

Provincie West-Vlaanderen | Stad Nieuwpoort

RUP Jachthavenwijk-Lenspolder

toelichtingsnota | stedenbouwkundige voorschriften | bijlagen

Definitief ontwerp | april 2020

Plan ID: RUP_38016_2.14_00009_00001

Jachthavenwijk-Lenspolder

Provincie West-Vlaanderen | Stad Nieuwpoort

Plan ID: RUP_38016_2.14_00009_00001

Opdrachthouder: Geomex bvba
Zaakvoerders:

François Brouwers

Hans Vanroose

Dit plan werd opgesteld door studiebureau Geomex bvba in samenwerking met erkend ruimtelijk planner Rien Gellynck:

Natasja Rotsaert
ruimtelijk ontwerper voor Geomex

Rien Gellynck
ruimtelijk planner

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van 07/11/2019 houdende de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Oude Veurnevaart.

Benoit Willaert
Algemeen directeur

Rik Lips
Voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van 02/12/2019 tot 30/01/2020.

Benoit Willaert
Algemeen directeur

Geert Vanden Broucke
Burgemeester

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van 09/04/2020 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Oude Veurnevaart.

Benoit Willaert
Algemeen directeur

Rik Lips
Voorzitter gemeenteraad

Inhoudsopgave

Deel 1 Toelichtingsnota	5
1. Inleiding	5
1.1. Algemeen.....	5
1.2. Aanleiding tot opmaak van het RUP.....	6
2. Situering en ligging	7
2.1. Situering.....	7
2.2. Ligging.....	8
2.3. Afbakening van het plangebied.....	9
3. Feitelijke en juridische toestand	10
3.1. Feitelijke toestand	10
3.2. Fotoreportage.....	10
3.3. Watertoets	15
3.4. Bodem	21
3.5. Juridische toestand.....	23
4. Beleidsmatige context	31
4.1. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	31
4.2. Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen.....	32
4.3. Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nieuwpoort.....	35
4.4. Hemelwaterplan Nieuwpoort.....	42
5. Planopzet.....	43
5.1. Structuur plangebied.....	45
5.2. Bestemmingsplan	47
6. Passende beoordeling en verscherpte natuurtoets	49
6.1. Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen (Natura 2000).....	49
6.2. VEN- en IVON gebieden.....	50
6.3. Biologische waarderingskaart	51
7. Plan-M.E.R.	52
8. Ruimtebalans.....	53
9. Op te heffen plannen en voorschriften	54
10. Register planbaten, planschade en/of compensatie.....	55
11. Planproces	56
Deel 2 Stedenbouwkundige voorschriften	57
Algemene bepalingen.....	57
Artikel 1: residentiële woonzone	64
Artikel 2: woonzone ‘Dudenhofenlaan’.....	71
Artikel 3: bouwvrije tuinzone	78
Artikel 4: waterloop.....	79

Artikel 5: reservatiestrook waterloop (overdrukzone)	80
Artikel 6: openbaar domein	82
Artikel 7: trage verbinding (indicatieve aanduiding).....	84
Artikel 8: groene verbinding (indicatief)	86
Bijlagen	88

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Voorliggend document is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat volgens artikel 2.2.2. van de VCRO:

1. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
2. de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
3. een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
4. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
5. in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
6. in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - a) het planmilieueffectenrapport,
 - b) de passende beoordeling,
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
7. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

In voorkomend geval wordt de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, § 4, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid opgenomen in een toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het grafische plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

1.2. Aanleiding tot opmaak van het RUP

De opmaak van het GemRUP Jachthavenwijk-Lenspolder werd aan Geomex gegund op 29 december 2008.

Het RUP Jachthavenwijk-Lenspolder werd bij gemeenteraadsbeslissing van 28 november 2013 in twee gesplitst:

1. RUP Albert I-Laan – Jozef Cardijnlaan – Victorlaan (GR. 23/03/2017)
2. RUP Jachthavenwijk – Lenspolder (onderhavig RUP)

(zie bijlage beslissing gemeenteraad 28/11/2013).

Daarna werd bij beslissing door het College van Burgemeester en Schepenen (d.d. 19/02/2019) het plangebied van het RUP Jachthavenwijk-Lenspolder ingekrompen.

Voorliggend GemRUP wordt opgemaakt in functie van een actualisering van zowel bestemming als inrichting.

Op vandaag zijn binnen het plangebied diverse goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen gelegen. Deze verkavelingen dateren van de jaren 1976 tot en met de jaren 2015. De verkavelingsvoorschriften zijn verouderd en dienen aangepast te worden aan de hedendaagse noden, zoals het voorzien van carports, tuinbergingen, de mogelijkheid tot het voorzien van kangoeroe-woningen, eventuele private inlijving van restgronden openbaar groen...

Ten behoeve van de Jachthavenwijk is er een aanbod aan voorzieningen (zoals grootwarenhuis) gelegen binnen zone tussen de Albert I-laan en de Jozef-Cardijnlaan (binnen de contour van RUP Albert I-Laan – Jozef Cardijnlaan – Victorlaan, RUP_38016_2.14_00006_00001, goedgekeurd GR. 23/09/2017, BS. 12/06/2017).

2. Situering en ligging

2.1. Situering



Figuur: situering plangebied (bron: www.geopunt.be)

Het plangebied is gelegen tussen Nieuwpoort-Bad en Nieuwpoort-Stad, langsheen de monding van de IJzer in de Noordzee.

2.2. Ligging

Het plangebied bevindt zich:

- ten noordwesten van Nieuwpoort-Stad,
- ten westen van de gewestweg, N34 (Albert I-laan) waarlangs zich ook de kaai/jachthaven ter hoogte van de IJzer bevindt.

De Koninklijke Baan, parallel aan de kust, is op regionaal niveau belangrijk voor de bereikbaarheid van Nieuwpoort. De gewestweg N 34 (Albert I-laan) sluit aan op de Koninklijke baan. Het vormt een belangrijke verbindingsweg tussen Westende, Nieuwpoort-Stad, Nieuwpoort-Bad en Koksijde. Langsheen de Koninklijke Baan bedient de kusttram de opeenvolgende badplaatsen. De trambedding loopt binnen Nieuwpoort voor het grootste deel parallel met de Koninklijke Baan.



— Contour RUP

Figuur: ligging plangebied (bron orthofoto 2018: <https://download.agiv.be/>)

Het plangebied omvat de residentiële Jachthavenwijk en vormt als het ware een overgangszone tussen Nieuwpoort-Stad en Nieuwpoort-Bad.

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich het vakantiedorp Ysermonde.

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een sport- en recreatiezone.

2.3. Afbakening van het plangebied

Het plangebied beslaat een oppervlakte van ca. 44ha 06a 49ca.

De afbakening van het plangebied wordt afgestemd op de afbakening van het gemeentelijk RUP Albert I-Laan – Jozef Cardijnlaan – Victorlaan (GR. 23/03/2017);

Het plangebied wordt als volgt begrenst:

- ten noordwesten door de Victorlaan;
- ten noordoosten door de Jozef Cardijnlaan;
- ten (zuid)oosten door een sport- en recreatiezone en de oude spoorwegbedding;
- ten zuidwesten door de Dudenhofenlaan met aansluitend woonlint, die de grens vormt met het landbouwgebied (de Lenspolders) (gelijklopend met de grens van het woongebied aangeduid op het gewestplan Veurne – Westkust (KB 6/12/1976)).

3. Feitelijke en juridische toestand

3.1. Feitelijke toestand

Zie ook plan 'bestaande toestand' en plan 'luchtfoto' voor aanduiding van de opnamepunten van de foto's.

Het plangebied omvat de residentiële jachthavenwijk, gelegen tussen Nieuwpoort-Stad en Nieuwpoort-Bad.

Het plangebied is quasi volledig bebouwd. De woningen die terug te vinden zijn binnen de contouren van onderhavig RUP zijn vooral van het type open bebouwing. Daarnaast komt ook deels halfopen en gesloten bebouwing voor.

Er zijn heel wat basisvoorzieningen aanwezig in de nabije omgeving.

3.2. Fotoreportage



Foto 1: zicht op het plangebied vanaf de Victorlaan (dd. 28/09/2018)



Foto 2: grens plangebied langsheen de Lenspolder (dd. 28/09/2018)



Foto 3: Victorlaan (dd. 28/09/2018)



Foto 4: Victorlaan (dd. 28/09/2018)



Foto 5: Jozef Cardijnlaan (dd. 28/09/2018)



Foto 6: Jozef Cardijnlaan (dd. 28/09/2018)



Foto 7: Jozef Cardijnlaan (dd. 28/09/2018)



Foto 8: trage verbinding langsheen de waterloop zonder naam (dd. 28/09/2018)



Foto 9: parking ter hoogte van de kinderboerderij (dd. 28/09/2018)



Foto 10: parking ter hoogte van de kinderboerderij (dd. 28/09/2018)

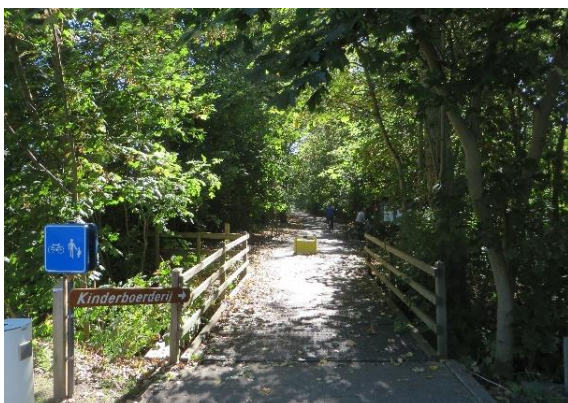


Foto 11: trage verbinding ter hoogte van de oude spoorwegbedding, het 'Sportpad' (dd. 28/09/2018)



Foto 12: Waterloop zonder naam (dd. 28/09/2018)



Foto 13: trage verbinding doorheen de Jachthavenwijk (dd. 28/09/2018)



Foto 14: wijk ter hoogte van de Dudenhofenlaan (dd. 28/09/2018)



Foto 15: trage verbinding langsheen het sportcomplex (dd. 28/09/2018)



Foto 16: trage verbinding langsheen de waterloop zonder naam (dd. 28/09/2018)



Foto 17: het sportcomplex (dd. 28/09/2018)



Foto 18: trage verbinding richting de Jozef Cardijnlaan (dd. 28/09/2018)



Foto 19: woning ter hoogte van de Pemenhoek ter illustratie 2 bouwlagen + dak (dd. 18/04/2019)



Foto 20: Pemenhoek ter illustratie volledig verharde voortuinen + carports (dd. 18/04/2019)



Foto 21: wijk ter hoogte van het Jan Turpinplein (dd. 28/09/2018)



Foto 22: wijk ter hoogte van de Georges Mommerencystraat (dd. 28/09/2018)



Foto 23: braakliggende gronden langsheen de Karel Lemahieustraat (dd. 28/09/2018)



Foto 24: braakliggende gronden langsheen de Karel Lemahieustraat (dd. 28/09/2018)



Foto 25: speelplein Pemenhoek (dd. 28/09/2018)



Foto 26: Dudenhofenlaan (dd. 28/09/2018)



Foto 27: Wijk ter hoogte van de Dudenhofenlaan (dd. 28/09/2018)



Foto 28: Dudenhofenlaan (dd. 28/09/2018)



Foto 29: Haringhoek (dd. 28/09/2018)



Foto 30: speelplein ter hoogte van de Haringhoek
(dd. 28/09/2018)

3.3. Watertoets

3.3.1. Vlaamse hydrografische atlas

Het plangebied bevindt zich volgens de Vlaamse hydrografische atlas in het IJzerbekken, meer concreet in het deelbekken 'Langeleed-Beverdijkvaart'.

Er loopt een waterloop van tweede categorie doorheen het plangebied.

In de ruimere omgeving is er ten oosten- noordoosten van het plangebied de IJzer gelegen (bevaarbare waterloop, categorie 0).



— Contouren RUP

Figuur: VHA Waterloopsegmenten volgens categorie (bron: www.geopunt.be)

Het plangebied is gelegen binnen het afwateringsgebied van de waterloop zonder naam, met nr. WN2.1. Uit studie van het hemelwaterplan Nieuwpoort blijkt dat deze waterloop geen bijkomende/nieuwe RWA aansluiting kan verwerken zonder dat hiertegenover bijkomende lozingscapaciteit op de Havengeul wordt voorzien.

Per project zal de Provinciale Dienst Waterlopen in het kader van de watertoets onderzoeken welke maatregel(en) de projectontwikkelaar bij voorkeur neemt om bijkomende schade aan het watersysteem te voorkomen.

3.3.2. Overstromingsgevoelige gebieden

Een van de belangrijkste indicatoren inzake de watertoets is de overstromingsgevoeligheid van het gebied.



Figuur: overstromingsgevoelige gebieden 2017 (bron: www.geopunt.be)

Het plangebied is niet in overstromingsgevoelig gebied gelegen. Echter werden geen recente overstromingen vastgesteld.



Het plangebied is overstroombaar vanuit de zee (zeepolders). Dat wil zeggen dat er een zeker overstromingsrisico bestaat bij het falen van dijken of andere waterbeheersings-infrastructuur.

— Contouren RUP

Figuur: van nature overstroombare gebieden (bron: www.geopunt.be)

3.3.3. Infiltratiegevoelige gebieden

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems, ten behoeve van de watertoets, werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is van groot belang omdat daardoor de oppervlakkige afstroming, en dus ook de kans op wateroverlast, afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur.

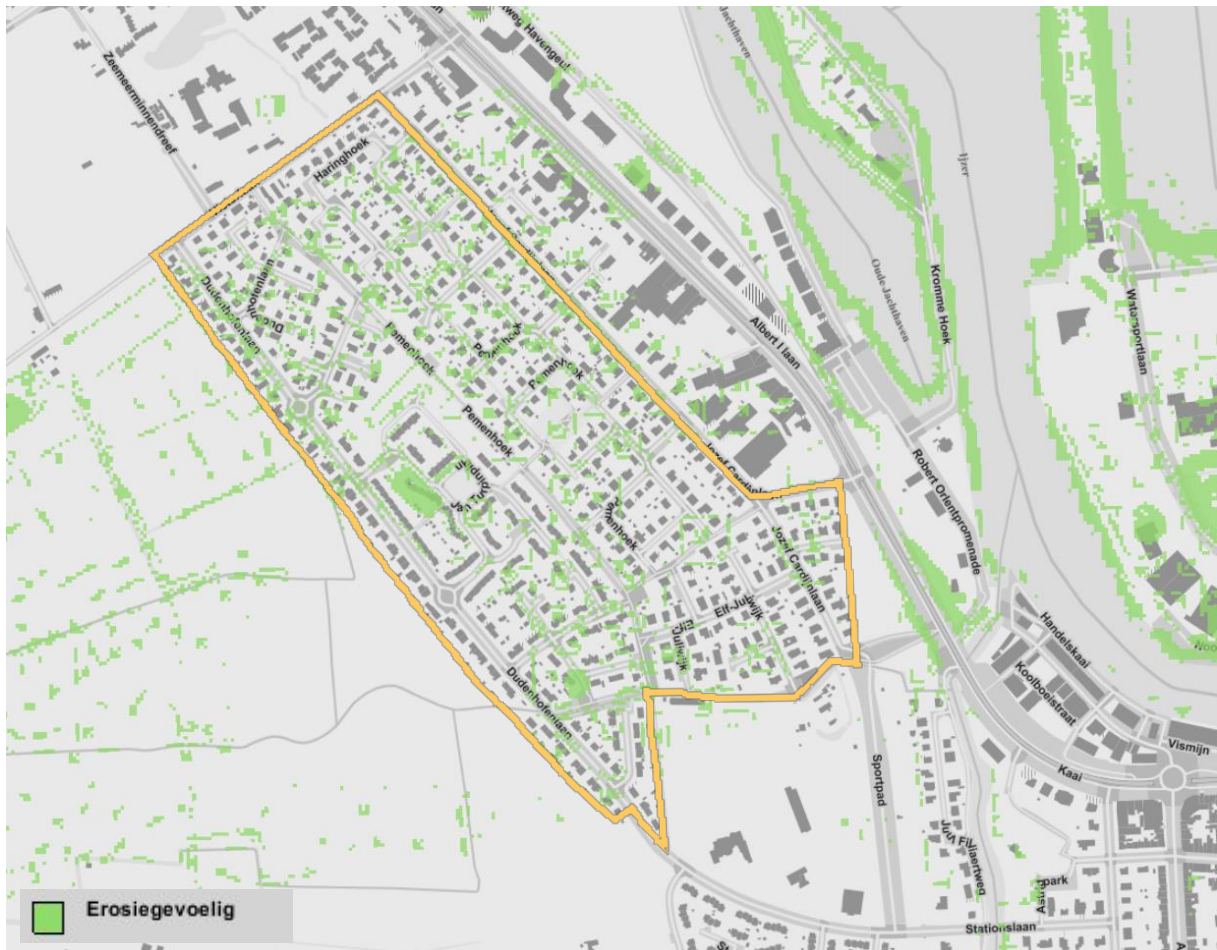
Het plangebied is niet infiltratiegevoelig (bron. www.agiv.be).



Contouren RUP
Figuur: infiltratiegevoelige gebieden (bron: www.geopunt.be)

3.3.4. Erosiegevoelige gebieden

De afbakening van de erosiegevoelige gebieden heeft tot doel om belangrijke wijzigingen in bodemgebruik, die mogelijk aanleiding kunnen geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater van hellingen en tot afspoelen van bodemdeeltjes, voorafgaandelijk aan een vergunning of de goedkeuring van een plan of programma, voor advies voor te leggen aan de afdeling Landbouwontwikkeling van het Vlaams Gewest.



Figuur: erosiegevoelige gebieden (bron: www.geopunt.be)

— Contouren RUP

Het plangebied is op enkele fragmenten na, niet erosiegevoelig.

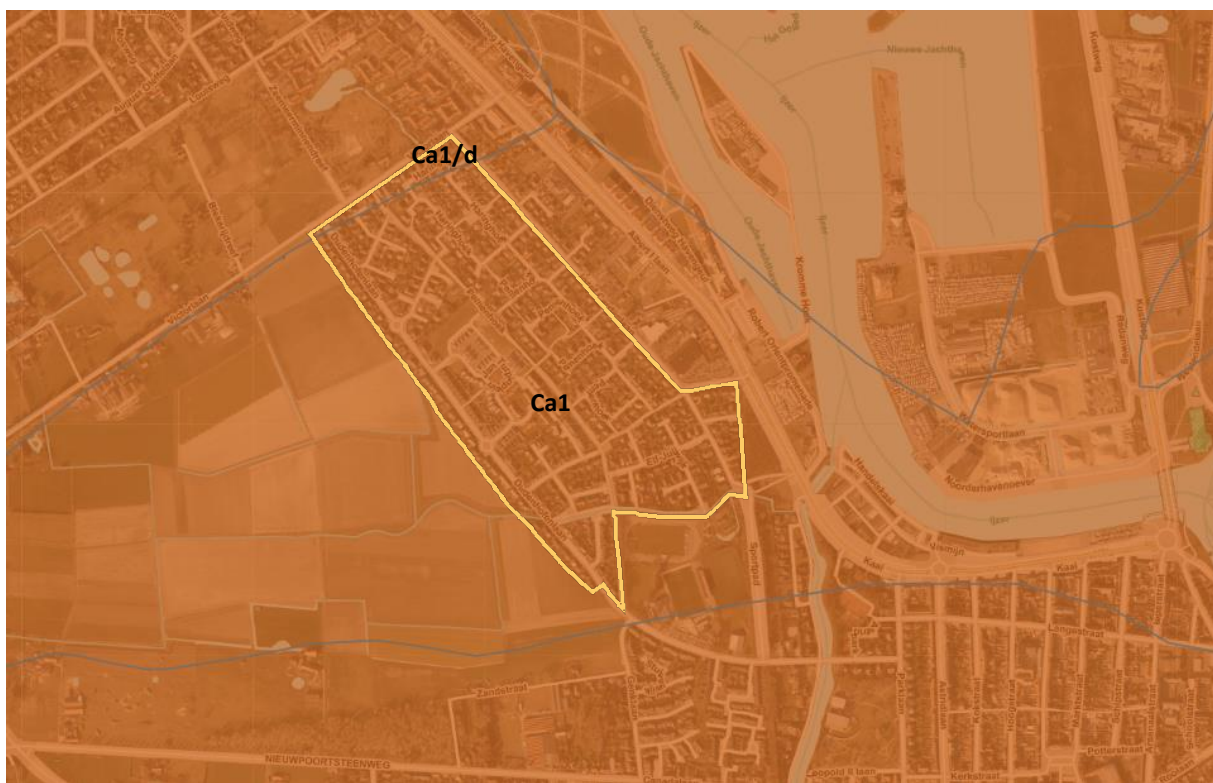
3.3.5. Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Op basis van de actuele watertoets worden een aantal indicatoren inzake gevoeligheid voor ingrepen van grond- en oppervlaktewater bestudeerd. De gevoeligheid is hierbij vaak gerelateerd aan de betrokken bodemopbouw en bodemsoort.

Op het vlak van grondwaterstromingsgevoeligheid wordt het volledige plangebied aangeduid als zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 meter of een horizontale lengte van meer dan 50 meter dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie (bron: www.agiv.be).

3.3.6. Kwetsbaarheid van het grondwater

De kwetsbaarheid van het grondwater van het Vlaamse Gewest geeft de risicograad aan voor verontreiniging van het grondwater in de bovenste waterlaag door stoffen die van op de bodem in de grond dringen.



— Contouren RUP

Figuur: kwetsbaarheidszones van grondwater (bron: [www. https://www.dov.vlaanderen.be](https://www.dov.vlaanderen.be))

De kwetsbaarheid van het grondwater binnen het plangebied heeft voornamelijk als type 'Ca1', deels 'Ca1/d', wat inhoudt dat het grondwater in casu zeer kwetsbaar is. De deklaag heeft een diepte van maximum 5 meter onder het maaiveld en bestaat uit zand (Ca1) en zand/duinen (Ca1/d). De verzadigde zone bevindt zich op een diepte vanaf 10 meter onder het maaiveld.

3.3.7. Grond- en oppervlaktewaterwingebied

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor grondwaterwinning of een oppervlaktewaterwingebied (bron: www.agiv.be).

3.3.8. Milderende maatregelen

Bij de aanleg van verharde oppervlakten dient er zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van waterdoorlaatbare materialen of dient het hemelwater afgevoerd te worden naar onverharde zones.

Wanneer er nieuwe gebouwen worden opgericht, dient het regenwater zoveel mogelijk hergebruikt te worden. Het overtollige regenwater dient geïnfiltreerd en gebufferd te worden en, in laatste instantie, vertraagd te worden afgevoerd.

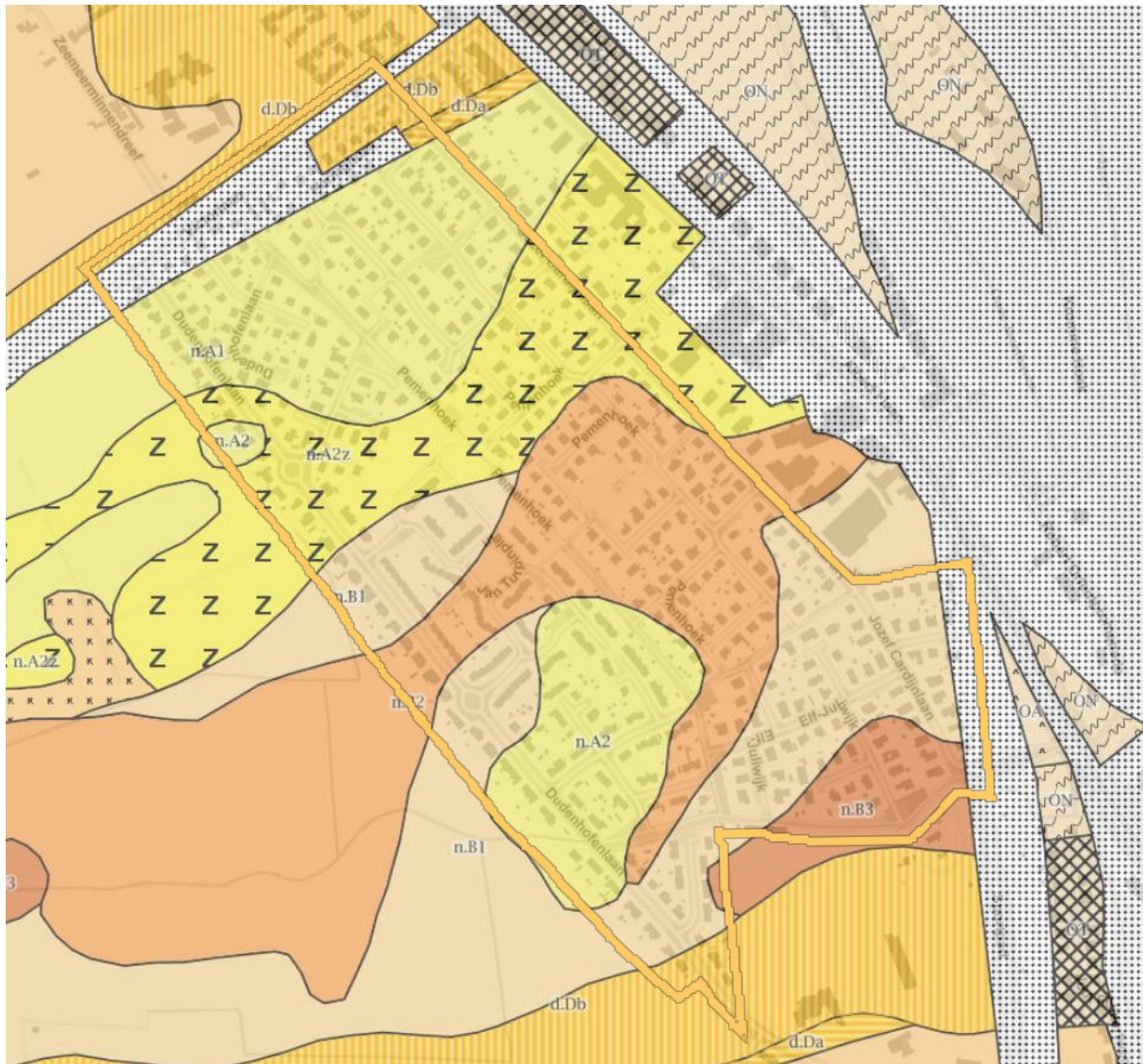
Bijkomend zullen alle te ondernemen acties moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.










Wanneer er ondergrondse constructies gebouwd worden met een diepte van meer dan 3 meter of een horizontale lengte van meer dan 50 meter zal er advies aangevraagd moeten worden bij de VMM, gezien de gronden gelegen zijn in grondwaterstromingsgevoelig gebied type 1.

3.4. Bodem

3.4.1. Bodemkaart

Het plangebied van het RUP Jachthavenwijk-Lenspolder is gelegen op duingronden en omvat volgende bodemtypes.



-  Contouren RUP
-  OB : Bebouwde zone
-  d.Db : Duinzandgronden die rusten op polderafzettingen
-  d.Da : Duinzandgronden die rusten op polderafzettingen
-  n.A1/n.A2 : Strandruggronden
-  n.A2z : Strandruggronden
-  n.B1 : Schorgronden
-  n.B2 : Schorgronden
-  n.B3 : Schorgronden

Figuur: bodemkaart (bron: www.geopunt.be)

3.4.2. Bodemverontreiniging

Binnen het plangebied zijn geen recente gegevens of bodemattesten van de OVAM gekend.

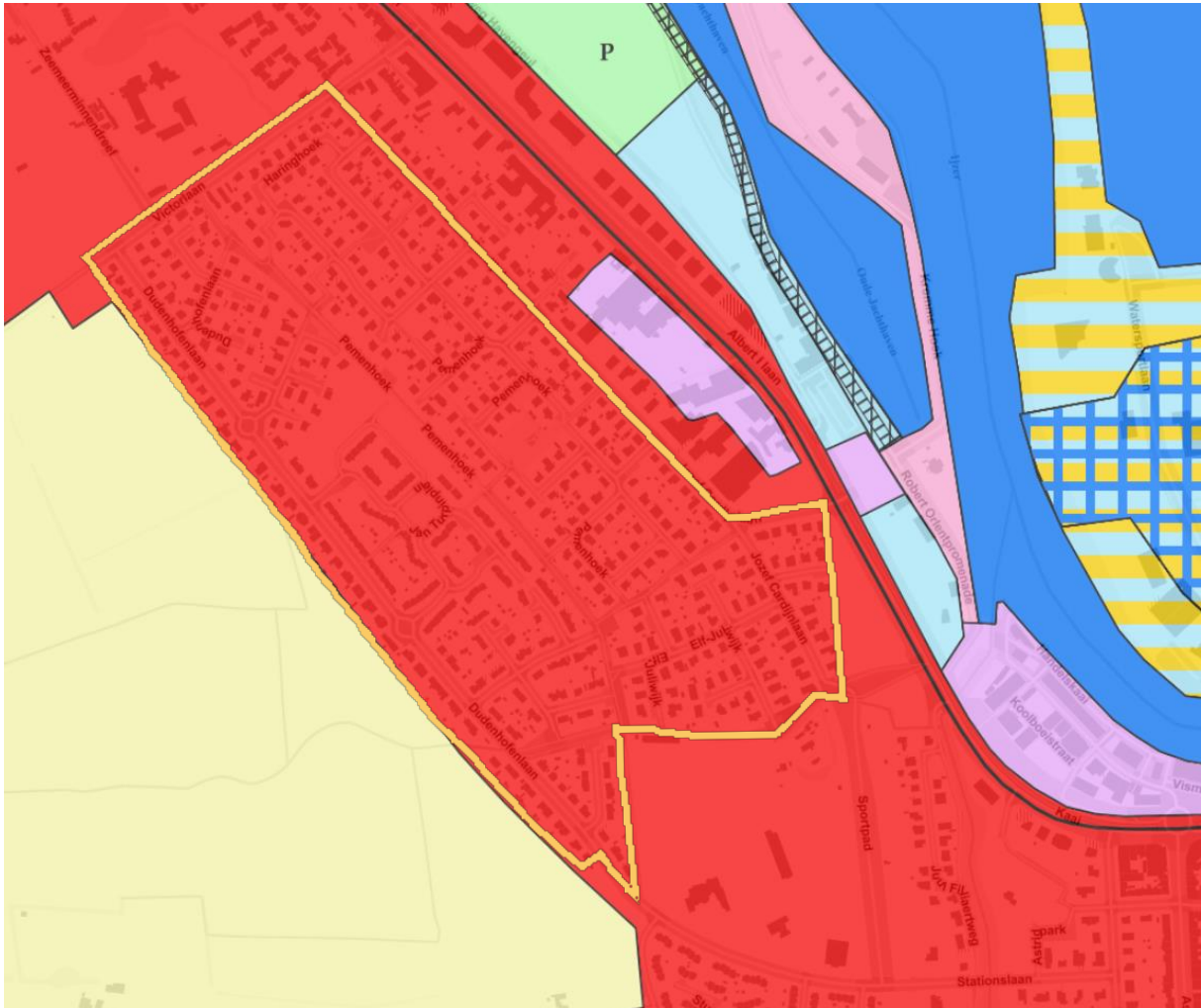


Figuur: bodemverontreiniging (bron: <https://services.ovam.be/ovam-geoloketten/#/>)

3.5. Juridische toestand

Zie ook plan 'juridische toestand'

3.5.1. Gewestplan



Figuur: gewestplan Veurne-Westkust (bron: www.geopunt.be)

— Contouren RUP

Onderhavig RUP ligt in het goedgekeurd gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld bij Koninklijk Besluit op 6 december 1976.

Het plangebied is volgens het gewestplan gelegen in woongebied.

3.5.2. Herbevestigd agrarisch gebied

Niet van toepassing.

3.5.3. APA/BPA

Niet van toepassing.

3.5.4. RUP

Het onderhavig RUP wordt begrensd door het gemeentelijk RUP Albert I-Laan – Jozef Cardijnlaan – Victorlaan (GR. 23/03/2017).

3.5.5. Gemeentelijke verordening

Van toepassing op het plangebied:

- Stedenbouwkundige verordening tot het voorzien van ruimtes voor stockeren selectief afval (Dep. 27/01/2003);
- Stedenbouwkundige verordening op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein (Dep. 27/03/2008 – hervaststelling Dep. 20/08/2015 – wijziging Dep 22/02/2018);
- Stedenbouwkundige verordening met betrekking tot behoud van gedenkplaten op gevels (Dep. 08/09/2016);
- Stedenbouwkundige verordening houdende bepalingen maximum netto handelsoppervlakte van kleinhandelsbedrijven (GR. 21/06/2018)

3.5.6. Raadsbesluiten en reglementen

Van toepassing op het plangebied:

- Gemeentelijk stedenbouwkundig regelement ontbreken van parkeerplaatsen (GR. 16/08/2012,, wijziging 24/09/2015, wijziging 18/05/2017);
- Politieverordening ter bestrijding van de verstoring van rust en orde door werken (GR. 21/12/2017).

3.5.7. Verkaveling

In de zone van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan zijn diverse goedgekeurde niet vervallen verkavelingen gelegen. Deze verkavelingen dateren van de jaren 1976 tot en met de jaren 2013.

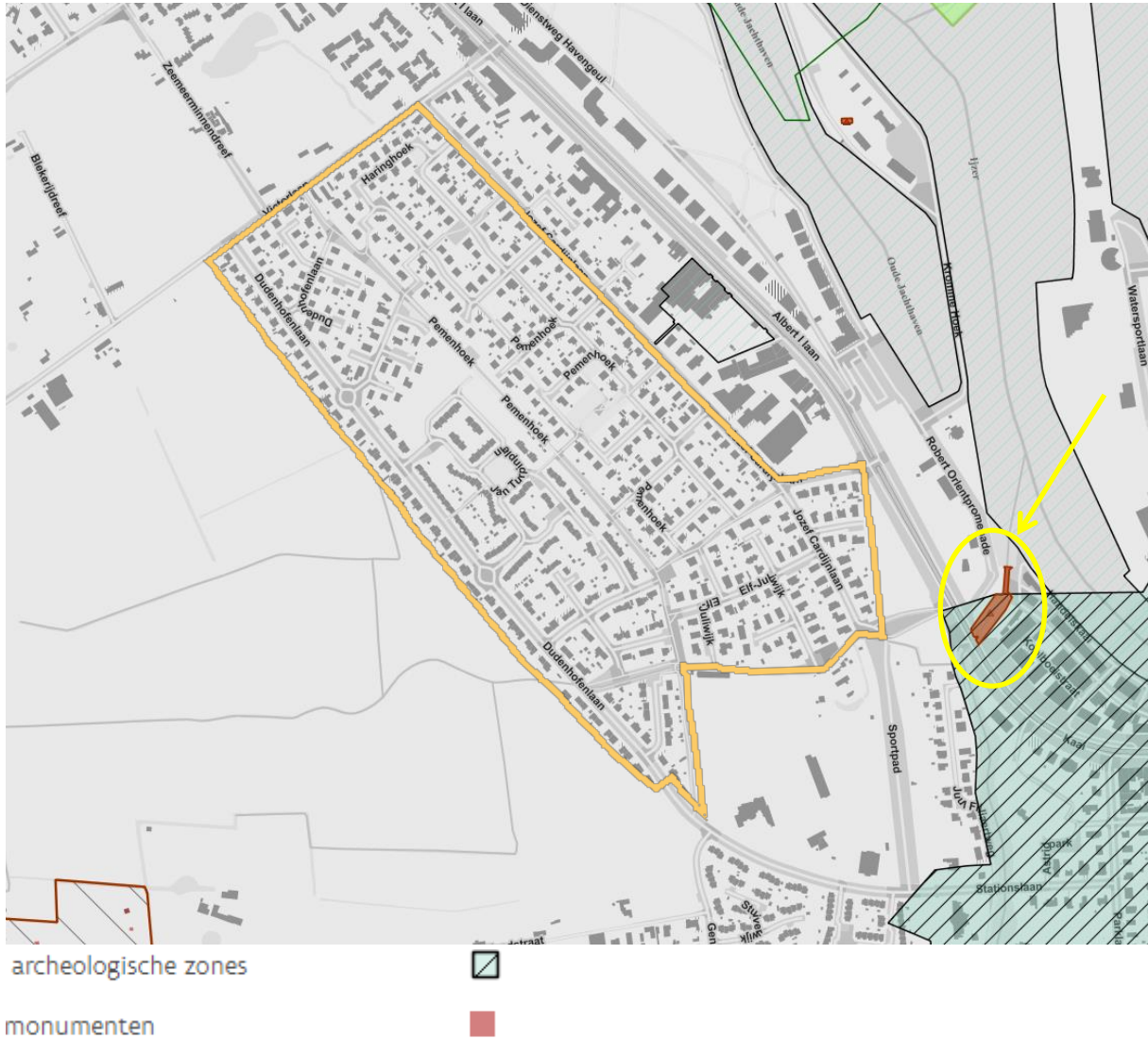
<i>Volgnummer plan</i>	<i>Dossiernummer gemeente</i>		<i>Dossiernummer Ruimte Vlaanderen</i>	<i>Datum goedkeuring</i>
1	V059	1	VK.541.1011 JE	01/10/1980
2	V078	1	--	11/04/1991
3	V057	1	VK.541.1009	03/11/1980
	V057	2	VK.541.1009	13/09/1982
	V057	5	VK.541.1009	20/08/1990
4	V082	1	5/38016/1030/JVO/AS	06/11/1990
5	V080	1	VK.541.1024 AS	05/08/1988
6	V065	1	VK.541.1024 AS	24/03/1988
7	V104	1	5.00/38016/1022.3	06/07/2006
8	V061	1	VK.541.1014 JE	28/02/1983
9	V063	1	VK.541.1014/PR/AMC	03/05/1983
	V063	2	5.00/38016/1014.3	16/01/2012
10	V037	1	VK.72/236.073/LR/DC	19/11/1976
	V037	2	5.00/38016/373.2	02/10/2015

3.5.8. Trage wegtoets

Binnen of palend aan het plangebied bevinden zich geen buurtwegen en/of voetwegen.

3.5.9. Onroerend erfgoed

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een beschermd monument. Namelijk het Kattesas of Oude Veurnesas (ID: 13849) en de vastgesteld archeologische zone 'Historische stadskern van Nieuwpoort'.



Kattesas of Oude Veurnesas

Beschermd monument van 29-05-1995 tot heden

ID: 13849

URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/13849>



Locatie

Provincie	West-Vlaanderen
Gemeente	Nieuwpoort
Deelgemeente	Nieuwpoort
Straat	Albert I laan
Locatie	Albert I laan zonder nummer (Nieuwpoort)

Administratieve gegevens

Andere nummers	<ul style="list-style-type: none">4.01/38016/313.1OW000917
-----------------------	---

Vraag een herkenningsteken aan

Besluiten

KATTESAS OF OUD VEURNESAS MET ONTWATERINGSSLUIS

Is de (gedeeltelijke) bescherming van

Kattesas of Oude Veurnesas*Albert I laan zonder nummer, Nieuwpoort (West-Vlaanderen)*

Het 'oude Veurnesas' of 'Kattesas' was een sluis op de aansluiting van de IJzer en de Oude Veurnevaart. De westsluis, de 13de-eeuwse voorloper van het Kattesas, werd herbouwd toen in 1383-1385 Nieuwpoort een eerste keer versterkt werd. Het sas moest het waterpeil in de vestinggracht regelen. De Benaming Kattesas verwijst naar een nabijgelegen geschutsstelling of kat. De verdere geschiedenis van het sas is niet duidelijk. Het werd in elk geval herbouwd in 1818, toen de versterkingswerken rond Nieuwpoort gemoderniseerd werden in het kader van de uitbouw van de Wellingtonlinie. De werken werden uitgevoerd door een lokale aannemer, wellicht op basis van plannen opgemaakt door de Brugse ingenieur Jacob Dekaestecker. In 1876-1878 werd het sas nogmaals herbouwd, toen ook het volledige Ganzenpootcomplex heraangelegd werd. Aan het begin van WOI werd geprobeerd om via het Kattesas de IJzer

Beknopte karakterisering

Typologie [sluizen](#)
Datering [13de eeuw](#), [eerste kwart 19de eeuw](#), [vierde kwart 14de eeuw](#), [vierde kwart 19de eeuw](#), [interbellum](#)

Betrokken personen ▪ [Dekaestecker, Jacob \(Ontwerper\)](#)

Beschrijving

Het oude Veurnesas of Katesas te Nieuwpoort, is beschermd als monument.

Waarden

Het Kattesas of Oude Veurnesas met inbegrip van de na de Eerste Wereldoorlog gebouwde ontwateringssluuis, is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de:

historische waarde, industrieel-archeologische waarde

Als restant van een schut- en ontwateringssluuis van het type getijdensluuis met vier dubbele deuren uit 1876, deel uitmakend van een groter stelsel;

Als sluis waar door K. Cogge en Kapitein Umé in de nacht van 26 op 27 oktober 1914 een eerste poging werd ondernomen om, na voorbereidende ingrepen het ijzerfront onder water te zetten.

3.5.10. Beschermde landschappen

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd landschap.

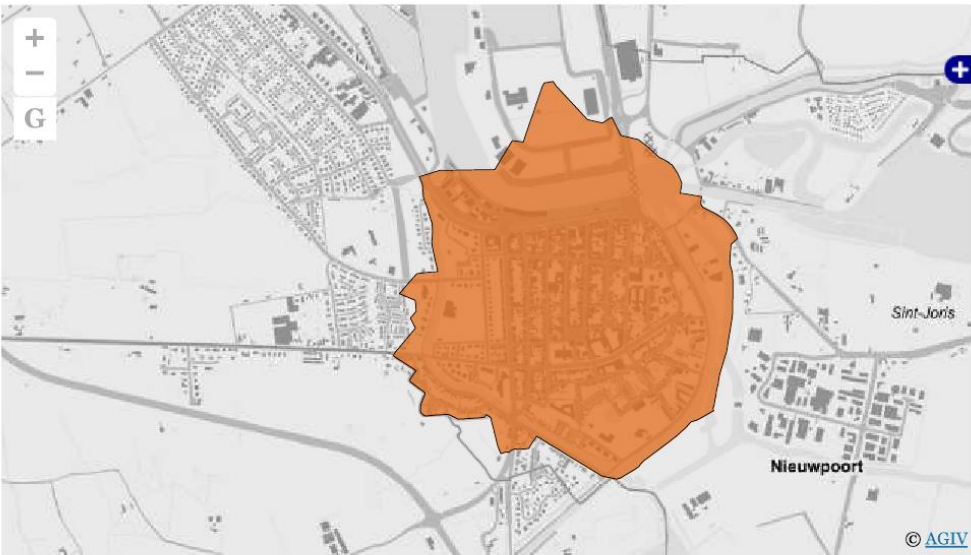
3.5.11. Archeologie

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de vastgesteld archeologische zone 'Historische stadskern van Nieuwpoort'.

Historische stadskern van Nieuwpoort

Vastgestelde archeologische zone van 19-02-2016 tot heden

ID: 11909
URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11909>



Locatie

Provincie	West-Vlaanderen
Gemeente	Nieuwpoort
Deelgemeente	Nieuwpoort
Straat	
Locatie	Nieuwpoort (Nieuwpoort)
Alternatieve naam	Nieuport

Administratieve gegevens

Andere nummers

Besluiten

HISTORISCHE STADSKERN NIEUWPOORT
vaststellingsbesluiten

Is de (gedeeltelijke) vaststelling van



[Historische stadskern van Nieuwpoort](#)

Nieuwpoort (Nieuwpoort)

Deze zone omvat de historische stadskern van Nieuwpoort.

Beknopte karakterisering

Typologie [stadsomwallingen, steden](#)
Datering [middeleeuwen, nieuwe tijd](#)

Beschrijving

De historische stadskern is een immense en complexe archeologische zone die het resultaat is van een eeuwenlange intense bewoning binnen de stedelijke grenzen, meestal een omwalling. De stadsplattegrond kent een cumulatief karakter en verschillende fasen, met een oude nederzettingkern die soms teruggaat op een vroeg- of pre-middeleeuwse aanwezigheid. Voor de afbakening is in eerste instantie gekeken naar het 19de-eeuwse gereduceerde kadaster omdat dit de eerste nauwkeurige kadasterkaart is die nog een tijdsbeeld geeft van voor de industrialisering.

3.5.12. Traditioneel landschap

Het plangebied is nagenoeg volledig gelegen in het traditioneel landschap ‘*Nieuwland van Nieuwpoort*’. Wenselijkheden voor toekomstige ontwikkelingen binnen dit traditioneel landschap zijn gericht op het maximaal behoud van het open landschappelijk karakter door:

- niet-grondgebonden landbouw te weren;
- architectonisch inpassen (d.m.v. kleur, vorm, hoogte), van nieuwe constructies zodat ze de bestaande verticale blikvangers (skyline dorpen) niet domineren;
- bebouwing te beperken tot renovatie van bestaande bebouwing,
- enkel kleinschalige ambachtelijke industrie te stimuleren aansluitend bij de kernbebouwing;
- het weren van alle lintbebouwing;
- het behoud van grote open ruimten met weinig lineair groen, ecologische corridors vooral te associëren met sloten, dijken en wegen;
- het accentueren van de identiteit tussen de verschillende sub-eenheden.

Een klein deel ten noorden van het plangebied is gelegen in het traditioneel landschap ‘*Westkust*’. Wenselijkheden voor toekomstige ontwikkelingen binnen dit traditioneel landschap zijn:

- behoud en bescherming van de resterende natuur- en geomorfologische relictten;
- duidelijke compartimentering in gescheiden gebruikszones met sterk verschillende dynamiek;
- permanente monitoring van de begrenzingen en wisselwerkingen tussen de verschillende gebruikszones;
- accentueren van de identiteit tussen de verschillende sub-eenheden.

Bron: <http://www.geoweb.ugent.be/docs/landschapskunde/projecten/traditionele-landschappen-vlaanderen/tradlaken-merken.pdf>.

4. Beleidsmatige context

4.1. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd door de Vlaamse Regering voorlopig vastgesteld op 24 juli 1996 en definitief goedgekeurd op 23 september 1997. Het vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden & stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor: “*Vlaanderen open en stedelijk*”. Door de groei zoveel mogelijk op te vangen in de stedelijke gebieden wordt een dubbel doel nagestreefd: het versterken van de leefbaarheid en economische slagkracht van de stedelijke gebieden en economische knooppunten en de bescherming van de open ruimte voor verdere aantasting en versnippering.

Volgende elementen van het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau zijn bepalend voor de gemeente Nieuwpoort en zijn specifiek van toepassing op het plangebied:

- voor wat betreft de natuurlijke structuur is het plangebied en nabije omgeving niet gelegen in een VEN- of IVON-gebied;
- De agrarische structuur is het samenhangend geheel van gebieden dat het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren. Deze gebieden worden door het Vlaams Gewest afgebakend. Die afbakening is een ruimtelijk functionele begrenzing met als doel vanuit de ruimtelijke planning de landbouwfunctie beleidszekerheid en –continuïteit te bieden. Het is de bedoeling zowel de natuurlijke als de agrarische structuur gelijktijdig af te bakenen. In de afgebakende gebieden wordt gestreefd naar een betere landbouwstructuur, hierbij moet vermeden worden dat andere functies de landbouw op termijn gaan bemoeilijken.

Het plangebied maakt geen deel uit van het herbevestigd agrarisch gebied (HAG) (V.R. 31/03/2006).

- Nieuwpoort behoort tot het stedelijk netwerk van Vlaams niveau: de Kust. Dit stedelijk netwerk is niet zozeer één aaneengesloten stedelijk gebied dan wel een gebied waar enkele stedelijke gebieden op korte afstand van elkaar liggen en omwille van toeristisch-recreatieve voorzieningen en kwaliteiten van nationale betekenis zijn. Binnen de stedelijke netwerken kunnen nieuwe en grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik worden gelokaliseerd.

De kwaliteiten van het stedelijk netwerk de Kust moeten op een zodanige wijze worden benut dat de bestaande natuurlijke en agrarische structuur in hun ontwikkeling worden versterkt.

- In het kader van het Europees regionaal beleid wordt Nieuwpoort als economisch knooppunt geselecteerd.
- De bestaande toeristisch-recreatieve structuur in het buitengebied en in de stedelijke gebieden moet in grotere mate en meer optimaal worden benut. Er moet ook worden gezocht naar vormen

van medegebruik door toerisme en recreatie van infrastructuur die voor andere activiteiten is uitgebouwd. In het buitengebied is het niet wenselijk om grootschalige voorzieningen uit te breiden of nieuw in te planten. Enkel in de stedelijke gebieden, de toeristisch recreatieve knooppunten en netwerken van primair belang, zijn nieuwe voorzieningen met bijkomend ruimtegebruik mogelijk. De omvang van de voorzieningen moet in ieder geval worden afgestemd op de draagkracht en het belang van het stedelijk gebied, het knooppunt of het netwerk en moet rekening houden met het locatiebeleid.

- Binnen het RSV wordt er geopteerd voor een optimalisering van het bestaande wegennet via een categorisering van wegen. Andere doelstellingen zijn het versterken van alternatieven voor autoverkeer en het mobiliteitsbeleid richten op het beheersen van het verkeer.

Binnen het RSV wordt de selectie van hoofd- en primaire wegen doorgevoerd. Een hoofdweg heeft als functie het verbinden op internationaal niveau en als nevenfunctie het verbinden op Vlaams niveau. Primaire wegen hebben als functie het verbinden en verzamelen op Vlaams niveau. Het autoverkeer wordt door een kamstructuur met de A18/E40 als basis via primaire invalswegen naar de badplaatsen geleid. In dit systeem wordt de E40 als hoofdweg geselecteerd en de N355 als "kamtand" wordt primaire weg II.

4.2. Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan biedt eveneens een referentiekader voor de ruimtelijk planning op gemeentelijk niveau.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS W-VL) is definitief vastgesteld door de Provincieraad van West-Vlaanderen op 6 maart 2002. Het omvat een informatief (bestaande ruimtelijke structuur), een richtinggevend (visie en gewenste ruimtelijke structuur) en een bindend gedeelte (bindende bepalingen).

De herziening (addendum) van het PRS West-Vlaanderen werd definitief vastgesteld door de provincieraad op 27 juni 2013 en goedgekeurd door de minister op 11/02/2014.

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluit aan bij het RSV en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren, de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur, de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur, de gewenste ruimtelijke agrarische structuur, de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid, de gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel, de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie, de gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer en de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap.

Volgende elementen van het ruimtelijk beleid op provinciaal niveau zijn bepalend voor de gemeente Nieuwpoort:

- Nieuwpoort behoort tot het stedelijk netwerk Kust. De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristische-recreatieve ontwikkeling. Door bundeling van de verschillende functies binnen de bestaande centra kan de natuurlijke structuur haar internationale betekenis behouden en het waardevolle achterliggende poldergebied gevrijwaard worden.
- Nieuwpoort behoort tot het toeristisch recreatief netwerk van de kust.
- Toeristische knooppunten vormen de bundels van voorzieningen. Nieuwe voorzieningen worden gebundeld in stedelijke gebieden en aan jachthavens.
- Nieuwpoort wordt geselecteerd als specifiek economisch knooppunt buiten de stedelijke gebieden. De ontwikkeling van de economische knooppunten aan de kust dient beperkt te blijven tot de behoeften van de bestaande bedrijvigheid en dus voornamelijk geënt te worden op toerisme en recreatie. Dit betekent ruimte voor lokale bedrijven en voor kleinschalige havengebonden bedrijvigheid om aldus het toerisme niet te hypothekeren.
- Het landschap dient als afweging bij ruimtelijke ingrepen. Het behoud van de ontwikkeling van de diversiteit en de herkenbaarheid van landschappen is belangrijk.
- Het plangebied vormt een suburbane verbinding tussen Nieuwpoort-bad (een kusthoofddorp) en Nieuwpoort-Stad (structuurondersteunend hoofddorp). Beide beleidscategorieën “kusthoofddorp” en “structuurondersteunend hoofddorp”, hebben een structuurondersteunende rol voor o.a. wonen.
Bijkomende woningen in beleidscategorie “kusthoofddorp” kunnen enkel voor zover dit wordt beperkt tot de opvang van de eigen groei aan huishoudens en voor de beperkte opvang van pensioenmigratie en tweede verblijven, voor zover de draagkracht van de kern dit toelaat.
Bijkomende woningen in beleidscategorie “structuurondersteunend hoofddorp” kunnen enkel voor zover dit wordt beperkt tot de opvang van de eigen groei aan huishoudens plus een aangroei van huishoudens die niet kerngebonden zijn. Er is ook een mogelijkheid voor wat betreft de groei van huishoudens van andere geselecteerde kernen in het buitengebied.
- De N34 (Albert I-laan) is een secundaire weg type II, structuurbepalend op provinciaal niveau. Echter ter hoogte van het plangebied is de N34 geselecteerd als secundaire weg type III.
De Koninklijke Baan (N34) verbindt de verschillende badplaatsen. De tramlijn (kusttram) tussen verschillende badsteden zorgt voor een goede ontsluiting via het openbaar vervoer. Door een relatief zware profilering van de kustbaan, vormt deze weg echter op verschillende plaatsen een barrière. Dit is ook het geval ter hoogte van het plangebied van onderhavig RUP.

Nieuwpoort heeft een uitrustingsniveau dat hoger is dan in de overige badplaatsen.

De kuststrook De Panne – Nieuwpoort/Lombardsijde) wordt gekenmerkt door een ruimtelijke structuur bestaande uit de oude, onderling verbonden dorpskernen en gelegen op 2 tot 3 km van het kustfront. Aan zee, in het verlengde van deze oude dorpskernen liggen de badsteden, op hun beurt onderling verbonden (Koninklijke Baan N34 en de kusttram). Tussen deze badplaatsen liggen nog diverse duingebieden. De subregio wordt verder gekenmerkt door brede strandstroken.

Binnen dit gebied vormt Nieuwpoort een aparte eenheid met zijn historische vestingstad, de IJzermonding (met estuariumzone) en de grootschalige uitbouw van de jachthaven. De Westkust beschikt over een aansluiting met het achterland, waardoor polderdorpen ontwikkelingen kenden die sterk op het kusttoerisme zijn gericht (bv. Beauvoorde).

Wegens de draagkracht komt Nieuwpoort (jachthaven), in aanmerking voor strategische projectgebieden. Strategische projectgebieden zijn afgebakende zones waar een geïntegreerd beleid gevoerd wordt. Er worden nieuwe bovenlokale ontwikkelingen voorzien met o.a. toeristisch-recreatieve infrastructuur, woningen en dienstenzones. Bij de uitbouw van de jachthavens, al dan niet als deel van een strategisch projectgebied, gaat de nodige aandacht naar de relatie tussen jachthaven en stadskern. Er wordt ook gestreefd naar een diversificatie van functies en voorzieningen met aandacht voor de inrichting van het openbaar domein en aansluiting op het openbaar vervoersnet. De badplaatsen buiten de stedelijke gebieden worden geselecteerd als kusthoofddorpen. Om voldoende ruimte voor de eigen woningbehoefte te garanderen is een flankerend woonbeleid nodig. Ontwikkelingen omtrent tweede verblijven en pensioenwijken worden per badplaats afgewogen, afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht en de schaal van de kern.

4.3. Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nieuwpoort

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nieuwpoort werd door de Deputatie goedgekeurd op 9 december 2010.

Het plangebied bevindt zich tussen Nieuwpoort-Bad en Nieuwpoort-Stad aan de rand van het open ruimtegebied. Belangrijk bij de bestaande bebouwing en toekomstige projecten aan de rand met het open ruimtegebied is dat de relatie met de aangrenzende open ruimte ten volle wordt aangegaan, waardoor een volwaardig beeld ontstaat vanuit de open ruimte op de stad. Ook de rand tussen de Jachthavenwijk en de Lenspolder vormt hierin een specifiek aandachtspunt.

Bij de verdere ontwikkeling van het wonen in de kern wil de gemeente een beleid voeren dat voorziet in een diversificatie van het woningaanbod en in het investeren in de herwaardering en kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Naast een voldoende aantal en een voldoende kwaliteit is ook de differentiatie en geschiktheid van de woningen een belangrijk aspect van de huisvestingsproblematiek. Binnen de Jachthavenwijk is een verdere invulling met eengezinswoningen aangewezen. De nadruk ligt in deze wijk op permanent wonen. De bestaande dichtheden gelden als referentiedichtheid.

Onder de maatregelen en acties opgenomen in het GRS staat onder andere vermeld, het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de Jachthavenwijk:

- De goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen dateren van 1976 tot en met de jaren 2015. De voorschriften zijn veelal verouderd en dienen aangepast te worden aan de hedendaagse noden, zoals het voorzien van carports, tuinbergingen, mogelijkheid voorzien tot kangoeroewoningen,...
- Het beleid rond woondichtheden dient verder te worden onderzocht en uitgewerkt.

Nieuwpoort dient het grootste aandeel aan bijkomende woningen te moeten kunnen opvangen binnen de bestaande nederzettingsstructuur. Binnen dit woningaanbod is de differentiatie van groot belang. De belangrijkste doelgroep zijn de jonge mensen, nieuwe gezinnen en gezinnen met kinderen. Deze doelgroep moet worden gestimuleerd om in de stad te komen en/of te blijven wonen. Belangrijke aspecten om het stedelijk wonen voor deze doelgroep aantrekkelijk te maken zijn de beeld- en belevingskwaliteiten van de woonomgeving, het grondontsloten karakter van de woning, de betaalbaarheid, de nabijheid van publieke voorzieningen (scholen, parken, speeltuinen), een goede multimodale bereikbaarheid en de verkeersveiligheid.

De landschappelijke kwaliteit van de open ruimtegehele dienen te worden versterkt. Zowel de natuur als de landbouw moeten er ontwikkelingskansen krijgen. Zij zijn de hoofdrolspelers in de open ruimte. Een kwaliteitsvol en aantrekkelijk landschap ondersteunt immers het toeristisch – recreatieve medegebruik. Belangrijk voor Nieuwpoort is dat deze kwaliteit van de open polderruimte kan behouden blijven. De potenties voor recreatief medegebruik mogen hier echter niet door gehypothekeerd worden. Alle aandacht werd doorheen de tijd gericht op het kustgegeven, de polders werden ‘vergeten ruimten’. Het zicht op de polders vanuit het kustgebieden was belangrijk, omgekeerd, het zicht vanuit de polders op de kustbebouwing werd verwaarloosd. We worden momenteel geconfronteerd met een chaotisch, weinig esthetisch beeld vanuit de polders op de

kustbebouwing. Deze vergeten relatie met de polders staat opnieuw in de kijker, in de uitwerking van de randen en het polderfront wensen we hier een antwoord aan te geven.

Nieuwpoort wenst de toeristisch-recreatieve netwerken zowel kwantitatief als kwalitatief te optimaliseren en, anticiperend op potentiële toekomstige toeristisch-recreatieve ontwikkelingen, nieuwe toeristisch-recreatieve attracties en activiteiten te genereren.

Ruimtelijk veronderstelt dit het 'verknopen' van de bestaande en toekomstige activiteiten en voorzieningen in een samenhangend netwerk, met de IJzer als potentiële ruggengraat. Hiervoor is een onderlinge afstemming van de 'toeristisch-recreatieve punten' (de Jachthavens, de IJzermonding, het Spaarbekken, de Kaai, het strand, de jeugd- en sportactiviteiten, het Bommenvrij en de St.-Laurentius, het Albert I-monument, de verschillende verblijfsaccommodaties, ...) en de 'toeristisch-recreatieve lijnen' (auto-, fiets-, wandel-, tram-, water- en andere routes) vereist.

Verder dient extra aandacht te gaan naar senioren toe en extra inspanningen geleverd te worden voor de jongeren, naar sportief, cultureel en uitgangsaanbod.

Omwille van het hoger economisch effect en de beperktere mobiliteit wenst Nieuwpoort haar rol als toeristisch kerngebied verder te profileren ten voordele van het (korte) verblijfstoerisme. Het dagtoerisme dient veeleer op een adequate manier gekanaliseerd te worden.

Het recreatiecomplex, gevormd door het sportpark, het Astrid- en Leopoldpark, de kinderboerderij wordt uitgewerkt als samenhangend geheel en verbindingselement naar Nieuwpoort-Stad. Het langzame verkeer vanuit de Jachthavenwijk en Nieuwpoort-Bad naar Nieuwpoort-Stad kan enerzijds de Dudenhofenlaan of anderzijds de Cardijnlaan – Sportpad nemen als alternatief voor de Albert I-laan.

De visuele relatie met de Lenspolder dient maximaal behouden te worden.

Het is belangrijk dat:

- de toeristisch-recreatieve ontwikkeling in de gemeente en daaraan gekoppeld de toeristische druk op de immobiliënmarkt de eigenheid die de onderscheiden badplaatsen kenmerkt, niet volledig uniformiseert.
- de onderscheiden stedelijke structuren (dorpskernen, villawijken, hoogbouwzone...) in de gemeente leesbaar, herkenbaar blijven en mogelijk versterkt worden. Elke wijk heeft een eigen rol en betekenis waarop de gebruiks-, belevings- en beeldwaarde moet afgestemd worden.

Op vlak van verkeersleefbaarheid is het belangrijk dat de bestaande woon- en leefkwaliteit maximaal wordt behouden en dat de verkeersleefbaarheid wordt geoptimaliseerd.

In een badplaats als Nieuwpoort is de verkeersleefbaarheid zeer belangrijk. Het verkeer is immers een genererende factor: de optimalisatie van de autobereikbaarheid van de badplaatsen genereert extra-activiteiten, druk op de open ruimte, bebouwing, Bereikbaarheid wordt momenteel te vlug vertaald naar autobereikbaarheid. Het aanmoedigen van het effectieve gebruik van de aanwezige kamstructuur en het ontmoedigen van het laterale verkeer langs de kustbaan door de kernen zal de algemene leefbaarheid ten goede komen. De categorisering van het wegennet moet het juiste verkeer op de juiste wegen houden. Dit veronderstelt een selectie en een hiërarchie van een aantal verkeersassen en fiets- en openbare vervoersassen.

Het verbeteren van de (verkeers)leefbaarheid van de kernen en de samenhang van verschillende attractiepolen houdt ook de uitbouw van alternatieve vervoerswijzen en –assen in. Het veronderstelt een samenhangend ‘traag’ netwerk met als ruggengraat de IJzer. Het uitwerken van een coherent mobiliteitsbeleid moet het klimaat creëren dat de bevolking en de recreant aanzet tot het gebruik van alternatieve vervoersmiddelen (bvb. tram, fiets, ...) voor verplaatsingen binnen de gemeente.

Het mobiliteitsgegeven kent seizoensgebonden piekmomenten. Het dynamisch en subtiel omgaan met dit tijdsgebonden gegeven vormt hier de uitdaging

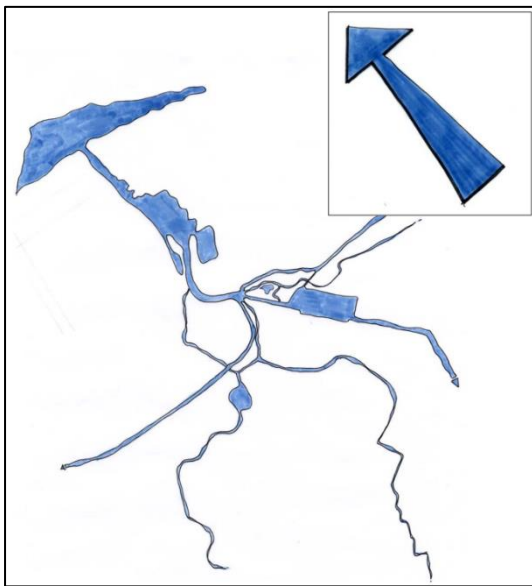
Op vlak van verkeersleefbaarheid zijn sterke maatregelen, gericht tegen sluipverkeer en hoge snelheden, essentieel. De kwetsbare zones van de Jachthavenwijk kunnen als zone 30-gebieden worden ingericht. De Dudenhovenlaan en de Cardijnlaan doen dienst als wijkverzamelwegen.

In het mobiliteitsplan wordt een voorstel gedaan om het gebruik van de kamstructuur te stimuleren en het doorgaande verkeer op de N34 (Albert I-laan) te verminderen zodat in de kernen de verkeersleefbaarheid en de kwaliteit van het openbare domein verbetert.

Om de barrièrewerking van de N34 (Albert I-laan) te reduceren en de relatie van de jachthavenwijk met de jachthaven te versterken wordt enerzijds ter hoogte van het kruispunt Victorlaan / N34 (Albert I-laan) een nieuwe aansluiting naar de havengeul en de oude jachthaven voorzien. Anderzijds wordt de bestaande oversteek tussen de Fillaertweg en het Kattesas beveiligd voor het langzame verkeer.

4.3.1. Ruimtelijke concepten:

a) Water als drager en bindmiddel



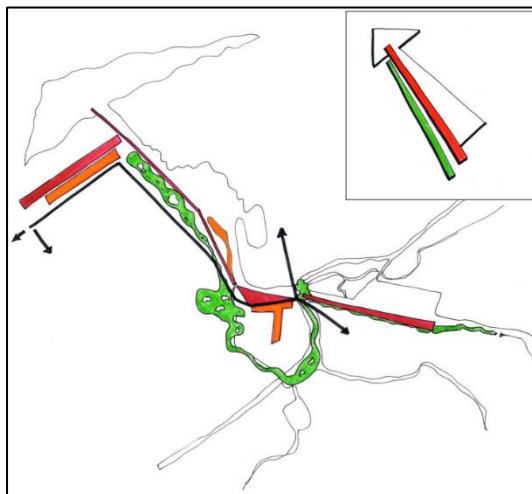
De waterinfrastructuur kan ook uitstekend functioneren als verbindingselement tussen de verschillende activiteiten en entiteiten, met name Nieuwpoort Stad, Nieuwpoort Bad, de jachthaven, het spaarbekken gebied en de polderruimte.

Zowel economische, toeristisch-recreatieve als ecologische projecten moeten ruimte krijgen om in evenwicht te ontwikkelen zoals het uitbreiden van de jachthaven, versterken van de natuurlijke structuur, de uitbouw van toeristischrecreatieve en stedelijke voorzieningen, ...

Verschillende activiteiten en assen worden met het water gelinkt, fysisch en/of visueel, waardoor de hoofdader bekrachtigd wordt. Op die manier wordt ook de attractiviteit en het publieke karakter van het gebied

versterkt. Door het verbinden van een diversiteit aan activiteitenpolen en het integreren in een bovenlokaal netwerk ontstaat een algemene meerwaarde.

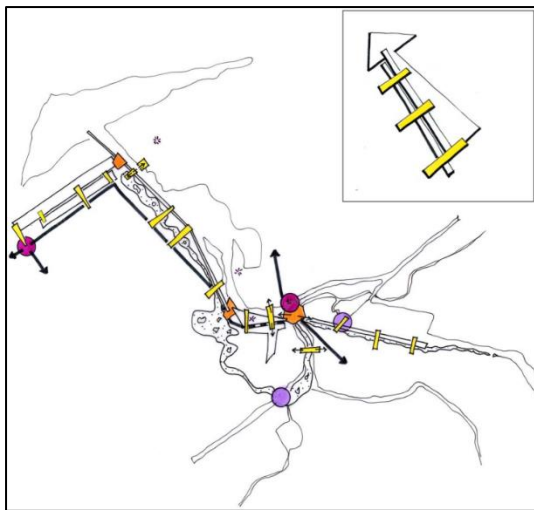
b) Natuurlijke drager versterkt door parallelle assen



Een reeks van parallelle assen aan de waterinfrastructuur ondersteunt haar verbindende en dragende functie. Een extra accent wordt gelegd op de ruimtelijke en functionele differentiatie van de verschillende assen. Het karakter en de uitstraling van elke as wordt afgestemd op zijn specifieke functie. Ter hoogte van de Jachthavenwijk maken het sport- en recreatiepark en de oude spoorwegberm deel uit van de groene as samen met het Prins Mauritspark, de groenzone langs de Albert I-laan tot en met de ambachtelijk zone ter hoogte van de Vismijn en de groene gordel langs de Oude Veurnevaart.

Het Kattesas en omgeving moet een kwalitatieve verbinding tussen de promenade, de Kaai en het sportcomplex tot stand brengen. In eerste instantie moet de belevingswaarde van de publieke ruimte opgewaarderd worden.

c) Een subtiel spel van scharnierpunten, dwarsverbindingen en poorten



Om de onderlinge samenhang en interactie tussen de verschillende assen te bevorderen worden op bepaalde plaatsen de dwarsverbindingen geaccentueerd. Zo krijgen we een samenhangend en gedifferentieerd netwerk met het accent op specifieke knooppunten.

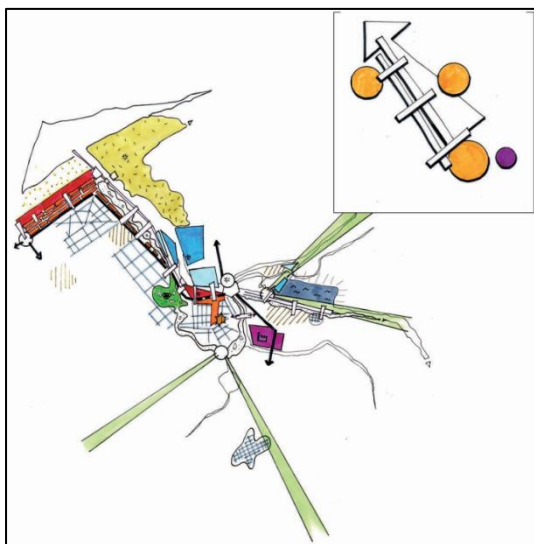
Bij het verbinden en doorbreken van de parallelle assen ontstaan er ter hoogte van het plangebied rond de volgende dwarsverbindingen boeiende zones:

- Victorlaan;
- Cardijnlaan/doorsteek naar jachthaven Krommenhoek.

Naast de fysische verbindingen is er ook oog voor visuele relaties en perspectieven. Het aanbrengen van landmarks als aantrekkings- en oriëntatiepunten kan de bezoeker lokken of richting geven.

Ook dient er aandacht te worden besteed aan rust- en knooppunten, evolutie in perspectieven, eindpunten,.... Ook 's avonds en 's nachts moet een toeristisch-recreatieve stad als Nieuwpoort haar belevingswaarde en aantrekkingskracht ten volle benutten. Het sober maar gericht en geïntegreerd aanwenden van specifieke en bijzondere verlichtingsprojecten gerelateerd aan de 'bakens' in de stad is in die zin een uitgelezen kans om de structuur en eenheid van Nieuwpoort naar voor te brengen.

d) Complementaire activiteitenpolen



De toeristisch-recreatieve activiteiten worden op de Blauwe drager geënt of door middel van paden voor langzaam verkeer met die Blauwe drager aan elkaar verbonden.

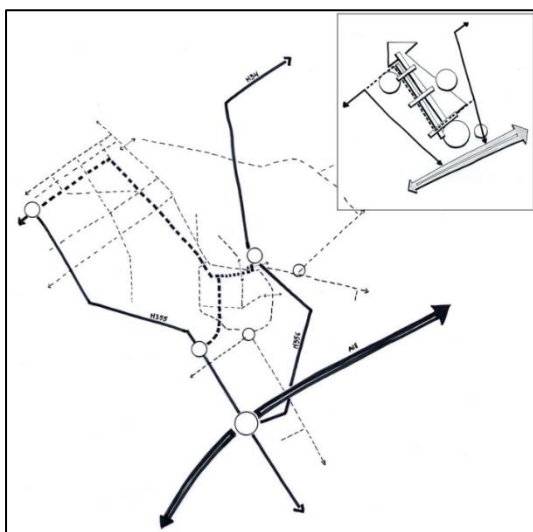
Bestaande stedelijke groenelementen zijn te verbinden en verder uit te bouwen tot een complementair netwerk van trage, groene routes. Het sportpark, de kinderboerderij, het Koningin Astridpark en het Leopold II-park kunnen samenvloeien tot een groot sportpark dat tevens het knooppunt vormt tussen de groene as langs de havengeul en de groene gordel rond Nieuwpoort Stad.

Ter hoogte van Nieuwpoort Stad kan een 'groene gordel' verder ontwikkeld worden. Samen met de bestaande 'watergordel' vormt de 'groene gordel' een kwalitatieve begrenzing en overgang naar de omliggende open ruimte. Het compacte karakter van Nieuwpoort Stad wordt hierdoor ook ondersteund. Een aansluiting naar zowel de parkzone langs de havengeul, de polderruimte via de oude spoorwegberm als de omgeving van het spaarbekken langs de IJzerroute wordt vooropgesteld.

Ook de polderruimte bezit toeristisch-recreatieve potenties maar dan eerder onder de vorm van laag dynamisch medegebruik. Het riviertoeisme zou zich kunnen ontpoppen tot een strategische hefboom voor zachte recreatie in het poldergebied. Concentratie assen voor zachte toeristisch-recreatieve ontwikkeling zijn de Oude spoorwegbedding, de IJzer, het kanaal Nieuwpoort-Plassendaele met de Kreek van Nieuwendamme en het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke.

Het wonen en de recreatieve verblijven worden bestendig en gebundeld bij voorkeur in en rond de huidige locaties. Deze zones vormen de overgang tussen de hoog dynamische toeristisch-recreatieve activiteiten rond de havengeul en het laag dynamische polderlandschap. Er zal extra aandacht uitgaan naar de overgangszones tussen de bebouwde ruimte en de open ruimte.

e) Sturen van het verkeer



Men streeft enerzijds naar een efficiënter en intenser gebruik van de aanwezige kamstructuur zodat de wegen langs de kustlijn, in hoofdzaak de Albert I - laan, ontlast worden. Anderzijds moet het autoverkeer binnen de kern verminderd worden door een aanbod aan alternatieve transportmiddelen. Een hiërarchie in de wegenstructuur wordt vooropgesteld:

- De A18 als hoofdstructuur, de N355 en de N356 als aftakkingen daarop, de Astridlaan als ontsluiting van Nieuwpoort Stad en de Elisalaan als ontsluiting van Nieuwpoort Bad.
- Het verkeer op de Koninklijke baan, komende van Lombardsijde, wordt ter hoogte van het sluizencomplex, via de Brugsesteenweg, naar de N356 afgeleid die toegang heeft tot de A18.
- Door de Elisalaan voor dubbele richtingen te benutten kan de parallelle Albert I-laan ontlast worden.
- Het creëren van overstappunten (Park-and-ride, Park-and-bike) naar een uitgebreid netwerk van langzaam verkeer binnen en tussen de kernen.

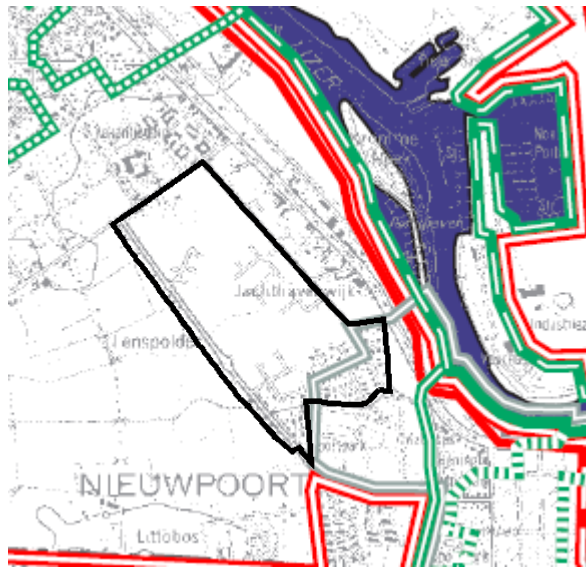
Alternatieve vervoerswijzen kunnen aangewend worden in en tussen de verschillende kernen van Nieuwpoort zoals wandelen, fietsen, skeeleren, steppen, varen,... Dit kan gestimuleerd worden door op regelmatige afstand rust- en ontmoetingsplaatsen, aanknopingspunten, lokbakens en ontsnappingswegen te voorzien. De kaai - promenade - zeedijk kan als hoofd 'kuierroute' fungeren. De waterinfrastructuur dient zijn functie voor watertransport, zowel tussen de kernen als verder richting zee of IJzervallei te vervullen. De groene paden doorkruisen de parkinfrastructuren en de groene gordel zoomt de stad af en maakt de verbinding naar de polderruimte, de havengeulpromenade leidt ons naar de jachthaven, ...



Alternatieve routes op en langs het water kunnen boeiende interacties tussen activiteiten teweeg brengen zodat een wederzijdse meerwaarde ontstaat.

Concreet: bestaande fiets- en wandelpaden aan elkaar linken, benutten van de waterlopen als transportmedium (veerdienst, watertram: strand, havengeul, jachthaven, kaai, ganzenpoot, ..., riviertoeisme: roeibootjes, kayaks, pontons,...), voetgangersbrug over IJzer, onderdoorgang lange

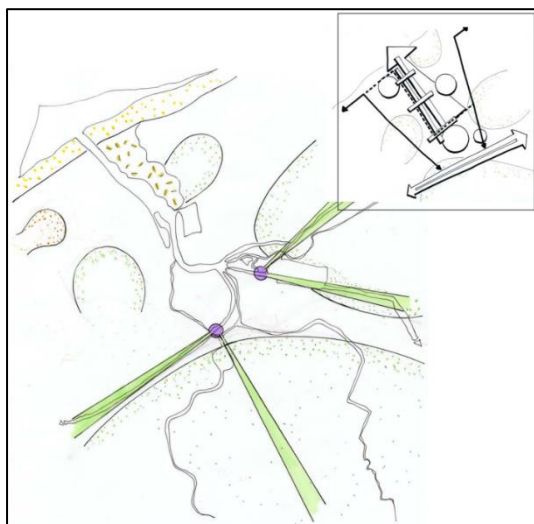
brug (uitgevoerd), promenade en kuierroute (parcours: zeedijk, staketsel, park, oude jachthaven, handelshaven, vismijn, kaai, ganzenpoot, spaarbekken, Sint-Joris, groene gordel, oude spoorwegbedding, ...). Deze trage of alternatieve wegen dienen in een traag netwerk te evolueren. Dit netwerk dient een brede waaier van attractiepolen te verbinden.

Dwars door het plangebied loopt de wandelroute de 'Lenspolderwandeling'.



Fietsroute		Hooipieteroute
		Flanders cycling valey
		Koolhof
Wandelroute		Lenspolderwandeling

f) De eigenheid van open ruimte-entiteiten versterken



De eigenheid van de verschillende open ruimtegehelen dient behouden en versterkt te worden door verdichtingskansen in de verstedelijkte kustzone verder te benutten, het open houden van het polderlandschap, de overgangsgebieden behouden en waar mogelijk het verbeteren van de visuele en ecologische transparantie.

Binnen de open ruimte onderscheiden we het strand en duinenlandschap, het slikken en schorrenlandschap, het polderlandschap en verschillende overgangsvormen. De eigenheid en diversiteit van elk van deze open ruimtegehelen (en de subzones) zal gehandhaafd en versterkt worden.

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 te onderscheiden gebieden binnen de polderruimte zijn: de uitgestrekte Middellandpolder, een open samenhangend landbouwgebied in het zuidelijke deel van de gemeente, de meer versnipperde maar vaak waardevolle Nieuwlandpolder (waaronder de Lenspolder en de Groot Nieuwlandpolder) en het geïsoleerde tuinbouwgebied aansluitend op de IJzermonding.

4.4. Hemelwaterplan Nieuwpoort

De Stad Nieuwpoort is omgeven door waterpartijen. Elk van deze waterpartijen heeft een ander peil en sommige beïnvloeden elkaar. Bij neerslag zal het water in de toekomst meer en meer naar omliggende waterpartijen of het grondwater worden afgevoerd, wat een impact zal hebben op de optredende peilen. Om de investeringen in het gescheiden afvoeren van regenwater te optimaliseren gaf de Stad Aquafin de opdracht om een Hemelwaterplan op te maken.

5. Planopzet

Zie ook plan: 'bestemmingsplan'.

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan is een gebiedsdekkend uitvoeringsplan.

Voorliggend GemRUP wordt opgemaakt in functie van een actualisering van zowel bestemming als inrichting van het plangebied.

Er wordt steeds gestreefd naar het ontwerpen van een duurzaam plan. Voor het creëren van een eenduidige visie rond de ruimtelijke ontwikkelingen in Nieuwpoort is het belangrijk dat er synergie heerst tussen het onderhavig RUP en andere RUP's binnen de gemeente. Daarnaast dient het RUP een antwoord te bieden op de visie conform het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS). Echter dient ook gekeken te worden naar de recentere beleidsvisies.

Op vlak van wonen zou er kunnen worden gestreefd naar een hogere dichtheid binnen deze wijk (zuinig ruimtegebruik, ruimtelijk rendement). Ruimtelijk rendement is de mate waarin het ruimtebeslag gebruikt wordt voor maatschappelijke doeleinden. Het genereren van hoger ruimtelijk rendement gebeurt door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, en dit op de best gelegen plaatsen. De ontwikkeling van woongelegenheden, werkplekken, voorzieningen en infrastructuren gebeurt door bestaande bebouwde ruimtes te transformeren en zo weinig mogelijk door open en onbebouwde ruimte in te nemen (Strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, V.R. 20/07/2018).

Daarnaast is er een grote vraag aan tweede verblijven binnen Nieuwpoort. Deze worden grotendeels opgevangen door een hoog aanbod aan (nieuwbouw)appartementen. Echter ligt de prijs van de woningen binnen Nieuwpoort hierdoor een stuk hoger. Heel wat grondgebonden woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw appartementen. Voor gewone jonge gezinnen wordt het daardoor moeilijker een (betaalbare) grondgebonden woning met tuin te vinden. Dit komt ook de dienstverlenende functies binnen Nieuwpoort niet ten goede (scholen, grootwarenhuizen,...). Daarnaast wil de Stad voorkomen dat Nieuwpoort tijdens de week een 'slaapstad' wordt en tijdens het weekend en vakanties uit de voegen treedt. Er kan een oplossing gevonden worden in het voorzien van eventuele woningsplitsing of perceelsplitsing van villapercelen binnen de Jachthavenwijk, en hier enkel eengezinswoningen voor permanente bewoning toe te laten. Zo kan binnen de bestaande bebouwde ruimte een hoger rendement gecreëerd worden en komt er een aanbod vrij voor jonge gezinnen op zoek naar grond gebonden woningen. De jachthavenwijk heeft eveneens een goed uitgebouwd netwerk trage verbindingen, groen en recreatievoorzieningen (wandel- en fietspaden, speelpleintjes, nabijgelegen sportcomplex en kinderboerderij...)

Verkavelingen rond steden en dorpen hebben lage bevolkingsdichtheden. Herontwikkeling biedt dus mogelijkheden om het bestaande ruimtebeslag beter te benutten.

Het verhogen van het ruimtelijk rendement creëert maatschappelijke winsten. Slapend kapitaal in het patrimonium wordt geherwaardeerd. Kosten worden bespaard op infrastructuur en nutsvoorzieningen. Door vergrote gebruiksintensiteit zullen (publieke en private) voorzieningen meer renderen. De open ruimte kan zodoende ook meer gevrijwaard blijven. De kansen voor rendementsverhoging hangen af van de ligging in het duurzaam vervoersysteem, de nabijheid van

voorzieningen en de ligging ten opzichte van de open ruimte en groenblauwe aders (Strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, V.R. 20/07/2018).

Daarnaast verandert de samenstelling van de bevolking als gevolg van migratie, vergrijzing en gezinsverdunding. De vraag naar inkomensgerelateerd wonen blijft ook belangrijk. Het woningbestand moet op deze trends mee evolueren waarbij het opvangen van de vraag naar kwalitatieve compacte woonegelegenheden, nieuwe vormen van samenwonen en het realiseren van een sociale mix (jong/oud, alleenstaanden/gezinnen, multicultureel, inkomen, enz.) een opgave is. Aantrekkelijke (semi-)publieke ruimtes waar mensen elkaar (spontaan) ontmoeten bevorderen de sociale cohesie.

De woningmarkt moet beter kunnen inspelen op de levensloop en inkomenssituatie van mensen en dynamiek in gezinnen. De flexibiliteit op het niveau van zowel de woningmarkt (verhuizen) als de woonegelegenheden (woonegelegenheden aanpassen) moet vergroten. (Strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, V.R. 20/07/2018).

Ook knooppunten van vervoersstromen vormen een belangrijk aspect in nieuwe ontwikkelingen. Er wordt binnen het plangebied nader bekeken waar men op knooppunten kan inspelen en waar men eventueel infrastructuur kan verbeteren/uitbouwen om collectieve vervoers- / trage verbindingen doorheen het plangebied te optimaliseren (Strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, V.R. 20/07/2018).

Tenslotte dient aandacht besteed te worden aan de groen-blauwe dooradering van het gebied.

De ontwikkeling van groenblauwe aders is een randvoorwaarde voor ruimtelijk rendementsverhoging en nieuwe ruimte-inname. Rendementsverhoging kan enkel als er voldoende kwalitatief stadsgroen en publieke ruimte is: wijkgroen, bruikbare parken en goed bereikbare groengebieden om de stad.

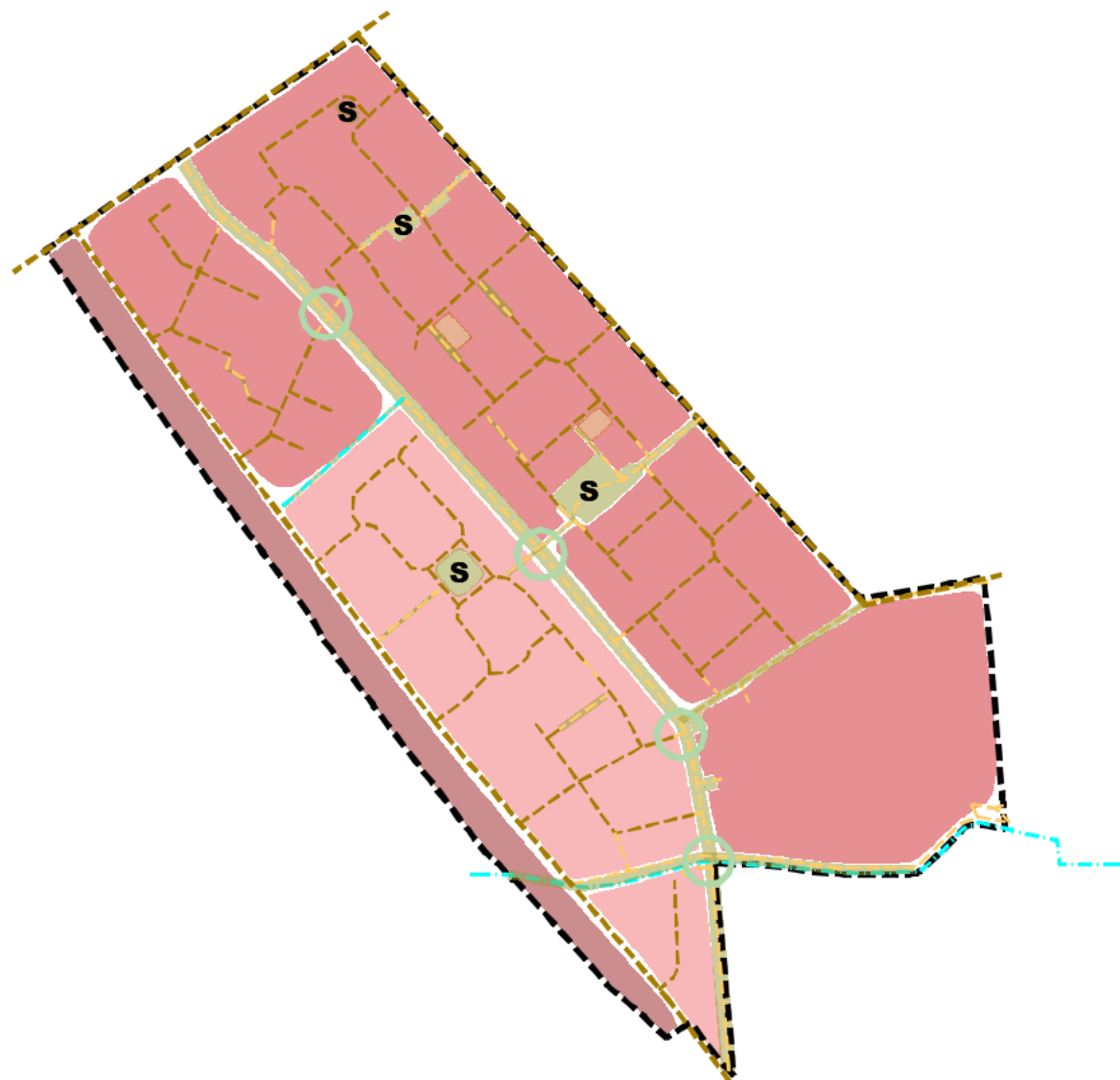
Zorgvuldig verdichten dwingt tot het optimaal gebruik van de openbare ruimte. Water en ruimte voor waterberging spelen daarin een belangrijke rol. Het zichtbaar maken van groenblauwe aders in de bebouwde omgeving versterkt de belevingswaarde en draagt bij tot het beter functioneren van natuurlijke kringlopen (Strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, V.R. 20/07/2018).












Het is belangrijk dat:

- de toeristisch-recreatieve ontwikkeling in de gemeente en daaraan gekoppeld de toeristische druk op de immobiliënmarkt de eigenheid die de onderscheiden badplaatsen kenmerkt, niet volledig uniformiseert.
- de onderscheiden stedelijke structuren (dorpskernen, villawijken, hoogbouwzone...) in de gemeente leesbaar, herkenbaar blijven en mogelijk versterkt worden. Elke wijk heeft een eigen rol en betekenis waarop de gebruiks-, belevings- en beeldwaarde moet afgestemd worden.

De verkavelingsvoorschriften van de diverse goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen, die gelegen zijn binnen het plangebied dienen te worden aangepast aan de hedendaagse noden en dienen op elkaar te worden afgestemd. De bestaande verkavelingen binnen het plangebied zullen worden geschrapt en vervangen door eenduidige voorschriften binnen onderhavig RUP.

5.1. Structuur plangebied



-  knooppunt trage verbinding
-  groene verbinding
-  lokale weg (verbinden en verzamelen)
-  lokale weg (wijkniveau)
-  trage verbinding
-  waterweg
-  residentiële woningen - tussen Dudenhofenlaan - Lenspolder
-  residentiële woningen - grotendeels alleenstaande villabouw
-  residentiële woningen - halfopen en gesloten bebouwing - sociale woningbouw
-  braakliggende grond
-  speelplein



-  wijkverzamelweg
-  trage verbinding
-  waterloop

5.2. Bestemmingsplan

Artikel 1: residentiële woonzone

De zone behelst verschillende goedgekeurde verkavelingen, bestaande uit open bebouwing die hoofdzakelijk geënt is op permanente bewoning (grondgebonden eengezinswoningen).

De verkavelingen, gelegen binnen de contouren van het RUP, worden opgeheven na goedkeuring van voorliggend RUP.

De voorschriften worden ruim opgemaakt om te kunnen voldoen aan de beleidsopties qua verdichten en om te kunnen in spelen op de hedendaagse maatschappelijke noden (zie eerder 'Beleidsmatige context').

Er wordt enkel open en halfopen bebouwing toegelaten. Gelet op de mogelijkheid tot perceels- of woningsplitsing worden 2 bouwlagen + dak toegelaten. Gelet op het feit dat enkel open en halfopen bebouwing toegelaten (dus geen gesloten bebouwing) en de afstand tot naastliggende woningen voldoende ruim is (3m tot de bouwvrije kavelgrens, aldus 6m tot woning op aanpalend perceel), zal de impact van het toelaten van 2 bouwlagen + dak geen negatieve effecten veroorzaken op de beleving in de wijk.

Artikel 2: woonzone 'Dudenhofenlaan'

De zone kent een andere typologie en invulling dan de residentiële zone.

Deze zone behelst eveneens verschillende goedgekeurde verkavelingen, bestaande uit open, halfopen en gesloten bebouwing die hoofdzakelijk geënt is op permanente bewoning (grondgebonden eengezinswoningen).

De verkavelingen, gelegen binnen de contouren van het RUP, worden opgeheven na goedkeuring van voorliggend RUP.

Artikel 3: bouwvrije tuinzone

Binnen de grenzen van onderhavig RUP werden restgronden verkocht aan aanpalende eigenaars. Deze restgronden moeten groen blijven en kunnen niet bebouwd worden. Deze restgronden worden aldus bestemd als 'bouwvrije tuinzone'.

Binnen deze zone is enkel groenaanleg toegelaten.

Binnen deze zone zijn geen verhardingen, constructies of gebouwen (inclusief serres), toegelaten.

Artikel 4: waterloop

De waterloop zonder naam dat het plangebied begrensd wordt opgenomen in de bestemmingszone 'Artikel 3: waterloop'. Deze waterloop vormt een belangrijk lineair element binnen het groenblauwe netwerk.

Artikel 5: reservatiestrook waterloop (overdruk)

Langsheen de waterloop zonder naam dat het plangebied begrensd wordt een reservatiestrook van 5 meter afgebakend ten behoeve van onderhoud, herstel en inrichting van de strook aan weerszijden van de waterloop.

Artikel 6: openbaar domein

Voor het openbaar domein wordt een afzonderlijke bestemming voorzien.

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis / openbaar domein en daarbij horende nutsinfrastructuur en vrije ruimten.

Artikel 7: trage verbinding (indicatieve aanduiding)

Het plangebied wordt gekenmerkt door een kwalitatief langzaam verkeersnetwerk. Dit vormt een belangrijke kwaliteit in het gebied. Het openbaar domein en het behoud of de verdere uitbouw van dit langzaam verkeersnetwerk wordt dan ook vertaald in het plan.

Ter hoogte van de indicatieve aanduiding dienen de bestaande trage verbindingen te worden behouden.

Een verdere uitbouw kan, maar wordt gelet de reeds bestaande uitbouw, niet noodzakelijk geacht.

Artikel 8: groene verbinding (indicatieve aanduiding)

Het plangebied wordt gekenmerkt door een kwalitatief groen netwerk. Dit vormt een belangrijke kwaliteit in het gebied.

Ter hoogte van de indicatieve aanduiding dienen de bestaande groene verbindingen te worden behouden.

Een verdere uitbouw kan, maar wordt gelet de reeds bestaande uitbouw, niet noodzakelijk geacht.

6. Passende beoordeling en verscherpte natuurtoets

6.1. Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen (Natura 2000)

De Europese Vogelrichtlijn is bedoeld om alle vogelsoorten in Europa in stand te houden en te herstellen. In deze gebieden dienen maatregelen getroffen te worden voor de bescherming van de vogelsoorten en van hun leefgebieden. Bovendien moet men ook de rui-, overwinterings- en rustplaatsen van geregeld voorkomende trekvogelsoorten, onder andere watervogels en ganzen, beschermen.

De Europese Habitatrichtlijn streeft naar de instandhouding en het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde fauna en flora in de verschillende lidstaten.

De instandhouding van de habitat wordt als gunstig beschouwd cf. art. 36ter van het natuurdecreet (dd. 21/10/1997).

Het onderhavig RUP wordt ten noorden begrensd door een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied in de zin van de Vogelrichtlijn/Habitatrichtlijn. Namelijk het habitatrichtlijngebied (Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin, BE2500001). Dit habitatrichtlijngebied bevindt zich ook ten oost, noordoosten van het plangebied

De planinitiatieven hebben geen invloed op dit gebied.



Figuur: Vogel- en habitatrichtlijngebieden (bron: www.geopunt.be)

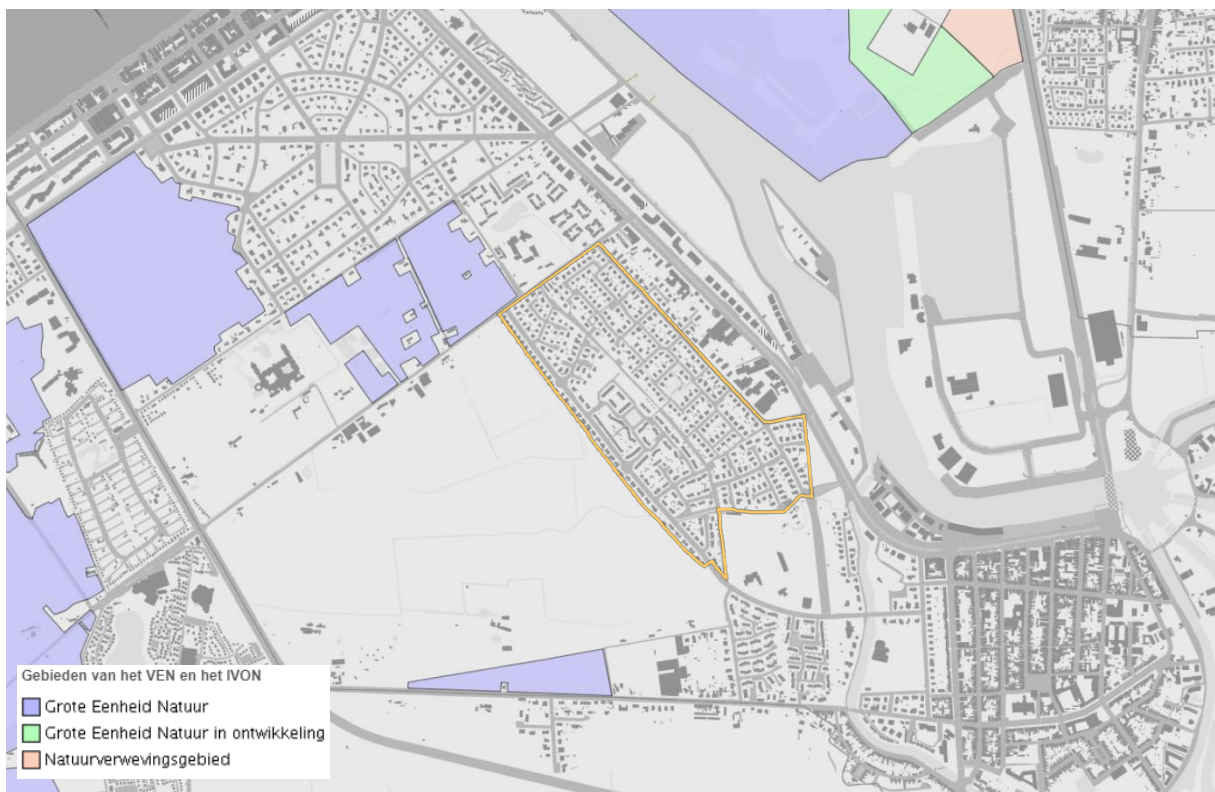
De planinitiatieven binnen dit GemRUP hebben geen directe relatie met deze vogel- en/of habitatrichtlijngebieden. Er kan gesteld worden dat het onderhavig RUP geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken.

6.2. VEN- en IVON gebieden

Het betreft gebieden die de Vlaamse Regering afbakende in uitvoering van het Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu van 21 oktober 1997 en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De gebieden van het VEN en het IVON vormen samen een netwerk van waardevolle natuurgebieden in Vlaanderen. Binnen deze gebieden wordt een beleid gevoerd dat gericht is op de instandhouding van de natuur, met specifieke beschermingsmaatregelen en middelen.

Het onderhavig RUP wordt ten noorden begrensd door een VEN- of IVON gebied, namelijk de Grote Eenheid Natuur (GEN) 'De Westkust'.

De planinitiatieven hebben geen invloed op dit gebied.

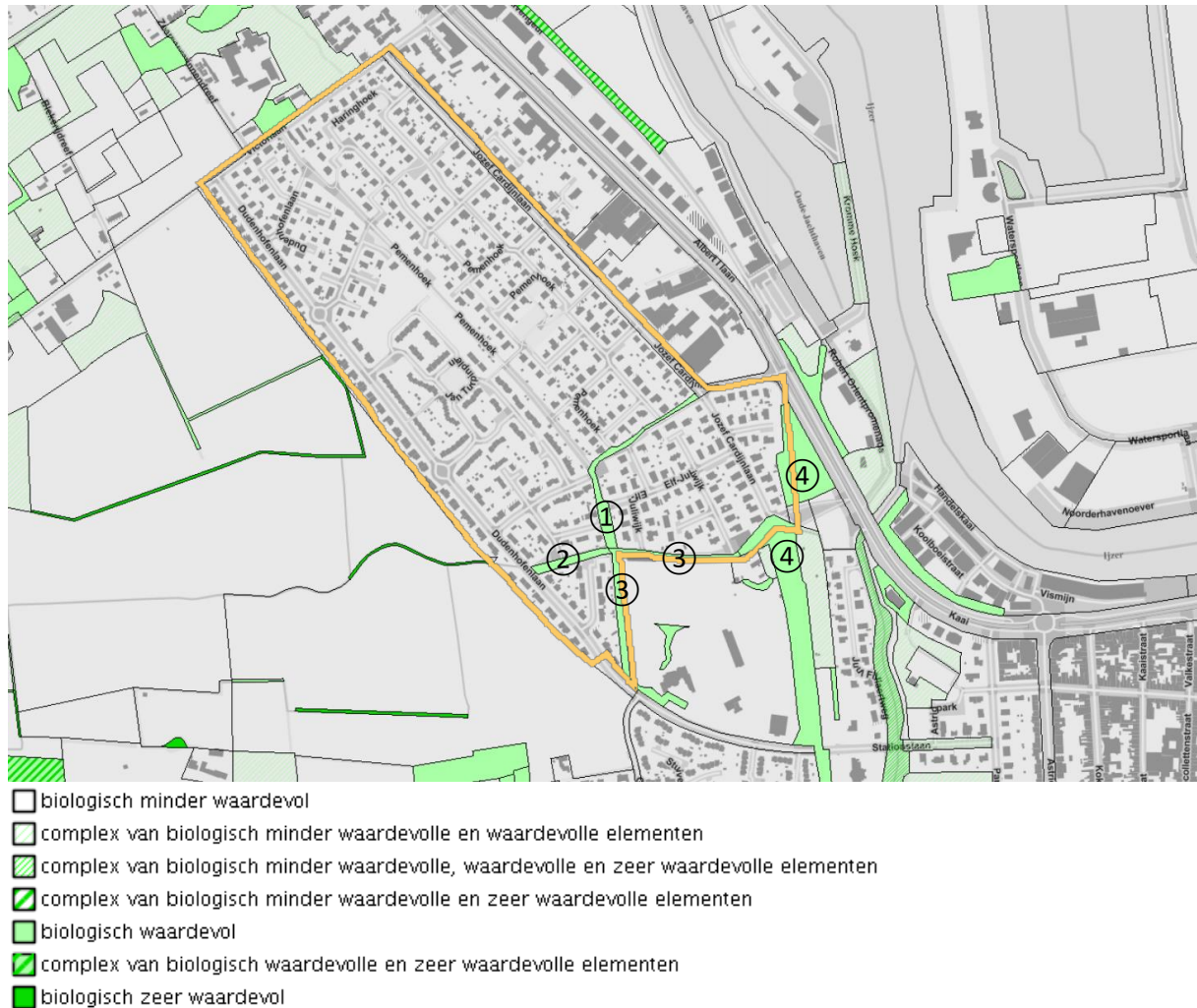


— Contouren RUP

Figuur VEN- en IVON-gebieden (bron: www.geopunt.be)

6.3. Biologische waarderingskaart

Volgens de biologische waarderingskaart (BWK) bevinden zich binnen de grenzen van het RUP en in de nabijheid van het plangebied heel wat biologisch minder waardevolle tot zeer waardevolle gebieden.



Figuur: Biologische waarderingskaart (bron: www.geopunt.be)

①	Bomenrij met dominantie van gewone es (<i>Fraxinus excelsior</i>) en populier (<i>Populus sp.</i>).
②	Bomenrij met dominantie van populier (<i>Populus sp.</i>), bermen, perceelranden,... met rietland en andere vegetaties van het rietverbond.
③	Bomenrij met gemengd loofhout
④	Jong, gemengd loofbos (exclusief populier)

7. Plan-M.E.R.

Voor de M.E.R.-screening van onderhavig RUP wordt verwezen naar de screeningnota die werd opgemaakt voor het origineel RUP Jachthavenwijk-Lenspolder.

De opmaak van het GemRUP Jachthavenwijk-Lenspolder werd aan Geomex gegund op 29 december 2008.

Het RUP Jachthavenwijk-Lenspolder werd bij gemeenteraadsbeslissing van 28 november 2013 in twee gesplitst:

1. RUP Albert I-Laan – Jozef Cardijnlaan – Victorlaan (GR. 23/03/2017)
2. RUP Jachthavenwijk – Lenspolder (onderhavig RUP)

(zie bijlage beslissing gemeenteraad 28/11/2013).

Voor het origineel RUP Jachthavenwijk-Lenspolder werd een ontheffing tot plan-M.E.R.-plicht verkregen op 07/08/2012.

Daarna werd bij beslissing door het College van Burgemeester en Schepenen (d.d. 19/02/2019) het plangebied van het RUP Jachthavenwijk-Lenspolder ingekrompen.

Gezien de planinitiatieven voldoende gevat zijn door de reeds gemaakte plan-M.E.R.-screening, wordt ervan uitgegaan dat het voorgenomen plan van onderhavig RUP op zijn beurt geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-M.E.R. ook hier niet nodig is.

8. Ruimtebalans

Uitgedrukt in vierkante meter, afgerond op 0 m²

Categorieën zoals bepaald in VCRO	Gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 06/12/1976)	Onderhavig RUP Jachthavenwijk-Lenspolder	Saldo
Wonen	440 649	318 021	- 122 628
Lijninfrastructuur	0	122 628	+ 122 628
Totaal	440 649	440 649	0

9. Op te heffen plannen en voorschriften

Volgende plannen en voorschriften worden opgeheven na goedkeuring van onderhavig gemeentelijk RUP Jachthavenwijk-Lenspolder:

- het gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 06/12/1976) voor de delen die gelegen zijn binnen de contour van onderhavig RUP;
- de onderstaande verkavelingen, gelegen binnen de contour van onderhavig RUP:

<i>Volgnr. plan</i>	<i>Dossiernr. gemeente</i>		<i>Dossiernr. Ruimte Vlaanderen</i>	<i>Datum goedkeuring</i>
1	V059	1	VK.541.1011 JE	01/10/1980
2	V078	1	--	11/04/1991
3	V057	1	VK.541.1009	03/11/1980
	V057	2	VK.541.1009	13/09/1982
	V057	5	VK.541.1009	20/08/1990
4	V082	1	5/38016/1030/JVO/AS	06/11/1990
5	V080	1	VK.541.1024 AS	05/08/1988
6	V065	1	VK.541.1024 AS	24/03/1988
7	V104	1	5.00/38016/1022.3	06/07/2006
8	V061	1	VK.541.1014 JE	28/02/1983
9	V063	1	VK.541.1014/PR/AMC	03/05/1983
	V063	2	5.00/38016/1014.3	16/01/2012
10	V037	1	VK.72/236.073/LR/DC	19/11/1976
	V037	2	5.00/38016/373.2	02/10/2015

10. Register planbaten, planschade en/of compensatie

Een grafisch weergave van (delen van) de percelen waarop planbaten of planschade van toepassing is, is hiernavolgend terug te vinden. Dit heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen.

Gezien zowel de huidige als nieuwe bestemming onder de categorie wonen en lijninfrastructuur ressorteert, zijn er geen planbaten/planschade van toepassing.



planbaten mogelijk (Vlaamse Codex RO art. 2.6.4.)

	groen ----> wonen
	landbouw ----> wonen
	recreatie ----> wonen
	openbaar nut ----> wonen
	bedrijvigheid ----> wonen
	groen ----> bedrijvigheid
	landbouw ----> bedrijvigheid
	recreatie ----> bedrijvigheid
	openbaar nut ----> bedrijvigheid
	groen ----> recreatie
	landbouw ----> recreatie
	groen ----> landbouw
	groen ----> oppervlaktedelfstoffen
	landbouw ----> oppervlaktedelfstoffen

planschade mogelijk

	bedrijvigheid ----> groen
	bedrijvigheid ----> landbouw
	bedrijvigheid ----> openbaar nut
	bedrijvigheid ----> recreatie
	bedrijvigheid ----> oppervlaktedelfstoffen
	openbaar nut ----> groen
	openbaar nut ----> landbouw
	openbaar nut ----> oppervlaktedelfstoffen
	recreatie ----> groen
	recreatie ----> landbouw
	recreatie ----> oppervlaktedelfstoffen
	wonen ----> bedrijvigheid
	wonen ----> openbaar nut
	wonen ----> groen
	wonen ----> landbouw
	wonen ----> recreatie
	wonen ----> oppervlaktedelfstoffen

11. Planproces

Ontheffing plan-MER-plicht

Adviesvraag	07/05/2012
ontheffing	07/08/2012

Voorontwerp

Adviesvraag	22/11/2018
Gecoro	03/12/2018
Plenair overleg	10/12/2018
CBS	19/02/2019

Ontwerp

Voorlopige vaststelling	07/11/2019
Openbaar onderzoek	van 02/12/2019 t.e.m. 30/01/2020
Gecoro	17/02/2020
Definitieve vaststelling	09/04/2020

Bijlagen

Hierbij wordt een overzicht gegeven van de bijlagen die aan dit dossier werden toegevoegd. De verschillende bijlagen werden integraal opgenomen achteraan deze bundel.

1. Beslissing gemeenteraad 28/11/2013;
2. Screeningsnota plan-MER-plicht;
3. Ontheffing plan-MER-plicht;
4. Adviezen voorontwerp;
5. Advies gecoro;
6. Verslag plenaire;
7. Uittreksel uit het notulenboek van het CBS 19/02/2019
8. Voorlopige vaststelling gemeenteraad;
9. Adviezen ontwerp;
10. Verslag gecoro;
11. Definitieve vaststelling gemeenteraad

STAD NIEUWPOORT

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD IN ZITTING OP 28 NOVEMBER 2013.

Jos Decorte Voorzitter;
Roland Crabbe Burgemeester;
Geert Vanden Broucke, Els Filliaert-Vanlandschoot, Kris Vandecasteele, Rik Lips, Bert Gunst
Schepenen;
Frans Lefevre OCMW-Voorzitter;
Philip Rathé, Roland Woestijn, Karin Debryne-Vancoillie, Wim Demeester, Ann Gheeraert, Eddy
Louwie, Arnel Lemaire, Matthias Priem, Jo Rousseau, Sabine Slembrouck, Els De Ceuninck, Adina
Counye Raadsleden;
Benoit Willaert Secretaris;

OPENBARE ZITTING:

22 GEMEENTELIJK RUP JACHTHAVENWIJK - LENSPOOLDER: OPSPLITSEN STUDIEOPDRACHT.

De Raad,

Gelet op art. 42 van het gemeentedecreet;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nieuwpoort goedgekeurd door de deputatie
West-Vlaanderen dd. 9 december 2010, inzonderheid op:

"- De deputatie gaat akkoord met de toekomstig uitbreiding van de KMO-zone Noord de Noordvaart, voor lokale bedrijvigheid
(RG. P.78). Evenwel kan, gezien de motivering voor de uitbreiding, hiervoor geen RUP worden opgemaakt zonder gelijktijdige
planinitiatieven voor de bestaande te herlokaliseren bedrijven."

Gelet op het raadsbesluit dd. 18 september 2008 houdende vaststelling van de aannemings-
voorwaarden en gunningswijze van de studieopdracht tot het opmaken van het BPA Jachthavenwijk -
Lenspolder;

Gelet op het raadsbesluit dd. 18 september 2008 houdende vaststelling van de zonering tot
opmaak van het Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder: de Victorlaan als noordgrens, de
gewestweg Albert I Laan als oostgrens, de Juul Filliaertweg als zuidgrens en de Stationslaan met
aansluitend de Dudenhofenlaan en de achterperceelgrenzen van de woningen gelegen langs de
Dudenhofenlaan als westgrens;

Gelet op het raadsbesluit dd. 29 december 2008 houdende aanduiding van de b.v.b.a. Geomex
Kapelleriestraat 38840 Staden als urbanist tot het opmaken van het Gemeentelijk RUP
Jachthavenwijk - Lenspolder;

Gelet op het voorstel van het college van burgemeester en schepenen dd. 4 november 2013 tot het
opsplitsen van de studieopdracht tot opmaak Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder;

Overwegende dat de deputatie bij goedkeuring van het GRS Nieuwpoort akkoord gaat met de
toekomstig uitbreiding van de KMO-zone Noord de Noordvaart, voor lokale bedrijvigheid (RG. P.78);
dat evenwel, gezien de motivering voor de uitbreiding, hiervoor geen RUP kan worden opgemaakt
zonder gelijktijdige planinitiatieven voor de bestaande te herlokaliseren bedrijven; dat voorgesteld
wordt om de studieopdracht op te splitsen in 2 deelzones, zijnde:

- deelzone 1: Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan met als zonering: de
Victorlaan als noordgrens, de gewestweg Albert I Laan als oostgrens en de Jozef Cardijnlaan als
west- en zuidgrens;

- deelzone 2: Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder met als zonering: de Victorlaan als
noordgrens, de Jozef Cardijnlaan als oostgrens, de Juul Filliaertweg als zuidgrens en de Stationslaan
met aansluitend de Dudenhofenlaan en de achterperceelgrenzen van de woningen gelegen
langs de Dudenhofenlaan als westgrens.

BESLUIT BIJ EENPARIGHEID:

Art.1.- De studieopdracht tot opmaak Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder op te splitsen in 2 deelzones, zijnde:

- deelzone 1: Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan met als zonering: de Victorlaan als noordgrens, de gewestweg Albert I Laan als oostgrens en de Jozef Cardijnlaan als west- en zuidgrens;
- deelzone 2: Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder met als zonering: de Victorlaan als noordgrens, de Jozef Cardijnlaan als oostgrens, de Juul Filliaertweg als zuidgrens en de Stationslaan met aansluitend de Dudenhofenlaan en de achterperceelgrenzen van de woningen gelegen langsheen de Dudenhofenlaan als westgrens.

Art.2.- Kennis van dit besluit te geven aan de urbanist, DRuM, RWO en de cel stedenbouw.

Namens de Gemeenteraad:



De Voorzitter,
(get.) Jos Decorte.
Nieuwpoort, 2 december 2013.

Voor een sluitend afschrift:

De Voorzitter,

Jos Decorte.

De Secretaris,
(get.) Benoit Willaert

De Secretaris,

Benoit Willaert

Screening plan-MER-plicht voor GRUP
'Jachthavenwijk-Lenspolder'
te Nieuwpoort
Ten behoeve van opmaak GRUP
'Jachthavenwijk-Lenspolder'

Juli 2012

GEOMEX bvba /Kapelleriestraat 3 / 8840 STADEN / tel. 051/70 25 75 / fax 051/70 50 55

www.geomex.be / geomex@skynet.be

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	2
2.	INITIATIEFNEMER	3
3.	LIGGING EN BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED.....	4
4.	BESCHRIJVING VAN HET GRUP	12
4.1.	Doel	12
4.2.	Reikwijdte van het plangebied	13
5.	ONERZOEK TOT M.E.R.	14
5.1.	Onderzoek noodzaak passende beoordeling	14
5.1.1.	Natura 2000.....	14
5.1.2.	Biologische waarderingskaart	15
5.1.3.	VEN- en IVON-gebieden	18
5.2.	RUP kader voor vergunning van bijlage I/II uit de project-MER-regelgeving.....	19
5.3.	Motivatie ‘onderzoek tot M.E.R.’	19
5.3.1.	Planonderdelen	19
5.3.1.1.	Gewestplan:.....	19
5.3.1.2.	GRS Nieuwpoort (BD. 09/12/2010), bindend gedeelte.....	20
5.3.1.3.	Verkavelingen	22
5.3.1.4.	Ruilverkavelingen	22
5.3.1.5.	Voorgenomen plan.....	23
5.3.2.	Bespreking	29
5.3.2.1.	Vergelijking voorgenomen plan met het geldend plan of bestaande toestand....	29
5.3.2.2.	Afweging ten opzichte van de effectdisciplines	35
5.3.3.	Grensoverschrijdende of gewestoverschrijdende effecten	56
6.	Conclusie	56

1. INLEIDING

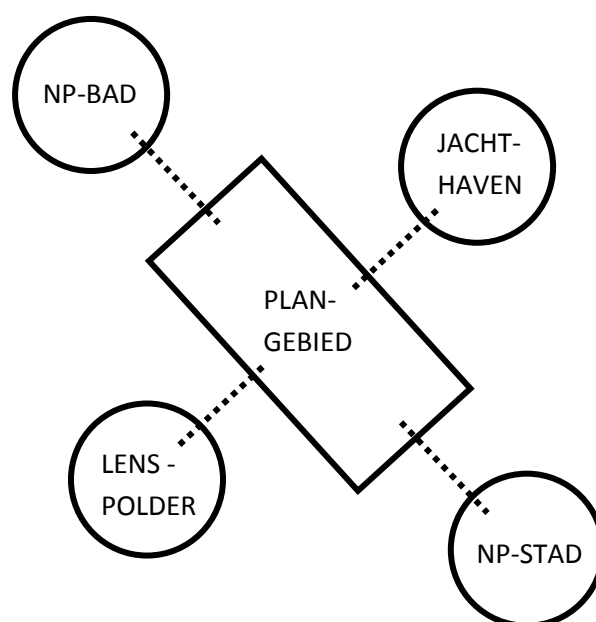
De Europese richtlijn 2001/42/EG bepaalt welke plannen aan een milieueffectrapportage onderworpen moeten worden. Alle ruimtelijke uitvoeringsplannen vallen ondubbelzinnig onder het toepassingsgebied van deze richtlijn. Dit wil echter niet zeggen dat voor elk ruimtelijk uitvoeringsplan een milieueffectrapport (plan-MER) moet opgesteld worden. In heel wat gevallen kan een zgn. 'onderzoek tot m.e.r.' volstaan.

In 2007 verscheen het 'plan-m.e.r.-decreet' en het 'plan-m.e.r.-besluit' in het Belgisch Staatsblad. In 2008 volgde het integratiespoorbesluit voor milieueffectrapportage over RUP's.

Het integratiespoor houdt in dat de milieueffectrapportage plaatsvindt tijdens het voorbereidende proces voor de opmaak en voor de vaststelling van het RUP. De milieueffectrapportage levert gegevens aan inzake de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen RUP.

Indien blijkt dat er een plan-MER dient opgemaakt te worden, dient de procedure van het plan-MER te worden gevolgd. Het plan-MER dient goedgekeurd te worden ten laatste vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp van RUP.

Deze nota betreft het onderzoek tot de plan-MER-plicht van het GRUP 'Jachthavenwijk-Lenspolder'. Dit GRUP omvat een verkaveld tussengebied, met suburbane woonuitbreiding, die Nieuwpoort-bad en Nieuwpoort-stad morfologisch bindt. De potenties voor dit gebied liggen in het kwalitatief verbinden van de twee kernen en in het versterken van de linken met de jachthavens en de Lenspolder.



Op vandaag zijn binnen het plangebied diverse goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen gelegen. Deze verkavelingen dateren van de jaren 1976 tot en met de jaren 1990. De verkavelingsvoorschriften zijn verouderd en dienen aangepast te worden aan de hedendaagse noden, zoals het voorzien van carports en tuinbergingen, mogelijkheden creëren tot het voorzien van kangoeroe-woningen, restgronden met openbaar groen wijzigen zodat deze restgronden kunnen ingelijfd worden door de aanpalende eigenaars,....

In het RUP zijn het sportpark en de kinderboerderij gesitueerd. Het sportpark en de kinderboerderij zijn volgens het gewestplan Veurne-Westkust, goedgekeurd bij koninklijk besluit dd. 6 december 1976, gelegen in woonzone. Hiervoor dient een sport- en recreatiezone voorzien te worden in het RUP.

In het plangebied is een gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen voorzien langsheen de gewestweg Albert I Laan. Deze zone dient omgevormd te worden tot woonzone.

2. INITIATIEFNEMER

Stadsbestuur Nieuwpoort
Marktplein 7
8620 Nieuwpoort

Contactpersoon: Marc Vandevælde
Stedenbouwkundig ambtenaar

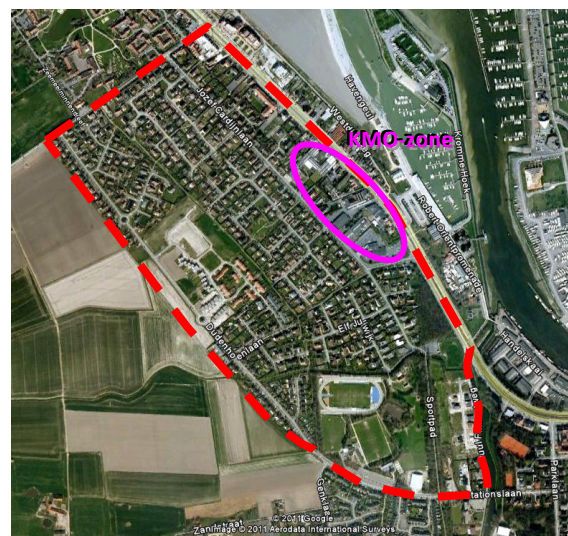
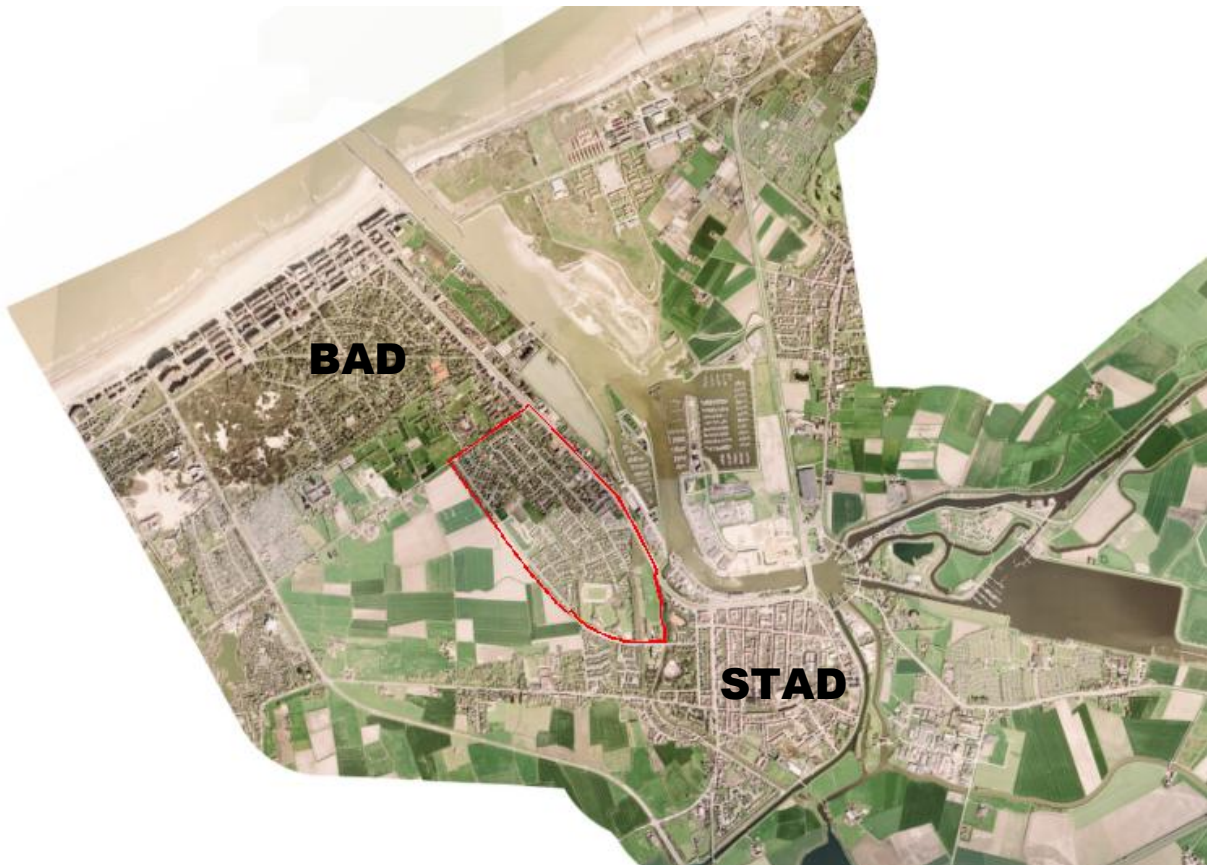
Stedenbouw@nieuwpoort.be

tel. 058/ 22 44 53

3. LIGGING EN BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen tussen Nieuwpoort-Bad en Nieuwpoort-Stad, langsheen de uitmonding van de IJzer in de Noordzee. Meer specifiek ten westen van vaargeul, ter hoogte van de jachthaven. Het plangebied ligt langsheen de N34, ten noordwesten van het centrum van Nieuwpoort.

Het RUP beslaat een oppervlakte van ± 71ha 38a 15ca.



Het plangebied wordt begrensd:

- in het noordwesten: door de Victorlaan, grenzend aan het vakantiedorp Groenendijk;
- in het noordoosten: door de Albert I Laan (N34);
- in het zuidoosten: door de Oude Veurnevaart, met parallel lopend de Juul Filliaertweg;
- in het westen: door de Dudenhofenlaan met aansluitend woonlint, die de grens vormt met het landbouwgebied (de Lenspolders). (Gelijklopend met de grens van het woongebied aangeduid op het gewestplan Veurne – Westkust (KB 6/12/1976)).

Het plangebied behoort tot het stedelijke netwerk 'de Kust' (RSV). Dit netwerk is niet zozeer een aaneengesloten stedelijk gebied maar een zone waar enkele stedelijke gebieden op korte afstand van elkaar liggen en die omwille van toeristisch-recreatieve voorzieningen en potenties van grote betekenis zijn.

1) De Jachthavenwijk, gesitueerd tussen de Jozef Cardijnlaan en de Dudenhofenlaan, bestaat uit open bebouwing en is hoofdzakelijk geënt op permanente bewoning. De bebouwde ruimte bestaat hoofdzakelijk uit residentiële en sociale verkavelingen en vertoont een homogeen karakter. Het betreft hoofdzakelijk woonuitbreidingen volgens een traditioneel patroon van pijpenkoppen. Door middel van die sociale- en vrije verkavelingen wordt Nieuwpoort-stad met Nieuwpoort-bad verbonden.

De bebouwingsdichtheid in de Jachthavenwijk bedraagt zo'n 10 won/ha.

In het zuidelijk deel van het plangebied is een **2) A-typisch bebouwingspatroon** terug te vinden. Gesloten bebouwing met een dichtheid van zo'n 20 won/ha.

Ten zuiden van het plangebied is een **3) kinderboerderij** en **4) sportpark** terug te vinden.

Langsheen de gewestweg Albert I Laan (N34) is een industriegebied ingeplant, voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.

5) De bestaande KMO – zone ligt aan de rand van een residentiële woonwijk.

De activiteiten beperken zich niet enkel tot de, volgens het gewestplan, bestaande bestemmingszone, maar zijn tevens in tweede orde uitgebreid naar het achterliggende woongebied. Deze activiteiten kennen hun ontsluiting naar de Jozef Cardijnlaan (een lokale wijkverzamelweg).

Door de huidige bestemming kunnen hinderlijke bedrijven verder worden geëxploiteerd, terwijl activiteiten die eigen zijn aan een woonbestemming (zoals een restaurant) niet kunnen uitbreiden. Verdere instandhouding van deze ambachtelijke zone is bijgevolg niet gewenst, een herbestemming naar een meer residentiële zone, is de meest aangewezen optie. Hinderlijke activiteiten dienen hierbij een

herlokalisatie te krijgen (bv. spuitcabine), activiteiten die eigen zijn aan een woonbestemming, zoals (detail)handel of restaurant – traitezaken kunnen wel bestendig worden.

Fotoreportage van de bestaande toestand

De noordwestelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Albert I- laan. Langsheen deze zijde zijn verschillende handelszaken en diensten gelegen.



Deze handelszaken en diensten zetten zich deels voort langs de Jozef Cardijnlaan.



Het meest in het oog springend van deze handelszaken, is de Comarkt aan de kruising van de Jozef Cardijnlaan met de Albert I-laan.



Een van de diensten die zich langs de Albert I-laan bevinden, is het Rustoord 'Ter Anker' (ook zichtbaar vanop de Jozef Cardijnlaan).



In het plangebied zijn 2 meergezinswoningen gelegen ter hoogte van de Albert I-laan en de Victorlaan.



Op de hoek van de Victorlaan met de Jozef Cardijnlaan, is een Bed & Breakfast gelegen.



Ten zuiden van het plangebied bevinden zich een sportcomplex en een kinderboerderij.

Kinderboerderij:



Sportcomplex:

Het sportcomplex omvat vier voetbalvelden (waarvan 1 aangelegd in kunstgras), en een atletiekpiste.

Binnen het sportcomplex is ook een petanque vereniging, chirolokaal en jeugddienst met speelplein aanwezig.



Ten zuidwesten van het plangebied, langsheen de Dudenhofenlaan en de Roger Vyveystraat, bevinden zich beeldbepalende sociale woningen.



Ter hoogte van deze reeds gerealiseerde sociale woningen wordt nog een zone voorzien voor nog te realiseren sociale woningen, ter hoogte van de François van Nieuwenhovestraat en het Jan Turpinplein.



Het grootse deel van het plangebied bestaat uit open (residentiële) bebouwing.



Aan de westelijke zijde is vooral half open en gesloten bebouwing terug te vinden.



Het plangebied wordt getypeerd door doodlopende straten en wordt doorweven door wandel- en fietspaden.



4. BESCHRIJVING VAN HET GRUP

4.1. Doel

Voorliggend RUP wordt opgemaakt in functie van een actualisering van zowel bestemming als inrichting en met het oog op de herbestemming van de KMO-zone (tevens ter compensatie van het lokaal bedrijventerrein 'Noord de Noordvaart').

1) De verkavelingsvoorschriften van de diverse goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen dienen aangepast te worden aan de hedendaagse noden. De in het plangebied gelegen verkavelingen worden opgeheven na goedkeuring van voorliggend RUP (zie paragraaf 5.3.1.2.).

2) Het sportpark en de kinderboerderij zijn volgens het gewestplan Veurne-Westkust, goedgekeurd bij koninklijk besluit dd. 6 december 1976, gelegen in woonzone. Hiervoor dient een sport- en recreatiezone voorzien te worden in het RUP, ten behoeve van het bestendigen van de sport en recreatieve activiteiten.

3) In het plangebied is een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's voorzien langs de gewestweg Albert I Laan. Deze zone dient omgevormd te worden tot woonzone.

De planinitiatieven zullen een herlokalisatie van bestaande bedrijven tot gevolg hebben. Deze bedrijven zullen opgevangen worden in het PRUP 'Noord de Noordvaart'.

→ Omvormen ambachtelijke bedrijvenzone in woonzone.

Planologische ruil: de industriezone binnen het plangebied, samen met de industriezone gelegen in het noordelijk deel van het RUP Centrum "Park" dienen geherlokaliseerd te worden naar het RUP 'Noord de Noordvaart'

Goedkeuringsmodule bestendige deputatie, 09/12/2010.

De deputatie gaat akkoord met de toekomstige uitbreiding van de KMO-zone Noord de Noordvaart, voor lokale bedrijvigheid (RG, p. 78). Evenwel kan, gezien de motivering voor de uitbreiding, hiervoor geen RUP worden opgemaakt zonder gelijktijdige planinitiatieven om de bestaande te herlokaliseren.

4) In het voorliggend RUP worden linken gecreëerd met Nieuwpoort-Bad en –Stad, de jachthaven en de Lenspolder:

- Continuïteit in de voorschriften
- Functionele en visuele link
- Uniform straatbeeld over de verschillende plangebieden binnen Nieuwpoort
- ...

4.2. Reikwijdte van het plangebied

Het RUP beslaat een oppervlakte van ± 71ha 38a 15ca.

5. ONERZOEK TOT M.E.R.

5.1. Onderzoek noodzaak passende beoordeling

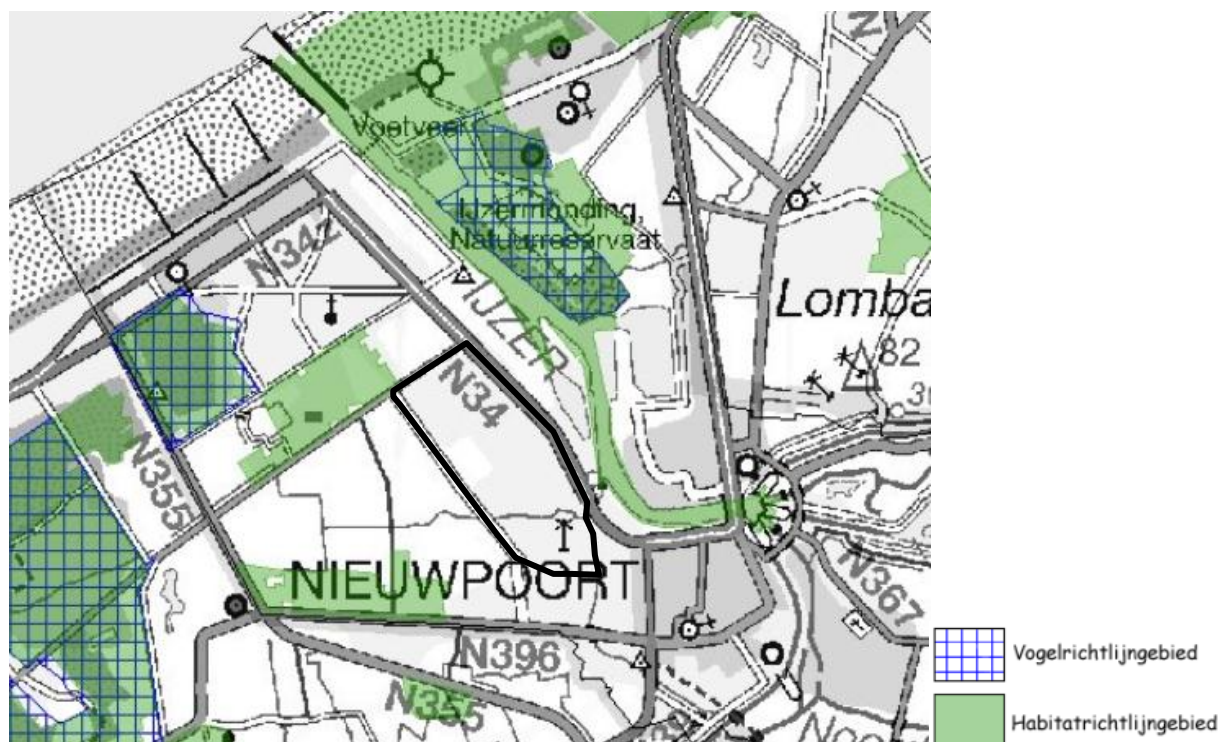
5.1.1. Natura 2000

Artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat – afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's – een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Het GRUP 'Jachthavenwijk-Lenspolder' ligt niet in een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied in de zin van de Vogelrichtlijn/Habitatrichtlijn.

Aan de noordwestelijke hoek en ten zuidwesten van het plangebied is een habitatrichtlijngebied gelegen. Ook wordt de havengeul als habitatrichtlijngebied geselecteerd. Habitatrichtlijn: Duingebied inclusief IJzermonding en Zwin.

Op een straal van ongeveer 1km zijn ten noordwesten en –oosten vogelrichtlijngebieden gelegen. Vogelrichtlijn: Westkust.

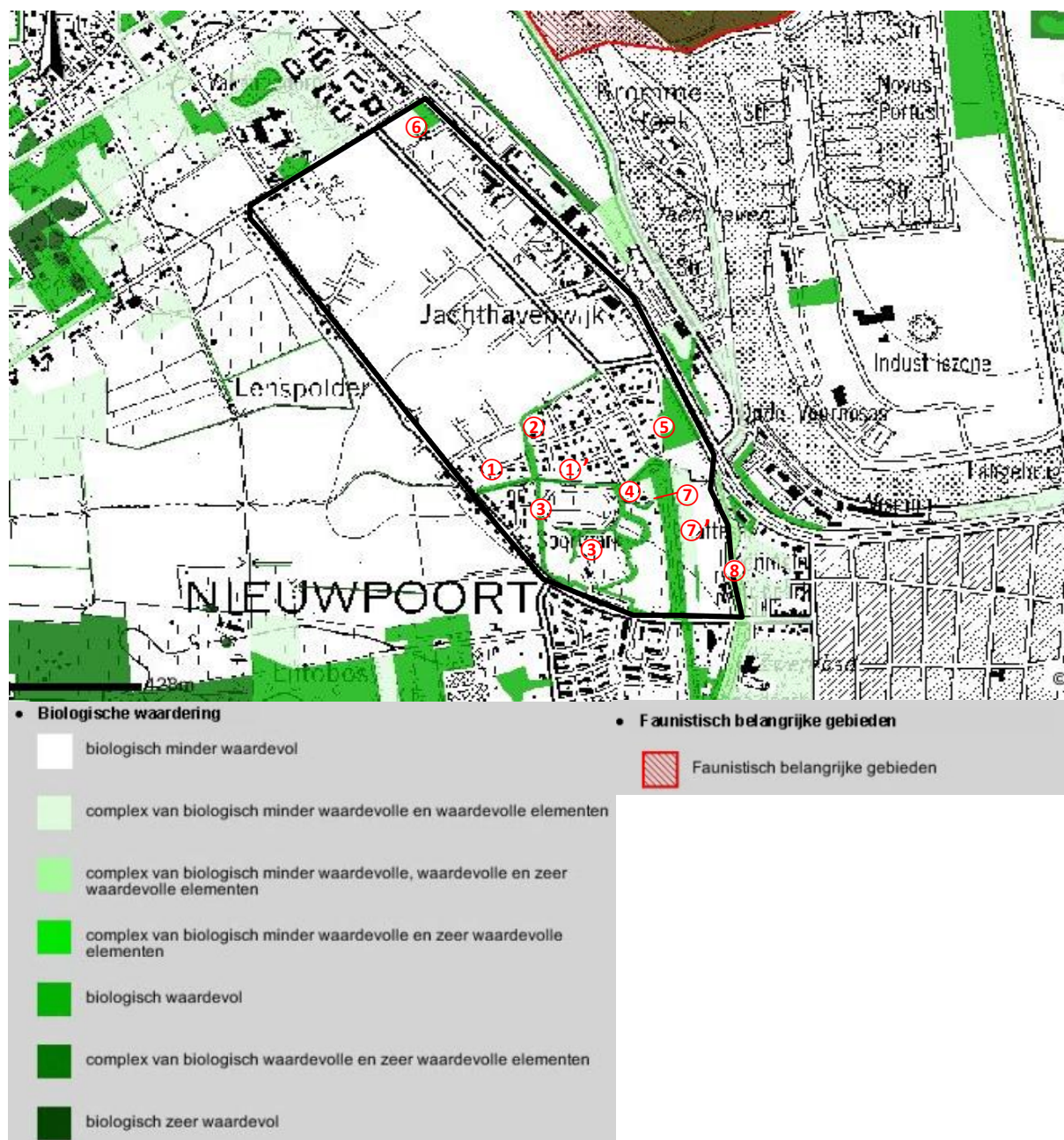


De planinitiatieven binnen dit GRUP hebben geen directe relaties met deze vogel-/habitatrichtlijngebieden.

Concluderend:

Er kan gesteld worden dat het ruimtelijk uitvoeringsplan geen plan is dat een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, en conform artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud, geen passende beoordeling vereist is.

5.1.2. Biologische waarderingskaart



Het lineair groen langsheen de “Waterloop zonder naam”, ter hoogte van de Elf juliwijk, het sportcomplex en de kinderboerderij, en het bos ten noordoosten van de kinderboerderij, worden geselecteerd als zijnde biologisch waardevolle gebieden. Daarnaast wordt nog een stuk grasland geselecteerd als biologisch waardevol gebied, in de noordoostelijke hoek van het plangebied, ter hoogte van de kruising van de Victorlaan met de Albert I-laan.

<p>① Lineair groen langsheen de Waterloop zonder naam</p>	<p>①</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Code(s)</th> <th>Omschrijving</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>kbp</td> <td>bomenrij met dominantie van populier (Populus sp.)</td> </tr> <tr> <td>k(mr-)</td> <td>bermen, perceelsranden, stroken ... met elementen van rietkragen</td> </tr> </tbody> </table> <p>①'</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Code(s)</th> <th>Omschrijving</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>kgml</td> <td>bomenrij met gemengd loofhout</td> </tr> </tbody> </table>	Code(s)	Omschrijving	kbp	bomenrij met dominantie van populier (Populus sp.)	k(mr-)	bermen, perceelsranden, stroken ... met elementen van rietkragen	Code(s)	Omschrijving	kgml	bomenrij met gemengd loofhout
Code(s)	Omschrijving										
kbp	bomenrij met dominantie van populier (Populus sp.)										
k(mr-)	bermen, perceelsranden, stroken ... met elementen van rietkragen										
Code(s)	Omschrijving										
kgml	bomenrij met gemengd loofhout										
<p>② Lineair groen ter hoogte van de Elf Juliwijk</p>	<p>②</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Code(s)</th> <th>Omschrijving</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>kbfr</td> <td>bomenrij met dominantie van Gewone es (Fraxinus excelsior)</td> </tr> <tr> <td>kbp</td> <td>bomenrij met dominantie van populier (Populus sp.)</td> </tr> </tbody> </table>	Code(s)	Omschrijving	kbfr	bomenrij met dominantie van Gewone es (Fraxinus excelsior)	kbp	bomenrij met dominantie van populier (Populus sp.)				
Code(s)	Omschrijving										
kbfr	bomenrij met dominantie van Gewone es (Fraxinus excelsior)										
kbp	bomenrij met dominantie van populier (Populus sp.)										
<p>③ Lineair groen ter hoogte van het sportcomplex</p>	<p>③</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Code(s)</th> <th>Omschrijving</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>kgml</td> <td>bomenrij met gemengd loofhout</td> </tr> </tbody> </table>	Code(s)	Omschrijving	kgml	bomenrij met gemengd loofhout						
Code(s)	Omschrijving										
kgml	bomenrij met gemengd loofhout										
<p>④ Lineair groen ter hoogte van de kinderboerderij</p>	<p>④</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Code(s)</th> <th>Omschrijving</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ae-</td> <td>eutrofe plas met verstevigde oevers, arm aan oever-en waterplanten</td> </tr> </tbody> </table> <p>④'</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Code(s)</th> <th>Omschrijving</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>n</td> <td>loofhoutaanplant (exclusief populier)</td> </tr> <tr> <td>gml</td> <td>gemengd loofhout</td> </tr> </tbody> </table>	Code(s)	Omschrijving	ae-	eutrofe plas met verstevigde oevers, arm aan oever-en waterplanten	Code(s)	Omschrijving	n	loofhoutaanplant (exclusief populier)	gml	gemengd loofhout
Code(s)	Omschrijving										
ae-	eutrofe plas met verstevigde oevers, arm aan oever-en waterplanten										
Code(s)	Omschrijving										
n	loofhoutaanplant (exclusief populier)										
gml	gemengd loofhout										
<p>⑤ Lineair groen ter hoogte van het bos (ten noordoosten van de kinderboerderij)</p>	<p>⑤</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Code(s)</th> <th>Omschrijving</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>n</td> <td>loofhoutaanplant (exclusief populier)</td> </tr> <tr> <td>gml</td> <td>gemengd loofhout</td> </tr> </tbody> </table>	Code(s)	Omschrijving	n	loofhoutaanplant (exclusief populier)	gml	gemengd loofhout				
Code(s)	Omschrijving										
n	loofhoutaanplant (exclusief populier)										
gml	gemengd loofhout										

Naast biologisch waardevolle gebieden worden nog complexen van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen afgebakend aan de oostelijke zijde van het sportcomplex en de kinderboerderij.

<p>⑦ ter hoogte van de oostelijke zijde van het sportcomplex en de kinderboerderij</p>	<p>⑦</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Code(s)</th> <th>Omschrijving</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>kj</td> <td>hoogstamboomgaard</td> </tr> </tbody> </table> <p>⑦'</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Code(s)</th> <th>Omschrijving</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>hx</td> <td>zeer soortenarme, vaak tijdelijke en ingezaaide graslanden</td> </tr> <tr> <td>uv</td> <td>terrein met recreatie-infrastructuur (b.v. chalets, sportvelden)</td> </tr> <tr> <td>kgml</td> <td>bomenrij met gemengd loofhout</td> </tr> </tbody> </table>	Code(s)	Omschrijving	kj	hoogstamboomgaard	Code(s)	Omschrijving	hx	zeer soortenarme, vaak tijdelijke en ingezaaide graslanden	uv	terrein met recreatie-infrastructuur (b.v. chalets, sportvelden)	kgml	bomenrij met gemengd loofhout
Code(s)	Omschrijving												
kj	hoogstamboomgaard												
Code(s)	Omschrijving												
hx	zeer soortenarme, vaak tijdelijke en ingezaaide graslanden												
uv	terrein met recreatie-infrastructuur (b.v. chalets, sportvelden)												
kgml	bomenrij met gemengd loofhout												

De oude Veurnevaart is (deels) geselecteerd als een complexen van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen.

⑧ Oude Veurnevaart	Code(s)	Omschrijving
	wat	waterloop
	k(mr)	bermen, perceelsranden, stroken ... met elementen van rietkragen
	kbfr	bomenrij met dominantie van Gewone es (<i>Fraxinus excelsior</i>)
	kgml	bomenrij met gemengd loofhout

Concluderend:

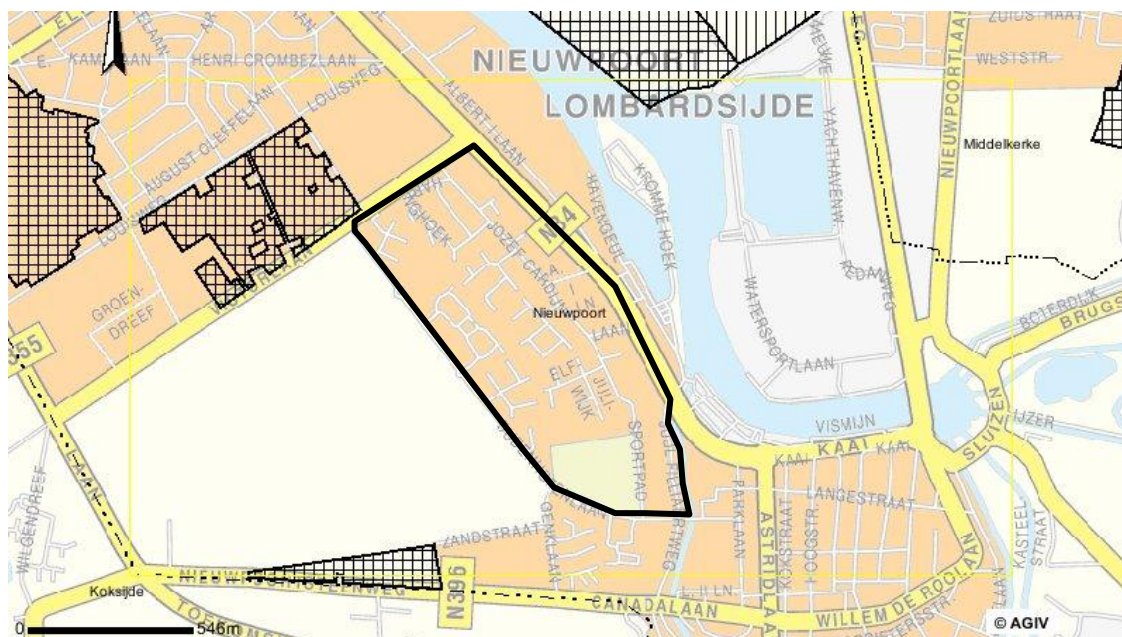
Er kan gesteld worden dat ondanks het feit dat er zich binnen, en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied verschillende biologische minder waardevolle tot zeer waardevolle gehelen bevinden, zal het voorliggend RUP slechts een beperkte invloed hebben op de bestaande gebieden.

Het voorliggend RUP brengt geen aanzienlijke wijzigingen van de bestaande toestand binnen het plangebied met zich mee. Het gaat immers hoofdzakelijk om het herbevestigen en differentiëren van het oorspronkelijk bestemmingstype en/of de bestaande toestand van het plangebied met een duidelijke omkadering van de stedenbouwkundige voorschriften.

De initiatieven binnen het GRUP zijn eerder bevorderlijk voor de toestand en betekenis van het natuurlijk milieu binnen het plangebied:

- Vrijwaren groene vingers
- Opwaarderen recreatieve zones met bijhorend groen
- Bevestigen van de lage dichtheden in de residentiële wijken
- Het voorzien van een bouwvrije strook langsheen waterlopen
- ...

5.1.3. VEN- en IVON-gebieden



In het plangebied bevinden zich geen gebieden die als VEN of IVON zijn ingekleurd.

Net buiten het plangebied, ter hoogte van de noordwestelijke hoek, bevindt zich een VEN-gebied. Andere VEN-gebieden in de nabije omgeving van het plangebied behoren tot dezelfde eenheid.

Gemeente :	Nieuwpoort
Naam van het VEN-gebied :	De Westkust
Nummer van het VEN-gebied :	101
Type gebied :	Grote eenheid natuur (gen)
Datum invoegetreeding :	8-6-2009
Provincie :	West-Vlaanderen
Voor meer info contacteer:	
Agentschap voor Natuur en Bos (West-Vlaanderen) Zandstraat 255 8200 Brugge (Sint-Andries) Telefoon: (050)45 41 76 Fax: (050)45 41 75 e-mail: wvl.anb@vlaanderen.be Website VEN/IVON: http://www.ven-ivon.be	
Hier geldt Recht van Voorkoop Natuur. Aan te bieden aan:	
Vlaamse Landmaatschappij (VLM) - sinds 1/08/2007	
Webloket Recht van Voorkoop: http://www.rechtvanvoorkoop.be/	

5.2. RUP kader voor vergunning van bijlage I/II uit de project-MER-regelgeving

Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, of voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 – 22 juli 2011, en is derhalve screeningsgerechtigd.

De confrontatie van de activiteiten met de bijlagen I en II van het 'Besluit van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage' wijst uit dat geen enkele van de activiteiten voorkomt in bijlage I of bijlage II.

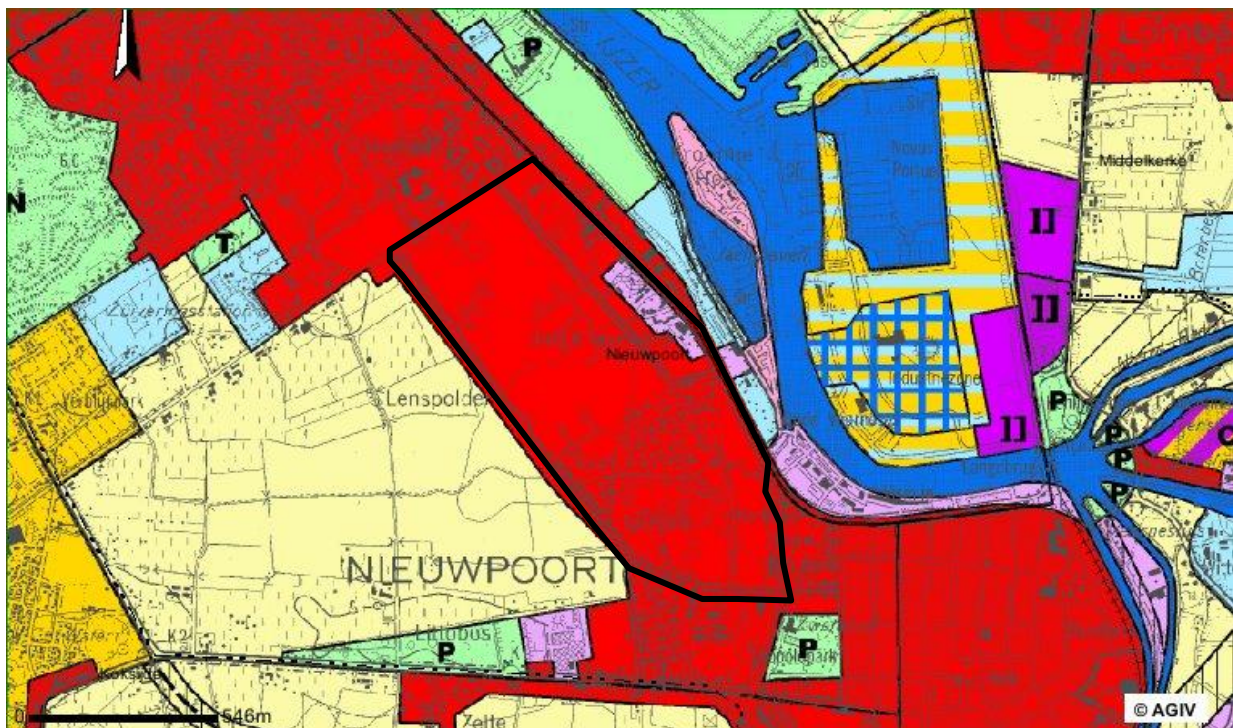
5.3. Motivatie 'onderzoek tot M.E.R.'

5.3.1. Planonderdelen

5.3.1.1. Gewestplan:

Volgens het gewestplan Veurne – Westkust (KB 6/12/1976) is het plangebied voor het grootste deel gelegen in het woongebied.

Daarnaast is een klein gedeelte aangeduid als zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.



5.3.1.2. GRS Nieuwpoort (BD. 09/12/2010), bindend gedeelte

Gebiedsgericht - te nemen maatregelen en acties

Het betreft maatregelen en acties die geïntegreerd moeten benaderd en uitgewerkt worden en moeilijk per deelstructuur kunnen uitgesplitst worden. Bij de verschillende deelstructuren worden deze maatregelen enkel vermeld, met verwijzing naar het gebiedsgerichte/geïntegreerd aspect.

- Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de stadskern van Nieuwpoort
- Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor Nieuwpoort-bad
- Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de Simli wijk en het zuidelijk gelegen vakantiedorp Ysermonde
- Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de Jachthavenwijk en omgeving van het sportpark

Nederzettingsstructuur en bedrijvigheid

1.3.1 Selecties

- Aandachtszone inbreidings- en reconversieprojecten: Nieuwpoort-stad, zuidelijke gordel
- Aandachtszone randafwerking: Zuidelijke gordel Nieuwpoort-stad, randbebouwing St.-Joris (o.a. nieuwe ontwikkelingen aan de Kruisdijk) en Ramskapelle, Dudenhoflaan
- Te herbestemmen ambachtelijke zone naar woongebied : ambachtelijke zone t.h.v. de Albert I – Laan
- Aandachtszone randafwerking: KMO-zone Noord de Noordvaart met zijn uitbreidingen,
- Herlokalisatiezone voor het stadsmagazijn : op termijn te verplaatsen naar de ambachtelijke zone Noord de Noordvaart.
- zoekzone voor de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein: in oostelijke richting, mits landschappelijke integratie.

1.3.2 Te nemen maatregelen en acties

- Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de stadskern van Nieuwpoort
- Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor Nieuwpoort-bad
- Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de Simliwijk en het zuidelijk gelegen vakantiedorp IJzermonde
- Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de Jachthavenwijk en omgeving van het sportpark
- Een onderzoek naar de wenselijkheid en de haalbaarheid om aanvullend een aantal bijzondere gebouwen, hoeves en/of zichten te beschermen.
- Maatregelen en acties met betrekking tot betaalbare en/of sociale woningen

- Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de omzetting van de ambachtelijke zone t.h.v. de Albert I-laan naar woonzone
- Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zonevreemde woningen t.h.v. de Brugsesteenweg, gelegen in een, volgens het gewestplan, zone voor verblijfsrecreatie.
- Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de uitbreiding van het ambachtelijk bedrijventerrein Noord de Noordvaart

Toeristisch-recreatieve structuur

1.5.1 Selecties

- Herlocalisatie van het voetbalterrein in de binnenstad naar het sportpark.
- Zoekzone voor speelbos : ter hoogte van het Littobos
- Uitbreiding kinderboerderij : ter hoogte van het avonturenspeelplein 'Zwarte Dreve'
- Zoeklocaties voor dagrecreatie in functie van Ramskapelle :
 - o Zoekzone ten noorden van de Molenstraat
 - o Zoekzone ten zuiden van de Molenstraat, nl. ten zuiden van het bestaande woonuitbreidingsgebied en zuidelijke van de kerkwegel
 - o Zoekzone tussen de Hemmestraat en Ramskapellestraat, dit onder voorbehoud van de waterzieke gronden.
- Astridpark: wordt bestemd van woonzone naar parkzone met recreatieve nevenfunctie

1.5.2 Te nemen maatregelen en acties

- Opmaken GRUP voor de herinrichting en uitbreiding van het sport- en recreatiepark
- Opmaken GRUP voor de herbestemming van het Astridpark.
- Onderzoek naar een locatie voor een voetbalterrein (lokale sportvoorzieningen) ter hoogte van Ramskapelle.
- Onderzoek naar het uitbouwen van een parcours rond paardenroutes en mountainbikeroutes
- Acties ondernemen naar het publieke domein
- Differentiatie in het toeristisch-recreatieve aanbod

5.3.1.3. Verkavelingen

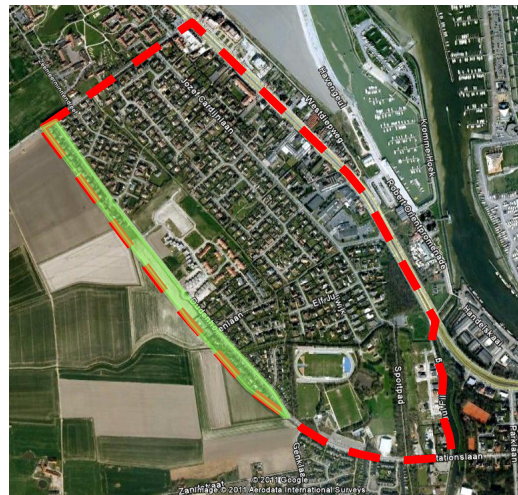
In de zone van het ruimtelijk uitvoeringsplan “Jachthavenwijk-Lenspolder” zijn diverse goedgekeurde niet vervallen verkavelingen gelegen. Deze verkavelingen dateren van de jaren 1976 tot en met de jaren 1990.

Volgnr. plan	VK		Ref. ROHM	Datum goedkeuring
1	V037	1	VK.72/236.073/LR/DC	19/11/1976
2	V057	1	VK.541.1009	03/11/1980
	V057	2	VK.541.1009	13/09/1982
	V057	5	VK.541.1009	20/08/1990
3	V059	1	VK.541.1011 JE	01/10/1980
4	V061	1	VK.541.1014 JE	28/02/1983
5	V062	1	VK.541.601/82 AMC	29/04/1983
6	V063	1	VK.541.1014/PR/AMC	03/05/1983
7	V065	1	VK.541.1024 AS	24/03/1988
8	V075	1	VK.541.1024 JVO/AS	22/09/1989
9	V078	1	--	11/04/1991
10	V080	1	VK.541.1024 AS	05/08/1988
11	V082	1	5/38016/1030/JVO/AS	06/11/1990
12	V087	1	5/38016/1024.2	18/06/1993
13	V104	1	5.00/38016/1022.3	06/07/2006
14	V094	1	5.00/38016/1027.3	30/08/2001

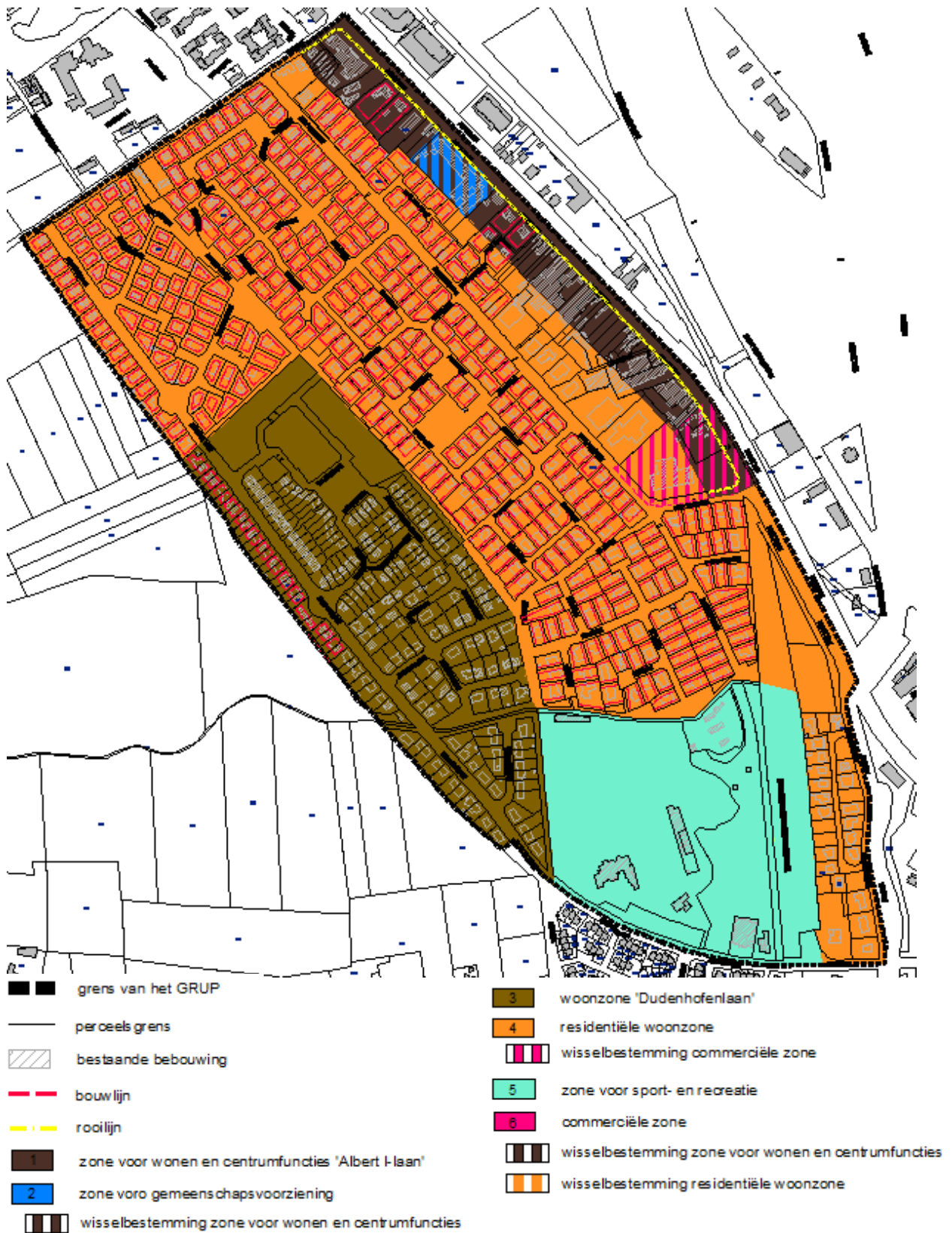
5.3.1.4. Ruilverkavelingen

De jachthavenwijk grenst met de westzijde aan een ruilverkavelingsgebied, Adinkerke-Oostduinekerke.

De ruilverkaveling wordt aangeduid in het groen op de onderliggende kaart. De Dudenhofenlaan gelegen aan de westelijke grens van het plangebied, wordt aangeduid in het blauw. Dit betekent dat het woonlint dat de westelijke grens vormt van het plangebied, net gelegen is binnen deze ruilverkaveling.



5.3.1.5. Voorgenomen plan



1) Zone voor wonen en centrumfuncties

Deze zone is gelegen langs de verbindingsweg (N34) tussen Nieuwpoort Stad en Nieuwpoort Bad, een invalsweg met een beeldbepalend profiel voor Nieuwpoort. Het wegbeeld van deze invalsweg is een visitekaartje voor Nieuwpoort. Het is een diverse en dynamische as die een bundeling is van :

- wonen
- horeca
- handel
- gemotoriseerd verkeer
- toeristische residenties
- diensten
- openbaar vervoer (tram en bus)
- fiets- en voetgangersverkeer (vrijliggende fietspaden)

Deze as en zijn bijhorende multifunctionaliteit wordt in voorliggend RUP bevestigd en versterkt.

De zone voor wonen en centrumfuncties vormt een link, door het creëren van een uniform straatbeeld, met:

- o Nieuwpoort-Bad, waar in de Simli-wijk eenzelfde bestemmingszone in het verlengde ligt (continuïteit in de voorschriften).
- o Het wonen aan de jachthaven, aan de overzijde van de Albert I-laan.

Er wordt geopteerd om langsheen de Albert I-laan bebouwing te voorzien, gelijkend aan de overzijde van de Albert I-laan (PRUP Linkeroever Jachthaven) en in het verlengde van de visie voor de simli-wijk ten noordoosten van het plangebied (GRUP Groenendijk Noord – Simli, in ontwerp).

Namelijk: 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak (duplexsysteem).

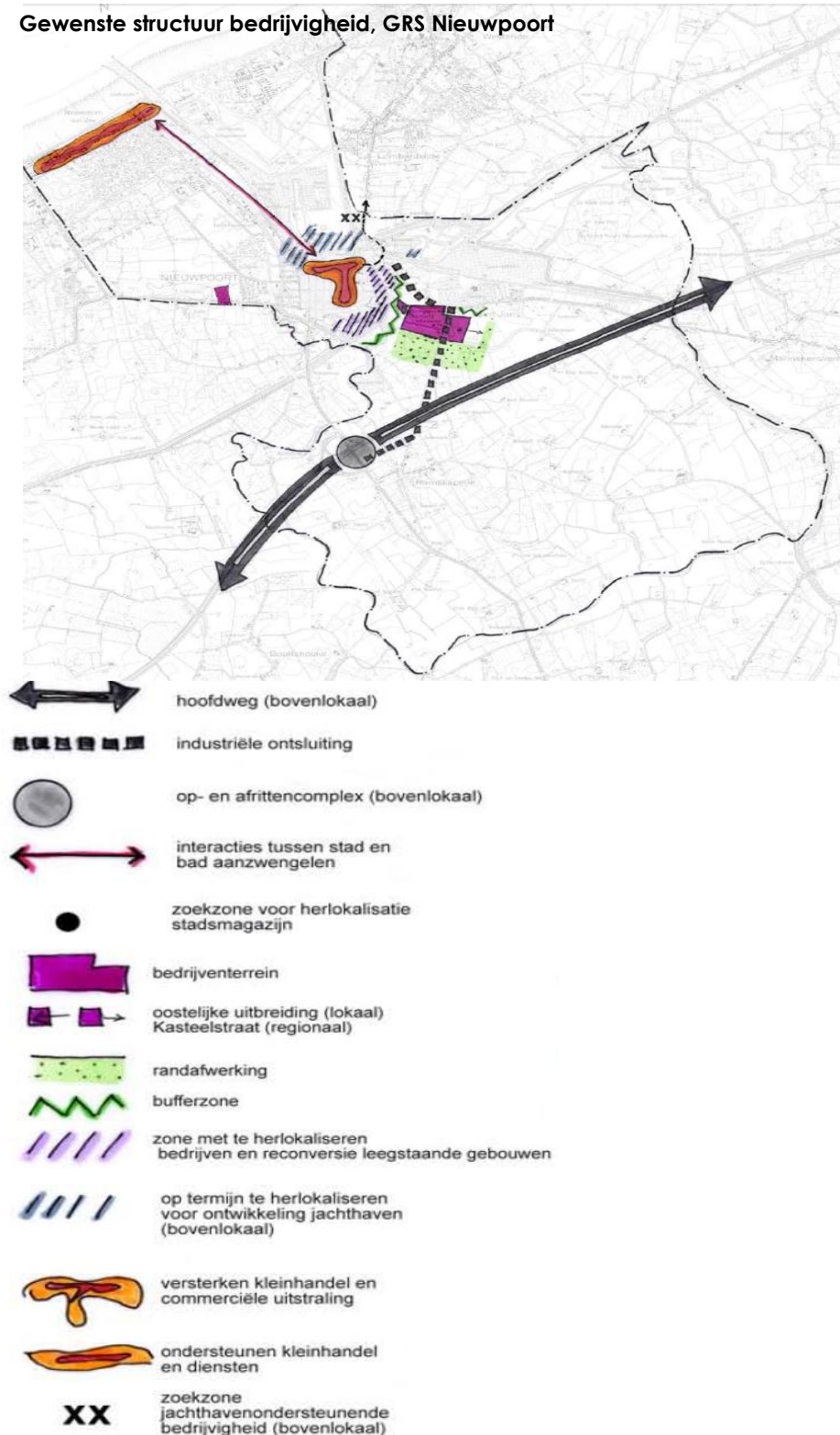
Een deel van de zone voor wonen en centrumfuncties, houdt een bestemmingswijziging in van ambachtelijke bedrijvenzone (gewestplan) naar woonzone. De bedrijvenzone dient geherlokaliseerd te worden naar het bedrijventerrein 'Noord de Noordvaart'.

Link met GRS (BD. 09/12/2010): De bestaande KMO – zone ligt aan de rand van een residentiële woonwijk. Het is een duidelijke beleidsvisie van de stad Nieuwpoort om grootschalige en hoogdynamische activiteiten in hoofdzaak te concentreren en te bundelen naar het watergebeuren toe en ter hoogte van het bestaande bedrijventerrein Noord de Noordvaart (met eventuele uitbreidingen). De activiteiten beperken zich niet enkel tot de, volgens het gewestplan, bestaande bestemmingszone, maar zijn tevens in tweede orde uitgebreid naar het achterliggende woongebied. Deze activiteiten kennen hun ontsluiting naar de Jozef Cardijnlaan (een lokale wijkverzamelweg).

Door de huidige bestemming kunnen hinderlijke bedrijven verder worden geëxploiteerd, terwijl activiteiten die eigen zijn aan een woonbestemming (zoals een restaurant) niet kunnen uitbreiden. Verdere instandhouding van

deze ambachtelijke zone is bijgevolg niet gewenst, een herbestemming naar een meer residentiële zone, is de meest aangewezen optie. Hinderlijke activiteiten dienen hierbij een herlokalisatie te krijgen (bv. spuitcabine), activiteiten die eigen zijn aan een woonbestemming, zoals (detail)handel of restaurant – traitezaken kunnen wel bestendig worden.

Gewenste structuur bedrijvigheid, GRS Nieuwpoort



2) Zone voor gemeenschapsvoorziening met wisselbestemming zone voor wonen en centrumfuncties

Deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen omvat het op vandaag bestaande rusthuis 'Ter Anker', gelegen langs de Albert I-laan. Bij eventuele stopzetting kan de wisselbestemming aangewend worden om de aanpalende zone voor wonen en centrumfuncties te vervolledigen. Ofwel kan de zone verder aangewend worden voor gemeenschapsvoorzieningen.

De wisselbestemming is facultatief.

3) Zone voor wonen

De zone vertoont een A-typisch bebouwingspatroon ten opzichte van de rest van de residentiële woonzone. Hier is een meer gesloten bebouwing terug te vinden, en een grotere bebouwingsdichtheid (20won/ha). Door middel van die sociale- en vrije verkavelingen wordt Nieuwpoort-stad met Nieuwpoort-bad verbonden.

De zone behelst voornamelijk halfopen en gesloten bebouwing.

Binnen de zone voor wonen zijn diverse sociale woonprojecten opgericht en in ontwikkeling.



(de wegenis ligt er al).



4) Residentiële woonzone

Deze zone is een bevestiging van de bestaande toestand.

De zone bestaat uit open en beperkt halfopen bebouwing en is hoofdzakelijk geënt op permanente bewoning. De bebouwde ruimte bestaat hoofdzakelijk uit residentiële en sociale verkavelingen en vertoont een homogeen karakter. Het betreft hoofdzakelijk woonwijken volgens een traditioneel patroon van pijpenkoppen. Door middel van die sociale- en vrije verkavelingen wordt Nieuwpoort-stad met Nieuwpoort-bad verbonden.

De bebouwingsdichtheid in de Jachthavenwijk bedraagt zo'n 10 won/ha. Deze zone behelst verschillende goedgekeurde verkavelingen. Deze verkavelingen worden opgeheven na goedkeuring van voorliggend RUP. De verordenende bepalingen van de residentiële woonzone benaderen deze zone eerder eng:

- enkel wonen als hoofdfunctie
- uitsluitend eengezinswoningen
- enkel open en halfopen bebouwing
- beperkte nevenactiviteiten
- uitsluitend eengezinswoningen
- beperkt gabariet
- voorschriften omtrent voorkomen

Er is nood aan een efficiëntere en meer hedendaagse omkadering van de voorschriften voor de Jachthavenwijk, afgestemd op de verkavelingsvoorschriften die na goedkeuring van het RUP zullen worden opgeheven.

5) Zone voor sport- en recreatie

Deze zone is een bevestiging van de bestaande toestand. In deze zone zijn het sportpark en de kinderboerderij terug te vinden. Ten behoeve van het bestendigen van de sport en recreatieve activiteiten wordt hier een zone voor sport- en recreatie voorzien.

6) Commerciële zone

Deze zone is een bevestiging van de bestaande toestand. In deze zone zijn commerciële functies toegelaten zoals winkels, handels- en horecazaken. Zo wordt het mogelijk enige voorzieningen (zoals een grootwarenhuis) t.b.v. de jachthavenwijk te voorzien.

Bij eventuele stopzetting van commerciële activiteiten kunnen de wisselbestemmingen aangewend worden om de zone voor wonen en centrumfuncties te vervolledigen, alsook om de residentiële woonzone te vervolledigen. **De wisselbestemming is facultatief.**

→ Locatiekeuze commerciële zone:

- Deels bestaande toestand
- Doch, doorslaggevend is de strategische ligging
 - tussen Nieuwpoort Stad en Nieuwpoort Bad
 - goede zichtbaarheid
 - ruimte voor parkeren
 - goede ontsluiting

7) **Bouwlijn**

Op het grafisch plan wordt op basis van de verschillende verkavelingsvoorschriften binnen het plangebied bouwlijnen vastgesteld.

Bestaande behoorlijk vergunde bebouwing die afwijkt van deze bouwlijn kan behouden blijven.

Bij nieuwbouw of uitbreidingen mag de bebouwing deze bouwlijnen in geen geval overschrijden.

5.3.2. Bespreking

5.3.2.1. Vergelijking voorgenomen plan met het geldend plan of bestaande toestand

INDICATORENSET

Indicator 1: Activiteiten

Zijn er verschillen tussen de stedenbouwkundig vergunbare activiteiten uit het huidig geldend plan en de stedenbouwkundige vergunbare activiteiten uit het voorgenomen plan?

Ja.

De doorgevoerde wijzigingen worden weergegeven in onderstaande tabel:

VCRO (art. 2.2.3. §1)		Gewestplan (vigerend)	RUP (geldend)
Cat. vigerend	Cat. gepland		
Wonen	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen. Indien wisselbestemming: wonen	Woongebied	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen, wisselbestemming 'zone voor wonen en centrumfuncties'
Bedrijvigheid	Wonen	Zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's	Deels 'zone voor wonen en centrumfuncties, deels 'residentiële woonzone'.
Bedrijvigheid	Bedrijvigheid. Indien wisselbestemming: wonen.	Zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's	Commerciële zone, wisselbestemmingen 'zone voor wonen en centrumfuncties' en 'residentiële woonzone'
Wonen	Bedrijvigheid. Indien wisselbestemming: wonen.	Woongebied	Commerciële zone, wisselbestemmingen 'zone voor wonen en centrumfuncties' en 'residentiële woonzone'
Wonen	Recreatie	Woongebied	Zone voor sport- en recreatie

Indicator 2: Bodemafdekking

Laat het voorgenomen plan ten opzichte van het geldend plan een wijziging toe van de totale bodemafdekking binnen het planonderdeel?

Ja.

Er wordt 10ha 89a 55ca woonzone vervangen door zone voor recreatie.

Er is bijgevolg minder bodemafdekking mogelijk ten opzicht van het vigerend plan.

Indicator 3: Bestaande toestand

Is het doel van het voorgenomen plan enkel de bestendinging van de huidige stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte toestand?

Neen.

- 1) *Voorliggend RUP wordt opgemaakt in functie van een actualisering van zowel bestemming als inrichting, en ter versterking van het woonweefsel.*
- 2) *De zone voor sport- en recreatie en de commerciële zone zijn een bestendinging van de bestaande toestand.*
- 3) *Voorliggend RUP wordt opgemaakt in functie van de herbestemming van een bedrijvzone (binnen plangebied) die op korte termijn zal geherlocaliseerd worden. De nieuwe bestemming (wonen) zal het bestaand, aanliggend weefsel bevestigen en versterken..*
→ Omvormen gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's naar woonzone.
- 4) *Het voorliggende RUP heeft tot doel het woonweefsel te differentiëren.*

Score indicatorenset

Indeling	Activiteiten	Bodemafdekking	Bestaande toestand
Geen effecten	Nee	Nee	Nee
Geen effecten	Nee	Nee	Ja
Effecten die significant kunnen zijn	Nee	Ja	Nee
Effecten die vermoedelijk niet significant zijn	Nee	Ja	Ja
Effecten die significant kunnen zijn	Ja	Nee	Nee
Effecten die vermoedelijk niet significant zijn	Ja	Nee	Ja
Effecten die significant kunnen zijn	Ja	Ja	Nee
Effecten die vermoedelijk niet significant zijn	Ja	Ja	Ja

Grijze arcering geeft aan welke vakken nodig zijn om tot de indeling te komen.
 Vet kader geeft de van toepassing zijnde beslissingpiste aan.

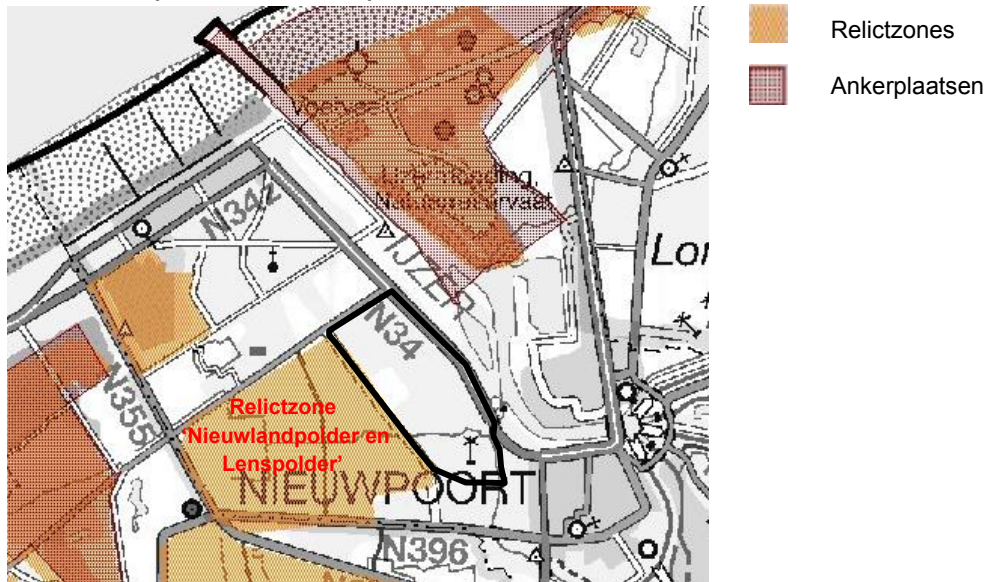
Uit bovenstaande tabel blijkt dat er effecten voorkomen die significant kunnen zijn.
 Er is bijgevolg een onderzoek van de effecten op de verschillende disciplines nodig.

Valt het plangebied geheel of gedeeltelijk samen met:

- a) Een relictzone of ankerplaats?

Neen.

Echter grenst het plangebied ten westen wel aan de relictzone 'Nieuwlandpolder en Lenspolder'.

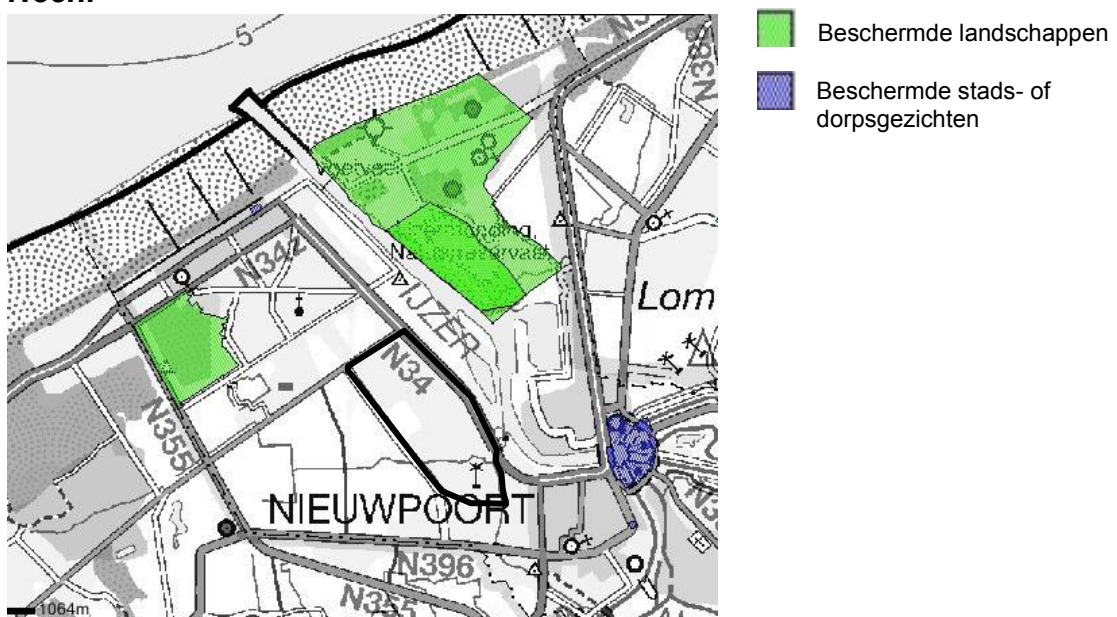


- b) Een beschermd monument?

Neen. *Echter net buiten het plangebied bevindt zich ter hoogte van de uitmonding van de Oude Veurnevaart in de IJzer een beschermd monument, het 'Sas', 'Kattlesas' of 'Oude Veurnesas' met ontwateringssluis (ID: 200701), (bescherming OW000917).*

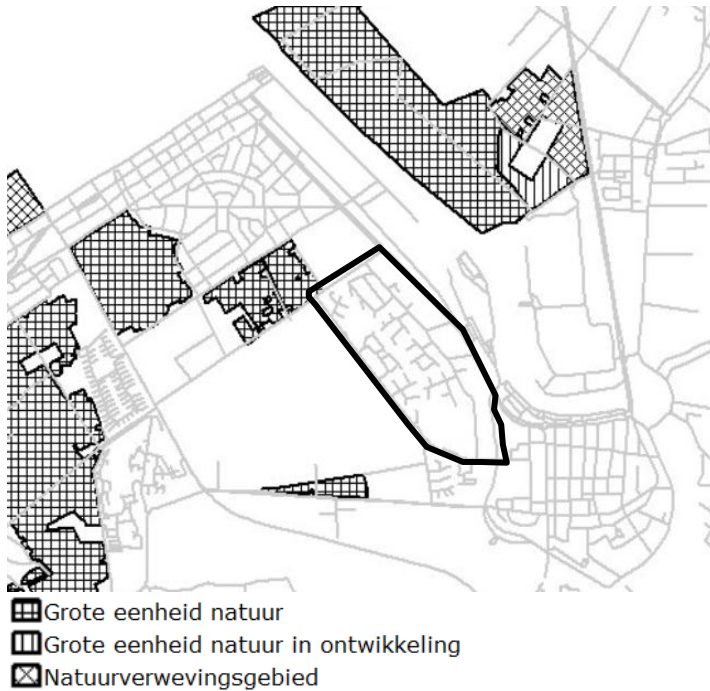
- c) Een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht?

Neen.



d) Duingebied, VEN of beschermd grondgebied?

Nee (zie hoofdstuk 4). Echter wordt het gebied aan de noordwestelijke hoek van het plangebied zowel geselecteerd als habitatrichtlijngebied, VEN-gebied en beschermd duingebied.



e) Waterwingebied

Nee. Volgens de website dov.vlaanderen.be is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied.

Is, bij de vergelijking tussen de nulvariant en de uitvoering van het voorgenomen plan, het volgende het geval:

f) Er is een wijziging in de stedenbouwkundige vergunbare projecten.

Ja.

g) Een wijziging in de hoeveelheid en aard (modal split, personen- en goederenvervoer) van vervoerbewegingen na de uitvoering van het plan dan in de nulvariant.

Ja. Het verkeersgenererend vermogen van een woonzone met 5 bouwlagen (en ondergrondse garages) is fundamenteel anders dan dat van een bedrijventerrein met lokale functie.

Door de voorziene bestemmingswijziging van 'bedrijvigheid' naar 'wonen' zal de **aard** van personenvervoer veranderen. Personeel en klanten worden nu residenten.

Zwaarverkeer:

De bestemmingswijziging van ambachtelijke zone naar zone voor wonen en centrumfuncties, houdt een vermindering van zwaar verkeer in. Het voorzien van een commerciële zone houdt een continuïteit van personenvervoer (klanten) in tussen 9u en 18u.

Zwaar verkeer voor de aanlevering van goederen gebeurt hoofdzakelijk voor of na openingsuren.

Woon-werkverkeer

Bij wonen-werkverkeer heeft men grote pieken 's morgens en 's avonds, en een kleinere piek 's middags.

Recreatief verkeer

Er zullen vervoersbewegingen gegenereerd worden van en naar de sport- en recreatiezone (bestaande situatie).

Ander

Bij handel/diensten bestaat er een continuïteit van klantenverkeer tussen 9u en 18u.

Er zullen vervoersbewegingen gegenereerd worden van en naar de commerciële zone (bestaande situatie).

Zwakker weggebruiker

De verschillende bestemmingen zijn veilig en vlot bereikbaar voor de zwakker weggebruiker.

Impact op de omgeving

De planinitiatieven binnen dit GRUP belemmeren de vlotte ontsluiting van het plangebied in geen geval.

Een vlotte mobiliteit wordt verzekerd door het groeperen van activiteiten die meer verkeer met zich meebrengen. → sport- en recreatiezone, hoogbouw, commerciële zone. Verkeersstromen kunnen bijgevolg beter in kaart gebracht worden van en naar de verschillende bestemmingszones.

De bestemmingswijziging van ambachtelijke zone naar zone voor wonen en centrumfuncties, houdt een vermindering van zwaar verkeer in. Eventuele hinder door zwaar verkeer zal dalen.

Door het voorzien van een woonzone i.p.v. een ambachtelijke zone zullen de spitsuren (woon-werkverkeer) iets drukker worden.

Daarnaast zullen er vervoersbewegingen gegenereerd worden van en naar de commerciële zone (bestaande situatie). In de voorschriften worden max. 2 ontsluitingen voor de volledige commerciële zone voorzien. Deze ontsluitingen mogen enkel voorzien worden langs de Jozef Cardijnlaan. Dit houdt een

vermindering van conflictpunten langsheen de Albert I-laan in, en vormt dus een positief aspect wat betreft de verkeersveiligheid.

Voor de verschillende bestemmingszones wordt in de voorschriften opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden voorzien zodat geen hinder voor de omgeving ontstaat.

- h) Een wijziging in het watersysteem (waterlopen, oppervlaktewater, grondwater, infiltratie in de bodem, overstromingsgebieden,...)?
Ja. *Er wordt ca. 10ha 89a 55ca woonzone vervangen door zone voor recreatie. Er is bijgevolg minder bodemafdekking mogelijk ten opzicht van het vigerend plan.*
- i) Een significante wijziging in de aard, omvang en diepte van de mogelijke werken in en op de bodem (afdekking, vergraving, aandrukking,...)?
Er wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd van 'bedrijvigheid' naar 'wonen' (± 2ha 35a 92ca). Er wordt geopteerd langsheen de Albert I-laan bebouwing te voorzien, gelijkend aan de overzijde van de Albert I-laan (PRUP Linkeroever Jachthaven) en in het verlengde van de visie voor de simli-wijk ten noordoosten van het plangebied (GRUP Groenendijk Noord – Simli, in ontwerp). Namelijk 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak (duplexsysteem).
- j) Een wijziging van het bodemgebruik?
Ja.
Er wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd van 'bedrijvigheid' naar 'wonen': ca. 2ha 35a 92ca
Er wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd van 'wonen' naar 'commerciële zone' (tenzij wisselbestemming wonen): ca. 1ha 25a 06ca
Er wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd van 'bedrijvigheid' naar 'commerciële zone' (tenzij wisselbestemming wonen): ca. 26a 7ca
Er wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd van 'wonen' naar 'zone voor sport- en recreatie': ca. 10ha 89a 55ca.
Er wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd van 'wonen' naar 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' (tenzij wisselbestemming wonen): ca. 56a 55ca.

5.3.2.2. Afweging ten opzichte van de effectdisciplines

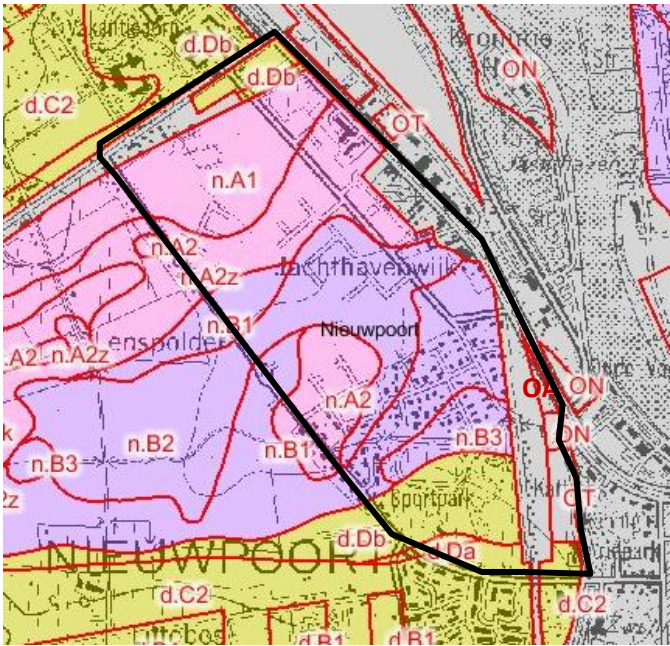
Discipline	Beschrijving	Milderende maatregelen
Mens gezondheid en veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> • Het GRUP heeft tot doel het actualiseren van zowel bestemming als inrichting. • De verkavelingsvoorschriften van de diverse goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen dienen aangepast te worden aan de hedendaagse noden, zonder daarbij afwijkingen te creëren van de originele verkavelingsvergunning. • Er wordt een sport- en recreatiezone voorzien. • De bedrijvigheden die zich momenteel in het plangebied bevinden, zullen een uitdovend karakter krijgen en worden geherlokaliseerd naar het bedrijventerrein 'Noord de Noordvaart'. • Er zijn geen Seveso-bedrijven mogelijk. • Er liggen geen Seveso-bedrijven binnen een straal van 2 km van het plangebied. <p><i>De uitvoering van het GRUP zal geen bijkomende risico's voor de menselijke gezondheid en veiligheid opleveren. In tegendeel: zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's wordt woonzone.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geen

<p>Ruimtelijke ordening</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het plangebied behoort tot het stedelijke netwerk 'de Kust'. • Het plangebied vormt een suburbane verbinding tussen Nieuwpoort-Bad en Nieuwpoort-stad, ten noordwesten van de stadskern. • De Jachthavenwijk heeft een residentiële uitstraling. • In het GRUP worden gebouwen met dezelfde stedenbouwkundige kenmerken ruimtelijk gegroepeerd. • De oorspronkelijke ruimtelijke bestemming van het plangebied wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. • Er wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd van 'bedrijvigheid' naar 'wonen' (± 2ha 61a 92ca). Er wordt geopteerd langsheen de Albert I-laan appartementen te bouwen, gelijkend aan de overzijde van de straat en in het verlengde van de visie voor de simli-wijk ten noordoosten van het plangebied. • De planinitiatieven houden een herlokalisatie van bestaande bedrijven in (planologische ruil). • Het sportpark en de kinderboerderij zijn volgens het gewestplan Veurne-Westkust 	<ul style="list-style-type: none"> • Stedenbouwkundige voorschriften • Goedkeuringsmodule bestendige deputatie, 09/12/2010. <i>De deputatie gaat akkoord met de toekomstige uitbreiding van de KMO-zone Noord de Noordvaart, voor lokale bedrijvigheid (RG, p. 78). Evenwel kan, gezien de motivering voor de uitbreiding, hiervoor geen RUP worden opgemaakt zonder gelijktijdige planinitiatieven voor de bestaande te herlokaliseren (planologische ruil).</i>
------------------------------------	--	--

	<p>(KB. 06/12/1976), gelegen in woonzone. Hiervoor dient een sport- en recreatiezone voorzien te worden in het RUP.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone voor sport- en recreatie en de commerciële zone in onderhavig RUP zijn een bestemming van de bestaande toestand. • De verkavelingsvoorschriften van de diverse goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen dienen aangepast te worden aan de hedendaagse noden. <p><i>Dergelijke aanpak:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Planologische ruil</i> • <i>Actualisatie van de stedenbouwkundige voorschriften</i> • <i>Garanties voor recreatie</i> • <i>...</i> <p><i>kan de ruimtelijke ordening enkel maar ten goede komen. Bovendien zorgt het voorliggend GRUP voor een duidelijke omkadering van de, in de verschillende zones van toepassing zijnde, stedenbouwkundige voorschriften waardoor duidelijk gesteld wordt welke activiteiten er in welke zone kunnen worden toegelaten. Concluderend kan gesteld worden dat de uitvoering van het GRUP een positieve impact zal hebben op de ruimtelijke ordening.</i></p>	
--	--	--

<p>Biodiversiteit, fauna en flora</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ten opzichte van het vigerend plan houdt het GRUP een differentiatie van het woongebied in. Het gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's en een groot deel woongebied maken plaats voor een zachtere bestemming, wat positief is t.a.v. biodiversiteit, fauna en flora. • Het voorliggend GRUP houdt hoofdzakelijk een wijziging in van de stedenbouwkundige voorschriften voor reeds bestaande bebouwde zones. • Het voorliggend GRUP houdt rekening met de bestaande toestand. • In het plangebied bevinden zich geen gebieden die als VEN of IVON zijn ingekleurd. • Het GRUP 'Jachthavenwijk-Lenspolder' ligt niet in een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied in de zin van de Vogelrichtlijn/Habitatrichtlijn. De planinitiatieven binnen dit GRUP hebben geen directe relaties met deze vogel-/habitatrichtlijngebieden. • Binnen het plangebied komen biologische minder waardevolle tot zeer waardevolle eenheden voor. (zie paragraaf 5.1.2 pg.8) (deze worden behouden en gerespecteerd). 	<ul style="list-style-type: none"> • De voorschriften die voorliggend GRUP zal hanteren, kunnen, rekening houdend met de planinitiatieven, goed kaderen binnen het biologisch (zeer) waardevol landschap dat Nieuwpoort-bad bezit. Het sluit immers vervuilde bedrijvigheid uit en zorgt voor een duidelijke afbakening van de stedenbouwkundige voorschriften, die in grote mate het rustieke karakter van het plangebied willen waarborgen.
--	---	--

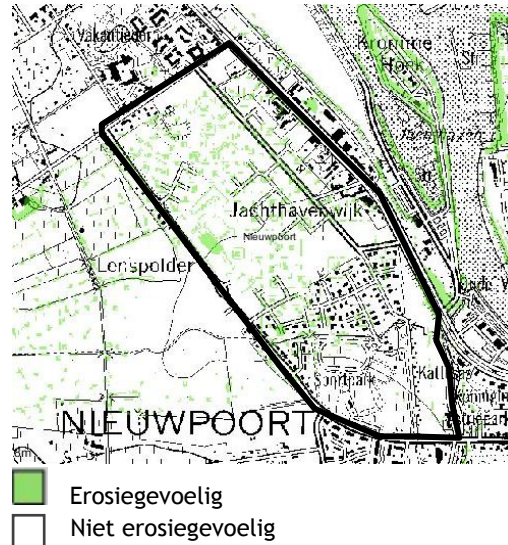
	<i>Er worden geen negatieve invloeden verwacht op de biodiversiteit, de fauna en de flora.</i>	
Energie- en grondstoffenvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> • In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden. • Er zijn geen negatieve effecten op de energie- en grondstoffenvoorraden. <p><i>De realisatie van het plangebied heeft geen relevante gevolgen voor energie- en grondstoffenvoorraden.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geen
Stoffelijke goederen en cultureel erfgoed	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de huidige bebouwingsgraad van het plangebied wordt door het voorliggend GRUP niet geraakt, behalve in de zone voor wonen en centrumfuncties, waar meergezinswoningen en hoogbouw wordt toegelaten. Dit is een afstemming op de toestand aan de overzijde van de weg, en in het verlengde van de visie voor de Simli-wijk ten noordoosten van het plangebied. De hoogbouw komt in vervanging van de ambachtelijke bedrijven en kmo's. Dit initiatief is dus eerder positief is. • Binnen het plangebied ligt geen onroerend erfgoed. 	<ul style="list-style-type: none"> • Specifieke stedenbouwkundige voorschriften

	<p><i>Het voorliggend GRUP heeft geen significant invloed op het aspect "stoffelijke goederen en cultureel erfgoed".</i></p>	
<p>Bodem</p>	<p>Het plangebied is gelegen in een landbouwstreek. Voorkomende bodemtypes binnen het plangebied zijn geschikt voor landbouw, maar niet bruikbaar wegens volledig volgebouwd.</p>  <p><u>Grijze zone:</u> Kunstmatige gronden <u>Bodemtype:</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geen

	<ul style="list-style-type: none"> - OB (bebouwde zone) - OT (sterk vergraven gronden) - ON (opgehoogde gronden) - OA (afgegraven gronden) <p><i>Rose zone: ijzerestuarium</i></p> <p><u>Bodemtype:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - n.A1, n.A2 en n.A2z (strandruggronden) <p><u>Bodemgeschiktheid:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - n.A1 <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Geslacht:</u> glasteelten ▪ <u>Weinig geschikt:</u> grasland, akkerbouw, extensieve en intensieve groententeelt, fruitteelt, boomkwekerij - n.A2 en n.A2z <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Zeer geschikt:</u> glasteelten ▪ <u>Weinig geschikt:</u> grasland, akkerbouw, extensieve en intensieve groententeelt, fruitteelt, boomkwekerij <p><i>Paarse zone: ijzerestuarium</i></p> <p><u>Bodemtype:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - n.B1, n.B2 en n.B3 (schorgronden) <p><u>Bodemgeschiktheid:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - n.B1: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Zeer geschikt:</u> grasland ▪ <u>Geslacht:</u> akkerbouw ▪ <u>Weinig geschikt:</u> extensieve en intensieve groententeelt, glasteelten, fruitteelt, boomkwekerij - n.B2 en n.B3 <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Zeer geschikt:</u> grasland ▪ <u>Geslacht:</u> akkerbouw 	
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Matig geschikt: glasteelten</u> ▪ <u>Weinig geschikt: extensieve en intensieve groenteteelt, fruitteelt, boomkwekerij</u> <p>Groengele zone: Duinen</p> <p><u>Bodemtype:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - d.Da en d.Db (duinzandgronden die rusten op polderafzettingen) - d.C2 (geëgaliseerde duingronden) <p><u>Bodemgeschiktheid:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - d.Da en d.Db: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Zeer geschikt: grasland</u> ▪ <u>Geslacht: akkerbouw, grasteelten, boomkwekerij</u> ▪ <u>Matig geschikt: extensieve en intensieve groenteteelt, fruitteelt</u> - d.C2: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Geslacht: extensieve en intensieve groenteteelt, grasteelten, boomkwekerij</u> ▪ <u>Matig geschikt: grasland, akkerbouw, fruitteelt</u> <ul style="list-style-type: none"> • Er zijn geen VLAREBO activiteiten gepland binnen de wijzigingen in het plangebied. (VLAREBO-activiteit zijn activiteiten die vermeld staan in Vlareem titel I bijlage I en waarbij in kolom 6 de letters O, A of B staan vermeld). <p>Aangezien actualiseren van zowel bestemming als inrichting niet specifiek voorzien in het toenemen van verhardingen (t.o.v. het vigerend gewestplan) of andere ingrepen die de erosiegevoeligheid van</p>	
--	--	--

de bodem negatief zouden kunnen beïnvloeden, mogen we stellen dat voorliggen GRUP geen negatieve invloed op deze parameters zal hebben.



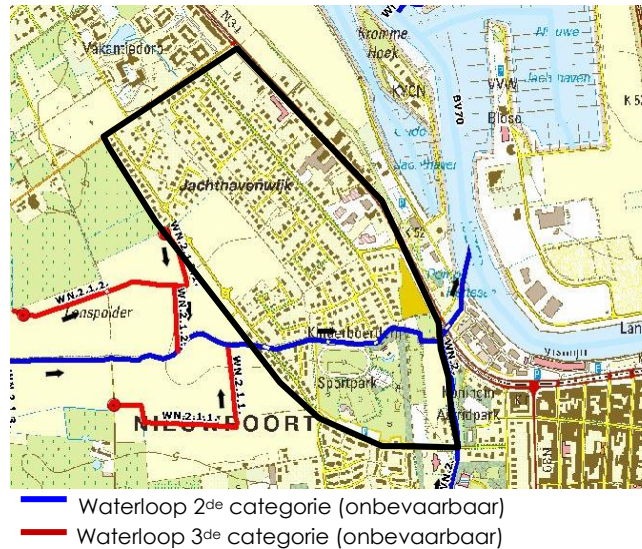
Het voorliggende GRUP heeft geen significante effecten op de bodem.

Water

- Het plangebied bevindt zich volgens de Vlaamse hydrologische atlas in het IJzerbekken, meer concreet in het deelbekken 'Veurne ambacht'.
- Er zijn geen bevaarbare waterlopen aanwezig. Het plangebied wordt doorkruist door een Waterloop zonder naam van 2de categorie (onbevaarbaar). Tevens grenst het plangebied

- Bij bouwinitiatieven dient de watertoets te worden toegepast.
- Een onderhoudsstrook van 5 m langs de waterlopen moet bouwvrij blijven.

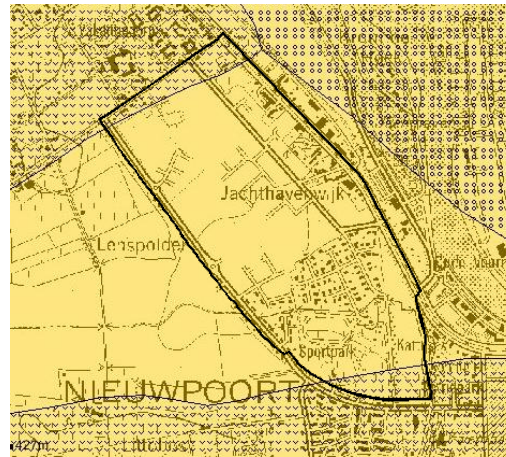
ten zuidoosten aan de Oude Veurnevaart, 2de categorie (onbevaarbaar).



- In het deelbekkenbeheerplan Langeleed-Beverdijkvaart is het Langeleed (V3.1) - Oude Veurnevaart - aangeduid als natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. In de natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang wordt een opheffing van barrières nagestreefd en zijn een optimale waterkwaliteit en oeverstructuur prioritair. Volgens het GRS Nieuwpoort wordt als algemene maatregeling geopteerd om een pilotproject op te zetten rond de afbakening en inrichtingsvoorstellen van natuurverbindings-

gebieden bij waterlopen met provinciale beheersbevoegdheid, voor Nieuwpoort is dit de Waterloop zonder naam (Koksijde – Nieuwpoort).

- De kwetsbaarheid van het grondwater binnen het plangebied heeft voornamelijk als type 'Ca1', deels 'Ca1/d', wat inhoudt dat het grondwater in casu zeer kwetsbaar is. De deklaag heeft een diepte van maximum 5 meter onder het maaiveld en bestaat uit zand (Ca1) en zand/duinen (Ca1/d). De verzadigde zone bevindt zich op een diepte vanaf 10 meter onder het maaiveld.

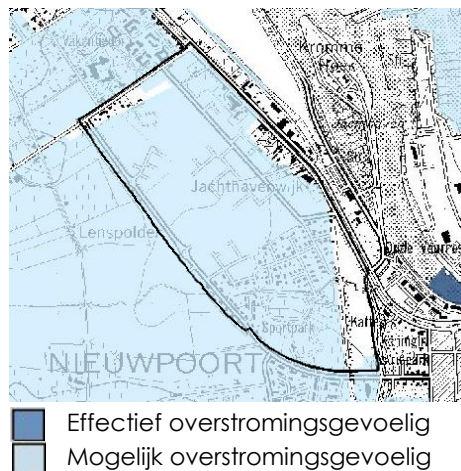


- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I,

- De bestaande regelgeving dient strikt te worden gerespecteerd (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Vlarem, zoneringsplan,...)

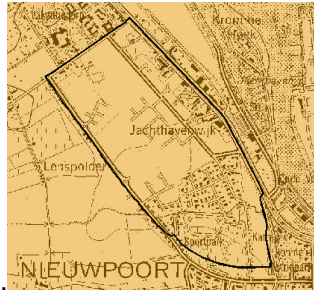
II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones. Het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor waterproductie.


- Een groot deel van het plangebied bevindt zich in mogelijks overstromingsgevoelig gebied, zoals hieronder wordt aangetoond in de watertoetskaart.



- Beperken van verharding.
- Verharding dient te worden uitgevoerd in waterdoorlaatbare



- Conform onderstaande kaart met aanduiding van de grondwaterstromingsgevoelige gebieden, is het volledige plangebied zeer gevoelig voor grondwaterstroming en wordt, wat dit betreft, geclassificeerd als type 1 gebied



 Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)

- Aan de hand van onderstaande kaart met aanduiding van de infiltratiegevoelige gebieden kunnen we concluderen dat het plangebied niet infiltratiegevoelig is.

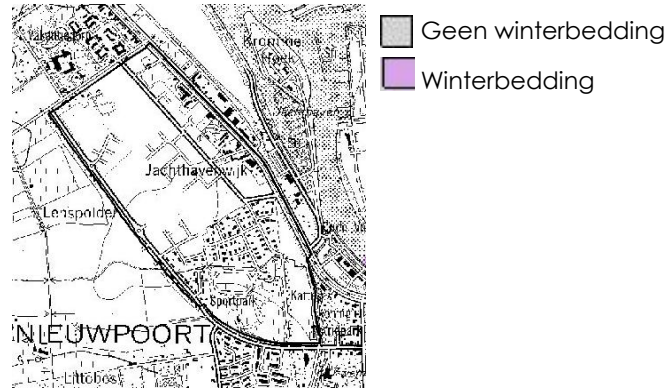


 Niet infiltratiegevoelig
 Infiltratiegevoelig

materialen, tenzij dit om milieutechnische redenen niet haalbaar is.

- Een totaal verhardingsplan dient deel uit te maken van elke stedenbouwkundige aanvraag.

- Het plangebied behoort, volgens de winterbedkaart, niet tot het winterbed van een grote rivier.



- Er wordt huishoudelijke afvalwater geloosd, afkomstig van de verschillende woningen. Dit afvalwater zal geloosd worden op de riolering.

Het voorliggend RUP brengt geen aanzienlijke wijzigingen van de bestaande toestand binnen het plangebied met zich mee. Het gaat immers hoofdzakelijk om het herbevestigen van het oorspronkelijk bestemmingstype van het plangebied met een duidelijke omkadering van de stedenbouwkundige voorschriften. Er worden geen negatieve invloeden verwacht voor wat betreft het water.

Atmosferische en klimatologische factoren	<i>Het voorliggend GRUP heeft geen significant effect op atmosferische en klimatologische factoren.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Geen
Geluid	<ul style="list-style-type: none"> • De aanwezige bedrijvigheden krijgen een uitdovend karakter, en worden geherlokaliseerd naar het bedrijventerrein 'Noord de Noordvaart'. Dit zal ongetwijfeld een vermindering van eventueel aanwezig geluidshinder met zich mee brengen. • De sport- en recreatiezone (bestaande toestand) straalt een andere dynamiek uit dan wonen en zorgt voor pieken wat betreft de mobiliteitsdruk. • De sportactiviteiten brengen enige geluidshinder met zich mee voor de omwonenden. Training, supporterings,... <p><i>Er worden geen significante effecten naar geluid toe verwacht.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geen
Licht	<ul style="list-style-type: none"> • De bestemmingswijziging van woongebied naar zone voor sport- en recreatie (bestaande toestand) houdt meer andere bestemmingsmogelijkheden in. Bvb. Het plaatsen van lichtmasten ter hoogte van voetbalvelden. Echter vormen deze lichtmasten geen permanente hinder, enkel wanneer 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen

	<p>sportactiviteiten bezig zijn.</p> <p><i>Er worden geen significante effecten naar licht toe verwacht.</i></p>	
Stof	<p><i>De geplande wijzigingen aan het vigerend GRUP hebben geen significant invloed op het aspect "stof".</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geen
Mobiliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Het plangebied kent een vlotte ontsluiting via de lokale wegen en de N34 (Albert I-laan), secundaire weg, type III. De Albert I-laan vormt een verbindingsweg van bovenlokaal belang met een belangrijke functie voor het openbaar vervoer (kusttram). De N34 zal op termijn worden afgebouwd tot een louter lokale weg, een boulevard met aangepaste beplanting en een gewenste snelheidsbeleid van 50km/u (mobiliteitsplan Nieuwpoort). Daarnaast vormt de N34 een belangrijke route voor vrachtverkeer. De planinitiatieven binnen dit GRUP belemmeren de vlotte ontsluiting van het plangebied in geen geval. • Een vlotte mobiliteit wordt verzekerd door het groeperen van activiteiten die meer verkeer met zich meebrengen. → sport- en recreatiezone, 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen

	<p>hoogbouw, commerciële zone. Verkeersstromen kunnen bijgevolg beter in kaart gebracht worden van en naar de verschillende bestemmingszones.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorziene bestemmingswijziging van 'bedrijvigheid' naar 'wonen' zal de aard in personenvervoer wijzigen (personeel en klanten worden nu residenten). Het bestaand wegennet (2x2 rijvakken Albert I-laan + brede lokale wegen) is voldoende uitgerust om de verkeersbewegingen op te vangen. Door de specifieke inrichting ter hoogte van de kruispunten functioneert deze weg evenwel als een 2x1. Daarnaast zijn er vergaande plannen om het wegvak tussen Nieuwpoort-Bad en Stad heraan te leggen met een volledig ander profiel, aldus het Departement MOW. • <i>Door het voorzien van een woonzone i.p.v. een ambachtelijke zone zullen de spitsuren (woon-werkverkeer) iets drukker worden.</i> • Voor de verschillende bestemmingszones wordt in de voorschriften opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden voorzien zodat geen hinder voor de omgeving ontstaat. • Daarnaast zullen er vervoersbewegingen gegenereerd worden van en naar de sport- en recreatiezone en de commerciële zone (bestaande situatie). 	<ul style="list-style-type: none"> • Bij het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen is het gemeentelijk belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen van toepassing. • In de voorschriften worden max. 2 ontsluitingen voor de volledige commerciële zone voorzien. Deze ontsluitingen mogen enkel voorzien
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Zie ook pg. 31-32</i> <p><i>Het GRUP heeft door de toewijzing van bepaalde functies aan welbepaalde zones, een positief effect op de mobiliteit binnen het plangebied. Opgemerkt wordt ook dat niet zozeer de mobiliteit binnen het plangebied relevant is, daar de bestaande situatie vrijwel ongewijzigd blijft. Daarnaast wordt geacht dat de planinitiatieven binnen dit GRUP een positieve invloed hebben op de verkeersveiligheid, door het reduceren van het aantal conflictpunten ter hoogte van de N34 (Albert I-laan) en door het genereren van gerichte verkeersstromen.</i></p>	<p>worden langsheen de Jozef Cardijnlaan. Dit houdt een vermindering van conflictpunten langsheen de Albert I-laan in, en vormt dus een positief aspect wat betreft de verkeersveiligheid.</p>
<p>Landschap</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Er dient een bijzondere aandacht uit te gaan naar de afwerking van het gebied in functie van de relatie tussen de bebouwde ruimte en de open ruimte, voornamelijk naar de Lenspolder toe. De inrichting van de Dudenhoflaan en de inplanting en perceelsbegrenzing van de aanpalende woningen zijn hierbij belangrijk. Belangrijk is dat de bebouwde ruimte naar de open ruimte toe kan worden afgewerkt. Enerzijds om het verder 	<ul style="list-style-type: none"> • Deze afwerking kan bijvoorbeeld het volgende inhouden : <ul style="list-style-type: none"> - landschappelijke aanplantingen als overgang naar het landschap, - geen zichtbare opslag, koterijen of storende en banale bijgebouwen, - volwaardige gevelafwerking

uitdeinen van de bebouwing in de open ruimte tegen te gaan, anderzijds om de rand van de kern een volwaardig gezicht te geven, zodat vanuit de open ruimte geen achterkant wordt ervaren maar een kwalitatief beeld ontstaat.

- In het plangebied zijn geen ankerplaatsen of relictzones aanwezig.



naar het landschap,
- geen blinkend of fel materiaal-
gebruik,

- ...

	<ul style="list-style-type: none">• Ten westen van het plangebied situeert zich de relictzone 'Nieuwlandpolder en Lenspolder'. Deze zone, die zich uitstrekt over de steden Middelkerke, Koksijde en Nieuwpoort, kenmerkt zich door haar middeloud duingebied met waardevolle kopjesduinen en schrale vegetatie.• Het plangebied is gelegen in het traditionele landschap 'Nieuwland van Nieuwpoort' dat bestaat uit een vlak landbouwgebied met kleine, lage kerndorpen en sterk verspreide alleenstaande bebouwing. De bebouwingen binnen een dergelijk gebied vormen geïsoleerde puntvormige elementen in de open ruimte die geen afbreuk doen aan een wijds, panoramisch zicht in alle richtingen.• Het plangebied situeert zich nabij de stadskern van Nieuwpoort. <p><i>Er zijn geen aanzienlijke effecten naar het landschap toe.</i></p>	
--	--	--

A. Beschrijving mogelijke cumulatieve effecten door samengaan van de verschillende planonderdelen

SYNTHESETABEL

Planonderdeel	Mens – gezondheid en veiligheid	Ruimtelijke ordening	Biodiversiteit	Fauna en flora	Energie- en grondstoffenvoorraad	Bodem	Water	Atmosfeer	Klimatologische factoren	Geluid	Licht	Stoffelijke goederen	Cultureel erfgoed	Mobiliteit	Landschap	Samenhang tussen disciplines
1	+	+	0	0	/	/	+	+	/	+	+	/	/	0	+	+
2	/	+	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0
3	/	+	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0
4	/	+	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0
5	/	+	+	+	/	+	+	+	/	-	-	/	/	0	0	+
6	/	+	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0
Geheel	+	+	+	+	/	+	+	+	/	-	-	/	/	0	0	+
<p>Legende:</p> <p>/ Het plan houdt geen wijziging in t.o.v. het geldend plan en de bestaande toestand, een beoordeling is dus niet van toepassing</p> <p>0 Er is geen effect of een zeer minimaal effect op deze discipline</p> <p>+,++ Er is een positief of een significant effect op deze discipline</p> <p>-/- Er is een negatief of een significant negatief effect voor deze discipline</p> <p>1) Zone voor wonen en centrumfuncties 2) Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met wisselbestemming 'zone voor wonen en centrumfuncties' 3) Zone voor wonen 4) Residentiële woonzone 5) Zone voor sport- en recreatie 6) Commerciële zone, wisselbestemming 'zone voor wonen en centrumfuncties' en wisselbestemming 'residentiële woonzone'</p> <p>De bespreking van het geheel is, zoals blijkt, geen optelsom.</p>																

Voor het geheel van het plan kan geoordeeld worden dat er eerder positief significante effecten optreden.

- 1) Het verdwijnen van de zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's is een positieve zaak wat betreft de impact op de mens, mobiliteit, licht, geluid en atmosfeer. Er komen beperkingen op het percentage verharding wat positief is voor het waterbeheer. Er wordt gestreefd naar bebouwingseenheid langsheen de Albert I-laan, wat positief is voor het landschap.
- 2) De bestemmingswijziging van woongebied naar zone voor sport- en recreatie beperkt de bestemmings- en bebouwingsmogelijkheden. Binnen deze zone is minder bebouwing en verharding mogelijk. Daarnaast zal er veel meer groen aanwezig zijn. De bestemmingswijziging is bijgevolg een positieve zaak voor wat betreft water, fauna en flora, biodiversiteit en atmosfeer. Iets minder positief is dat de sportinfrastructuur voor meer belichting zorgt dan 'wonen'. Ook zorgt het sportgebeuren voor meer lawaai dan 'wonen'.

5.3.3. Grensoverschrijdende of gewestoverschrijdende effecten

Daar er lokaal geen significante effecten plaatsvinden, worden grensoverschrijdende en gewest overschrijdende effecten uitgesloten.

6. Conclusie

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de verschillende stappen waaruit kan geconcludeerd worden dat er geen significante milieueffecten zullen optreden:

Onderzoek noodzaak passende beoordeling

- Het plangebied ligt niet in een als speciale beschermingszone, in de zin van de Vogelrichtlijn/Habitatrichtlijn.
- Het GRUP heeft geen significante invloed op biologische waardevolle elementen in de omgeving.
- In het plangebied bevinden zich geen gebieden van het VEN of het IVON.

Indicatorenset

Er kunnen effecten optreden die vermoedelijk niet significante zijn:

- Er zijn verschillen tussen de stedenbouwkundig vergunbare activiteiten uit het huidig geldend plan en de stedenbouwkundige vergunbare activiteiten uit het voorgenomen plan.
- Binnen het voorgenomen plan is minder bodemafdekking mogelijk ten opzichte van het vigerend plan (gewestplan).
- Voorliggend RUP wordt opgemaakt in functie van de herbestemming van een bedrijvenszone (binnen plangebied) die op korte termijn zal geherlocaliseerd

worden. De nieuwe bestemming (wonen) zal het bestaand, aanliggend weefsel bevestigen en versterken..

→ Omvormen gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's naar woonzone.

- Voorliggend RUP wordt opgemaakt in functie van een actualisering van zowel bestemming als inrichting, en ter versterking van het woonweefsel.
- De zone voor sport- en recreatie en de commerciële zone zijn een bestending van de bestaande toestand.
- Het voorliggende RUP heeft tot doel het woonweefsel te differentiëren.
- Voor het geheel van het plan kan geoordeeld worden dat er eerder positieve significante effecten optreden.

Beschrijving van de mogelijke effecten

Voor het voorliggend RUP wordt, rekening houdend met de effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige referentiesituatie, geen aanzienlijke milieueffecten verwacht.

Hierbij wordt aangenomen dat er geen plan-MER noodzakelijk is.