

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN
Stad Nieuwpoort



GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN
Stad Nieuwpoort

INFORMATIEF GEDEELTE

MEI 2010



Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Nieuwpoort

Opdrachthouder
wvi
West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging

Projectteam
Filip Vanhaverbeke, Katrien Vervaet en Sophie Watelle

Beeldmontage en cartografie
Saskia David en Sophie Watelle

Informatief gedeelte

Inhoud informatief gedeelte

1.	RUIMTELIJKE CONTEXT	7
1.1	REGIONAAL NIVEAU (MACRO SCHAAL)	9
1.1.1	Ruimtelijke situering	9
1.2	GEMEENTELIJK NIVEAU (MESO SCHAAL)	13
1.2.1	Historische groei van Nieuwpoort	13
1.2.2	Het fysisch milieu	17
1.2.3	Componenten van de ruimtelijke structuur	21
1.2.3.1	Bestaande natuurlijke en landschappelijke structuur	21
1.2.3.2	Bestaande nederzettingsstructuur	25
1.2.3.3	Bestaande ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur	29
1.2.3.4	Bestaande ruimtelijke economische structuur	31
1.2.3.5	Bestaande toeristisch-recreatieve en socio-culturele structuur	33
1.2.3.6	Beeldbepalende elementen	39
1.2.3.7	Synthese van de structuurbepalende elementen	41
1.3	INTRAGEMEENTELIJK NIVEAU (MICRO SCHAAL)	43
1.3.1	Entiteiten binnen de bestaande ruimtelijke structuur	43
1.3.1.1	Nieuwpoort bad	47
1.3.1.2	Het verkavelde tussengebied	51
1.3.1.3	Nieuwpoort Stad	53
1.3.1.4	Spaarbekken St-Joris	57
1.3.1.5	De IJzermonding	61
1.3.1.6	De Polderruimte	65
2.	PROGRAMMATISCHE CONTEXT	67
2.1	AGRARISCHE STRUCTUUR	69
2.1.1	Situatieschets	69
2.1.2	Evolutie cultuurgrond	70
2.1.3	Teelten	70
2.1.4	Veestapel	70
2.1.5	Landbouwtyperingskaart	70
2.1.6	Ruilverkavelingen	71
2.2	NATUURLIJKE STRUCTUUR	73
2.2.1	Situatieschets	73
2.2.2	Biologisch waardevolle gebieden	73
2.2.2.1	De IJzervallei en de IJzermonding	73
2.2.2.2	Andere polderwaterlopen	73
2.2.2.3	Het agrarisch poldergebied	75
2.2.2.4	De oude spoorwegzate D ksmuide – Nieuwpoort	75
2.2.2.5	Koolhofput (Pelikaanvijver) en Koolvaartweide	75
2.2.2.6	Braakliggend terrein nabij nieuw pompgemaal	75
2.2.2.7	Strand en duinengebied	75
2.3	WOON- EN LEEFSTRUCTUUR	77
2.3.1	Analyse van het woningaanbod	77
2.3.1.1	Analyse van het woningbestand	77
2.3.1.2	Beschikbaar aanbod voor woningbouw	85
2.3.2	Analyse van de woningbehoefte	89
2.3.2.1	Inleiding	89

2.3.2.2	Raming van de behoefte	89
2.3.2.3	Confrontatie Aanbod – Vraag	94
2.3.3	Overige ruimtebehoeften	99
2.4	VERKEER- EN VERVOERSSTRUCTUUR	103
2.4.1	Vervoerswijze	103
2.4.2	Verkeersintensiteiten	103
2.4.3	Parkeren	104
2.4.4	Openbaar Vervoer	104
2.4.5	Verkeersveiligheid	104
2.5	ECONOMISCHE STRUCTUUR	107
2.5.1	Tewerkstelling	107
2.5.2	Industriële en ambachtelijke bedrijvigheid	109
2.5.2.1	Analyse van de bedrijvigheid en het beschikbare aanbod	109
2.5.2.2	Raming van de behoefte aan nieuwe lokale bedrijventerreinen	115
2.5.2.3	Confrontatie tussen aanbod en behoefte aan lokale bedrijventerreinen	117
2.5.2.4	Zoekzones voor lokale ambachtelijke bedrijvigheid	118
2.5.2.5	Zoekzone voor jachthavenondersteunende bedrijvigheid	119
2.5.3	Handel en horeca	120
2.6	TOERISTISCH-RECREATIEVE EN SOCIO-CULTURELE STRUCTUUR	121
2.6.1	Overzicht sportactiviteiten	121
2.6.2	Verblijfsaccommodatie	123
3.	PLANNINGSCONTEXT	133
3.1	HET GEVOERDE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEID VANAF 1980	135
3.1.1	Naar het wonen:	135
3.1.2	Naar bedrijvigheid:	135
3.1.3	Naar toeristisch-recreatieve infrastructuur:	137
3.1.4	Naar natuurwaarden:	137
3.1.5	Naar mobiliteit, parkeerbeleid en openbaar domein:	137
3.2	RUIMTELIJKE BELEIDSPANNEN	139
3.2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	139
3.2.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	143
3.2.3	Strategisch Projectgebied Nieuwpoort	155
3.2.4	Beeldkwaliteitsplan Nieuwpoort	161
3.2.5	Beleidsplannen omliggende gemeenten	162
3.3	JURIDISCHE PLANNEN	165
3.3.1	Gewestplan	165
3.3.2	Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	167
3.3.2.1	Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur	167
3.3.3	Provinciale uitvoeringsplannen	175
3.3.3.1	PRUP terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven riviera V.R. 05/07/2002	175
3.3.3.2	PRUP Strand en dijkconstructies M.B. 19/09/2005	175
3.3.3.3	PRUP Linkeroever MB. 29/08/2005	175
3.3.3.4	PRUP Veurne – Ambachtvaart MB. 22/12/2006	175
3.3.4	Bijzondere plannen van Aanleg	177
3.3.5	Nieuwpoort Bad – het lastenboek van de Simliwijk	181
3.3.6	Duinendecreet	183
3.3.7	Habitat- en Vogelrichtlijngebied	183
3.3.8	Monumenten, dorpsgezichten, landschappen	185
3.4	SECTORALE PLANNEN	187
3.4.1	Gave landschapsrelicten	187
3.4.2	Landinrichtingsproject “Westhoek”	189

3. 4 .3	Ecosysteemvisie voor de Vlaamse Kust (Provoost et al. 1996)	191
3. 4 .4	Plan Orchis (Bonte, 1994)	193
3. 4 .5	Actieplan voor het beheer en de duurzame ontwikkeling van het duingebied	195
3. 4 .6	Gemeenteljk natuurontwikkelingsplan	197
3. 4 .7	Structuurplan Bos- en natuurgebied Lenspolder - Zelte, 1997	199
3. 4 .8	Gebiedsvisie IJzermonding, 1996	199
3. 4 .9	Mobiliteitsplan	201
3. 4 .10	Mercuriusproject	201
4.	KNELPUNTEN, KWALITEITEN EN KANSEN	203
4. 1	RUIMTELIJKE KNELPUNTEN, KWALITEITEN EN KANSEN OP GEMEENTELIJK NIVEAU	205
4. 1 .1	Knelpunten	205
4. 1 .2	kwaliteiten	209
4. 1 .3	Kansen	213
4. 2	KNELPUNTEN, KWALITEITEN EN POTENTIES PER DEELSTRUCTUUR	215
4. 2 .1	Natuurlijke en landschappelijke structuur	215
4. 2 .1 .1	Knelpunten	215
4. 2 .1 .2	Kwaliteiten	216
4. 2 .1 .3	Potenties	216
4. 2 .2	Nederzettingsstructuur	216
4. 2 .2 .1	Knelpunten	216
4. 2 .2 .2	Kwaliteiten	217
4. 2 .2 .3	Potenties	217
4. 2 .3	Verkeers- en vervoersstructuur	217
4. 2 .3 .1	Knelpunten	217
4. 2 .3 .2	Kwaliteiten	217
4. 2 .3 .3	Potenties	217
4. 2 .4	Ruimteljk economische en toeristisch-recreatieve infrastructuur	219
4. 2 .4 .1	Knelpunten	219
4. 2 .4 .2	Kwaliteiten	219
4. 2 .4 .3	Potenties	219
5.	BIJLAGE	221
5. 1	INFOBROCHURE TOETSINGSVOND 30/01/2002	221
5. 2	VERSLAG PLENAIRE VERGADERING 24/02/2009	221
5. 3	INFOBROCHURE OPENBAAR ONDERZOEK	221

Inleiding

Structuurplanning en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of GRS

In artikel 3 van het decreet inzake R.O. d.d. 18.5.1999 (DRO) wordt gesteld dat de ruimtelijke ordening op de verschillende bestuurlijke niveaus wordt vastgelegd in twee soorten van plannen: de ruimtelijke structuurplannen en de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Artikel 4 van het DRO stelt verder dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie zonder de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt daartoe rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

In artikel 18 van het DRO wordt verder ingegaan op de essentie van een ruimtelijk structuurplan :

“Onder ruimtelijk structuurplan wordt verstaan een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen”.

In het zelfde artikel wordt aangegeven dat er 3 niveaus zijn, waarop ruimtelijke structuurplannen worden gemaakt, nl. het Vlaamse Gewest, de provincie en de gemeente, waarbij het structuurplan op elk niveau de structuurbepalende elementen op dat niveau bevat, alsook de taakstellingen m.b.t. de uitvoering ervan op het betreffende niveau en de lagere niveaus.

In artikel 37 van het DRO wordt aangegeven dat ook ruimtelijke uitvoeringsplannen (R.U.P.) op de 3 bestuurlijke niveaus opgemaakt worden. M.b.t. de inhoud van een R.U.P. wordt in artikel 38 aangegeven dat in het R.U.P. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen, ‘waarvan het een uitvoering is’ moet worden aangegeven.

In afwachting van de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (G.R.S.), d.w.z. tijdens het planproces en de goedkeuringsprocedure, kunnen gemeentelijke aanlegplannen zoals voorzien in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (vroeger de wet op de stedenbouw van 29 maart 1962), met name de BPA's, als ‘uitvoeringsplannen’ van het (voor)ontwerp G.R.S. fungeren.

In artikel 31 van het DRO worden de gemeenten opgedragen een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (G.R.S.) op te maken, dat zich dient te richten naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (R.S.V.) en het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Van het richtinggevend gedeelte kan slechts onder strikte voorwaarden worden afgeweken. Van het bindend gedeelte kan niet worden afgeweken.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is goedgekeurd en werd op 23 september 1997 door het Vlaams Parlement bekrachtigd. Het ontwerp van provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen werd op 29.6.2000 door de Provincieraad voorlopig aanvaard door de provincieraad en werd, na openbaar onderzoek, op 16 juni 2001 definitief aanvaard door de provincieraad. Het PRS werd in maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering (M.B. 06/03/2002).

Planning is meer dan ooit een noodzakelijke voorwaarde voor een goed beleid. Planning situeert zich in de sfeer van de beleidsvoorbereiding en creëert de mogelijkheid om beleidsdoelstellingen voor te bereiden, te onderzoeken en te toetsen aan de beschikbare middelen.

Met betrekking tot de ruimtelijke planning wordt geopteerd voor de structuurplanning als planningsmethodiek. In het document “Structuurplanning: een handleiding voor gemeenten” (AROHM, Afdeling Ruimtelijke Planning, 1994) staat structuurplanning omschreven als een dynamisch en continu proces van visie - en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt vertrokken vanuit de ruimte als basisgegeven. De nadruk wordt daarbij gelegd op de ruimtelijke benadering van het proces.

In de omzendbrief RO 97/02 van 14 maart 1997 over het Gemeentelijk Structuurplanningsproces (BS 28.3.1997) wordt gesteld dat de totstandkoming van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan even belangrijk is als het plan

zelf. Met andere woorden, het structuurplan is geen doel op zich: "het ruimtelijk beleid moet evenzeer gericht zijn op het procesmatige (het plannings - en besluitvormingsproces en de betrokkenheid van alle partners"). In die optiek is ook het vooroverleg over voorontwerpen van ruimtelijke structuurplannen, zoals in uitvoering van artikel 19 § 8 van het DRO geïnstitutionaliseerd in het B.VI.R. d.d. 5.5.2000 (BS 20.5.2000), een belangrijk element tijdens het planproces.

Aangezien - soms tezelfdertijd - op verschillende niveaus (gewest, provincie en gemeente) aan structuurplanning wordt gedaan, is het voor de gemeente van belang op een onderbouwde manier de hogere overheden te kunnen adviseren betreffende de visie op haar grondgebied, zodat bij het uitwerken van de hiërarchisch hogere plannen rekening kan gehouden worden met de specifieke ruimtelijke elementen en beleidselementen van de gemeente. In artikel 22§4 van het decreet is trouwens de mogelijkheid voorzien voor de provincieraad en de gemeenteraad om een gemotiveerd verzoek aan de Vlaamse regering te richten om het R.S.V. te herzien.

Het G.R.S. kan hierbij als medium fungeren voor visievorming, niet enkel m.b.t. ruimtelijk beleid op het gemeentelijk niveau, doch ook m.b.t. planningsprocessen op bovengemeentelijk niveau (R.S.V., P.R.S., afbakeningsprocessen, e.a.) en m.b.t. planningsprocessen op het grondgebied van aanpalende gemeenten. Elementen, die tijdens het planproces van het G.R.S. aan bod komen, kunnen aanleiding geven tot overlegmomenten buiten het eigenlijke G.R.S.- planproces om, op basis van bvb. 'onderhandelingsnota's'.

Zoals aangegeven in artikel 18, eerste lid van het DRO mag naar de toekomst toe ook verwacht worden dat de goedkeuring van belangrijke uitvoeringsplannen door de hogere overheid afhankelijk zal worden gesteld van een globale ruimtelijke visie op de ontwikkeling van de gemeente, neergelegd in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Ook zonder die 'druk' van bovenaf dient het G.R.S. - cf. art. 18 - te worden gezien als beleidskader voor alle beleidsingrepen met een ruimtelijke dimensie.

Het planningsproces, dat uiteindelijk zal leiden tot een goedkeuring van het G.R.S., zal dan ook als vanzelfsprekend moeten worden verdergezet onder de vorm van monitoring van alle beleidsingrepen, vermits deze zich zullen moeten inpassen in het G.R.S.

Motivatie voor de opmaak van een GRS

Het gemeentebestuur wordt ook voortdurend geconfronteerd met prangende problemen die een oplossing op korte termijn vragen. Vaak hebben deze oplossingen een directe of indirecte invloed op het gebruik van de ruimte en het landschap. Door de korte beslissingstermijn moet pragmatisch worden gehandeld en kunnen niet alle mogelijke gevolgen van een keuze worden onderzocht. Soms gebeurt het dan ook dat een goede oplossing voor een concreet probleem, negatieve gevolgen heeft op andere problemen.

Daarnaast dient het gemeentebestuur ook ver vooruit te denken en een beleid uit te stippelen rond tewerkstelling, huisvesting, land- en tuinbouw, natuur en milieu, cultuur, jeugd, mobiliteit, enz. Voor elke nieuwe of bijkomende voorziening moet een geschikte locatie en de nodige ruimte worden gevonden. Maar de ruimte is schaars en steeds vaker treden er conflicten op tussen de verschillende actoren die elk op zich ruimte claimen.

Om goede beslissingen te nemen heeft de gemeente dan ook nood aan een omvattend kader, waarbij een duidelijke ruimtelijke toekomstvisie bepaalt wat waar kan, zonder dat bepaalde sectoren worden benadeeld. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is bedoeld om dit kader te creëren.

Bij het opstarten van een planningsproces voor een GRS zijn er afspraken te maken over de gewenste overlegstructuur: de samenstelling, de taken en de praktische werking van de verschillende inspraak- en begeleidingsgroepen.

Structuurplanning een proces op drie sporen

In de aangehaalde 'Handleiding voor gemeenten' wordt een aanpak voorgesteld waarbij gelijktijdig op drie sporen wordt gewerkt:

1. werken aan een **lange termijn visie** op de gewenste ontwikkeling van de gemeente

Werken aan een lange termijn visie is structureel bezig zijn vanuit een algemene visie op kwaliteit en duurzaamheid. Deze werkwijze, ook wel lineair planningsproces genoemd, wordt gekenmerkt door een analytische en geïntegreerde aanpak hetzij vanuit concrete problemen hetzij vanuit een veeleer abstracte benadering op basis van waarden en normen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

2. met **korte termijn acties** inpakken op dringende problemen en kansen

Inpakken op dringende problemen en kansen is strategisch werken aan knelpunten en mogelijkheden die zich voordoen en niet kunnen wachten tot de lange termijn visie is uitgewerkt.

Voorbeelden hiervan zijn:

- De promenade langs de havengeul
- De herinrichting van de Kaai
- Reconversie van het Polderfront van Nieuwpoort-stad
- ...

Het spreekt vanzelf dat deze bottom-up benadering moet gebaseerd zijn op de detectie van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en de intenties met betrekking tot een duurzame ontwikkeling niet mag hypothekeren. Op deze wijze zal het concreet werken aan knelpunten en mogelijkheden ook de visie op lange termijn mee helpen tot stand brengen. Beide werkwijzen of sporen zijn complementair.

3. creëren van een **maatschappelijk draagvlak**

Het werken met de bevolking heeft als doel :

- de plannen en voorstellen inhoudelijk te verbeteren, ze een hogere realiteitswaarde te geven en een draagvlak te creëren
- een bijdrage te leveren tot een meer democratische en open samenleving
- de bevolking te sensibiliseren voor ruimtelijke kwaliteit en een verantwoord ruimtelijk beleid
- een 'contract' tussen bevolking en overheid tot stand te brengen

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is opgebouwd uit 3 delen :

- ❑ **Informatief deel:** bestaande structuur en prognoses
Screenen van de bestaande ruimtelijke structuur
Inventariseren van de ruimtelijke behoeften, trends, problemen en potenties
- ❑ **Richtinggevend deel:** visie, ruimtelijke principes en gewenste ruimtelijke structuur
Beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, structuur van de gemeente
- ❑ **Bindend deel:** beleidsmaatregelen
Spil tussen visie en effectieve realisatie van deze visie op het terrein
Geen enkele verbindende of verordenende kracht voor de burger
Bindend voor de gemeentelijke overheid

Procesverloop

Voor de dagelijkse coördinatie van het structuurplanningsproces zorgt de kerngroep. Deze bestaat uit afgevaardigden van het gemeentebestuur, de gemeentelijke administratie en de WVI.

Op cruciale momenten werd de kerngroep uitgebreid. Zo werden op geplande tijden de gemeentelijke diensten van sport, cultuur, jeugdwerking en natuur geraadpleegd of uitgenodigd.

Overleg binnen de gemeente

- Het CBS heeft op 21.10.1996 de ontwerper voor het opmaken van het GRS aangesteld.
- Op 27.04.1999 vergadering met de begeleidingscommissie van het GRS.
- Goedkeuring door CBS op 19.06.2000 van de procesnota inzake het herstarten van het GRS.
- Goedkeuring door CBS op 01.10.2001 van het voorontwerp GRS.
- Op 20.11.2001 werd er een informatie- en overlegvergadering gegeven voor het CBS
- Op 19.12.2001 werd er een informatie- en overlegvergadering gegeven voor de gemeenteraad en de GECORO
- Op 30.01.2001 had er een overleg plaats met de niet-georganiseerde bevolking in de Stadshallen van Nieuwpoort. Dit was een open informatie- en overleginitiatief waarbij de ruime bevolking werd uitgenodigd om 'mee te denken' over de ruimtelijke ontwikkelingen en knelpunten binnen de gemeente.
- Op 17.02.2009 had er een informatievergadering plaats voor de gemeenteraad en de Gecoro.
- Op 02.06.2009 had er een vergadering plaats met betrekking tot het ontwerp (voor voorlopige vaststelling GR) met de Gecoro.
- Op 31.07.2009 is het ontwerp GRS voorlopig vastgesteld in de Gemeenteraad.
- Vanaf 01.09.2009 tot en met 01.12.2009 had het openbaar onderzoek plaats.
- Op 27.05.2010 is het GRS definitief vastgesteld in de Gemeenteraad.

Bestuurlijk overleg

- Op 14.06.1999 werd de startnota voorgelegd aan ARP.
- Op 06.08.1999 had het structureel overleg plaats met ARP en Afdeling ROHM West-Vlaanderen.
- Het voorontwerp werd in november 2001 opgestuurd naar ARP Brussel, AROHM Brugge en de PPD (Provincie West-Vlaanderen).
- Op 01.03.2002 had het structureel overleg plaats met ARP.
- Op 03.07.2002 werd het schriftelijke advies van de PPD ontvangen.
- Op 27.08.2003 had een tweede structureel overleg plaats met PPD en ARP.
- Op 24.02.2009 had het plenaire overleg plaats.
- Op 19.11.2009 werd het ontwerp toegelicht in de ProCoRo en op 10.12.2009 in de ProCoRo geadviseerd.

Extern overleg

- Op 14.03.2002 een vergadering met Westtoer (Tim Provoost).

Schematische voorstelling (toekomstig) procesverloop GRS Nieuwpoort

VOORONTWERP

- College van burgemeester en schepenen
- Opsturen voorontwerp naar AROHM en provincie West-Vlaanderen, aanpalende gemeenten en administraties, leden GECORO en gemeenteraad, voorzitters gemeentelijke adviesraden
- Plenaire vergadering met AROHM en provincie West-Vlaanderen (24.02.'09)
- Vergadering GECORO (17.02.'09)
- Aanpassing van voorontwerp tot ontwerp

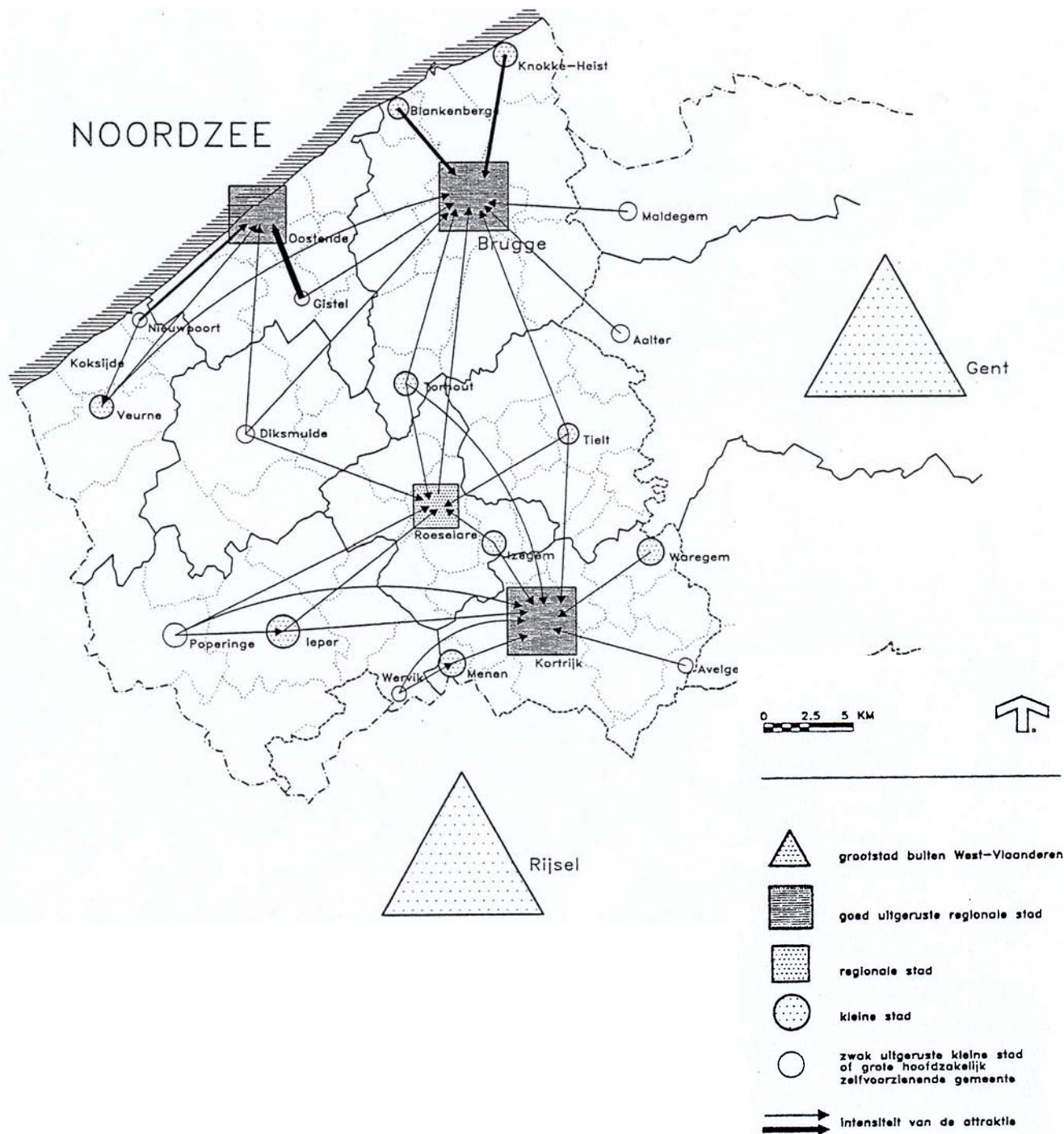
OFFICIELE PROCEDURE STRUCTUURPLAN

- Advies GECORO over ontwerp structuurplan
- Voorlopige vaststelling door gemeenteraad van ontwerp structuurplan
- Openbaar onderzoek
- Eindadvies van de GECORO
- Definitieve vaststelling in gemeenteraad
- Goedkeuring door provinciebestuur West-Vlaanderen
- Publicatie in Belgisch staatsblad

1. Ruimtelijke context

De ruimtelijke kenmerken van de gemeente worden onderzocht op drie niveaus: macro-, meso- en microniveau. Deze komen respectievelijk overeen met de regio, gemeente, de wijken en buurten.

Kaart: Ruimtelijke situering hiërarchie der kernen



1. 1 Regionaal niveau (macro schaal)

1. 1 .1 Ruimtelijke situering

Ligging

De Belgische kust heeft een lengte van ongeveer 66 km (de kustlengte van Nieuwpoort bedraagt ongeveer 4 km), behorende tot het patrimonium van 10 gemeenten.

In tegenstelling tot andere provincies in Vlaanderen wordt het stedenpatroon in West-Vlaanderen niet gedomineerd door één grootstedelijk centrum. Binnen West-Vlaanderen functioneren meerdere regionaal stedelijke centra (Brugge, Kortrijk, Oostende en Roeselare) naast elkaar. Brugge wordt beschouwd als de hoofdontwikkelingspool voor het noorden van de provincie. De 10 kustgemeentes vormen samen het stedelijk netwerk 'de Kust' waarbij het beleid moet gericht zijn op de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en de (maritieme) transportfunctie.

Nieuwpoort behoort tot de Westkust en is gelegen in het arrondissement Veurne, tussen de kustgemeentes Koksijde en Middelkerke. Kenmerkend voor de Westkust is een zeer brede duinengordel. De oorspronkelijke vissersdorpen zijn gesitueerd op de grens van de polders en duinen. Ter hoogte van het strand zijn een aantal badplaatsen tot ontwikkeling gekomen met een relatief hoge bebouwingsdensiteit die nog min of meer gescheiden zijn van elkaar door een duinengebied. De toeristisch-recreatieve functie met campings, vakantie dorpen, tweede verblijven, huurvakantiewoningen en –appartementen, hotel is sterk aanwezig. Twee stedelijke kernen vervolledigen het beeld van de Westkust, nl. Veurne en Nieuwpoort (Nieuwpoort is wel in het RSV niet weerhouden als stedelijk gebied). Sinds de Middeleeuwen vervullen deze twee kernen de stedelijke functies voor het ommeland.

Nieuwpoort is samengesteld uit de deelgemeenten Nieuwpoort, St-Joris en Ramskapelle die elk hun eigen karakter hebben.

Administratief wordt Nieuwpoort begrensd door:

- in het oosten: Middelkerke (de deelgemeente Lombardsijde)
- in het zuiden: Veurne en Diksmuide
- in het westen: Koksijde (de deelgemeente Oostduinkerke)
- in het noorden: de Noordzee

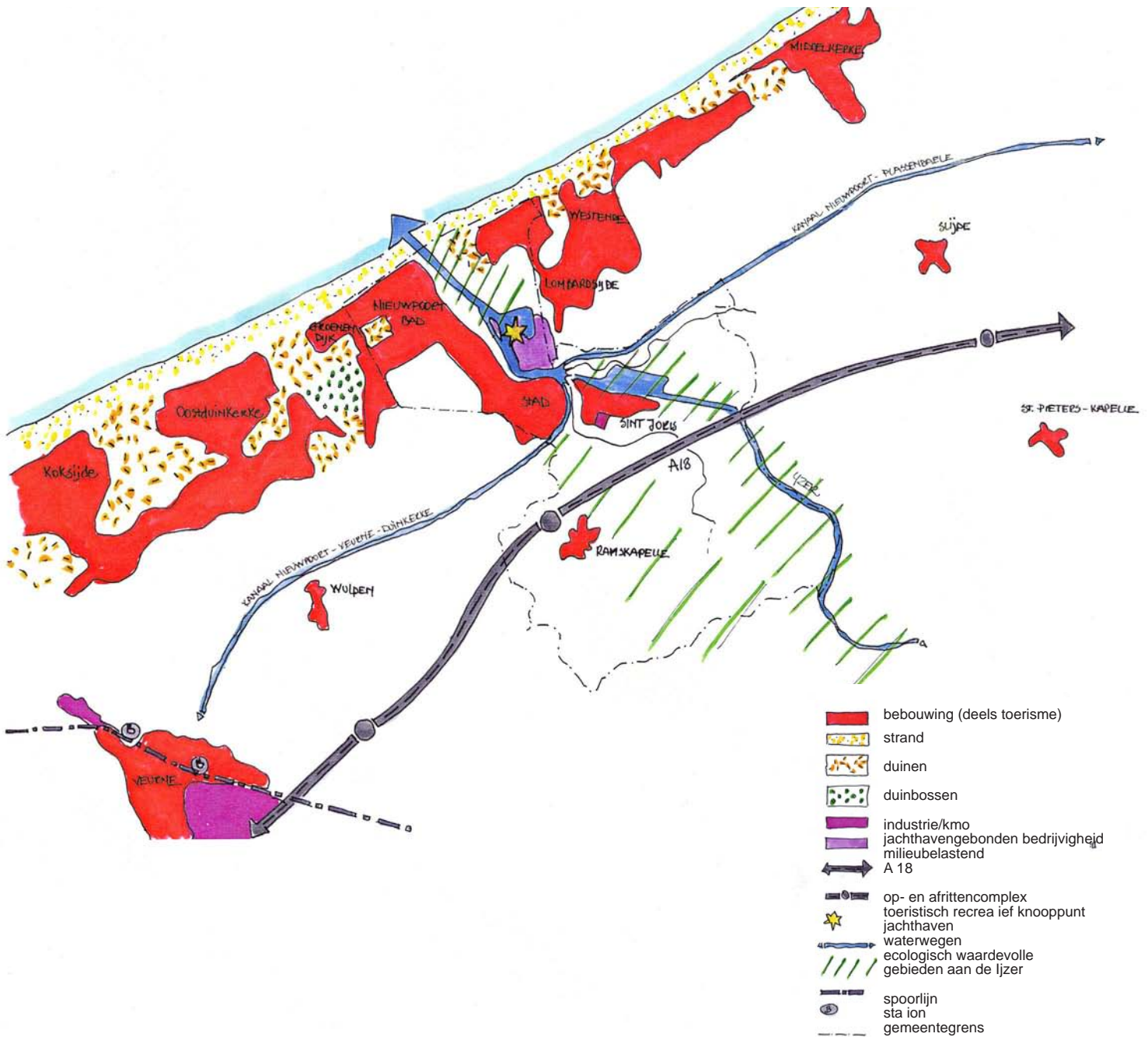
Ontsluiting

De kust wordt bediend door een wegennet met een kamstructuur : de A18 (Jabbeke-Veurne-Duinkerke) is de hoofdstructuur met rechtstreeks aftakkende toegangswegen naar de afzonderlijke badplaatsen. De A18 is onderdeel van het Trans-Europees Netwerk "Le Havre – Rotterdam – Hamburg" waardoor Nieuwpoort verbonden is met het hoofdwegenautonet. Er is een toegangscomplex ter hoogte van Ramskapelle die via de N356 Sint - Joris ontsluit en via de N355 (Diksmuideweg) Nieuwpoort-stad en Nieuwpoort-bad. De verbinding met het achterliggende polderlandschap en Diksmuide gebeurt via de N355 voor het autoverkeer en via de oude spoorwegbedding voor het niet gemotoriseerd verkeer.

De N34 Koninklijke Baan is op regionaal niveau belangrijk voor de bereikbaarheid van Nieuwpoort. Het vormt een belangrijke verbindingsweg tussen Westende, Nieuwpoort – Stad, Nieuwpoort – Bad en Koksijde.

De kuststrook telt de vier havens (Zeebrugge, Oostende, Nieuwpoort en Blankenberge), daarvan heeft Zeebrugge de grootste economische betekenis, Nieuwpoort en Blankenberge zijn voornamelijk jachthavens.

Kaart: Bestaande ruimtelijke structuur/macroschaal



Nieuwpoort is aangesloten op een uitgebreid waterwegennet. Aan het sluiscomplex de 'Ganzenpoot' komen diverse waterwegen samen die dan uitmonden in de havengeul, met name de IJzer, het kanaal Plassendale – Nieuwpoort – Veurne - Duinkerke, het Nieuw Bedelf, de kreek van Nieuwendamme, de Noordvaart en Veurne-Ambacht. Het Kanaal is bevaarbaar voor schepen tot 300T (secundair waterwegennet). De IJzer en het kanaal worden heden slechts occasioneel gebruikt voor transport van goederen en hebben aldus nog slechts een beperkte economische functie. Wel spelen ze in toenemende mate een recreatieve rol. Het kanaal vormt een verbinding in oostelijke richting met Oostende en Brugge en in westelijke richting met Veurne en de Noordfranse havensteden. De IJzer maakt de verbinding met het achterland, in het bijzonder met Diksmuide.

Langs de Koninklijke Baan, parallel aan de kust, bedient de kusttram de opeenvolgende badplaatsen van De Panne tot Knokke. De trambedding loopt binnen Nieuwpoort voor het grootste deel parallel met de Koninklijke Baan.

Tenslotte kent de kuststrook tevens een ontsluiting door vier spoorlijnen. De dichtstbijzijnde stations voor Nieuwpoort zijn Oostende en Veurne.

Op het grondgebied van Oostende ligt een burgerlijke luchthaven.

Ten overstaan van de steden

Naar uitrusting (op het vlak van medisch-sociale uitrusting, recreatie, verkeersfunctie,...) behoort Nieuwpoort binnen de hiërarchie van de gemeenten¹ tot de categorie van de goed uitgeruste niet-stedelijke gemeente en is voornamelijk gericht op het regionaal stedelijk gebied Oostende.

De nederzettingsstructuur maakt deel uit van de verstedelijkte kustzone en onderscheidt zich duidelijk van de achterliggende polderdorpen Ramskapelle en Sint-Joris. De stedelijke ontwikkeling is hier vnl. geënt op de toeristische en recreatieve ontwikkelingen, badplaatsen vormen de verdichtingspunten. Binnen deze kuststreek heeft Nieuwpoort, naast Oostende, Knokke-Heist en Blankenberge een uitrustingsniveau hoger dan de overige badplaatsen.

De economie binnen Nieuwpoort bestaat voornamelijk uit secundaire en tertiaire activiteiten en is voor een belangrijk deel geënt op het toerisme : niet alleen de toeristische functies met campings, hotels, jeugdverblijven, tweede verblijven,... zijn dominant aanwezig, de IJzermonding met bijhorende watergebonden activiteiten kenmerkt een sterk genererend vermogen. Nieuwpoort beschikt over de derde visserhaven, naast Zeebrugge en Oostende, van de Belgische kust. De jachthaven vormt de derde grootste jachthaven van Noord Europa met drie jachtclubs die zowat 2000 ligplaatsen beheren.

Wanneer de vergelijking met andere kustgemeentes wordt gemaakt dan beschikt Nieuwpoort, naast Oostende over de hoogste werkgelegenheidscoëfficiënt van de kustgemeentes.

Ten overstaan van het buitengebied

Zowel het poldergebied als het kustmilieu behoren tot de structurerende elementen op Vlaams niveau, het poldergebied op het vlak van de agrarische structuur, het kustmilieu op het vlak van natuurlijke structuur. Het zuidelijk gelegen poldergebied maakt deel uit van de kenmerkende West-Vlaamse polders. Het grootste gedeelte komt overeen met de uitgestrekte Middelandpolders, in de buurt van het verstedelijkt gebied komt vnl. de Nieuwlandpolders (gekenmerkt door kleinschaliger percelering) voor.

De IJzermonding van Nieuwpoort vormt, naast het zwingebied, één van de twee estuariene zones gekenmerkt door winterinundaties en met zoutwaterslikken, wat bijzondere milieuomstandigheden creëert voor flora en bodemfauna.

Het duinenlandschap strekt zich zowel ten westen als ten oosten uit van Nieuwpoort en vormt een grensoverschrijdend geheel met Oostduinkerke en Middelkerke.

¹ Actualisering van de stedelijke hiërarchie in België, E. Van Hecke, het tijdschrift van het Gemeentekrediet, 3 (nr. 205), p. 45-47, 1998

GRS NIEUWPOORT
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Gemeentelijk niveau

Opdrachtgever : Stad Nieuwpoort

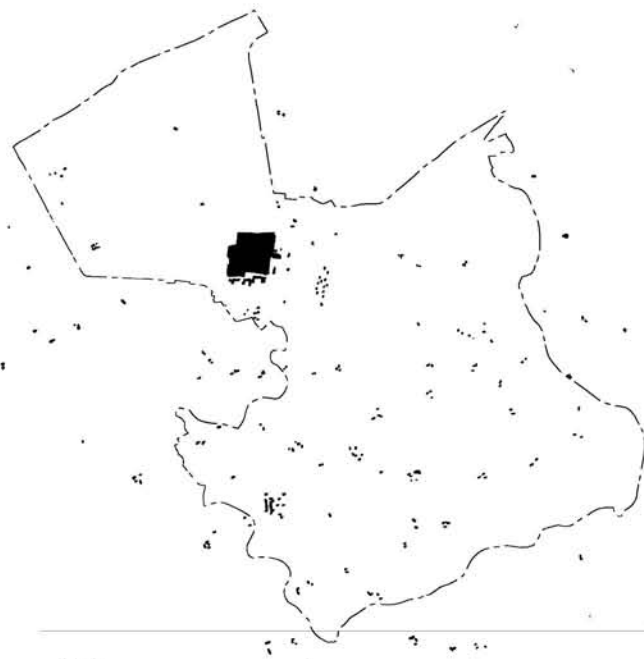
Opdrachthouder :  wvi

Baron Ruzettelaan 35 8310 Brugge
Tel. 050/36 71 71 Fax 050/ 35 68 49

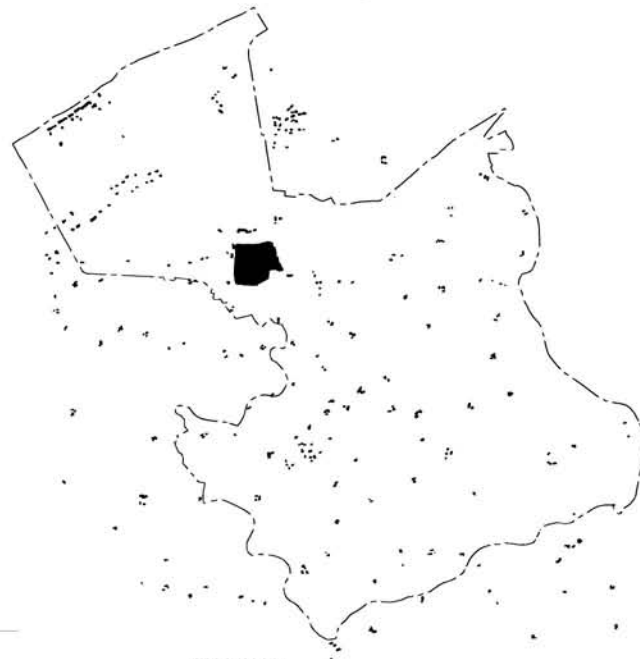
Kaart: Historische context



Verschaald



1770



1880-1900



1952



1982

Legende

1. 2 Gemeentelijk niveau (meso schaal)

1. 2 .1 Historische groei van Nieuwpoort

NIEUWPOORT – STAD

Algemene ontstaansgeschiedenis

Tot voor de 11^{de} eeuw was er geen spoor van Nieuwpoort te bekennen. De zee had er dwars door de duinen een inham gevormd en een uitgebreid krekensstelsel ontwikkeld.

Pas na de 11^{de} eeuw werden er op hogere delen of op uitlopers van de duinen schapen gehouden. Nieuwpoort is op die manier gegroeid uit het woongehucht Sandeshoved, een zandplaat in het IJzermondingsgebied.

Een graaf wierp in de 12^e eeuw zeewerende dijken op, bouwde voor de bevolking een nieuwe stad uit en schonk haar in 1163 dezelfde rechten en vrijheden als hij indertijd aan de inwoners van Diksmuide had toegestaan.

Sandeshoves heette voortaan Nieuwpoort of nieuwe stad.

Hij legde straten aan die elkaar loodrecht kruisten en die het gebied in gelijke percelen verdeelden. Dit geometrische dambordpatroon kenmerkt nog steeds het huidige stadsplan. Hij bouwde de stad uit tot een belangrijke handelshaven. Zo werd de IJzerhaven uitgebreid en van een omwalling voorzien en werden er kanalen gegraven die Nieuwpoort met de steden uit het achterland moesten verbinden.

In 1240 werd Nieuwpoort een zelfstandige parochie, waarvan het patronaat tot aan de Franse revolutie aan de Sint-Niklaasabdij van Veurne bleef toebehoren. Aan het einde van de dertiende eeuw verscheen zelfs een tweede kerk die tegen de stadswal gebouwd werd. (de Sint-Laurentiuskerk). De afnemende handel en de gespannen sfeer met Engeland bracht met zich dat de stad in de veertiende eeuw ontvolkte en dat de kerk verwoest werd.

Vanaf de 15^{de} eeuw groeide Nieuwpoort wel tot een belangrijke vissershaven, met op de eerste plaats de aanvoer van haring. Eeuwenlang zou de stad deze status behouden. De uitzonderlijke strategische ligging , op de verbindingsweg tussen Ieper en Brugge enerzijds en Engeland anderzijds, maakte Nieuwpoort tot een felbegeerde vesting die tal van belegeringen en vernielingen moest ondergaan.

De 1^{ste} en 2^{de} wereldoorlog en naoorlogse ontwikkelingen

Met de eerste wereldoorlog ging het rijke bouwkundig erfgoed helemaal verloren. In het begin van de eerste wereldoorlog speelde de IJzer immers een beslissende rol als scheidsrechter tussen twee strijdende kampen.

Door het gebruik van het sluizencomplex werd bij hoogwater de alluviale vlakte van de IJzer blank gezet, waardoor de snelle opmars van de Duitse troepen een halt werd toegeroepen en ze niet konden doorstoten naar Calais en Duinkerke. Na 1918 bleef er van de polderdorpjes in de frontlijn enkel nog een puinhoop over.

De wederopbouw (tussen 1920 en 1925) kwam grotendeels overeen op een heruitgave van de vooroorlogse situatie wat betreft het stratenpatroon, de perceelsindeling, schaal en architecturaal inzicht. Men streefde er wel naar om de belangrijke openbare gebouwen rond het marktplein te plaatsen.

Aan de rand van de verwoeste stadskern gaf men blijk van een meer sociaal - functionele aanpak van het huisvestingsprobleem. De wederopbouw was er modernistisch getint, met onder meer de theo-goedhuyswijk, waar de tuinvijkgedachte gedeeltelijk werd uitgeprobeerd.

NIEUWPOORT - BAD

De stichting van "La société Anonume de Nieuport Bains" in 1864 was de officiële start van de ontwikkeling van Nieuwpoort als badplaats. Het eerste paviljoen, nl. het pavillon des Bains werd in datzelfde jaar in de duinen op de linkeroever van de Havengeul opgetrokken.

In de 2^{de} helft van de 19^{de} eeuw legde men de drie kilometer lange verbindingsweg tussen stad en de zee aan en in 1869 werd de spoorlijn Diksmuide-Nieuwpoort tot in de badplaats verlengd.

Nieuwpoort kende voor de oorlog verschillende urbanisatiefases :

In het begin was de urbanistische expansie nagenoeg volledig in handen van de grondeigenaar en baron Crombez. Hij beoogde vnl. de creatie van een aristocratische badplaats met luxueuze hotels en villa's. In 1893 kwam hierin een kentering toen het beheer van de badplaats aan een nieuwe bouwmaatschappij werd toevertrouwd. In 1902 werd stad en bad, via een stoomtram aangelegd naast de bestaande spoorbedding, met elkaar verbonden.

De verdere expansie en de vernieuwde bouwactiviteit werden onderbroken door beide oorlogen waardoor de badplaats in een puinhoop herschape werd.

Op enkele uitzondering na dateert het huidig architecturaal uitzicht van Nieuwpoort – aan – zee dan ook hoofdzakelijk van de tweede helft van de 20^{ste} eeuw.

Voor de tweede wereldoorlog was het toerisme een elitaire bedoening, maar na 1945 brak onder impuls van de nieuwe sociale wetgeving het massatoerisme resoluut door. Deze maatschappelijke evolutie komt zowel tot uiting in de urbanistische structuur van de badplaats als in de architecturale concepten. In plaats van de bebouwing te beperken tot het dambordpatroon nabij de Zeedijk, werden de duinen stelselmatig verkaveld en ingepalmd door villa's of inplantingen van projecten ten behoeve van het verblijfstoerisme.

DE HAVEN

In de 13^{de} eeuw was Nieuwpoort, na de verzanding van de haven van Lombardsijde, de grootste haven aan onze kust waarbij de visserij de voornaamste bron van inkomsten vormde aan onze kust.

Vanaf de 16^{de} eeuw kwam hieraan een einde, deels doordat Oostende een sterke concurrerende positie vormde, deels doordat de stad in pand werd gegeven aan Holland. Ondanks herhaalde pogingen heeft Nieuwpoort nooit meer de grote bloei uit de vroege middeleeuwen kunnen evenaren.

Het kanaal Duinkerke-Nieuwpoort-Plassendale werd gegraven tussen 1631 en 1641 met de bedoeling de havens van Duinkerke en Oostende via het achterland met elkaar te verbinden en dit hinterland tegelijk beter te ontsluiten. De realisatie van deze 17^{de}-eeuwse waterweg kadert bovendien in een bredere historische context waarin de Schelde sinds 1584 voor scheepvaart gesloten was en Antwerpen zijn havenfunctie verloor.

Het IJzerkanaal werd in 1979 door de aanleg van een spaarbekken gevoelig verbreed. Deze waterplas kwam er als sanering van een zandwinninggroeve die ten behoeve van de aanleg van de E40 gegraven werd.

RAMSKAPELLE

Ramskapelle is een polderdorp die tijdens de Duinkerke III - transgressie (begin van de 11^{de} eeuw) nagenoeg volledig door het zeewater overstroomd was. De definitieve herovering van het land op de zee gebeurde door de inpoldering vanuit het ietwat hoger gelegen Wulpen, thans een deelgemeente van Koksijde. Bij deze drooglegging speelden de monniken van de Duinenabdij te Koksijde een vooraanstaande rol. Omstreeks 1120 bekam Ramskapelle van Wulpen de autonomie.

De frontlijnpositie tijdens de Eerste Wereldoorlog was een catastrofe voor het bouwkundig patrimonium. De heropbouw van dit dorp situeert zich in de jaren twintig. In 1971 werd Ramskapelle administratief toegevoegd aan Nieuwpoort.

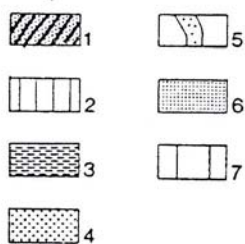
ST.-JORIS

Sint-Joris werd enkele decennia na Ramskapelle van het Duinkerke III - overstromingswater bevrijd. De inpoldering van Sint-Joris gebeurde vanuit Ramskapelle en moet grosso modo tussen 1190 en 1240 gesitueerd worden. Het dorp lag toen nabij de monding van de "oude IJzer", ook de "Kreek van Nieuwendamme" genoemd. Ook hier trok de Eerste Wereldoorlog een diep spoor van vernieling doorheen de gemeente. Bij de heropbouw werd het nieuw centrum 700m meer zuidwaarts gelokaliseerd. De heropbouw was omstreeks 1925 voltooid. Sinds 1971 behoort Sint -Joris administratief bij Nieuwpoort.

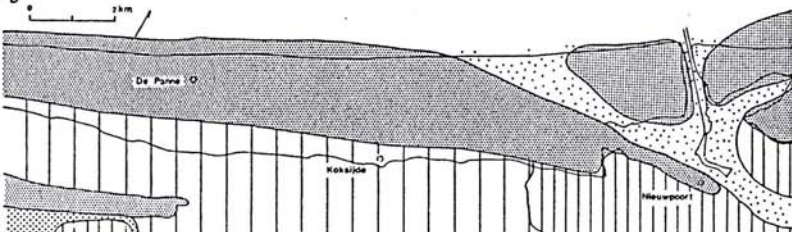
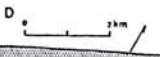
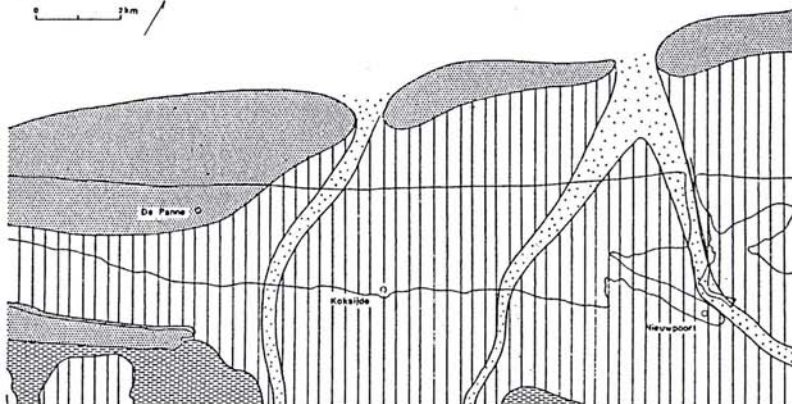
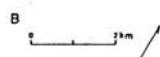
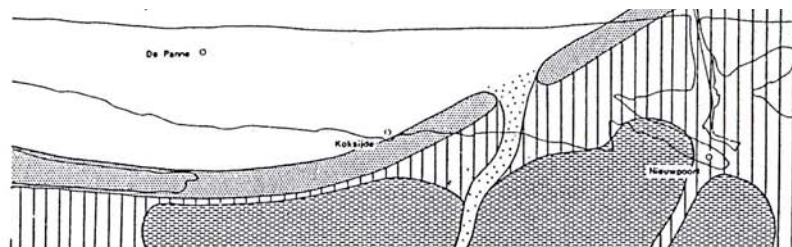
POLDERS

Een aanzienlijk deel van Nieuwpoort ligt in de polders. Na de middeleeuwse droogleggingen is deze geografische streek een vruchtbaar landbouwgebied geworden. De ruime hofsteden staan verspreid in het vlakke landschap, hun eigenaars of huurders bewerkten uitgestrekte landerijen. In overeenstemming met de landschappelijke verdeling tussen kreekkruggen en komgronden is het aandeel van de akkerbouw en weilanden nagenoeg gelijk.

Kaart: Evolutie van het duingebied



- A. omstreeks 4500 geleden.
B. Omstreeks het begin van de jaartelling.
C. Vroege Middeleeuwen.
D. 12de eeuw.
1. Duin.
2. Schorre of wad.
3. Veengebied
4. Gewezen veengebied.
5. Geul.
6. Zandplaat met beginnende duinvorming.
7. Polder.



1.2.2 Het fysisch milieu

Nieuwpoort behoort geomorfologisch tot de kustvlakte. De kustvlakte kan opgesplitst worden in drie delen:

- Zee en strand
- Duinengordel
- Polders (oorspronkelijk slikken en schorren)

Geologie

De kustvlakte is een uitgesproken dynamisch landschap. Het huidige uitzicht is vooral bepaald door de zgn. Duinkerketransgressie tussen de 2^{de} eeuw voor Christus en de 11^{de} eeuw na Christus.

Men is het er over eens dat het gaat om een waddenkust die in een afwisselend proces van verlanding (regressie) en afbraak (transgressie) geleidelijk gegroeid is:

De Flandriaanse transgressie wordt beschouwd als de eerste reeks van vier transgressies die bepalend zijn geweest in de vorming van de huidige kustvlakte. De opeenvolgende overstromingen (transgressies) met ermee gepaarde afzettingen en de drogere perioden (regressies) tijdens dewelke het gebied geheel of gedeeltelijk droog lag, zijn verantwoordelijk voor de recente geologie in het kustgebied.

- Tijdens het Midden - Holoceen heeft zich een eerste duinengordel gevormd, die door de Duinkerke - I - transgressie doorbroken en praktisch geheel opgeruimd werd. Van de eerste fase dateren zandige en kleiige sedimenten die men ondermeer in Nieuwpoort kan aantreffen.
- De tweede Duinkerkaanse transgressie (4-8^{ste} eeuw na Christus) was belangrijker in omvang en er werd opnieuw een sterk vertakkend krekensysteem gevormd. Met uitzondering van enkele eilanden werd het kustgebied tweemaal daags overstroomd. Nabij Nieuwpoort bleef een kleine opwelling over: een restant van de middeloude duinen. Vanaf de 8^{ste} eeuw greep er hier duinvorming plaats (de huidige kopjesduinen, littoduin), ten zuiden van deze duintong lag toen een schorre – of wadgebied, ten noorden ervan geulen en de zee.
- Tijdens de 12^{de} eeuw lag ten noorden van de duintong een drieledig geulensysteem, o.a. ter hoogte van de huidige IJzermonding, de Kreek van Lombardsijde en een verdwenen arm, een deel van de latere Lenspolder. Door opwerping van de Groenendijk in de 13^e eeuw kon de Lenspolder gewonnen worden. Ten noorden van deze dijk ontstond er een strand dat later bedekt zou worden met stuifzand afkomstig van de nog later ontstane jongere duinen van Nieuwpoort aan Zee (Simli duinen).
De jongste geschiedenis van de kustvlakte wordt gekenmerkt door de opbouw van deze jongere duinengordel, die voorkomt over de gehele lengte van de kust.

Reliëf en bodem

POLDERS

Niettegenstaande de polders een uiterst vlak gebied zijn, is er een microreliëf aanwezig tussen de kreekkruggen (langgerekte ruggen op een absolute hoogte van 3-4m) en de komgronden (moerassige depressies op een absolute hoogte van 1-2m), bodemkundig te verklaren als een afwisseling van zandige en kleiige sedimenten, naast veenafzetting. Deze veenafzettingen werden geëxploiteerd vanaf de Middeleeuwen, vooral rond de Zelte.

De bodemtypen van het poldergebied zijn mariene afzettingen van historische tijd:

- In de omgeving van Ramskapelle komen veel kunstmatige gronden voor. Deze gronden werden kunstmatig verlaagd tengevolge van veenwinning.
- Rond de zone van de uitgebikte gronden liggen hoofdzakelijk Middelland gronden met klei overdekte kreekkruggronden en onverdekte poelgronden.
- De Lenspolder bestaat uit een complex van jonge mariene sedimenten. Nabij de duinen komt in de bovengrond overstoven zand voor. Centraal liggen schorggronden, kleiige gronden met een kleilaag.

Een gelijkaardig complex ligt in het zuidwestelijk deel van het militair kamp van Lombardzijde.

DUINEN

Het duinengebied bezit een sterk golvend reliëf. Op korte afstand wisselen hoge (tot 18m) en lage delen elkaar af (duinen en pannen). Het reliëf is het resultaat van de primaire duinvormingsactiviteiten (wind) en daaropvolgende activiteiten die het gevolg zijn van een complex geheel van menselijke ingrijpen en windwerking.

De bodem in de duingebieden bestaat in hoofdzaak uit jong duinzand, afgezet na de 10^e eeuw. De overgangsgebieden bestaan hoofdzakelijk uit slibhoudend zand.

Hydrografie en waterhuishouding

Het reliëf in West-Vlaanderen heeft de hydrografische bekkens bepaald: de afvoeraders zijn de Schelde, de Leie, de IJzer en het geheel van polderaders die het hydrografisch bekken van de Noordzee vormen.

Veruit het grootste deel van Nieuwpoort (behalve de duinen) watert via de IJzer af naar zee :

- In de lenspolder en noordelijk van de Littoduinenvoert loopt één duinbeek, de Waterloop zonder Naam, die uitmondt in de havengeul van Nieuwpoort.
- De twee bekkens nl. de Grote Beverdijkvaart en Koolhofvaart vloeien samen ten zuiden van Nieuwpoort en monden uit in de havengeul ter hoogte van het sluizencomplex.

Het regenwater dringt zeer snel in het duinezand zodat een zoetwaterstroom naar de polders ontstaat. In natuurlijke omstandigheden vormt er zich aan de voet van de duinen zoet kwelwater. Deze zoetwaterzak is een ondergrondse zeewering, hij belet nl. dat er zeewater doordringt tot in de polders. Door waterwinning in de duinen is deze toestand op vele plaatsen echter veranderd.

In de polders wordt de waterhuishouding kunstmatig geregeld. De problemen met de afwatering in de kustvlakte, ingevolge het vlakke reliëf, lagen aan de basis van het ontstaan van de zogenaamde Polderbesturen. Het waren grondeigenaars die zich verenigden om dijken op te richten, kanalen te graven en de goede afwatering te waarborgen. Aanvankelijk gebeurde de afwatering via bestaande waterlopen, later ontstond een net van grachten, sloten en vaarten.

GRS NIEUWPOORT
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Gemeentelijk niveau
Componenten van de ruimtelijke structuur

Opdrachtgever :Stad Nieuwpoort

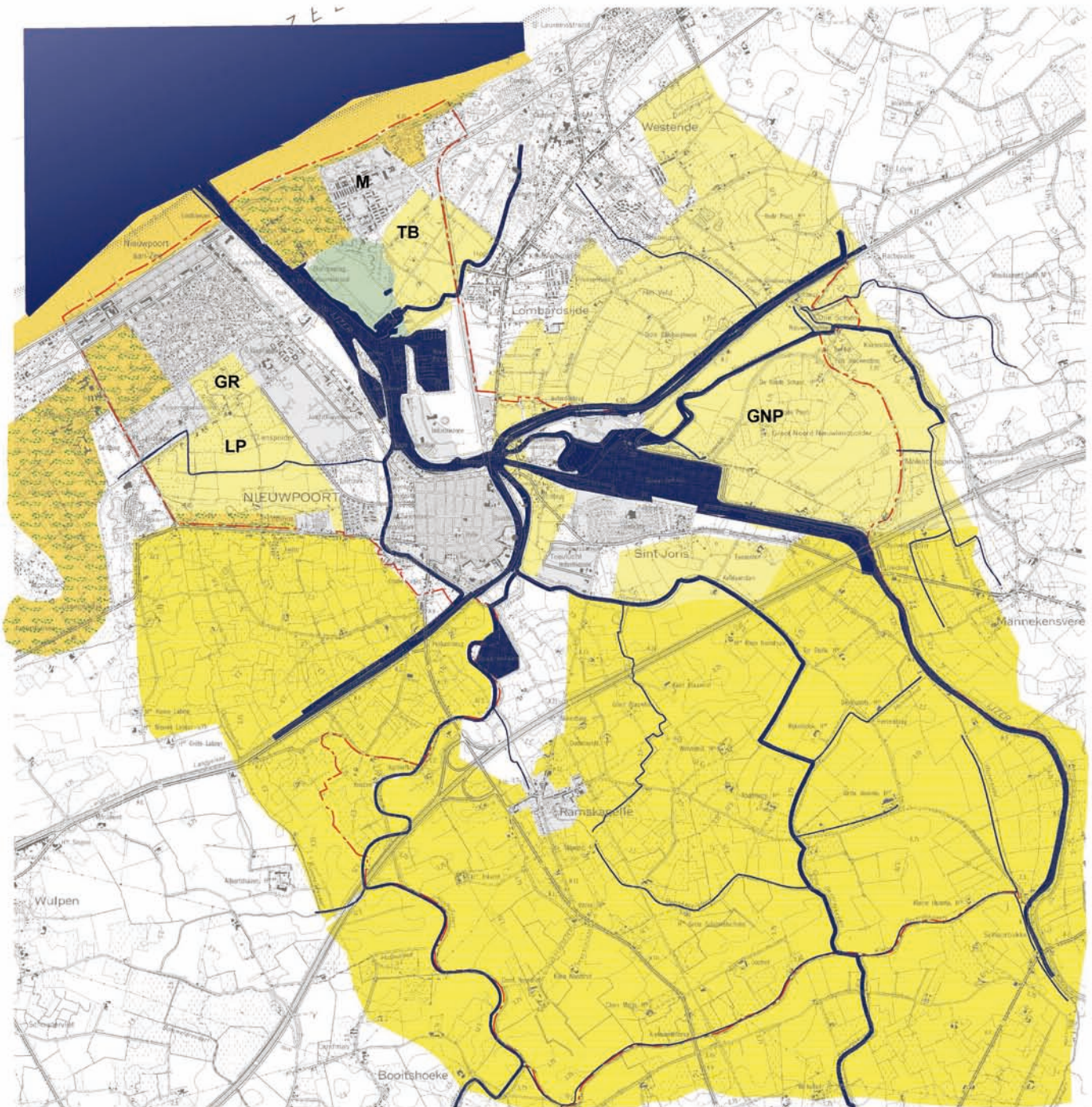
Opdrachthouder : wvi

Baron Ruzetteaan 35 8310 Brugge
Tel. 050/36 71 71 Fax 050/35 68 49








Kaart: Bestaande open-ruimte structuur - landschapseenheden



Schaal: 1/50000



Legende

- | | |
|--|--|
|  geurbaniseerd landschap |  kleinschalig agrarisch polderlandschap |
|  schorrenlandschap |  grootschalig agrarisch polderlandschap
LP Lenspolder - GNP Groot nieuwanlandpolder - TB Tuinbouwgebied - GR Groenendijk |
|  duinenlandschap |  waterlopen |
|  strandlandschap | |

1.2.3 Componenten van de ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur is opgebouwd uit een aantal specifiek ruimtelijke structuren. Volgende ruimtelijke structuren worden onderscheiden : de natuurlijke en landschappelijke structuur, de nederzettingsstructuur, de ruimtelijk economische structuur, de toeristisch-recreatieve en socio -culturele structuur en de verkeers- en vervoersstructuur.

1.2.3.1 Bestaande natuurlijke en landschappelijke structuur

DE OPEN RUIMTE

Volgens het kadaster bedroeg de geurbaniseerde oppervlakte op 1 januari 1995 in West-Vlaanderen 19.4 %. Voor Nieuwpoort bedroeg het aandeel bebouwde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte 13%. Dit aandeel is het laatst decennia ongeveer hetzelfde gebleven, in tegenstelling tot het provinciaal gemiddelde en bepaalde omliggende buurgemeenten. Meer dan 87% van het grondgebied bestaat nog uit onbebouwde ruimte.

Verhouding en evolutie onbebouwde oppervlakte per gemeente, arrondissement en provincie²

	TOTAAL ONBEOUWD ³		
	1985	1995	2005
WEST-VLAANDEREN	83.9	80.6	78.38
ARRONDISSEMENT VEURNE	93.5	91.3	84.4
NIEUWPOORT	90.2	87	87.16
KOKSIJDE	86	82.3	73.57
DE PANNE	90.3	88	86.25

De bebouwde ruimte van het poldergebied is in beperkte mate aanwezig en ondergeschikt aan de open ruimte. Lintbebouwing is nagenoeg niet aanwezig, de bebouwing buiten de kernen komt enkel voor onder de vorm van historische boerderijen en in beperkte mate verspreide bebouwing.

De open ruimte (of niet bebouwde ruimte) is complementair aan de bebouwde ruimte. De open ruimte bevat elementen van de natuurlijke structuur, van de nederzettingsstructuur (verspreide bebouwing) en van de verkeers- en vervoersstructuur.

De hoofdcomponenten en fysische dragers van de open ruimte zijn de agrarische structuur en de natuurlijke structuur. Landbouw en natuur vormen de hoofdgebruikers van de open ruimte. Het duin - en strandgebied kennen vnl. een natuur - recreatieve functie, terwijl de polders een belangrijke landbouwrol vervullen.

Op basis van een synthese van abiotische, biotische en antropogene landschapsbepalende factoren in combinatie met visuele waarneming kunnen een aantal entiteiten onderscheiden worden die kenmerkend zijn voor de open ruimtestructuur van Nieuwpoort:

1. Strand

- De strandzone ten oosten van de IJzermonding
- Het strand van Nieuwpoort-bad

² Strativaria 1985-1995, NIS 2005

³ T.o.v. de totale oppervlakte

2. Duinenlandschap

De duinencomplexen bevinden zich tussen aaneengegroeide bewoningsconcentraties waardoor de relaties tussen de verschillende duinengebieden verbroken is.

We onderscheiden in Nieuwpoort 3 duinencomplexen:

- de Simli III duinen in het westen. Deze duinen maken deel uit van de duinengordel die zich grensoverschrijdend uitstrekt op het grondgebied van Oostduinkerke. (de Kartuizersduinen – Ter Yde – Hannecart-bos - Zeebermduinen).
- Het oud duinengebied de Littoduin en het Littobos ten noorden van de Canadalaan met gefixeerde kopjesduin met duin-polderovergangen
- Duinengordel ten noorden van het natuurreservaat de IJzermonding en de Sint-Laureinsduinen ten oosten van het militair domein. Een deel van die duinen wordt ingenomen door het militaire domein en de militaire camping.

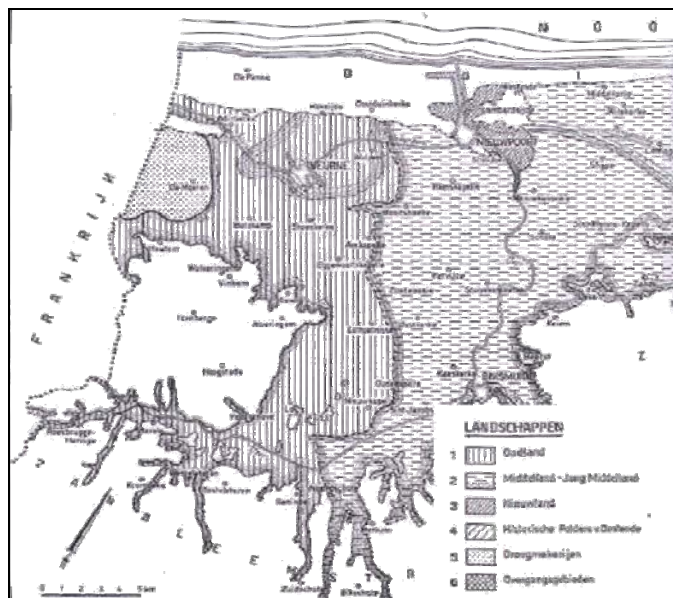
3. Polders

Het achterland van Nieuwpoort wordt gevormd door een uitgesproken homogeen vlak agrarisch polderlandschap die aansluiten bij het buitengebied. Het gebied wordt gekenmerkt door akkers- en weilanden.

Het kan verder worden gedifferentieerd in :

- De Nieuwlandpolders komen versnipperd voor in de nabijheid van het stedelijk gebied, voornamelijk ten noorden van de A18. De polders zijn gekenmerkt door kleinschalige parcellering. We onderscheiden hierbinnen drie afzonderlijke entiteiten namelijk: de Lenspolder, de Groot Nieuwlandpolder en het tuinbouwlandschap. Ten noorden van de Lenspolder ligt de site Groenendijk, de landbouw betekenis van dit gebied is echter sterk achterhaald.
- De Middellandpolders liggen ten zuiden van de A18 en sluiten aan bij een grensoverschrijdend polderlandschap. Deze polders worden gekenmerkt door grotere parcellering. Het polderdorp Ramskapelle is binnen dit poldergebied te onderscheiden.

Dominant binnen het polderlandschap is het bekenstelsel (onderdeel van het afwateringsbekken van de IJzer) en het mozaïek van akker en weilanden in de polders. De waterstand in de polders wordt geregeld door het sluiscomplex de 'Ganzenpoot'. Het bekenstelsel mondt uit in de haven van Nieuwpoort.



4. Slikken – en schorrenlandschap

Dit gebied is gelegen ten oosten van de havengeul. Het natuurreservaat de IJzermonding is een uniek buitendijks slikken - en schorregebied en behoort samen met het Zwin tot de laatste overgebleven schorrelanden aan de Belgische kust.

Kaart



Schaal: 1/50000



Legende

dijkzone

gemengde zone achter dijkappartementen

hoogbouw tussen bad en stad

verstedelijkte bebouwing

dorpen

open woningbouw

grootschalige bebouwingen

Lintbebouwing

recreatieve verblijven/campings

1.2.3.2 Bestaande nederzettingsstructuur

Het aandeel van de bebouwde ruimte t.a.v. de totale oppervlakte van de gemeente bedroeg in 2005 ongeveer 13%. Dit cijfer ligt wat lager in vergelijking met het arrondissementeel gemiddelde van 15.60 % maar behoorlijk lager dan het gemiddelde van de naburige kustgemeentes (vb. 26% Koksijde).

De bewoonde, particuliere woningen bestaan in hoofdzaak uit appartementen en studio's (31%) en gesloten bebouwing (38%). Het aandeel van open (22%), halfopen (9%) bebouwing is dus duidelijker kleiner. De bestemming van de gebouwen bestaat voor 92% uit wonen en voor 1,6% uit boerderijen.

Voor Nieuwpoort geeft dit enigszins een vertekend beeld ⁴ aangezien als kustgemeente rekening gehouden dient te worden met het belangrijk aandeel aan tweede verblijven en gehuurde appartementsgebouwen tijdens de vakantieperiode. In Nieuwpoort zijn iets meer dan 60% van de woningen in gebruik als individuele tweede verblijf. (Zie programmatische context, Toerisme en recreatie).

Nieuwpoort wordt gekenmerkt door een verstedelijking haaks op de kustlijn en volgens de IJzermonding. Door de groei van Nieuwpoort is het beeld van de oorspronkelijke compacte stad minder scherp geworden. De rand van Nieuwpoort is rafelig geworden. In het noordwesten is de woonband naar Nieuwpoort Bad ontstaan, in het oosten situeert zich een band van recreatie langs de IJzer. In het zuidoosten groeit een KMO-zone in de richting van de A18.

Binnen de bestaande geledingstructuur van Nieuwpoort kunnen er verschillende deeltiteiten met elk een eigen woontypologie onderscheiden worden. Er is een grote variëteit gaande van appartementen (van 5 tot 10 bouwlagen), urban villa's, vrijstaande woningen van allerlei omvang, gesloten en halfopen bebouwing, lintbebouwing, boerderijen,....

De bebouwde omgeving van Nieuwpoort en Ramskapelle kan als geconcentreerd gekarakteriseerd worden. Uitzonderingen hierop vormen:

- De toeristisch-recreatieve voorzieningen ten westen en ten oosten van het centrum (campings en vakantiecentra)
- De industriezone in het zuidoosten en vormen van lintbebouwing ten zuiden en ten westen van het centrum
- De verspreide bebouwing binnen het poldergebied.

De volgende structuren kunnen onderscheiden worden :

De Dijkzone

De dijkzone is over de hele lijn volgebouwd met appartementsblokken van gemiddeld 8 à 10 bouwlagen op een strak rechthoekig patroon. Op het gelijkvloers zijn deze appartementsblokken op vele plaatsen voorzien van uitbouwen (winkelpuien en terrassen) met toeristische handel - en horecazaken. Morfologisch sluit Groenendijkbad (grondgebied Koksijde) aan bij Nieuwpoort-bad.

Dit lint van hoge appartementsblokken is een herkenbare structuur die terugkeert in de verschillende badplaatsen aan de Belgische kust.

Gemengde bouwzone achter de dijkappartementen

Deze zone (tot aan de Koninklijke Baan) herbergt op een orthogonaal patroon verschillende gebouwentypes. Kenmerkend voor deze omgeving is de menging van (recente) hoge bebouwing (voornamelijk in het westen) en oude lagere bebouwing. De bouwhoogtes variëren van 3 tot 10 verdiepingen.

4 De vo kstellingen van het NIS houden geen rekening met het aanbod aan tweede verblijven, enkel de effectieve woonegelegenheden worden in rekening gebracht.

Hoogbouw langs de Albert I-laan tussen bad en stad

De hoogbouw met tweede verblijven breidt zich steeds verder uit langs de Koninklijke Baan richting Nieuwpoortstad. Het is een menging van hoge appartementsblokken, clusters van vakantie-units en urban villa's.

Verstedelijkte bebouwing

Nieuwpoort-Stad heeft een duidelijke kern met een regelmatig rechthoekig historisch stratenpatroon. De bebouwing heeft een gesloten karakter en de grens met de omliggende polders wordt gevormd door het kanaal, wel zien we in het zuiden ook aan de overzijde van het kanaal bebouwing, voornamelijk uitwaaiend op het grondgebied van Koksijde.

Open woningbouw

– Villawijk in de duinen : Simli

De villawijk, oorspronkelijk gebouwd op het duinencomplex, wijkt af van het rechtlijnige stratenpatroon en kent een eerder organische, min of meer concentrische structuur. De wijk wordt getypeerd door open bebouwing met een zeer lage dichtheid en een groen karakter.

– Jachthavenwijk

Tussen beide dicht bebouwde kernen van bad en stad is er een strook met meer open bebouwing. Deze band is volgebouwd met open bebouwing tot op de kleinst mogelijke kavels. Het stratenpatroon vertoont vele doodlopende straten. Tussen de Cardijnlaan en de Koninklijke Baan hebben verschillende KMO's een plaats gevonden.

Grootschalige (niet residentiële) bebouwing

Grootschalige bebouwing is voornamelijk geconcentreerd in het Jachthavengebied (vnl. jachthavengebonden bedrijven), in de KMO-zone Noord de Noordvaart, in de KMO zone langs de vissershaven en op het militair domein.

Dorpen

De deelgemeenten Sint-Joris en Ramskapelle zijn kleinschalig en geconcentreerd van bebouwing. Nieuwpoortstad en Sint-Joris zijn aan elkaar gegroeid door een activiteitenas bestaande uit grootschalige bedrijfsgebouwen, woningen en recreatieve verblijfsinfrastructuren.

Campings en vakantieparken

Voornamelijk ten zuiden van Nieuwpoort-bad en in de omgeving van het spaarbekken bevinden zich enkele weekendverblijfparken en campings. We treffen zowel in het westen als in het oosten grensoverschrijdende toeristisch-recreatieve verblijfsstructuren aan.

Verspreide bebouwing

Wordt gevormd door de bebouwing gelegen in het open gebied. Het betreft in hoofdzaak woon- en bedrijfsgebouwen van agrarische bedrijven. De bebouwing in de polder is zeer regelmatig verspreid. De woningen bevinden zich bijna allen op gelijke afstand van elkaar.

Lintbebouwing

De lintbebouwing komt zeer beperkt voor:

- Langs een deel van de Canadalaan.

GRS NIEUWPOORT
INFORMATIEF GEDEELTE

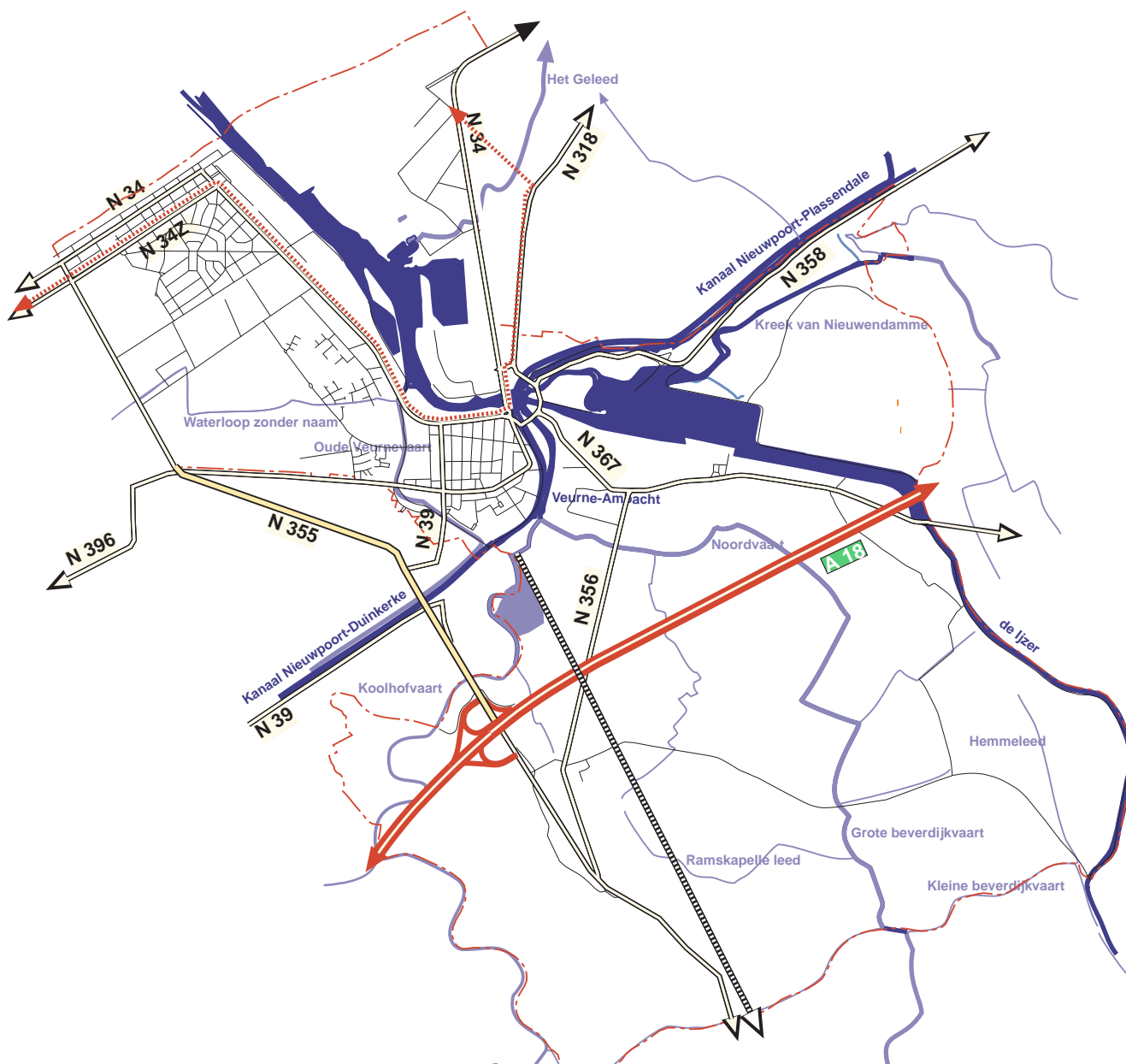
Ruimtelijke context: Gemeentelijk niveau
Componenten van de ruimtelijke structuur

Oprachtgever : Stad Nieuwpoort









Oprachthouder : **wvi**

Baron Ruzettelaan 35 8310 Brugge
Tel. 050/36 71 71 Fax 050/35 68 49

Kaart: Bestaande lijninfrastructuur



Legende

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|--------------------------------------|
|  | verbinding op internationaal niveau |  | oude spoorwegbedding |
|  | verbinding op Vlaams niveau |  | tram |
|  | verbinding op bovenlokaal niveau |  | bevaardbare waterwegen (tot 300 ton) |
|  | andere wegen |  | niet-bevaardbare waterwegen |

1.2.3.3 Bestaande ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

De kust wordt bediend door een wegennet met een kamstructuur: een drager (de A18) met rechtstreekse toegangswegen naar de badplaatsen. De stad Nieuwpoort vindt hierdoor een aansluiting ter hoogte van Ramskapelle via enerzijds de N 356 naar Sint -Joris toe en anderzijds via de N 355 (Diksmuideweg). De N34 Koninklijke Baan is op regionaal niveau belangrijk voor de bereikbaarheid van Nieuwpoort. Het vormt een belangrijke verbindingsweg tussen Westende, Nieuwpoort – Stad, Nieuwpoort – Bad en Koksijde.

De volgende gewestwegen verzorgen de verbinding tussen Nieuwpoort en de buurgemeenten :

- N 318 : Nieuwpoort-Stad – Lombardsijde
- N 358 : Nieuwpoort-Stad – Slijpe
- N 367 : Nieuwpoort-Stad – Sint – Joris
- N 356 : Sint-Joris – Ramskapelle
- N 355 : Nieuwpoort – Diksmuide
- N 39 : Nieuwpoort – Veurne
- N 396 : Nieuwpoort-Stad – Oostduinkerke-Dorp - Koksijde-Dorp

Water

Aan de sluizen komen diverse waterwegen samen in de havengeul, met name het kanaal Nieuwpoort-Plassendale, het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke, de IJzer, de kreek van Nieuwendamme, Veurne-Ambacht en de Noordvaart.

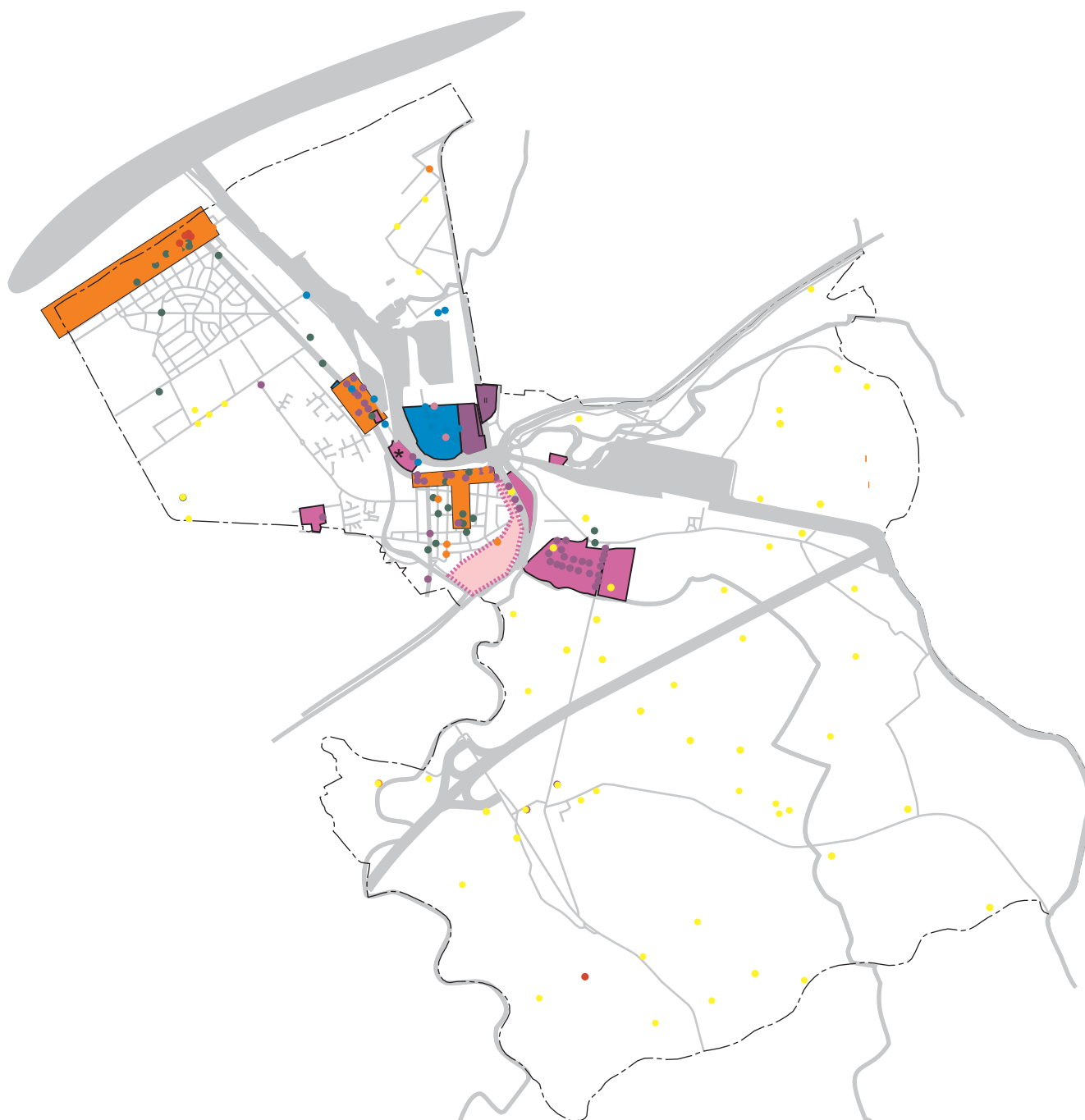
De IJzer en de twee kanalen spelen in toenemende mate een recreatieve rol, maar worden heden slechts occasioneel gebruikt voor transport van goederen en hebben aldus nog slechts een beperkte economische functie.

Tram

Langs de Koninklijke Baan, parallel aan de kust, bedient de Kustram de opeenvolgende badplaatsen. De trambedding loopt binnen Nieuwpoort voor het grootste deel parallel met de Koninklijke Baan.









Schaal: 1/50000



Legende

Verspreide bedrijvigheid onder de vorm van:

-  landbouwbedrijf
-  horeca
-  detailhandel
-  industrie
-  ambacht (KMO)
-  jachting (water)
-  overige

-  gebieden voor ambachtelijke bedrijven
-  gebieden voor milieubelastende industrieën
-  concentratie van handel, horeca en dienstverlenende functies
-  jachting
-  klustervorming grootschalige bedrijvigheid in verveving met het wonen
-  centrum visserij

1.2.3.4 Bestaande ruimtelijke economische structuur

De oppervlakte aan ambacht, industrie en opslag bedraagt 1,1% van de totale oppervlakte en is tussen 1980 en 1999 met 15 ha (75%) toegenomen. In 2002 werd de bedrijfsoppervlakte met meer dan 6 ha uitgebreid. Het aandeel aan handel, horeca en kantoren bedraagt slechts 0.5 % van de totale oppervlakte.

De meeste bedrijven situeren zich in het kerngebied van Nieuwpoort Bad of Nieuwpoort Stad of in een bedrijventerrein. Slechts een tweetal bedrijven bevinden zich in Ramskapelle en een 20 tal bedrijven in het open ruimtegebied waarvan het grootste deel landbouwactiviteiten uitoefent.

Industriële en ambachtelijke bedrijvigheid

- Grootschalige bedrijvigheid treffen we vnl. aan in de geëigende zones volgens het gewestplan, nl. de zone voor milieubelastende industrie en in de KMO-zones.
Het milieubelastende industrieterrein is gelegen ten noorden van Nieuwpoort Stad, langsheen de IJzermonding. Langsheen de Albert I - laan situeren zich drie KMO terreinen, nl. het kleinhandelslint met aanleunend een kleiner terrein en het terrein met de vismijn ingesloten tussen de Albert I - laan en de IJzermonding. Een klein bedrijventerrein bevindt zich langs de Canadalaan. Ten oosten van Nieuwpoort stad bevinden zich twee KMO-zones, nl. een terrein ingesloten tussen het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke en Veurne Ambacht en het bedrijventerrein Noord de Noordvaart met bijhorende uitbreiding.
- Kenmerkend voor Nieuwpoort-Stad is de grote aanwezigheid van ambachtelijke bedrijven binnen het kerngebied. Hiervan situeert zich een cluster van grootschalige bedrijvigheid langsheen de Pieter Deswartelaan, op korte termijn willen een aantal van die bedrijven zich herlokalisieren naar de KMO-zone.

Land-en tuinbouwbedrijven

De landbouwbedrijven komen grotendeels verspreid in de open ruimte voor. De oorsprong van een aantal hoeves dateert van enkele eeuwen geleden. Tuinbouwbedrijven zijn gegroepeerd tussen de Koninklijke Baan en de IJzermonding.

Visserij

De zeevisserij is een zeer typische bedrijvigheid aan onze kust. Naast de havens Oostende en Zeebrugge-Heist heeft Nieuwpoort een activiteit in de zeevisserij. De activiteit zelf situeert zich rond de vismijn aan de kaai.

Handel en Horeca

De kustgemeente profileert zich als een attractief recreatiegebied. Het is vnl. de combinatie van mogelijkheden die een sterke troef van de kustgemeente vormt. Handel en horeca vormen daarin slechts, zij het belangrijke, onderdelen van het geheel aan recreatiemogelijkheden.

In Nieuwpoort-bad ligt de nadruk op strandshoppen, vn. langs de Zeedijk en langs de Albert I-laan. Nieuwpoort-stad beschikt over een relatief goed uitgebouwd handelsapparaat inzake convenience-goederen.

Geconcentreerde winkelcentra vinden we terug langs de Koninklijke Baan (goede zichtlocatie en goede bereikbaarheid)

Net zoals in de andere kustgemeenten is het assortiment van restaurants, snackbars, tea-rooms en cafés goed uitgerust in Nieuwpoort . De alomtegenwoordigheid van de horecazaken is in sterke mate beeldbepalend in de toeristische strook tussen het strand en de Albert I-laan en langs de Kaai.

De ruimtelijke spreiding binnen Nieuwpoort-Bad kan men vnl. situeren aan De Zeedijk dat een concentratielint vormt van zuiver horecafaciliteiten, terwijl de Albert I-laan, parallel met de Zeedijk, een verzorgingsas met zowel horeca als handelsvoorzieningen vormt.

In het verlengde van de Jachthaven vormt De Kaai een concentratiepool met vnl. viswinkels en handel- en horecafaciliteiten.

In Nieuwpoort-stad zijn de Oostendestraat, de Marktstraat en de Langestraat als concentratie gebieden kenmerkend.

GRS NIEUWPOORT
INFORMATIEF GEDEELTE

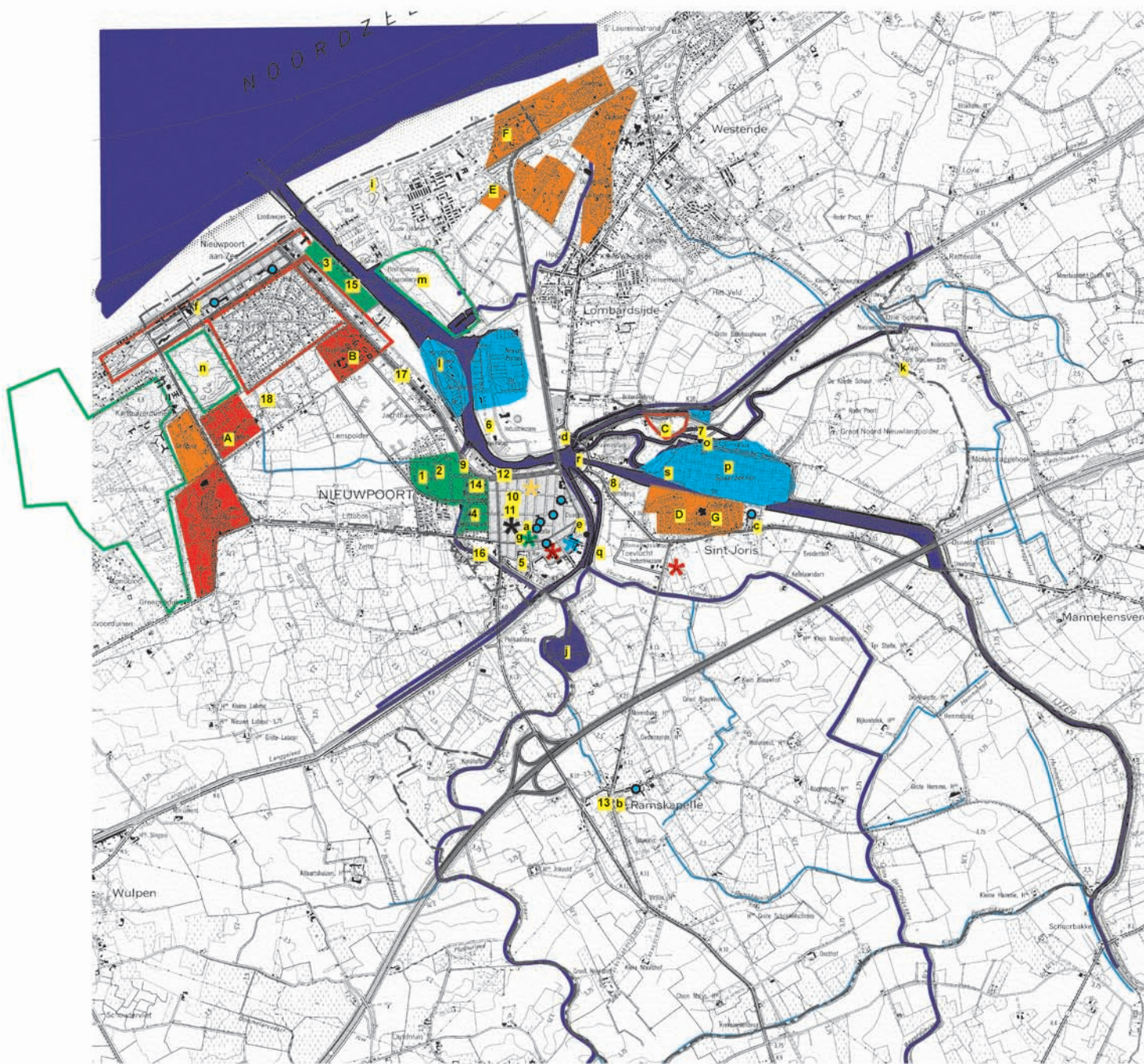
Ruimtelijke context: Gemeentelijk niveau
 Componenten van de ruimtelijke structuur

Opdrachtgever : Stad Nieuwpoort

Opdrachthouder : 

Baron Ruzettelaan 35 8310 Brugge
 Tel. 050/36 71 71 Fax 050/ 35 68 49

Kaart: Bestaande ruimtelijke structuur - toeristisch recreatief netwerk



Legende

Socio/culturele activiteiten

- 1 jeugdcentrum
- 2 kinderboerderij
- 3 BLOSO/ zeescouts/ Cultureel centrum Isara
- 9 paviljoen(polyvalente zaal)
- 10 cultuurhuis en muziekacademie
- 11 bibliotheek
- 12 vismijn(polyvalente zaal)
- 13 buurtcentrum Ramskapelle(polyvalente zaal)
- 16 rusthuis De Zathe
- 17 rusthuis Ten anker
- 18 revalidatie centrum Ter Duinen
-  school

diensten

-  gemeentehuis
-  politie
-  rijkswacht
-  brandweer
-  containerpark
- sportactiviteiten**
- 1 gemeentelijke sportinfrastructuur
- 4 gemeentelijk zwembad en sportzaal
- 5 voetbalveld
- 6/7/8 BLOSO
-  Koolhofput
-  jachthaven
-  -kromme hoek
-  -portus novus
- achterhaven -spaarbekken
- nautische site

Bezienswaardigheid

- a stadshalle(polyvalente zaal)
- b kerk - Ramskapelle
- c kerk - Sint-Joris
- d Albert I-monument
- e Sint-Laurensuieren
- f Sint-Bernarduskerk
- g Onze-Lieve Vrouwe kerk
- i vuurtoren aan Vierboeteweg
- k fort van Nieuwendamme
- l Krommenhoek Vierboete
- m ijzermonding
- n SIMLI III
- o St-Jorissluis
- p Spaarbekken
- q pompgemaal
- r Sluizencomplex
- s achterhaven

Vakantiewoning

- A weekendverblijfpark Polderpark
- B verkaveling Ysermonde
- C vakantiewoningen van Nieuwendamme
- Kampeerterrein**
- D IC-camping
- E Camping Riviera
- F Camping CDSCA
- G Camping St-Jorishof
- Concentratie aan individuele tweede verblijven**
- Park**
- 15 Prins Mauritspark
- 14 Astridpark
- 4 Leopoldpark
- 1 Sportpark + kinderboerderij

1.2.3.5 Bestaande toeristisch-recreatieve en socio-culturele structuur

De stad Nieuwpoort beschikt, statistisch gezien, over 19.3 ha in gebruik voor recreatie en sport⁵.

Niet alleen de natuurlijke structuur van Nieuwpoort onder de vorm van strandtoerisme en wandel - fiets en duintoerisme ontleent zich ideaal voor recreatie, maar tevens de IJzermonding met de daarbij horende jachthaven is sterk determinerend voor het recreatiegebeuren binnen Nieuwpoort.

De aanleg van het spaarbekken gaf tevens een enorme impuls aan de watersport. Het is geschikt voor kleinzeilerij, initiatiezeilen en vooral plankzeilen. Momenteel is het spaarbekken de thuishaven van BLOSO en de V.V.V. – Westhoek, die zich specifiek op het rivier - en kanaaltoerisme toelegt.

Toeristisch-recreatief netwerk

Sportactiviteiten (in hoofdzaak beheerd door de sportdienst van Nieuwpoort)

- De jachthavens Portus Novus en Krommenhoek, nautische site ter hoogte van de Brugse Vaart.
- Spaarbekken achterhaven / watersportvoorzieningen
- Gemeentelijk sportpark Dudenhoflaan
- Gemeentelijk zwembad en Leopold II-park
- Gemeentelijk sportzaal
- Voetbalveld O.L.Vrouwstraat
- BLOSO (4 vestigingen)
- Private voorzieningen (zie programmatische luik)
- De Koolhofput (stille recreatie onder de vorm van hengelaars en wandelaars)
- Astridpark (tennisclub)
- Paardensport waaronder :
 - o Manege Don Bosco Vzw
Ramskapellestraat 36
 - o Stal Koolhof
Koolhofstraat 7
 - o De Grote Beverdijk
Hemmestraat 40 - Ramskapelle

Daarnaast zijn er in Nieuwpoort tal van andere sportmogelijkheden voor handen. Belangrijk hierbij is dat Nieuwpoort, enerzijds door zijn maritieme ligging en anderzijds door de ligging aan de IJzermonding met de jachthaven, sterk gericht is naar de watersport. Belangrijke recreatieve aantrekkingspunten worden o.a. gevormd door het gebied tussen St-Joris en de stad met de camping en de op watersport georiënteerde zone (BLOSO).

Cultuurhistorisch en natuurkundig educatief

- Het zandstrand
- De Simluiduinen (aansluitend bij de Oostduinkerkse Karthuizerduinen)
- Het natuurreserveaat De IJzermonding
- De IJzervallei met het spaarbekken en het krekengebied

Bezienswaardigheden

- Albert I monument
- Sint-Laurensiustoren
- Eurojachthaven
- Kerk – Ramskapelle
- Kerk – Sint-Joris
- Onze Lieve Vrouwe Kerk
- Sint Bernarduskerk
- Stadshalle
- Vismijn

⁵ Bron : NIS bodembezetting 2000

- Vuurtoren aan Vierboeteweg
- Fort van Nieuwendamme
- Krommenhoek Vierboete
- Spaarbekken met de Sint-Jorissluis
- Het Sluizencomplex met de achterhaven en het pompemaal
- Westeroeverhavengeul met het Prins Mauritspark en ideeëntuin

Jeugdlokalen

- Jeugdlokalen Dudenhoflaan
- Gemeentelijke kinderboerderij
- Girolokalen en zeescouts

Verblijfsaccommodatie

Commerciële logiesvormen:

Hotelinfrastructuur :

De kern Nieuwpoort telt 14 verblijfsaccommodatie onder de vorm van hotels, pensions en motels. Samen staan ze borg voor 350 kamers. Een cluster aan verblijfsaccommodatie vindt men vnl. geconcentreerd rond de Albert I – laan. Twee grotere hotels bevinden zich langsheen de Zeedijk.

Vakantiewoningen :

- Weekendverblijfspark Polderpark
- Vakantiedorp Ysermonde
- Vakantiewoningen van Nieuwendamme

Kampeerterreinen :

Op het grondgebied zijn 4 terreinen gelegen :

- IC-camping
- Camping Riviera
- Camping CDSCA
- Camping St.-Jorishof

Mobilhomeparking :

Tot voor kort konden de kampeerwagens terecht op de niet uitgeruste parking langs de N34 ter hoogte van de oude jachthaven. Deze site is op heden niet meer toegankelijk voor kampeerwagens. Er is nood aan een geschikte locatie waar een volwaardige structuur voor kampeerwagens kan worden uitgebouwd. Een locatie wordt voorzien t.h.v. het spaarbekken.

Individuele huurvakantiewoningen en tweede verblijfsaccommodatie:

Als kustgemeente dient er rekening gehouden te worden met het belangrijk aandeel aan tweede verblijven en gehuurde appartementsgebouwen tijdens de vakantieperiode. In Nieuwpoort zijn er ongeveer 5400 tweede verblijven, wat overeenkomt met 60% van het volledige woningbestand.

De kernzone wordt gevormd door het gebied tussen de Zeedijk en de Elisalaan, met een aandeel van maar liefst 86%, de zone tussen de Elisalaan en de Louisweg (66%) en de zone rond de Albert I-laan (75%).

Socio-culturele structuur

Culturele voorzieningen

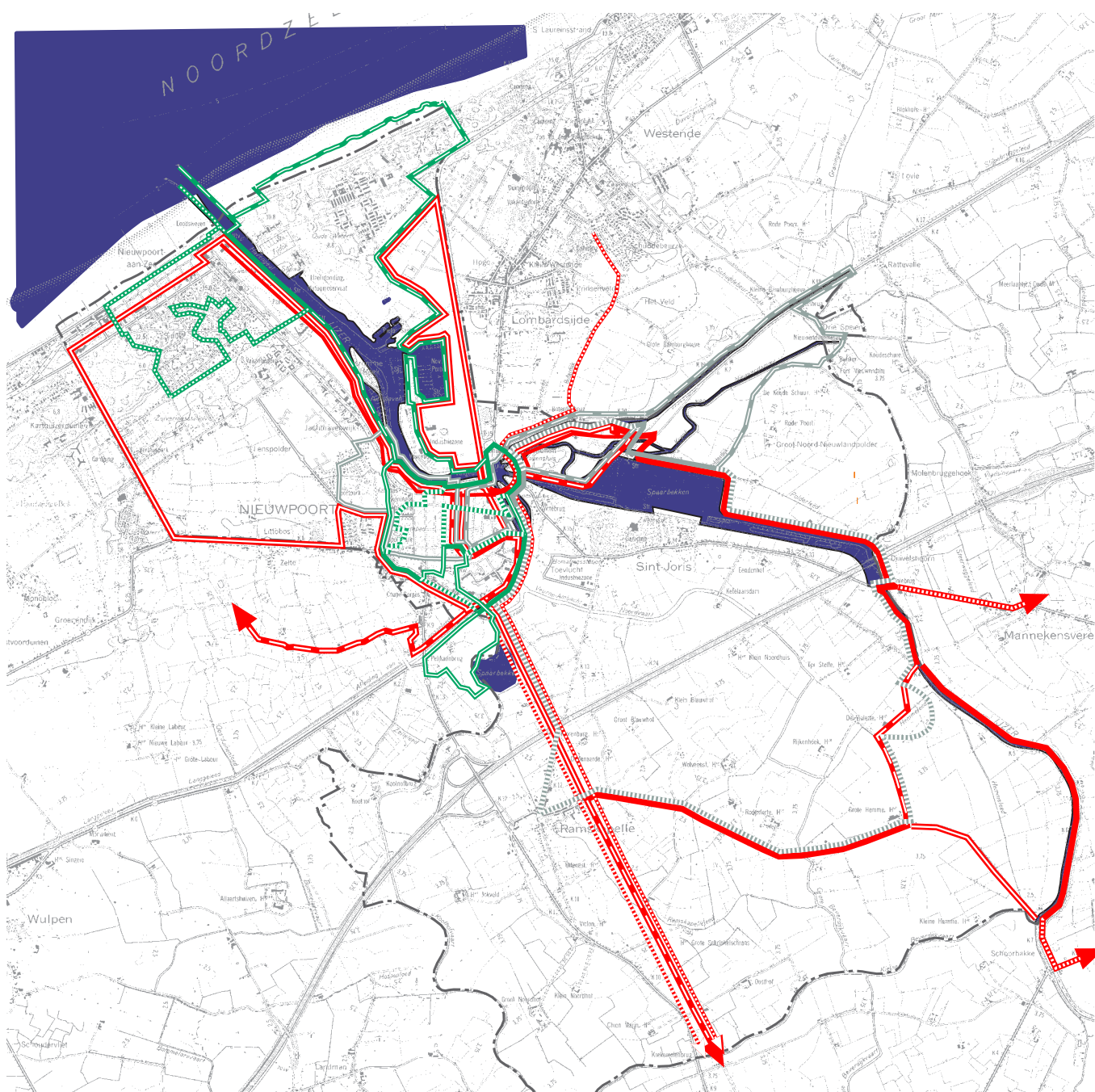
- Stadshallen (polyvalente zaal)
- Vismijn (polyvalente zaal)
- Paviljoen (polyvalente zaal)
- Cultuurhuis Hoogstraat (zaal)
- Muziekacademie Hoogstraat

- Bibliotheek
- Buurtcentrum Ramskapelle (polyvalente zaal)
- Cultureel centrum Isara

Verzorgingsinstellingen:

- Rusthuis Ten anker
- Rusthuis De Zathe
- Revalidatie centrum Ter Duinen

Kaart: Bestaande ruimtelijke structuur -fiets- en wandelroutes



Legende

fietsroute

-  Lange Lis
-  Schoorbakke
-  Hooipleteroute
-  de frontzate
-  L11 Noordzeeroute
-  Flanders cycling valey

wandelroute

-  Koolhof
-  Sandeshovewandeling
-  Iserawandeling
-  Nieuwe Ydewandeling
-  Grote Polderwandeling
-  Nieuwendammwandeling
-  Lenspolderwandeling

Dienstverlening:

- Politie / rijkswacht (door de samenvloeiing van politiediensten zal het gebouw van de rijkswacht vrij komen)
- Brandweer
- Gemeentehuis
- Containerpark (is voor een gedeelte verhuisd naar de KMO zone Noord de Noordvaart uitbreiding)

Toeristische routes

Fietsroutes :

Belangrijke routes worden gevormd langsheen het polderlandschap tussen Nieuwpoort en Veurne, en langsheen de IJzer naar Diksmuide toe

Wandelroutes :

Belangrijke aantrekkingsgebieden vormen de havengeul, Nieuwpoort–aan-zee, de IJzermonding en het polderlandschap van Ramskapelle en Sint-Joris.

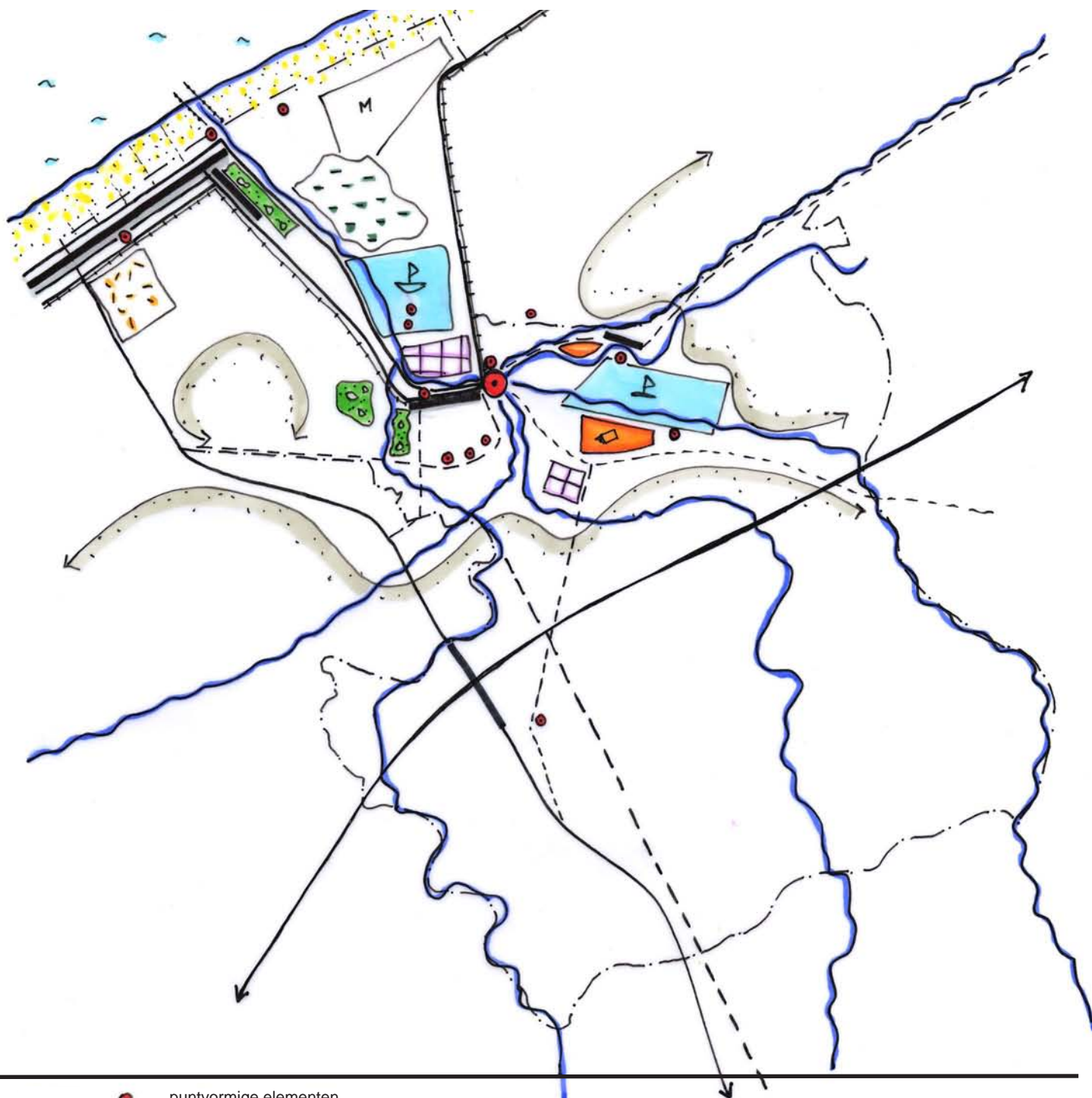
Autoroutes :








De bachten de Kupe route met als actieradius het kust- en polderlandschap tussen de IJzer en de Noordzee en de frontroute met als actieradius de Duits-Belgische frontlijn van 1914-1918 tussen Nieuwpoort, Diksmuide en Ieper.

Paardenroutes :

Er zijn geen officiële paardenroutes uitgestippeld op en door het grondgebied van Nieuwpoort.

Kaart



-  puntvormige elementen
-  lijnvormige elementen
-  tram
-  waterlopen
-  vlakvormige elementen
-  vert kale vlakken
-  horizontale vlakken

-  parken
-  natuurreservaat
-  jacht- / binnenhaven
-  bedr jven
-  duinen

-  militair domein
-  camping/vakantiepark
-  strandvlakte
-  zeevlakte
-  poldervlakte

1.2.3.6 Beeldbepalende elementen

De beeldbepalende elementen van de gemeente zijn de structuurbepalende elementen uit voorgaande (besproken) layers die tevens een 'visuele impact' hebben, ze definiëren het beeld van Nieuwpoort. Binnen deze beeldbepalende elementen zijn drie categorieën te onderscheiden: puntvormige, lineaire en vlakvormige elementen. De puntvormige elementen zijn de gebouwen die uit het oog springen omwille van hun omvang of waardevolle karakter. De lineaire elementen zijn zowel landschapselementen als verkeersinfrastructuren. De vlakvormige elementen zijn gebieden met een specifiek of uitgesproken ruimtelijk karakter.

Puntvormige elementen:

Albert I-monument, het sluizencomplex de Ganzenpoot, St.-Jorissluis, de kerktorens van Nieuwpoort-stad, Ramskapelle, St.-Joris en Nieuwpoort-bad, de St.-Laurentiustoren, de toren van de stadshallen, de vismijn, de oude vuurtoren, het loodswezengebouw, de windmolen (Lombardsijde), enkele gebouwen van Portus Novus,

Lineaire elementen:

Ten eerste hebben we een reeks *parallele lijninfrastructuren* evenwijdig met de kustlijn: het strand, de zeedijk, het appartementenlint, de Albert I-laan, de tramlijn, de Elisalaan, de Kaai, het kanaal Duinkerke-Plassendale en de A18.

Vervolgens hebben we ook een aantal *dwarse lijninfrastructuren*: de IJzer en de havengeul met staketsel, de promenade, de Albert I-laan, de tramlijn en de Kinderlaan – N355.

Verder is het hele *complex van sloten, grachten en vaarten* structurerend en beeldbepalend: De IJzer is hier toonaangevend gevolgd door het kanaal Duinkerke-Plassendale, de Koolhofvaart, de Grote Beverdijkvaart, de Oude Veurnevaart en de Kreek van Nieuwendamme.

Ook enkele *wegen* worden nog aangeduid als belangrijke lineaire componenten: de Ramskapellestraat, de Astridlaan, de Elisabethlaan - Willem Deroolaan met bijhorende bomerrij, de Canadalaan, de Brugse vaart, de Brugse steenweg en de oude spoorwegbedding.

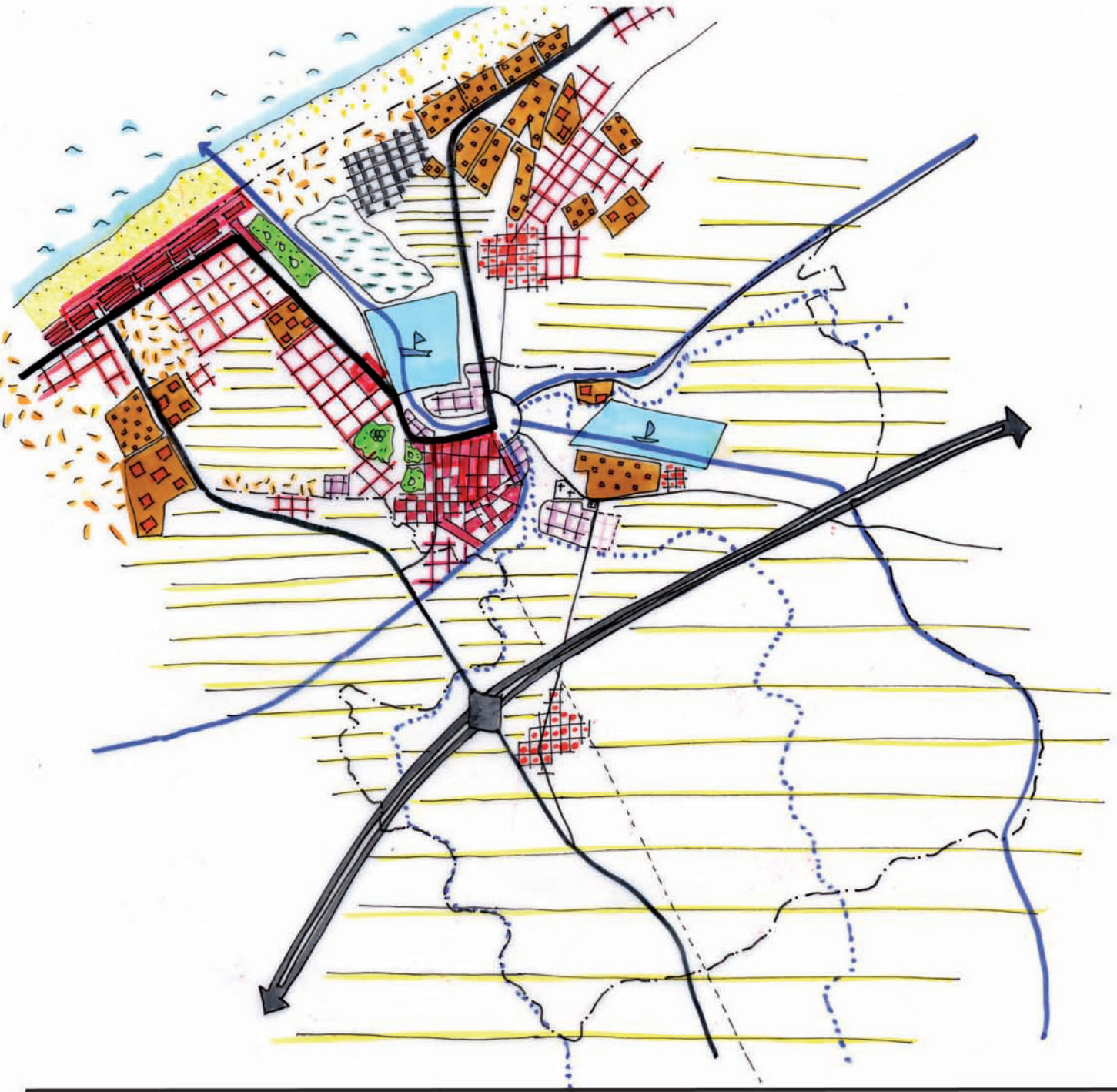
Vlakvormige elementen:

Verticale vlakken: de hoogbouw langs de dijk, de hoogbouw langs de Albert I-laan, de Kaaiwand, de brug aan de St.-Jorissluis, brug over A18.

Horizontale vlakken: het geheel van zee, strand en duinen, het jachthaven complex, het spaarbekken gebied, de Simli-duinen, het park langs de havengeul, het natuurreservaat IJzermonding, het militaire domein, het noorderhavengebied en het zandwinningsgebied, het bedrijventerrein Noord de Noordvaart, het Sportpark, het Leopold-II en Astridpark, IC-camping, vakantiewoningen Nieuwendamme, de open ruimte van de Lenspolder, het open polderlandschap.

Kaart

Schaal: 1/50000



bebouwde ruimte

-  sterkt verstedelijkt/hoogbouw
-  verstedelijkt centrum
-  residentiële wonen
-  historische dorpsclave
-  kmo gebied/ industriegebouw

-  militair domein
-  campings
-  vakantiepark/weekendverblijfspark
-  jachthavencomplex
achterhaven spaarbekken
-  concentratie van handel
horeca en diensten

open ruimte

-  strand
duinen
-  schorrenlandschap
-  kleinschalig agrarisch
polderlandschap
-  grootschalig agrarisch
polderlandschap
-  park

lijninfrastructuur

-  autosnelweg A18
-  gemeentelijke
verbindingen
-  waterlopen

1.2.3.7 Synthese van de structuurbepalende elementen

Het synthesebeeld van de onderscheiden ruimtelijke structuren brengt de hoofdcomponenten van de bestaande ruimtelijke structuur in beeld: de bebouwde ruimte, de open ruimte en de lijninfrastructuren.

Bebouwde ruimte

Bebouwingsconcentraties

- Nieuwpoort – Bad
- Nieuwpoort – Stad
- Suburbane tussenruimte tussen Nieuwpoort bad en stad.
- Sint-Joris
- Ramskapelle

Activiteitzones

- Het industrieterrein gelegen ten noorden van Nieuwpoort Stad, langsheen de IJzermonding.
- Het terrein met de vismijn ingesloten tussen de Albert I-laan en de IJzermonding
- Het bedrijventerrein langsheen de Canadalaan
- Het bedrijventerrein ten oosten van Nieuwpoort Stad, nl. Noord de Noordvaart met bijhorende uitbreiding
- De cluster van grootschalige bedrijvigheid langsheen de Pieter Deswartelaan binnen Nieuwpoort – Stad.
- Havencomplexen: jachthaven, visserij, handelshaven en de achterhaven (spaarbekken)
- Concentraties van handel, horeca en diensten in Nieuwpoort-bad(zeedijk/Albert I-laan), Nieuwpoort-stad (Kaai/Marktstraat, Langestraat, Marktplein), het kleinhandelslint (Albert I-laan)

Open ruimte

- Strandlandschap
- Duinenlandschap
- Slikken – en schorrenlandschap
- Het agrarisch poldergebied

Lijninfrastructuren

Infrastructuur

- de hoofdontsluitingsas A18

Intergemeentelijke verbindingen

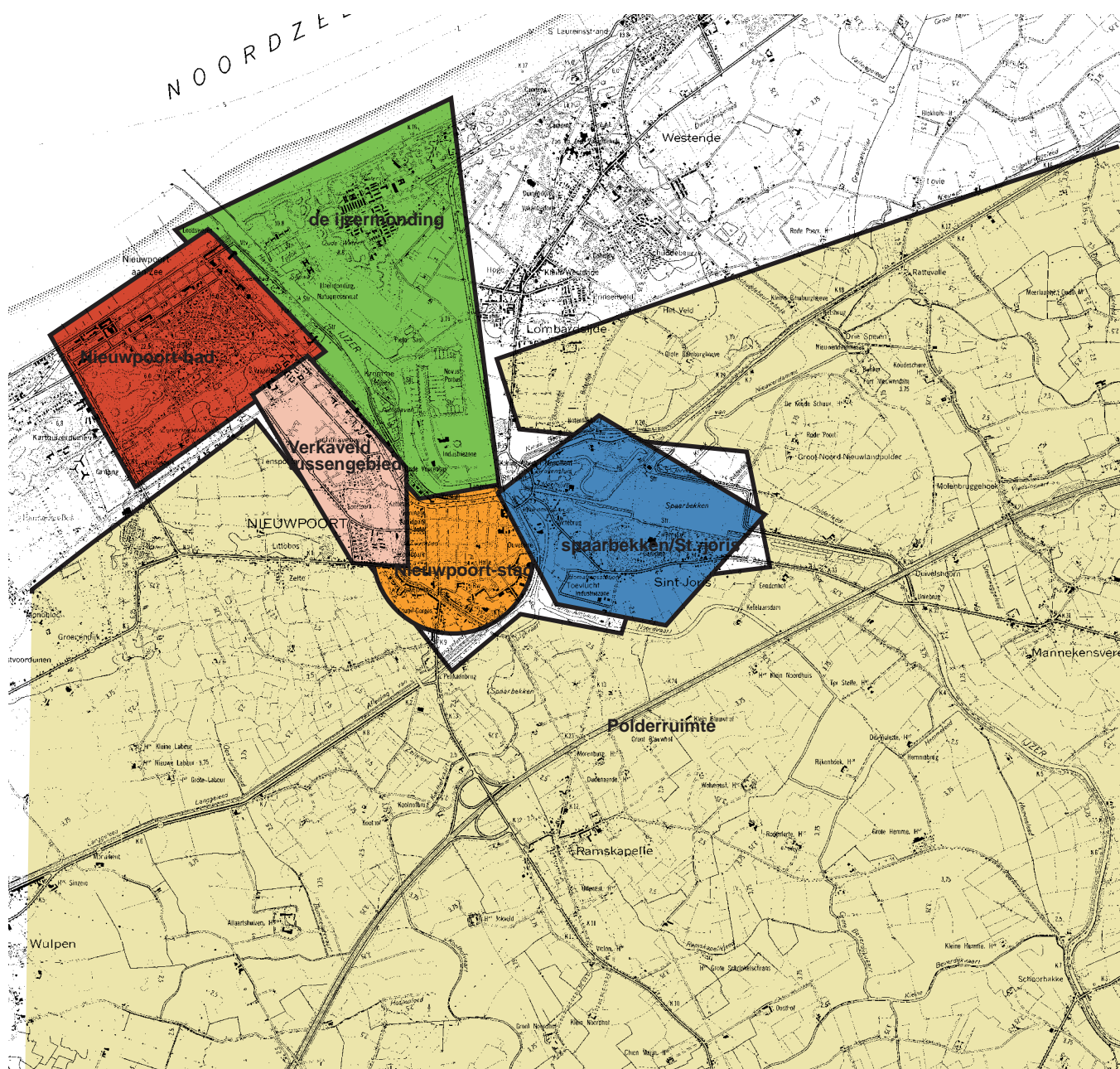
- N34 : vormt de verbinding tussen Westende, Nieuwpoort en Koksijde
- N 318 : Nieuwpoort-Stad – Lombardsijde
- N 358 : Nieuwpoort-Stad – Slijpe
- N 367 : Nieuwpoort-Stad – Sint – Joris
- N 356 : Sint-Joris – Ramskapelle
- N 355 : Nieuwpoort – Diksmuide
- N 39 : Nieuwpoort – Veurne
- N 396 : Nieuwpoort-Stad – Oostduinkerke-Dorp - Koksijde-Dorp

Waterlopen

- het kanaal Nieuwpoort-Plassendale
- het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke
- de IJzer
- de kreek van Nieuwendamme,
- Veurne-Ambacht
- de Noordvaart

Kaart

Schaal: 1/50000



Legende

 entiteit

1.3 Intragemeentelijk niveau (micro schaal)

1.3.1 Entiteiten binnen de bestaande ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur is door de samenhang en het voorkomen van de onderscheiden ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifieke gemeenschappelijke ruimtelijke kenmerken. Deze differentiatie vormt de aanleiding om afzonderlijke ruimtelijke entiteiten te benoemen. Dit laat ons tevens toe om in het richtinggevend gedeelte voor elk deelgebied een specifiek beleid uit te tekenen.

De ruimtelijk eigenheid van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Ze vragen dan ook om een specifiek beleid. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt per entiteit een gebiedsgerichte visie uitgewerkt, op basis van de gebiedseigen kenmerken en inspeland op de kansen en beperkingen mede gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur.

In Nieuwpoort worden 6 entiteiten (Nieuwpoort-bad, Verkavelde tussengebied, Nieuwpoort-stad, Spaarbekken/St.-Joris, IJzermonding en de Polderruimte) onderscheiden. Deze zes verschillende entiteiten hebben uiteenlopende karakters (vb overwegend bebouwde ruimte of open ruimte). Dat het niet eenvoudig is om deze entiteiten scherp te omlijnen is duidelijk en onvermijdelijk krijgt men te maken met overlappingsen. Verder is het duidelijk dat deze entiteiten, zoals ze in elkaar overvloeien, ook niet stoppen aan de gemeentegrenzen en op een hoger schaalniveau gaan deel uitmaken van grotere gebieden. Indien relevant voor de beleidsacties worden de entiteiten nog verder gedifferentieerd in een aantal ruimtelijke fragmenten. In specifieke gevallen kunnen deze fragmenten de ruimtelijke entiteiten overschrijden.

In onderstaande tekst wordt per ruimtelijke entiteit de specifieke ruimtelijke structuur weergegeven aan de hand van een korte beschrijving van de relevante componenten: de bebouwde ruimte, de open ruimte en de lijninfrastructuren. In volgorde van bespreken gaat het om de volgende entiteiten:

Nieuwpoort-bad, begrensd door enerzijds de havengeul en de gemeentegrens en anderzijds de zee en de Lenspolder bestaat uit een aaneenschakeling van grote appartementsblokken, een tuinwijk, clusters van vakantieverblijven en een duinenrelict. De kansen van dit gebied liggen in hoofdzaak in het versterken van het toeristisch recreatief apparaat, het linken met het IJzerfront, het verbeteren van de verkeersleefbaarheid en het kwalitatief versterken van compacte stedelijkheid waarbinnen de eigenheid van de verschillende typologieën behouden wordt.

Het verkavelde tussengebied bestaat voornamelijk uit de suburbane woonuitbreiding die Nieuwpoort-bad en Nieuwpoort-stad morfologisch bindt. De potenties voor dit gebied liggen in het kwalitatief verbinden van de twee kernen en in het versterken van de linken met de jachthavens en de Lenspolder .

Nieuwpoort-stad wordt gekenmerkt door zijn compactheid (gesloten bebouwing volgens een historisch dambordpatroon) en de sterke begrenzing (waterinfrastructuur). De uitdaging bestaat erin deze elementen verder kwalitatief uit te werken met extra aandacht voor de overgang naar de polderruimte, de relatie met het waterfront en kwalitatieve inbreidingsprojecten in de zuidelijke rand van Nieuwpoort-stad.

De entiteit Spaarbekken/St.-Joris is onafgewerkt, onsaamenhangend en heeft een verscheiden en minder identificeerbare morfologie. Dit gebied houdt potenties in zich inzake het verder invullen van toeristisch-recreatieve activiteiten/ bedrijvigheid/groene linken waardoor de relatie met het achterliggende polderlandschap en Nieuwpoort-stad versterkt wordt met aandacht voor kwalitatieve randafwerking.

De IJzermonding is sterk begrensd en bepaald door de Albert I-laan, de IJzer en de zee. Voor de ontwikkeling van dit gebied zijn er twee belangrijke peilers, de toeristisch-recreatieve activiteiten rond de jachthavens en uitbouwen van de IJzermonding met nadruk op natuurontwikkeling.

De Polderruimte wordt voornamelijk gestructureerd door de landbouw en de talrijke polderwaterlopen. Binnen deze entiteit onderscheiden we Ramskapelle als dorpskern. Het beleid in de toekomst dient zich vooral te richten naar het behoud van het open karakter waarbij grondgebonden landbouw de hoofddrager blijft en waarbinnen Ramskapelle het karakter van landelijke dorpskern dient te behouden.

GRS NIEUWPOORT
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Intrageemeentelijk niveau

Opdrachtgever : Gemeente Nieuwpoort

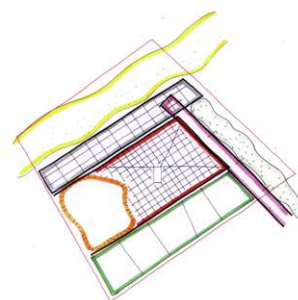
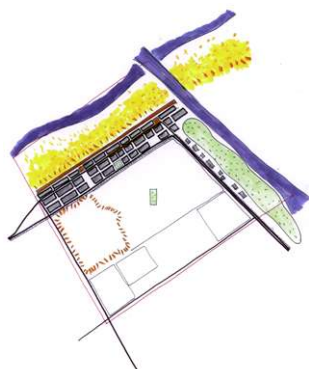
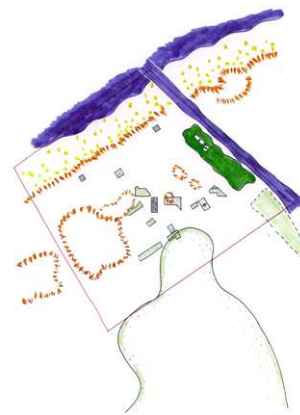
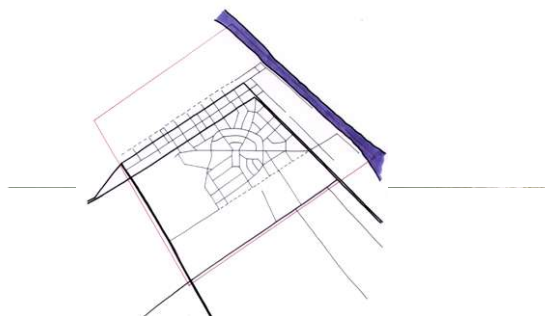
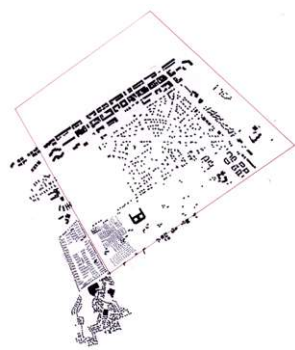
Opdrachthouder : 

Baron Ruzettelaan 35 8310 Brugge
Tel. 050/36 71 71 Fax 050/ 35 68 49

Kaart: Nieuwpoort bad



Verschaald



Legende

1.3.1.1 Nieuwpoort bad

FYSIEK RUIMTELIJKE KENMERKEN EN RUIMTELIJK STRUCTUURBEPALLENDE ELEMENTEN

De deelruimte Nieuwpoort-bad wordt begrensd door de Noordzee, de IJzermonding, de Lenspolder en de gemeentegrens. De hoogbouw, duinen en weekendverblijfparken lopen grensoverschrijdend verder (Koksijde).

Binnen deze entiteit domineert de bebouwde ruimte. Hierin is een ruime variatie van bebouwing, bouwhoogtes, dichtheden, typologieën, architecturaal voorkomen (materiaal, stijlen, vormen, ...) terug te vinden waardoor het gebied bestaat uit vrij afwisselende deelfragmenten.

Naast de typische hoogbouw langsheen de kustlijn komen in Nieuwpoort Bad ook appartementsvilla's en villawijken met lage dichtheid voor. De recente appartementsgebouwen zijn hoger en grootschaliger, ze beslaan een volledig bouwblok en staan centraal gepositioneerd tegenover de oudere en kleinere appartementsgebouwen. Aan de zuidzijde van de Elisalaan bevindt zich de tuinwijk Simli. Deze wijk is volgens een min of meer radiaal patroon gebouwd op de voormalige duinen. De bebouwing is open en kleinschalig. Ten zuiden van de Simliwijk en –duinen liggen het weekendverblijfpark Polderpark, het revalidatiecentrum Ter duinen en de vakantiewoningen Ysermonde. De bebouwing langs de Albert I-laan is heterogeen van vorm, met zowel grote appartementsblokken als clusters van kleinschalige vakantieverblijven. De ontwikkeling van grootschalige appartementsblokken langs de Albert I-laan zet zich verder voort.

De belangrijkste elementen binnen de open ruimte structuur van Nieuwpoort Bad zijn zee, strand, duinen, polder en de IJzermonding. Dit oorspronkelijke landschap is sterk aangetast en vervaagd als gevolg van de verstedelijking van de kust.

De ecologische waarde van het strand en de duinen is sterk gereduceerd door het toeristisch-recreatief gebruik, de duinengordel is tot een dunne streep herleid langs de zeedijk.

Meer landinwaarts liggen de Simliduinen die landschapsecologisch gezien deel uit maken van de Kartuizerduinen op Oostduinkerks grondgebied. Het zijn stabiele, gefixeerde duinen met een sterk golvend reliëf en aaneengesloten duingraslanden en duindoornstruwelen. Dit duingebied is relatief beperkt en nagenoeg volledig omgeven door bebouwing, zelfs een groot deel van Simliduinen is geurbaniseerd door de Simliwijk. De duinen zijn bijna volledig publiek toegankelijk.

De strook langsheen de havengeul is een mozaïk gevormd door het Prins Mauritspark, de sportinfrastructuur ter hoogte van de Floreal club, Westdiep, een parking, een stuk akkerland, kleine tuintjes...

Ook in wegenistypologieën is een sterke variatie terug te vinden, o.a. de hoofdassen waarop de verzorgingssector is geënt en sterk gericht is op het toeristische, economische aspect van Nieuwpoort Bad, en daarnaast het typische kleinschalige en kronkelige patroon van de villawijk in het verlengde van het duinengebied.

De voornaamste lijninfrastructuren vormen de kustverdediging en de kustverbindingsweg, nl. de Albert I-laan, die zich langs de kustlijn ontdebelt in de Elisalaan samen met de tramlijn, de havengeul en de Kinderlaan. De Victorlaan begrenst de entiteit in zuidelijke richting.

In de Simliwijk vormen de lokale wegen een radiaal patroon vertrekkende vanuit het Guido Gezelleplein, tussen de radialen lopen er kronkelende verbindingstraatjes.

FUNCTIONEEL RUIMTELIJKE KENMERKEN

Toerisme en recreatie vormen samen met het wonen de voornaamste functie. Naarmate men zich verder van het strand en de zeedijk verwijderd, richten de functies zich steeds minder op het toerisme en meer op het wonen van de lokale bevolking.

De voornaamste verzorgingsas (combinatie van horecavoorzieningen en detailhandel) binnen Nieuwpoort bad is voornamelijk geënt op de toeristisch-recreatieve structuur en loopt parallel met de zeedijk en de Albert I-laan. De band van hoogbouw langs de zeedijk zijn voornamelijk appartementen met op de benedenverdieping horecavoorzieningen en detailhandel.

De toeristisch-recreatieve infrastructuur zijn voornamelijk geconcentreerd langs het zeefront en langs de havengeul. In het zuiden van de entiteit liggen drie clusters van verblijfsrecreatie: het weekendverblijfpark Polderpark met kleine weekendverblijven, het vakantiedorp Yzermonde en het revalidatiecentrum Ter Duinen.

RUIMTELIJKE FRAGMENTEN

- De kuststrook
- De aaneengesloten band van hoogbouw parallel met de Zeedijk
- De Kartuizer-en Simli-duinen en de villawijk
- Het gebied tussen de Victorlaan en de Louisweg dat voornamelijk gericht is naar toeristische activiteiten van Nieuwpoort bad en dat landschappelijk aansluit bij de polderruimte
- De Albert I-laan en het park langs de havengeul

KNELPUNTEN

- Leefbaarheids -en parkeerproblematiek in de Simliwijk in toeristisch seizoen
- Algemeen tekort aan parkeervoorzieningen in toeristisch seizoen
- De verkeersleefbaarheid en de kwaliteit van het openbare domein in de Albert I laan komt in het gedrang door het doorgaand verkeer
- Het sluipverkeer in de Franslaan
- Elisalaan onveilig voor de fietsers
- Kustram brengt enkele onveilige situaties met zich mee
- De kwaliteit van het openbaar domein ter hoogte van de Zeedijk en het Loodswezenplein
- De belevingskwaliteit ter hoogte van de 'toegangspoort': Kinderlaan – Elisalaan
- Kwaliteitsverlies door maximalisering, verhoging van het aantal bouwlagen, weinig esthetisch geheel van de 'atlantic wall'
- Hoge druk op de kuststrook in seizoen en hoge bouw- en grondprijzen


KWALITEITEN EN KANSEN

- De aanleg van de Promenade als kwalitatieve doorstroom naar Nieuwpoort-stad
- De aanleg van het Mauritspark
- De (gedeeltelijke) herinrichting van de Albert I-laan als shopping as
- De ruimtelijk kwaliteit van de Simliwijk
- De aanwezigheid van het strand, de zee en de IJzer
- De restanten van de Simli III duinen (*natuurgebied*)
- De aanwezigheid van het staketsel

GRS NIEUWPOORT
INFORMATIEF GEDEELTE

Ruimtelijke context: Intrageemeentelijk niveau

Opdrachtgever :Gemeente Nieuwpoort

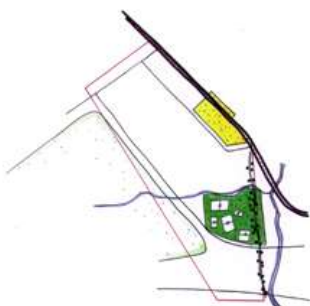
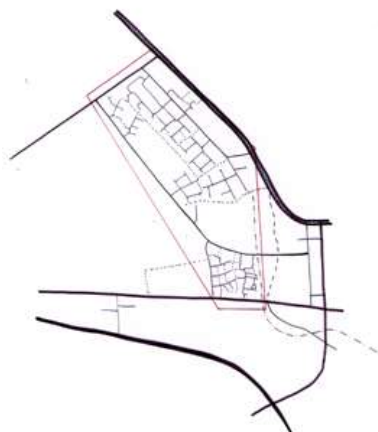
Opdrachthouder : 

Baron Ruzettelaan 35 8310 Brugge
Tel. 050/36 71 71 Fax 050/ 35 68 49

Kaart: functioneel ruimtelijke elementen



verschaald



Legende

1.3.1.2 Het verkavelde tussengebied

FYSIEK RUIMTELIJKE KENMERKEN EN RUIMTELIJK STRUCTUURBEPALLENDE ELEMENTEN

Nieuwpoort Stad en Nieuwpoort Bad zijn recentelijk aaneengeroeid door de suburbane woonuitbreidingen ten westen van de Albert I-laan.

De bebouwde ruimte bestaat hoofdzakelijk uit residentiële en sociale verkavelingen en vertoont een homogeen karakter. Het betreft hoofdzakelijk woonuitbreidingen volgens een traditioneel patroon van pijpenkoppen. De Jachthavenwijk, gesitueerd tussen de Jozef Cardijnlaan en de Dudenhofenlaan, bestaat uit open bebouwing terwijl de Stuiverwijk, tussen de Stationslaan en de Canadalaan, is opgebouwd uit clusters aaneengeschaalde sociale woningen.

De belangrijkste lijninfrastructuur binnen de entiteit is de Albert I-laan samen met de tramlijn. Daarnaast ontsluiten en/of begrenzen de Jozef Cardijnlaan, de Dudenhofenlaan, de Victorlaan en de Canadalaan deze entiteit. De overige wegen zijn doodlopende ontsluitingsstraten, waartussen zich een fiets- en voetgangersnet bevindt. De oude spoorwegbedding en de Oude Veurnevaart met wandelpad vormen een markant lineair element en grens naar Nieuwpoort Stad.

De belangrijkste groenelementen binnen de entiteit worden gevormd door het parkcomplex bestaande uit: het Sportpark, het avonturen speelplein, de Kinderboerderij, de oude spoorwegbedding met beplanting, de Oude Veurnevaart, de Waterlooop zonder naam en aansluitend het Koningin Astridpark en het Leopold II park met zijn sportinfrastructuur.

FUNCTIONEEL RUIMTELIJKE KENMERKEN

Wonen vormt de belangrijkste functie binnen het gebied, met uitzondering van de bebouwing langsheen de Albert I-laan waar zich enkele grootschalige winkels, bedrijfstjes en appartementsgebouwen bevinden. Recreatieve accommodaties worden gevormd in de overgangszone naar Nieuwpoort – Stad, door het sportpark en de kinderboerderij.

RUIMTELIJKE FRAGMENTEN

- De Jachthavenwijk
- De Albert I-laan met grootschalige bebouwing
- De Stuiverwijk
- Het park- en sportcomplex

KNELPUNTEN

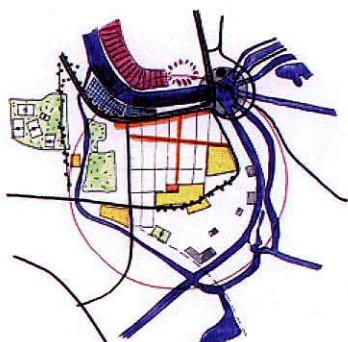
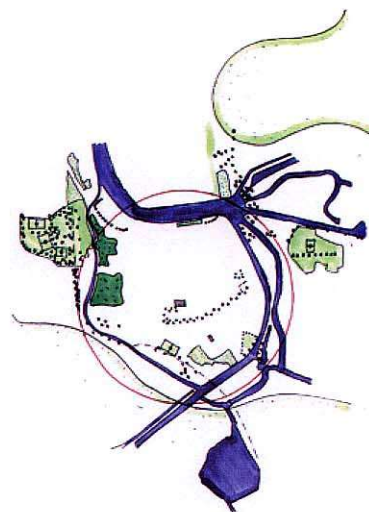
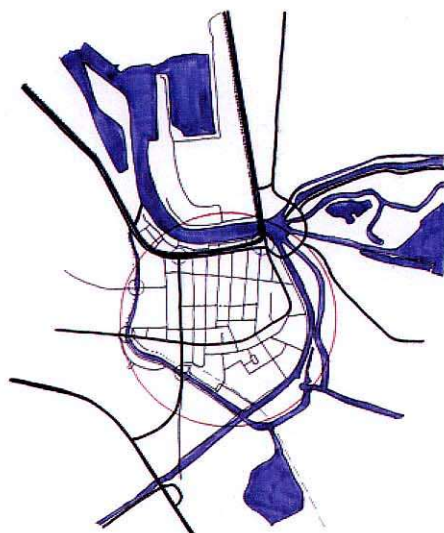
- De Albert I-laan als barrière tussen de Jachthavenwijk en het IJzerfront
- De Albert I-laan als drukke en gevaarlijke verkeersader
- Nood aan uitbreiding van de sportinfrastructuur
- Gebrekkige samenhang met zowel Nieuwpoort-stad als Nieuwpoort-bad

KWALITEITEN EN KANSEN

- De oude spoorwegbedding, de Oude Veurnevaart en de Waterlooop zonder naam
- Het sportpark en de kinderboerderij
- Aanwezigheid van vrijliggende kavels



Verschaald



1.3.1.3 Nieuwpoort Stad

FYSIEK RUIMTELIJKE KENMERKEN EN RUIMTELIJK STRUCTUURBEPALLENDE ELEMENTEN

Nieuwpoort Stad wordt gekenmerkt door gesloten bouwblokken langs een regelmatig rechthoekig stratenpatroon, haaks op de Albert I - laan.

De bebouwde ruimte binnen de entiteit vertoont in de historische kern een sterk geconcentreerd homogeen karakter dat is opgebouwd volgens een rasterpatroon dat gesloten bouwblokken vormt. De bebouwing is, buiten enkele kenmerkende torens, overwegend laag, gemiddeld twee à drie bouwlagen. Door de volledige heropbouw na de Eerste Wereldoorlog is de bebouwing zeer homogeen.

De zuidelijk rand wordt meer gekenmerkt door een verspreid heterogeen karakter en bestaat uit ongeordende en uiteenlopende elementen, een oude arbeiderssite gegroepeerd rond een pleintje, nieuwe sociale woonblokken, een gemeentelijke opslagplaats, de rijkswacht, een voetbalveld en industriële en ambachtelijke activiteiten langs het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke.

De overgang tussen deze twee zones wordt gevormd door de Willem De Rooiaan en enkele grootschalige elementen zoals de kerk, de beiaardtoren, de stadshallen, het Stadhuis, de schoolcomplexen,

Een zone van open en half open bebouwing treffen we aan ten westen van de Astridlaan en in de onmiddellijke omgeving van de parken.

Gesloten en half open lintbebouwing is historisch gegroeid langs de Oude Veurnevaart en de Spoorwegstraat. Tussen de Albert I-laan en de IJzermonding bevinden zich nog enkele grootschalige gebouwen die betrekking hebben op het vis en jacht gebeuren, met als belangrijkste de vismijn.

De open, publieke ruimte bestaat enerzijds uit parken zoals het Leopold II park, het Koningin Astridpark met aansluitend het sportpark en de kinderboerderij en anderzijds uit de waterfronten van de omringende waterwegen: de IJzer, het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke, Veurne-Ambacht, de Oude Veurnevaart en het samenkomen van zes waterwegen.

Beeldbepalende groene elementen worden daarnaast gevormd door de dubbele bomenrij aan weerszijden van de Willem De Rooiaan, de groenaanleg rond de kerk en de beplanting rond de oude spoorwegbedding en rond de sluizen.

Enkele lijninfrastructuren zijn dominerend voor de ontwikkeling van de nederzettingsstructuur, ze vorm(d)en samen een dubbele cirkelvormige begrenzing: de IJzer en de Albert I laan, het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke en Veurne-Ambacht, de Oude Veurnevaart en de oude spoorwegbedding.

De kern van Nieuwpoort Stad is ontsloten door een beperkt aantal poorten. De belangrijkste is het sluizencomplex de Ganzenpoot, een belangrijk knooppunt van verschillende wegen en waterlopen, het fungeert als belangrijkste toegangscomplex tot Nieuwpoort Stad. De overige toegangen worden verleend door de Astridlaan, de Canadalaan en de Stationslaan.

De wegen in de historische kern vormen een duidelijk rasterpatroon loodrecht op de Albert I-laan.

FUNCTIONEEL RUIMTELIJKE KENMERKEN

De historische kern wordt gekenmerkt door een combinatie van wonen en kernvoorzieningen, waaronder kleinhandel, horeca en gemeenschapsvoorzieningen.

De zuidelijke rand van Nieuwpoort-stad wordt gekenmerkt door heterogene functies en herbergt o.a. openbare diensten waaronder een gemeentelijk opslagplaats en de rijkswacht, een voetbalveld en industriële en ambachtelijke activiteiten langs het kanaal Nieuwpoort – Duinkerke.

In het verlengde van de Jachthaven vormt De Kaai een concentratiepool met vnl. viswinkels en handel- en horecafaciliteiten.

RUIMTELIJKE FRAGMENTEN

- Het historisch stadscentrum in het rasterpatroon
- Een cluster met grootschalige bebouwing, o.a. de kerk, de Stadshallen, het Stadhuis, beiaardtoren, een scholencomplex, ...
- De ongeordende zuidelijke gordel
- Het parkencomplex
- De zuidelijke bebouwing 'extra muros'
- De vissers – en handelshaven, kaai en Albert I laan
- De Ganzenpoot

KNELPUNTEN

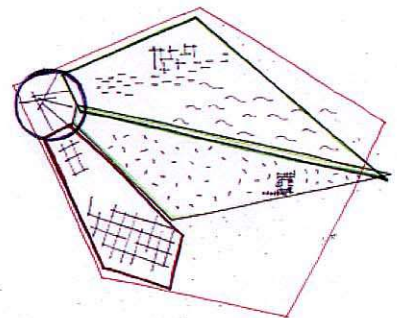
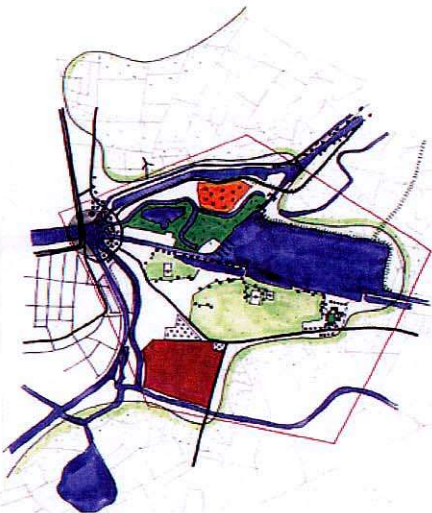
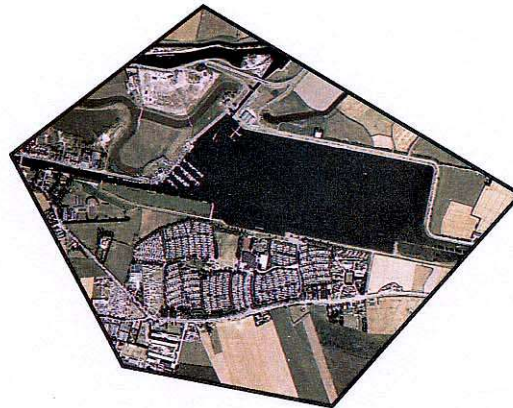
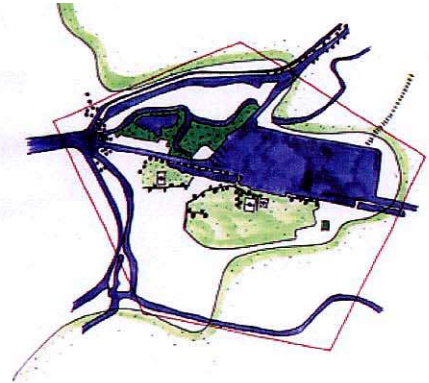
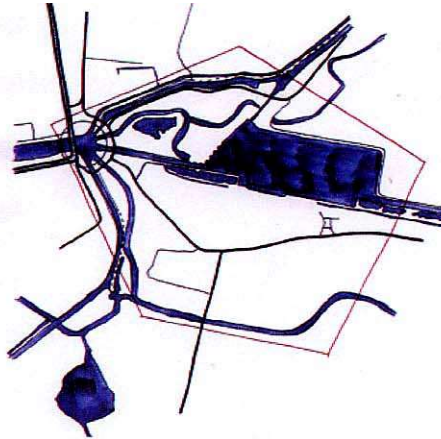
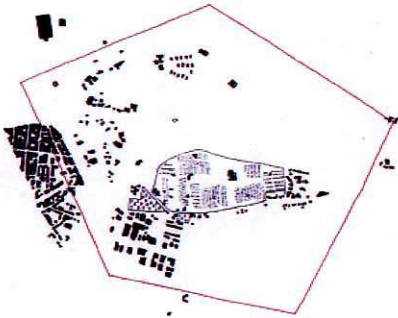
- De verkeersleefbaarheid en de verblijfskwaliteit, vnl. gevaar in de schoolomgeving en langs de doortochtstraten de Willem Deroolaan, Langestraat
- Veel doorgaand verkeer op de Albert I-laan / Astridlaan
- Overgang tussen bebouwde ruimte en open ruimte, relatie met de polders
- Er zijn nog ontbrekende schakels in het fietsnetwerk, fietsveiligheid
- Gebrekkige relatie tussen de stad en de jachthaven en de achterhaven aan het Spaarbekken
- De verlaten en vervuilde gronden (wordt momenteel gesaneerd) in de zuidelijke gordel
- Storende bedrijvigheid langs de Pieter Deswartelaan en op het schiereiland aan de vaart Veurne-ambacht, het ongeordend en heterogeen karakter
- De aanwezigheid van het containerpark in de binnenstad, is reeds gedeeltelijk geherlocaliseerd naar het bedrijventerrein Noord de Noordvaart.
- Verkeerssituatie van het sluizencomplex

KWALITEITEN EN KANSEN

- De aanwezigheid van de kanalen rond Nieuwpoort-stad
- De historisch, compacte dambordstructuur
- Aanwezigheid van waardevolle gebouwen en historische sites
- Het Leopold-II park en Astridpark
- De heraanleg van de Kaai met het vissers- en jachtgebeuren
- De heraanleg van de Markt en de Marktstraat
- Het sluizencomplex de Ganzenpoot



Verschaald



1.3.1.4 Spaarbekken St-Joris

FYSIEK RUIMTELIJKE KENMERKEN EN RUIMTELIJK STRUCTUURBEPALENDE ELEMENTEN

De Ganzenpoot aan de IJzermonding vormt een scharnierpunt van waaruit verschillende stromen vertrekken nl. de IJzer met het spaarbekken, het kanaal Nieuwpoort-Plassendale, het Nieuw Bedelf, de Kreek van Nieuwendamme, de Noordvaart, Veurne-Ambacht en het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke.

Het gebied rond dit zesmazig net kent een meervoudig gebruik: wonen, bedrijvigheid, natuur en recreatie.

De bebouwde ruimte binnen de entiteit vertoont een verspreid en sterk heterogeen karakter. De ruimte langs de invalswegen, met name de Brugsevaart en de Brugsesteenweg en langs de IJzer, worden gekarakteriseerd door oudere woningen en kleine bedrijfjes, door St.-Joris en Oud St.-Joris. Tussen de Nieuwendammekreek en de Brugsevaart ontwikkelde zich een weekendverblijfpark. De grootschalige bebouwing is voornamelijk geconcentreerd in de KMO-zone Noord de Noordvaart. De sportinfrastructuur van Bloso en VVW de Westhoek en enkele permanente bouwwerken op de camping zijn genererend voor de omgeving.

De voornaamste lijninfrastructuren binnen de entiteit zijn de toegangswegen (N367, N358), de Ramskapellestraat die de KMO-zone rechtstreeks met de A18 verbindt, het sluizencomplex en verdeelpunt de Ganzenpoot. Dominante lineaire elementen binnen deze entiteit zijn de talrijke waterlopen.

De belangrijkste elementen binnen de natuurlijke structuur van deze entiteit zijn de talrijke waterlopen, de daarbij aansluitende putten en de omringende polderruimte.

De buitengrenzen van de entiteit worden gevormd door een aaneengesloten polderlandschap, gekenmerkt door een vlak en laag reliëf, agrarisch bodemgebruik, kleine percelering (Nieuwlandpolder), talrijke afwateringssloten en kanalen, karakteristieke hoeves en landelijke dorpen zoals St.-Joris.

Het Spaarbekken en de zandwinningputten van St.-Joris en Gravensluis zijn biologisch waardevolle gebieden die dateren van de jaren '70. De oevers van het Spaarbekken worden gekenmerkt door restanten van het oorspronkelijke polderlandschap, een brede rietkraag, stroken hooiland en zandontginningsputten die dienst doen als visvijvers met gevarieerde oever- en moerasvegetatie.

De kreek van Nieuwendamme is één van de weinige overblijfselen van de oude IJzermeanders. De bochtige kreek is van ecologisch en historisch belang en bezit talrijke visueel landschappelijke kwaliteiten.

Structuurbepalende groenelementen worden tevens gevormd door de Polderdijk, de verhoogde wegbermen, de beplanting langs de waterlopen, het St.-Jorisplein en het militaire kerkhof.

FUNCTIONEEL RUIMTELIJKE KENMERKEN

Buiten Sint-Joris wordt de entiteit hoofdzakelijk gedomineerd door recreatieve en economische functies. Enerzijds het recreatief gebeuren rond het spaarbekken met zowel watersportfuncties als verblijfsrecreatieve functies en anderzijds de bedrijvigheid langsheen het bedrijventerrein Noord De Noordvaart.

RUIMTELIJKE FRAGMENTEN:

- Het waterspaarbekken met het krekengebied en recreatie zone
- Sint-Joris met sportactiviteiten en verblijfsrecreatie
- De ambachtelijke zone Noord de Noordvaart
- Het sluizencomplex de Ganzenpoot

KNELPUNTEN

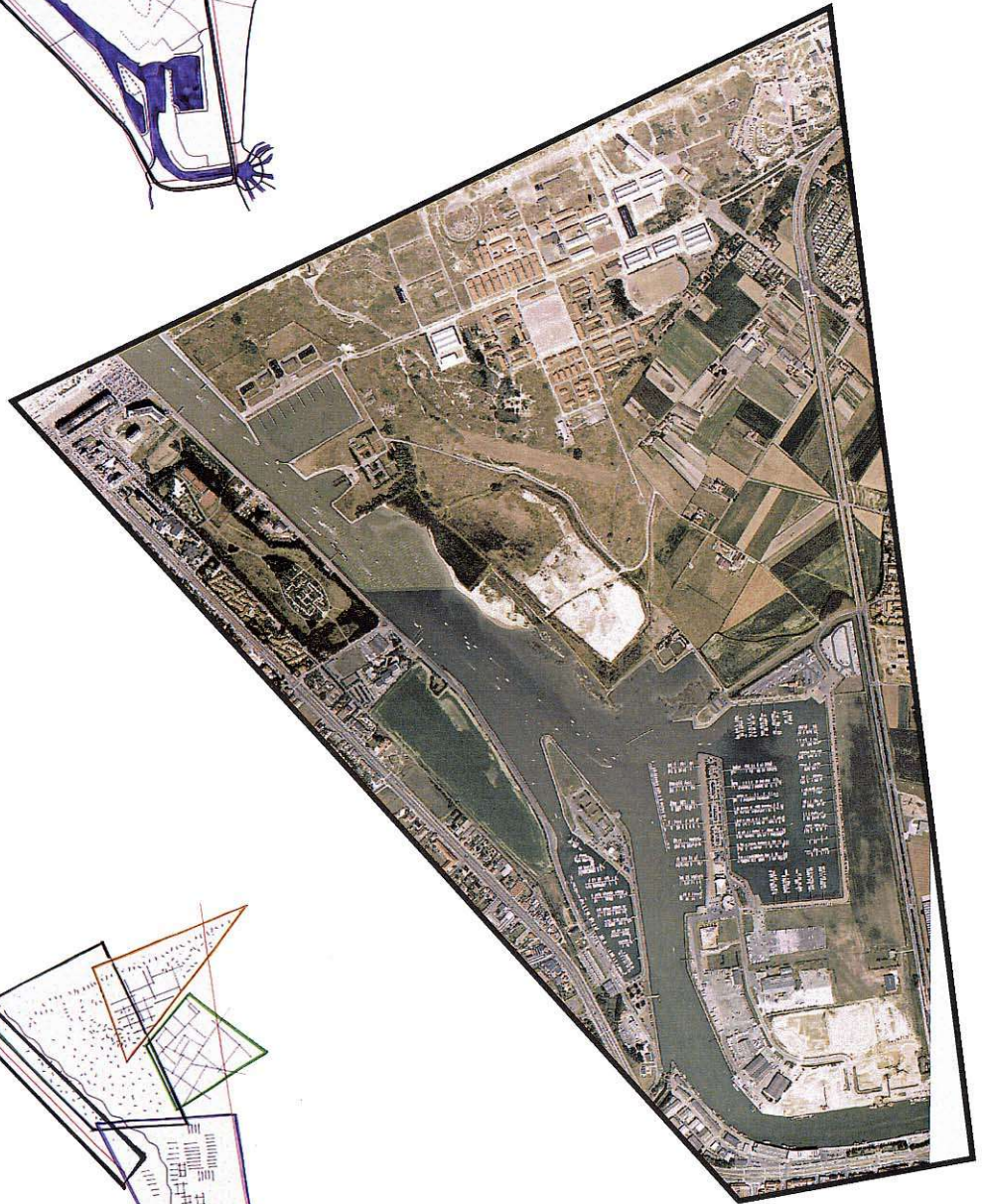
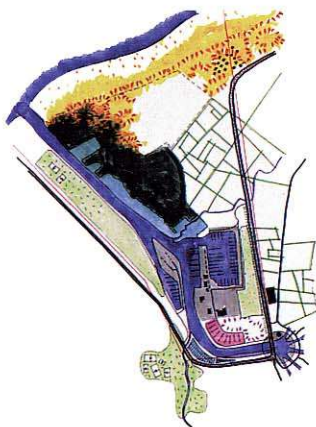
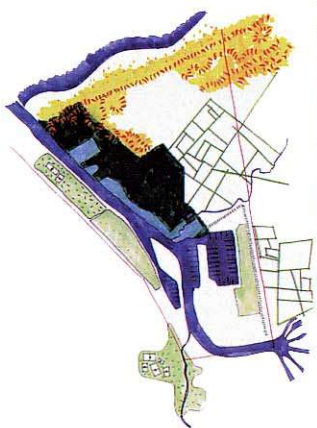
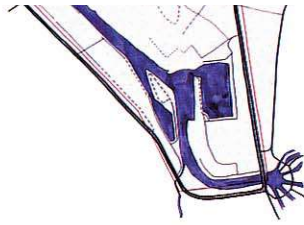
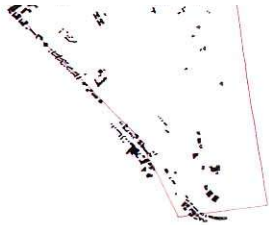
- De verbinding met Nieuwpoort-stad
- De ongedefinieerdheid en de onsamenhangendheid van het gebied tussen de Brugse vaart en het Spaarbekken.

KWALITEITEN EN KANSEN

- De uitstraling van het St.-Jorisplein
- De waterinfrastructuur (IJzer, Spaarbekken, verschillende vaarten, Nieuwendamme kreek)
- De binnenhaven met bijhorende sportinfrastructuur
- Waardevolle kreek, dijken en bermen
- Goed ontsloten bedrijventerrein met uitbreidingsmogelijkheden
- Beschikbaar terrein voor watergebonden toeristisch-recreatieve activiteiten



Verschaald



1.3.1.5 De IJzermonding

FYSIEK RUIMTELIJKE KENMERKEN EN RUIMTELIJK STRUCTUURBEPALENDE ELEMENTEN

Het dominante structuurbepalende element binnen de entiteit, nl. de IJzermonding, vormt de drager van zowel de economische, toeristisch-recreatieve als ecologische ontwikkeling.

De bebouwde ruimte aan de oostzijde van de IJzermonding is beperkt en wordt gecreëerd door de geïsoleerde bebouwing van het militaire domein (combinatie van strak geordende gelijkvormige blokken en willekeurige langwerpige vakantiehuisjes in het nabijgelegen natuurgebied) en de gebouwen die aansluiten bij de jacht-, handels- en vissershaven.

Het havengebied kent voornamelijk grootschalige bouwwerken, bestaande uit loodsen, bedrijfsgebouwen, clubhuizen voor de talrijke watersportverenigingen en de vismijn.

Aan de westzijde van de havengeul, aansluitend bij Nieuwpoort Bad, treffen we meer bebouwing aan. De kustweg doet dienst als magneet voor bebouwing met een vrij heterogeen karakter. In het agrarisch gebied komen verspreide bebouwing en serres voor.

De voornaamste lijninfrastructuren binnen de entiteit worden gevormd door de Albert I-laan in combinatie met de tramlijn en de havengeul van de IJzer als waterweg. Ze vormen tevens de begrenzing van de entiteit. De ontsluitingswegen van het militair domein, de havensites en het agrarisch gebied takken af op de kustweg. Het natuurreservaat de IJzermonding is ontoegankelijk.

De natuurlijke structuur en de open ruimte zijn het belangrijkste elementen binnen de entiteit IJzermonding. Het natuurreservaat de IJzermonding is een 44 ha groot uniek buitendijks slikken- en schorregebied en behoort samen met het Zwin tot de laatst overgebleven schorrelanden aan de Belgische kust. Het Natuurontwikkelingsproject De IJzermonding (initiatief Vlaamse Gemeenschap) is afgewerkt. Daarnaast zijn nog een paar projecten op til: 'Educatieve onthaalinfrastructuur IJzermonding' en het Interreg IIIB-project 'FRaME' rond de natuurontwikkeling in de Hemmepolder. De Hemmepolder is gelegen ten noorden van de jachthaven Novus Portus en wordt doorkruist door Het Geleed.

Wat verder ten oosten van het militaire domein bevindt zich een tweede natuurgebied, de St.-Laureinsduinen. Dit is een zeeoepduin gelegen in habitatrictlijngebied. Het landschap ten oosten van de IJzer gaat geleidelijk over van zee, strand, voorduin, hogere duinen, duinpannen, duinstruweel naar poldergebied. Het polderlandschap wordt gekenmerkt door kleinschalige percelering met kleine boerderijtjes en aanleunend een tuinbouwzone.

De westelijke IJzeroever valt uiteen in twee delen aan weerszijden van de Louisweg. Het noordelijke deel bestaat grotendeels uit het Prins Maurits park en de ideeëntuin. Er zijn delen uit het park gehaald ten behoeve van lokalen voor Bloso en enkele oude loodsen die als winkel worden gebruikt. Het zuidelijke deel bestaat grotendeels uit bolle akkers met aan de Louisweg enkele geïsoleerde appartementsgebouwen.

De overige open ruimte wordt in beslag genomen door de jachthavens met droogdokken en het zandwinningsgebied.

FUNCTIONEEL RUIMTELIJKE KENMERKEN

Het gebied kent nagenoeg geen residentiële functie, centraal zijn enerzijds het recreatief – economisch gebeuren met de jacht, handels en vissershaven en anderzijds de natuur – educatieve functie van het natuurreservaat de IJzermonding van belang.

De meeste gebouwen binnen het havengebied zijn verbonden met de visvangst of de scheepvaart. De gebouwen parallel met de Albert I-laan kenmerken zowel grootschalige appartementsblokken als kleinschalige clusters van vakantieverblijven en aaneengeschaalde woningen.

De militaire functies in het noorden van de IJzermonding, met de strak georiënteerde bouwblokken vormen een sterk generend en structurerend element.

RUIMTELIJKE FRAGMENTEN

- Het militair domein
- Het natuurreservaat de IJzermonding,
- De westelijke havengeul zone
- Het agrarisch polderlandschap ten oosten van het natuurreservaat 'De IJzermonding', bestaande uit de ecologisch potentievolle Hemmepolder en de aanpalende tuinbouwzone.
- De jacht-, handels- en vissershavens met grootschalige loodsen en bedrijfsgebouwen enerzijds en anderzijds het zandwinningsgebied.

KNELPUNTEN

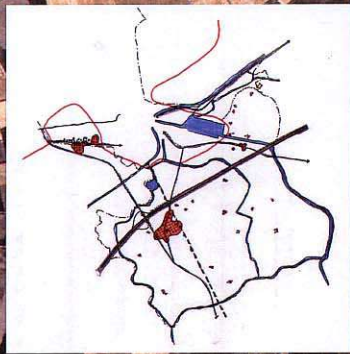
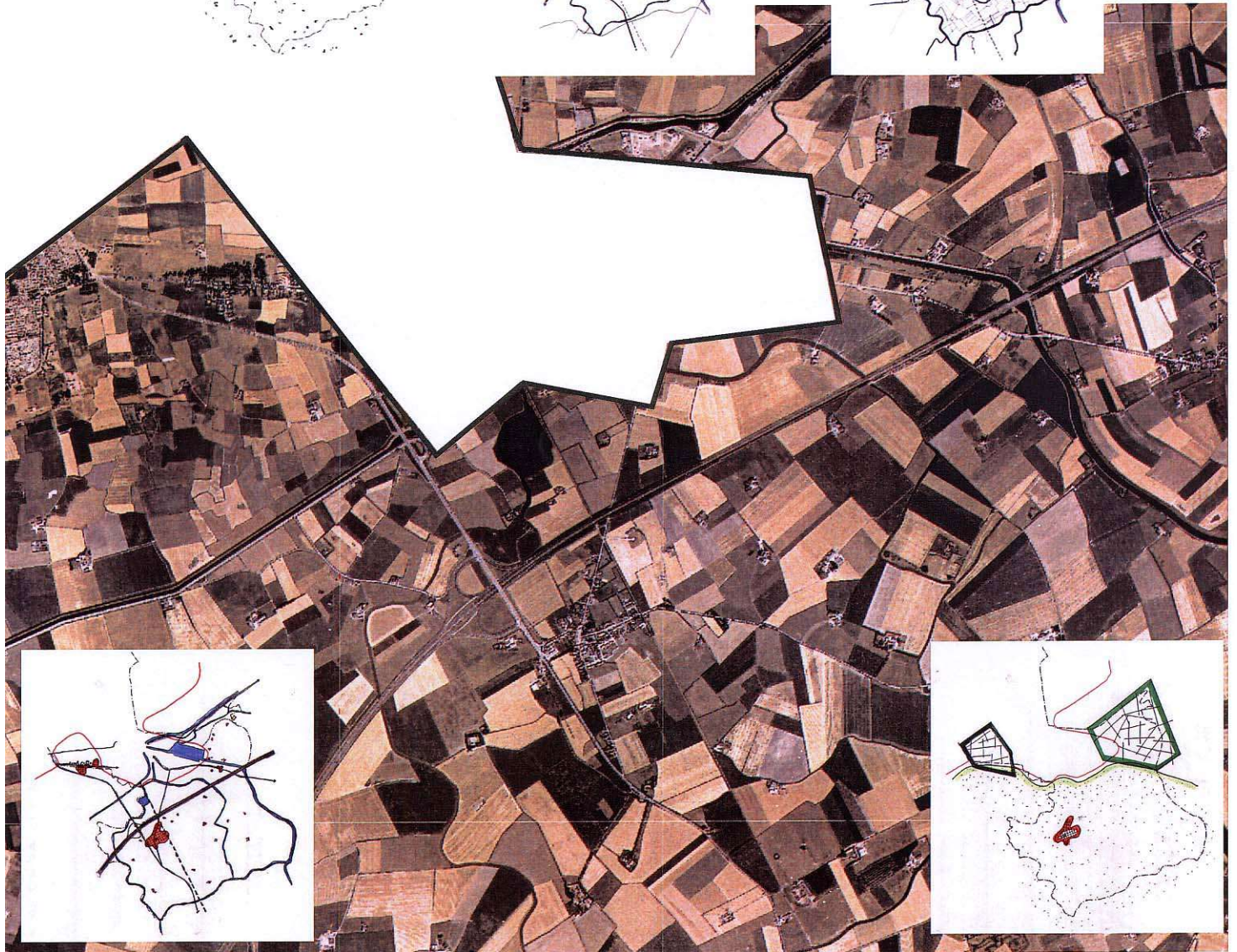
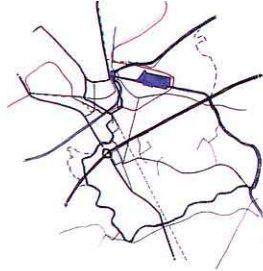
- De isolatie van het havengebied ten opzichte van de rest van Nieuwpoort, sterke barrière door de IJzer en de Albert I-laan
- Verspreide invulling en ligging van hoogdynamische of watergebonden activiteiten
- Storende milieubelastende industriezone (zandwinningsbedrijf)
- Ongeordende bedrijvigheid op rechterhavenoever
- Moeilijke bereikbaarheid van de havenzone, zowel voor autoverkeer als langzaam verkeer
- Moeilijke toegang tot het Natuurreservaat en gebrek aan onthaal en info
- Aanwezigheid van de militaire camping (en militair domein) in een waardevol natuurgebied
- De chaotische uitstraling van de bedrijven aan het Kattesas
- Willekeurige ontwikkeling van nog braakliggende terreinen langs de Albert-I laan

KWALITEITEN EN KANSEN

- De natuurwaarde van de IJzermonding
- De goed uitgebouwde jachthaveninfrastructuur en watersportvoorzieningen
- Verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de jachthaven
- De aanleg van de promenade
- Troeven van de Kaai en omgeving
- De aanwezigheid van de Oude jachthaven Kromme hoek



Verschaald



1.3.1.6 De Polderruimte

FYSIEK RUIMTELIJKE KENMERKEN EN RUIMTELIJK STRUCTUURBEPALLENDE ELEMENTEN

De polders worden gekenmerkt door een vlak en laag reliëf, door agrarisch bodemgebruik, de aanwezigheid van lijnbeplanting (hoofdzakelijk rond wegen en waterlopen), talrijke afwateringssloten en kanalen, grote karakteristieke hoeven (soms nog met grachten en poelen) en polderdorpen zoals Ramskapelle. Kleinschalige percelering komt voor in de nabijheid van het geürbaniseerd gebied. Het overige open ruimtegebied wordt gekenmerkt door grotere percelering.

De bebouwde ruimte van het poldergebied is in beperkte mate aanwezig en ongeschikt aan de open ruimte. Lintbebouwing is nagenoeg niet aanwezig, de bebouwing komt enkel voor onder de vorm van historische boerderijen en in beperkte mate verspreide bebouwing en losstaande residentiële bewoning. Het polderdorp Ramskapelle heeft zich ontwikkeld langs de invalswegen (de Ramskapellestraat, de Hemmestraat en de Molenstraat), vanuit het kruispunt lineair uitwaaiend naar de open ruimte toe. Het centrum wordt ten zuiden uitgebreid in de vorm van verkavelingen. De bebouwing langs de Canadalaan is een suburbane ontwikkeling van Nieuwpoort Stad en bestaat voornamelijk uit half open en open lintbebouwing en een grootschalig bedrijfsgebouw. Een kleine verkaveling takt van de Canadalaan af op Oostduinkerks grondgebied.

De voornaamste lijninfrastructuren binnen deze deelruimte zijn de A18, de N355 (de Diksmuidse weg) en de IJzer.

De weginfrastructuur is minimaal en hoofdzakelijk beperkt tot ontsluitingswegen voor de verschillende hoeves met uitzondering van de Ramskapellestraat, de Hemmestraat, de Canadalaan en de Brugse steenweg. De entiteit wordt tevens gekenmerkt door talrijke waterlopen waaronder de Brugsevaart, het kanaal Plassendale-Duinkerke Koolhofvaart, de Grote en Kleine Beverdijkvaart, de Noordvaart, de Vennevaart en de Kreek van Nieuwendamme.

De polderruimte is in hoofdzaak een agrarisch gebied en wordt gekenmerkt door het open karakter en een netwerk van sloten, grachten en vaarten.

Op de kreekruigen vindt men vaak akkers en hoven, in de kommen komen weilandcomplexen voor. De twee belangrijkste afwateringsbekkens zijn die van de Grote Beverdijkvaart en de Koolhofvaart, ze monden beiden uit in de havengeul via Veurne-Ambacht.

Binnen de agrarische structuur van de polderruimte worden twee delen onderscheiden, nl. de Nieuwlandpolder en de Middellandpolder. De **Nieuwlandpolder** komt voor in het noordelijke deel, in de omgeving van de bebouwde kom (Nieuwpoort Stad) en wordt gekenmerkt door kleinschalige percelering. De **Middellandpolders** zijn ten zuiden van Nieuwpoort-stad gesitueerd en worden gekenmerkt door grootschalige percelering.

Binnen het poldergebied kunnen enkele belangrijke deelelementen onderscheiden worden:

De **Lenspolder** met de waterloop zonder naam ligt grotendeels ingesloten tussen het geürbaniseerd gebied en vormt een verbindingselement tussen de duinen en de polders.

Ten noorden van de Canadalaan treffen we de **Littoduin en Littobos** aan, bestaande uit gefixeerde kopjesduin met duinpolderovergangen. Het Littobos wordt gevormd door aangeplante Populieren.

De **Koolhofput** en de Koolvaartweide oefenen een aantrekking uit op water- en steltvogels. Belangrijk voor de fauna zijn ook de restant van een kreek, het grasland en weidegebied in de omgeving.

De **zone tussen de IJzer en de Hemmeleed** is, wat openruimte betreft, een vrij ongeschonden, relatief geïsoleerd polderlandschap, mooi geaccentueerd door een bochtige IJzer, enkele typische hoeven met erfbeplanting en nog enkele verspreide, fraaie kleine landschapselementen in de buurt van de woonsites.

FUNCTIONEEL RUIMTELIJKE KENMERKEN

De entiteit kenmerkt in hoofdzakelijk een agrarische functie, aan de rand van de kern Ramskapelle situeren zich enkele grootschalige gebouwen die voornamelijk landbouw bedrijven en aanverwante activiteiten huisvesten. Het voorzieningsniveau van Ramskapelle is quasi nihil.

RUIMTELIJKE FRAGMENTEN

- De Nieuwlandpolder gekenmerkt door kleinschalige parcelering met De Lenspolder, De Littoduinen en de Groot Nieuwlandpolder ten noorden van de IJzer.
- De Middellandpolders ten zuiden van Nieuwpoort-stad, gekenmerkt door grootschalige parcelering met het polderdorp Ramskapelle.
- Randstedelijk landbouwgebied gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies, mede door de onmiddellijke nabijheid van stedelijke infrastructuren :
 - Het tuinbouwgebied ten oosten van de IJzermonding
 - De Hemmepolder ten oosten van de IJzermonding en zuidelijk van het tuinbouwgebied, aansluitend (noordelijk) aan de jachthaven
 - De driehoek ten noorden van de Ganzepoot, tussen de Westendelaan en de Brugse Vaart
 - De strook ten noorden van Nieuwendammekreek
 - Het landbouwgebied ter hoogte van Groenendijk, ingesloten tussen de Victorlaan en de Louisweg
 - De zone tussen Nieuwpoort Stad en het bedrijventerrein

KNELPUNTEN

- Overgangen van bebouwde ruimte naar open ruimte
- Het aantal landbouwbedrijven neemt af. Geen duidelijke nabestemmingsmogelijkheden voor de verlaten landbouwgebouwen.
- Linken en overgangen tussen de verschillende open ruimte gebieden en waardevolle natuurgebieden
- Gebrek aan sport- en recreatie ruimte in Ramskapelle
- Nood aan vrijliggende kavels of bijkomende woonegelegenheden in Ramskapelle

KWALITEITEN EN KANSEN

- Ramskapelle als landelijk geheel binnen de polderruimte
- IJzer als groene recreatieve intergemeentelijke drager en de talrijke waterlopen en kanalen
- Waardevolle dijken, bermen, kleine landschapselementen, oude spoorwegbedding, veedrinkputten ,walgrachten ...
- Bijzondere (natuur)ontwikkelingsmogelijkheden voor de kreek en het fort van Nieuwendamme, de zandwinningsputten, de Lenspolder, de Littoduinen en Littobos, Koolhofput, zone tussen de IJzer en Hemmeleed, ...
- De grootschaligheid van het open gebied biedt kansen om grondgebonden landbouw verder volwaardig te ontwikkelen.
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatief medegebruik
- Mogelijkheid tot het uitwerken van een kwaliteitsvol netwerk van hoeve – en plattelandstoerisme
- Duidelijke categorisering van wegenis i.f.v. de gewenste (hoofd)functie van de weg ten aanzien van de bereikbaarheid enerzijds en de leefbaarheid anderzijds, de Zesde Liniestraat als ontsluiting naar de A18.

2. Programmatische context

De maatschappelijke ontwikkelingen worden per sector in beeld gebracht aan de hand van een situatieschets en eventuele prognoses en behoeften. Dit alles ondersteund vanuit reeds gekende onderzoeksgegevens als de woningbehoefte studie, het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan en de mobiliteitsstudie. De verschillende sectoren die onderzocht worden zijn: wonen, bedrijvigheid, verkeer en vervoer, natuur, land- en tuinbouw, toerisme en recreatie.

2. 1 Agrarische structuur

2. 1 .1 Situatieschets

West-Vlaanderen is de provincie bij uitstek met de meeste cultuurgrond per gemeentelijke kadastrale oppervlakte (70,5%).

West-Vlaanderen is de meest landelijke Vlaamse provincie. Land- en tuinbouw zorgen in grote delen van de provincie voor een open landschap. Vooral in de polderstreek is dit opvallend.

Het landbouwgebied van Nieuwpoort bevindt zich volledig in het poldergebied. De bodemgeschiktheid in deze landbouwstreek is 'zeer geschikt' of 'geschikt' voor akkers en grasland, maar biedt voor het overige, zoals groente – of fruitteelt, geen echte mogelijkheden. De polders onderscheiden zich van andere streken door het hoogste aandeel graangewassen in de totale cultuuroppervlakte. De polders vallen ook op door de grootte van de landbouwbedrijven.

In mei 2007 telde Nieuwpoort 60 land- en tuinbouwbedrijven.

De hoeveelheid akkerland en tuinbouw bedroeg in Nieuwpoort dat jaar 1803 ha (58%) wat meer dan het provinciaal gemiddelde (48%).

De hoeveelheid grasland bedroeg 376 ha (12%) t.o.v. 18% in West-Vlaanderen.

De hoeveelheid cultuurgrond bedroeg dus in Nieuwpoort 2180 ha (70%) in vergelijking met het provinciaal gemiddelde (66%).

Wanneer de verschillende cultuurgronden in verhouding worden gebracht met de totale beschikbare oppervlakte aan cultuurgrond dan bekomt men tot een verhouding van 17% grasland versus 82 % akkerland en tuinbouw. Door de gunstige bodemstructuur en de vruchtbaarheid van de polderklei neemt de akkerbouw dus de grootste oppervlakte in.

Volgens de landbouwtellingen⁶ van 2007 blijkt dat de gemiddelde bedrijfsgrootte op Vlaams niveau is geëvolueerd van 9 ha (in 1983) naar 20,47 ha.

De trend van schaalvergroting zet zich tevens op gemeentelijk niveau voort. De gemiddelde bedrijfsgrootte bedraagt voor Nieuwpoort 36 ha.

De totale bewerkte oppervlakte en het aantal bedrijven zijn afgenomen. Vooral de kleine bedrijven zijn verdwenen. Wat de bedrijfsopvolging betreft, stellen zich ook hier net als in andere gemeenten problemen. Steeds meer landbouwers hebben geen opvolger die hun bedrijf wil overnemen. Volgens de gegevens van het NIS van 2007 zijn er slechts 9 landbouwbedrijven die de opvolging verzekerd zien, 8 landbouwers weten het nog niet en 10 landbouwbedrijven hebben geen onmiddellijke opvolging.

⁶Min. van Economische zaken, Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS), Statistiek van de bodembezetting

2.1.2 Evolutie cultuurgrond

De oppervlakte aan cultuurgrond is de som van de oppervlakte aan akkerbouw en wei- en grasland.

	1980	1986	1996	1999	2007
Cultuurgrond					
Akkerbouw	1346	1450	1478	1475	1802 ha
Weide - en grasland	798	610	490	485	376 ha
Totaal	2144	2060	1968	1960	2179

(N.I.S. Landbouwtelling 15 mei 1980-1999-2007)

De totale oppervlakte cultuurgrond is een klein beetje gestegen naar 2179 ha in 2007.

2.1.3 Teelten

VOORNAAMSTE TEELTEN	1996	2007
Graangewassen	793 ha 19 a	933 ha 55a
Nijverheidsgewassen	262 ha 93 a	346 ha 64 a
Extensieve groenteteelt	120 ha 58 a	21 ha 85 a
Aardappelen	82 ha 13 a	63 ha 93 a
Voedergewassen	349 ha 54 a	308 ha 79 a
Droog geoogste peulvruchten	2 ha 50 a	2 ha 87 a

(N.I.S. Landbouwtelling 15 mei 1996 - 2007)

Bij de akkerbouw bestaat 52% uit graangewassen en 19% uit nijverheidsgewassen. De nabijheid van de suikerfabriek van Veurne is uiteraard een belangrijke stimulans voor de productie van suikerbieten. Uit het relatieve overwicht en de samenstelling van de akkerbouw blijkt eens te meer de intrinsieke vruchtbaarheid van de polderbodems die, mits een efficiënte ontwatering, geschikt zijn voor veeleisende teelten zoals tarwe en suikerbieten.

2.1.4 Vee stapel

Nieuwpoort kent in totaal 60 bedrijven, waarvan de helft veeteeltbedrijven (runderen).

Ruim één derde van de totale agrarische oppervlakte, meer bepaald de weiden en de groenvoedergewassen, is rechtstreeks bedoeld voor de koeien. In de polders is de runderteelt hoofdzakelijk op melkproductie afgestemd. De varkensteelt is hoofdzakelijk toegespitst op de kweek en de opfok van jonge varkens.

2.1.5 Landbouwyperingskaart

Aminal, afdeling land heeft voor alle West-Vlaamse gemeentes een landbouwyperingskaart opgemaakt. Hierin werd voor alle gebieden met een agrarisch bodemgebruik (zowel deze met een agrarische bestemming volgens het gewestplan als deze met een andere bestemming zoals woonuitbreidingsgebied) de mate van geschiktheid voor de landbouw getypeerd, gaande van zeer lage waardering naar een zeer hoge waardering.

Concreet komt het voor Nieuwpoort op neer :

- Het volledige poldergebied ten zuiden van de A18 krijgt voor het overgrote deel een zeer hoge waardering. Een uitzondering wordt gevormd voor het landbouwgebied ingesloten tussen de Ramskapellestraat en diksmuideweg ter hoogte en ten zuiden van Ramskapelle (matige en hoge waardering).
- Het landbouwgebied ten oosten van het Spaarbekken kent een hoge waardering.

- Het landbouwgebied ingesloten tussen tussen Veurne – ambacht en de Brugse Steenweg kent een lage waardering.
- Het landbouwgebied ingesloten tussen de Brugse Steenweg en de IJzer kent een matige waardering.
- Het landbouwgebied ter hoogte van de driehoek Westendelaan – Sluizen en de Brugse Vaart kent een matige waardering.
- Het landbouwgebied ten oosten van de IJzermonding kent voor het grootste deel een lage tot matige waardering (een klein gedeelte kent een zeer hoge waardering).
- Het landbouwgebied ter hoogte van de Lenspolder, ingesloten tussen de Canadalaan en de Victorlaan, kent een zeer hoge waardering.

2.1.6 Ruilverkavelingen

Te Nieuwpoort werd op het grondgebied van Ramskapelle een ruilverkaveling ingevoerd.

Ruilverkaveling in onderzoek

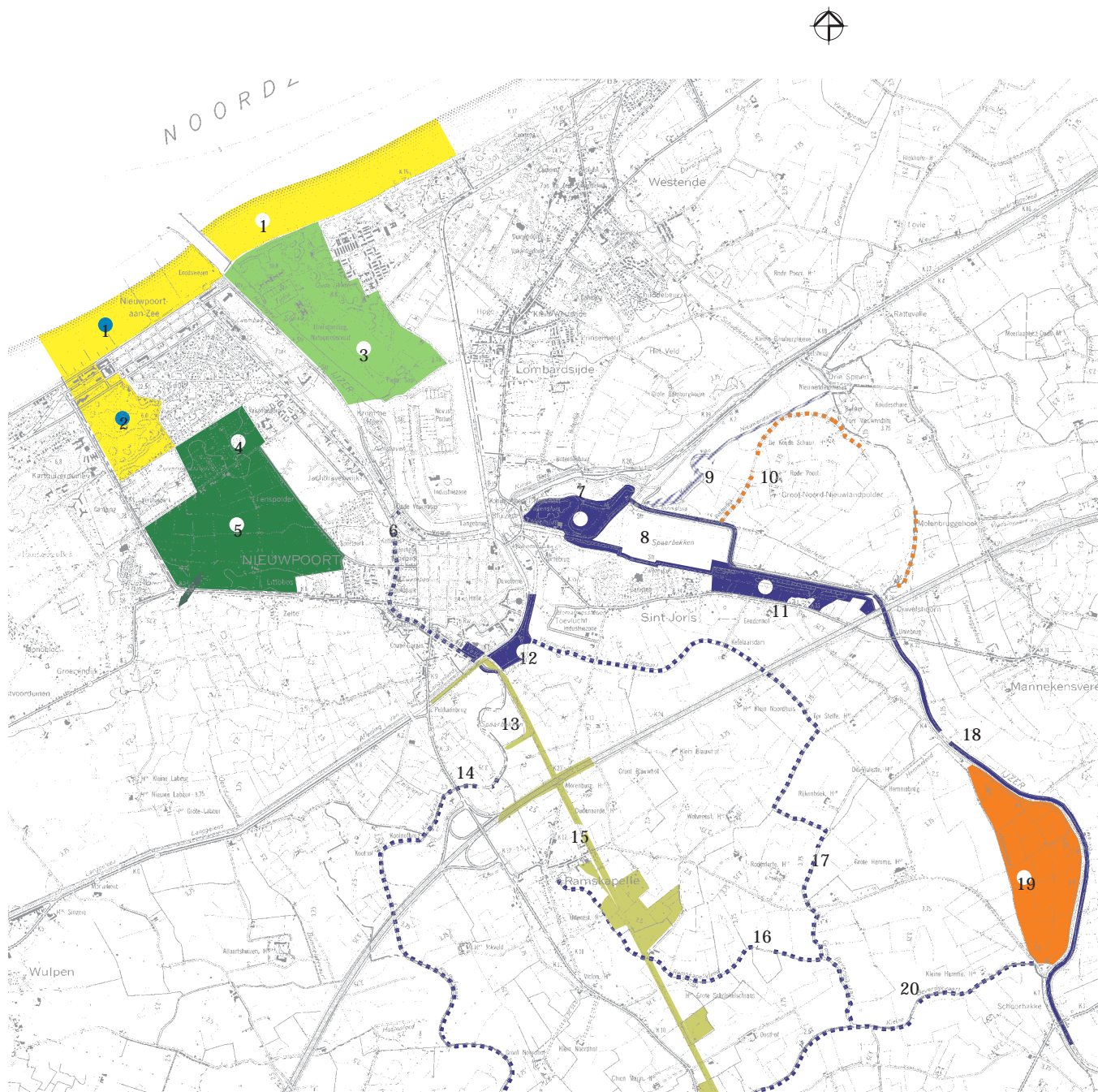
De ruilverkaveling op het grondgebied van Adinkerke en Oostduinkerke, De Panne, Veurne, Koksijde, Nieuwpoort met een geraamde oppervlakte van 3700 ha. (M.B. van 30.05.1996 - 09.09.1996)

Eind 2000 viel de definitieve beslissing over de grote lijnen van het project. Tegen 2005 zou de ruilverkaveling volledig moeten gerealiseerd zijn.

Een voorlopig concept werd reeds opgemaakt. Krachtlijnen voor het grondgebied van Nieuwpoort zijn:

- Natuurbouwproject langsheen de Canadalaan, ter hoogte van het Littobos
- Wandelpad langsheen het Littobos en gedeeltelijk langsheen de Waterloop zonder naam
- Behoud (herstel) weidelandschap ter hoogte van de Lenspolder
- Beplanting langsheen de Victorlaan
- Tussen de Canadalaan en de Kinderlaan : gedeeltelijk Duinpolder overgang, in de buurt van Nieuwpoort – Stad gedeeltelijk bos
- Routes langsheen het kanaal Nieuwpoort – Duinkerke

Kaart: Gnop Biologisch waardevolle gebieden



Legende

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | 1/2 Strand van Nieuwpoort / Simli III duinen |  | 11/12/13 Vijvergebied zuidoost van Spaarbekken
Slijkvaart met aanpalende vochtige graslanden en ruigte
Koolhofput met aanpalend grasland en ruigte |
|  | 3 IJzermonding natuureservaat |  | 14 Koolhofvaart |
|  | 4/5 Omgeving RWZI/ Lenspolder Littoduin
en Littobos |  | 15 Spoorwegzate (Nieuwpoort-Diksmuide) en graslanden van Ramskapelle |
|  | 6 Veumevaart |  | 16/17 Ramskapelleleed/ Grote Beverdijkvaart |
|  | 7 Zandwinningsput Gravensluis |  | 18 IJzer |
|  | 8 Spaarbekken |  | 19 Gebied tussen IJzer en Hemmeleed |
|  | 9 Kreek van Nieuwendamme |  | 20/21 Kleine Beverdijkvaart / Venepevaart |
|  | 10 Polderdijk | | |

2. 2 Natuurlijke structuur

2. 2 .1 Situatieschets

Als kust- en poldergemeente biedt Nieuwpoort een enorme variatie aan milieutypes. De fysisch-geomorfologische toestand en de aan de kust -en duinbiotoop eigen dynamiek is bepalend voor de grote verscheidenheid en variatie aan vegetatietypen. Milieuverschillen als zout - zoet, kalkrijk - kalkarm, nat – vochtig - droog, noord - zuidhelling en duin -polderovergangen met o.a. kwelzones zijn van groot ecologisch belang. De situatieschets bestaat uit een beeld van de verschillende biologisch waardevolle gebieden overgenomen uit de biologische waarderingskaart en geactualiseerd met de inventaris van het GNOP.

2. 2 .2 Biologisch waardevolle gebieden

2. 2 .2 .1 De IJzervallei en de IJzermonding

Op het grondgebied van Nieuwpoort kunnen drie deelzones van de IJzer onderscheiden worden :

Het IJzerestuarium

Van het oorspronkelijk estuarien landschap zijn enkel restanten van slik, schor, kreek en duin aanwezig ter hoogte van de IJzermonding.

De getijdewerking in de kreek zorgt voor de bevoeding van het gebied, door de aanvoer van zout- en zoetwater bestaat er een gevarieerde plantenwereld, de schorren zijn hoger en dicht begroeid in tegenstelling tot de lager gelegen slikken. De slikken zijn belangrijk als foerageer- en hoogwatervluchtplaats.

De duinen zijn eveneens belangrijk als rust- , foerageer - en broedplaats voor allerlei vogelsoorten. Floristisch zijn de duinen belangrijk.

Spaarbekken

Langs de rechteroever van het Spaarbekken zijn de landbouwgronden en de loop van de oude IJzer restanten van het oorspronkelijk polderlandschap. Langs de afgesloten IJzerarmen is plaatselijk een vrij brede rietkraag aanwezig. De brede oeverzone in het zuidwestelijk deel wordt als hooiland beheerd. Het biedt levenskansen aan tal van ongewervelde, waartussen vegetatie zoals Jacobskruiskruid, Dubbelkelk,... groeien.

Langs de linkeroever liggen er enkele zand- en ontginningsputten die dienst doen als visvijver. Hier zijn rietkragen en een gevarieerde oevervegetatie ontwikkeld met waardevolle waterplantenvegetatie.

IJzer

Langs de rechteroever, aan de onverharde delen, zijn er rietkragen aanwezig. Nabij Schoorbakke liggen langs de linkeroever, tussen de IJzer en het Hemmeleed, drassige polderweiden. Het is een van de laatste restanten van een rijk weidevogelgebied ten zuiden van Nieuwpoort. Het is de enigste broedplaats van Grutto in de IJzerpolders.

Het is, wat openruimte betreft, een vrij ongeschonden, relatief geïsoleerd polderlandschap, mooi geaccentueerd door een bochtige IJzer, enkele typische hoeven met erfbeplanting en nog enkele verspreide, fraaie kleine landschapselementen in de buurt van de woonsites.

2. 2 .2 .2 Andere polderwaterlopen

Het geheel van polderwaterlopen vormt een belangrijk onderdeel van het landschap en van het landschapsecologisch systeem. In de smallere waterlopen en grachten komt naargelang de plaatselijke milieumstandigheden meestal Riet voor. De bermen van het voetpad langs de Veurnevaart zijn plaatselijk vrij bloemenrijk.

2.2.2.3 Het agrarisch poldergebied

Het poldergebied is in hoofdzaak een agrarisch gebied met complexen van akkers en weilanden, waarbij de polderwaterlopen karakteristieke landschapselementen vormen met eigen biotische kenmerken.

Ten zuiden van Ramskapelle

Het gebied, dat door intensief landbouwgebruik, een vrij soortenarme vegetatie heeft, is belangrijk als foerageer- en rustgebied.

Elders

Rond Nieuwpoort gaat het op bouwland ondermeer om Veldleeuwerik, Kneu, Gele en Witte kwikstaart, in de weilanden fourageert soms Kievit.

2.2.2.4 De oude spoorwegzate Diksmuide – Nieuwpoort

De bermen van de spoorwegzate zijn floristisch belangrijk, vooral bloemenrijk. Op de overgang naar het polderland is meestal een rietkraag ontwikkeld. De zone nabij de Pelikaanbrug groeien vegetaties zoals Hondсроos, Sleedoorn en Dauwbraam.

2.2.2.5 Koolhofput (Pelikaanvijver) en Koolvaartweide

De waterplas oefent een zekere aantrekking uit op water- en steltvogels. Op ondiepe plaatsen ontwikkelt zich plaatselijk een oeverbegroeiing, de smalle strook weiland tussen waterplas en spoorweg worden door paarden begraasd. Het gebied kent een meervoudig gebruik onder de vorm van zachte recreatie (vissers).

Het restant van de kreek in de Koolvaartweide is dichtgegroeid met riet en wordt als broedplaats gebruikt. Het omliggende weidegebied wordt gebruikt als overnachtingplaats voor bepaalde vogelsoorten.

2.2.2.6 Braakliggend terrein nabij nieuw pompgemaal

Langs de noordzijde van het nieuwe pompgemaal ligt een bewust braakliggend terrein, dat is zeer geaccidenteerd geraakt door storten van zowel klei als zandspecie. Het vormt een gebied in volle natuurontwikkeling, door de bloemenrijkdom worden tal van insectensoorten aangetrokken.

2.2.2.7 Strand en duinengebied

- SIMLI III
Deze duinen maken deel uit van de Karthuizerduinen op Oostduinkerks grondgebied. Het bestaat uit een mozaïek van mosduin, stuifduinen en doornstruweel. De duinpanne is gedegradeerd tot duindoornstruweel. Een nadeel wordt gevormd door de versnipperde eigendomsstructuur, de Simli III – duinen zijn voor het overgrote deel privé-eigendom, slechts ± 3000 m² is momenteel overheidseigendom (dit komt ongeveer neer op 1%).
- OUD DUINENGEBIED TEN ZUIDEN VAN DE LENSPOOLDER EN LITTOBOS (LITTODUINEN)
Strekt zich uit ten noorden van de Canadalaan. Het is een uitloper van het biologisch zeer waardevol duingebied Groenendijk – Monobloc. Het bestaat vnl. uit gefixeerd kopjesduin met duinpolderovergangen. Het is floristisch sterk gedegradeerd, vooral op plaatsen waar populier werd aangepland.
- DUIN BIJ DE IJZERMONDING
Het is een bijzonder gevarieerd duinmilieu met flora-elementen van het in Vlaanderen zeer zeldzame alkalisch laagveenmoeras en is tevens faunistisch zeer belangrijk. Het gehele complex van duin, schorre, slikken en zeestrand is biologisch en landschappelijk uitermate waardevol.

2.3 Woon- en leefstructuur

2.3.1 Analyse van het woningaanbod

In 1991 telde Nieuwpoort ongeveer 3644 bewoonde wooneenheden. In 2008 is dit aantal geëvolueerd naar 5316 eenheden. M.a.w. Nieuwpoort kende een uitbreiding van om en bij de 46 %.

2.3.1.1 Analyse van het woningbestand

EVOLUTIE VAN DE WOONGELEGENHEDEN / BOUWVERGUNNINGEN :

Aard	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	90-06
VERBOUWINGEN																		
Eengezinswoningen	20	18	31	16	11	13	13	6	13	20	20	45	62	34	36	45	55	458
Appartementen	3	3	1	3	2	5	-	3	5	1	2	10	7	10	14	16	15	100
Handelwoningen/gebouwen	22	10	16	15	17	13	14	12	14	9	20	19	19	46	31	25	16	318
NIEUWBOUW																		
Eengezinswoningen	17	24	49	45	23	14	9	16	10	6	14	6	9	6	18	14	14	281
Appartementsgebouwen	15	7	9	9	9	9	6	4	8	6	9	6	17	15	13	14	15	171
Sociale woningbouw	-	-	-	2	2	-	-	3	3	-	-	1	3	-	1	-	-	15
Handelwoningen/gebouwen	-	1	4	1	1	3	2	2	1	-	-	-	-	1	2	1	-	19
Nijverheidsgebouwen	6	6	8	3	1	4	-	-	1	1	2	-	1	-	2	1	5	41
Openbare gebouwen	-	2	6	1	5	4	7	4	10	-	-	18	24	21	19	8	16	145
Agrarische gebouwen	12	5	9	4	8	5	7	2	5	1	3	2	8	5	3	12	4	87
Andere	54	58	31	51	50	53	35	29	36	48	49	24	36	33	40	23	38	688

DIFFERENTIATIE COMFORT WONINGEN – OUDERDOM

*Ouderdom*⁷

Ongeveer 34% van het totale woningbestand te Nieuwpoort dateert van na '81 (onbekend niet meegerekend). Dit onderscheidt zich vnl. in de Jachthavenwijk (± 67 %), Kattesas – Albert I laan (± 48%) en Nieuwpoort-Bad (± 41 %).

Nieuwpoort stad, Ramskapelle en Sint – Joris kennen de meest oude woningen.

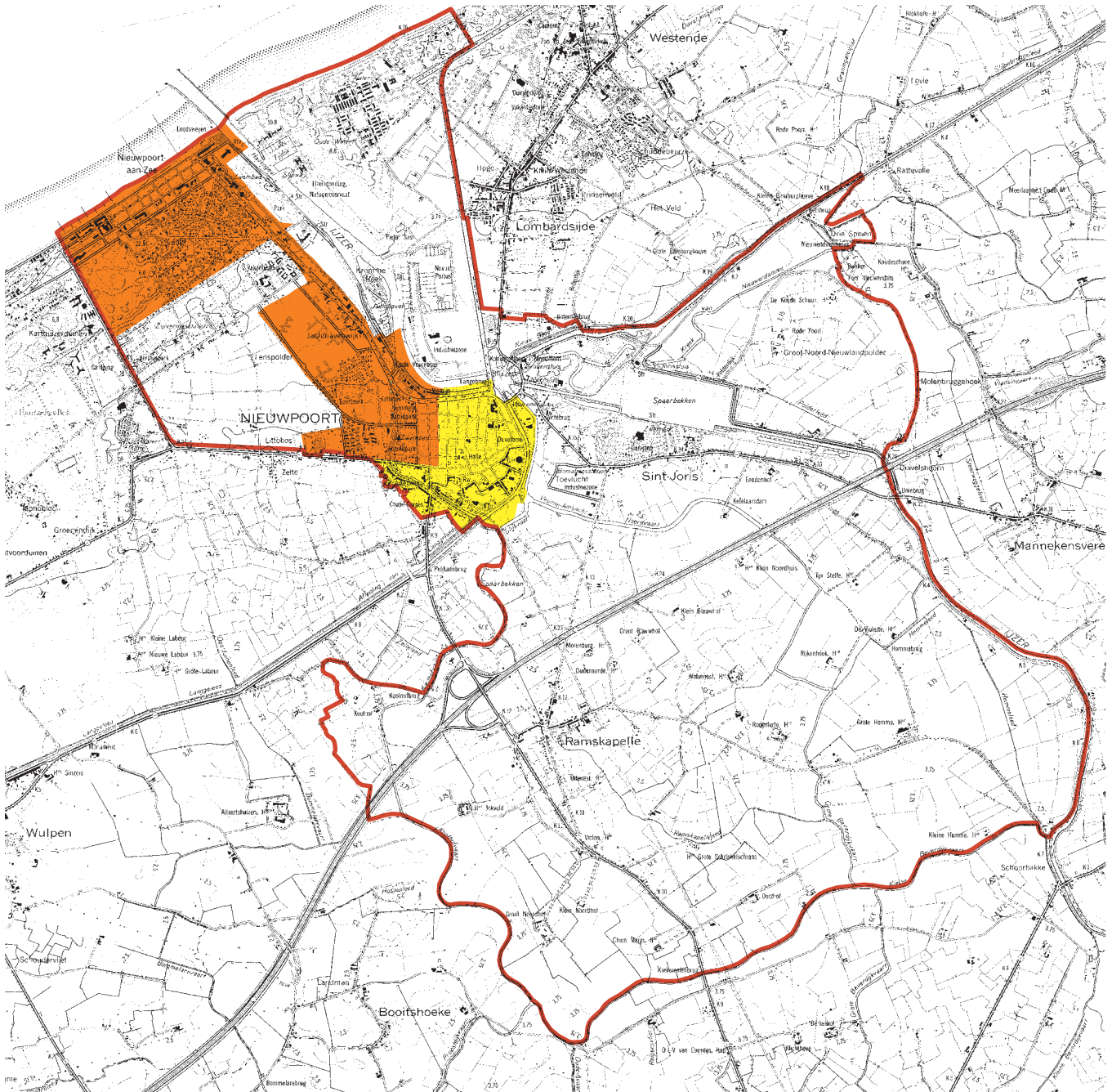
	< 19	19-45	46-60	61-70	71-80	+20 jaar	81-90	91-95	>95	-20 jaar	Onb.	totaal
Nieuwpoort stad	38	503	328	101	45	384	63	60	74	40	94	1730
Nieuwpoort Bad	10	66	114	178	230	231	200	167	178	50	70	1494
Polder Lombardsijde	4	12	2	4	1	6		1			1	31
Sluizen	3	14	4	2	4	5	1	1	1	2	1	38
Zuid Plassendale vaart		7		1	1	1	1		2	1	0	14
Yachthavenwijk	6	33	17	14	122	43	281	137	47	17	19	736
Kattesas – Albert I laan	2	17	15	11	4	27	8	31	29	4	6	154
Sint – Joris	1	21	6	15	8	9	7	8	2	1	0	78
Ramskapelle	9	79	14	11	7	35	8	9	33	0	7	212
Totaal	73	752	500	337	422	741	569	414	366	115	198	4487

⁷ NIS, 2001



schaal: 1/50000

0 1000m



Legende



woningbouwgebieden



woonvernieuwingsgebied

	< 19	19- 45	46-60	61-70	71-80	+20 jaar	81-90	91-95	> 95	-20 jaar	Onb.	totaal
Nieuwpoort stad	2	29	19	6	3	22	4	3	4	2	5	100
Nieuwpoort Bad	1	4	8	12	15	15	13	11	12	3	5	100
Polder Lombardsijde	13	39	6	13	3	19	0	3	0	0	3	100
Sluizen	8	37	11	5	11	13	3	3	3	5	3	100
Zuid Plassendale vaart	0	50	0	7	7	7	7	0	14	7	0	100
Yachthavenwijk	1	4	2	2	17	6	38	19	6	2	3	100
Kattlesas – Albert I laan	1	11	10	7	3	18	5	20	19	3	4	100
Sint – Joris	1	27	8	19	10	12	9	10	3	1	0	100
Ramskapelle	4	37	7	5	3	17	4	4	16	0	3	100
Totaal	2	17	11	8	9	17	13	9	8	3	4	100

Comfort, NIS 2001

Het aantal woningen zonder klein comfort is voor Nieuwpoort beperkt en bedraagt ongeveer 5%⁸.

- Voor Nieuwpoort stad beschikken 42% van de woningen over klein comfort en 8 % zonder klein comfort. Deze woningen bevinden zich in hoofdzaak ter hoogte van de sectoren Middenstad, Veurnestraat – Oude Veurnevaart en Coppietersstraat . Voor Nieuwpoort stad is de verhouding van de woningen met een groot comfort het kleinst, nl. 35%.
- Nieuwpoort Bad beschikt over een iets meer aantal woningen met groot tot middelmatig comfort, in vergelijking met Nieuwpoort stad. Vooral de sector Nieuwpoort bad beschikt over een groot aantal woningen met klein comfort. Dit geeft een vertekend beeld daar de 2^e verblijven hier niet zijn meegerekend. Het grootste deel van de woningen in de simliwijk beschikken over een groot comfort.
- Het grootste gedeelte van de woningen t.h.v. de Yachthavenwijk beschikken over groot comfort, dit in tegenstelling tot de regio Kattlesas – Albert I laan waar ongeveer 47% van de woningen over klein comfort beschikt.
- In de kern van Sint-Joris en Ramskapelle beschikken de meeste woningen over groot tot middelmatig comfort.

	groot	middelmatig	klein	zonder klein	Totaal	Onbekend
Nieuwpoort stad	593	239	705	138	1675	55
%	35	14	42	8	100	
Nieuwpoort Bad	535	307	549	37	1428	44
%	37	21	38	3	100	
Polder Lombardsijde	12	6	9	3	31	1
%	39	19	29	10	100	
Sluizen Zuid Plassendale vaart	23	3	23	3	52	-

⁸ Klein comfort : stromend water, WC met waterspoel, badkamer/stortbad

groot comfort : klein comfort + centrale verwarming + keuken, telefoon of GSM, auto

%	44	6	44	6	100	
Yachthavenwijk Kattesas – Albert I laan	500	108	234	22	864	26
%	58	13	27	3	100	
Sint – Joris	44	5	22	3	74	4
%	59	7	30	4	100	
Ramskapelle	111	10	78	10	209	3
%	53	5	37	5	100	
Totaal	1818	678	1620	216	4332	133
	42	16	38	5	100	

De Vlaamse wooncode voorziet in het afbakenen van woonvernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden. Woningbouwgebieden zijn gebieden waarin het Vlaamse Gewest de bouw van nieuwe woningen stimuleert via de uitkering van subsidies en tegemoetkomingen.

Woonvernieuwingsgebieden zijn gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren. Bij de vaststelling van de subsidies en tegemoetkomingen die krachtens de Vlaamse wooncode worden toegekend zal rekening gehouden worden met de lokalisatie van de woning, hetzij binnen, hetzij buiten een dergelijk gebied. Uit de wooncode zelf blijkt dat zowel besturen als particulieren aanspraak zullen kunnen maken op de voorziene tussenkomst.

Binnen Nieuwpoort wordt bijna de volledige kern van Nieuwpoort – stad als woonvernieuwingsgebied geselecteerd, Nieuwpoort Bad en de suburbane tussenruimte tussen stad en bad als woningbouwgebied.

LEEGSTAANDE WONINGEN :

Nieuwpoort kent 5 leegstaande gebouwen, waarvan 4 gebouwen ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard.⁹

DIFFERENTIATIE WONINGTYPE

De 'Woonmaatschappij IJzer en Zee (huur) bezit 317 huurwoningen en 111 huurappartementen (toestand 2007). Door deze maatschappij werden er in het verleden ook 123 koopwoningen gerealiseerd.

De woonmaatschappij IJzer en Zee is een fusie (juni 2007) van de Nieuwpoortse Volkswoning, de Veurnse Bouwmaatschappij en de Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij Veurne – Diksmuide.

Het OCMW beschikt over 44 sociale woningen/appartementen, de stad Nieuwpoort heeft 22 woningen in eigendom.

Nieuwpoort kent dus 617 sociale woningen, 12 % van het totale woningbestand (toestand 2007). Hiervan wordt een groot deel ingenomen door de Woonmaatschappij IJzer en Zee, nl. 89 %, 7 % door het OCMW en 3 % door Nieuwpoort zelf.

Sociale kavels werden gerealiseerd door de WIH en Europark - privé met een totaal van 364 bebouwde kavels, wat neerkomt op zo'n 7% van het totale woningbestand.

Sociale woningbouw en sociale kavels bevinden zich hoofdzakelijk in de Jachthavenwijk, in de buurt van het OCMW - rustoord en de Nijverheidsstraat.

⁹ Stad Nieuwpoort, 2007

Het aantal sociale woningen wordt op heden en in de nabije toekomst verder uitgebreid.
De maatschappij IJzer en Zee plant 1 huurwoning, 38 koopwoningen, 6 koopappartementen en 65 huurappartementen in Nieuwpoort-Stad.

	Aantal woningen	Aantal appartementen	Geplande woningen + naam project	Geplande appartementen + naam project	Totaal
Woonmaatschappij IJzer en Zee (huur)	317	111	1 : Gasstraat 12	17 : canadalaan 2 (De Rampart) 20 : 'Oude Slachthuisite' 28 : 'Oude gassite'	494
Woonmaatschappij IJzer en Zee (koop)	101	/	13 : Dudenhoflaan 16 : 'Oude Slachthuisite'	6 : oude gassite	167
Ramskapelle, Leiestraat	22		9 : 'Oude gassite'		
OCMW (huur)	20	24 serviceflats	/	/	44
Stad Nieuwpoort (huur)	22	/	/	/	22
Totaal	482	135	39	71	727

HUIDIG WONINGAANBOD

Privé		4104	81%
sociaal			
	Woningbouw/appartementbouw	617	12%
	kavels	364	7%
Totaal		5085	



Kaart : overzicht statistische sectoren

VERDICHTINGSGRAAD ¹⁰

	NIEUWPOORT	Aant. Won.	2 ^e won.	Totaal	Aant. Won/ha	Tot/ hect.	Opp.
A	Nieuwpoort + deel Westende	4197	7962	12159	4,07	11,78	1032,0 0
A001	Nieuwpoort - middenstad	604	61	665	23,0	26,3	25,30
A01-	Veurnestraat – oude Veurnestraat	325	10	335	7,5	7,7	43,40
A02-	Coppietersstraat	315	18	333	25	26,4	12,60
A03-	Westwijk	311	30	341	15	16,5	20,70
A052	Nieuwpoort centrum - oost	147	8	155	14	14,8	10,50
		1702	127	1829	15,12	16,25	112,5
A08-	Nieuwe Yachthaven – Oude Zeedijk	14	30	44	0,1	0,3	164,10
A091	Lenspolder	14	1	15	0,13	0,1	106,40
A10-	Nieuwpoort - Bad	1028	6212	7240	21,9	154,4	46,90
A11-	Duinengebied	370	819	1189	3,4	11,1	107,20
A12-	Groenendijk	71	314	385	1,0	5,5	69,80
		1469	7345	8814	5,6	33,8	260,5
A18-	Havengeul	25	129	154	0,5	2,8	54,20
A20	Militaire domein			0		0,0	83,00
A292	Lombardsijdepolder	31	7	38	0,6	0,7	54,20
A31-	Sluizen	38	4	42	0,8	0,9	47,20
A39-	Zuid plassendalevaart	14	45	59	0,2	0,8	78,50
A412	Yachthavenwijk	736	15	751	9,6	9,8	76,30
A42-	Kattlesas – Albert I laan	154	259	413	4,9	13,1	31,60
B	Sint - Joris	78		78	0,1	0,1	547,10
B00-	Sint – Joris - Kern	41	8	49	2,9	3,6	13,80
B08-	Sint Jorispolder	18	1	19	0,1	0,1	241,50
B09-	Sint Joris Verspreide bewoning	19	6	25	0,1	0,1	291,80
C	Ramskapelle	212		212	0,1	0,1	1521,7 0
C00-	Ramskapellekern	150	6	156	7,1	7,4	21,20
C09-	Ramskapelle Verspreide bewoning	62	9	71	0,0	0,0	1500,4 0
Totaal		4487	7992	12479			3100

Nieuwpoort stad wordt voornamelijk gekarakteriseerd door permanente bewoning, terwijl Nieuwpoort Bad (ten noorden van de N34) een hoge verdichtinggraad aan tweede verblijven kent. De gemiddelde dichtheid van Nieuwpoort stad (A001 – A01 – A02 – A03 – A052) bedraagt ± 15 woningen / ha, tegenover Nieuwpoort Bad (A10 – A11 – A12) 5,6 woningen/ha. Indien de 2^e verblijven worden meegerekend, dan wordt de dichtheid voor Nieuwpoort Bad opgetrokken naar ± 34 woningen/ha. Hiertegenover staat de lagere dichtheid van de Simliwijk (A11 : 11,1 woningen/ha), de Jachthavenwijk (A 412 ± 10 won/ha) en de polderdorpen Ramskapelle en Sint-Joris. De Jachthavenwijk, Nieuwpoort Stad en de polderdorpen zijn hoofdzakelijk geënt op permanente bewoning. Nieuwpoort Bad en ook de regio Kattlesas Albert – laan (in volle ontwikkeling) zijn in hoofdzaak geënt op tweede verblijven.

¹⁰ Gegevens NIS, 2001 + WES 2007 (op basis van belastingskohieren 2007)

2.3.1.2 Beschikbaar aanbod voor woningbouw

In 1997 werd door WVI een inventarisatie van de vrijliggende percelen binnen Nieuwpoort opgemaakt. Gezien we nu reeds meer dan 10 jaar verder zijn, is, op basis van het register onbebouwde percelen grondgebied Nieuwpoort, deze inventaris opnieuw gedaan. Gelet op het eigen karakter van Nieuwpoort - aan - Zee werden de nog luttele bouwvrije percelen binnen de zeedijkbebouwing niet meegerekend.

Het provinciaal structuurplan stelt bovendien dat in stedelijke gebieden aan de Kust en in kusthoofddorpen geen rekening dient gehouden te worden met de vrijliggende kavels in statistische sectoren waarvan het woningbestand voor minstens 60% uit tweede woningen¹¹ bestaat. De sectoren A10 - A11 – A12 dienen zodoende niet meegerekend te worden.

Noot: de inventaris werd geupdated in 2006. Gezien de prognose diende te worden herleid naar de planperiode 2007 – 2012, werd het bestaand aanbod (toestand 2006), aan de hand van de vooropgestelde realisatiegraden, verrekend naar 2007.

Overzicht inventaris, toestand 2006

AANBOD (TOESTAND 2006)	Totale aantal / geëxtrapoleerd naar 2007					REALISATIE	'06 – '12 / '07 – '12
		Nieuwpoort Stad	Ramskapelle	Sint-Joris	Nieuwpoort Bad		
<i>Langs uitgeruste wegen</i>							
– Bruikbare percelen	133 / 129	101 / 98	2 / 2	1 / 1	29 / 28	30% op 10 jaar	24 / 19
– In goedgekeurde verkaveling	47 / 43	30 / 28	-	11 / 10	6	80% op 10 jaar	23 / 17
Subtotaal	180 / 172	131/126	2/2	12/11	35/34		47 / 36
<i>Langs niet-uitgeruste wegen (zie kaart : overzicht (grootschalige) vrijliggende percelen binnen woongebied / woonuitbreidingsgebied – toekomstige projectzones)</i>							
– Potentiële percelen	486 / 471	253 / 245	-	-	233 (193 + 40) / 226		87 / 71
<i>Binnen woonuitbreidingsgebieden</i>							
– Niet uitgerust i.f.v. sociale huisvesting			4				4
TOTAAL							138 / 111

1. Aanbod percelen langs uitgeruste wegen

- o Van de onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen en langs uitgeruste wegen, wordt gesteld dat er respectievelijk **80%** en **30%** in een periode van 10 jaar zal worden gerealiseerd zonder specifieke stimulerende maatregelen van de gemeente¹². Wanneer we dit verrekenen naar 5 jaar (tot de planperiode van 2012) blijven er 36 percelen over.
- o De toeristisch – recreatieve zone van Nieuwpoort Bad (zeedijkbebouwing en Simli-wijk) werd niet meegerekend, wegens ligging in toeristisch kerngebied (het woningbestand bestaat uit meer dan 60% uit tweede verblijven).

¹¹ Met tweede woningen worden de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen bedoeld.

¹² Omzendbrief RO 97/03, p. 7/10

2. **Aanbod percelen langs niet-uitgeruste wegen (zie kaart : overzicht (grootschalige) vrijliggende percelen binnen woongebied / woonuitbreidingsgebied – toekomstische projectzones)**

- o Voor **Nieuwpoort – stad** liggen de percelen langs niet-uitgeruste wegen grotendeels in de zuidoostelijke rand en de noordwestelijke rand :
 - o Voor de zuidoostelijke rand werd in de tweede helft van 2003 een strategisch beeldbepalend actieplan uitgewerkt om de ontwikkelingen in dit polderfront in goede banen te leiden. Recentelijk werd het BPA Oude Veurnevaart **(1)** goedgekeurd, rond de vervuilde site van Produits Chimiques is het bodemsaneringsproject opgestart **(2)** en is eveneens een BPA in opmaak. Ruw geschat zijn deze gronden goed voor ± 200-tal woonentiteiten.
 - o Ter hoogte van de Oude Veurnevaart, ten noordwesten van Nieuwpoort stad bevindt zich nog enkele grootschalige onbebouwde percelen **(3)**.

In totaal bedragen de potentële percelen langs niet-uitgeruste wegen (verrekend naar 2007) voor Nieuwpoort stad en omgeving ± 245 bijkomende woonentiteiten. De projeczones i.f.v. sociale woningbouw zijn hier niet in meegerekend (zie verder, bijkomend aanbod door herlocalisatie en reconversie).

- o Voor **Nieuwpoort – Bad** zijn er nog heel wat potenties ter hoogte van het jachthavengebouwen en t.h.v. de jachthavenwijk.
 - o Het prup ter hoogte van de linkeroever voorziet een relatief grote zone (iets minder dan 1 ha) voor wonen (nl. 'woonzone georiënteerd naar de jachthaven' – goed voor een 387 tal woonentiteiten, meerbepaald :
 - Storms project (kant water, in oprichting) : 94 appartementen
 - Boardwalk (aan geplande doorsteek, vergunning geweigerd) : 50 appartementen
 - Storms Harber Waterfront (Albert I-laan, vergund) : 77 appartementen
 - AP Projects (Albert I-Laan, ontwerp in de maak) : 150 appartementen
 - Zonnehaven 5 (Albert I-Laan, in ontwerp), 16 appartementen



Kaart : bestemmingsplan prup Linkeroever, Nieuwpoort

In principe dienen sectoren waarvan het aantal 2^e verblijven meer dan 60% bedraagt, niet te worden meegerekend. De sector A42 zou aan de hand van de tabel met verdichtingen dan ook niet dienen te worden meegerekend (iets meer dan 60%). Gezien hier echter cijfers vergeleken worden van

het aantal permanente woningen uit 2001 met cijfers i.f.v. 2^e verblijven uit 2007 (inhaalbeweging op vlak van aantal permanente woningen) en gezien in de toekomst nog heel wat projecten op stapel staan, wordt binnen deze inventaris bij het aanbod dan ook 50% opgenomen, nl. 193 bijkomende woningen. **(4)**

- o Een vrij grootschalig gebied bevindt zich tevens in de jachthavenwijk en beslaat ongeveer 2,6 ha **(5)**.

A rato van 15 woningen / ha betekent dit een bijkomend aanbod van 40 woningen.

– Bijkomend aanbod door herlocalisatie en reconversie i.f.v. sociale huisvesting

Door de herlocalisatie van bedrijven (bv. bouwfirmas langs de Pieter Deswartelaan), door de bundeling sportterreinen in de binnenstad (vb. geïsoleerd voetbalveld) en/of door de reconversie van verlaten (bedrijfs)gebouwen kan ruimte vrijkomen voor wonen en/of voorzieningen. De termijn waarop die gronden kunnen vrijkomen is afhankelijk van de mogelijkheden tot herlocalisatie. In de eerste fase gaat om een 36 tal woonegelegenheden op de gronden van het verlaten slachthuis (sociale woningbouw) **(a)**, een 43-tal woonegelegenheden ter hoogte van de gronden van gaselwest (oude gassite) **(b)** en eventueel 10 extra woonegelegenheden aan de rand van het te verlaten voetbalveld **(c)**. Op die site wordt ook een seniorie gepland. Dit aanbod wordt bij het sociale woningaanbod gerekend.

3. Aanbod op langere termijn, na de planperiode 2012.

De jachthaven gaat op termijn uitbreiden met ongeveer een 600-tal bijkomende ligplaatsen. In het kader hiervan is een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak. De bedoeling is om een attractief hoogdynamisch gebied rond de jachthaven te creëren, dit gaat bijkomend gepaard gaan met een 500-tal woonegelegenheden (zowel voor permanente bewoningen als voor tweede verblijven).

4. Aanbod vrijliggende percelen binnen woonuitbreidingsgebied

In de kern van Ramskapelle bevinden zich nog twee (delen van) onbebouwde gronden binnen woonuitbreidingsgebied. Gelet op de selectie van Ramskapelle binnen het PRS, kunnen deze woonuitbreidingsgebieden niet aangesneden worden (met uitzondering in het kader van groepswoningbouw). Deze gronden staat borg voor ± 8000 m² of 0,8 ha.

- t.h.v. de Molenstraat : ± 4400 m² nog vrijliggend.
- t.h.v. de Hemmestraat : ± nog 3640 m² vrijliggend.

In het kader van het grond – en pandendecreet kunnen gronden in eigendom van een Vlaams bestuur of semi-publieke rechtspersonen in woonuitbreidingsgebieden worden ontwikkeld. In die zin dienen deze gronden mee als aanbod te worden gerekend. Rekening houdende met een dichtheid van 35 woningen / ha en met een realisatiegraad van 30 % over een periode van 5 jaar, kunnen er 4 wooneenheden in rekening worden gebracht.



Kaart : overzicht (grootschalige) vrijliggende percelen binnen woongebied / woonuitbreidingsgebied – toekomstige projectzones

2.3.2 Analyse van de woningbehoefte

2.3.2.1 Inleiding

Door het West-Vlaamse Economisch Studiebureau (WES) werd bij de aanvang van de opmaak van het structuurplan voor de periode tot 2007 een gezinsprognose opgemaakt. Gezien we nu reeds verder dan 2007 zijn, werd deze oefening opnieuw gemaakt voor de periode 2006 – 2011 tot en met 2021.

Noot : Gelet op de planperiodes van het RSV en PRS werd de bekomen gezinsprognose herleid naar de gehanteerde planperiodes, nl. 2007 – 2012.

Bij de behoefteberekening wordt uitgegaan van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden ten gevolge van de aangroei van het aantal gezinnen. Er worden twee prognoses uitgewerkt: een gesloten en een open prognose. De gesloten prognose gaat uit van een strikt gesloten demografisch model; er wordt met andere woorden geen rekening gehouden met in- en uitwijking. In de open prognose wordt wel rekening gehouden met de invloed van migraties.

Bij de confrontatie van behoefte en aanbod op gemeentelijk niveau wordt enkel de gesloten prognose weerhouden omdat de gemeente bij het bepalen van de behoefte dient uit te gaan van de ontwikkeling van de eigen bevolking.

2.3.2.2 Raming van de behoefte

BEVOLKINGSEVOLUTIE

Nieuwpoort telde 10.169 inwoners per 1 januari 1997. Dit is 1.740 inwoners of 20,6% meer dan bij de volkstelling van eind 1970. Opmerkelijk is dat de bevolking in Nieuwpoort wel nog afnam tussen de volkstellingen van 1970 en 1981. In 2007 is dit bevolkingsgetal opgelopen tot 10940 inwoners.

Uit de opsplitsing naar deelgemeenten kan afgeleid worden dat de gemeente Nieuwpoort bestaat uit één grote en twee zeer kleine kernen. De toename van de bevolking deed zich in het recente verleden integraal voor in de grootste kern : Nieuwpoort. In de kernen Sint-Joris en Ramskapelle nam de bevolking continu af.

Tabel : Bevolkingsevolutie per deelgemeente in absolute cijfers

	1970	1981	1991	1997	2001	2007
– Nieuwpoort	7.398	7.250	8.722	9.301	9.562	
– Sint-Joris	383	304	270	267	255	
– Ramskapelle	648	531	496	478	593	
– Niet te lokaliseren		110	84	123	-	
Totaal	8.429	8.195	9.572	10.169	10.410	10940

Bron : N.I.S.; verwerking WES

BEVOLKINGSPROGNOSE

Bij de berekening van de gesloten bevolkingsprognose wordt gebruik gemaakt van de berekeningsmethode ontwikkeld door het N.I.S. De gebruikte parameters zijn recent gepubliceerde vruchtbaarheidscoëfficiënten en sterftetafels van het Vlaams Gewest¹³.

Uit de resultaten van de gesloten bevolkingsprognose blijkt dat het bevolkingsaantal de komende tien jaar afneemt met 183 personen.

Opgesplitst in periodes van vijf jaar verloopt de bevolkingsafname in stijgende lijn. Van 2006 tot 2011 zal de bevolking toenemen met 67 personen of gemiddeld 13 per jaar. In de periode 2011-16 is er een afname van 250 personen of gemiddeld 55 personen per jaar.

Tabel : Gesloten bevolkingsprognose van de totale bevolking over 10 jaar

jaar	totale populatie			bevolkingsindex		
	mannen	vrouwen	totaal	mannen	vrouwen	totaal
– 2006	5330	5.225	10.555	100	100	100
– 2011	5203	5.419	10.622	97,6	103,71	100,63
– 2016	5071	5.301	10.372	95,1	101,45	98,26
– 2021	4928	5161	10.089	92,4	98,77	95,58
toename:	-402	-64	-466			
index:	92,4	98,7	98,2			

GEZINSEVOLUTIE

De behoefte aan bijkomende woningen is, zoals reeds gesteld, het gevolg van een aantal demografische ontwikkelingen. Vooral de gezinsverdunding is hiervoor een bepalende factor. In Vlaanderen is er als gevolg van dit fenomeen een behoefte aan 400.000 bijkomende wooneenheden tussen 1992 en 2007.

De gezinsverdunding kan verklaard worden vanuit volgende elementen:

- de vermindering van het aantal kinderen per gezin;
- de toenemende versnippering van gezinnen ten gevolge van echtscheiding;
- het meer zelfstandig gaan wonen van nooit - gehuwden;
- de hogere levensverwachting en de hoge zelfstandigheid tot op hogere leeftijd waardoor het aantal alleenstaande bejaarden toeneemt.

Op 1 januari 2006 telde de gemeente Nieuwpoort 5.085 private gezinnen. Het gemiddeld aantal leden per gezin bedroeg 2,07 personen. Tussen de volkstellingen van 1970 en 1981 nam het aantal private gezinnen toe met 267 eenheden (de bevolking nam in deze periode af). Tussen 1981 en 1991 bedroeg de toename 895 eenheden; in de periode 1991-97 steeg het aantal gezinnen met 429 eenheden. In 2006 is het aantal gezinnen gestegen met 805 eenheden naar 5085 gezinnen.

Deze stijging is te verklaren door de toenemende gezinsverdunding. Het aantal gezinnen nam in de periode 1970-2006 sterker toe dan de bevolking. Deze trend zal zich in de toekomst nog gedeeltelijk voortzetten.

¹³ De sterftetafels zijn gebaseerd op de 'Bevolkingsvooruitzichten 1992-2050' van het N.I.S.-Planbureau. Ze werden berekend op basis van het referentiescenario 2222.

De vruchtbaarheidscoëfficiënten zijn gebaseerd op het middenscenario of scenario 1,9 van de 'Bevolkingsvooruitzichten 1995-2050' van het N.I.S.-Planbureau.

Evolutie van het aantal gezinnen en de gezinsgrootte in de periode 1970-06

	aantal	gemiddelde gezinsgrootte
1970	2.689	3,06
1981	2.956	2,71
1991	3.851	2,44
1997	4.280	2,33
2006	5.085	2,13

Bron: N.I.S.; verwerking : WES

Evolutie van het aantal gezinnen naar referentieperiode, volgens leeftijdscategorie in de periode 1991 – 2006

	Aantal gezinnen 1991		Aantal gezinnen 2006		Evolutie
15-19	16	0,42	19	0,37	-0,04
20-24	149	3,87	127	2,50	-1,37
25-29	323	8,39	211	4,15	-4,24
30-34	398	10,33	257	5,05	-5,28
35-39	343	8,91	378	7,43	-1,47
40-44	345	8,96	434	8,53	-0,42
45-49	309	8,02	459	9,03	1,00
50-54	269	6,99	458	9,01	2,02
55-59	330	8,57	548	10,78	2,21
60-64	344	8,93	501	9,85	0,92
65-69	371	9,63	452	8,89	-0,74
70-74	232	6,02	441	8,67	2,65
75-79	194	5,04	373	7,34	2,30
80-84	138	3,58	300	5,90	2,32
85-89	73	1,90	91	1,79	-0,11
90-94	15	0,39	28	0,55	0,16
95+	2	0,05	8	0,16	0,11
	3.851		5.085		

In de periode 1991 – 2006 is het aandeel aan jonge gezinnen beduidend afgenomen in vergelijking met het aandeel aan oudere gezinnen.

De aangroei van het aantal gezinnen wordt berekend volgens prognose 3 van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Prognose 3, of de zogenaamde referentieprognose, gaat uit van de hypothese dat de ontwikkelingen, die zich tussen 1981 en 1991 hebben voorgedaan, in de volgende periodes identiek zullen blijven. Concreet wil dit zeggen dat het aandeel jonge mannelijke gezinshoofden in de toekomst identiek blijft op het niveau van 1991 en niet later het ouderlijk gezin verlaten, dat de trend tot versnippering van gezinnen op actieve leeftijd omwille van het groeiend aantal echtscheidingen zich verder zet en dat ouderen door een betere gezondheid ook op hoge leeftijd langer zelfstandig kunnen leven.¹⁴

¹⁴ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Integrale Versie, Deel 1B – Prognoses, p. 234

Evolutie van het aantal gezinnen en de gemiddelde gezinsgrootte (gesloten prognose)

	2006	2011	2016	2021
aantal leden	10855	10.622	10.372	10.089
aantal gezinnen	5.085	5.128	5.140	5.100
gemiddelde gezinsgrootte	2,13	2,07	2,02	1,98

Toename van het aantal gezinnen in de prognoseperiode

	2006-2011	2011-2016	2016-2021
gesloten prognose	43	12	-40

Het aantal gezinnen neemt volgens de gesloten prognose voor de planperiode tot 2011 toe met 43 eenheden toe of een stijging met 0,8%.

Evolutie van het aantal gezinnen volgens leeftijdsklasse 2006 – 2021 (gesloten prognose)

	2006	2011	2016	2021	Ev. 2006 -2011	Ev. 2011 - 2016	Ev. 2016 - 2021
0-19	19	17	12	13	-2	-5	0
20-39	973	941	1.035	1.071	-32	94	36
40-59	1.899	1.777	1.626	1.482	-122	-151	-144
60-79	1.767	1.869	1.830	1.821	102	-39	-9
80+	427	523	636	713	96	113	77
Totaal	5.085	5.128	5.140	5.100	43	12	-40

Het aantal gezinnen ouder dan 80+ nemen heel sterk toe, het aantal gezinnen tussen de leeftijdsklasse van 40 – 59 nemen sterk af.

RAMING VAN DE WONINGBEHOEFTE

Rekening houdend met de woningmutatiereserve of de frictieeegstand¹⁵ op de woningmarkt, kan de woningbehoefte berekend worden als :

	2006	2011	2016	2021
aantal gezinnen	5.085	5.128	5.140	5.100
Frictieeegstand 3%	152,5	153,84	154,2	153
Behoefte (gezinnen + frictie)	5.237	5.282	5.294	5.253

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er tegen 2011 5282 woonegelegenheden moeten voorradig zijn om aan de woningbehoefte te voldoen. Dit betekent een bijkomende nood t.o.v. 2006 van 45 woningen. De stijging naar 2016 is veel minder sterk, om uiteindelijk af te nemen in 2021.

¹⁵ De frictieeegstand of woningmutatiereserve is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren. De frictieeegstand kan gedifferentieerd worden in functie van de migratiedruk. Hierbij wordt vertrokken van een basispercentage van 3%. Wanneer de migratiedruk in de gemeente hoger is dan zowel het Vlaamse als het provinciale gemiddelde, dan wordt een frictieeegstand van 3,5% verrekend. Scoort een gemeente onder zowel het provinciale als het Vlaamse gemiddelde, dan wordt de frictieeegstand verlaagd tot 2,5%.

RAMING VAN DE WOONBEHOEFTE, VERREKEND NAAR DE INTERVALPERIODE 2007 -2012, CONFORM RSV EN PRS

	2007	2012	2017	2022
aantal gezinnen	5.094	5.130	5.132	5.092
Frictieleegstand 3%	153	154	154	153
Behoefte (gezinnen + frictie)	5.247	5.284	5.286	5.245

BESLUIT

Migraties hebben in het recente verleden een zeer grote rol gespeeld in de leeftijdsopbouw van de bevolking van Nieuwpoort. Meer bepaald wordt Nieuwpoort, net zoals de andere kustgemeenten geconfronteerd met het fenomeen van de pensioenmigratie. **Dit houdt sterke inwijkingoverschotten in van 50- en 60-plussers die vanuit het binnenland naar de kust trekken om er van hun pensioen te genieten.**

Niet alleen de huidige maar ook de toekomstige samenstelling van de bevolking wordt heel sterk door dit fenomeen bepaald. Zelfs als er zich geen migratie van gepensioneerden naar de kust meer zou voordoen, dan nog speelt het effect van de veroudering van de gepensioneerden die de afgelopen 10 of 15 jaar naar Nieuwpoort gekomen zijn. Immers, nu zijn deze personen tussen 60 en 80 jaar, maar in de komende 10 jaar tussen 70 en 90 jaar, enz.

In de gesloten prognose voor Nieuwpoort, neemt de bevolking in de periode 2007-2022 af, als gevolg van het negatieve natuurlijk accres. Ook dit is het gevolg van de oude leeftijdsstructuur. Het aantal gezinnen neemt in de prognose wel nog toe. Dit als gevolg van de sterke gezinsverdunding (o.a. bejaarden die alleen komen te staan). De stijging krijgt rond 2017 wel zijn hoogtepunt, om dan gestaag af te nemen.

2.3.2.3 Confrontatie Aanbod – Vraag

De gesloten prognose heeft een bijkomende gezinstoename gedurende de planperiode 2007-2012 van **37 eenheden**.

	2007	2012	2017	2022
aantal gezinnen	5.094	5.130	5.132	5.092
Frictieleegstand 3%	153	154	154	153
Behoefte (gezinnen + frictie)	5.247	5.284	5.286	5.245

HUISVESTINGSBELEID NIEUWPOORT

Conform de visie van het RSV en het PRS is het wenselijk de groei in hoofdzaak te lokaliseren in de deelgemeente Nieuwpoort, opgesplitst volgens de verhouding van het aantal gezinnen, m.a.w. 92 % in Nieuwpoort, 5% in Ramskapelle en 2-3% in Sint-Joris.

Verdeeld over de verschillende woonkernen :

			Nieuwpoort (92.5%)	Ramskapelle (5%)	Sint-Joris(2.5%)
BEHOEFTE			34	2	1
AANBOD	Sociale sector	Totaal	110	0	0
	Vrije sector	Totaal	103	0	5
	Andere : i.f.v. sociale huisvesting			4	

Sociale sector

Gepland aanbod op korte termijn :

- Appartementen: 71
- Woningen: 39
- **Totaal: 110**

Andere 4

(in functie van sociale huisvesting te Ramskapelle)

Vrije sector:

Huidig aanbod:

- in goedgekeurde verkavelingen: 19
- langs uitgeruste wegen 17
- langs niet – uitgeruste wegen 71
- Leegstand 1
- **Totaal: 108**

PROVINCIAAL BELEID

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan werden 580 woongelegenheden toebedeeld aan Nieuwpoort voor de periode 1991-2007. Tussen 1991 (3851 gezinnen) en 2007 (5202 gezinnen) zien we een toename van 1351 gezinnen, dus de vastgestelde behoefte van 580 eenheden werd voor deze planperiode ver overschreden. Wanneer de oefening opnieuw wordt gemaakt voor de behoefte van 2007 tot 2012 is er een behoefte van 37-tal woningen tot in 2012. Het aanbod overschrijdt echter de behoefte. De behoefte aan bijkomende woongelegenheden tot 2012 kan via een gesloten bevolkingsprognose opgevangen worden binnen het bestaande juridische aanbod. Deze behoefte kan binnen Nieuwpoort ingevuld worden via verdichting van de kernen.

We kunnen echter niet negeren dat een kustgemeente als Nieuwpoort geconfronteerd worden met sterke inwijkingoverschotten door pensioenmigratie en dat er zware druk is op de immobiliënmarkt (niet enkel in Nieuwpoort-bad) door de toeristische sector (tweede verblijven) . Daarbij treed ook het algemeen verschijnsel van gezinsverdunding en vergrijzing op. Rekeninghoudend met deze gegevens kunnen we stellen dat de bovenstaande woonbehoefestudie op basis van een gesloten prognose zwaar onderschat wordt.

ZOEKZONES VOOR WONEN

1. TER HOOGTE VAN RAMSKAPELLE DORP

Nieuwpoort stad gaat in de eerste plaats de behoefte invullen door kerninbreiding. Uit de behoefteberekening is het duidelijk dat Ramskapelle nagenoeg niet beschikt over enig bouwpotentieel. Niettegenstaande de dorpskern niet geselecteerd is binnen het PRS als een kern waar kernuitbreiding mogelijk is, wordt binnen het GRS voor deze kern toch een zoeklocatie aangeduid. Volgende locaties komen hiervoor in aanmerking :



Kaart : zoekzone voor dorpskern Ramskapelle

LOCATIE	TOETSING NAAR RUIMTELIJKE CRITERIA
1	<ul style="list-style-type: none"> - Ingesloten gebied tussen bebouwing – Molenstraat – D ksmuideweg. - Grenst aan het dorpskerngegeven van Ramskapelle. - Het gebied is goed ontsluitbaar, onmiddellijk te enten op de Molenstraat. - Het gebied krijgt volgens de landbouwtyperingskaart een matige waardering. - Het gebied tast geen waardevolle open ruimtestructuren aan, wordt binnen de biologische waarderingkaart niet opgenomen als biologisch waardevol gebied. - Het gebied bevindt zich niet in een risicozone voor overstroming (ROG – zone).
2	<ul style="list-style-type: none"> - Ingesloten gebied tussen de bebouwing geënt op de Ramskapellestraat – Hemmestraat. - Inbreidingsgericht en kernversterkend. - Niets rechtstreeks ontsluitbaar op bestaande infrastructuur. - Ruimtelijk kwetsbaar gebied, gekarteerd binnen de biologische waarderingkaart als 'complex van biologisch waardevol en zeer waardevolle elementen'(versie 2 07/2007) - Het gebied krijgt volgens de landbouwtyperingskaart een hoge waardering. - Het gebied bevindt zich niet in een risicozone voor overstroming (ROG – zone).
3	<ul style="list-style-type: none"> - Het gebied grenst aan het dorpskerngegeven van Ramskapelle, nagenoeg volledig ingesloten tussen : <ul style="list-style-type: none"> o Noordelijk : bebouwing geënt op de Molenstraat o Oostelijk : bebouwing geënt op de Ramskapellestraat o Westelijk : het bestaand loonwerkersbedrijf - Het gebied tast geen belangrijke open ruimtestructuren. - Het gebied krijgt volgens de landbouwtyperingskaart een matige waardering. - Het gebied bevindt zich niet in een risicozone voor overstroming (ROG – zone). - Het gebied is reeds bestemd in een, volgens het gewestplan, zone voor woonuitbreidingsgebied.

Er wordt geopteerd om zone 3, nl. het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Molenstraat als prioritaire zoekzone aan te duiden.

Deze zone is aansluitend bij de kern, goed ontsluitbaar en tast geen waardevolle open – ruimtestructuren aan. Het gebied ligt op ± 150 m van het dorpsplein. Deze zone kan, op basis van het grond- en pandendecreet aangesneden worden i.f.v. sociale woningbouw.

2. ZOEKZONE TER HOOGTE VAN NIEUWPOORT STAD

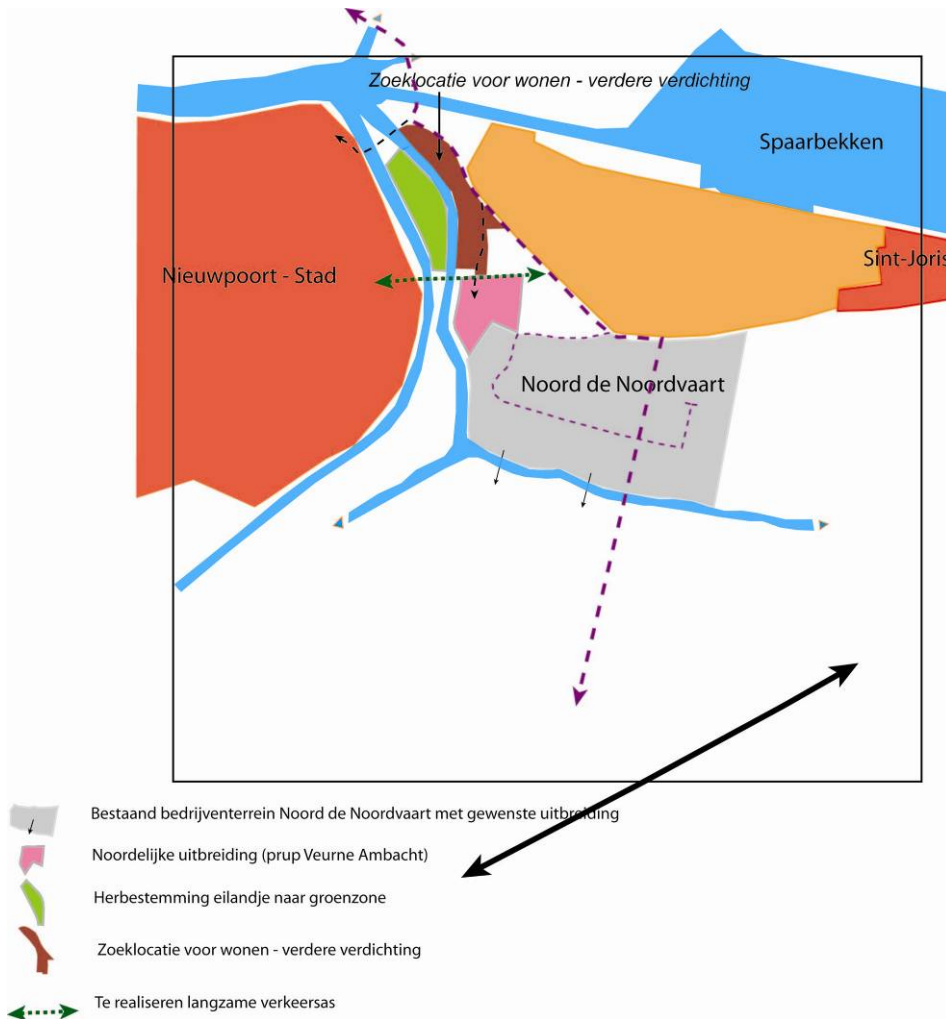
Niettegenstaande de gemeente geen bijkomend juridisch aanbod kan aansnijden, wordt binnen het structuurplan voor Nieuwpoort stad de oefening gemaakt naar mogelijke zoekzones voor wonen op langere termijn, wanneer de behoefte kan worden aangetoond.

Volgende potentiële locaties komen in aanmerking :



LOCATIE	TOETSING NAAR RUIMTELIJKE CRITERIA
1	<ul style="list-style-type: none"> – Ingesloten spie tussen Brugse Steenweg en Veurne Ambacht – Is reeds geaccidenteed door bestaande bebouwing. Het gebied ligt ingesloten tussen : <ul style="list-style-type: none"> o Westelijk : het eilandje, krijgt op termijn een groene bestemming o Noordelijk : bebouwing rond Brugse Steenweg – Iepersluis o Oostelijk : het toeristisch recreatief gegeven van Bloso en het spaarbekken o Zuidelijk : Uitbreidingszone ambachtelijk bedrijventerrein – begraafplaats en toekomstige locatie voor openbaar groen en parking. – Grenst ruimtelijk aan het kerngebied van Nieuwpoort – stad – Het gebied is goed ontsluitbaar. Een verbinding voor de zwakke weggebruiker naar Nieuwpoort – stad wordt op termijn voorzien. – Het gebied krijgt volgens de landbouwtyperingskaart een lage waardering. – Het gebied bevindt zich niet in een risicozone voor overstroming (ROG – zone).
2	<ul style="list-style-type: none"> – Ruimtelijk kwetsbaar gebied, gekarteerd binnen de biologische waarderingskaart als biologisch waardevol (versie 2 07/2007) – Aan de rand van Nieuwpoort – stad, doch ruimtelijk afgesneden door het kanaal Nieuwpoort – Duinkerke – Het gebied krijgt volgens de landbouwtyperingskaart een hoge waardering. – Het gebied bevindt zich niet in een risicozone voor overstroming (ROG – zone).
3	<ul style="list-style-type: none"> – Het gebied sluit aan bij de kernbebouwing van Nieuwpoort stad en paalt aan het grondgebied van Koksijde. – Het gebied tast geen belangrijke open ruimtestructuren aan en ligt niet in biologisch waardevol gebied. – Het gebied krijgt volgens de landbouwtyperingskaart een hoge waardering. – Het gebied bevindt zich niet in een risicozone voor overstroming (ROG – zone).

Vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt komt locatie 1 als eerste locatie naar voor om op termijn aangesneden te worden. Deze locatie wordt in het richtinggevend gedeelte dan ook naar voren geschoven als prioritaire zoekzone, te ontwikkelen en verder te verdichten op langere termijn.



2.3.3 Overige ruimtebehoeften

Zoekzones uitbreiding gemeentelijke begraafplaats.

De gemeente Nieuwpoort kent een 4- tal begraafplaatsen (zie kaart : situering begraafplaatsen).

1. **DE GEMEENTELIJKE BEGRAAFPLAATS TER HOOGTE VAN NOORD DE NOORDVAART.** Deze begraafplaats kent geen verdere uitbreidingskansen. Het kerkhof ligt namelijk ingesloten tussen :
 - o Zuidelijk : bedrijventerrein Noord de Noordvaart
 - o Westelijk : uitbreidingszone bedrijventerrein Noord de Noordvaart
 - o Noordelijk : geplande bestemming 'openbare groenzone en parking' binnen het prup Veurne – Ambacht / geplande bestemming 'zone voor groepsverblijven' ten noorden van de Brugse Steenweg
 - o Oostelijk : woonkorrel met bedrijf geënt op de Brugse Steenweg, achterliggende zone camping / weekendverblijfpark.

Huidige capaciteit (toestand 1.01.08):

- Kelders : 213
- Volle grond : 116
- Urneveld : 111
- Columbarium : 360
- Kinderkerkhof : 21

Op het kerkhof van Nieuwpoort centrum worden de inwoners van Nieuwpoort stad en bad begraven. Nieuwpoort Stad en Bad telde op 7 maart '08 in totaal 10065 inwoners waarvan 2432 inwoners in de leeftijdscategorie 66 – 104 jaar, zijnde 24%.

Evolutie – overzicht aantal begrafenissen kerkhof Nieuwpoort – centrum

Jaar	Volle grond	Kelder (nieuwe – bijzetting)	Urneveld	Columbarium	Strooiweide
2000	12	42 (16 – 26)		25	21
2001	15	34 (11 – 23)		31	15
2002	15	32 (6 -26)		22	19
2003	17	28 (7 – 21)		29	28
2004	14	39 (7 -32)		25	20
2005	13	18 (8 -10)	6	29	
2006	17	27 (8 -19)	11	16	29
2007	11	27 (1 -26)	15	14	29
Totale periode	114	247 (64 -183)	32	191	161

Conclusie

Op basis van de vergelijking met de huidige capaciteit versus de evolutie van de vorige jaren kunnen we de volgende conclusies maken :

- Resterende capaciteit voor een urneveld : ± 28 jaar
- Resterende capaciteit voor een columbarium : ± 15 jaar.
- Resterende capaciteit voor plaatsen in volle grond : ± 8 jaar.
- Resterende capaciteit voor kelders : ± 26 jaar.

2. DE BEGRAAFPLAATS TER HOOGTE VAN SINT-JORIS

Dit kerkhof ligt ter hoogte van het gehucht Oud Sint-Joris, ten zuiden van de Brugse Steenweg en een 200-tal meter noordelijk van de E40. Het kerkhof is goed bereikbaar maar ligt vrij geïsoleerd t.o.v. de kernen Nieuwpoort – stad / Bad, Ramskapelle en Sint-Joris. Het kerkhof kan in oostelijke richting, richting autostrade toe, nog uitbreiden.

Huidige capaciteit (toestand 1.01.08):

- Kelders en volle grond : 214
- Urneveld : 54
- Columbarium : 137
- Kinderkerkhof : -

3. DE BEGRAAFPLAATS TER HOOGTE VAN RAMSKAPELLE-DORP

Dit kerkhof ligt ter hoogte van kerk van Ramskapelle, centraal in het dorp. Er zijn ruimtelijk geen uitbreidingsmogelijkheden. Het kerkhof ligt immers ruimtelijk ingesloten door kernbebouwing, de omliggende bebouwing laat geen uitbreiding toe.

Ramskapelle telt op 31/12/'07 615 inwoners; de leeftijdscategorie 65 jaar – 93 jaar telt 70 inwoners, zijnde 11%.

Huidige capaciteit (toestand 1.01.08):

- Kelders : 16
- Volle grond : 6
- Urneveld : 25
- Columbarium : 18
- Kinderkerkhof : 20

Evolutie – overzicht aantal begrafenissen kerkhof Ramskapelle - dorp

Jaar	Volle grond	Kelder (nieuwe – bijzetting)	Urneveld	Columbarium	Strooiweide
2000		1 (1 – 0)			
2001	1	3 (2 – 1)			1
2002		2 (1 – 1)		1	1
2003	1	6 (3 – 3)		1	
2004		2 (1 – 1)		1	
2005		3 (2 – 1)	2		
2006	2	2 (0 – 2)	2		
2007		1 (1 – 0)			
Totale periode	4	20 (11 – 9)	4	3	2

Conclusie

Op basis van de vergelijking met de huidige capaciteit versus de evolutie van de vorige jaren kunnen we de volgende conclusies maken :

- Resterende capaciteit voor urneveld – columbarium : ± 48 jaar.
- Resterende capaciteit voor plaatsen in volle grond : ± 12 jaar.
- Resterende capaciteit voor kelders : ± 11 jaar.

4. DE MILITAIRE BEGRAAFPLAATS TER HOOGTE VAN RAMSKAPELLE.

De Belgisch militaire begraafplaats ligt ten noorden van de kern Ramskapelle, tegen de frontzate, de voormalige spoorwegbedding Nieuwpoort – Diksmuide.

Het kerkhof is beschermd en is ontstaan in de nabijheid van de plaats waar hard gevochten werd, nl. het gaat om een verzamelbegraafplaats van soldaten die omkwamen tijdens de Slag aan de IJzer in 1914. Graven uit het onderwater gezette gebied en uit de sectoren Nieuwpoort en Ramskapelle werden hier geconcentreerd.

Omwille van de erfgoedwaarde en landschappelijke ligging, is deze locatie niet geschikt voor verdere uitbreidingen.

5. EINDCONCLUSIE

De wetgeving voorziet dat ieder begraafplaats naast de percelen bestemd voor de begraving van stoffelijke overschotten, ook over een urnenveld, een strooiweide en een columbarium dient te beschikken. Een niet-geconcedeerd graf wordt minstens 10 jaar bewaard.

Uit voorgaande cijfermatige gegevens blijkt dat er zeker binnen een tijdsspanne van 10 jaar, een behoefte zal zijn voor uitbreiding van de begraafplaatsen i.f.v. graven in volle grond. Enkel de begraafplaats ter hoogte van Sint-Joris kan ruimtelijk gezien nog uitbreiden. De begraafplaatsen t.h.v. Nieuwpoort – stad en Ramskapelle zijn immers ruimtelijk ingesloten.



Kaart : situering begraafplaatsen

Zoekzones stadsmagazijn

Het stadsmagazijn kent geen uitbreidings – noch verdere ontwikkelingsmogelijkheden, gelet op de bestaande ruimtelijke context. Het gemeentelijk stadsmagazijn t.h.v. de Justus van Clichthovenlaan ligt immers middenin een residentiële woonwijk. Herlocalisatie dringt zich op naar een minder dense zone, zodat de hinder binnen het residentiële weefsel verminderd wordt (o.a. lawaaihinder, mobiliteitsproblematiek). Een goede locatie zou een zone zijn binnen het KMO - terrein Noord de Noordvaart, bv. naast het containerpark.



2.4 Verkeer- en vervoersstructuur

2.4.1 Vervoerswijze

In het kader van het mobiliteitsplan werden de pendelbewegingen in het woon-schoolverkeer en woon-werkverkeer geanalyseerd aan de hand van de volkstelling.

WOON - WERKVERKEER

Ingaande pendel

De werknemers binnen Nieuwpoort zijn afkomstig van Nieuwpoort zelf, Koksijde, Middelkerke, Diksmuide, Oostende, Veurne en De Panne. Van de ingaande pendel (dus met uitzondering van de werknemers die wonen te Nieuwpoort) neemt 79% de auto, 12 % komt met de fiets en 7% maakt gebruik van het openbaar vervoer. De werknemers die tevens wonen in Nieuwpoort verplaatsen zich hoofdzakelijk met de fiets (42 %) of met de auto (37%). Zo'n 18% gaat te voet en 2% maakt gebruik van het openbaar vervoer.

Uitgaande pendel

De belangrijkste tewerkstellingspolen vormen Koksijde, Oostende, Veurne, Middelkerke en Brugge. Deze werknemers verplaatsen zich hoofdzakelijk met de auto (72%) en in mindere mate met de fiets (12%) of het openbaar vervoer (12%).

De auto en het openbaar vervoer worden minder gebruikt, in tegenstelling tot het gebruik van fiets of bromfiets of de verplaatsing te voet.

WOON - SCHOOLVERKEER

De schoolgaande jeugd die niet in Nieuwpoort wonen, zijn vnl. afkomstig uit Middelkerke, Koksijde, Diksmuide en Veurne. Van deze scholieren gaat de meerderheid met de fiets (37%), schoolvervoer (28%) of als autopassagier (23%). Een kleiner aantal komt met het openbaar vervoer (11%).

De scholieren die in Nieuwpoort zelf wonen en studeren, verplaatsen zich hoofdzakelijk met de fiets (37%) of te voet (26%). Een kleiner aantal komt met de auto (19%) of maakt gebruik van het schoolvervoer. Slechts een klein aantal gebruikt het openbaar vervoer (3%).

De scholieren lopen buiten de gemeentegrens school op Veurne, Oostende, De Panne, Brugge, Koksijde, Diksmuide of Middelkerke.

De NIS-pendelgegevens, gecombineerd met de NIS-gegevens over de vervoerswijze tonen aan dat, in vergelijking met andere Vlaamse gemeentes :

- Het gebruik van fiets, bromfiets, auto en motor lager ligt
- Het gebruik van vervoer ingericht door de school ligt dubbel zo hoog.

2.4.2 Verkeersintensiteiten

De belangrijkste invalswegen naar Nieuwpoort vormen de A18 en de N34.¹⁶

Op de A18 als de N34 zijn de dagintensiteiten op een absolute topdag ruim driemaal zo hoog dan op een normale weekdag in de winterperiode.

Bij een normale weekdag in het winterseizoen valt vooral de avondpiek op (woon-werkverkeer) die zich op de A18 voordoet, terwijl er in het hoogseizoen een piek valt waar te nemen van aankomende ('s morgens) of

¹⁶ Administratie Wegeninfrastructuur en Verkeer van de Vlaamse Gemeenschap

vertrekkende ('s avonds) voertuigen. Op de N34 zijn er op topdagen geen pieken waar te nemen maar heerst er over de complete dag een constante verkeersdruk.

De kustweg vormt de belangrijkste toegangsweg tot Nieuwpoort – bad (in plaats van de Kinderlaan), zowel in het winterseizoen als in het zomerseizoen. Dit komt vnl. door het doorgaand kustverkeer langs de N34, slechts één vijfde van het verkeer op de Albert I laan komt uit op de Astridlaan.

Het aandeel vrachtverkeer in Nieuwpoort overschrijdt zelden de 10%, met uitzondering van de Astridlaan.

2.4.3 Parkeren

NIEUWPOORT STAD

Zowel in de zomer als in de winter treft men een overbezetting aan in de omgeving van de Kaai (wordt echter nu heraangelegd). Behalve op het marktmoment stelt men in de binnenstad nagenoeg geen problemen vast.

Conclusie :

Door de geringe invloed van het toerisme lijkt het niet aangewezen om in Nieuwpoort stad een grote randparking te voorzien. Wel kan het gebruik van het huidig parkeerareaal geoptimaliseerd worden.

NIEUWPOORT BAD

Tijdens het piekmoment telde men een overbezetting van een 600-tal wagens. Van de toeristische voertuigen behoort 40 % tot de verblijfsrecreanten en 60% tot de dagtoeristen. Belangrijk te vermelden is dat twee derden van alle ééndagstoeristen een parkeerplaats vindt binnen een straal van 1 km van de Zeedijk. Met name de parkeerdruk in de Simli-wijk wordt door de bewoners als een overlast beschouwd. De laatste jaren zijn er heel wat ondergrondse garages bijgebouwd of gepland.

2.4.4 Openbaar Vervoer

TREINVERVOER

Aangezien Nieuwpoort geen eigen treinstation heeft, is de openbaar vervoersgebruiker aangewezen op de omliggende stations en een aanvullend transport met de bus of met de kusttram om Nieuwpoort te bereiken. De meest nabij gelegen treinstations zijn die van Oostende, De Panne, Koksijde, Veurne en Diksmuide. De meest nabij gelegen treinstations, bereikbaar via de kusttram zijn Oostende en De Panne. Veurne, Koksijde en Diksmuide zijn bereikbaar met de bus.

BUS EN TRAMLINIEN

Nieuwpoort wordt bediend door de kusttram De Panne – Oostende – Knokke, met zes tramhaltes op het grondgebied.

Er zijn twee verschillende buslijnen : de buslijn 74a Diksmuide - Nieuwpoort en de lijn 769 Oostende – Nieuwpoort – Veurne. De lijn 74a bedient zowel Nieuwpoort Bad als Stad, de lijn 769 bedient enkel Nieuwpoort Stad.

De huidige jachthaven wordt momenteel niet bediend door een kusttram en er is geen halte voorzien voor de toekomstige jachthavenuitbreiding en de watergebonden bedrijvigheid die zich op deze locatie zal vestigen. Verder is de frequentie van de buslijn 74a ontoereikend.

2.4.5 Verkeersveiligheid

De intensiteiten van het autoverkeer nemen alsmear toe te Nieuwpoort. De gevolgen hiervan laten zich voelen zowel op het vlak van verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Uit de ongevallenanalyse blijkt dat de

helft van de ongevallen met een lichamelijk letsel, ongevallen zijn waarin de zwakke weggebruiker betrokken is (fietsers, bromfietzers of voetgangers).

De gevaarlijkste wegvakken zijn de Havengeul (tussen Bad en Stad) en Willem De Roolaan. Andere wegen met relatief veel ongevallen zijn de Victorlaan, de Franslaan, de Brugsesteenweg en de Canadalaan.

Gevaarlijke kruispunten worden vnl. gevormd op de Kinderlaan, de Albert I-laan en het kruispunt met de Elisalaan – Lefèbvrestraat en de Zeelaan.

