**AANGETEKEND**

Stadsbestuur Nieuwpoort
Marktplaats 7
862 Nieuwpoort



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel.: 02 - 553 80 79
Fax: 02 - 553 80 75
www.mervlaanderen.be

uw bericht van
2 augustus 2012

uw kenmerk
09R002

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL12111/
2012/20557

bijlagen

vragen naar / e-mail

Rob Ghyselen
Rob.ghyselen@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

02 553 80 80

datum

7 augustus 2012

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Jachthavenwijk-Lenspolder te Nieuwpoort beslissing plan-MER-plicht¹

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 2 augustus 2012, ontvangen op 6 augustus 2012, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12111 (voorheen OHPL1410) behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier omvat het RUP een verkaveld tussengebied, met suburbane woonuitbreiding, die Nieuwpoortbad 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.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines voldoende besproken.

Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

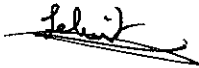
U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

¹ Zoals geregeld in titel IV, Hoofdstuk II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), BS 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd (plan-m.e.r.-decreet) en in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, BS 7 november 2007 (plan-m.e.r.-besluit).

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

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

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer

Kopie: Geomex, Kapelleriestraat 3, 8440 Staden

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Marktplein 7
8620 NIEUWPOORT
België

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Julie Dalle julie.dalle@vlaanderen.be	2.14/38016/106.1	
uw kenmerk	050 24 82 11	bijlagen	05 DEC 2018
09R0-02			

Betreft: NIEUWPOORT, gemeentelijk RUP "Jachthavenwijk-Lenspolder" : advies plenaire vergadering dd. 10/12/2018
ligging: Albert I Laan zn. / Dudenhofenlaan zn. / Juul Filliaertweg zn. / Kaai zn. / Stationslaan zn. / Victorlaan zn. te 8620 Nieuwpoort
kadastraal: Nieuwpoort: 1^e afd., sectie A, nummer(s):
Nieuwpoort: 2^e afd., sectie E, nummer(s):
onderwerp: Jachthavenwijk-Lenspolder
aanvrager:

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 10/12/2018 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door het departement Omgeving en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Jachthavenwijk-Lenspolder" beoogt de aanpassing van verouderde voorschriften van verschillende verkavelingen in het plangebied aan de hedendaagse noden en een bestemmingswijziging van het sportpark en de kinderboerderij naar een bestemmingszone die beter aansluit bij het huidig gebruik.

2. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Volgende onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud ontbreken :

De stedenbouwkundige voorschriften volgens de categorieën van gebiedsaanduiding bepaald in artikel 2.2.3 §2 van de codex. Artikel 4 openbaar domein valt onder de gebiedscategorie lijninfrastructuur en niet onder de gebiedscategorie bedrijvigheid.

In de ruimtelijke balans is er verkeerdelijk sprake van het RUP Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan – Victorlaan.

Artikel 4.6.5. §1 VCRO voorziet dat bij herziening of opheffing van een niet-vervallen verkavelingsvergunning deze intentie uitdrukkelijk is aangegeven bij de voorlopige en definitieve vaststelling van het plan, ten minste op het grafisch plan. In de legende horende bij het grafisch plan staat bij blauwe arcering: op te heffen verkavelingen: zie nummer op plan. Deze verwijzing is niet zichtbaar op het grafisch plan.

3. Advies departement Omgeving conform artikel 2.2.13

3.1. verenigbaarheid met het RSV

Nieuwpoort is in het RSV geselecteerd als kusthoofddorp gelegen in het buitengebied. De doelstellingen voor het buitengebied gaan onder meer uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de open-ruimte functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen.

Voorliggend planinitiatief betreft de inrichting van een bestaand woongebied dat onderdeel uitmaakt van een geselecteerde kern. Bijgevolg kan worden gesteld dat voorliggend plan niet strijdig is met de doelstellingen van het RSV.

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Volgende opties uit het GRS zijn van toepassing op voorliggend planinitiatief:

In het RG staan o.m. volgende relevante passages vermeld: Het recreatiecomplex, gevormd door het sportpark, het Astrid- en Leopoldpark, de kinderboerderij wordt uitgewerkt als een 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: (...) Vanuit het sport- en recreatiecomplex dient een link gelegd met de zachte recreatie in de Lenspolder. (...) De Dudenhofenlaan doet dienst als wijkverzamelweg. (...) Om te komen tot een samenhangend sport- en recreatiecomplex wordt geopteerd om de sportinfrastructuur te bundelen rond het huidige sportpark, Leopoldpark en Astridpark.

In het GRS worden ook uitspraken gedaan over het uitbouwen van een samenhangend netwerk van stedelijke groenelementen. (RG pg. 109) Meer bepaald wordt gesteld dat de bestaande groene en recreatieve elementen worden gebundeld tot een samenhangende groene gordel met de waterinfrastructuur als ruggengraat. Het linken van de bestaande sport- en parkinfrastructuur tot één sport- en recreatiecomplex vormt hierin een ruimtelijk accent.

Algemeen stellen wij ons vragen bij de doorwerking van sommige opties uit het GRS in voorliggend plan, of beter gezegd het gebrek aan doorwerking ervan. Zo wordt er in de toelichtingsnota gesteld dat er gekozen wordt voor een benadering analoog aan de gewestplannen, m.n. zonder specifieke afbakening van het openbaar domein. Er worden nochtans concrete uitspraken gedaan in het GRS m.b.t. het openbaar domein. Bijvoorbeeld: doorgang langzaam verkeer in de Dudenhofenlaan, aanduiding Dudenhofenlaan als wijkverzamelweg in het kader van de verkeersleefbaarheid, bestaande oversteek tussen de Fillaertweg en het Kattesas beveiligen voor het langzame verkeer

....

Een belangrijk element uit het GRS betreft het uitbouwen van een samenhangend netwerk van stedelijke groenelementen in Nieuwpoort. Het sportcomplex, onderdeel van voorliggend planinitiatief, staat op de kaart RG voor de verkavelde tussenruimte aangeduid als groenas/groene gordel, samenhangend sport- en recreatiepark. Het betreft een belangrijke schakel in de realisatie van een groene gordel rond Nieuwpoort. Dit wordt echter niet doorvertaald in voorliggend planinitiatief. Zo zijn de stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. deze zone te vrijblijvend en staan deze één van doelstellingen, namelijk het voorzien van een groene gordel, in de weg. Er is niets opgenomen, noch in de visie noch in een doorvertaling naar de voorschriften, dat enigszins refereert naar deze optie uit het GRS.

Een degelijke doorvertaling van de beleidsopties uit het GRS ontbreekt op heden en moet beter worden uitgewerkt. Dit lijkt een gemiste kans te zijn.

4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen: In de stedenbouwkundige voorschriften wordt er nog verwezen naar aanvragen stedenbouwkundige vergunning. Gelet op het feit dat alle gemeenten in Vlaanderen sedert 01/01/2018 omgevingsvergunningen afleveren, is het aangewezen om de correcte term te hanteren.

Artikel 1: residentiële woonzone

1.2. Inrichting

1.2.2. Inplanting: De voorschriften stellen dat het hoofdgebouw een afstand van min. 3 meter tot de zijkavelgrens moet aanhouden. Dit staat haaks op het voorschrift dat stelt dat er enkel open en halfopen bebouwing toegelaten is. Als er een afstand van min. 3 m t.o.v. de zijkavelgrenzen moet aangehouden worden is koppelbouw niet mogelijk.

De afstand van de hoofdgebouwen tot de achterkavelgrens moet min. 5 meter bedragen. Is dit wel haalbaar voor sommige percelen?

Er worden, in tegenstelling tot de andere artikels, geen bepalingen opgenomen m.b.t. de waterloop. Nochtans komt de waterloop in deze zone te liggen. Dit moet worden verduidelijkt.

1.2.5. Verhardingen: De maximaal toegelaten terreinbezetting door gebouwen en verhardingen is 80% van de zone. Wat moet men begrijpen onder de term "zone"? Betreft dit hier een perceel? Hoe verhoudt dit voorschrift zich t.o.v. de bepalingen m.b.t. de voortuinen die voor max. 30% verhard mogen worden? Maken de voortuinen dan geen deel uit van de "zone"? Dergelijk percentage verharding is te hoog en getuigt niet van een zuinig ruimtegebruik.

1.2.6. Groen: In de voorschriften is er sprake van verhoogde bermen. Het is niet duidelijk wat men hiermee wil zeggen. Dit moet worden verduidelijkt.

Artikel 2: woonzone "Dudenhofenlaan"

2.2. Inrichting

2.2.2. Inplanting: De voorschriften stellen dat de afstand tot de waterloop min. 5 meter moet bedragen. Geldt dit langs beide zijden van de waterloop? Is het niet aangewezen om de waterloop duidelijk met een overdruk aan te duiden op het grafisch plan?

2.2.5. Verhardingen: Wat moet men begrijpen onder de term "zone"? Betreft dit hier een perceel? Hoe verhoudt dit voorschrift zich t.o.v. de bepalingen m.b.t. de voortuinen die voor max. 30% verhard mogen worden? Maken de voortuinen dan geen deel uit van de "zone"?

2.2.6. Groen: In de voorschriften is er sprake van verhoogde bermen. Het is niet duidelijk wat men hiermee wil zeggen. Dit moet worden verduidelijkt.

Artikel 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Algemeen: De waterloop, zoals minimaal aangeduid op het grafisch plan, lijkt niet door deze bestemmingszone te lopen. Dit is echter wel het geval en moet worden aangepast.

De inrichtingsvoorschriften zijn summier opgesteld en er wordt in het kader hiervan vooral verwezen naar een op te maken inrichtingsstudie, verhardingsplan of groenplan die deel moet uitmaken van de vergunningsaanvraag. Dit is echter te vrijblijvend. Gelet op de belangrijke schakel die deze zone vormt in de uitbouw van een samenhangend netwerk van stedelijke groenelementen conform het GRS, dienen de voorschriften een uitwerking van deze beleids optie te zijn. De voorschriften lijken dit momenteel in de weg te staan. Zo is een bundeling van de op te richten constructies noodzakelijk. Deze kunnen met voorliggend planinitiatief in principe overal in de zone ingeplant worden, zolang dit op min. 5 meter van de zonegrens gebeurt. Dit getuigt niet van zuinig ruimtegebruik en is niet aanvaardbaar. Nochtans wordt er op pg. 41 van de toelichtingsnota een beeld weergegeven van een ontwerp dat reeds beschikbaar is voor het bouwen van een sportzaal, jeugdcentrum en omgevingsaanleg. Een overdruk voor de inplanting van de constructies is aangewezen.

3.2.3. Bouwvoorschriften:

Er wordt gesteld dat de bouwhoogte deze van de bestaande vergunde bebouwing op het terrein niet mag overschrijden. Er wordt echter nergens vermeld hoeveel deze bouwhoogte bedraagt. Het is aangewezen om dit op te nemen in de toelichtende kolom om toch enige referentie te hebben. Materiaalberging i.f.v. de volkstuintjes: Uit de toelichtingsnota blijkt niet waar deze volkstuintjes zullen voorzien worden, noch hoeveel men er wenst te realiseren. Is het niet aangewezen om hier een oppervlakte aan toe te kennen?

3.2.7. Mobiliteitsaspect: Het is aangewezen om concrete uitspraken m.b.t. dit aspect te doen en dit niet volledig over te laten aan de aanvrager. Zeker gelet op de belangrijke schakel die deze zone vormt in het groter geheel van de groene gordel. Een indicatieve aanduiding van de ontsluiting, parkeerplaatsen, verbindingen voor de zwakke weggebruiker, ... lijkt in deze een minimum te zijn.

5. Algemene conclusie

Het voorontwerp RUP is niet strijdig met de bepalingen van het RSV en wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Gelieve rekening te houden met bovenvermelde opmerkingen.

Hoogachtend,



Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Markt 7
8620 Nieuwpoort

Sint-Andries, 06 december 2018	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk RUP Jachthavenwijk-Lenspolder (Nieuwpoort)	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: EDM/18/0927-12/15/4752		Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de provincie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Jachthavenwijk-Lenspolder. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 10/12/2018.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Jachthavenwijk-Lenspolder', voorontwerp dd. 20/11/2018, opgemaakt door Geomex bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP vervangt het gewestplan en diverse verouderde verkavelingen om de bestemming en inrichting te actualiseren aan de hedendaagse noden. Daarnaast omvat het plangebied een zone voor gemeenschapsvoorzieningen voor de uitbouw van het sportpark, jeugdheem, kinderboerderij, volkstuinjes,...

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nieuwpoort (GRS). Daarnaast worden er inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het register van planschade is niet volledig. De gronden met bestemming gemeenschapsvoorzieningen, bedrijvigheid die een bestemming openbaar domein krijgen dienen ook opgenomen te worden.

De voorschriften dienen eenduidig te zijn. Zo zijn er interne tegenstrijdigheden en onduidelijkheden in de voorschriften opgenomen. (zie verder inhoudelijke opmerkingen)

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

In het PRS-WV is de stad Nieuwpoort geselecteerd als hoofddorp. In het PRS-WV staat het versterken van het bestaande kernpatroon als beleidsdoelstelling beschreven. Het is wenselijk om het bestaande nederzettingspatroon te versterken. Daarnaast is het streefdoel om zoveel mogelijk bestaande woningen te behouden en op te waarderen. Hoofddorpen zijn ondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied en hebben een bovenlokale verzorgende rol.

Binnen voorliggend plan worden een zone voor gemeenschapsvoorzieningen bestemd voor de uitbouw van voorzieningen zoals een sportpark, jeugdheem, kinderboerderij en volkstuinen.

Hiermee is het plan in overeenstemming met het PRS-WV. Het is echter onduidelijk in de toelichtingsnota, het grafisch plan en de voorschriften wat hier de doelstellingen en ambities zijn. Dit dient verder verduidelijkt.

Inbreiding (invulbebouwing) en het vervangen van woningen binnen de kernen moeten worden gezien in het perspectief van een kwalitatieve woonomgeving. Inbreiding betekent niet het automatisch bebouwen van alle nog vrije onbebouwde ruimten binnen een stedelijk gebied, kern of overige woonconcentratie. Bij een kwalitatieve woonomgeving moet ook aandacht besteed worden aan de openbare ruimten: het voorzien van groen en recreatie, de inrichting van het openbaar domein, de architecturale-landschappelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

Het plangebied wordt gekenmerkt door een kwalitatief langzaam verkeersnetwerk en groen netwerk. Dit vormt een belangrijke kwaliteit in dit gebied. Het openbaar domein en het behoud of de verdere uitbouw van dit langzaam verkeersnetwerk wordt niet vertaald in het plan en de voorschriften. Er wordt enkel aangegeven dat bestaande wandel- en fietspaden kunnen verplaatst worden in functie van nieuwe ontwikkelingen. Wat is hier de visie en doelstelling binnen dit plangebied? Is het niet aangewezen de belangrijkste verbindingen juridisch te vertalen in het plan? Misschien wenst de stad bijkomende verbindingen op termijn te realiseren?

De oude spoorwegbedding en de waterloop zonder naam (2^{de} categorie) zijn belangrijke lineaire elementen binnen het groenblauwe netwerk. Deze worden niet als dusdanig bestemd en er worden geen randvoorwaarden naar behoud of verdere uitbouw in het plan opgenomen.

Dit dient verder doorvertaald te worden om in het plan om in overeenstemming te zijn met de visie uit het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Nieuwpoort

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Nieuwpoort is goedgekeurd op 09/12/2010.

Binnen het GRS wordt geopteerd om de natuurlijke drager te versterken door verschillende parallelle assen. Zo wordt de groenas aangeduid gevormd door o.a. het sport- en recreatiepark, de groene gordel langs de Oude Veunevaart. Het Kattesas en omgeving wordt als een belangrijk scharnierpunt aangeduid om een kwalitatieve verbinding tot stand te brengen tussen de promenade, de Kaai en het sportcomplex. In eerste instantie moet de belevingswaarde van het publiek domein opgewaardeerd worden.

Het sportpark dient volgens het GRS als zwaartepunt van het groen stedelijk lint te worden uitgebouwd. Binnen voorliggend RUP wordt deze zone als zone voor gemeenschapsvoorzieningen bestemd. Binnen het plan en de voorschriften is er momenteel geen duidelijkheid hoe deze beleidsopties op het terrein zullen worden waargemaakt door de vage bestemmingen en het voorzien van bijkomende plannen in de voorschriften : een inrichtingsstudie, verhardingsplan, een beplantingsplan en een onderbouwing van het mobiliteitsaspect. Hierdoor is het plan en de voorschriften niet eenduidig en is ook niet duidelijk of dit plan voldoende uitvoering geeft aan het GRS. Om het plan in overeenstemming te brengen dient duidelijkheid gegeven te worden hoe dit gebied als zwaartepunt van het groen lint kan blijven functioneren. Hoeveel van het terrein kan

bebouwd of verhard worden, waar kan deze bebouwing gerealiseerd worden, hoe wordt de ontsluiting voorzien voor wagen en voor langzaam verkeer, wat zijn belangrijke groene ruimtes, hoe staan deze in relatie tot de andere elementen van het groen lint,...?

Dit dient verder uitgewerkt te worden in de toelichtingsnota, het grafische plan en de voorschriften om het plan in overeenstemming te brengen met de visie vanuit het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Eenduidig plan en voorschriften

De voorschriften zijn niet eenduidig geformuleerd waardoor het voorafgaandelijk onduidelijk is wat binnen dit RUP vergunbaar is. De voorschriften dienen dan ook herwerkt te worden. Hierbij enkele voorbeelden:

- Voor de zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt dient de omgevingsvergunning een inrichtingsstudie, een verhardingsplan, een beplantingsplan en een studie rond de mobiliteitsimpact te bevatten om te beoordelen of de vooropgestelde invulling mogelijk is. De randvoorwaarden waaraan deze bijkomende studies dienen te beantwoorden zijn niet eenduidig geformuleerd. Het is niet duidelijk waaraan deze elementen moeten voldoen. Bijvoorbeeld: wat moet het verhardingsplan aantonen? Er is geen duidelijkheid wat mag verhard worden en hoeveel? Aan welke kwaliteitseisen de verharding dient te voldoen? Zo dient bijvoorbeeld de inrichtingsstudie duidelijkheid te geven over de ontsluiting, gebruikte materialen, het aanzicht, architecturale kwaliteiten, landschappelijke integratie,... Maar wat zijn de randvoorwaarden hiervoor?

De bouwhoogte mag deze van de bestaande vergunde bebouwing op het terrein niet overschrijden. Welke is dan deze hoogte? Klopt dit wel aangezien een nieuwe sporthal wordt vooropgesteld? Hoe groot mag deze sporthal zijn, waar wordt deze best ingepland? Is dit ter vervanging van bestaande bebouwing? De voorwaarde: de dimensionering en vormgeving van de gebouwen dient steeds in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Hoe zal dit beoordeeld worden? Dienen de voorschriften net niet te bepalen wat hieronder wordt begrepen?

- Binnen de zones wordt enkel wonen als hoofdbestemming voorzien, dus geen openbaar domein terwijl daar geen afzonderlijke bestemming is voorzien? Er wordt verwezen naar de inplanting van de gebouwen ten opzichte van de rooilijn terwijl nergens de rooilijn wordt aangeduid, bepaald.

Rond de toegelaten afsluitingen en hun toegelaten hoogte worden geen duidelijke bepalingen opgenomen. Ze lijken zelfs tegenstrijdig.

RUP in overeenstemming met screeningsnota

In de screeningsnota wordt aangegeven dat ondanks het feit dat er zich binnen en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied verschillende biologisch e minder waardevolle tot zeer waardevolle gehelen bevinden, dat het RUP slechts een beperkte invloed zal hebben op de bestaande elementen. Er wordt gesteld dat het voorliggend RUP geen aanzienlijke wijzigingen van de bestaande toestand met zich meebrengt. Er wordt bijkomend geconcludeerd dat de initiatieven binnen het GRUP eerder bevorderlijk zijn voor de toestand en betekenis van het natuurlijk milieu binnen het plangebied door onder andere het vrijwaren van de groene vingers en het opwaarderen van recreatieve zones met bijhorend groen. Dit wordt echter niet als dusdanig vertaald in het plan en de voorschriften waardoor niet kan gesteld worden dat het RUP slechts een beperkte invloed kan hebben op de bestaande gebieden. Het RUP voorziet hierin te weinig of geen garanties.

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Jachthavenwijk-Lenspolder, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- voldoen aan de juridische vormvereisten: eenduidige voorschriften
- het plan en de voorschriften in overeenstemming brengen met de visie uit het GRS en het PRS-WV

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

De directeur,

Stephaan Barbery



Aan het College van Burgemeester en Schepenen van
de stad Nieuwpoort

Marktpllein 7
8620 Nieuwpoort

Sint-Andries,

Betreft: NIEUWPOORT

Contactpersoon:

Onze ref.:
1041/2018/015/WAT01/140
Uw ref.:
DSI_2018002357

Advies Ruimtelijk Uitvoeringsplan
(RUP) 'Jachthavenwijk - Lenspolder'
(toelichtingsnota november 2018).

Aurélie Vercruysse
T 050 40 34 06
F 050 40 71 01
E aurelie.vercruysse@
west-vlaanderen.be

- Bijlagen:**
1. Uittreksel Atlas van de waterlopen (overstromingsgevoeligheid)
 2. Uittreksel Atlas van de waterlopen (infiltratiemogelijkheid)

ADVIES m.b.t. DE WATERTOETS

WET BETREFFENDE DE ONBEVAARBARE WATERLOPEN van 28 december 1967
(B.S. van 26 maart 1968)

**BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING 5 JULI 2013 – GEWESTELIJKE
STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE HEMELWATERPUTTEN,
INFILTRATIEVOORZIENINGEN, BUFFERVOORZIENINGEN EN GESCEIDEN LOZING VAN
AFVALWATER EN HEMELWATER.**
(B.S. van 8 oktober 2013)

DECREET INTEGRAAL WATERBELEID van 18 juli 2003
(B.S. van 14 november 2003)

UITVOERINGSBESLUIT van de VLAAMSE REGERING van 20 juli 2006
(B.S. 1 november 2006)

**BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING 12 DECEMBER 2014 tot wijziging van diverse
bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006**
(B.S. 12 januari 2015)

**DECREET WIJZIGING WET OP ONBEVAARBARE WATERLOPEN INZAKE MACHTIGINGEN van
23 maart 2012**
(B.S. 30 april 2012)

**DECREET WIJZIGING VAN DIVERSE BEPALINGEN VAN HET DECREET BETREFFENDE
INTEGRAAL WATERBELEID van 19 juli 2013**
(B.S. 01 oktober 2013)

**Het uitvoeringsbesluit (art. 5 § 1) van de Vlaamse regering bepaalt de adviesinstantie die
overeenkomstig artikel 8 § 3, van het DIWB advies dient uit te brengen over vergunningsaanvragen.**

... de provincie als de vergunningsplichtige activiteit waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, plaatsvindt in of in de nabijheid van een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die onder hun respectievelijke beheer valt, dan wel het oppervlaktewater in kwestie in die waterloop wordt verzameld;

Artikel 13 van hoofdstuk 6 van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater (5 juli 2013 – B.S. 8 okt. 2013) biedt het vergunningverlenende bestuursorgaan afwijkingsmogelijkheden.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan bij de beoordeling van de aanvraag in uitzonderlijke gevallen afwijkingen toestaan van de verplichtingen van dit besluit als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is; ...

Beschrijving van het GRUP:

Met voorliggend GRUP wenst de stad Nieuwpoort een ontwikkelingskader vastleggen voor bestaande verkavelingen met verouderde verkavelingsvoorschriften. Deze dienen aangepast te worden aan de hedendaagse noden.

Na onderzoek van de toegestuurde documenten blijkt de volgende geklasseerde waterloop in het plangebied te zijn gelegen:

Waterloop WN.2.1_ 2^{de} categorie – Beheerder: Provincie West-Vlaanderen.

Het plangebied is gelegen in het afwateringsgebied van de bovenvermelde waterloop alsook deels in het afwateringsgebied van de WN.2.

Verder blijkt:

- Het plangebied is gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied. Dit blijkt uit de studie van het hemelwaterplan Nieuwpoort. Hierin wordt de waterproblematiek van de waterloop zonder naam en de Lenspolder besproken.
- Het plangebied is gelegen in een gebied met moeilijk infiltreerbare bodem.

Gegevens en Bemerkingen:

De tekst op pg. 17 in het document 'Toelichtingsnota' onder artikel 3.3. 'Watertoets' verwijst naar de waterloop zonder naam van 2^{de} categorie (kaart overstromingsgevoelige gebieden en infiltratiegevoelige gebieden (pg. 18-19).

Daarnaast wordt kort verwezen naar het hemelwaterplan Nieuwpoort zonder echt in detail te treden; *'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.'* (punt 4.4. op pg.38)

Met betrekking tot de watertoets (enkel zone binnen afwateringsgebied van de waterloop zonder naam met nr.WN.2.1. en de Lenspolder).

- Bij aanleg van verharde oppervlaktes, zoals parkings en in-en uitritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur **waterdoorlatende materialen** (verharding/fundering) gebruikt. Het PRUP zorgt daarom bij voorkeur voor voldoende onverharde randzones of legt een maximaal verhardingspercentage op, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.
- De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven.
- Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Waterlopen, grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur **in open profiel** aangelegd. Bij het aanleggen van buffervoorzieningen moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).

- Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn volgende voorwaarden van toepassing:

Dienst Waterlopen

In **normale afwateringsgebieden** geldt een vertraagde afvoer van maximaal 10 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 330 m³ per hectare verharde oppervlakte. Bij de ontwikkeling van projecten die een gewijzigde terreintoestand (daken, verhardingen, ophogingen, wateroppervlakken e.a.) veroorzaken van minstens 1000 m² dient met dit principe rekening gehouden te worden.

In **kritieke afwateringsgebieden** zal er een vertraagde afvoer opgelegd worden van maximum 5 liter/seconde/hectare verharde oppervlakte met een bijkomende buffercapaciteit van 410 m³ per hectare verharde oppervlakte.

Ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden dienen te worden gecompenseerd. Ophogingen betekenen immers een verlies in waterbergingsruimte en om dit verlies effectief te verhelpen, dienen alle ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden te worden gecompenseerd. Deze compensatie dient op eigen terreinen te gebeuren.

Het plangebied is gelegen binnen het afwateringsgebied van de waterloop zonder naam met nr. WN2.1. Uit de 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.

Met betrekking tot de waterloop

Volgens art. 17 van de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', daterend van 28 december 1967, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5-meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.

Ook in art. 6 van het decreet van Het Vlaams Parlement van 19 juli 2013 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het "integraal waterbeleid" worden de onderhoudsstrook en de rechten en plichten van de aangelanden naast de waterloop uitgebreid beschreven.

1) Vrije strook 5 m

Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand (open profiel) of vanaf de rand van de overwelling (gesloten profiel) steeds een vijf meter brede strook volledig vrij te blijven van elke bebouwing en aanplantingen (rekening houdend met de te verwachten volume van de aanplantingen) zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd. Ook opslag of tijdelijke opslag mag niet in de 5m-strook (indien van toepassing).

2) Afrasteringen

De afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen geplaatst op

- ofwel 1 m. landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop

maximaal 1,50 m. hoog

- ofwel 5 m. landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop

Bij afrasteringen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop dienen de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5 m. strook mogelijk te maken door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4 m.

3) Onderhoudslast

De bestaande erfdienstbaarheid met betrekking tot de onderhoudslast van de waterloop blijft behouden.

De provincie kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade aan de verharding aangelegd binnen de 5m-strook t.g.v. onderhoudswerken aan de waterloop.

De provincie kan niet instaan voor de kosten voor het verwijderen van maai- en ruimingsspecie die normaal binnen de 5m-strook mag worden gededoneerd.

4) Grondbewerkingen

Het bewerken van de grond gelegen langs een ingeschreven waterloop mag slechts vanop een afstand van 1 m vanaf de taludinsteek van de waterloop.

5) Heraanplanting

Bij heraanplantingen langs de betrokken waterloop dienen de bomen, omwille van het mechanisch onderhoud van de waterloop, min. 10 meter van elkaar te staan, geplant op 1 m landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop. De bestaande bomen mogen niet ontworteld worden om schade aan het talud te voorkomen.

6) Ophogingen

Ophogingen binnen de 5 m-onderhoudsstrook worden niet toegelaten. Teneinde onderhoudswerken aan de waterloop uit te voeren dient de onderhoudsstrook vanaf de huidige taludinsteek een vlak verloop (horizontaal) te hebben en dit over de volledige breedte van deze 5 m-onderhoudsstrook. (huidige taludinsteek = plaats van de kop van de talud zoals nu vastgesteld).

Het plangebied is gelegen binnen het afwateringsgebied van de waterloop zonder naam met nr. WN2.1.

De Provinciale Dienst Waterlopen adviseert om op het bestemmingsplan de waterloop incl. de 5m-erfdienstbaarheidszone op linkeroever respectievelijk rechteroever aan te duiden.

Uit de 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.

We raden dan ook aan om deze informatie mee op te nemen in het voorliggende RUP.

Met betrekking tot de machtiging

Volgens de Wet op onbevaarbare waterlopen (28 december 1967) kunnen buitengewone werken van verbetering of wijziging aan onbevaarbare waterlopen van de tweede categorie slechts uitgevoerd worden **nadat een machtiging van de bestendige deputatie van de provincie/ een gunstig advies in het kader van de omgevingsvergunning is bekomen.**

Voor werken (vb. lozingsconstructies, ...) aan de waterloop zonder naam met nr.WN.2.1 dient een machtiging gevraagd te worden.

Advies Provincie West-Vlaanderen Dienst Waterlopen

Rekening houdend met bovenstaande gegevens en opmerkingen, kan gesteld worden dat het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Jachthavenwijk-Lenspolder' mogelijks bijkomende schade aan het watersysteem zal veroorzaken. Het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen is dan ook **voorwaardelijk GUNSTIG.**

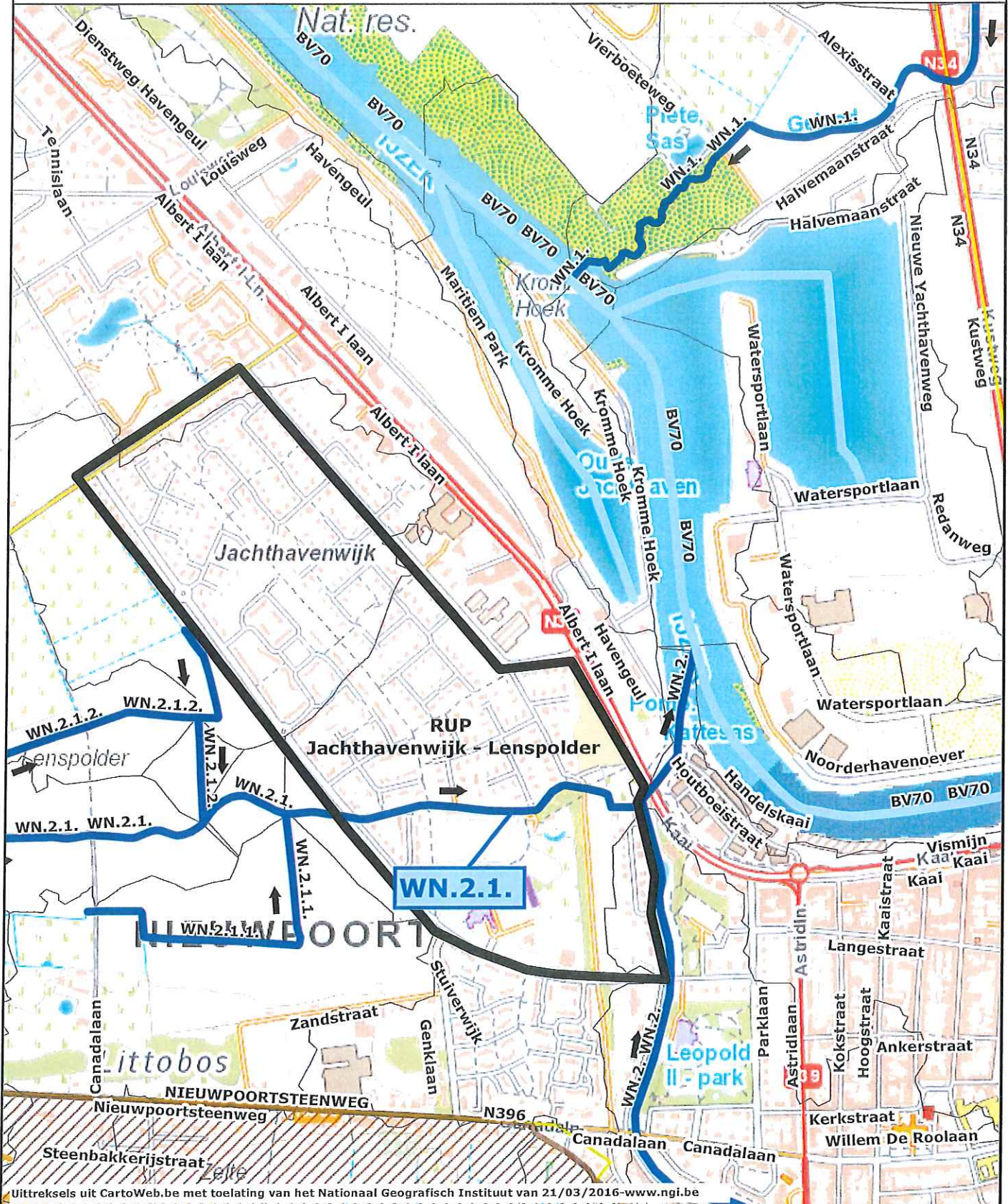
Hoogachtend,

Namens de deputatie,



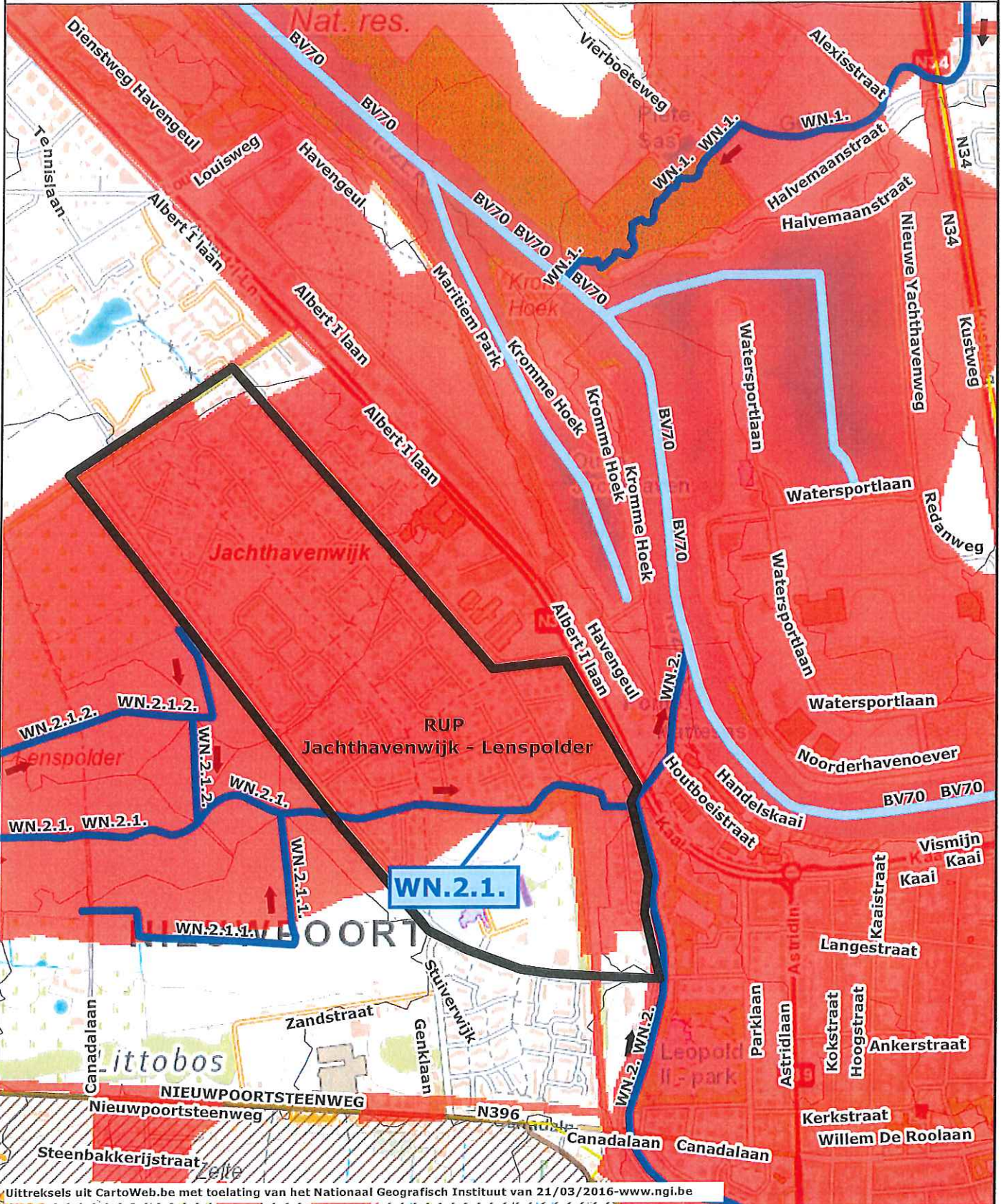
De directeur,

Ing. Jan Vandecavey



Uittreksels uit CartoWeb.be met toelating van het Nationaal Geografisch Instituut van 21/03/2016 - www.ngi.be

- | | | |
|--------------------------|---------------------------------|---|
| Waterloop 1ste categorie | Gemeentegrens | Signaalgebieden: Bouwrijpe opgave |
| Waterloop 2de categorie | Polder | Signaalgebieden: Verscherpte watertoets |
| Waterloop 3de categorie | Mogelijk overstromingsgevoelig | Moeilijk infiltrerbare gronden |
| Polderwaterloop | Effectief overstromingsgevoelig | |



Uittreksels uit CartoWeb.be met toelating van het Nationaal Geografisch Instituut van 21/03/2016-www.ngi.be

Waterloop 1ste categorie	Gemeentegrens	Signaalgebieden: Bouwrijpe opgave
Waterloop 2de categorie	Polder	Signaalgebieden: Verscherpte watertoets
Waterloop 3de categorie	Mogelijk overstromingsgevoelig	Moeilijk infiltreerbare gronden
Polderwaterloop	Effectief overstromingsgevoelig	

07 DEC 2018

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
22/11/2018	/	DVB/FP/2018_992_R	/
vragen naar/e-mail		Telefoonnummer	datum
Francis Pepermans		02/209 46 17	7/12/2018
omgeving@sport.vlaanderen			

Betreft: Advies plenaire vergadering RUP 'Jachthavenwijk-Lenspolder'

Geacht college,

Wij hebben uw adviesvraag en uitnodiging voor de plenaire vergadering op 10 december 2018 aangaande het RUP 'Jachthavenwijk-Lenspolder' goed ontvangen. Wij kunnen echter niet aanwezig zijn. Gelieve ons te verontschuldigen.

Wij stellen vast dat:

- ✓ dit RUP wordt opgemaakt om zowel de bestemming als de ruimtelijke voorschriften in het plangebied te actualiseren;
- ✓ in het plangebied een sportcentrum gelegen is met, onder andere, atletiek-, voetbal en petanqueterreinen;
- ✓ het plangebied op het gewestplan Veurne-Westkust (vastgesteld bij Koninklijk Besluit op 6 december 1976) hoofdzakelijk bestemd is als woongebied;
- ✓ voor het sportcentrum een herbestemming voorzien is naar 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen';
- ✓ voor het sportcentrum een ontwerp opgemaakt is voor het bouwen van een sportzaal, jeugdcentrum en omgevingsaanleg.

Advies:

Sport Vlaanderen adviseert dit RUP positief maar wenst op te merken dat het belangrijk is dat er in en nabij woonkernen voldoende ruimte is voor zowel de georganiseerde sporter (sportclub) als voor de niet- of anders georganiseerde sporter of recreant (wandelen, petanque, joggen,...).



In het sportcentrum zijn al een aantal voorzieningen voor niet georganiseerde sporters en recreanten aanwezig maar een verdere uitbreiding hiervan kan onderzocht worden. We denken bvb aan: wandel- en looppaden, speel- en sportpleintjes, outdoor fitnessstoestellen,

Uiteraard kan dit voorzien worden in de 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen', bvb geïntegreerd in de omgevingswerken die gepland zijn.

Het is echter aangewezen dat ook de stedenbouwkundige voorschriften in de woonzones dergelijke kleinschalige accommodaties toelaten zodat de openbare ruimte beweegvriendelijk kan ingericht worden. Wij vragen dan ook om de stedenbouwkundige voorschriften van de 'residentiële woonzone' (artikel 1) en de 'woonzone Dudenhofenlaan' (artikel 2), aan te vullen met een bepaling die de realisatie van dergelijke kleinschalige accommodaties mogelijk maakt.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans: 02 209 46 17 of Sarah Denys: 02 209 45 88 of via omgeving@sport.vlaanderen

Met vriendelijke groeten,



F. PEPERMANS

Diederik Van Briel

Directeur afdeling Infrastructuur

AGENTSCHAP INNOVEREN & ONDERNEMEN

Koning Albert II-laan 35 bus 12
1030 Brussel
T 02 553 09 21
info@vlaio.be
www.vlaio.be

College van Burgemeester en Schepenen
Markt 7
8620 Nieuwpoort

uw bericht van
22/11/2018

uw kenmerk
gRUP
Jachthavenwijk-
Lenspolder

ons kenmerk

bijlagen

vragen naar/e-mail
stefaan.baeteman@vlaio.be

telefoonnummer
050 32 50 14

datum
5/12/2018

Betreft: Adviesvraag betreffende voorontwerp gemeentelijk RUP Jachthavenwijk-Lenspolder

Geachte,

Het bovenvermelde RUP wordt ter actualisatie van de bestemmingen en inrichting van het plangebied.

Advies

Agentschap Innoveren & Ondernemen stelt vast dat de bestemming openbaar domein wordt ingedeeld in de categorie van gebiedsaanduiding bedrijvigheid. In overeenstemming met artikel 2.2.6. § 1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een bestemming ingedeeld worden in de categorie van gebiedsaanduiding waarvoor ze in hoofdzaak bestemd is. Openbaar domein valt onder de categorie van gebiedsaanduiding lijninfrastructuur.

Met vriendelijke groeten,

**Stefaan
Baeteman
(Signature)**

Digitaal ondertekend
door Stefaan
Baeteman (Signature)
Datum: 2018.12.05
13:22:40 +01'00'

Stefaan Baeteman
Accountmanager Vestiging, RO en Brownfields
Agentschap Innoveren & Ondernemen

AGENTSCHAP MARITIEME DIENSTVERLENING en KUST

afdeling **KUST**
Vrijhavenstraat 3
8400 OOSTENDE
T 059 55 42 11
F 059 50 70 37
www.afdelingkust.be

Stad Nieuwpoort
Dienst Omgeving
Willem De Roolaan 90
8620 Nieuwpoort

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
22/11/18		201353/49/CVH 16-EH-U-18- 3700	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Christel Van Hoorebeke Christel.Vanhoorebeke@mow.vlaanderen.be		059/554 232	29/11/18

Betreft: Uitnodiging plenaire vergadering over het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Jachthavenwijk – Lenspolder op 10 december 2018.

Geachte,

Ik verwijs naar uw schrijven dd. 22 november 2018 betreffende de in rubriek vermelde aangelegenheid.

Hierbij kan ik u melden dat deze aangelegenheid buiten het ambtsgebied valt van de afdeling Kust.

De plenaire vergadering zal bijgevolg niet bijgewoond worden door een afgevaardigde van de afdeling Kust.

Hoogachtend,

Getekend door: Caroline Lootens (Signature)
Getekend op: 2018-11-28 11:50:07 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Caroline Lootens

Lic. Caroline Lootens
Afdelingshoofd

OE, Adviezen

Van: OE, Dossiers West
Verzonden: maandag 3 december 2018 9:01
Aan: OE, Adviezen
Onderwerp: RE: Uitnodiging plenaire vergadering op 10-12-2018 over het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Jachthavenwijk-Lenspolder/ West-Vlaanderen

Categorieën: a_West-Vlaanderen

Collega's,

Geen adviesvereiste aangezien gemeentelijk RUP (lokaal) én geen beschermd erfgoed in plangebied.

Vriendelijke groeten,

Marika Strobbe | erfgoedconsulent beheer landschappen

T +32 50 248 178 0473/86.71.09

Agentschap Onroerend Erfgoed Afdeling beheer regio West | Jacob van Maerlantgebouw | Koning Albert I-laan 1/2 bus 92 | 8200 Brugge (Sint-Michiels)

www.onroenderfgoed.be | www.vioe.be | <http://onroenderfgoed.ruimte-erfgoed.be>

Van: OE, Adviezen

Verzonden: vrijdag 23 november 2018 15:40

Aan: OE, Dossiers West <dossiers-west.oe@vlaanderen.be>

Onderwerp: FW: Uitnodiging plenaire vergadering op 10-12-2018 over het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Jachthavenwijk-Lenspolder/ West-Vlaanderen

Kennisgeving

ACTIE vd CONSULENT 'Ter behandeling' / 'Te reageren: geen advies?' / 'Ter controle'	Te reageren : geen advies?
Datum inkomende post Dag/maand/jaar	22/11/2018
Type + Subtype dossier Premie / Toelating / OMV / RUP / Beheersplan / ... Aanvraag / Uitbetaling / Adviesvraag / Aanvulling / Beslissing/ ...	RUP / Adviesvraag
Zonering + URI - 'Beschermd+EL' / 'Unesco kern'/'-buffer' / 'palend aan' : URI (indien beschermd) - 'archeologienota' (indien beslissing) : URI - 'andere'	Palend aan : https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/13849
Adres (Benaming object indien herkenbaar), Gemeente, straat + nr.	Nieuwpoort, RUP Jachthavenwijk-Lenspolder
Werkgebied + dossier Code van werkgebied + Indien digitaal gearchiveerd: link naar DOSSIERmap	WL2 V:\4 7 Adviseren Toelaten\3 MER-RUP\5 WV\2018\Nieuwpoort
Bredero-nr. Indien ingeschreven (beschermd of gevraagd)	
Zoneringen kaart	

Indien niet ingeschreven: Plan aanvraag indien digitaal + plan Geoportaal altijd





x

Vriendelijke groeten,

Ann Vandecasteele
Team Infopunt Erfgoed

Agentschap Onroerend Erfgoed
T 050 24 81 59

Van: OE, Infopunt
Verzonden: donderdag 22 november 2018 13:05
Aan: OE, Adviezen <adviezen.oe@vlaanderen.be>

Onderwerp: FW: Uitnodiging plenaire vergadering op 10-12-2018 over het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Jachthavenwijk-Lenspolder/ West-Vlaanderen

Van: noreply@omgevingvlaanderen.be <noreply@omgevingvlaanderen.be>

Verzonden: donderdag 22 november 2018 10:57

Aan: info@vypw.be; ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be; johan.vanlooy.cd@delijn.be; Ruimtelijke Economie, EWI <ruimtelijke.economie@vlaanderen.be>; Stafdienst MDK <stafdienstmdk@mow.vlaanderen.be>; Omgeving, GOP – advies omgevingsplanning <advies.omgevingsplanning@vlaanderen.be>; info@onroenderfgoed.be; omgeving@sport.vlaanderen; kennisbeheer@toerismevlaanderen.be; watertoets@vmm.be; Agentschap, Wegen en Verkeer <wegen.verkeer@vlaanderen.be>; RUP RWO <rup.wonen@vlaanderen.be>

CC: stedenbouw@nieuwpoort.be

Onderwerp: Uitnodiging plenaire vergadering op 10-12-2018 over het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Jachthavenwijk-Lenspolder

Geachte,

In toepassing van artikel 2.2.20 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening nodigen we u uit op de plenaire vergadering over het voorontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Jachthavenwijk-Lenspolder - RUP_38016_214_00009_00001, op 10-12-2018, om 14:00 in Raadszaal stadhuis Nieuwpoort, Marktplein 7, 8620 Nieuwpoort.

Uiterlijk tijdens de plenaire vergadering kan u uw advies uitbrengen. De vertegenwoordigers van uw instantie dienen gemandateerd te zijn voor het innemen van een standpunt tijdens de vergadering.

Het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan alsook de mogelijkheid tot het opladen van uw advies (conform artikel 7 van het [besluit](#) van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017), kan u vinden in het loket van het [Digitaal uitwisselplatform Stedenbouwkundige Informatie \(DSI\)](#). De toegang kan worden geregeld conform volgende [procedure](#).

De gebruikershandleiding van het loket kan u [hier](#) raadplegen.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan u [hier](#) raadplegen. Het uitvoeringsbesluit over de adviserende instanties kan u [hier](#) raadplegen.

Voor meer info kan u terecht op volgend emailadres: stedenbouw@nieuwpoort.be

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
Exploitatie en Beheer
VAC Jacob van Maerlant
Koning Albert I-laan 1/2 Bus 82
8200 Brugge
Tel. 050/24 81 13 - Fax 050/24 81 05
wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

Stad Nieuwpoort
Ter attentie van de heer Damian Rommens

Marktplein 7
8620 Nieuwpoort

uw bericht van 22/11/2018	uw kenmerk DSL_2018002357 RUP_38016_214_000 09_00001	ons kenmerk RUP_30_2018060	bijlagen
vragen naar/e-mail Steffie Massenhove wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be		telefoonnummer 050 24 81 18	datum 7/12/2018

Betreft: RUP Jachthavenwijk-Lenspolder te Nieuwpoort

Geachte,

Hierbij stuur ik u het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer in verband met bovenvermelde aangelegenheid:

Situering + wegennormen

Het plangebied grenst aan / omvat deels N034 - Albert I-laan tss. kmp.51.690 en kmp.51.990.

De aangrenzende gewestwegen staan gecategoriseerd als: N034 als "secundaire III"-gewestweg.

De gewestweg N34 Albert I laan zit ingesloten in het bestemmingsplan tussen het kruispunt met de Jozef Cardijnlaan en de Juul Filliaertweg.

Ter hoogte van het projectgebied zijn deze rooi- en bouwlijnen van kracht

- langs de N034 geldt rooilijnplan A13/561/125 WAV 1152/2 (bekrachtigd middels KB d.d. 25.05.1972)
- kant N0340001 (Stad ► Bad)
 - rooilijn RL40 op 17,50m uit de as van de trambeding
 - bouwvrije strook BS = 8,00m
 - bouwlijn BL = RL + BS = 17,50 + 8,00 = 25,50m uit as trambeding

- kant N0340002 (Bad ► Stad)
 - rooilijn RL61 variabel ten opzichte van de as van de trambedding
 - rooilijn RL63 op 24,00m uit de as van de trambedding
 - rooilijn RL65 haaks op de as t.h.v. kmp.51.940 (24,00m naar 17,50m)
 - rooilijn RL67 op 17,50m uit de as van de trambedding
 - bouwrijze strook BS = 8,00m
 - bouwlijn BL = RL + BS = variabel i.f.v. geldende RL = 32,00m of 25,50m uit de as van de trambedding

Op basis van de ons beschikbare gegevens bevinden er zich geen restgronden van AWV binnen de contouren van het voorliggend GRUP. Enkel perceel 38016_A_0022_V_000 is eigendom van het Vlaams Gewest, onder beheer van W&Z (huidig Vlaamse Waterweg).

Opmerkingen

Deel 1 Toelichtingsnota - voorontwerp

- 5. Planopzet
 - 5.1. Bestemmingsplan
 - Artikel 4 : openbaar domein (p.41)
 - Akkoord met omschrijving van het opzet van dit artikel.
 - AWV & De Lijn blijven uiteraard wel bevoegd voor het beheer van hun eigen bedding.
- 7. Plan-M.E.R.
 - Akkoord met de conclusie dat geen opmaak van een plan-M.E.R. noodzakelijk is omdat deze bij oorspronkelijk (uitgebreider) dossier ook niet vereist was.

Deel 2 Stedenbouwkundige voorschriften - voorontwerp

- 0. Algemene Bepalingen
 - 0.9. Rooilijn N034
 - Zie voorgaande opsomming RL.
- Artikel 1 residentiële woonzone
 - Artikel 1 heeft amper raakpunten met domein AWV. Geen bemerkingen op de sub-artikels.
- Artikel 2 woonzone "Dudenhofenlaan"
 - Artikel 2 heeft geen raakpunten met domein AWV. Geen bemerkingen op de sub-artikels.
- Artikel 3 zone voor gemeenschapsvoorzieningen
 - Artikel 3 grenst aan N034 t.h.v. de NO-kant.
 - Ontsluiting (vermeld in 3.2.1. en 3.2.7.) –met uitzondering van de trage weggebruiker- dient te gebeuren naar het wegennet van lagere orde en niet van/naar N034. Dit aspect valt onder subartikel 3.2.7.
 - 3.2.6 : afsluitingen zijn net aangewezen op de perceelsgrenzen met de bovenlokale weg. Dit voorkomt dat men overal kan aansluiten op de gewestweg, met bijvoorbeeld trage wegen. Dwarsingen en oversteekbewegingen worden zo geleid.
- Artikel 4 openbaar domein
 - De huidige beheerders blijven verantwoordelijk voor hun eigen domein (AWV, De Lijn, Stad Nieuwpoort), inclusief de bijhorende regelgeving.

Conclusie

Gunstig advies op de voorgelegde bundels.

Het Agentschap Wegen en Verkeer zal verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering van maandag 10 december 2018.

Als het RUP goedgekeurd wordt zouden we hiervan als wegbeheerder graag twee kopieën krijgen.

Met de meeste hoogachting,

Getekend door: Immanuel Taets (Signature)
Getekend op: 2018-12-10 10:31:29 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Immanuel Taets

Ing. Immanuel Taets

Adjunct van de directeur
Verantwoordelijke vergunningen en grondbeheer

**VERSLAG VERGADERING
GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING:
3 december 2018.**

A. AANWEZIGHEDEN VERGADERING VAN 3 DECEMBER 2018:

1. Tegenwoordig:

De heer Harry Dierinck, deskundige - voorzitter;
Mevr. Lieve Donck, deskundige;
De heer Patrick Verbrugge, deskundige;
De heer Etienne Dezeure, deskundige;
De heer Carl Debruyne, middenstandorganisatie;
De heer André Deleu, plaatsvervanger middenstandorganisatie;
Mevr. An Gobert, middenstandorganisatie;
De heer Dominiék Puype, syndicale organisatie;
De heer Hugo Demarcke, syndicale organisatie;
Mevr. Rosanne Bruneel, seniorenorganisatie;
Mevr. Christiane Viaene, seniorenorganisatie;
De heer Geert Defruyt, landbouworganisatie;

Mevr. Sabine Slembrouck, plaatsvervanger van de heer Matthias Priem,
vertegenwoordiger politieke fractie (N-VA);
De heer Joseph Van Den Bogerd, vertegenwoordiger politieke fractie (CD & V);

De heer Damian Rommens, secretaris Gecoro;

2. Verontschuldigd:

De heer Arnel Lemaire, vertegenwoordiger politieke fractie (SPA);
De heer Matthias Priem, vertegenwoordiger politieke fractie (N-VA);

3. Afwezig (niet verontschuldigd):

/

4. Externe vertegenwoordiging (huishoudelijk reglement - art. 13):

4.1. Schepen van Ruimtelijke Ordening:

- de heer burgemeester Geert Vanden Broucke;

4.2. Externe vertegenwoordiger volgens agenda:

4.2.1. Agendapunt Gemeentelijk RUP Noord de Noordvaart - 2^{de} Uitbreiding:

- mevr. Katrien Vervaet, WVI: urbanist;

4.2.2. Agendapunt Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder en het Gemeentelijk RUP Ramskapelle - Dorp Projectzone 4A Hemmestraat:

- de heer Rien Gellynck, Geomex: urbanist;

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro), bijeengeroepen bij schrijven van 13 november 2018 vergadert in de raadzaal van het stadhuis, Marktplein 7, Nieuwpoort, datum zoals hoger vermeld, aanvangend om 19.00 uur.

De voorzitter, zich verzekerd hebbende dat de Gecoro wettelijk is samengesteld, verklaart de zitting geopend en verwelkomt de aanwezigen in deze Gecoro.

B. AGENDA:

De voorzitter Harry Dierinck verwelkomt iedereen op de vergadering van de Gecoro.

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering dd. 10 september 2018:

1.1. Inhoud:

Het verslag van de vergadering van 10 september 2018 werd overgemaakt aan de Gecoro-leden, politieke fracties en het college van burgemeester en schepenen op 19 september 2018.

Op het verslag van de vergadering werden geen amendementen ingediend.

Huishoudelijk reglement van de GECORO Nieuwpoort aanvaard door de GECORO dd. 3 december 2013 en goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 30 januari 2014, inzonderheid op art. 15.

"DE NOTULEN VAN DE VERGADERING

Art. 15:

Het verslag van de vergadering wordt binnen veertien dagen na de dag van de vergadering schriftelijk toegestuurd via post of e-mail aan de commissieleden, de plaatsvervangers, de vertegenwoordigers van de politieke fracties en het college van burgemeester en schepenen.

De notulen liggen eveneens ter inzage op het secretariaat van de commissie.

Opmerkingen op het verslag dienen door de aanwezige leden binnen de 14 dagen schriftelijk te worden overgemaakt aan het secretariaat van de GECORO."

1.2. Advies Gecoro:

Het verslag van de Gecoro vergadering van 10 september 2018 wordt unaniem aanvaard, dit omdat in toepassing van art. 15 van het huishoudelijk reglement binnen de 14 dagen na de dag van het opsturen van het verslag geen opmerkingen op het verslag op het secretariaat van de GECORO werden ontvangen.

2. BESPREKING ONDERWERPEN:

2.1. Ontwerp Gemeentelijk RUP Noord de Noordvaart - 2^{de} Uitbreiding: advies verlenen in kader van de bezwaren en opmerkingen van het openbaar onderzoek:

2.1.1. Onderwerp:

De Gecoro heeft in vergadering dd. 20 februari 2017 het voorontwerp RUP unaniem gunstig geadviseerd met suggesties.

De gemeenteraad dd. 26 juli 2018 heeft het ontwerp RUP voorlopig aanvaard.

Een openbaar onderzoek werd gehouden van 21 augustus 2018 t.e.m. 19 oktober 2018.

Er werden 2 adviezen en 1 bezwaarschrift ontvangen:

Volgende adviezen werden ontvangen:

- advies deputatie West-Vlaanderen dd. 11/10/18 ref. EDM/18/0753-17/15/5190;
- advies Departement Omgeving dd. 18/10/18 ref. 2.14/38016/112.1;

Volgende bezwaarschriften werden ingediend:

- Bulcke-Simonne, Bulcke Marleen en Els (de eigenaars), Keirsebilck-Bulcke (de pachters) dd. 18/10/18;

2.1.2. Vraagstelling:

2.1.2.1. Inzake bezwaarschrift:

- Christiane Viaene: Er wordt KMO-gebied (gewestplan) gewijzigd naar agrarisch gebied? Katrien Vervaet, urbanist: Het betreft hier een planologische ruil, waarbij dezelfde oppervlakte aan gronden worden herbestemd.

De gronden welke, via het RUP, worden gewijzigd van agrarisch gebied (gewestplan) naar zone van KMO zijn tevens in eigendom van de bezwaarindieners.

- Christiane Viaene: Is het dezelfde eigenaar?

Katrien Vervaet, urbanist: Het betreft inderdaad dezelfde eigenaar. In zijn bezwaar wordt dit tevens bevestigd.

- Etienne Dezeure: De bezwaarindieners wil zodoende meer KMO-zone.

- Geert Defruyt: Is het middelste deel van de gronden (kadastraal gekend Nieuwpoort 3^o Afd., Sectie B nr. 0356^E) in eigendom van de bezwaarindieners?
Damian Rommens, secretaris GECORO: Na onderzoek via gegevens van het kadaster blijkt dat het perceel niet in eigendom is van de bezwaarindieners.

2.1.2.2. Inzake advies deputatie West-Vlaanderen:

- Burgemeester Geert Vanden Broucke, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening: De bedrijven op de site van Kattesas krijgen jaarlijks een concessie van de stad Nieuwpoort. In 2020 dienen die bedrijven zich te herlocaliseren. Het spreekt voor zich dat deze bedrijven pas kunnen verhuizen nadat hun gebouw werd gerealiseerd op het nieuw bedrijventerrein. Deze bedrijven hebben voorrang tot het verwerven van een terrein op de nieuwe uitbreiding van het bedrijventerrein.

- Etienne Dezeure: Wat met bedrijven die voorrang hebben, maar die hun tijd nemen voor het bouwen op het nieuw bedrijventerrein.

Damian Rommens, secretaris GECORO: De WVI schrijft de bedrijven aan. De WVI heeft een verkoopovereenkomst waarbij, bedrijven die een optie nemen op een perceel, bepaalde eisen worden opgelegd, dit zowel in zake van indienen omgevingsaanvraag, bouwen bedrijf, ... Indien hieraan niet wordt voldaan wordt de herinkoop - procedure ingesteld.

- Dominiek Puype: Wat met de milieuvergunningen van de bedrijven op de site Kattesas. Burgemeester Geert Vanden Broucke, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening: Deze vergunningen worden bekeken bij toekennen van de concessies.

2.1.2.3. Inzake advies Departement Omgeving:

- Etienne Dezeure: Kan de firma Trekvogel niet uitbreiden? Wat indien ze willen herlocaliseren naar het nieuw bedrijventerrein maar dat ze meer dan 5.000 m² grondperceel willen?

Katrien Vervae, urbanist: De firma Trekvogel kan niet uitbreiden op de locatie waar ze zich nu bevinden (gewestplanbestemming: landschappelijk waardevol agrarisch gebied). We kunnen de Trekvogel niet verplichten om te verhuizen. Wel zal de firma aangeschreven worden met de vermelding dat ze kunnen geherlocaliseerd worden naar het nieuw bedrijventerrein én dat ze hier voorrang op hebben. Het nieuw bedrijventerrein is een 'lokaal bedrijventerrein', waarbij de percelen maximaal 5.000 m² mogen bedragen. Indien de firma een terrein nodig heeft van meer dan 5.000 m² dienen ze uit te wijken naar een 'regionaal bedrijventerrein' waarbij de percelen minimum 5.000 m² bedragen.

2.1.2.4. Opmerking GECORO:

- In de voorschriften staat er momenteel dat stapeling niet toegelaten is in de bouwvrije zones. Bouwvrije zones = 5 meter t.a.v. de rooilijn, zijperceelsgrens en achterperceelsgrens, tenzij koppeling.

Voorgesteld wordt om dit iets meer te verduidelijken. Indien de achterkavelgrens paalt aan een andere bedrijfskavel (dus niet t.h.v. het open polderlandschap, maar intern binnen het bedrijventerrein) dan is stapeling op minder dan 5 meter van de perceelgrens daar wel toegelaten.

- Sabine Slembrouck: Kunnen bedrijven 2 percelen aankopen om zo één bedrijf te bouwen?

Katrien Vervae, urbanist: Dat kan inderdaad, doch de perceelgrootte mag nooit meer zijn dan 5.000 m².

- Rosanne Bruneel: Is er voldoende oppervlakte op het nieuw bedrijventerrein zodat alle bedrijven kunnen worden geherlocaliseerd? Is er dan nog plaats over voor andere bedrijven?

Katrien Vervae, urbanist: Er is een marge voorzien zowel voor nieuwe bedrijven als voor uitbreiding bestaande bedrijven.

- Geert Defruyt: Kan koppelbouw?

Katrien Vervae, urbanist: Koppelbouw kan inderdaad.

Mevr. Katien Vervae van WVI (urbanist) verlaat de zaal.

2.2. Voorontwerp Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder: advies verlenen in kader van de plenaire vergadering:

2.2.1. Onderwerp:

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:

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

Volgens het gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 6/12/1976) is het plangebied volledig gelegen in woongebied.

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.

Bij goedkeuring van het Gemeentelijk RUP worden de verkavelingen en het gewestplan Veurne-Westkust, voor de delen gelegen binnen het contour van het RUP opgeheven. Het Gemeentelijk RUP voorziet een residentiële woonzone, woonzone Dudenhofenlaan, een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en een zone voor openbaar domein.

2.2.2. Vraagstelling:

- Patrick Verbrugge: In de woonzone Dudenhofenlaan worden maximaal 2 bouwlagen met 1 bouwlaag in het dak voorzien. Rond het Jan Turpinplein heeft de woonmaatschappij IJzer & Zee enkele woningen gebouwd waarbij een gebogen dak is voorzien, waardoor er inderdaad 2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak is voorzien. Andere woningen hebben slechts 1 bouwlaag met dak.

Damian Rommens, secretaris GECORO: Op het plan bestaande toestand zijn er nog op andere locaties in de woonzone Dudenhofenlaan woningen met 2 bouwlagen + dak. In de residentiële woonzone zijn alle woningen 1 bouwlaag met dak. Het voorzien van een afzonderlijke woonzone Dudenhofenlaan is dan ook te verantwoorden omdat verschillende bestaande woningen aldaar bestaan uit 2 bouwlagen + dak.

- Carl Debruyne: Men dient op te letten op de hoogte van de gebouwen zodat we niet hetzelfde tegen komen als de gebouwen die opgericht worden in de projectzone en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen van het GRUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan. Deze gebouwen hebben een grotere inkijk op de aldaar gevestigde residentiële woonzone.

Damian Rommens, secretaris GECORO: Voorliggend RUP voorziet zowel voor de residentiële woonzone als voor de woonzone Dudenhofenlaan een zone voor eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn aldaar niet toegelaten, waardoor de 2^{de} bouwlaag en de bouwlaag in het dak overwegend dienstig zal zijn voor slaapkamers.

2.3. Voorontwerp Gemeentelijk RUP Ramskapelle - Dorp Projectzone 4A Hemmestraat: advies verlenen in kader van de plenaire vergadering:

2.3.1. Onderwerp:

Het RUP Ramskapelle–Dorp Projectzone 4A Hemmestraat beslaat een oppervlakte van ca. 75a 26ca.

Volgens het gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 6/12/1976) is het plangebied gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen het BPA Ramskapelle - Dorpskern, goedgekeurd bij ministerieel besluit dd. 7 november 1990.

Om te kunnen blijven voorzien in een evenwichtige vraag en aanbod op vlak van wonen voor het dorp Ramskapelle (Woonbehoefte > aanbod).

2.3.2. Vraagstelling:

- Rien Gellynck, urbanist: Voorliggend RUP voorziet een voorstel van 'gestapelde eengezinswoningen, waarbij 2 woningen gelegen zijn op het gelijkvloers en 2 woningen op het eerste verdiep. Alle woningen hebben een afzonderlijke inkom.

Burgemeester Geert Vanden Broucke, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening: Het betreft een voorstel wat er eventueel zou kunnen komen.

- Etienne Dezeure: Zijn er doorzichten voorzien? Wat als die doorzichten geen openbaar domein worden, kunnen er dan groenaanleg/bomen voorzien worden waardoor er toch geen 'echte' doorzichten zijn?

Rien Gellynck, urbanist: Het RUP voorziet doorzichten. Bij het indienen van een project kan de vergunningverlenende overheid voorwaarden opleggen.

- Lieve Donck-Tytgat: Misschien is het organiseren van een architectuurwedstrijd voor deze site wel een meerwaarde.

- Sabine Slembrouck: Op het bestemmingsplan van het RUP staat er 2 bijkomende gronden ingekleurd in het rood, terwijl het voorstel deze gronden niet meeneemt.

Damian Rommens, secretaris GECORO: Bij goedkeuring van het BPA Ramskapelle - Dorp (MB. 27/07/2007) werd de totale zone, welke nu is opgenomen in het RUP, van goedkeuring onthouden. Hierdoor zijn voor bepaalde delen het BPA Ramskapelle Dorpskern (MB 07/11/1990) van kracht. Door het opnemen van deze gronden wordt het onderliggende BPA Ramskapelle Dorpskern vervallen voor deze gronden.

- Carl Debruyne: Zoals nu voorligt is het project terug ideaal voor 2^{de} verblijf en niet voor vaste bewoning.

- Sabine Slembrouck: Er wordt gesproken over waterdoorlatende materialen, doch de grond aldaar is niet waterdoorlatend.

Harry Dierinck: De ontwerper dient hiervoor een oplossing te zoeken.

- Geert Defruyt: Er wordt gesproken van waterzieke gronden.

Rien Gellynck, urbanist: Het betreft hier indien diepe kelders worden gebouwd dat men moet rekening houden met het grondwater.

- Christane Viaene: De gronden zijn biologisch waardevol.

- Rosanne Bruneel: In Ramskapelle ontbreken wel winkels, bakkerij, ...

Burgemeester Geert Vanden Broucke, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening: Ja, dat klopt. Momenteel heeft een bakker een omgevingsaanvraag ingediend tot het plaatsen van een broodautomaat in Ramskapelle.

De heer Rien Gellynck van Geomex (urbanist) verlaat de zaal.

2.4. Allerlei:

2.4.1. Nieuwe Gecoro:

Naar aanleiding van het aanstellen van een nieuwe gemeenteraad in 2019 zal de procedure worden opgestart tot het vaststellen van een nieuwe Gecoro. Tot zolang er geen nieuwe Gecoro is vastgesteld blijft de bestaande Gecoro bestaan.

De heer burgemeester Geert Vanden Broucke en de vertegenwoordigers van de politieke fracties verlaten de zaal.

3. BERAADSLAGING EN STEMMING ADVIES:

3.1. Ontwerp Gemeentelijk RUP Noord de Noordvaart - 2^{de} Uitbreiding:

3.1.1. Beraadslaging door GECORO-leden:

De adviezen en bezwaren worden overlopen en door de GECORO zal bij het advies/bezwaar desgevallend bijkomende uitleg gegeven worden en zal over ieder advies/bezwaar een advies verlenen.

3.1.2. Advies GECORO:

Het advies van de deputatie West-Vlaanderen dd. 11 oktober 2018 ref. EDM/18/0753-17/15/5190 en het advies van Departement Omgeving dd. 18 oktober 2018 ref. 2.14/38016/112.1 maken integraal deel uit van het advies van de GECORO.



AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Markt 7
8620 Nieuwpoort

Sint-Andries,
11/10/2018

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Noord de Noordvaart -
uitbreiding 2de fase

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/18/0753-17/15/5190
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 46
Fax 050 40 33 76
e-mail:

Bijlagen: -

els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Noord de Noordvaart - uitbreiding 2de fase. Dit RUP werd op 26/07/2018 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwpoort. Het openbaar onderzoek loopt van 21/08/2018 tot 19/10/2018.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Noord de Noordvaart - uitbreiding 2de fase', opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften, een ontelgeningsplan en toelichtingsnota.

In het voorliggende RUP wordt het lokaal bedrijventerrein verder uitgebreid met 6,20 ha en er wordt een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen ontwikkeld van 1,50 ha

Conform artikel 2.2.14.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Nieuwpoort is binnen het PRS-WV geselecteerd als hoofddorp waar zowel een behoefte voor wonen en werken dient opgevangen te worden. De gemeente kan bijgevolg een uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein voorzien indien ze hiervoor een behoefte kan aantonen. In het goedkeuringsbesluit van de deputatie van het GRS werd aangegeven dat de deputatie akkoord gaat met de toekomstige uitbreiding van de KMO-zone Noord de Noordvaart, voor lokale bedrijvigheid. Evenwel kan er gezien de motivering van de uitbreiding hiervoor geen RUP worden opgemaakt zonder gelijktijdige planinitiatieven voor de bestaande te herlokaliseren bedrijven.

In het overlegmoment op 7 maart 2018 werd aangegeven dat de opdracht voor de opmaak van het RUP ter hoogte van de Kaal werd opgestart. Zolang de aankoop van deze gronden door de stad Nieuwpoort niet rond is, wenst de stad het planinitiatief niet verder uitwerken. De bedrijvigheid zal aldaar effectief stopgezet worden omdat de concessie vervalft in 2020. De provincie kan bijgevolg akkoord gaan met de uitbreiding voor deze te herlokaliseren bedrijven. Wat zijn echter de garanties dat er voor die bedrijven plaats zal zijn op de voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein en dat deze ruimte niet door andere bedrijven wordt ingenomen?

Overeenstemming met het GRS Nieuwpoort

Ingevolge artikel 2.2.13.52 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Nieuwpoort is goedgekeurd op 09/12/2010.

Binnen het GRS werd de voorgestelde locatie aansluitend met het bestaande bedrijventerrein als locatie aangeduid voor de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein en de herlokalisatie van het gemeentelijk stadsmagazijn. Hierbij werd aangegeven dat een landschappelijke integratie in de open ruimte en de relatie met de aanpalende bebouwing zeer belangrijk zijn. Voor de provincie is een compacte uitbreiding en goede ruimtelijke inpassing van het bedrijventerrein een belangrijk principe.

Op het overleg op 7 maart 2018 is de provincie inderdaad akkoord gegaan dat de stad met het plan verder kon omwille van de praktische overwegingen dat de gronden zijn aangekocht. Binnen het verslag van het gesprek wordt de opgegeven argumentatie niet onderschreven door de provincie.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het gemeentelijk RUP Noord de Noordvaart - uitbreiding 2de fase, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- garanties inbouwen dat er voor de te herlokaliseren bedrijven ter hoogte van de Kaal plaats zal zijn op de voorziene uitbreiding

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

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

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Franky De Block

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie dd. 11/10/2018

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

AANGETEKEND

GECORO
Willem De Rooilaan 90
8620 NIEUWPOORT
België

STAD NIEUWPOORT SECRETARIAAT
22 OKT. 2018
Nr 7180 Dienst TO

uw bericht van	contactgegevens Julie Dalle julie.dalle@vlaanderen.be	ons kenmerk 2.14/38016/112.1	datum 18 OKT 2018
uw kenmerk	050 24 82 11	bijlagen	

Betreft: NIEUWPOORT, gemeentelijk RUP "Noord de Noordvaart - uitbreiding 2de fase": advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Het ontwerp RUP "Noord de Noordvaart – uitbreiding 2^e fase" beoogt de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein en de herziening van het vigerende BPA.

Op 27/10/2017 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een ongunstig advies. Hierbij werd onder meer gewezen op de strijdigheid met het GRS. Meer bepaald het feit dat er niet gelijktijdig een planinitiatief wordt genomen voor de sites van de te herlocaliseren bedrijven. Na de plenaire vergadering is een informeel overleg doorggegaan waar het departement niet bij betrokken was. De toelichtingsnota werd verder aangevuld en geeft duiding omtrent de te herlocaliseren bedrijven. Hieruit blijkt dat voor de twee ambachtelijke bedrijven t.h.v. de Albert I laan intussen het RUP "Albert I laan – Jozef Cardijnlaan – Victorlaan" definitief werd goedgekeurd, waarbij de zone voor ambachtelijke bedrijven werd herbestemd naar een zone residentieel wonen/projectzone. Voor de bedrijven t.h.v. de kaai wordt gesteld dat het RUP in opstartfase is. Dit is te wijten aan het feit dat de stad de gronden in eigendom wil hebben voordat het planinitiatief verder uitgewerkt wordt. Garanties voor herlocalisatie worden gegeven door te wijzen op het feit dat de bedrijven de terreinen moeten verlaten tegen uiterlijk 2020 en het feit dat de opmaak van het RUP reeds werd uitbesteed en vergund. Over het geïsoleerd transportbedrijf, waarvan de herlocalisatie op termijn wenselijk is, wordt verder niets vermeld. Welke garanties kunnen er voor het transportbedrijf worden gegeven opdat men tot een effectieve herlocalisatie zal overgaan?

Het departement stelt zich toch vragen bij deze bijkomende verduidelijking en het feit of de geboden garanties wel sluitend zijn. Is er tijdens het planproces bekeken of de te herlocaliseren bedrijven überhaupt terecht kunnen op het nieuwe bedrijventerrein? (configuratie, grootte percelen, ...). Wat als er andere, nieuwe bedrijven hun plaats innemen? Worden er specifieke zones

COORDINEREND

 **Vlaanderen**
Is omgeving

pagina 1 van 2

voorbehouden voor de te herlocaliseren bedrijven? Deze garanties ontbreken momenteel in het document en moeten verder worden uitgewerkt.

Op 26/07/2018 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 21/08/2018 tot en met 19/10/2018.

Het ontwerp RUP is niet strijdig met het RSV of het hoger verordenend beleidskader. Het wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Gelieve rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen.

Hoogachtend,



Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

3.2.2.1. Advies GECORO over het advies Provincie West-Vlaanderen:

Beknopte inhoud van het advies:

In het goedkeuringsbesluit van de deputatie van het GRS werd aangegeven dat de deputatie akkoord gaat met de toekomstige uitbreiding, mits een gelijktijdig planinitiatief voor de bedrijvigheid t.h.v. de Kaai. De stad wenst het planningsinitiatief niet verder uit te werken, zonder dat de aankoop van deze gronden niet rond is.

De deputatie kan zich hiermee akkoord verklaren maar vraagt zich af wat de garanties zijn voor de bedrijven die zich dienen te herlocaliseren ter hoogte van de Kaai naar de uitbreidingszone van het ambachtelijk bedrijventerrein Noord de Noordvaart.

Advies GECORO:

De gebouwen t.h.v. de kaai worden gesloopt.

Voor de nieuwe invulling dient nog een RUP opgemaakt te worden. Op dit moment wordt gedacht o.a. aan:

- Ondergrondse parking
- Ruimte voor activiteiten gelinkt aan de vismijn
- Ontmoetingscentrum rond visserij
- Ruimte voor beleving, met o.a. winkels en horeca
- Fietspad als verbinding naar de promenade
- Wonen
- Zicht doorsteken vanaf de kaai naar de IJzer
- ...

Een engagementsverklaring zal door de Gemeenteraad/CBS worden opgenomen bij de definitieve vaststelling van het RUP Noord de Noordvaart, dat de bedrijven welke moeten herlocaliseren en die in aanmerking komen om zich te vestigen op het bedrijventerrein, specifiek voorrang zullen krijgen.

Een nieuwsflash van september 2018 van WVI werd naar alle geïnteresseerde kandidaat-kopers gestuurd met de randvoorwaarde dat alle bedrijven die in Nieuwpoort moeten herlocaliseren voorrang zullen krijgen (zie uittreksel in bijlage).

In het kader van bovenstaande heeft op 13/09/2018 met WVI en de verschillende bedrijven t.h.v. de handelskaai reeds een eerste overlegmoment plaatsgevonden. Tijdens dit overlegmoment werd er gesteld dat er voorrang zal verleend worden aan de bedrijven aan de Kaai die moeten herlocaliseren. De percelen zullen op maat van de bedrijven worden ingetekend, met een max van 5.000 m². Voor kleine ruimtevragers kan er een bedrijfsverzamelgebouw voorzien worden. Hierbij koopt het bedrijf een module in een gebouw.

De bedoeling van deze individuele gesprekken was om na te gaan welke activiteiten er op vandaag gevestigd zijn aan de kaai en wat de mogelijkheden zijn i.f.v. herlocalistie naar het bedrijventerrein Noord de Noordvaart. Hierbij is het de bedoeling dat de bedrijvigheid welke louter gericht is op de visactiviteit (bv. stockeren en herstellen van netten) georiënteerd dient te blijven t.h.v. de Kaai.

Uit dit eerste verkennend gesprek tussen WVI en de gevestigde bedrijven aan de Kaai bleken volgende bedrijven reeds geïnteresseerd te zijn voor herlocalisatie naar het bedrijventerrein:

- Rederij Dezutter:

De vader organiseert toeristische trips rond visserij.

De zoon doet zalm roken. Hij heeft nood aan ca 300 m² + buitenruimte. Een module in een BVG op het nieuwe bedrijventerrein zou voor hem een goede oplossing zijn.

- Hubert Pylser:

Activiteit: buitenboordmotoren, doet dit enkel nog in bijberoep - 70 jaar

Is eventueel wel geïnteresseerd om een module van een BVG op het bedrijventerrein te kopen.

- Verbanck Liliane – Mosselhandel:

Zoon en moeder

Hebben nood aan 400 à 500 m² ruimte voor opslag (frigo's en 4 leefbakken/homarium

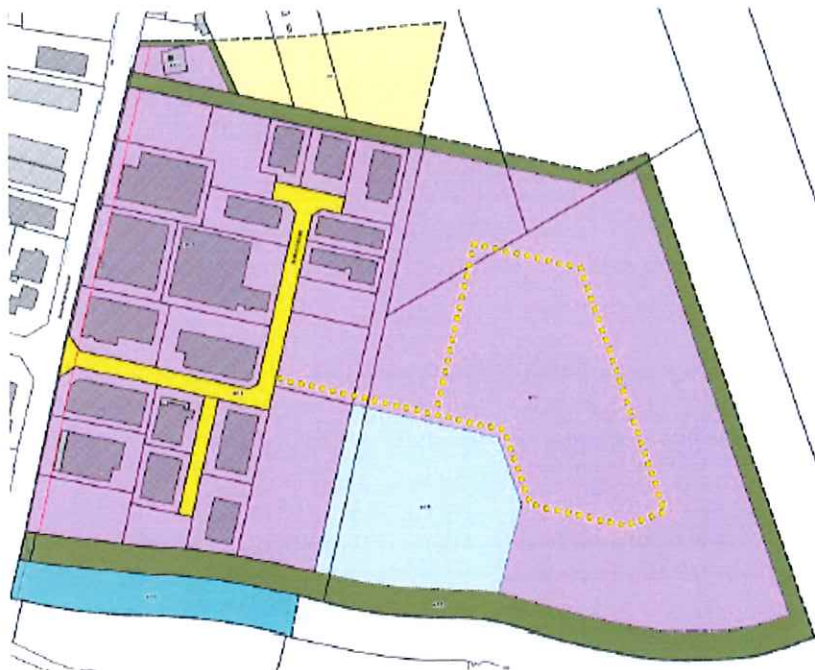
van ca 1,80 m op 3 m en 5 camionettes). Geen buitenopslag, geen koorden of netten. Mogelijkheden herlocalisatie: Vismijn of nieuw bedrijventerrein.

- Vanthuynne – opslag met constructies en productie:

In augustus 2018 werd concreet beslist om een perceel van ± 2.380 m² toe te wijzen aan het bedrijf.

Voor een aantal bedrijven is de plaatsgebonden locatie van de Kaai noodzakelijk of is een herlocalisatie naar de Vismijn (omwille van commerciële handelsactiviteit) meer aangewezen.

Uittreksel Nieuwsflash september 2018:



Bedrijventerrein in Nieuwpoort

Geachte

U heeft interesse getoond om een perceel aan te kopen op het bedrijventerrein in Nieuwpoort.

Via deze nieuwsflash wensen we u op de hoogte te houden van de stand van zaken in deze ontwikkeling.

Aan het bestaande bedrijventerrein Noordvaart wordt een uitbreiding voorzien van ca 6 ha, voor lokale bedrijven, met een maximum kaveloppervlakte van 5 000 m². Daarnaast wordt ruimte voorzien voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Kleinhandel is niet toegelaten.

Momenteel loopt het planningsproces om de bestemming van bedrijvigheid vast te leggen. Op heden liggen alle plannen ter inzage in kader van het openbaar onderzoek dat loopt tot 19-10-2018. De definitieve vaststelling wordt voorzien voorjaar 2019.

Van zodra de bestemming vast ligt, kan de ontwikkeling opstarten. We verwachten om de effectieve infrastructuurwerken te kunnen uitvoeren in 2019 - 2020. Terwijl de infrastructuurwerken in uitvoering zijn, zal de verkoop opgestart worden. Deze verkoop wordt afgestemd op het economisch beleid van de stad Nieuwpoort. Bestaande bedrijven van

Nieuwpoort die moeten herlocaliseren zullen bij voorrang een kavel kunnen aankopen.
Tussentijds zal u via een nieuwsflash als deze verder op de hoogte gebracht worden.

Voor meer informatie kunt u steeds contact opnemen met het infoloket op ondememen@wvi.be
of 050/36.71.71 of <http://www.wvi.be>

Indien u niet meer verder geïnteresseerd bent in dit bedrijventerrein mag u dit steeds melden.

Vriendelijke groeten,

Het WVI team

Baron Ruzettelaan 35 | 8310 Brugge | T +32 50 36 71 71 | wvi@wvi.be | WVI / 2018
© ALLE RECHTEN GERESERVEERD

3.2.2.2. Advies GECORO over het advies Departement Omgeving:

Beknopte inhoud van het advies:

Voorwaardelijk gunstig.

Het ontwerp is niet strijdig met het RSV of het hoger verordenend beleidskader.
Er worden garanties gegeven voor herlocalisatie voor de bedrijvigheid t.h.v. de Kaai, gezien de bedrijven de terreinen moeten verlaten tegen uiterlijk 2020. Er worden echter geen garanties gegeven voor het transportbedrijf 'de Trekvogel', geïsoleerd in het buitengebied.

Er worden te weinig garanties gegeven dat er voldoende rekening werd gehouden met de te herlocaliseren bedrijven, deze dienen verder te worden uitgewerkt.

Advies GECORO:

Zie standpuntbepaling advies Provincie.

Het transportbedrijf De trekvogel is een zonevreemd bedrijf, gesitueerd t.h.v. de Schoorbakkestraat in Nieuwpoort. Gelet op de geïsoleerde ligging werd binnen het GRS gesteld dat het bedrijf een uitdovend karakter dient te krijgen. Bij stopzetting van de activiteiten zijn enkel nieuwe activiteiten die eigen zijn aan de agrarische bestemming toegelaten. Het bedrijf kan hierbij bestendig worden, doch het is niet wenselijk dat het ter plaatse kan uitbreiden (behoudens functionele uitbreiding) (GRS, richtinggevend gedeelte, p. 80).

In het kader van dit beleidskader werd de oppervlakte van het transportbedrijf (opp. 1.192 m²) meegerekend bij de behoefteberekening van het bedrijventerrein. Ook dit bedrijf kan, indien het bedrijf wenst te herlocaliseren en indien de ruimtevraag, randvoorwaarden end. conform is met de voorschriften van het RUP geherlocaliseerd worden naar Noord de Noordvaart. Dit bedrijf zal in dat geval eveneens de voorkeur krijgen om zich te vestigen op het bedrijventerrein.

3.2.2.3. Advies GECORO over bezwaar Bulcke-Simonne, Bulcke Marleen en Els, Keirsebilck-Bulcke dd. 18/10/18:

Beknopte inhoud van het bezwaar

Het bezwaar heeft betrekking op de gronden welke gesitueerd zijn ten noorden van het bedrijventerrein Noord de Noordvaart en gelegen in een, volgens het gewestplan KMO-bestemming . Deze gronden worden binnen het rup herbestemd naar een agrarische bestemming. De eigenaars / pachters vragen het behoud van de onderliggende gewestplanbestemming, KMO-zone, cf. het aanpalende perceel aan de Ramskapellestraat.

Advies GECORO:

De gronden welke betrekking hebben op het bezwaar maken deel uit van een planologische ruil, nl. een ruil tussen het resterende gebied ten noorden van het bestaande bedrijventerrein (onderhavige percelen), welke de bestemming van industriegebied heeft volgens het gewestplan en het gebied ten oosten van het bedrijventerrein, welke de bestemming heeft van landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Deze zone behelst 8.030 m². Deze zone wordt binnen het RUP herbestemd naar agrarisch gebied (dus herbestemming van KMO-> agrarisch gebied) en eenzelfde oppervlakte wordt oostelijk aan de KMO-zone toegevoegd als industriegebied. (dus herbestemming van agrarisch gebied -> KMO). Deze gronden welke binnen het RUP werden omgevormd naar KMO-gebied behoren eveneens toe aan de bezwaargever, m.a.w. de bezwaargever verliest geen oppervlakte aan KMO-gebied.

Bovenstaande planintenties zijn een vertaling van de beleidsopties binnen het GRS en van reeds eerder genomen beslissingen:

- Binnen het GRS is er duidelijk geopteerd om:
 - uitbreiding te voorzien naar het oosten toe
 - een bufferzone te voorzien tussen de bebouwing geënt op Brugsesteenweg en het ambachtelijk bedrijventerrein.
- Het is bovendien steeds de visie geweest van het stadsbestuur om niet naar het noorden toe richting Brugse Steenweg te gaan ontwikkelen i.f.v. bedrijvigheid. In die hoedanigheid werd dan ook, bij de opmaak van het onderliggende BPA in 2005, geopteerd om het noordelijk stuk van de gewestplanbestemming KMO niet mee op te nemen, niet tegenstaande dit dezelfde eigenaar betrof. Die keuze is toen duidelijk genomen en op terrein uitgevoerd door de ontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein 1ste fase.

De memorie van toelichting omtrent het BPA vermeldt dan ook expliciet (p. 4): 'Het gemeentebestuur wenst de noordelijke grenszone niet te verschuiven omdat ze de doorkijk op de open polder vanuit het kruispunt Brugse Steenweg- Ramskapellestraat en de bufferruimte t.o.v. de recreatiezone wil behouden'.

De plancontour cf. huidig ontwerp is tot stand gekomen vanuit volgende bepalende gegevens:

- Contour bestaande BPA en concrete invulling/realisatie van het bestaande bedrijventerrein
- De geplande uitbreiding van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, in onmiddellijke relatie met het bestaand gemeentelijk containerpark
- Standpunt vanuit verkeerscirculatie (geen pijpenkoppen, maar een lus-systeem) en efficiënte optimale perceelsconfiguratie (kleinere percelen i.f.v. optimale benutting)
- Landschappelijke inpasbaarheid: het volgen van de bestaande perceelsoriëntatie in het landschap + geen restruimtes creëren (voldoende functioneel voor de landbouw)
- Het doorzicht behouden en geen verdere opvulling i.f.v. een verdere lintbebouwing t.h.v. steenwegen.
- Bepalingen binnen het GRS en visie van het bestuur (= doorkijk open polder + voldoende bufferruimte t.o.v. recreatiezone)

Het behouden van de ambachtelijke bestemming betekent een afname van de oostelijke uitbreiding en druist in tegen de vooropgestelde beleidsopties binnen het GRS en de eerder genomen planningsinitiatieven. Uit ontwerpmatig onderzoek (zie memorie van toelichting) resulteert deze configuratie in geen optimale terreinconfiguratie (vrij diepe percelen) en de ontsluiting kan niet meer gebeuren via een lus-systeem.

3.2.2.4. Advies GECORO over bijkomende verduidelijking:

Beknopte inhoud:

- In de voorschriften staat er momenteel dat stapeling niet toegelaten is in de bouwvrije zones. Bouwvrije zones = 5 meter t.a.v. de rooilijn, zijperceelsgrens en achterperceelsgrens, tenzij koppeling.

Advies GECORO:

Voorgesteld wordt om dit iets meer te verduidelijken. Indien de achterkavelgrens paalt aan een andere bedrijfskavel (dus niet t.h.v. het open polderlandschap, maar intern

binnen het bedrijventerrein) dan is stapeling op minder dan 5 meter van de perceelgrens daar wel toegelaten.

3.2. Voorontwerp Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder:

3.2.1. Beraadslaging door GECORO-leden:

- Harry Dierinck: In de woonzone Dudenhofenlaan zijn verschillende woningen met 2 bouwlagen + dak (bestaande toestand).

3.2.2. Advies GECORO:

De GECORO geeft unaniem gunstig advies.

De Gecoro heeft volgende suggestie:

- Voor de woonzone Dudenhofenlaan dient men rekening te houden met een bezonningsplan voor de woningen die gebouwd worden met 2 bouwlagen + dak.

3.3. Voorontwerp Gemeentelijk RUP Ramskapelle - Dorp Projectzone Hemmestraat:

3.3.1. Beraadslaging door GECORO-leden:

- Carl Debruyne: Voor welke doelgroep worden de woningen voorzien? Betaalbare woningen. Verplicht domicile - geen 2^{de} verblijven.

- Dominiek Puype: Er zouden daar eigenlijk kindvriendelijke woningen moeten komen.

- An Gobert: De voorgestelde gestapelde woningen zijn eigenlijk een soort appartementen.

3.3.2. Advies GECORO:

De GECORO geeft unaniem gunstig advies.

De Gecoro heeft volgende suggestie:

- Ter bevordering voor het aantrekken van jonge gezinnen zou er moeten gekozen worden voor vaste bewoning en geen 2^{de} verblijven.

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

De Secretaris GECORO,

Damian Rommens.

De voorzitter GECORO,

Harry Dierinck.

E-mailadres secretariaat GECORO: stedenbouw@nieuwpoort.be
Website Nieuwpoort: www.nieuwpoort.be

Volgende adviesinstanties werden om advies gevraagd:

- Departement Omgeving
- Provinciebestuur West-Vlaanderen - Ruimtelijke Planning
- Provinciebestuur West-Vlaanderen - Waterlopen
- Westkustpolder
- Sport Vlaanderen
- Agentschap Innoveren en Ondernemen
- Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- Agentschap Wegen en Verkeer
- Vervoermaatschappij De Lijn
- Vlaamse Milieumaatschappij
- Wonen Vlaanderen
- Toerisme Vlaanderen

Het voorontwerp werd voorgesteld aan de GECORO op 3 december 2018.

Aanwezig op plenaire vergadering:

- Stad Nieuwpoort: Geert Vanden Broucke, burgemeester en Damian Rommens, gemeentelijke omgevingsambtenaar
- Departement Omgeving: Julie Dalle
- Provinciebestuur West-Vlaanderen - Ruimtelijke Planning: Els Demeestere

De urbanist GEOMEX was niet aanwezig op de plenaire vergadering. De aanwezigen hebben voorgesteld om de plenaire vergadering toch te laten doorgaan en de heer Damian Rommens, Gemeentelijke omgevingsambtenaar zal het verslag van de plenaire vergadering opmaken.

Verontschuldigd:

- Sport Vlaanderen
- Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust
- Agentschap Wegen en Verkeer

Volgende adviezen werden ontvangen:

- Departement Omgeving: **dd. 5 december 2018 ref. 2.14/38016/106.1 - VOORWAARDELIJK GUNSTIG.**
- Provinciebestuur West-Vlaanderen - Ruimtelijke Planning: **dd. 6 december 2018 ref. EDM/18/0927-12/15/4752 - VOORWAARDELIJK GUNSTIG.**
- Provinciebestuur West-Vlaanderen - Waterlopen: **dd. geen datum ref. 1041/2018/015/WAT01/140 - VOORWAARDELIJK GUNSTIG.**

- Sport Vlaanderen **dd. 7 december 2018 ref. DVB/FP/2018_992_R - VOORWAARDELIJK GUNSTIG.**
- Agentschap Innoveren & Ondernemen **dd. 5 december 2018 - VOORWAARDELIJK GUNSTIG.**
- Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust **dd. 29 november 2018 ref. 201353/49/CVH 16-EH-U-18-3700 - Hierbij kan ik u melden dat deze aangelegenheid buiten het ambtsgebied valt van de afdeling Kust.**
- Agentschap Onroerend Erfgoed **dd. 3 december 2018 - Geen adviesvereiste aangezien gemeentelijk RUP (lokaal) én geen beschermd erfgoed in plangebied.**
- Agentschap Wegen & Verkeer **dd. 7 december 2018 ref. RUP_30_2018060 - VOORWAARDELIJK GUNSTIG.**
- GECORO: **dd. 3 december 2018 - UNANIEM GUNSTIG ADVIES met suggestie.**

Bespreking:

Alle adviezen worden integraal meegenomen in het verslag van de plenaire vergadering.

- De GECORO dd. 3 december 2018 verleende unaniem gunstig advies met volgende suggestie: 'Voor de woonzone Dudenhofenlaan dient men rekening te houden met een bezonningsplan voor de woningen die gebouwd worden met 2 bouwlagen + dak.'
- Departement Omgeving verleende VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies: Het voorontwerp RUP is niet strijdig met de bepalingen van het RSV en wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Gelieve rekening te houden met bovenvermelde opmerkingen.
- Provinciebestuur West-Vlaanderen - Ruimtelijke Planning verleende VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies.
Voorwaarden:
 - voldoen aan de juridische vormvereisten: eenduidige voorschriften
 - het plan en de voorschriften in overeenstemming brengen met de visie uit het GRS en het PRS-WVVoorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.
- Provinciebestuur West-Vlaanderen - Waterlopen verleende VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies: Rekening houden met de gegevens en opmerkingen van het advies.
- Sport Vlaanderen verleende VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies: Voorzien van voorzieningen (kleinschalige accommodaties) voor niet-georganiseerde sporters en recreanten in de 'residentiële woonzone' (artikel 1) en in de 'woonzone Dudenhofenlaan' (artikel 2) en in de gemeenschapsvoorzieningen (wandel- en looppaden, speel- en sportpleintjes, outdoor fitnessstoestellen, ...).
- Agentschap Innoveren & Ondernemen verleende VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies: Openbaar domein valt onder gebiedsaanduiding lijninfrastructuur en niet in gebiedsaanduiding bedrijvigheid.
- Agentschap Wegen en Verkeer verleende VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies: Gunstig advies mits te voldoen aan de opmerkingen van het advies.

- In het wenselijk om B&B in nevenbestemming (zowel in artikel 1 'residentiële woonzone' als artikel 2 'woonzone Dudenhofenlaan') toe te laten. Er zijn inderdaad op heden geen B&B's gekend.
- Bij de afsluitingen staat dat 'draad- en of metaalafsluiting gecombineerd met een onderste vulplaat in beton, al dan niet gecombineerd met levende groenaanplantingen.' kunnen voorzien worden. Kan hier niet opgelegd worden dat dit verplicht met levende groenaanplantingen moeten voorzien worden.
- Uitbouwen samenhangend netwerk van stedelijke groenelementen, padenstructuur, ... welke opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan ontbreekt en moet beter worden uitgewerkt en dit over het volledig plangebied. Er worden geen uitspraken (voorschriften) gedaan inzake het openbaar domein en groene zones in de bestemmingszones (1, 2 en 3).
- Er zijn geen bepalingen opgenomen met betrekking tot de waterloop.
- De inrichtingsvoorschriften van de zone van gemeenschapsvoorzieningen zijn summier opgesteld. Dit moet beter uitgewerkt worden.
- Op het bestemmingsplan staan de vervallen verkavelingen niet grafisch aangeduid.
- In de overdrukzone zijn reeds bestaande woningen met bijhorende bergingen. Het voorzien van bergingen in de voortuin van deze woningen is niet aangewezen.

Besluit:

Het Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk-Lenspolder is voorwaardelijk gunstig en dient aangepast te worden aan de opmerkingen van de adviesinstanties.

De urbanist Geomex zal in samenspraak met de stad Nieuwpoort het Gemeentelijk RUP aanpassen.

Voor verslaggeving,

Damian Rommens, Gemeentelijke Omgevingsambtenaar
11/12/2018.

STAD NIEUWPOORT

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING OP 19 FEBRUARI 2019.

Geert Vanden Broucke: Burgemeester-Voorzitter;
Bert Gunst, Kris Vandecasteele, Frans Lefevre, Ann Gheeraert: Schepenen;
Jos Decorte: Voorzitter Bijzonder Comité Sociale Dienst;
Benoit Willaert: Algemeen Directeur

2. VOORONTWERP GEMEENTELIJK RUP JACHTHAVENWIJK - LENSPOOLDER: AANPASSING.

Het College,

Gelet op art. 56 § 2 van het decreet lokaal bestuur;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

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

Gelet op het raadsbesluit dd. 28 december 2008 houdende aanstelling van de bvba Geomex, Kasteelstraat 1A, 8600 Diksmuide als urbanist inzake de studieopdracht tot het opmaken van het B.P.A. (R.U.P.) Jachthavenwijk - Lenspolder;

Gelet op het schrijven van LNE, Koning Albert II-Laan 20 bus 8, 1000 Brussel dd. 7 augustus 2012 ref. LNE/MER/SCRPL12111 waarbij gemeld wordt dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is;

Gelet op het voorontwerp Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder dd. november 2018;

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 22 januari 2019 houdende aktenaam van het verslag van de plenaire vergadering dd. 10 december 2018; dat het voorontwerp Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder dd. november 2018 voorwaardelijk gunstig is én dient aangepast te worden aan de opmerkingen van de adviesinstanties;

Overwegende dat voorgesteld wordt om volgende zones uit het RUP te halen:

- artikel 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
- artikel 4: openbaar domein;
- de percelen Juul Filliaertweg gelegen in artikel 1: residentiële woonzone;
- overdrukzone: speciale bepalingen;

Overwegende dat de bestemming van deze zones, volgens het gewestplan Veurne - Westkust, vastgesteld bij koninklijk besluit op datum van 6 december 1976 woongebied is; dat de percelen Juul Filliaertweg gelegen zijn in de niet vervallen verkaveling V094; dat voor deze zones rechtzekerheid bestaat;

BESLUIT:

- Art.1. De volgende zones van het voorontwerp Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder dd. november 2018 te schrappen:
- artikel 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
 - artikel 4: openbaar domein;
 - de percelen Juul Filliaertweg gelegen in artikel 1: residentiële woonzone;
 - overdrukzone: speciale bepalingen.
- Art.2. Kennis van dit besluit te geven aan de urbanist en de dienst Omgeving.

De Algemeen Directeur
Benoit Willaert

De Algemeen Directeur

Benoit Willaert

Namens het College:

De Burgemeester-Voorzitter
Geert Vanden Broucke

Nieuwpoort, 19 februari 2019

Voor eensluidend afschrift:

De Burgemeester



Geert Vanden Broucke

STAD NIEUWPOORT

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD IN ZITTING OP 7 NOVEMBER 2019.

Rik Lips: Voorzitter;
Geert Vanden Broucke: Burgemeester;
Bert Günst, Kris Vandecasteele, Frans Lefevre, Ann Gheeraert: Schepenen;
Jos Decorte: Voorzitter Bijzonder Comité Sociale Dienst;
Patricia Markey-Deconinck, Karin Debruyne Vancoillie, Adina Counye, Wim Demeester, Eddy Louwie, Matthias Priem, Arnel Lemaire, Jo Rousseau, Sabine Slembrouck, Maarten Claeys, Nicolas Vermote, Bill Vermeylen, Johan Vanblaere: Raadsleden;
Benoît Willaert: Algemeen Directeur

Openbare Zitting

15. VOORONTWERP GEMEENTELIJK RUP JACHTHAVEN - LENSPOOLDER: VOORLOPIGE AANVAARDING.

De Raad,

Gelet op art. 40 van het decreet lokaal bestuur;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

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

Gelet op het raadsbesluit dd. 28 december 2008 houdende aanstelling van de bvba Geomex, Kasteelstraat 1A, 8600 Diksmuide als urbanist inzake de studieopdracht tot het opmaken van het B.P.A. (R.U.P.) Jachthavenwijk - Lenspolder;

Gelet op het schrijven van LNE, Koning Albert II-Laan 20 bus 8, 1000 Brussel dd. 7 augustus 2012 ref. LNE/MER/SCRPL12111 waarbij gemeld wordt dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is;

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 11 december 2018 waarbij het voorontwerp Gemeentelijke RUP Jachthavenwijk - Lenspolder werd aanvaard; dat beslist werd om een plenaire vergadering te organiseren;

Overwegende dat een plenaire vergadering werd georganiseerd op 10 december 2018;

Overwegende dat het verslag van de plenaire vergadering werd opgeladen op het uitwisselingsloket en op 11 december 2018 verstuurd aan alle adviesinstanties; dat eventuele reacties op het verslag kunnen worden ingediend door de instanties die effectief aanwezig waren op de plenaire vergadering, en dat binnen de 14 dagen na ontvangst van het verslag; dat geen reacties op het verslag zijn ontvangen;

Overwegende dat het voorontwerp RUP werd aangepast aan het verslag van de plenaire vergadering; dat het college van burgemeester en schepenen dd. 20 augustus 2019 het voorontwerp Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder dd. juli 2019 voorlopig heeft aanvaard;

Overwegende dat het dossier wordt overgemaakt aan de gemeenteraad voor voorlopige aanvaarding;

Overwegende dat in toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid op art. 2.2.14 § 2., het college van burgemeester en schepenen het ontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Jachthavenwijk - Lenspolder onderwerpt aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling minstens wordt aangekondigd door:

1. Aanplakking in de gemeente;
2. Een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste 3 dagbladen die in de provincie worden verspreid;
3. Een bericht op de website van de gemeente;

BESLUIT: 20 JA, 0 NEEN (), BIJ 0 ONTHOUDINGEN():

- Art.1. Het voorontwerp Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder dd. juli 2019 voorlopig te aanvaarden.
- Art.2. Het college van burgemeester en schepenen te belasten met het organiseren van een openbaar onderzoek binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling van het ontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Jachthavenwijk - Lenspolder en minstens aangekondigd wordt door:
1. Aanplakking in de gemeente;
 2. Een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste 3 dagbladen die in de provincie worden verspreid;
 3. Een bericht op de website van de gemeente.
- Art.3. Kennis van dit besluit te geven aan de urbanist en de dienst Omgeving.

De Algemeen Directeur
Benoit Willaert

De Algemeen Directeur

Benoit Willaert

Namens de Gemeenteraad:

De Voorzitter
Rik Lips

Nieuwpoort, 7 november 2019

Voor eensluidend afschrift:

De Voorzitter



Rik Lips

**VERSLAG VERGADERING
GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING:
17 februari 2020.**

A. AANWEZIGHEDEN VERGADERING VAN 17 FEBRUARI 2020:

1. Tegenwoordig:

Dhr. Harry Dierinck	deskundige - voorzitter;
Mevr. Lieve Donck	deskundige;
Dhr. Patrick Verbrugge	deskundige - ondervoorzitter;
Dhr. Etienne Dezeure	deskundige;
Dhr. Carl Debruyne	middenstandorganisatie;
Dhr. Yves De Jonckheere	middenstandorganisatie;
Mevr. An Gobert	middenstandorganisatie;
Dhr. Hugo Demarcke	syndicale organisatie;
Dhr. Dominiek Puype	syndicale organisatie;
Mevr. Rosanne Bruneel	seniorenorganisatie;
Mevr. Christiane Viaene	seniorenorganisatie;
Dhr. Geert Defruyt	landbouworganisatie;
Dhr. Geert Vanden Broucke	burgemeester – schepen van Ruimtelijke Ordening;
Dhr. Arnel Lemaire	vertegenwoordiger politieke fractie (Pro Nieuwpoort);
Mevr. Sabine Slembrouck	vertegenwoordiger politieke fractie (N-VA);
Dhr. Joseph Van Den Bogerd	vertegenwoordiger politieke fractie (CD & V);
Mevr. Kelly Maene	secretaris GECORO;
Dhr. Damian Rommens	vervangend secretaris GECORO;

2. Verontschuldigd:

Dhr. Johan Vanblaere	vertegenwoordiger politieke fractie (Vlaams belang);
----------------------	--

3. Afwezig (niet verontschuldigd):

4. Externe vertegenwoordiging (huishoudelijk reglement - art. 13):

4.1. Externe vertegenwoordiger volgens agenda:

4.1.1. Agendapunt GRUP Kartuizerduinen, GRUP Ramskapelle Dorp - Projectzone Hemmestraat en RUP Jachthavenwijk - Lenspolder:

Mevr. Natasja Rotsaert, Geomex: urbanist;

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO), bijeengeroepen bij schrijven van 4 februari 2020 vergadert in de raadzaal van het stadhuis, Marktplein 7, Nieuwpoort, datum zoals hoger vermeld, aanvangend om 19.00 uur.

De voorzitter, zich verzekerd hebbende dat de GECORO wettelijk is samengesteld, verklaart de zitting geopend en verwelkomt de aanwezigen in deze GECORO.

B. AGENDA:

De voorzitter Harry Dierinck verwelkomt iedereen op de vergadering van de GECORO.

1. GOEDKEURING VERSLAG VERGADERING DD. 3 DECEMBER 2019:

1.1. Inhoud:

Het verslag van de vergadering van 3 december 2019 werd overgemaakt aan de GECORO-leden, politieke fracties en het college van burgemeester en schepenen op 10 december 2019. Op het verslag van de vergadering werden geen amendementen ingediend.

Huishoudelijk reglement van de GECORO Nieuwpoort aanvaard door de GECORO dd. 3 december 2013 en goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 30 januari 2014, inzonderheid op art. 15.

"DE NOTULEN VAN DE VERGADERING

Art. 15:

Het verslag van de vergadering wordt binnen veertien dagen na de dag van de vergadering schriftelijk toegestuurd via post of e-mail aan de commissieleden, de plaatsvervangers, de vertegenwoordigers van de politieke fracties en het college van burgemeester en schepenen.

De notulen liggen eveneens ter inzage op het secretariaat van de commissie.

Opmerkingen op het verslag dienen door de aanwezige leden binnen de 14 dagen schriftelijk te worden overgemaakt aan het secretariaat van de GECORO."

1.2. Advies GECORO:

Het verslag van de GECORO vergadering van 3 december 2019 wordt unaniem aanvaard, dit omdat in toepassing van art. 15 van het huishoudelijk reglement binnen de 14 dagen na de dag van het opsturen van het verslag geen opmerkingen op het verslag op het secretariaat van de GECORO werden ontvangen.

2. BESPREKING ONDERWERPEN

2.1. Publieke raadpleging Gemeentelijk RUP Kartuizerduinen: advies verlenen in kader van de publieke raadpleging:

2.1.1. Onderwerp:

Het RUP Kartuizerduinen beslaat een oppervlakte van ca. 6ha 98a 02ca.

Volgens het gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 6/12/1976) is het plangebied grotendeels gelegen in natuurgebied. Slechts een beperkt deel van het plangebied, langs de Georges Rodenbachlaan is gelegen in woongebied. De bebouwde percelen ten westen van de gemeenteweg Georges Rodenbachlaan en Emile Verhaerenlaan zijn gelegen binnen een niet-ervallen verkaveling V002-1 dd. 13 juni 1964. De bebouwde percelen ten noorden van de Louisweg zijn niet gelegen binnen een niet-ervallen verkaveling. Daarnaast zijn er nog heel wat percelen binnen het duingebied in privé-eigendom. Het RUP Kartuizerduinen heeft als doel:

- Het behouden, versterken en lokaal herstellen van de biodiversiteit, de natuurlijke processen en de landschappelijke waarde van de Simli III-duinen.
- Het behouden en versterken van de open ruimte en de 'open ruimte-relatie' met de omliggende duingebieden en polders.
- De Simli III-duinen als één geheel beheren. Dit is op heden onmogelijk gezien de versnipperde eigendomsstructuur. Vandaar de noodzaak om te kopen/onteigenen.
- De onbebouwde percelen in privé-eigendom en percelen die volgens de verkaveling (CBS 13/06/1964) bestemd waren voor verdere ontwikkeling/wegaanleg te onteigenen in functie van het versterken en herstellen van de Simli III-duinen.
- De gronden gelegen in VEN-gebied en/of Europese Habitatgebieden (SBZ-H) te onteigenen in functie van het versterken en herstellen van de Simli III-duinen. Daarbij kan het zijn dat ook een deel van een bebouwd lot opgenomen wordt in het onteigeningsplan. Hierbij wordt uiteraard rekening gehouden met de perceelsconfiguratie (breedte en diepte) zodoende de woonkwaliteit ter hoogte van die loten voldoende te kunnen blijven garanderen.
- De op heden zonevreemde, vergunde en/of vergund geachte woningen langs de Emile Verhaerenlaan en de Louisweg te bestendigen binnen een geëigende zone met respect voor het natuurgebied.

Op 20 januari werd in centrum Ysara een participatiemoment gehouden. Er werd een korte uitleg gegeven over de RUP-procedure, waarna een uiteenzetting volgde over de doelstellingen van dit RUP. Nog tot en met 2 maart 2020 kunnen suggesties worden geformuleerd.

Door de wijzigende bestemming zouden planbaten/planschade verschuldigd kunnen zijn. Dit is hier niet het geval aangezien de woningen gebouwd zijn voor de goedkeuring van het gewestplan Veurne-Westkust.

2.1.2. Vraagstelling:

- Dominiek Puype Op basis waarvan werd de te onteigenen oppervlakte vastgelegd?
- Damian Rommens De onbebouwde percelen achter de bebouwde percelen langs de Georges Rodenbachlaan, die destijds werden bijgekocht, zouden nu worden onteigend.
- Burgemeester Bij heel het verhaal vraag je: waarom doen we dat?
- Harry Dierinck In eerste instantie en vooral voor de rechtszekerheid voor de mensen in de Louisweg. De situatie in de Louisweg is zeer goed te vergelijken met die in de Kasteelstraat, waar bestaande woningen door de opmaak van het gewestplan plots als zonevreemd werden beschouwd en hun rechtszekerheid verloren.
- Damian Rommens Na de publieke raadpleging worden alle suggesties verzameld en gebundeld door Geomex. Deze gebundelde adviezen en suggesties worden tevens bezorgd aan ANB.
- Er zijn nog heel wat voorbeelden van percelen natuurgebied in privé-eigendom. Deze werden niet onteigend, maar er werden specifieke voorwaarden/voorschriften opgesteld voor het gebruik/beheer van de grond.
- Burgemeester Heel veel van die percelen natuurgebied in de SIMLI III-duinen zijn verwilderd en worden niet gebruikt als tuin, maar vormen een buffer tussen de publiek toegankelijke duinen en de bewoners hun woning en bijhorende tuin op vlak van privacy.
- Natasja Rotsaert We zouden de rooilijn eventueel over een bepaalde afstand (vb. 50 meter) kunnen offsetten, zodat een voldoende grote tuin en buffer gegarandeerd blijft.
- Rosanne Bruneel Zou het RUP kunnen beperkt worden tot juist de woningen langs de Louisweg? De mensen uit de Georges Rodenbachlaan hebben geen baat bij de opmaak van dit RUP en zouden enkel een deel van hun eigendom moeten afstaan.
- Geert Defruyt Ik denk dat ANB water bij de wijn zal moeten doen. De mensen in de Georges Rodenbachlaan winnen niets met de opmaak van dit RUP.
- Lieve Donck-Tytgat ANB zou bijvoorbeeld kunnen zeggen dat alles verder dan 50m van de rooilijn niet onteigend wordt, maar moet beheerd worden volgens bepaalde voorschriften/voorwaarden.
- Dominiek Puype Ik was vooral verbouwereerd over het feit dat bepaalde toegangen tot de duinen afgesloten zijn.
- An Gobert Mensen vergeten dat die percelen waar aanvankelijk wegen zouden komen, in principe privaat met openbaar karakter zijn.
- Harry Dierinck Sommige delen zijn danig slecht onderhouden waardoor de toegangen dichtgeslibd zijn.
- Burgemeester Ik denk dat het in deze procedure belangrijk is om de suggesties af te wachten.
- Carl Debruyne In De Panne bevinden zich de Cabour-duinen. In dit gebied worden de private eigendommen op een bepaalde afstand van het publieke gedeelte gescheiden, waarbij de privacy van de eigenaars gegarandeerd bleef.

2.2. Gemeentelijk RUP Ramskapelle Dorp - Projectzone 4A Hemmestraat: advies verlenen in kader van sluiting openbaar onderzoek:

2.2.1. Onderwerp:

Het RUP Ramskapelle–Dorp Projectzone 4A Hemmestraat beslaat een oppervlakte van ca. 75a 26ca.

Volgens het gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 6/12/1976) is het plangebied gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen het BPA Ramskapelle - Dorpskern, goedgekeurd bij ministerieel besluit dd. 7 november 1990.

Om te kunnen blijven voorzien in een evenwichtige vraag en aanbod op vlak van wonen voor het dorp Ramskapelle (Woonbehoefte > aanbod).

De GECORO dd. 3 december 2018 geeft unaniem gunstig advies op het voorontwerp met volgende suggestie:

- Ter bevordering voor het aantrekken van jonge gezinnen zou er moeten gekozen worden voor vaste bewoning en geen 2^{de} verblijven.

Stand van zaken:

Alle adviezen zijn binnen. Alle adviezen zijn gunstig, met uitzondering van het advies van de Provincie dat voorwaardelijk gunstig is. Destijds werd deze zone via MB uit het RUP Ramskapelle-Dorp uitgesloten omdat het niet in overeenstemming was met de gewestplanbestemming. Het was bijgevolg niet wenselijk om op deze plaats een verdichting te voorzien door te bouwen in de tweede orde. De Provincie is van oordeel dat de afwijking op dit besluit niet voldoende werd gemotiveerd.

Naast de adviezen werden tevens twee bezwaren/suggesties ingediend, waarvan één net buiten de vooropgestelde termijn. Het bezwaar van Bostoën werd verstuurd op 26/12 terwijl het openbaar onderzoek werd afgesloten op 20/12.

Door Natasja werd aangegeven dat de opmerking van de Provincie in voldoende mate werd gemotiveerd. De argumenten in de bezwaren/suggesties werden eveneens behandeld.

Om de zichtassen te vrijwaren werden door de ontwerper 4 opties voorgesteld:

- Voorschriften die verduidelijken dat, wanneer de zichtas samenvalt met niet aan elkaar grenzende tuinzones, de afsluitingen ter hoogte van deze zichtas een max. hoogte mogen hebben van 1 meter.
- De zichtas bevindt zich op openbaar domein
- Opleggen van een algemeen bouwverbod ter hoogte van de zichtassen.
- Handhaving op daadwerkelijk voorzien van de zichtassen.

2.2.2. Vraagstelling:

<u>Geert Defruyt</u>	Is het volledige perceel van Gheeraert gelegen in landbouwgebied?
<u>Damian Rommens</u>	Het deel van het perceel met de poel is herbevestigd landbouwgebied. Dit deel kan enkel bebouwd worden wanneer ergens anders woongebied wordt gevormd tot landbouwgebied.
<u>Sabine Slembrouck</u>	Worden er in de nieuwe ontwikkeling plaatsen voor langsparkeren voorzien? Dit zou immers een negatieve impact hebben op de woning in de Hemmestraat die kortbij de achterperceelsgrens werd opgetrokken.
<u>Natasja Rotsaert</u>	Het is zeker niet de bedoeling dat er plaatsen voor langsparkeren worden voorzien in de nieuwe ontwikkeling. Voor elke woning wordt ten minste 1 carport voorzien, verder worden nog enkele vrije parkeerplaatsen voorzien voor bewoners en bezoekers.
<u>Sabine Slembrouck</u>	Wat zal er gebeuren met het perceel (de spie) achter woning nr.17 in de Hemmestraat? Kan dit als tuin voor de woning worden aangekocht?
<u>Natasja Rotsaert</u>	Dit kan aangekocht worden en als tuin worden toegevoegd bij woning nr.17. Deze ruimte kan tevens worden ingericht als parkeerzone of groenzone als deel van het openbaar domein.
<u>Burgemeester</u>	Zouden eventueel nog bijkomende woningen kunnen worden gerealiseerd?
<u>Damian Rommens</u>	De Gecoro kan aangeven dat het wenselijk is om een bijkomende woning te voorzien, waardoor het maximum aantal woningen wordt opgetrokken van 15 naar 16 woningen. Dit als gevolg van de grote vraag naar ééngezinswoningen in Ramskapelle.
<u>Burgemeester</u>	De bouwgrond in Ramskapelle raakt stilaan opgebruikt. Er zijn momenteel nog plannen voor de bouw van 8 woningen op de gronden van boer Steen en 18 sociale koopwoningen van Ijzer en Zee.

<u>An Gobert</u>	Wat met bijgebouwen, worden deze toegelaten? Zijn hier voorschriften voor voorzien?
<u>Damian Rommens</u>	Vrijstaande bijgebouwen zijn toelaatbaar tot 40m ² . Voor de bijgebouwen worden de voorschriften van het vrijstellingsbesluit toegepast.
<u>Burgemeester</u>	Is het wenselijk om bijgebouwen met dergelijke oppervlakte toe te laten?
<u>An Gobert</u> <u>Carl Debruyne</u>	Worden voor alle woningen dezelfde tuinhuisen en carports voorzien? Indien dit niet gebeurt wordt het als snel een kakofonie van verschillende types/materialen.
<u>Natasja Rotsaert</u>	We kunnen de oppervlakte van de bijgebouwen beperken. Daarnaast kunnen voorschriften worden opgelegd op vlak van verschijningsvorm en materiaalgebruik.

2.3. Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder: advies verlenen in kader van sluiting openbaar onderzoek:

2.3.1. Onderwerp:

Tijdens het openbaar onderzoek werden twee adviezen ontvangen. Zowel het advies van de Provincie als van Departement Omgeving was gunstig. Daarnaast werd nog één bezwaar ingediend.

2.3.2. Vraagstelling:

<u>Damian Rommens</u>	Het begrip 'permanente bewoning' moet duidelijk worden gedefinieerd om tweede verblijven in deze zone van Nieuwpoort zoveel mogelijk te vermijden.
<u>Sabine Slembrouck</u>	Het is heel moeilijk om de tweede verblijven volledig te verbannen. Het is zeer moeilijk om hierop te handhaven. Er zijn heel wat koppels waarvan de man en vrouw niet op hetzelfde adres gedomicilieerd zijn.
<u>Carl Debruyne</u>	Kunnen we geen voorbeeld nemen aan Brugge wat betreft tweede verblijven?
<u>Burgemeester</u>	De bestaande tweede verblijven kunnen worden behouden, maar er kunnen een nieuwe meer bijkomen.
<u>Sabine Slembrouck</u>	Wat is de maximale hoogte van de woningen volgens de voorschriften van het RUP?
<u>Natasja Rotsaert</u>	Deze wordt vastgelegd op twee bouwlagen en een hellend dak
<u>Geert Defruyt</u>	Zal je met het toelaten van splitsen voor 2 woningen ervoor zorgen dat de woningen goedkoper worden? Zullen die woningen niet nog duurder worden doordat er 2 woningen kunnen gerealiseerd worden?

Mevr. Natasja Rotsaert van Geomex verlaat de zaal.

2.4. Allerlei:

2.4.1. GECORO wijzigen vaste secretaris:

De gemeenteraad heeft op 30 januari 2020 mevr. Maene Kelly aangesteld als vaste secretaris van de Gecoro. De heer Damian Rommens werd door de gemeenteraad op 30 januari 2020 aangesteld als plaatsvervanger secretaris Gecoro.

Het gemeenteraadsbesluit werd via email overgemaakt aan de leden van de Gecoro.

2.4.2. Huishoudelijk reglement:

De gemeenteraad heeft op 30 januari 2020 het huishoudelijk reglement van de gecoro goedgekeurd. Het gemeenteraadsbesluit werd via email overgemaakt aan de leden van de Gecoro.

2.4.3. Strategisch meerjarenplan 2020-2025:

De gemeenteraad heeft op 9 januari 2020 het Strategisch meerjarenplan 2020-2025 goedgekeurd. Er werd een uitnodiging verstuurd voor de voorstelling van het meerjarenplan 2020-2025 naar de leden van de adviesraden. Er werd gevraagd om de bevestiging van aanwezigheid op één van beide sessies te versturen naar de dienst Communicatie met vermelding van de gekozen sessie.

2.4.4. Vraagstelling:

De geagendeerde dossiers worden op vandaag per post verstuurd naar de effectieve leden, de plaatsvervangers en de vertegenwoordigers van de politieke fracties. In de toekomst zullen enkel de effectieve leden en de vertegenwoordigers van de politieke fracties de dossiers nog op papier ontvangen. Indien de effectieve leden niet aanwezig kunnen zijn, dan bezorgen zij de analoge dossiers aan hun plaatsvervangers. De dossiers worden samen met de uitnodiging tevens per mail aan alle leden bezorgd.

De heer burgemeester en de vertegenwoordigers van de politiek fractie verlaten de zaal.

3. BERAADSLAGING EN STEMMING ADVIES:

3.1. Publieke raadpleging Gemeentelijk RUP Kartuizerduinen: advies verlenen in kader van de publieke raadpleging:

Advies GECORO:

Tijdens het participatiemoment werd door de vertegenwoordiger van het Agentschap Natuur en Bos aangegeven dat er een toegankelijkheidsregeling voor het natuureservaat 'Groenendijk' (inclusief Simlidiuinen) bij ministerieel besluit dd. 23 april 2019 werd goedgekeurd. Het onteigeningsplan bij het Gemeentelijk RUP Kartuizerduinen is opgemaakt ter uitvoering van het ministerieel besluit dd. 23 april 2019. Het ministerieel besluit voorziet een toekomstige struinzone, toegangen voor wandelaars, een toekomstige begrazingszone en een uitkijktoren in zones die op vandaag niet in eigendom van ANB zijn. Bijgevolg is de Gecoro van oordeel dat het GRUP Kartuizerduinen, meer in het bijzonder het onteigeningsplan, onlosmakelijk verbonden is met het ministerieel besluit dd. 23 april 2019.

De strook duingebied in private eigendom dient behouden te blijven als buffer met afsluiting op een logische lijn, met specifieke voorschriften naar natuurgebied toe.'

De woningen langs de Louisweg vallen niet binnen de zone waarop het beheersplan van toepassing is. Ook de woningen in de Georges Rodenbachlaan, nabij de Louisweg werden in het beheersplan niet ingekleurd. De voorgestelde onteigeningen ter hoogte van deze woningen lijken bijgevolg overbodig. Daarnaast zijn overige 'te onteigenen percelen' gelegen in 'toekomstige struinzone' volgens datzelfde beheersplan, wat enkel realiseerbaar is na onteigening van de onbebouwde percelen in private eigendom. Deze gronden kunnen evenwel beheerd worden als natuurgebied in private eigendom en tegelijkertijd een buffer vormen tussen de woningen en het publiek toegankelijke natuurgebied. Het uitkijkpunt in het noordoosten dient te worden heringepland in functie van de omliggende bebouwing/bewoning.

3.2. Gemeentelijk RUP Ramskapelle Dorp - Projectzone 4A Hemmestraat: advies verlenen in kader van sluiting openbaar onderzoek:

3.2.1. Beraadslaging door de Gecoro-leden:

De adviezen en het bezwaar worden overlopen en de Gecoro zal bij het advies/bezwaar desgevallend bijkomende uitleg geven en zal over ieder advies/bezwaar een advies formuleren.

3.2.2. Advies Gecoro

Het advies van de Provincie West-Vlaanderen dd. 5 december 2019 ref.: EDM/19/0692-13/15/4878M en het advies van Departement Omgeving dd. 11 december 2019 ref.: 2.14/38016/110.1 maken integraal deel uit van het advies van de Gecoro.

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P/A Markt 7
8620 Nieuwpoort

Sint-Andries, 05/12/2019	Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP Ramskapelle - Dorp Projectzone 4A Hemmestraat (Nieuwpoort)	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: EDM/19/0692-13/15/4878M		Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: els.demeestere@west-vlaanderen.be Auteur: Bram Buyschaert

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Ramskapelle - Dorp Projectzone 4A Hemmestraat. Dit RUP werd op 26/09/2019 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwpoort. Het openbaar onderzoek loopt van 22/10/2019 tot 20/12/2019.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Ramskapelle - Dorp Projectzone 4A Hemmestraat', opgemaakt door Geomex bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

het plan voorziet in de mogelijke uitbreiding van het woonaanbod in het dorp Ramskapelle. Het plangebied voorziet in een 2de bouwlijn langs de Hemmestraat. Dezelfde planoptie werd bij de herziening van het BPA Ramskapelle-Dorp (MB 27/07/2007), van goedkeuring onthouden. Het plangebied beslaat een oppervlakte van ca. 77a 15ca.

Conform artikel 2.2.14.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP voldoet aan deze juridische vereisten.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Nieuwpoort wordt in het PRS-WV geselecteerd als hoofddorp. Ramskapelle werd niet geselecteerd als kern in het PRS-WV. Dit betekent dat Ramskapelle als overige woonconcentratie aanzien wordt. Een verdere uitwerking van de rol van deze woonconcentratie wordt uitgewerkt in het GRS. Het PRS bevat geen mogelijkheid om bijkomend juridisch aanbod voor wonen te bestemmen in een niet geselecteerde kern in het buitengebied. Het gaat hier echter om de mogelijke ontwikkeling van een stuk woongebied met landelijk karakter (2^{de} lijn langs de Hemmestraat).

Uit de omzendbrief van het gewestplan blijkt niet dat de mogelijkheid om in landelijk woongebied in landelijke dorpen en gehuchten in 2^{de} lijn te bouwen expliciet uitgesloten is. (bij lintbebouwing wordt dit wel uitgesloten). Veel hangt af van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de schaal van het project ten aanzien van de omliggende bebouwing. Het is dan ook noodzakelijk om de voorschriften hierop af te stemmen.

In voorgaande adviezen/informele besprekingen werd onder andere meegegeven dat de motivatie voor het ontwikkelen van deze zone verder dient te worden uitgewerkt. Bijkomende motivatie is belangrijk om aan te tonen dat het RUP voor een stuk tegemoet komt aan de verzuchtingen van de minister toen deze projectzone werd uitgesloten uit het BPA in 2007.

Binnen voorliggend document moeten we echter vaststellen dat met dit advies onvoldoende rekening werd gehouden. Deze opmerking geldt dus nog steeds.

Overeenstemming met het GRS Nieuwpoort

Ingevolge artikel 2.2.13.52 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Nieuwpoort is goedgekeurd op 09/12/2010.

Binnen de gewenste nederzettingsstructuur van het GRS wordt vooropgesteld om voor Ramskapelle het karakter van het polderdorp te behouden. De woonfunctie kan enkel uitbreiden binnen het huidige juridische aanbod en is bedoeld voor woonegelegenheden voor eigen gezinnen. Eén van de belangrijkste krachtlijnen is dat er gestreefd dient te worden naar het behoud van het karakter en de specifieke eigenheid van de dealkernen. De nadruk voor de gewenste nederzettingsstructuur ligt veeleer op de kwalitatieve dan op de kwantitatieve ontwikkelingen, het gaat om de optimalisatie, kwalitatieve verbetering of afwerking van de bestaande ruimtelijke structuur door inbreidingsmogelijkheden. Bovendien staan volgende relevante ontwikkelingsperspectieven voor Ramskapelle voorop bij het versterken van de woonstructuur:

- Afwerken van de dorps-stadsrand in zijn dubbele relatie, nl. versterken van de relatie naar de bebouwde en onbebouwde ruimte toe.
- Behoud van morfologie en typologie binnen de kernen samen met het behoud en versterken van aanbod aan (betaalbare) woningen voor de eigen inwoners. Appartementisering en/of schaalvergroting die afbreuk doen aan de eigenheid van Ramskapelle zijn hierbij niet gewenst, de huidige karakteristieken dienen maximaal behouden te blijven.

Bijkomend wordt geformuleerd dat er voor Ramskapelle extra aandacht dient te gaan naar de relatie met de open ruimte en de landschappelijke integratie bij verbouwingen en/of nieuwbouw. De tuin als zachte overgang naar de open ruimte met streekeigen beplanting speelt hierin een belangrijke rol. Voor de dorpsrand van Ramskapelle is volgens het GRS de opmaak van een landschapsplan aangewezen.

Binnen de visie voor de dorpskern Ramskapelle wordt aangegeven dat de aanwezige relaties, zowel zichtrelaties als recreatieve fysische relatie met de open ruimte zo goed als mogelijk moet benut worden. Aan deze eis kan volgens het GRS voldaan worden door vanuit het dorp diepteperspectieven te creëren en de toeristische-recreatieve routes op het dorp te betrekken.

Het voorliggend plan is globaal gezien in overeenstemming met het GRS Nieuwpoort. Het is echter belangrijk om de motivatie voor de aansnijding van het gebied voldoende te onderbouwen (zie: Overeenstemming met het PRS-WV).

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

In het verdere verloop van het planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerking wordt rekening gehouden:

- Zichtrelatie open ruimte: In de voorschriften wordt vermeld dat afsluitingen, constructies en/of gebouwen de zichtassen niet mogen hinderen. Het wordt echter betwijfeld of dit ook realiseerbaar is in de praktijk.

Besluit

Het gemeentelijk RUP Ramskapelle - Dorp Projectzone 4A Hemmestraat, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarde:

- De motivatie voor het ontwikkelen van het gebied dient duidelijker te worden uitgewerkt

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,


Voor de provinciegriffier:

De directeur,


Stephaan Barbery

Zitting deputatie dd. 05/12/2019

Namens de deputatie:


De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Sabien Lahaye-Battheu

DEPARTEMENT OMGEVING

AANGETEKEND

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

GECORO
Willem De Roolaan 90
8620 NIEUWPOORT
België

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Julie Dalle julie.dalle@vlaanderen.be	2.14/38016/110.1	
uw kenmerk	050 24 82 11	bijlagen	

11 DEC 2019

Betreft: NIEUWPOORT, gemeentelijk RUP "Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat" : advies tijdens het openbaar onderzoek
ligging: Hemmestraat zn. te 8620 Nieuwpoort
kadastraal: Nieuwpoort: 4^e afd., sectie A, nummer(s): 11X,15G,15H
onderwerp: Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat
aanvrager:

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van de directie Omgevingsplanning van de afdeling GOP van het departement Omgeving.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt het departement Omgeving aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat" beoogt een inbreidingsgericht woonproject te realiseren om te kunnen voorzien in een evenwichtige vraag en aanbod op het vlak van wonen in het dorp Ramskapelle. Het plangebied is deels gelegen in het BPA "Ramskapelle Dorpskern", goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 07/11/1990.

3. beknopte historiek

Een 1^e plenaire vergadering vond plaats op 18/06/2015, waarbij het departement een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht. Het voorontwerp werd aangepast en werd vervolgens besproken met ons en de provincie West-Vlaanderen op een informeel overleg op 30/09/2015. Op 10/12/2018 werd een 2^e plenaire vergadering gehouden. Het departement bracht hierbij een ongunstig advies uit.



pagina 1 van 2

Op 26/09/2019 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 22/10/2019 tot 20/12/2019.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Nieuwpoort is volgens het RSV gelegen in het buitengebied. De planopties zijn niet in strijd met het RSV.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

Om de mogelijkheden van de te ontwikkelen zone te bepalen heeft men ervoor gekozen om te werken via ontwerpend onderzoek. Dit is een goeie werkwijze om de ruimtelijke grenzen duidelijk in kaart te brengen met het oog op een realistische invulling van de zone. De ruimtelijke keuzes werden op een adequate manier doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

6. algemene conclusie

Het ontwerp RUP wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,



Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

3.2.2.1. Advies Gecoro over het advies van de Provincie West-Vlaanderen:

Beknopte inhoud van het advies:

Het Gemeentelijk RUP Ramskapelle Dorp - Projectzone 4A Hemmestraat wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Advies Gecoro:

De Gecoro neemt akte van het voorwaardelijk gunstig advies van de Provincie West-Vlaanderen, waarbij geen aanpassingen dienen te gebeuren aan het Gemeentelijk RUP.

- In voorgaande adviezen/informele besprekingen werd onder andere meegegeven dat de motivatie voor het ontwikkelen van deze zone verder dient te worden uitgewerkt. Bijkomende motivatie is belangrijk om aan te tonen dat het RUP voor een stuk tegemoet komt aan de verzuchtingen van de minister toen deze projectzone werd uitgesloten uit het BPA in 2007.

In het ministerieel besluit aangaande de gedeeltelijke uitsluiting van goedkeuring van het BPA in 2007, staat vermeld dat de zone niet in overeenstemming was met de gewestplanbestemming (reden tot opmaak RUP...) en dat het niet wenselijk was op deze plaats een verdichting te voorzien door het bouwen in tweede bouworde. Binnen voorliggend document moeten we echter vaststellen dat met dit advies onvoldoende rekening werd gehouden. Deze opmerking geldt dus nog steeds.

Overwegende dat het BPA enerzijds gedeeltelijk wordt herzien en uitgebreid met de bedoeling meer mogelijkheden te voorzien voor wonen; dat dit in hoofdzaak gebeurt binnen de drie projectzones; dat de invulling van de zone 4A niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter; dat het niet wenselijk is op deze plaats een verdichting te voorzien door het bouwen in tweede bouworde; dat daarom deze zone van goedkeuring wordt onthouden; dat ten noorden van de Hemmestraat een parkzone wordt voorzien; dat deze zone gelegen is binnen herbevestigd agrarisch gebied conform de beslissing van de Vlaamse Regering van 31 maart 2006; dat de invulling van een dergelijke zone op die plaats gezien de schaal van het dorp niet wenselijk is, mede gezien de onthouding van de zone 4A; dat daarom de zone 4AP van goedkeuring wordt onthouden; dat de invulling van de zone 4B op basis van de specifieke ruimtelijke motivatie van de gemeente kan worden aanvaard; dat in de zone 4C geen bijkomende mogelijkheden worden voorzien ten opzichte van het vigerende BPA;

Betreffende dit aspect werd een toelichting gegeven in de toelichtingsnota op pg. 30. *Toelichtingsnota (ontwerp, september 2019), pg. 30:*

“Het voorliggende Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GemRUP) wordt **opgemaakt om te kunnen blijven voorzien in een evenwichtige vraag en aanbod op vlak van wonen** voor het dorp Ramskapelle.

Op heden kan de woonfunctie binnen Ramskapelle enkel uitbreiden binnen het huidige juridische aanbod, bedoeld voor woongelegenheden voor eigen gezinnen. Echter **uit confrontatie van aanbod en vraag, blijkt dat de woonbehoefte in Ramskapelle groter is dan het aanbod.**

Om in te spelen op de woonbehoefte wordt binnen onderhavig RUP een woonzone (projectzone) voorzien waarbij gestreefd wordt naar:

- (...)

Gelet op het zuinig ruimtegebruik en de huidige beleidsvisies dient men af te stappen van het gekant omgaan met het bouwen in tweede linie (in woongebied met landelijk karakter), waarop men anticipeerde bij het uitsluiten van het plangebied bij de goedkeuring van het BPA Ramskapelle-Dorp (M.B. 27/07/2007). Als men verder de open ruimte en zelfs woonuitbreidingsgebieden wil vrijwaren dient men te gaan inspelen op verdichting waar het zich toe laat en waar mogelijk cf. het juridisch aanbod.

Daarnaast blijkt uit de omzendbrief van het gewestplan niet dat de mogelijkheid tot het bouwen in 2de lijn in woongebied met landelijk karakter in landelijke dorpen en gehuchten, expliciet uitgesloten is (bij lintbebouwing wordt dit wel uitgesloten). Veel hangt af van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de schaal van het project ten aanzien van de omliggende bebouwing. Het is dan ook noodzakelijk hierop toe te zien en de voorschriften hierop af te stemmen.”

Bijkomend kan men volgende vermelden:

Door het bouwen in de tweede linie + het voorzien van een openbare weg palend aan de percelen van de woningen in eerste linie krijgen de percelen van de eerste linie een betere ontsluiting (zowel voor als achteraan het perceel). De woonkwaliteit van de woningen in de eerste linie wordt hierdoor verbeterd.

- Het voorliggend plan is globaal gezien in overeenstemming met het GRS Nieuwpoort. Het is echter belangrijk om de motivatie voor de aansnijding van het gebied voldoende te onderbouwen (zie: Overeenstemming met het PRS-WV).

Zie voorgaande opmerking

- In de voorschriften wordt vermeld dat afsluitingen, constructies en/of gebouwen de zichtassen niet mogen hinderen. Het wordt echter betwijfeld of dit ook realiseerbaar is in de praktijk.

De ontwerpscenario's tonen inderdaad ter hoogte van de middelste zichtas dat deze bestaat uit aangrenzende tuinen waar de bewoners inderdaad in overtreding een afsluiting zouden kunnen plaatsen. Hier kunnen enkele opties worden overwogen.

- Ofwel dienen de voorschriften te verduidelijken dat wanneer de zichtas samen valt met aan elkaar grenzende tuinzones, de afsluitingen ter hoogte van deze zichtas een maximale hoogte mogen hebben van 1 meter.
- Ofwel dient men op te leggen dat de zichtas dient te bestaan uit openbaar domein.
- Ofwel kan men een algemeen bouwverbod (gebouwen en constructies inclusief afsluitingen) opleggen ter hoogte van zichtassen. Hier is dan uiteraard handhaving nodig.
- Ofwel dient op vergunningsniveau te worden toegezien dat deze effectief zullen worden gerealiseerd. Eveneens zal hier handhaving nodig zijn.

3.2.2.2. Advies Gecoro over het advies van Departement Omgeving

Beknopte inhoud van het advies:

Het Gemeentelijk RUP Ramskapelle Dorp - Projectzone 4A Hemmestraat wordt gunstig geadviseerd. De opmerkingen die gegeven zijn op het ontwerp in het kader van de plenaire vergadering zijn verwerkt.

Advies Gecoro:

De Gecoro neemt akte van het voorwaardelijk gunstig advies van de Provincie West-Vlaanderen, waarbij geen aanpassingen dienen te gebeuren aan het Gemeentelijk RUP.

- De ruimtelijke keuzes worden op een adequate manier doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften. Het RUP wordt gunstig geadviseerd.

3.2.2.3. Advies Gecoro over de bezwaren

Beknopte inhoud van de bezwaren:

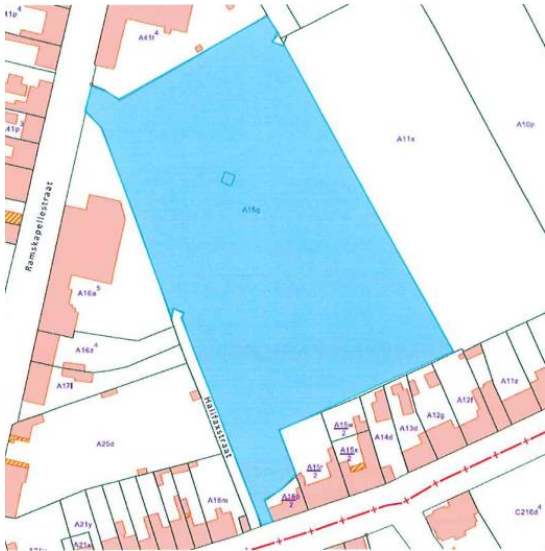
Tijdens het openbaar onderzoek werden 2 bezwaren ontvangen. Een van de bezwaren werd buiten de termijn verstuurd en wordt als onontvankelijk beschouwd.

Advies Gecoro

De Gecoro neemt akte van de 2 bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend en waarvan 1 buiten de termijn werd verstuurd en bijgevolg niet ontvankelijk is. Bijgevolg wordt enkel voor het bezwaar dat tijdig werd ingediend een advies geformuleerd.

Bezwaar 1: Familie Gheeraert (dd. 19/12/2019)

- Het voorliggend RUP doet geen uitspraken over de andere delen van hetzelfde kadastrale perceel grond, in eigendom van de familie Gheeraert.



Wij begrijpen anderzijds dat de Stad Nieuwpoort vandaag concrete plannen heeft om een bijkomende RUP-procedure op te starten voor de ordening van de andere gronddelen van hetzelfde kadastrale perceel, gelegen dus ten noorden van de zone die voorwerp uitmaakt van het voorliggende RUP.

Het komt ons voor dat er ook 'objectieve' argumenten te vinden zijn om de ordening van de Dorpskern van Ramskapelle (via een planningsinitiatief) op een meer globale wijze aan te pakken, waarbij – door synergie tussen de verschillende gronddelen van de dorpskern Ramskapelle – naar een meer globale en optimale ordening kan worden gestreefd.

Mocht uw bestuur toch overtuigd zijn (en blijven) van en 'gefragmenteerde' aanpak, waarbij enkel de strook grond gelegen achter het woonlint van de Hemmestraat (afzonderlijk en gescheiden van de aanpalende grond) wordt geordend, dan betreuren wij ten zeerste dat er niet tot een consensus kon worden gekomen met Vekabo/Bouwbedrijf Francis Bostoen NV in het kader van hun initiatieven om via dialoog een vergunningsinitiatief te vertalen in een omgevingsvergunning.

Nu hebben wij eerder de indruk dat het 'plots' heropstarten van het RUP enkel dient voor het 'torpederen' van de recent ingediende omgevingsaanvraag strekkend het verkavelen van dit grondstuk, die qua contour nagenoeg overeenkomt met de contouren van het voorliggende RUP.

Wij willen benadrukken dat – tijdens de gesprekken tussen uw bestuur en de bouwpromotor – de intenties tot het heropstarten van het RUP door uw bestuur, nooit aan bod kwam.

Het voorliggend RUP werd reeds in 2013 opgestart en voorziet in een gedeeltelijke herziening van het BPA Ramskapelle-Dorp (M.B. 27/07/2007), waarbij de contour wordt afgestemd op de destijds van goedkeuring uitgesloten zone 'Zone 4: projectzone wonen – Projectzone A'.



De historiek van het dossier kan worden toegelicht in de toelichtingsnota.

“Historiek opmaak RUP:

De bvba Geomex Kapelleriestraat 3, 8840 Staden werd door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2013 aangesteld als urbanist van de studieopdracht tot opmaak van het Gemeentelijk RUP Ramskapelle - Dorp Projectzone 4A Hemmestraat.

1) Voor het Gemeentelijk RUP Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat - januari 2015 werd een 1^{ste} plenaire vergadering gehouden op 18 juni 2015. Het besluit van deze vergadering luidde:

“Het RUP wordt aangepast cfr. vermelde opmerkingen. Het ontwerpend onderzoek wordt hernomen waarvan de resultaten verwerkt zullen worden in het RUP. De procedure van het RUP kan aldus worden verdergezet. Het aangepast ontwerp met stedenbouwkundige voorschriften zal voorafgaandelijk “informeel” overgemaakt worden aan de provincie en Ruimte Vlaanderen.”

2) Naar aanleiding van de plenaire vergadering van 18 juni 2015 werd een nieuw ontwerpend onderzoek uitgevoerd, dat leidde tot een voorstel van ontwerp. Alvorens het RUP voorlopig vast te stellen werd een informeel overleg gehouden op 30 september 2015 met vertegenwoordigers van Ruimte Vlaanderen (Departement Omgeving) en de Provincie:

“Het RUP komt deels tegemoet aan de opmerkingen van de plenaire vergadering.

- *De dichtheid wordt verhoogd door het voorzien van een meergezinswoning.*
- *De toelichtingsnota omvat twee inrichtingsvoorstellen. De gevraagde zichtassen zijn enkel duidelijk zichtbaar in het eerste voorstel, er wordt gevraagd het tweede voorstel te elimineren.*
- *De kavel achter perceel 15/02P is te klein om een woning te realiseren. Het perceel dient te worden ingericht voor parkeren en/of als openbaar groen of als tuinzone voor de woning op perceel 15/02P.*

Er wordt voorgesteld dit aan te duiden op het grafisch plan en bijhorende voorschriften op te nemen:

- *Er ontbreken algemene voorschriften omtrent parkeren.*
- *Gezien de ligging in de tweede linie kan detailhandel enkel op de gelijkvloerse verdieping van de meergezinswoning.”*

3) Op 27 november 2017 werden de maquette en presentatiebundel opgemaakt door Vont in opdracht van de nv Bostoën van de voorgenomen ontwikkeling aan dhr. burgemeester en de dienst Omgeving stad Nieuwpoort voorgelegd. In juni 2018 werd op basis hiervan een verkavelingsdossier voorgelegd. Er volgde een negatief advies van Afdeling Land, waarna een aangepast ontwerp met ‘triplettes’ werd voorgesteld en in oktober 2018 werd ingediend.

4) De ontwikkeling met ‘triplettes’, die door nv Bostoën werd voorgesteld, werd opgenomen in het Gemeentelijk RUP Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat - november 2018. Een 2^{de} plenaire vergadering werd gehouden op 10 december 2018. Het besluit van deze vergadering luidde:

“Het Gemeentelijk RUP Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat wordt ongunstig geadviseerd. Er wordt voorgesteld om een RUP op te maken en niet te werken met een verkaveling. Het RUP dient verder uitgewerkt te worden waarbij het inrichtingsvoorstel 1 van het informeel overleg van 30/09/2015 als leidraad dient. De urbanist Geomex dient in het bijzonder aandacht te besteden aan de stedenbouwkundige voorschriften, toelichtingsnota, juridische vormvereisten en doorvertalen van de principes uit het GRS, PRS en de omzendbrief over het gewestplan in het plan en de voorschriften. De urbanist Geomex zal in samenspraak met de stad Nieuwpoort het Gemeentelijk RUP aanpassen.”

5) De verkavelaar heeft een nieuw ontwerpvoorstel opgemaakt waarbij eengezinswoningen worden voorzien met een bouwhoogte van 1 bouwlaag + dak. Tussen de bouwblokken worden doorzichten voorzien. Er wordt een buffergracht voorzien achteraan de verkaveling met een zone voor onderhoud van deze bovengrondse buffer. De verkavelaar heeft gevraagd om dit ontwerpvoorstel mee op te nemen in het op te maken Gemeentelijk RUP én gelijktijdig zal een verkavelingsaanvraag worden ingediend. De verkavelingsaanvraag werd op 2 juli 2019 ingediend.

6) Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 16 april 2019 het voorstel van de verkavelaar bekeken en stelt voor om het voorontwerp verkaveling te bespreken met de urbanist van het Gemeentelijk RUP Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat.

7) Op 18 april 2019 werd een informeel overleg gehouden met de urbanist waarbij het volgende werd afgesproken:

- *Hier dient te worden voorzien in 1 totaalproject (architecturaal geheel) van wonen in het groen met doorsteken naar het achterliggend landschap.*
- *Carports mogen de zichtassen niet belemmeren.*
- *Eventueel kan voorzien worden in langsparkeren of een groepsparking in plaats van het traditionele parkeren op eigen terrein.*
- *Er dient te worden gekeken hoe en waar de wadi/buffervoorziening kan worden aangelegd.*
- *Er wordt voorgesteld een nieuw inrichtingsplan op te stellen (2 varianten + 1 variant zoals de stad het niet wenst).”*

8) Het college van burgemeester en schepenen dd. 6 augustus 2019 keurde de 2 scenario's, opgemaakt door de urbanist dd. 17 juli 2019, voor een mogelijke invulling goed met volgende opmerkingen/suggesties:

- *Maximaal voorzien van 15 wooneenheden voor het volledig projectgebied;*
- *De woningen bestaan uit clusters van maximaal 4 aaneengesloten woningen bestaande uit verschillende woontypes met verschillende gevelbreedtes waarbij een gemiddelde breedte wordt gehanteerd van 7 m én dit geldig per cluster.*
- *Per nieuwe wooneenheid maximaal 1 carport in een parkingzone te voorzien: dus maximaal 15 carports;*
- *De rest van de parkingzones in te richten als open 'groene' bezoekersparkings;*
- *De breedte van de open groene ruimte t.h.v. de open ruimte vastleggen;*

9) Het RUP werd aangepast aan de opmerkingen van college van burgemeester en schepenen dd. 6 augustus 2019. Het gemeentelijk RUP Ramskapelle Dorp - Projectzone 4A Hemmestraat - september 2019 werd voorlopig aanvaard door de gemeenteraad op 26 september 2019.

Zoals duidelijk uit het overzicht van het op te maken RUP Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat blijkt heeft de stad Nieuwpoort de verschillende ontwikkelingswensen van de verkavelaar bijgetreden. Echter kregen deze ontwikkelingswensen tijdens de plenaire vergadering een ongunstig advies van zowel de Provincie West-Vlaanderen als van het Departement Omgeving. Tijdens de plenaire vergadering werd voorgesteld verder te werken de opmaak van een RUP en niet te werken met een verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen heeft dan ook aan de urbanist gevraagd om een nieuw inrichtingsplan op te stellen (2 varianten + 1 variant zoals de stad het niet wenst). Het college van burgemeester en schepenen dd. 6 augustus 2019 heeft de 2 scenario's van een mogelijke invulling goedgekeurd met opmerkingen / suggesties. Deze scenario's met opmerkingen / suggesties werden verwerkt in het gemeentelijk RUP Ramskapelle Dorp - Projectzone 4A Hemmestraat - september 2019, voorlopig aanvaard door de gemeenteraad op 26 september 2019."

- Het RUP doet evenmin (verordende) uitspraken over het woonlint van de woningen aan de Hemmestraat te Ramskapelle. Nochtans heeft dit woonlint – zoals ook de gronden die voorwerp uitmaken van het RUP – volgens het gewestplan hetzelfde bestemmingsvoorschrift van 'woongebied met landelijk karakter'.

De woningen langsheen de Hemmestraat zijn conform het BPA Ramskapelle-Dorp (M.B. 27/07/2007) gelegen in zone 1 'zone voor centrumbebouwing'.

- Bovendien dient er een volwaardige wegenis te worden aangelegd, pal achter het woonlint van de woningen in de Hemmestraat.

Dit is zeker te verdedigen als een ruimtelijk verantwoorde optie. Anderzijds, vanuit een economisch oogpunt, geeft dit ook een gebruiksmeerwaarde voor de woningen aan de Hemmestraat en dus waardeverhogende invloed voor de eigenaars van deze woningen. Anderzijds zal de last integraal te komen te liggen bij de ontwikkelaar van het woongebied in tweede bouwzone. Wij gaan immers van de veronderstelling uit dat noch de Stad Nieuwpoort, noch de aanpalende buurtbewoners, financieel 'vrijwillig' zullen bijdragen in de last van de realisatie, waarvan ook zij zullen genieten, net zoals de bewoners van de nieuw te bouwen woningen.

Een zelfde reflectie maken wij bij de voorliggende visie omtrent de 'doorwaadbaarheid', waarbij de dichtheid van het woonlint voor de nieuw te bouwen woningen relatief laag worden gehouden, maar ook het aandeel aan grond dat een (privatieve) opbrengstwaarde zal hebben (nette-verkoopbare m²) beknopt.

Idem voor wat betreft de voorziene bezoekersparking. Deze zullen zeker ook gebruikt kunnen worden als 'gratis' eerste of tweede parkeerplaats van de bewoners van de bestaande woningen aan de Hemmestraat, waar noch de gemeenschap of deze bewoners zullen participeren in de lasten.

Dit RUP heeft ongetwijfeld goede intenties als uitgangspunt, met mogelijke belangrijke maatschappelijke meerwaarde voor de aanpalende/bewoners alsook de bezoekers van de dorpskern van Ramskapelle, maar toch wel met een zeer eenzijdige verdeling van de lasten naar de promotor en dus de grondeigenaar.

Eerst en vooral wordt een RUP opgemaakt vanuit een ruimtelijk oogpunt en niet vanuit een economisch oogpunt.

De aanleg van een doodlopende straat ter ontsluiting van de op te richten woningen, dewelke sowieso dient te worden aangelegd met of zonder voordeel voor aanpalende, wordt op deze plaats

voorzien wat het voordeel heeft dat de rand naar het open landschap toe beter/mooier wordt afgewerkt en biedt inderdaad het bijkomende voordeel dat de aanpalende tuinen van de woningen in de Hemmestraat kunnen ontsluiten op deze weg.

De mensen in de Hemmestraat kunnen op die manier ook een voordeel genieten van de ontwikkeling die zich achter hun deur voor doet.

Daarnaast werd er gekozen voor een ontwikkeling (in 2^{de} lijn) waarbij de openheid naar het achterliggend landschap gerespecteerd wordt.

Tenslotte dienen bij alle ontwikkelingen een minimaal aantal openbare parkeerplaatsen te worden voorzien. Dit omdat een bijkomende nieuwe ontwikkeling de bestaande parkeerlast op het openbaar domein niet bijkomend zou belasten.

Het gebruik hiervan kan inderdaad niet gestaafd worden.

De perimeter van het voorlopig vastgesteld GRUP komt nagenoeg overeen met de momenteel lopende verkavelingsaanvraag (met ref. OMV_2019082658). Enkel rechts van de 'insteekweg' loodrecht op de Hemmestraat is een beperkte tuinzone niet opgenomen in de huidige verkavelingsaanvraag. Langs de linkerzijde zijn nog een aantal vrij liggende gronden.

Waar de huidige aanvraag een aantal percelen niet integreert (bij gebrek aan bouwrechten), wordt de toekomstige ontwikkeling niet gehypothekeerd.

De overdrukzone 'specifieke bepalingen' is niet opgenomen in de lopende verkavelingsaanvraag. Het gaat om de zone achter de woning gelegen te Hemmestraat 17 (perceel 15/02P). Volgens de voorschriften van het GRUP zouden er geen nieuwe woongelegenheden mogen opgericht worden op dit stuk grond, maar enkel voorzien te worden als groenzone of tuinzone bijkomend aan perceel 15/02P.

Daar hadden wij als grondeigenaar voorzien om garages te bouwen. Na de nodige inlichtingen te hebben gekregen van de stedenbouwkundige ambtenaar is dit zeker mogelijk daar dit perceel bouwgrond is tot op heden. Er werd zelfs gezegd dat we hier een huis mochten bouwen, maar dit zou zeker niet de bedoeling zijn we zouden opteren om garages te bouwen. Dit zou natuurlijke een meerwaarde geven aan het project, indien de mensen een garage kunnen kopen/huren zal dit ook resulteren in minder auto's op de openbare weg.

Binnen de zone dient een globaal project gerealiseerd te worden. De zone achterliggend aan perceel 15/02P waarop specifieke bepalingen van toepassing zijn, waar men als grondeigenaar in kader van de verkaveling garages wenst op te richten, dient dus in de verkavelingsaanvraag te worden opgenomen.

Daarnaast werd tijdens de plenaire vergadering van 10/12/2018 de vraag gesteld of men voor deze site verder wou gaan met een verkaveling OF met het opmaken van een RUP. Er werd toen besloten om verder het RUP op te maken en niet verder te werken met een verkaveling. Het kan niet de bedoeling zijn een RUP op te maken op maat van een verkavelingsaanvraag, het dient omgekeerd te gebeuren.

De overdrukzone 'specifieke bepalingen' achterliggend aan het perceel 15/02P langsheen de Hemmestraat:

- dient te worden ingericht voor parkeren en/of openbaar groen en/of tuinzone horende bij de woning op perceel 15/02P zoals aangeduid op het bestemmingsplan;
- kan dienen voor een uitbreiding van de woning op perceel 15/02P, waarbij de bouwdiepte ten aanzien van de Ramskapellestraat max. 15 meter bedraagt.

- De indicatieve aanduiding 'zichtas' wordt zo goed mogelijk gerespecteerd:
 - De verkaveling voorziet per 'woonblok' van 4 woongelegenheden een bouwvrije strook van 6 meter (2 x 3m). Deze strook kan worden beschouwd als een 'zichtas', om de zichtrelatie met het achterliggende open ruimtegebied te bewaren.

Waar een carport zou opgetrokken worden, moet het steeds gaan om een open constructie, net om te verhinderen dat de visuele band met het achterliggend gebied verloren zou gaan. Bovendien wordt enkel het gebruik van hout, als natuurlijk materiaal, toegelaten. Verrommeling van de bouwvrije strook tussen de beide woningen wordt op die manier vermeden. Het uitgangsprincipe van het GRUP wordt gerespecteerd, zij het in een minder strikte vorm.

Afsluitingen, constructies en/of gebouwen mogen de zichtassen niet hinderen.

- Jammer genoeg houdt het voorgenomen GRUP geen of minstens onvoldoende rekening met de lopende verkavelingsaanvraag op volgende punten:
 - De overdrukzone 'bouwwrije zone' heeft een minimale breedte van 5 meter.
 - In het huidige verkavelingsontwerp kan die minimale breedte niet overal gerespecteerd worden. op het smalste punt is er slechts een afstand van 3,50 meter. over het merendeel van de afstand is er evenwel een minimale afstand van 4,72 meter of ruimer. De noodzakelijk geachte 5-meter grens wordt dus nagenoeg overal bereikt en waar dat niet het geval is zo maximaal mogelijk benaderd. Bij de verdere uitwerking van de verkaveling kan hiermee zo maximaal rekening worden gehouden.
 - In deze bouwwrije zone wordt de aanleg van een buffer voorzien. Die is noodzakelijk om de waterhuishouding niet te belasten met de voorgenomen ontwikkeling. Deze buffer heeft evenwel een groen karakter, zodat die uit zichzelf zorgt voor een overgang naar/integratie in het achterliggende open ruimtegebied.
 - De buffer is principieel ook niet te beschouwen als een constructie en/of gebouw, zodat er strikt genomen geen strijdigheid met het voorlopig vastgestelde GRUP is.
 - (...)
 - De beperking van het aantal woonegelegenheden tot 15 belemmert de lopende verkavelingsaanvraag, die momenteel in 20 loten voorziet.
 - De bouwdichtheid bedraagt in geval van een ontwikkeling met 20 loten, 29.18 woningen/hectare. Dat is aanvaardbaar vlakbij de dorpskern van Ramskapelle.
 - Er worden kleinschalige, kwalitatieve woningen aangeboden (met een in de verkavelingsvoorschriften gewaarborgde minimum netto-vloeroppervlakte van 45m²).
 - Het beperken van de densiteit van het gebied tot 15 woningen zou geen noemenswaardige ruimtelijke en/of landschappelijke meerwaarde kunnen bieden in vergelijking met de lopende verkavelingsaanvraag.

Zoals reeds eerder aangehaald kan het niet de bedoeling zijn een RUP op te maken op maat van een verkavelingsaanvraag, het dient omgekeerd te gebeuren.

- Dat er een gemiddelde breedte van 7 meter wordt gevraagd, wordt als een beperking gezien om de kleinschaligheid van de ontwikkeling te waarborgen.

Dat bovendien verordenend opgelegd wordt dat het moet gaan om verschillende woontypes met een verschillend voorkomen (verspringende bouwlijn, verspringende kroonlijst, verschillende materialisatie) komt o.i. de uniformiteit van de totale ontwikkeling niet ten goede.

Een wijk bestaande uit repetitie van uniforme woningen is niet wenselijk. Door wisselende gevelbreedtes te voorzien wordt een levendige gevelwand gecreëerd.

- De verplichting om de voorgevel te richten naar de open ruimte heeft als gevolg dat er meer wegenis (zelfs in halfverharding) zou moeten worden aangelegd. Het lijkt een betere oplossing om de woningen eerder klassiek op te trekken, aan de straatzijde, maar de voornaamste leefruimte en beleving aan de achterzijde van de woning te voorzien. Op die manier kan het achterliggende openruimte gebied 'in' de woningen worden gebracht, wordt de hinder voor de voorliggende woningen tot een minimum beperkt, wordt de verharding gesupprimeerd.

De conceptscenari'o's zijn nuttig als richtinggevend, maar werden in onze verkavelingsaanvraag ook verder afgetoetst op haar wenselijkheid en haalbaarheid. Het lijkt ons wat kort door de bocht ze als 'dwingend' te beschouwen. Dit wordt ten andere ook bevestigd in de toelichtingsnota.

Door de woningen te richten naar het open landschap wordt gestreefd naar een kwalitatieve afwerking van de dorpsrand, wordt meer openheid gecreëerd en hebben de woningen een zuidgerichte tuin.

Er dient ten aanzien van een klassieke verkaveling idd een bijkomend wandel-/fietspad te worden voorzien in de bouwwrije zone, aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Zoals reeds eerder aangehaald kan het niet de bedoeling zijn een RUP op te maken op maat van een verkavelingsaanvraag, het dient omgekeerd te gebeuren.

- Bijgebouwen moeten worden opgetrokken in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw. In de verkavelingsvoorschriften is voorzien dat er enkel in hout kan bijgebouwd worden. Hout is een natuurlijk materiaal, dat de landschappelijke inpasbaarheid verhoogt.

Hout is eveneens een materiaal dat (eventueel pas na verwerking) in verschillende kleuren wordt geschilderd.

Zoals reeds eerder aangehaald kan het niet de bedoeling zijn een RUP op te maken op maat van een verkavelingsaanvraag, het dient omgekeerd te gebeuren.

- Verhardingen zijn volgens het RUP omschreven dat elk perceel max. 70% mag worden verhard. De verkavelingsvoorschriften voorzien een verharding van max. 65% voor de voorgevel en 1/3 van de totale onbebouwde private oppervlakte. Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende kleinschalige materialen.

Zoals reeds eerder aangehaald kan het niet de bedoeling zijn een RUP op te maken op maat van een verkavelingsaanvraag, het dient omgekeerd te gebeuren.

- We hopen dat uit bovenstaande oplijsting mag blijken dat onze lopende verkavelingsaanvraag op een groot aantal punten in overeenstemming is met het voorlopig vastgestelde GRUP. Het grootste 'knelpunt' lijkt de beperking tot 15 woonegelegenheden te zijn. We voorzien er momenteel 20. Dat is niet overdreven, op deze locatie. We durven dan ook te vragen het GRUP op dit punt aan te passen, zodat onze inspanningen niet verloren gaan.

Tijdens de plenaire vergadering van 10/12/2018 werd de vraag gesteld of men voor deze site verder wou gaan met een verkaveling OF met het opmaken van een RUP. Er werd toen besloten om verder het RUP op te maken en niet verder te werken met een verkaveling. Het kan niet de bedoeling zijn een RUP op te maken op maat van een verkavelingsaanvraag, het dient omgekeerd te gebeuren.

3.2.2.4. Bijkomend algemeen advies

De woningen aan de Hemmestraat zijn niet gelegen binnen de contouren van het RUP, waardoor hierover geen uitspraken worden gedaan. Op de bouwpercelen kunnen geen garages en/of carports worden gerealiseerd. Vrijstaande bijgebouwen zijn toelaatbaar, met een maximale oppervlakte van 16m². De maximale nokhoogte bedraagt 3m. Een bijkomende woning kan worden voorzien, indien dit geen negatieve impact heeft op de kwaliteit van de publieke ruimte. De meest aangewezen locatie voor deze bijkomende woning is ten noordwesten van reeks woningen, haaks op de Hemmestraat. De zichtassen moeten maximaal worden gevrijwaard, door deze te voorzien ter hoogte van het openbaar domein. Verder moeten we erop toezien dat de woningen worden gebruikt voor permanente bewoning, waardoor de tekst met betrekking tot 'verplichte domicilie' moet worden toegevoegd. .

3.3. Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder: advies verlenen in kader van sluiting openbaar onderzoek:

3.3.1. Beraadslaging door de Gecoro-leden:

De adviezen en bezwaar worden overlopen en de GECORO zal bij het advies/bezwaar desgevallend bijkomende uitleg geven en zal over ieder advies/bezwaar een advies verlenen.

3.3.2. Advies Gecoro:

Het advies van de deputatie West-Vlaanderen dd. 23 januari 2020 ref. EDM/20/0025-12/15/4752 en het advies van Departement Omgeving dd. 28 januari 2020 ref. 2.14/38016/106.1 maken integraal deel uit van het advies van de Gecoro.

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Markt 7
8620 Nieuwpoort

Sint-Andries, 23/01/2020	Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP Jachthavenwijk-Lenspolder	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: EDM/20/0025-12/15/4752		Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Jachthavenwijk-Lenspolder. Dit RUP werd op 07/11/2019 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwpoort. Het openbaar onderzoek loopt van 2/12/2019 tot 30/01/2020.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Jachthavenwijk-Lenspolder', opgemaakt door Geomex bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP vervangt het gewestplan en diverse verouderde verkavelingen om de bestemming en inrichting te actualiseren aan de hedendaagse noden. Daarnaast omvat het plangebied een zone voor gemeenschapsvoorzieningen voor de uitbouw van het sportpark, jeugdheem, kinderboerderij, volkstuintjes,...

Conform artikel 2.2.14.54 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.1455 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.51 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het register van planschade/planbaten wordt niet grafisch weergegeven. Er wordt echter wel verwezen naar een grafische weergave maar deze is nergens terug te vinden.

De voorschriften dienen eenduidig te zijn. Zo wordt er voor de inplanting van de gebouwen en bijgebouwen een minimale afstand tot de rooilijn bepaald. Deze rooilijn wordt echter niet gedefinieerd.

De rooilijn ten opzichte van de N34 wordt tekstueel beschreven. Deze is echter niet relevant voor dit plangebied behalve voor de hoek van het plangebied.

Ook worden de woonzones bestemd voor permanente bewoning. Permanente bewoning wordt echter niet gedefinieerd. De vraag stelt zich hoe dit kan afgedwongen worden.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

In het PRS-WV is de stad Nieuwpoort geselecteerd als hoofddorp. In het PRS-WV staat het versterken van het bestaande kernpatroon als beleidsdoelstelling beschreven. Daarnaast is het streefdoel om zoveel mogelijk bestaande woningen te behouden en op te waarderen. Hoofddorpen zijn ondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied en hebben een bovenlokale verzorgende rol.

Inbreiding (invulbebouwing) en het vervangen van woningen binnen de kernen moeten worden gezien in het perspectief van een kwalitatieve woonomgeving. Inbreiding betekent niet het automatisch bebouwen van alle nog vrije onbebouwde ruimten binnen een stedelijk gebied, kern of overige woonconcentratie. Bij een kwalitatieve woonomgeving moet ook aandacht besteed worden aan de openbare ruimten: het voorzien van groen en recreatie, de inrichting van het openbaar domein, de architecturale-landschappelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

Het plangebied wordt gekenmerkt door een kwalitatief langzaam verkeersnetwerk en groen netwerk. Dit vormt een belangrijke kwaliteit in dit gebied. Het openbaar domein en het behoud of de verdere uitbouw van dit langzaam verkeersnetwerk wordt ook vertaald in het plan en de voorschriften. De oude spoorwegbedding en de waterloop zonder naam (2^{de} categorie) zijn belangrijke lineaire elementen binnen het groenblauwe netwerk. Deze worden bevestigd in het plan en de voorschriften. Hieraan worden kwalitatieve randvoorwaarden gekoppeld in de voorschriften. Het plan is bijgevolg in overeenstemming met de visie uit het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Nieuwpoort

Ingevolge artikel 2.2.13.52 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Nieuwpoort is goedgekeurd op 09/12/2010.

Het plangebied bevindt zich tussen Nieuwpoort-Bad en Nieuwpoort-Stad aan de rand van het open ruimte gebied. Nieuwpoort-Stad en Nieuwpoort -bad zijn de structurele elementen van de bebouwde ruimte en het 'wonen in ruime zin'. Dit betekent dat de verdere ontwikkeling van het wonen in ruime zin zich in of aan deze kernen zal moeten voltrekken.

De nadruk voor de gewenste nederzettingsstructuur ligt veeleer op de kwalitatieve dan op de kwantitatieve ontwikkelingen, het gaat om de optimalisatie, kwalitatieve verbetering of afwerking van de bestaande ruimtelijke structuur door inbreidingsprojecten.

Bij de verdere ontwikkeling van het wonen in de kern wil de gemeente een beleid voorzien dat voorziet in de diversificatie van het woningaanbod en in het investeren in de herwaardering en kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Diversificatie van het woningaanbod wil niet alleen zeggen sociale woningen voor de minder goedgevoelde klasse, maar tevens dient er een aanbodbeleid gevoerd te worden voor betaalbare woningen, bestemd voor de middenklasse, voor de alleenstaande en jonge gezinnen en een aanbodbeleid voor seniorenhuisvesting. Hierbij dienen tevens voldoende parkeermogelijkheden en groene open ruimtes te worden voorzien en dient er aandacht besteed te worden aan het kindvriendelijke karakter van de straten.

Voorliggend RUP beantwoordt hieraan en is bijgevolg in overeenstemming met het GRS.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het gemeentelijk RUP Jachthavenwijk-Lenspolder, wordt **gunstig** geadviseerd.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:
De directeur,

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Stephaan Barbery
Zitting deputatie dd. 23/01/2020

Sabien Lahaye-Battheu

DEPARTEMENT OMGEVING

AANGETEKEND

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

GECORO
Willem De Roolaan 90
8620 NIEUWPOORT
België

010541288500152021 220 250 317 711

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Julie Dalle julie.dalle@vlaanderen.be 050 24 82 11	2.14/38016/106.1	28 JAN 2020
uw kenmerk 09R0-02		bijlagen	
Betreft:	NIEUWPOORT, gemeentelijk RUP "Jachthavenwijk-Lenspolder" : advies tijdens het openbaar onderzoek		

Geachte,

Het ontwerp RUP "Jachthavenwijk – Lenspolder" beoogt de aanpassing van de verouderde voorschriften van verschillende verkavelingen gelegen in het plangebied aan de hedendaagse noden en ruimtelijke inzichten.

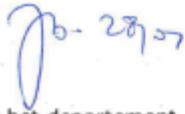
Op 10/12/2018 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. De contouren van het grafisch plan werden ingeperkt na de plenaire vergadering, omwille van de beslissing van de stad Nieuwpoort om de zone voor gemeenschapsvoorzieningen uit het RUP te laten.

Op 07/11/2019 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 02/12/2019 tot en met 30/01/2020.

In de stedenbouwkundige voorschriften van Artikel 1: residentiële woonzone en artikel 2: woonzone "Dudenhofenlaan" wordt gesteld dat de zone bestemd is voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen voor "permanente bewoning". Wij stellen ons de vraag hoe dit opgelegd zal kunnen worden? Hoe zal men dit juridisch kunnen afdwingen?

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties uit het RSV'en geeft voldoende uitvoering aan het GRS. Er wordt een gunstig advies uitgebracht.

Hoogachtend,



Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

3.3.2.1. Advies Gecoro over het advies van de Provincie West-Vlaanderen:

Beknopte inhoud van het advies:

Het Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk – Lenspolder wordt gunstig geadviseerd. Het is wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Advies Gecoro:

De Gecoro neemt akte van het gunstig advies van de Provincie West-Vlaanderen.

- Het register van planschade/planbaten wordt niet grafisch weergegeven. Er wordt wel verwezen naar een grafische weergave, maar deze is nergens terug te vinden.

De ontwerper zal dit nazien en alsnog toevoegen.

- Het voorliggend plan is globaal gezien in overeenstemming met het GRS Nieuwpoort. Het is echter belangrijk om de motivatie voor de aansnijding van het gebied voldoende te onderbouwen. (zie: Overeenstemming met het PRS-WV).

De ontwerper zal dit nazien en alsnog toevoegen.

- De voorschriften dienen eenduidig te zijn. Zo wordt er voor de inplanting van de gebouwen en bijgebouwen een minimale afstand tot de rooilijn bepaald. Deze rooilijn wordt echter niet gedefinieerd.

Men kan het woord ‘rooilijn’ vervangen door ‘de grens met het openbaar domein’.

- De rooilijn ten opzichte van de N34 wordt tekstueel beschreven. Deze is echter niet relevant voor dit plangebied, behalve voor de hoek van het plangebied.

Deze is inderdaad niet relevant voor het plangebied, daar geen enkel bebouwd/bebouwbaar perceel binnen onderhavig RUP wordt geraakt door de rooilijn/bouwlijn langs de N34. Dit kan worden geschrapt om verwarring te voorkomen.

- Ook worden de woonzones bestemd voor permanente bewoning. Permanente bewoning wordt echter niet gedefinieerd. De vraag stelt zich hoe dit kan afdwingen worden.

Men kan bijkomend in de algemene voorschriften definiëren wat men onder permanente bewoning verstaat. Permanente bewoning is daar waar een domicilie is gevestigd. Vakantiewoningen vallen hier aldus niet onder en zijn bijgevolg niet toegelaten. Daarnaast kan men een overgangperiode voorzien zodat iedereen zich in rekening kan stellen met domicilie (vb. 2 jaar na rechtsgeldig zijn van het RUP). Zie in bijlage een voorstel van aanpassing/aanvulling van de voorschriften in die zin.

3.3.2.2. Advies Gecoro over het advies van het Departement Omgeving:

Beknopte inhoud van het advies:

Het Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk – Lenspolder wordt gunstig geadviseerd.

Advies Gecoro:

De Gecoro neemt akte van het gunstig advies van het Departement Omgeving, waarbij geen aanpassingen dienen te gebeuren aan het Gemeentelijk RUP.

- In de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1: residentiële woonzone en artikel 2: woonzone “Dudenhofenlaan” wordt gesteld dat de zone bestemd is voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen voor “permanente bewoning”. Wij stellen ons de vraag hoe dit opgelegd zal kunnen worden? Hoe zal men dit juridisch kunnen afdwingen?

Men kan bijkomend in de algemene voorschriften definiëren wat men onder permanente bewoning verstaat. Permanente bewoning is daar waar een domicilie is gevestigd. Vakantiewoningen vallen hier aldus niet onder en zijn bijgevolg niet toegelaten. Daarnaast kan men een overgangperiode voorzien zodat iedereen zich in rekening kan stellen met domicilie (vb. 2 jaar na rechtsgeldig zijn van het RUP). Zie in bijlage een voorstel van aanpassing/aanvulling van de voorschriften in die zin.

3.3.2.3. Advies Gecoro over de bezwaren

Beknopte inhoud van de bezwaren:

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ontvangen.

Advies Gecoro

De Gecoro neemt akte van het bezwaar dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend.

Bezwaar 1: Marc Leye & Linda Maes, Robin Maes & Sandra Calcoen (dd. 20/01/2020)

- Als bewoners van de Elf juliwijk hebben we de noodzakelijke reglementen overlopen die nodig zijn om de Elf juliwijk leefbaar te houden. We hopen dat u deze in de toekomst zeer ter harte zult nemen.
 - Verkeer (opgepast met doodlopende straten, nodige parkings voor de zaken)
 - Lawaai (nachtlawaai)
 - Dynamiek (veel fietsers en wandelaars, geen fiets- en voetpaden)
 - Afzetgebied (zwaar vervoer)
 - Geur
 - Stof
 - Openingsuren

Met deze aspecten werd rekening gehouden bij de opmaak van het RUP. Deze aspecten werden onderzocht en beschreven in de MER-screening die gevoerd werd, gekoppeld aan het RUP. Openingsuren zijn echter niet van stedenbouwkundige aard. Bij de opmaak van een RUP is het steeds de bedoeling de leefkwaliteit te behouden/verbeteren.

- Ook moet er een duidelijk verschil gemaakt worden tussen B&B en vakantiewoning (deze laatste is niet toegestaan veronderstellen we).

Men kan bijkomend in de algemene voorschriften een definitie voor B&B en vakantiewoningen opnemen. Een B&B biedt logies aan bij een permanent bewoonde woning. De uitbater/verantwoordelijke van de B&B moet aldus gedomicilieerd zijn op het adres van de B&B. Een vakantiewoning is een woning dat men huurt/koopt om de vakanties door te brengen. Er is aldus geen domicilie gevestigd. Daarnaast kan men een overgangperiode voorzien zodat iedereen zich in regel kan stellen met domicilie (voorbeeld 2 jaar na rechtsgeldig zijn van het RUP).

Binnen de grenzen van onderhavig RUP werden restgronden verkocht aan aanpalende eigenaars. Deze restgronden moeten groen blijven en kunnen niet bebouwd worden.

Deze zullen worden bestemd als groen- of tuinzone.

4. ALLERLEI:

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

De Secretaris GECORO,

Kelly Maene.

E-mailadres secretariaat GECORO: stedenbouw@nieuwpoort.be

Website Nieuwpoort: www.nieuwpoort.be

De voorzitter GECORO,

Harry Dierinck.

STAD NIEUWPOORT

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD IN ZITTING OP 9 APRIL 2020.

Rik Lips: Voorzitter;
Geert Vanden Broucke: Burgemeester;
Bert Gunst, Kris Vandecasteele, Frans Lefevre, Ann Gheeraert: Schepenen;
Jos Decorte: Voorzitter Bijzonder Comité Sociale Dienst;
Patricia Markey-Deconinck, Karin Debruyne Vancoillie, Adina Counye, Wim Demeester, Eddy Louwie, Matthias Priem, Arnel Lemaire, Jo Rousseau, Sabine Slembrouck, Maarten Claeys, Nicolas Vermote, Bill Vermeylen, Johan Vanblaere: Raadsleden;
Benoit Willaert: Algemeen Directeur

Besloten Zitting

19. GEMEENTELIJK RUP JACHTHAVENWIJK - LENSPOOLDER: DEFINITIEVE AANVAARDING.

De Raad,

Gelet op art. 40 van het decreet lokaal bestuur;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

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

Gelet op het raadsbesluit dd. 28 december 2008 houdende aanstelling van de bvba Geomex, Kasteelstraat 1A, 8600 Diksmuide als urbanist inzake de studieopdracht tot het opmaken van het B.P.A. (R.U.P.) Jachthavenwijk - Lenspolder;

Gelet op het schrijven van LNE, Koning Albert II-Laan 20 bus 8, 1000 Brussel dd. 7 augustus 2012 ref. LNE/MER/SCRPL12111 waarbij gemeld wordt dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is;

Gelet op het raadsbesluit dd. 7 november 2019 houdende voorlopige aanvaarding van het voorontwerp Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder;

Overwegende dat een openbaar onderzoek werd gehouden vanaf 2 december 2019 t.e.m. 30 januari 2020;

Overwegende dat de Gecoro in vergadering van 17 februari 2020 advies heeft verleend over de adviezen, opmerkingen en bezwaren van het openbaar onderzoek; dat de Gecoro het ontwerp Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder gunstig adviseert met enkele voorstellen/aanpassingen;

Overwegende dat voorgesteld wordt om het Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder aan te passen aan de voorstellen van de Gecoro dd. 17 februari 2020;

BESLUIT: 21 JA, 0 NEEN (), BIJ 0 ONTHOUDINGEN():

Art.1. Het Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder, zoals voorlopig aanvaard door de gemeenteraad dd. 7 november 2019, aan te passen aan het advies van de Gecoro dd. 17 februari 2020:

Het advies van de deputatie West-Vlaanderen dd. 23 januari 2020 ref. EDM/20/0025-12/15/4752 en het advies van Departement Omgeving dd. 28 januari 2020 ref. 2.14/38016/106.1 maken integraal deel uit van het advies van de Gecoro.

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Markt 7
8620 Nieuwpoort

Sint-Andries, 23/01/2020	Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP Jachthavenwijk-Lenspolder	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: EDM/20/0025-12/15/4752		Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Jachthavenwijk-Lenspolder. Dit RUP werd op 07/11/2019 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwpoort. Het openbaar onderzoek loopt van 2/12/2019 tot 30/01/2020.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Jachthavenwijk-Lenspolder', opgemaakt door Geomex bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP vervangt het gewestplan en diverse verouderde verkavelingen om de bestemming en inrichting te actualiseren aan de hedendaagse noden. Daarnaast omvat het plangebied een zone voor gemeenschapsvoorzieningen voor de uitbouw van het sportpark, jeugdheem, kinderboerderij, volkstuintjes,...

Conform artikel 2.2.14.54 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.1455 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.51 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het register van planschade/planbaten wordt niet grafisch weergegeven. Er wordt echter wel verwezen naar een grafische weergave maar deze is nergens terug te vinden.

De voorschriften dienen eenduidig te zijn. Zo wordt er voor de inplanting van de gebouwen en bijgebouwen een minimale afstand tot de rooilijn bepaald. Deze rooilijn wordt echter niet gedefinieerd.

De rooilijn ten opzichte van de N34 wordt tekstueel beschreven. Deze is echter niet relevant voor dit plangebied behalve voor de hoek van het plangebied.

Ook worden de woonzones bestemd voor permanente bewoning. Permanente bewoning wordt echter niet gedefinieerd. De vraag stelt zich hoe dit kan afgedwongen worden.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

In het PRS-WV is de stad Nieuwpoort geselecteerd als hoofddorp. In het PRS-WV staat het versterken van het bestaande kernpatroon als beleidsdoelstelling beschreven. Daarnaast is het streefdoel om zoveel mogelijk bestaande woningen te behouden en op te waarderen. Hoofddorpen zijn ondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied en hebben een bovenlokale verzorgende rol.

Inbreiding (invulbebouwing) en het vervangen van woningen binnen de kernen moeten worden gezien in het perspectief van een kwalitatieve woonomgeving. Inbreiding betekent niet het automatisch bebouwen van alle nog vrije onbebouwde ruimten binnen een stedelijk gebied, kern of overige woonconcentratie. Bij een kwalitatieve woonomgeving moet ook aandacht besteed worden aan de openbare ruimten: het voorzien van groen en recreatie, de inrichting van het openbaar domein, de architecturale-landschappelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

Het plangebied wordt gekenmerkt door een kwalitatief langzaam verkeersnetwerk en groen netwerk. Dit vormt een belangrijke kwaliteit in dit gebied. Het openbaar domein en het behoud of de verdere uitbouw van dit langzaam verkeersnetwerk wordt ook vertaald in het plan en de voorschriften. De oude spoorwegbedding en de waterloop zonder naam (2^{de} categorie) zijn belangrijke lineaire elementen binnen het groenblauwe netwerk. Deze worden bevestigd in het plan en de voorschriften. Hieraan worden kwalitatieve randvoorwaarden gekoppeld in de voorschriften.

Het plan is bijgevolg in overeenstemming met de visie uit het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Nieuwpoort

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Nieuwpoort is goedgekeurd op 09/12/2010.

Het plangebied bevindt zich tussen Nieuwpoort-Bad en Nieuwpoort-Stad aan de rand van het open ruimte gebied. Nieuwpoort-Stad en Nieuwpoort -bad zijn de structurele elementen van de bebouwde ruimte en het 'wonen in ruime zin'. Dit betekent dat de verdere ontwikkeling van het wonen in ruime zin zich in of aan deze kernen zal moeten voltrekken.

De nadruk voor de gewenste nederzettingsstructuur ligt veeleer op de kwalitatieve dan op de kwantitatieve ontwikkelingen, het gaat om de optimalisatie, kwalitatieve verbetering of afwerking van de bestaande ruimtelijke structuur door inbreidingsprojecten.

Bij de verdere ontwikkeling van het wonen in de kern wil de gemeente een beleid voorzien dat voorziet in de diversificatie van het woningaanbod en in het investeren in de herwaardering en kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Diversificatie van het woningaanbod wil niet alleen zeggen sociale woningen voor de minder goedgevoelde klasse, maar tevens dient er een aanbodbeleid gevoerd te worden voor betaalbare woningen, bestemd voor de middenklasse, voor de alleenstaande en jonge gezinnen en een aanbodbeleid voor seniorenhuisvesting. Hierbij dienen tevens voldoende parkeermogelijkheden en groene open ruimtes te worden voorzien en dient er aandacht besteed te worden aan het kindvriendelijke karakter van de straten.

Voorliggend RUP beantwoordt hieraan en is bijgevolg in overeenstemming met het GRS.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het gemeentelijk RUP Jachthavenwijk-Lenspolder, wordt **gunstig** geadviseerd.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:
De directeur,

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Stephaan Barbery
Zitting deputatie dd. 23/01/2020

Sabien Lahaye-Battheu

DEPARTEMENT OMGEVING

AANGETEKEND

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

GECORO
Willem De Roolaan 90
8620 NIEUWPOORT
België

010541288500152021 220 250 317 711

uw bericht van	contactgegevens Julie Dalle julie.dalle@vlaanderen.be 050 24 82 11	ons kenmerk 2.14/38016/106.1	datum 28 JAN 2020
uw kenmerk 09R0-02		bijlagen	
Betreft:	NIEUWPOORT, gemeentelijk RUP "Jachthavenwijk-Lenspolder" : advies tijdens het openbaar onderzoek		

Geachte,

Het ontwerp RUP "Jachthavenwijk – Lenspolder" beoogt de aanpassing van de verouderde voorschriften van verschillende verkavelingen gelegen in het plangebied aan de hedendaagse noden en ruimtelijke inzichten.

Op 10/12/2018 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. De contouren van het grafisch plan werden ingeperkt na de plenaire vergadering, omwille van de beslissing van de stad Nieuwpoort om de zone voor gemeenschapsvoorzieningen uit het RUP te laten.

Op 07/11/2019 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 02/12/2019 tot en met 30/01/2020.

In de stedenbouwkundige voorschriften van Artikel 1: residentiële woonzone en artikel 2: woonzone "Dudenhofenlaan" wordt gesteld dat de zone bestemd is voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen voor "permanente bewoning". Wij stellen ons de vraag hoe dit opgelegd zal kunnen worden? Hoe zal men dit juridisch kunnen afdwingen?

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties uit het RSV'en geeft voldoende uitvoering aan het GRS. Er wordt een gunstig advies uitgebracht.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

[Advies Gecoro over het advies van de Provincie West-Vlaanderen:](#)

Beknopte inhoud van het advies:

Het Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk – Lenspolder wordt gunstig geadviseerd. Het is wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Advies Gecoro:

De Gecoro neemt akte van het gunstig advies van de Provincie West-Vlaanderen.

- Het register van planschade/planbaten wordt niet grafisch weergegeven. Er wordt wel verwezen naar een grafische weergave, maar deze is nergens terug te vinden.

De ontwerper zal dit nazien en alsnog toevoegen.

- Het voorliggend plan is globaal gezien in overeenstemming met het GRS Nieuwpoort. Het is echter belangrijk om de motivatie voor de aansnijding van het gebied voldoende te onderbouwen. (zie: Overeenstemming met het PRS-WV).

De ontwerper zal dit nazien en alsnog toevoegen.

- De voorschriften dienen eenduidig te zijn. Zo wordt er voor de inplanting van de gebouwen en bijgebouwen een minimale afstand tot de rooilijn bepaald. Deze rooilijn wordt echter niet gedefinieerd.

Men kan het woord 'rooilijn' vervangen door 'de grens met het openbaar domein'.

- De rooilijn ten opzichte van de N34 wordt tekstueel beschreven. Deze is echter niet relevant voor dit plangebied, behalve voor de hoek van het plangebied.

Deze is inderdaad niet relevant voor het plangebied, daar geen enkel bebouwd/bebouwbaar perceel binnen onderhavig RUP wordt geraakt door de rooilijn/bouwlijn langsheen de N34. Dit kan worden geschrapt om verwarring te voorkomen.

- Ook worden de woonzones bestemd voor permanente bewoning. Permanente bewoning wordt echter niet gedefinieerd. De vraag stelt zich hoe dit kan afgedwongen worden.

Men kan bijkomend in de algemene voorschriften definiëren wat men onder permanente bewoning verstaat. Permanente bewoning is daar waar een domicilie is gevestigd. Vakantiewoningen vallen hier aldus niet onder en zijn bijgevolg niet toegelaten. Daarnaast kan men een overgangperiode voorzien zodat iedereen zich in rekening kan stellen met domicilie (vb. 2 jaar na rechtsgeldig zijn van het RUP). Zie in bijlage een voorstel van aanpassing/aanvulling van de voorschriften in die zin.

Advies Gecoro over het advies van het Departement Omgeving:

Beknopte inhoud van het advies:

Het Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk – Lenspolder wordt gunstig ~~geadviseerd~~.

Advies Gecoro:

De Gecoro neemt akte van het gunstig advies van het Departement Omgeving, waarbij geen aanpassingen dienen te gebeuren aan het Gemeentelijk RUP.

- In de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1: residentiële woonzone en artikel 2: woonzone "Dudenhofenlaan" wordt gesteld dat de zone bestemd is voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen voor "permanente bewoning". Wij stellen ons de vraag hoe dit opgelegd zal kunnen worden? Hoe zal men dit juridisch kunnen afdwingen?

Men kan bijkomend in de algemene voorschriften definiëren wat men onder permanente bewoning verstaat. Permanente bewoning is daar waar een domicilie is gevestigd. Vakantiewoningen vallen hier aldus niet onder en zijn bijgevolg niet toegelaten. Daarnaast kan men een overgangperiode voorzien zodat iedereen zich in rekening kan stellen met domicilie (vb. 2 jaar na rechtsgeldig zijn van het RUP). Zie in bijlage een voorstel van aanpassing/aanvulling van de voorschriften in die zin.

Advies Gecoro over de bezwaren

Beknopte inhoud van de bezwaren:

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ontvangen.

Advies Gecoro

De Gecoro neemt akte van het bezwaar dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend.

Bezwaar 1: Marc Leye & Linda Maes, Robin Maes & Sandra Calcoen (dd. 20/01/2020)

- Als bewoners van de Elf juliwijk hebben we de noodzakelijke reglementen overlopen die nodig zijn om de Elf juliwijk leefbaar te houden. We hopen dat u deze in de toekomst zeer ter harte zult nemen.
 - Verkeer (opgepast met doodlopende straten, nodige parkings voor de zaken)
 - Lawaai (nachtlawaai)
 - Dynamiek (veel fietsers en wandelaars, geen fiets- en voetpaden)
 - Afzetgebied (zwaar vervoer)
 - Geur
 - Stof
 - Openingsuren

Met deze aspecten werd rekening gehouden bij de opmaak van het RUP. Deze aspecten werden onderzocht en beschreven in de MER-screening die gevoerd werd, gekoppeld aan het RUP. Openingsuren zijn echter niet van stedenbouwkundige aard. Bij de opmaak van een RUP is het steeds de bedoeling de leefkwaliteit te behouden/verbeteren.

- Ook moet er een duidelijk verschil gemaakt worden tussen B&B en vakantiewoning (deze laatste is niet toegestaan veronderstellen we).

Men kan bijkomend in de algemene voorschriften een definitie voor B&B en vakantiewoningen opnemen. Een B&B biedt logies aan bij een permanent bewoonde woning. De uitbater/verantwoordelijke van de B&B moet aldus gedomicilieerd zijn op het adres van de B&B. Een vakantiewoning is een woning dat men huurt/koopt om de vakanties door te brengen. Er is aldus geen domicilie gevestigd. Daarnaast kan men een overgangperiode voorzien zodat iedereen zich in regel kan stellen met domicilie (voorbeeld 2 jaar na rechtsgeldig zijn van het RUP).

Binnen de grenzen van onderhavig RUP werden restgronden verkocht aan aanpalende eigenaars. Deze restgronden moeten groen blijven en kunnen niet bebouwd worden.

Deze zullen worden bestemd als groen- of tuinzone.

Art.2. Het Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder definitief te aanvaarden.

Art.3. Kennis van dit besluit te geven aan de urbanist en de dienst omgeving.

De Algemeen Directeur
Benoit Willaert

De Algemeen Directeur

Benoit Willaert

Namens de Gemeenteraad:

De Voorzitter
Rik Lips

Nieuwpoort, 9 april 2020

Voor eensluidend afschrift:

De Voorzitter

Rik Lips