nog te realiseren uitbreiding lokaal bedrijventerrein,...)

Er wordt gevraagd om suggesties aan de hogere overheid (vb. uitbreiding jachthaven – RD p.18; aansnijding WUG Ramskapelle – RD p. 50) best ook consequent op de kaarten zichtbaar aan te brengen.

## **2. Afstemming met nieuwe decreten en uitvoeringsbesluiten**

Het ontwerp-gemeentelijk ruimtelijk structuurplan omvat behoeftenberekeningen en ruimtelijke opties die getoetst moeten worden aan nieuwe regelgeving.

Er dient voorzicht omgesprongen met de verwijzing naar wetgeving, welke onderhevig is aan wijzigingen (vb. RD p.33: functiewijzigingsbesluit Vlaamse Regering werd recent herzien).

In het kader van het grond- en pandenbeleid kunnen gronden in eigendom van een Vlaams bestuur of semi-publieke rechtspersonen in woonuitbreidingsgebieden worden ontwikkeld. In die zin dienen deze gronden mee als aanbod te worden gerekend.

## **3. Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**

### **Wonen**

#### ***Gedifferentieerd woonbeleid***

Vanuit het PRS-WV wordt er een gedifferentieerd woonbeleid vooropgesteld. De deputatie stelt vast dat er te weinig aandacht gaat naar de problematiek van de tweede verblijven, die een sterk bepalende factor is in het betaalbaar wonen en een verdringing van de jonge bevolking. Er is geen visie. Integendeel, voorstellen om bijvoorbeeld recreatiegebied van Ijzermonte te bestemmen voor villa-appartementen geven de indruk dat het beleid voor appartementen en voor tweede verblijven gewoon worden gecontinueerd. Ook de vergrijzing van de bevolking, die sterker is dan het Vlaams gemiddelde, komt niet aan bod. Ook de relatie met de 500 bijkomende wooneenheden in strategisch projectgebied van de provincie komt in het verhaal niet voor.

Het beleid naar appartementering wordt eveneens voortgezet voor Nieuwpoort-stad terwijl de nood aan andere typologiën wenselijk is om jonge gezinnen in Nieuwpoort te kunnen houden.

De deputatie pleit ook om het typisch karakter van de stad te behouden en te versterken. Hierbij wordt ook verwezen naar de inventarisatie van bouwkundig erfgoed.

#### ***Woonbehoeftestudie***

Er is onvoldoende zicht op het bestaande juridisch aanbod i.f.v. woningbouw (verkavelingen, (niet) uitgerust woongebied, leegstand, verdichtingsprojecten). Het is wenselijk om het aanbod in kaart te brengen;

#### ***Kernselecties: Ramskapelle en St.Joris***

Ramskapelle en St-Joris werden niet als woonkern geselecteerd in het PRS-WV en dienen aldus als "overige woonconcentraties" te worden beschouwd. Deze dorpen komen m.a.w. niet in aanmerking komen voor een bijkomend juridisch aanbod aan woongebied (PRS-WV p.150). De beleidsopties inzake afwerking van deze dorpen (o.a. RD p.10) kunnen dus enkel binnen het bestaande aanbod.

#### ***Woondichtheden***

Voor Nieuwpoort-bad en Nieuwpoort-stad stelt het RSV een globale dichtheid van 15 woningen/ha voorop. Het is wenselijk dit verder uit te werken (bvb. woondichthedenplan).

In de acties wordt gesteld dat een gemeentelijke verordening inzake woondichtheden zal opgemaakt worden (RD p.119). Juridisch kan dit niet. Het vastleggen van woondichtheden is een gebiedsgerichte oefening die vastgelegd dient te worden in het kader van de opmaak van RUP's. Hetzelfde geldt voor het vastleggen van bepalingen rond bestemmingen.

#### **Natuur**

RD p.40. Er wordt gesteld dat "er plannen zijn om in het agrarisch poldergebied op zoek te gaan naar gronden (1 à 2ha) te gaan bebossen", zonder nader inzicht te geven naar locatie toe. Welke zijn de locatiecriteria die zullen gehanteerd worden? Bovendien dient dit afgestemd te worden met de planningsprocessen van het buitengebied door het Vlaams gewest als uitvoering van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

#### **Landbouw**

RD p31 De mogelijkheden voor landbouw dient te worden beperkt tot extensieve vormen. Volgens het RSV mag het geenszins de bedoeling zijn om teeltbeperkingen op te leggen in het agrarisch gebied via de ruimtelijke planning.

#### **Toerisme en recreatie**

RD p.88. Er wordt gesteld dat de gemeente wenst af te wijken van het provinciaal kader voor plattelandstoerisme. Het is wenselijk om deze problematiek nader toe te lichten. De afwijking dient als suggestie te worden ingeschreven.

#### **Bedrijvigheid**

In het informatief gedeelte is er motivatie opgenomen rond de behoefte aan bijkomend lokaal bedrijventerrein. De aangetoonde behoefte bedraagt 4,5ha netto(p. 112). Het ruimtelijk beleid gaat uit van 5ha (RD p. 78).

De behoefte wordt voornamelijk berekend op basis van te herlokaliseren bedrijven. Bij deze motivering wordt ervan uitgegaan dat de betrokken bestemming bedrijvigheid dient omgezet te worden naar wonen of recreatie. Er is onvoldoende motivering opgenomen waarom de bestemming bedrijvigheid op die locaties zijn achterhaald.

Voorts wordt er een suggestie gedaan voor een specifieke locatie voor jachthavengebonden bedrijvigheid nabij het Albert-I-monument waarmee open ruimte wordt ingenomen. Terwijl, voor de site van Brusselle industriegebied wordt omgevormd tot een zoekzone voor hotel en congresfaciliteiten. Een ruimtelijk afweging waarbij aangetoond wordt dat deze lokaties beter zijn dan het strategisch projectgebied van de provincie waarin beide soorten functies een plaats krijgen, ontbreekt.

#### **Windturbines**

De bepalingen rond windturbines in het richtinggevend deel pagina's 47 en 111, betreffen een bovenlokaal beleidselement. De gemeente kan meedenken over de concrete ruimtelijke uitwerking van de elementen van bovenlokaal niveau voor zover dit niet leidt tot tegenstrijdigheden met de hogere plannen. Voorstellen aan de hogere overheid omtrent bovenlokale zaken dienen als een suggestie te worden aangegeven.

### **4. Specifieke opmerkingen**

#### **Landbouw**

Bij de gewenste agrarische structuur wordt vermeld dat landbouw een belangrijke rol heeft in de open ruimte. De deputatie benadrukt dat landbouw ook een economische sector is.

De deputatie vraagt verduidelijking : enerzijds kunnen alle landbouwbedrijven verder ontwikkelen. Anderzijds kan verder intensivering niet. De deputatie vraagt dat bij het vertalen van de principes naar bestemmingsplannen, er voldoende ruimte rond de hoevegebouwen zal zijn om de nodige ontwikkelingskansen van de landbouwhoeves te kunnen garanderen

Op p31 wordt bij de Hemmepolder nog verwezen naar het gewestplan. Intussen is er een goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

#### **Wonen**

De deputatie vraagt een visie van de gemeente op een mogelijke verdichting van de polderdorpen St-Joris en Ramskapelle en meer bepaald de appartementering. De deputatie pleit om de karakteristieken van de polderdorpen te behouden. Voorts is het belangrijk naar de verdere ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw dat de bestemming woongebied met landelijk karakter blijft.

#### **Mobiliteit**

De deputatie vraagt een visie over het parkeerbeleid in het stadscentrum als in Nieuwpoort-Bad. Op heden wordt er vastgesteld dat er geen parkeergarages worden opgenomen bij het bouwen van appartementen. Hiermee wordt het parkeren in functie van het verblijfstoerisme afgewenteld op het openbaar domein. De deputatie dringt erop aan om acties in te schrijven om voldoende parkeergelegenheden te voorzien voor de verblijfstoeristen en in de toekomst parkeergelegenheden ook te verplichten bij de bouw van appartementen

#### **Toerisme en recreatie**

De deputatie vindt het positief dat er nieuwe locaties worden voorzien voor hotels. Er is evenwel geen enkel ruimtelijk afweging terug te vinden waarom deze locaties worden aangegeven als ruimtelijk aangewezen plekken om een hotel te voorzien. Ook een afweging ten aanzien van het strategische projectgebied van de provincie, waar ruimte wordt voorzien voor wonen en toeristisch-recreatieve activiteiten, wordt niet gemaakt

De deputatie vraagt om ook globale principes te formuleren over bestaande hotels.

#### **Bedrijvigheid**

Voor de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein Noord- de Noordvaart werden Europese subsidies verkregen voor de aanleg van een degelijke buffer ten aanzien van de Noordvaart. De deputatie vraagt om hier werk van te maken en in te schrijven dat bij verdere uitbreidingen van het lokaal bedrijventerrein deze buffer ook wordt doorgetrokken.

#### **BPA Westdiep**

p.120. De opname van elementen in een RUP die destijds werden uitgesloten in het BPA Westdiep (MB 19/06/2003) is niet evident. De vraag stelt zich of de opties in dit BPA zomaar kunnen hernomen worden en of er geen bijstelling wenselijk is. Hierbij wordt verwezen naar de afspraken die omtrent de invulling van dit gebied werden gemaakt.

### **5. Besluit**

De deputatie adviseert het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nieuwpoort voorwaardelijk gunstig. Voorwaarden zijn:

- Het actualiseren van het document op het vlak van cijfermateriaal en reeds gerealiseerde projecten; alsook het bestaand aanbod aan wonen dient duidelijker in beeld gebracht te worden

- Het formuleren van een visie op een gedifferentieerd woonbeleid, woondichtheden, het parkeerbeleid, beleid rond appartementering en bestaande hotels
- Afstemming met hogere beleidskaders en/of inschrijven als suggestie over bebossen van gronden, beperkingen van teelten, het beleidskader voor plattelandstoerisme, jachthavengebonden activiteiten, hotelzones en windturbines
- Het ruimtelijk motiveren waarom bepaalde zones voor bedrijvigheid achterhaald zijn

Hoogachtend,

Namens de deputatie :

Voor de provinciegriffier :  
De adjunct-adviseur,  
(get.) Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,  
(get.) Patrick Van Gheluwe

VOOR EENSELIJDEND AFSCHRIFT,  
Namens de deputatie,  
Stephaan Barbery  
De adjunct-adviseur  
Dienst Ruimtelijke Planning



Zitting deputatie, 17/12/2009

### 2.33.1. Beknopte inhoud, bespreking en standpuntbepaling

- Actualisatie van het cijfermateriaal, sommige gerealiseerde aspecten staan nog aangeduid als 'uit te voeren'.  
[Er wordt voorgesteld dit gegeven aan te passen.](#)
- Suggesties hogere overheid dienen consequent op de kaarten zichtbaar te worden aangebracht.  
[Er wordt voorgesteld dit gegeven aan te passen.](#)

- Er dient voorzichtig te worden omgesprongen met verwijzingen naar bestaande regelgeving, deze kunnen immers gewijzigd worden, als vb. wordt de verwijzing naar het functiewijzigingsbesluit gegeven.  
In de voetnoot staat echter duidelijk 'en latere wijzigingen' vermeld.
- In het kader van het grond- en pandendecreet dienen de gronden in woonuitbreidingsgebieden meegerekend te worden bij het aanbodbeleid.  
Er wordt voorgesteld dit gegeven verder aan te passen.
- Gedifferentieerd woonbeleid:
  - Er gaat te weinig aandacht naar de problematiek van tweede verblijven, als voorbeeld wordt het recreatiegebied IJzermonde genoemd, dat binnen het OGRS bestemd wordt voor villa-appartementen  
Het is een duidelijke beleidsbeslissing om Nieuwpoort Bad verder te laten ontwikkelen i.f.v. toerisme, horeca en tweede verblijven. De appartementering wordt binnen het OGRS duidelijk gekanaliseerd, de hoofdassen worden in kaart gebracht.  
In die optiek is de verdere verdichting van de IJzermonde, aanleunend met de Albert I Laan een duidelijke en logische beleidskeuze.
  - De vergrijzing van de bevolking komt duidelijk aan bod in de bevolkingsprognose, informatief gedeelte, pag. 90.  
Er wordt voorgesteld dit gegeven nog verder te verduidelijken.
  - De relatie met de 500 bijkomende wooneenheden t.h.v. de jachthavenuitbreiding komt niet aan bod.  
Het is voor de gemeente niet duidelijk hoe dit aantal zich specifiek gaat verhouden (verhouding woningen / tweede verblijven, ...), waar zich deze gaan situeren, .... Er wordt voorgesteld te onderzoeken in hoeverre dit verduidelijkt kan worden, na bijkomende informatie van de provincie.
  - Het beleid naar appartementering in Nieuwpoort stad wordt voortgezet:  
Dit gegeven is niet correct. Hierbij wordt verwezen naar het richtinggevend gedeelte, pag. 53 en pag. 106 waar duidelijk wordt vooropgesteld dat Nieuwpoort stad zich dient te profileren voor permanente bewoning, maatregelen naar sociale huisvesting, huisvesting voor senioren, betaalbare kavels,..  
Er wordt voorgesteld om bijkomend de optie te onderzoeken om inbreidingsprojecten te realiseren in het centrum, binnen bestaande bouwblokken, dit na verder onderzoek.  
Het OGRS zal op die manier aangevuld worden.
  - Behoud van het typisch karakter van de stad en verwijzing naar de inventaris bouwkundig erfgoed:  
dit gegeven is duidelijk te weerleggen, o.a. zie richtinggevend gedeelte pag. 54 en 59.  
In het kader van de opmaak van het GRUP voor Nieuwpoort Stad zal een externe adviescommissie worden opgericht met als doelstelling om bijkomende gebouwen, los van de inventaris binnen het bouwkundig erfgoed, te behouden. Er wordt voorgesteld het OGRS in die zin aan te vullen.
- Woonbehoeftestudie
  - Er is een onvoldoende zicht op het bestaande juridisch aanbod i.f.v. woningbouw. Het is wenselijk om het aanbod in kaart te brengen.  
Het aanbod werd duidelijk in kaart gebracht, behoudens percelen langs een uitgeruste weg. Het kan niet de bedoeling zijn om het aanbod op perceelsniveau binnen een gemeentelijk ruimtelijk

[structuurplan weer te geven. Zie informatief gedeelte, p. 83 en p. 85.](#)

- Kernselecties Ramskapelle en Sint-Joris
- Woondichtheden: het ontbreken van een woondichthedenplan:
  - [Er wordt voorgesteld om als actie op te nemen dat in het kader van de opmaak van RUP's verder onderzoek zal worden uitgevoerd inzake woondichtheden. De verordening inzake woondichtheden zal geschrapt worden.](#)
- Natuur
  - De plannen om het agrarisch poldergebied te gaan bebossen, dienen verder verduidelijkt te worden.  
[Dit gegeven zal verder verduidelijkt worden met o.a. de volgende zoeklocaties: ter hoogte van het Littobos, ter hoogte van het parkgebied aan de Ganzepoot, t.h.v. de groene stedelijke gordel, ...](#)
- Landbouw:  
Er kunnen geen teeltbeperkingen worden opgelegd.  
[zie standpuntbepaling bezwaar 2.2](#)
- Toerisme en recreatie:  
Er dient nader te worden toegelicht dat de gemeente wenst af te wijken van het provinciaal kader voor plattelandstoerisme, deze afwijking dient als een suggestie te worden opgenomen.  
[Er wordt voorgesteld dit gegeven aan te passen.](#)
- Bedrijvigheid
  - Volgens de deputatie wordt er voor de motivatie gerekend op basis van te herlocaliseren bedrijven:  
[dit is niet correct, zie informatief gedeelte, p. 112.](#)  
Op basis van de wachtlijsten van de WVI met betrekking tot de reële vraag, kan een behoefte aangetoond worden van **3,5 ha** (gebaseerd op bedrijven van Nieuwpoort zelf en beperkt in omvang). Samen met de bedrijvigheid die zich op termijn dienen te herlocaliseren t.h.v. de Kaai, bekomt men een netto- behoefte van minimaal 4,5 ha. Er staat een duidelijke beleidsvisie in het OGRS waarom het wenselijk is om de bedrijvigheid t.h.v. de Kaai een uitdovend karakter te geven.  
[Er zal worden nagegaan of het aanbodbeleid nog verder kan worden aangetoond.](#)
  - Zoeklocatie voor jachthavengebonden bedrijvigheid versus site van Brusselle die vrijkomt:  
[er wordt afgestapt van de zoeklocatie ten noorden van het sluizencomplex.](#)
- Windturbines: dit betreft een bovenlokale materie en dient bijgevolg consequent als een suggestie te worden doorvertaald.  
[Er wordt voorgesteld dit gegeven aan te passen.](#)

#### **Specifieke opmerkingen :**

- Landbouw:
  - de landbouw is ook een economische sector;
  - De deputatie vraagt een verdere verduidelijking inzake intensivering, bij de vertaling naar bestemmingsplannen dient er voldoende ruimte rond de hoevegebouwen gegarandeerd te worden.  
[Zie standpuntbepaling bezwaar 2.12.](#)
  - Aanpassing van het aspect Hemmepolder, er is een gewestelijk uitvoeringsplan van toepassing.  
[Dit gegeven zal aangepast worden.](#)



- Wonen: een visie rond appartementering ter hoogte van Sint - Joris en Ramskapelle ontbreekt.  
Appartementering is niet gewenst, de huidige karakteristieken dienen maximaal te worden behouden. (zie ook richtinggevend gedeelte, p. 52 : behoud van de morfologie en typologie binnen de kernen van Nieuwpoort stad – sint-Joris en Ramskapelle). Dit gegeven zal verder verduidelijkt worden in het OGRS. Voor Ramskapelle werd nog vrij recent een BPA opgemaakt waarin de verdichtingsmogelijkheden verordenend werden vastgelegd (beperkte meergezinswoningen, max. 2 bouwlagen + dak).
- Mobiliteit: de visie rond het parkeerbeleid in het stadscentrum als in Nieuwpoort Bad dient verder te worden aangevuld. De deputatie dringt erop aan om acties in te schrijven om voldoende parkeergelegenheden te voorzien voor de verblijfstoeristen en deze ook te verplichten.  
Er is momenteel een belasting op ontbrekende parkeerplaatsen (± 10000 €), deze wordt terugbetaald wanneer binnen de 5 jaar een niet-geaffecteerde parkeerplaats wordt aangekocht.  
**Bespreking:**  
- Dhr. Noël Van Hee vraagt over welke afstand garages kunnen geaffecteerd worden aan appartementsgebouwen?  
- Dhr. Burgemeester legt uit dat dergelijke maximale afstand voor affectatie van garages of parkeerplaatsen niet meer is voorzien in het reglement. Een samenvatting van het reglement op ontbrekende parkeerplaatsen wordt uiteengezet.  
**Standpuntbepaling:**  
Er wordt voorgesteld dit gegeven verder aan te vullen in het OGRS.
- Toerisme en recreatie:
  - Aspect hotels: er ontbreekt een ruimtelijke afweging, alsook een afstemming van het strategisch projectgebied.  
Er wordt bewust gekozen naar enkele zoeklocaties ter hoogte van het spaarbekken en de jachthaven, als complementair en aanvullend toeristisch recreatief gegeven t.a.v. Nieuwpoort Bad. Deze worden tevens als een suggestie naar de hogere overheid gesuggereerd. (zie richtinggevend gedeelte, pag. 88). De mogelijkheid bestaat dat er afgestapt wordt van de zoeklocatie voor hotel t.h.v. het bedrijf Brusselle (zie standpuntbepaling bezwaar 27)
  - Het is wenselijk om een visie te voorzien inzake de bestaande hotels.  
Er wordt voorgesteld om het hotelaanbod maximaal te behouden, maar opteert bewust om geen stringente bepalingen op te nemen naar het behoud van dit bestaande hotelpatrimonium, daar dit een enorme eigendomsbeperking met zich meebrengt.
- Bedrijvigheid: Er dient te worden ingeschreven dat bij verdere uitbreiding van het bedrijventerrein Noord de Noordvaart de bufferzone verder wordt doorgetrokken.  
Binnen het OGRS staat duidelijk ingeschreven dat er een brede bufferzone moet worden voorzien, zowel naar het agrarisch gebied als naar het stedelijk gebied toe. (zie richtinggevend gedeelte, p. 77). Er wordt voorgesteld dit gegeven verder aan te vullen.
- BPA Westdiep: het opnemen van de opties binnen het BPA is niet evident zonder bijstelling.  
Het is een duidelijke beleidsvisie binnen het OGRS om t.h.v. de bootherstelplaats bestending en functionele uitbreiding mogelijk te

[maken, in het bijzonder in functie van verkoop en tentoonstelling en in functie van recreatieve en commerciële activiteiten, gelet op de toeristisch-recreatieve ligging van het gebied \(gelegen aan de IJzer, havengeulpromenade,...\).](#)

Dhr. Burgemeester bedankt de ontwerper Katrien Vervaet voor het enorme werk dat zij in dit ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan heeft gestoken. Hij dankt eveneens de leden van de Gecoro en het secretariaat voor de afhandeling van dit toch wel lijvige dossier.

Geen punten meer ter behandeling zijnde dankt de voorzitter de aanwezigen en wordt de zitting opgeheven.

De Secretaris GECORO,

Marc Vandevelde.

De voorzitter GECORO,

Harry Dierinck.

E-mailadres secretariaat GECORO: [stedenbouw@nieuwpoort.be](mailto:stedenbouw@nieuwpoort.be)

Website Nieuwpoort: [www.nieuwpoort.be](http://www.nieuwpoort.be)