



**STAD NIEUWPOORT**  
**RUP NIEUWPOORT STADSCENTRUM**

**OKTOBER 2018**

---

plan.id. 2.14\_8\_1



**algemeen directeur**

Geert Sanders

**coördinator**

**ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

**ruimtelijk(e) planner(s)**

Katrien Vervaet

Ilse Verstraeten

**datum**

**aanpassing | fase**

sept - dec 2016

Opmaak schetsontwerp

maart - mei 2017

Opmaak voorontwerp

september 2017

aanpassen voorontwerp aan opmerkingen CBS

februari - maart 2018

aanpassen voorontwerp naar ontwerp [n.a.v.](#) adviezen plenaire vergadering

oktober 2018

aanpassen ontwerp [n.a.v.](#) adviezen en bezwaren openbaar onderzoek



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 22/03/2018

de algemene directeur, ..... de voorzitter,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen

van 08/05/2018 tot 06/07/2018

de algemene directeur,

de burgemeester

zegel der gemeente

het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 25/10/2018

de algemene directeur,

de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente





INHOUD



# toelichtingsnota

9

## **INLEIDING 11**

1	beslissing tot opmaak .....	11
2	motivering .....	11
3	in uitvoering van GRS .....	11

## **FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT 12**

1	situering .....	12
2	historiek.....	13
3	bestaande ruimtelijke structuur .....	14
4	Ruimtelijke fragmenten .....	25

## **JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 26**

1	juridisch kader.....	26
---	----------------------	----

## **PLANNINGSCONTEXT 38**

1	op vlaams niveau.....	38
2	op provinciaal niveau.....	39
3	op gemeentelijk niveau.....	40

## **KNELPUNTEN EN POTENTIES 44**

1	knelpunten .....	44
2	potenties.....	44

## **GEWENSTE STRUCTUUR PLANOPZET 45**

1	Visie .....	45
2	concepten.....	53
3	Vertaling naar bestemmingszones .....	55

**TOETSING 57**

1	watertoets .....	57
2	toetsing aan structuurplan .....	58
3	tragewegentoets.....	59
4	landbouwtoets.....	59
5	natuurtoets.....	59
6	landschapstoets.....	59
7	Toetsing veiligheidsrapportage .....	59

**OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN 60**

1	limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP. ....	60
---	---	----

**Bijlage 67**

**Voorschriften 69**

**ALGEMENE BEPALINGEN 71**

**ARTIKEL 1 : MULTIFUNCTIONELE ZONE 85**

**ARTIKEL 2 : CENTRUMZONE 89**

**ARTIKEL 3 : ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN 99**

**ARTIKEL 4 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN 101**

**ARTIKEL 5 : SPECIFIEKE PROJECTZONE 103**

**ARTIKEL 6 : PROJECTZONE SITE CLARENHOF 111**





TOELICHTINGSNOTA



## INLEIDING

### 1 beslissing tot opmaak

Het CBS besliste op 23/05/2016 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Nieuwpoort Stadscentrum.

### 2 motivering

In functie van een vlot en eenduidig vergunningenbeleid is door de loop van de jaren de nood gegroeid aan een toetsingskader en onderbouwd beoordelingskader bij het verlenen van stedenbouwkundige aanvragen voor de binnenstad van Nieuwpoort.

Het stadsbestuur wil met dit RUP in hoofdzaak de aantrekkingskracht en het karakter van de stad Nieuwpoort versterken, door enerzijds de bestaande beeldkwaliteit van het erfgoed maximaal te behouden en door anderzijds nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

### 3 in uitvoering van GRS

Het RUP is in uitvoering van het GRS, g.g.k. op 09/12/2010, BS 27/12/2010). In het bijzonder onder maatregelen en acties :

- opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de stadskern van Nieuwpoort, met o.a. volgende doelstelling relevant voor het plangebied :  
*'Er dient rekening gehouden te worden met het architecturaal karakter en de verschijningsvorm van de stad, gevels in nieuwbouw- en renovatieprojecten in de binnenstad dienen qua schaal en architecturaal inzicht in overeenstemming te zijn met de omgeving. Waardevolle elementen dienen*

*volledig bewaard te blijven. De inventaris van het bouwkundig erfgoed 'Bouwen door de eeuwen heen' wordt hierbij als leidraad gebruikt. Een externe adviescommissie dient te worden opgericht met als doelstelling om bijkomende gebouwen, los van hogervermelde inventaris, te evalueren en waardevolle elementen bijkomend te behouden.'*

## FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

### 1 situering

Het planningsinitiatief voor het volledige kerngebied van Nieuwpoort Stad wordt onderverdeeld in vier rup'sen nl. :

- (1) het rup Polderfront, dit heeft betrekking op het plangebied ter hoogte van de zuidelijke lob van Nieuwpoort Stad, in hoofdzaak ingesloten tussen Willem De Roolaan- Emiel Coppieterstraat en de Pieter Deswartelaan.
- (2) het rup Omgeving Leopoldpark, dit heeft betrekking op het plangebied ter hoogte van de westelijke uitloper van Nieuwpoort stad, in hoofdzaak ingesloten tussen de Oude Veurnevaart - de Kaai en de Astridlaan.
- (3) De ambachtelijke bedrijvigheid t.h.v. de Kaai zal eveneens in een afzonderlijk rup worden opgenomen (GR 23/02/2017).
- (4) het rup Nieuwpoort stadscentrum, onderhavig plangebied. Het plangebied ingesloten tussen De



Kaai, de Astridlaan en de Willem De Roolaan.



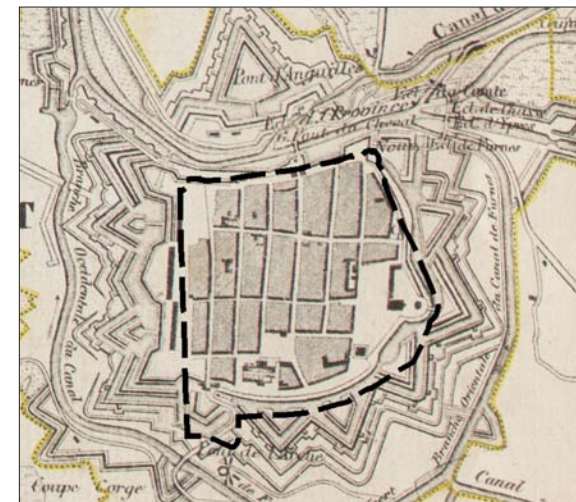
## 2 historiek

Nieuwpoort is ingeplant op de top van de duin 'Sandeshoved', dat zich van de vroege middeleeuwen tot in de loop van de 12<sup>de</sup> eeuw ten zuiden van de – definitieve - IJzer-monding had gevormd. De stad kwam tot stand op de rand van de duin. De duinvorm is nog altijd in de huidige topografie voelbaar. Het hoogteverschil bedraagt lokaal toch wel een paar meter. Bij enkele archeologische sonderingen is vastgesteld dat het oorspronkelijk maaiveld 1,5 tot 1,8 m dieper zit (7 à 8 m TAW).

Nieuwpoort - novus portus: nieuwe stad - is geen organisch gegroeide, maar een gestichte stad, en wel in 1163, weliswaar ter hoogte van een kleine vissersnederzetting, gesticht door de graaf van Vlaanderen, Filips van den Elzas. Nieuwpoort speelde, samen met 5 andere steden een rol in zijn project van de economische uitbouw van de kustvlakte. Kanalisatie van de belangrijke waterlopen en de creatie van nieuwe havens waren speerpunten in dit plan. Zuidoostelijk van de stichting (ter hoogte van de huidige Ganzenpoot) kwam de eerste ontwateringsinfrastructuur van de IJzergolf tot stand. Het plan achter de stichting vertaalt zich in een dambordvormig stratenpatroon en ook dat vertoont een ontwikkeling. Het centrale gedeelte (Langestraat, Kokstraat, Schipstraat, op het hoogste punt) werd immers zowel in noordelijke, westelijke als oostelijke richting uitgebreid. Aan de oostzijde kwam



Kaart : 1771 - Ferraris



Kaart : 1820 - Vandermaelen



Kaart : 1904 - NGI



Kaart : 1939 - NGI

op het eind van de 13<sup>de</sup> eeuw zelfs een nieuwe parochie, Sint-Laurentius, tot stand.

In 1236, na een bloedig conflict over de haringtienden liet de graaf op de zuidoosthoek van de toenmalige vestiging (Potterstraat-Arsenaalstraat) een dwangburcht (motte) opwerpen, die echter al in 1241 zijn functie verloor. Na de plundering van de stad in 1383 wordt het toenmalige stadsareaal omwald, versterkt en voorzien van poorten. Daarbij integreerde men ook de Sint-Laurentiuskerk (de toren en de kruisbeuken) door ze in 1385-87 tot een omgracht kasteel (met zicht op de Magna Scclusa, de latere Ganzenpoot) om te bouwen. De stadsmuur kwam tot stand tussen 1386 en 1404. Op die manier ontstond een min of meer vierkante plattegrond (Termote & Vandamme 1988; Termote & Vandamme 1989; Termote 1992).

De stadsmuur werd verschillende malen aangepast aan de veranderende belegeringstactieken. De uitbouw van bastions vóór de poorten en de haveningang in 1576 was een belangrijke toevoeging. In de 2<sup>de</sup> helft van de 17<sup>de</sup> eeuw kwam een complexe gebastioneerde verdedigingsgordel met grachten en ravelijnen tot stand. Naderhand zouden ook de Hollanders hier nog aan sleutelen. In het noorden moest de nieuwe, grote redan de haven beschermen. (bron : *Agentschap Onroerend Erfgoed 2017: Historische stadskern van Nieuwpoort, Inventaris Onroerend Erfgoed [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140009> (geraadpleegd op 19 januari 2017).*

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 sluisencomplex werd bij

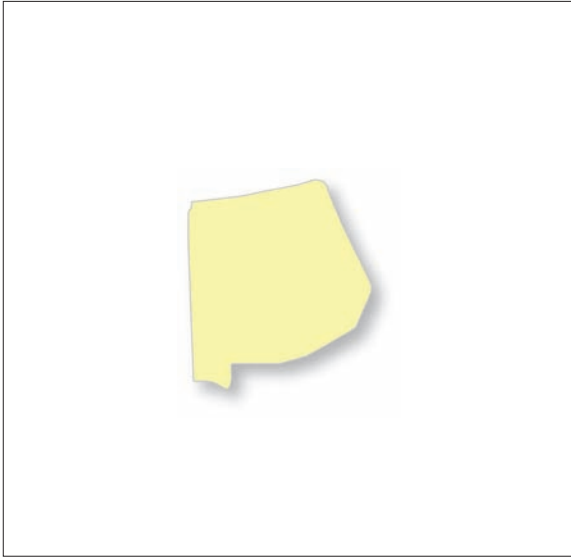
hoogwater de alluviale vlakte van de IJzer blank gezet, waardoor de snelle opmars van de Duitse troepen een halt werd toegeroepen en ze niet konden doorstoten naar Calais en Duinkerke. Na 1918 bleef er van de polderdorpjes in de frontlijn enkel nog een puinhoop over.

De wederopbouw (vn. 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 (net buiten het plangebied) 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 tuinwijkgedachte gedeeltelijk werd uitgetoetst.

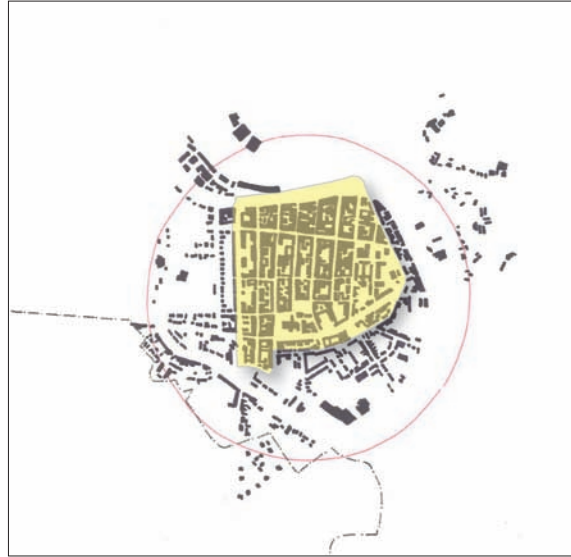
### 3 bestaande ruimtelijke structuur

Onderhavig plangebied beperkt zich in hoofdzaak tot de historische binnenstad van Nieuwpoort, ingesloten tussen de Astridlaan - Kaai - K. Elisabethlaan en de Willem De Rooiaan - Emiel Coppietersstraat.



*kaart : contour plangebied*

*kaart : wegenstructuur met orthogonaal patroon binnenstad*



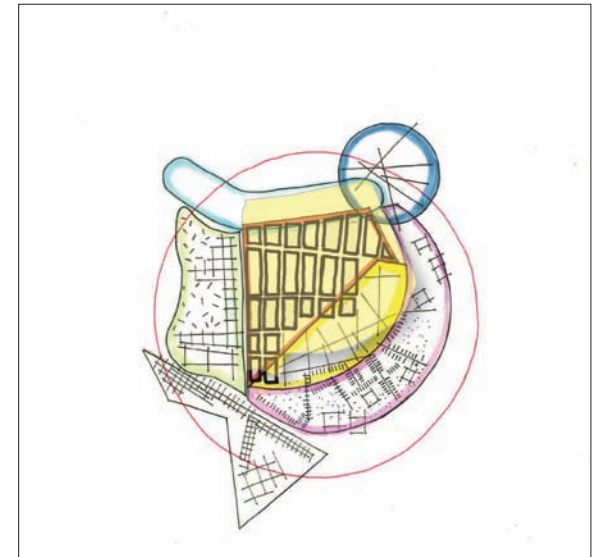
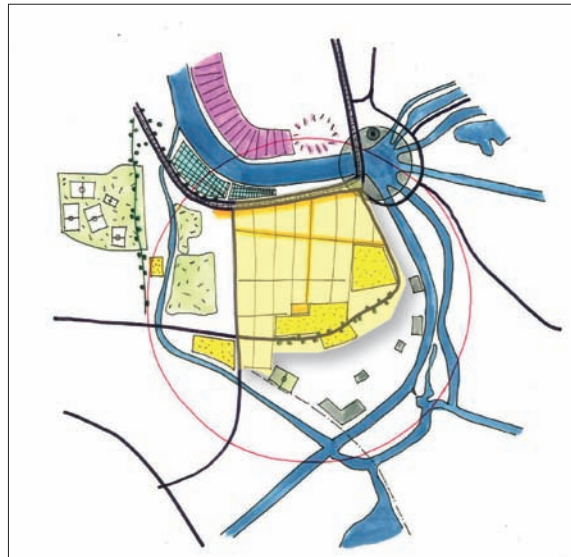
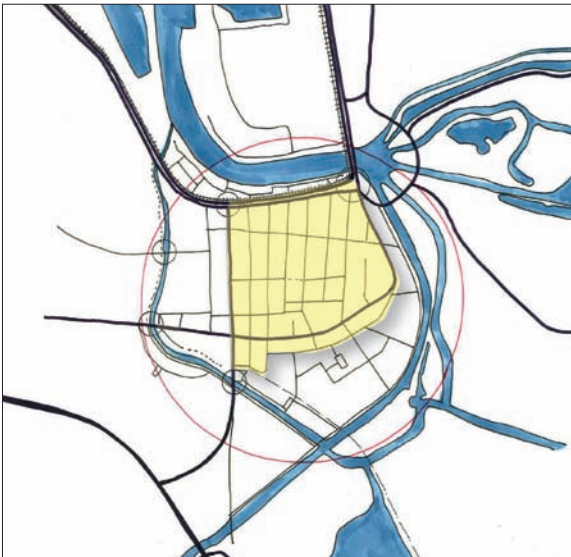
*kaart : rasterstructuur bebouwing*

*kaart : concentratiepolen voorzieningen en activiteiten*



*kaart : groen- en open ruimte gehelen/structuren*

*kaart : te onderscheiden ruimtelijke fragmenten*



### 3.1 Bebouwde ruimte

#### 3.1.1 Typologie en morfologie

Onderhavig plangebied wordt in hoofdzaak gekenmerkt door gesloten bouwblokken langs een regelmatig rechthoekig stratenpatroon, haaks op de Albert I - laan.

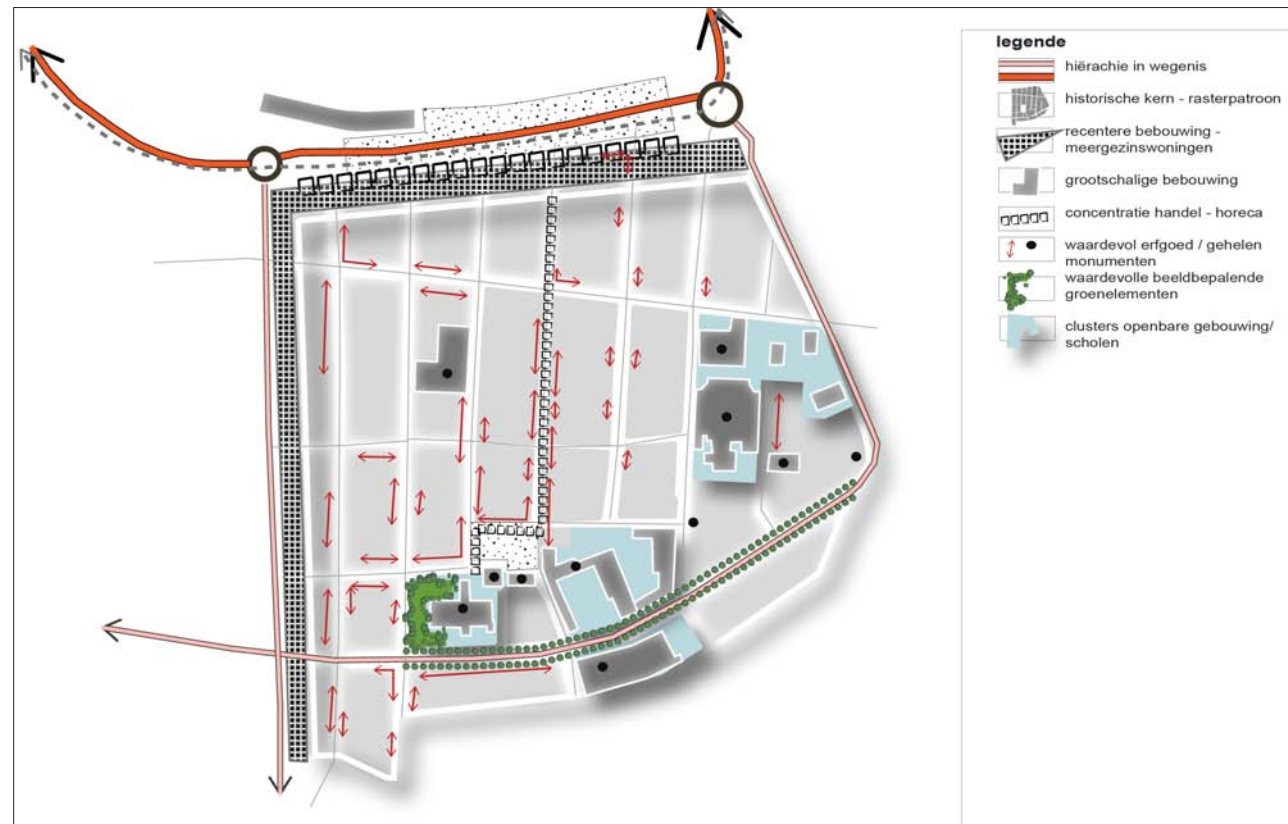
#### ■ Bepalende elementen zijn :

- een sterk geconcentreerd karakter van de bebouwde ruimte in **de historische kern**, opgebouwd volgens **een rasterpatroon** dat gesloten bouwblokken vormt. Het Marktplein staat vrij centraal.  
Door de volledige heropbouw na de Eerste Wereldoorlog is de bebouwing op bepaalde plaatsen **zeer homogeen**.
- De bebouwing is, buiten enkele kenmerkende torens, **overwegend laag**, gemiddeld twee bouwlagen.
- De kavelstructuur is **fijnmazig**, de meeste kavels zijn eerder smal en diep.
- De bebouwing is voornamelijk **gesloten**, bestaande uit **kleinschalige rijbebouwing**. Grootschalige elementen worden gevormd door de kerk, de beiaardtoren, de stadshallen, het Stadhuis en enkele schoolcomplexen
- Het plangebied bestaat nog voor een groot deel uit **wederopbouwarchitectuur**. Slechts een aantal van deze panden zijn geklasseerd als monument, meerdere panden zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.
- De panden binnen de binnenstad beschikken meestal niet over een garage. In de binnengebieden en een aantal kleinere zijstraten zijn dan

ook nogal wat **garageboxen of gegroepeerde parkeerplaatsen** te vinden.

- De bebouwing geënt op het Marktplein - Marktstraat - Recolletenstraat, de Ankerstraat vormen, naast de grootschalige historische bebouwing, nog de meeste beeldbepalende assen van de wederopbouwarchitectuur.
- Aan dit weefsel van historische gebouwen werd hier en daar recent een woning of meergezinswoning toegevoegd. De bebouwing geënt **rond de Astridlaan** en de bouwblokken ten noorden van de Langestraat tot aan **de Kaai** kenmerken de meeste transformaties. De meeste

**meergezinswoningen** situeren zich ter hoogte van deze assen.





### 3.1.2 Handel - horeca - cultuur - bedrijvigheid :

Naast de havens Oostende en Zeebrugge heeft Nieuwpoort een activiteit in de zeevisserij. De activiteit zelf situeert zich rond **de vismijn aan de kaai** (niet behorende tot het plangebied).

In het verlengde van de Jachthaven vormt **De Kaai** dan ook een concentratiepool met vnl. viswinkels en handel- en horec afaciliteiten.

**De historische kern** wordt gekenmerkt door een combinatie van wonen en kernvoorzieningen, waaronder kleinhandel, horeca en gemeenschapsvoorzieningen. In Nieuwpoort-stad zijn vooral **de Oostendestraat, de Marktstraat en de Langestraat** als commerciële concentratie gebieden kenmerkend.

**Socio - culturele activiteiten** zijn in het plangebied terug te vinden onder :

- cultuur - en muziekacademie Hoogstraat 2, 'Cultuurhuis 't Kasteeltje' -
- de bibliotheek t.h.v. de Kokstraat 18 a
- vismijn (polyvalente zaal), zaal Iseland. De zaal wordt gebruikt voor beurzen, shows, fuiven en andere grotere evenementen (net ten noorden van het plangebied).

Het stadhuis van Nieuwpoort is gelokaliseerd op het Markplein.

De belangrijkste **bezienswaardigheden** binnen het plangebied zijn te herleiden tot de hal en het belfort aan het Markplein (Unesco Wereld-erfgoed), de vismijn aan de Kaai, Onze Lieve Vrouwe Kerk in de Onze Lieve Vrouwestraat en de Sint-Laurentiustoren t.h.v. de Willem De Roolaan.

Binnen het plangebied bevinden zich enkele clusters van **schoolinstellingen**, meer bepaald :

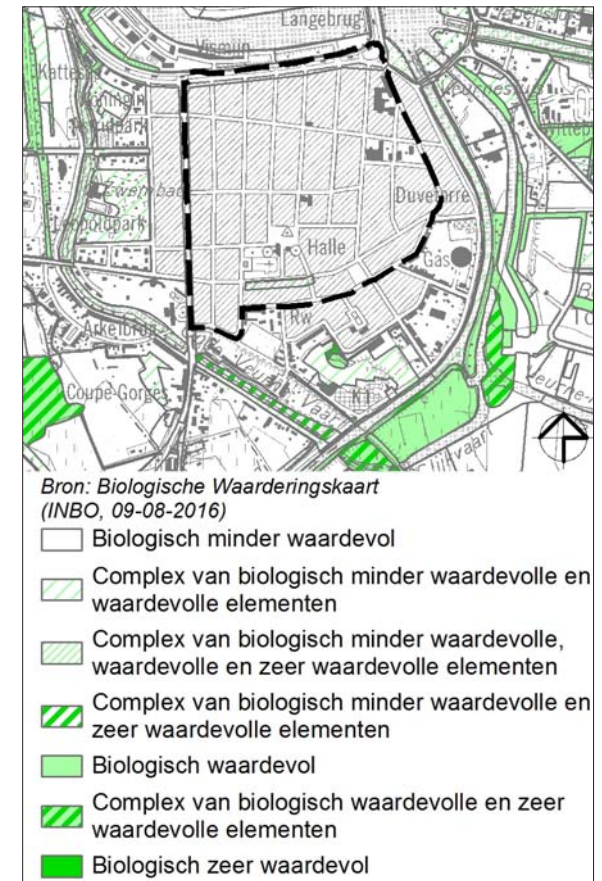
- Middelbaar onderwijs :
  - Het Sint-Bernarduscollege, Marktplein 5
  - GO! Atheneum Nieuwpoort, Arsenaalstraat 20
- Basisonderwijs :
  - De Vrije Basisschool Stella Maris, Willem de Roolaan 72
  - De Vierboute, Arsenaalstraat 35
- Volwassenonderwijs :
  - CVO Cervo - Go, Arsenaalstraat 20
- Bijzonder onderwijs :
  - De Nieuwe Poort, Potterstraat 8-10

### 3.1.3 groen - en open ruimte structuren

Groenvoorzieningen binnen de stadskern, buiten de private eerder kleinschalige tuinstructuren, zijn veelal beperkt.

Beeldbepalende groene elementen worden gevormd door **de dubbele bomerij aan weerszijden van de Willem De Roolaan en de groenaanleg rond de kerk.**

Beeldbepalende **plein - en open ruimtegeheelen** worden gevormd door de Kaai en het Marktplein.



### 3.2 verkeersstructuur

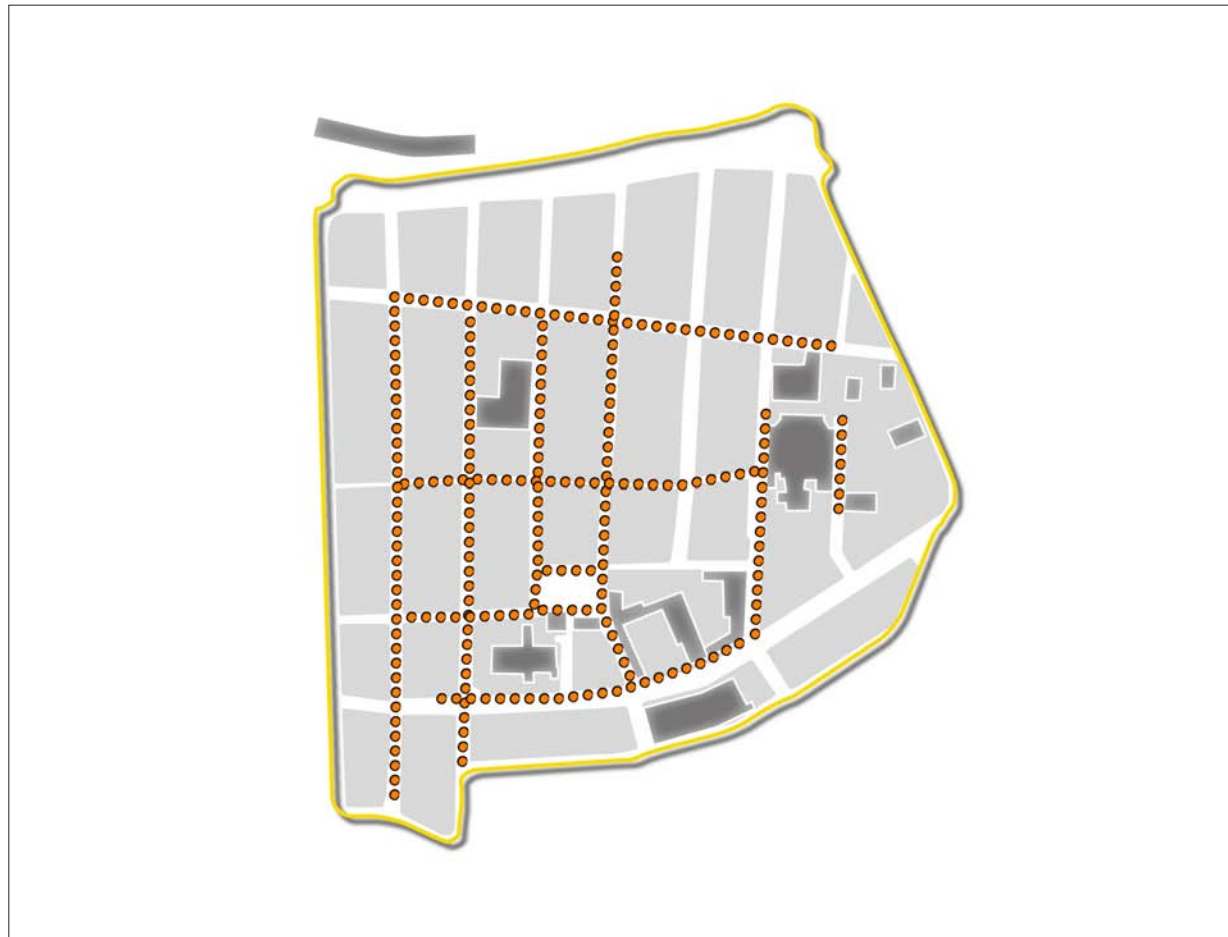
De belangrijkste assen binnen het plangebied worden gevormd door **de Willem de Rooiaan - de Astridlaan en de Kaai (N34)**.

De Astridlaan (N39) vormt **een lokale verbindingsweg** (verbindt Nieuwpoort stad en omgeving met het hogere wegennet), De Willem de Rooiaan vormt een **lokale ontsluitingsweg** (geeft toegang tot de binnenstad).

De Kaai vormt een provinciaal niveau **secundaire weg type II**, belangrijk voor verplaatsingen langs de kust (verzorgt de verbinding tussen Nieuwpoort Stad en Bad).

Deze straten vormen als het ware de ringstructuur waar de overige **lokale wegen** centraal in het plangebied op aantakken. Deze lokale wegen vormen in hoofdzaak de woonstraten die het verblijfskarakter van het gebied vorm geven.

*kaart : beeldbepalende assen inzake historische bebouwing - wederopbouwarchitectuur*



### 3.3 historische bebouwing de inventaris van het bouwkundig erfgoed- bron : *bouwen door de eeuwen heen*

#### Nieuwpoort Stad

Nieuwpoort Stad werd in een vrij snel tempo wederopgebouwd, nl. geconcentreerd in de periode 1920-1925, grosso modo volgens het aanlegplan naar ontwerp van **J. Viérin** (Brugge).

**De wederopbouw kwam grotendeels neer op een herstel van de vooroorlogse toestand van stratenplan, perceelindeling, gebouwschaal en architecturaal uitzicht.**

Het wederopbouwproject van J. Vierin voorzag in **een identieke reconstructie van alle gebouwen waarover voldoende documentatie bestond en een gevarieerde architectuur gesteund op specifieke stijlkenmerken van de streek voor de overige gebouwen.**

#### voorbeelden :

- Vrijwel identiek gereconstrueerde gebouwen: Hal met Belfort en Onze-Lieve-Vrouwekerk.
- Benaderende reconstructies: voormalig stadhuis of huidig Vrederecht (Langestraat, nummer 89) en het zogenaamd "t Kasteeltje" oorspronkelijk van 1650 (Langestraat, nummer 78).
- Op oorspronkelijke toestand geïnspireerde wederopbouw: het zogenaamd "Duynenhuys", oorspronkelijk uit XVI (Oostendestraat, nummers 13-15) en in mindere mate de voormalige stadsgevangenis uit XVI-XVII, thans burgerhuis (Langestraat, nummer 48).

Verder bestaat de bebouwing uit eclectische wederopbouwarchitectuur voornamelijk geïnspireerd op de gotiek en de regionale Vlaamse-renaissancestijl.

- Getypeerd door het traditiegetrouwe gebruik en bewerking van baksteen (profielstenen, metselverbanden) eigen aan de architectuur van de Westhoek (cf. Veurne, Diksmuide).
- Kopiërende mentaliteit al of niet gekenmerkt door een meer interpretatieve benadering.
- Overname van of varianten op het gotisch patroon van de zogenaamde Brugse traveeën; dakvensters met trap-, tuit- of schoudergevel.
- Ontlening of interpretatie van typisch regionale renaissancepatronen (aediculavenster ter verfraaiing van geveltop, dakvensters met inzwenkende belijning, top- en schouderstukken, rechthoekige muuropeningen met boogvelden, geprofileerde schoorstenen met pilastertjes. Ook houtwerk soms aansluitend bij de regionale kozijntraditie)

Er zijn grote architecturale kwaliteitsverschillen naar gelang de ligging :

**Grotendeels meer kwaliteitsvolle bebouwing in het middenste stadsdeel begrensd door Langestraat, Marktstraat, Marktplein met omgeving van de Onze-Lieve-Vrouwekerk, Duinkerkestraat en Kokstraat.**

**Eenvoudiger wederopbouwarchitectuur afgewisseld met meer nieuwbouw typeert de overige straten van het middeleeuwse stadsgebied.**

**De meest beeldbepalende assen worden o.a. gevormd door :**

#### ■ de omgeving rond het Marktplein en de Marktstraat - Recollettenstraat :

De Marktstraat vormt één van de zeven noord-zuid georiënteerde hoofdassen van het bewaarde middeleeuwse schaakbordpatroon. Het is een straat met lichte helling naar kruispunt met Ankerstraatje toe, vanuit het noorden is er perspectief op de Belforttoren. Het vormt de voornaamste winkelstraat van Nieuwpoort stad, bestaande uit een groot deel wederopbouwarchitectuur, dit naast verschillende vernieuwde winkelpuien.

Het beeldbepalend erfgoed bestaat uit bebouwing bestaande uit eclectische wederopbouwarchitectuur grosso modo van ca. 1922. Het straatbeeld omvat een vrij gevarieerd uitzicht door het gebruik van de eclectische vormtaal geïnspireerd op gotiek, regionale Vlaamserenaissance (cf. dakvensters met inzwenkende top, vensters met boogveld), barok (nr. 48, 54-56), rococo (nr. 16) en classicisme (nr. 7).

Voornamelijk breedhuizen met twee à vijf trav. van twee à drie bouwlagen onder zadeldaken (pannen).

**Het Marktplein** vormt een gekasseid rechthoekig plein met uitvalsstraten in de hoeken.

De voornaamste stadsgebouwen situeren zich op de zuidelijke pleinzijde, nl. de gereconstrueerde Onze-Lieve-Vrouwekerk en Hal met ingebouwde Belforttoren, het Stadhuis in neo-Vlaamse-renaissancestijl met regionale inslag.

Het Marktplein fungeert als parkeerruimte; éénmaal per week ingenomen door de plaatselijk gehouden markt. De kenmerkende waardevolle beeldwaarde

van het plein wordt grotendeels bepaald door deze grootschalige gebouwen op de zuidelijke zijde.

Ter hoogte van de westelijke-, zuidelijke- en oostelijke pleinzijde situeren zich in hoofdzaak burgerhuizen afgewisseld met gebouwen uit de commerciële sector en het St. Bernarduscollege. Het zijn vrij homogene gevelwanden van twee bouwlagen met afwisselende traveeën breedte (twee à tien traveeën), onder pannenzadeldaken, in hoofdzaak wederopbouwarchitectuur grosso modo uit de jaren 1921-1924.

Baksteenarchitectuur voornamelijk gekenmerkt door verticaliserende accenten tengevolge de aangewende vormtalen van neogotiek en neo-Vlaamse-renaissancestijl met regionale inslag.

#### ■ de geclusterde bebouwing t.h.v. de Willem de Rooiaan

De Willem de Rooiaan vormt een boulevard afgezoomd met lage kastanjabomen en laag ommuurde voortuintjes met ijzeren hekstijlen.

De straat kent een zeer homogeen karakter door de clustervorming van eclectische burgerhuizen (twee bouwlagen) ten zuiden van de O.-L.-Vrouwekerk uit de jaren 1920, vnl. geïnspireerd op de regionale Vlaamse-renaissancestijl.

Naar het oosten toe is er recentere en doorgaans minder opvallende bebouwing met burgerhuizen.

Het straatbeeld wordt tevens getypeerd door de concentratie van schoolgebouwen in het straatgedeelte tussen de kruispunten met St.-Sebastiaanstraat en Arsenaalstraat, nl. het St.-Bernarduscollege met deels op straat uitziende speelplaats, een lage zijvleugel van de Rijksbasisschool in neotraditionele stijl van 1922, met torentje op hoek bij Arsenaalstraat (Arsenaal-

straat, nr. 35), Instituut Stella Maris met een voorgevel in neogotische stijl, uit het begin van de jaren 1920 (nr. 72-72a). Daartussen, de "Cardijnzaal" (nok loodrecht op straat) in neo-Vlaamserenaissancestijl met regionale inslag, van 1921 (nr. 69).

#### ■ Arsenaalstraat

Het straatbeeld wordt ondermeer bepaald door vleugels van schoolgebouwen in neotraditionele (nr. 35) en neo-Vlaamse-renaissancestijl met regionale inslag, uit het begin van de jaren 1920. De alleenstaande woning in cottigestijl (nr. 32), recht tegenover de Potterstraat vormt een blikvanger in het straatbeeld.

#### ■ Schoolstraat

Het westelijk straatbeeld wordt bepaald door de oostvleugel van het schoolgebouw in neo-Vlaamse-renaissancestijl van 1923; het oostelijk straatbeeld wordt gekenmerkt door het bewaard poedermagazijn en werkplaats (nr. 22) met aansluitende rij arbeidershuizen (nr. 24-46), uit de jaren 1920, met een opeenvolging van halverwege het zadeldak geplaatste schoorstenen.

#### ■ de Kerkstraat

Rechte straat met kruispunten van Hoogstraat - Onze-Lieve-Vrouwestraat en Kokstraat - Duinkerkestraat. Na de tweede wereldoorlog werd deze straat doorgetrokken in westelijke richting over de Koningin Astridlaan. Vanuit de Kerkstraat is er, richting het Markplein een beeldbepalend perspectief op het Stadhuis (Markplein nummer 7), Belfort (Markplein nummer 6) en de neogotische toren van de Onze-Lieve-Vrouwekerk. Het straatbeeld wordt voor een deel gekenmerkt door eclectische wederopbouwarchitectuur voornamelijk geïnspireerd op de regionale Vlaamse-renaissancestijl, uit de jaren 1920.

#### ■ De Kokstraat - Duinkerkestraat

De **Kokstraat** vormt, samen met de Duinkerkestraat en de Havenstraat de eerste noord-zuid as vanaf het westen van het stratenplan volgens het schaakbord-schema.

De as kent een lichte helling naar het kruispunt met Ankerstraatje toe, vanuit het zuiden heb je een perspectief op het torenvormige hoekerker van Langestraat, nr. 139.

De historische bebouwing in de Kokstraat is vnl. gekenmerkt met burger- en arbeidershuizen van één à hoofdzakelijk twee bouwlagen onder een zadeldak (nok // straat, mechanische pannen), uit 1920 en later.

De **Duinkerkestraat** werd na de eerste wereldoorlog recht doorgetrokken in zuidelijke richting over het kruispunt van Willem Deroolaan met de Canadalaan die het tracé van de voormalige vestigingsmuur volgen.

Het straatbeeld wordt ondermeer bepaald door vrij homogene wederopbouwarchitectuur met burgerhuizen van twee à drie traveeën en twee à drie bouwlagen

hoog, grotendeels uit het begin van de jaren '20, onder een zadel- of mansardedak. Eveneens kenmerkend is de verspringende hoogtelijn door dakvensters/dakuitbouwen.

In hoofdzaak allemaal breedhuizen.

Het straatbeeld omvat eclectische gevelwanden vnl. geïnspireerd op de gotiek en de regionale Vlaamse-renaissancestijl. Sommige panden vertonen enkele opvallende decoratieve gevelelementen van baksteen (nr. 38, 40, 41) en gevelbekledingen van witgeglazuurde tegels (nr. 7-7a, 24, 32, 34, 36).

Naast de bebouwing uit de jaren '20 omvat het straatbeeld ook gewijzigde begane gronden en woningen met een toaal vernieuwde gevel / nieuwbouw.

#### ■ de Hoogstraat - Onze Lieve Vrouwstraat

De **Hoogstraat** vormt samen met de O.-L.-Vrouwstraat en de Kaaistraat, de tweede noord-zuid as vanaf het westen van het stratenplan volgens het schaakbordschema.

Het vormt een straat met recht tracé opklimmend in beide richtingen naar nr. 6 toe.

Voornamelijk kleinschalige bebouwing met burger- en arbeidershuizen van één à drie bouwl. onder zadel-dak, uit het begin van de jaren 1920.

#### ■ De Onze Lieve Vrouwestraat werd na de eerste wereldoorlog doorgetrokken in zuidelijke richting over de Willem Deroolaan.

De straat bevat redelijk wat wederopbouwarchitectuur overwegend uit de jaren 1920, met een typische beeldwaarde.

De oostelijke straatzijde, tussen de Kerkstraat en de Willem Deroolaan is volledig ingenomen door de O.-L.-Vrouwekerk te midden van een met bomen afgezoomd grasveld ter hoogte van het vroegere kerkhof. Op de hoek met de Willem Deroolaan situeert zich

een klein monument ter nagedachtenis van de sneuvelenden.

De westelijke straatzijde vormt een eclectische gevelwand van in hoofdzaak twee bouwlagen. Baksteenarchitectuur voornamelijk getypeerd door elementen ontleend aan neo-gotiek en neo-Vlaamse-renaissancestijl met regionale inslag. Verspringende hoogtelijnen door dakvensters met trapgevel.

Het straatgedeelte over het kruispunt met de Willem Deroolaan bevat soortgelijke bebouwing van iets kleinere schaal afgewisseld met eenvoudige doorsneeburgerhuizen uit dezelfde periode, uitgezonderd het beeldbepalend hoekhuis (monument) in regionale neo-Vlaamse-renaissancestijl met laag ommuurd voortuintje.

#### ■ De Langestraat

De Langestraat vormt een oost-west hoofdas van het middeleeuwse stratenplan met schaakbordschema; tussen het kruispunt Koningin Elisabethlaan - Willem Deroolaan en de Astridlaan.

Bewaarde tot voor de eerste wereldoorlog enkele interessante gebouwen, zoals het wezenhuis of de armenschool in regionale Vlaamse-renaissancestijl, gedateerd 1623 en 1629 en het gotisch koor van de Sint-Jobskapel van het voormalig Sint-Janshospitaal (XV).

Andere zichtbepalende en historisch waardevolle gebouwen werden na de verwoesting tijdens de eerste wereldoorlog wederopgebouwd in de jaren 1920 op hun oorspronkelijke plaats: het voormalig stadhuis, momenteel Vredegerecht en Politiecommissariaat (nummer 89), op hoek bij de Oostendestraat, en het hoekpand bij de Hoogstraat zogenaamd " 't Kasteeltje"

(nummer 78). Beide zijn benaderende reconstructies van het vooroorlogs uitzicht.

De Langestraat bevat verder uit een mix van winkelpanden en burgerhuizen, welke een heterogeen straatbeeld genereert (1 à 3 bouwlagen) met nieuwbouw, vernieuwde gelijkvloerse winkelpuizen en hier en daar wederopbouwarchitectuur

#### ■ Omgeving van de Kaai

De noordzijde van de Kaai wordt in hoofdzaak ingenomen door de Kaai met vismijn en pakhuizen, daterende van 1952-1953 en uitgebreid in 1971-1972 (niet behorende tot het plangebied). Het vormt een markant en beeldbepalend geheel, gedomineerd door een hoektoren onder plat dak, voorzien van keramiek 'De wonderbare visvangst'. Het uitzicht aan de zuidzijde wordt in hoofdzaak bepaald door horeca met bijhorende gelijkvloerse terrassen en appartementen. Hier en daar eclectische wederopbouwarchitectuur uit de jaren 1920 (2 à 3 bouwlagen) met meestal gewijzigde begane gronden en tussen veelal recentere bebouwing uit de jaren '60 - '70 en nieuwbouw. De wederopbouwarchitectuur vormt hier geen beeldbepalend geheel.

#### ■ De Ankerstraat

De Ankerstraat is een smal oost-west georiënteerde dwarsstraat ten noorden van het Marktpllein. Het volgt het middeleeuws tracé van een reeks steegjes.

De straat verbindt de Schipstraat ten oosten met de Astridlaan ten westen en klimt op naar het kruispunt met de Recollettenstraat toe.

Plaveibestrating met bakstenen goot in het midden. Twee overbouwde doorgangen bij het kruispunt met de Marktstraat (Marktstraat, nummers 38, 45). De

steeg zelf, grotendeels vrij voor autoverkeer, wordt afgezoomd met muren van tuinen en binnenkoeren en lage arbeidershuisjes (waarvan de nok evenwijdig is met de straat) uit de jaren 1920.

Eenvoudige eclectische wederopbouwarchitectuur voornamelijk geïnspireerd op de regionale Vlaamse-renaissancestijl. Bakstenen lijstgevels vaak gemarkeerd door dakvenster met tuit- of trapgeveltje.

p. 22	1	4
	2	5
	3	6

p. 23 / 7	10	13
8	11	14
9	12	

p. 24 / 15	18	21
16	19	22
17	20	23

foto 1-2 : Kerkstraat

foto 3 : Marktplein

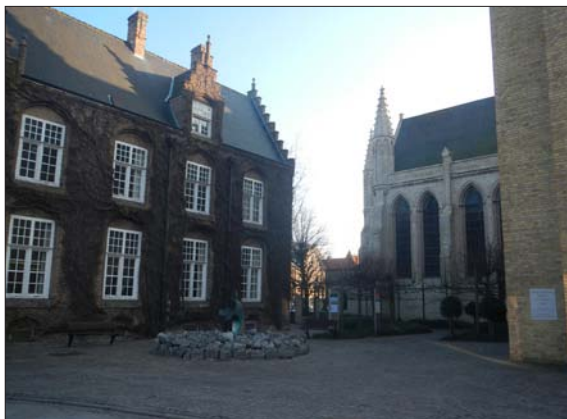
foto 4 : Onze-Lieve-Vrouwestraat

foto 5-6 : Marktstraat

foto 7 : recolletestraat

foto's 8 - 9 : Hoogstraat

foto's 10 - 11 - 12 : De Kaai en omgeving





*foto 13 : Willem de Rooiaan*

*foto 14 : Langestraat*

*foto 15 : Arsenalstraat*

*foto's 16 - 17 : Schoolstraat*

*foto's 18 - 19 : Kokstraat*

*foto's 20 - 21 : Duinkerkestraat*

*foto's 22 - 23 : Ankerstraat*



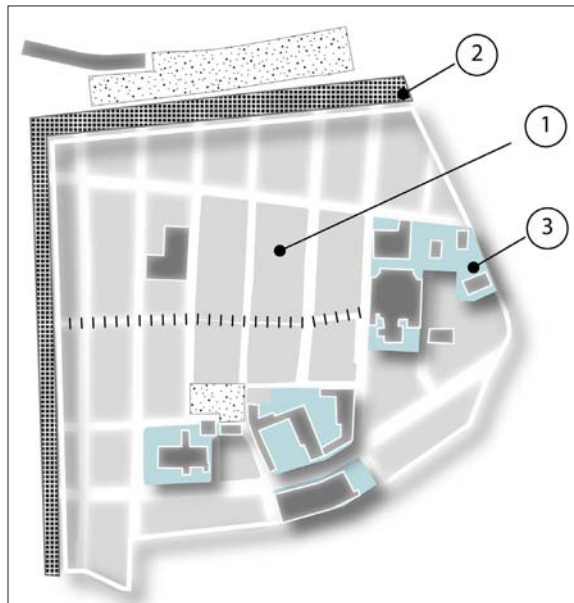


#### 4 Ruimtelijke fragmenten

Drie duidelijke fragmenten zijn te onderscheiden :

- (1) Het historisch stadscentrum in rasterpatroon t.h.v. het binnencentrum, met de Ankerstraat als een te specifiek te onderscheiden deelfragment.
- (2) De meer op toerisme gerichte bebouwing t.h.v. de Albert I laan en de Kaai, i.f.v. horeca en tweede verblijven.
- (3) Een cluster met grootschalige bebouwing, o.a. de kerk, de Stadshallen, het Stadhuis, beiaardtoren, een scholencomplex, ... ter hoogte van de binnenstad.

1	1
2	2
3	3



## JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

### 1 juridisch kader

Onderstaande tabel verduidelijkt de ligging van het plangebied in de juridische ruimtelijke structuur.

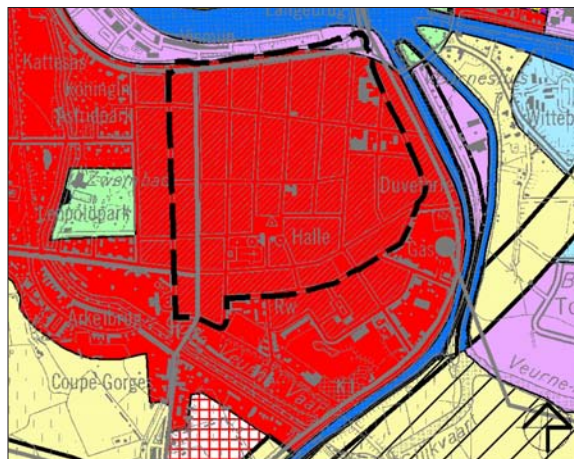
De verschillende juridische plannen worden hieronder weergegeven. Indien het plangebied in de nabijheid van of in het vermelde plan gelegen is, wordt dit aangeduid (☑) in de tweede kolom, een verduidelijking kan vermeld worden in de derde kolom.

type plan	referentie	
gewestplan	<input checked="" type="checkbox"/>	
herbevestigde agrarische gebieden		
RUP	<input checked="" type="checkbox"/>	
BPA	<input checked="" type="checkbox"/>	
RAMSAR		
natura 2000		
vogelrichtlijngebied		
habitatrichtlijngebied	<input checked="" type="checkbox"/>	
VEN- gebied, IVON-gebied		
historisch permanente graslanden		
duinendecreetgebied		
onroerendergoeddecreet		
vastgestelde inventarissen	<input checked="" type="checkbox"/>	
beschermingen	<input checked="" type="checkbox"/>	
onroerendergoedrichtplannen en erfgoedlandschappen	<input checked="" type="checkbox"/>	
archeologie	<input checked="" type="checkbox"/>	
waterwingebied		
atlas der buurtwegen	<input checked="" type="checkbox"/>	
rooilijnplan		
VHA, Vlaams hydrografische atlas		
gemeentelijke verordeningen		
bouwverordening	<input checked="" type="checkbox"/>	
politieverordening		
voorkooprecht		
signaalgebieden		
onteigeningsplan		
landinrichting		
eigendomsstructuur		
andere		

## 1.1 gewestplan

- Volgende delen van het gewestplan “Veurne Westkust” (goedgekeurd bij K.B. van 6 december 1976) liggen binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP:

kaart : gewestplan



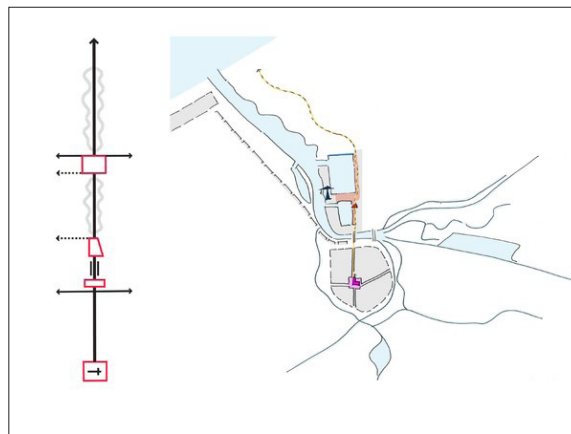
Bron: Gewestplan (RWO, 2014)

- woongebieden
- woonuitbreidingsgebieden
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- dienstverleningsgebieden
- zone voor jachthavenontwikkeling
- parkgebieden
- groengebieden
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- milieubelastende industrieën
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- ontginningsgebieden; grondkleur recreatiegebied
- bestaande waterwegen

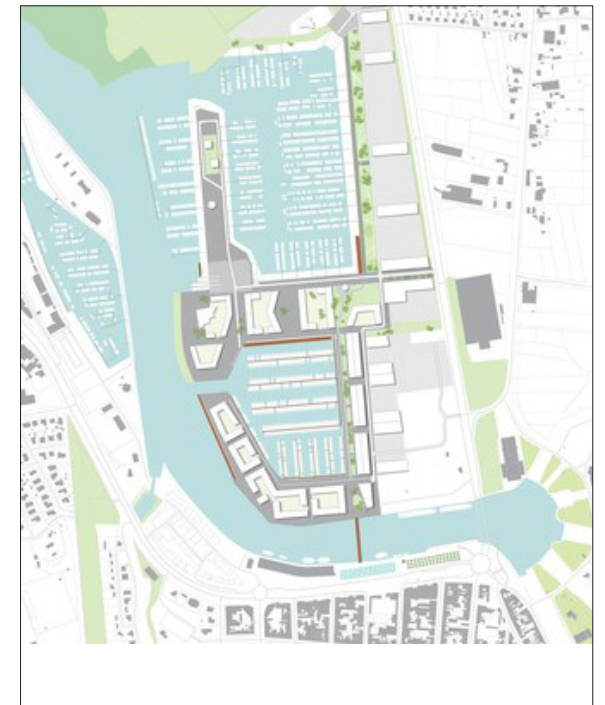
- woongebied
- ambachtelijke bedrijven en KMO's

kaart : Strategisch Projectgebied Nieuwpoort

Ontwikkelingsperspectief - samenwerkingsovereenkomst ts. de stad Nieuwpoort, het agentschap voor Maritieme



kaart : beeldkwaliteitsplan Rechteroever - Sum



## 1.2 RUP's

### 1.2.1 Strategisch projectgebied Rechteroever Nieuwpoort

In de bindende bepalingen van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen wordt gesteld dat de Provincie voor Nieuwpoort een Strategisch Projectgebied zal afbakenen en er ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor zal aangeven.

Strategische projectgebieden zijn afgebakende zones waar een geïntegreerd beleid gevoerd wordt. De ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven van strategische projectgebieden in de kust ruimte betreffen bovenlokale toeristisch-recreatieve infrastructuur, woningen en dienstzones.

De rol van het projectgebied is het ontwikkelen van hoogdynamische en laagdynamische toeristische en recreatieve activiteiten geënt op en langs het water op basis van natuurlijke dragers. Hierbij moet toerisme en recreatie verstaan worden in de breedste zin van het woord, dus incl. dienstverlenende en ondersteunende activiteiten. Gezien het belang van deze water elementen moeten potentieplekken voor hoogdynamisch projecten ruimtelijk geëvalueerd worden m.b.t. de mogelijkheid en aard van ontwikkeling.

Het Strategisch Projectgebied Nieuwpoort is reeds afgebakend en er zijn ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven aangegeven. Het einddocument is goedgekeurd in zitting van Deputatie van 20 november 2003

Voor drie deelgebieden van dit strategisch projectgebied wordt deze visie verordenend bevestigd in de vorm van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) :

- RUP Linkeroever, goedgekeurd, min. besluit 29.08.2005

- RUP Veurne—Ambachtvaart, goedgekeurd, min. besluit 22.12.2006
- RUP Rechteroever Nieuwpoort, nog op te maken.

Het deelgebied Rechteroever Nieuwpoort paalt aan onderhavig plangebied, dit deelgebied wordt nl. afgebakend tussen de Albert-I-laan, de IJzer en de Hemmepolder.

De specifieke ontwikkelingsperspectieven voor het deelgebied Rechteroever zijn:

- Het op korte termijn scheiden van het toeristisch-recreatief verkeer en het industrieel verkeer.
- Het ruimtelijk gefaseerd uitbreiden van de jachthaven, richting Nieuwpoort-stad, lateraal aan de IJzer.
- Het simultaan ontwikkelen van de ondersteunende dienstverlening (gespecialiseerde handel) in combinatie met wonen en toeristisch-recreatieve activiteiten en het progressief concentreren van de watergebonden industriële activiteiten naar de Kustweg toe.
- Het bundelen van jachthavengebonden bedrijvigheid tussen Novus Portus en de Kustweg.
- Het gebied tussen de te ontwikkelen dokken en de kustweg: ontwikkelen van hoogdynamische toeristisch-recreatieve activiteiten in combinatie met wonen, dienstverlening met een kwalitatief voldoende groot openbaar terrein.
- Het voorzien van voldoende autoparkeermogelijkheden in het verlengde van en in combinatie met bootparkings. De parkeermogelijkheden fungeren niet enkel in functie van de ontwikkeling van de rechteroever maar ook als randparking van de stad.

- Het voorzien van een directe korte verbinding voor fietser en voetganger tussen stad – kaai en jachthaven aansluitend op het openbaar domein.

De Stad Nieuwpoort, het agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust van de Vlaamse overheid en de Provincie West-Vlaanderen ondertekenden op 17 oktober 2011 een samenwerkingsovereenkomst voor de gezamenlijke realisatie van het project 'Nieuwpoort rechteroever'.

De architecturale vormgeving van het project zal nader bepaald worden in het kader van het in opmaak zijnde beeldkwaliteitsplan. Hierbij zullen stedenbouwkundige modellen afgewogen worden. Dit zal resulteren in 1 voorkeursmodel waarbij ondermeer uitspraken gemaakt worden i.v.m. gewenste bouwhoogtes e.d.. Ook zal er hierin een uitspraak gedaan worden omtrent de gewenste ligging van de fiets- en voetgangersbrug. Het beeldkwaliteitsplan zal, samen met de resultaten uit de plan-MER, de basis vormen voor de opmaak van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Na de doorrekening van een haalbaar concept en de goedkeuring van het planMER zal de opmaak van een ontwikkelingsmodel voor de realisatie van het project Nieuwpoort Rechteroever aanvangen.

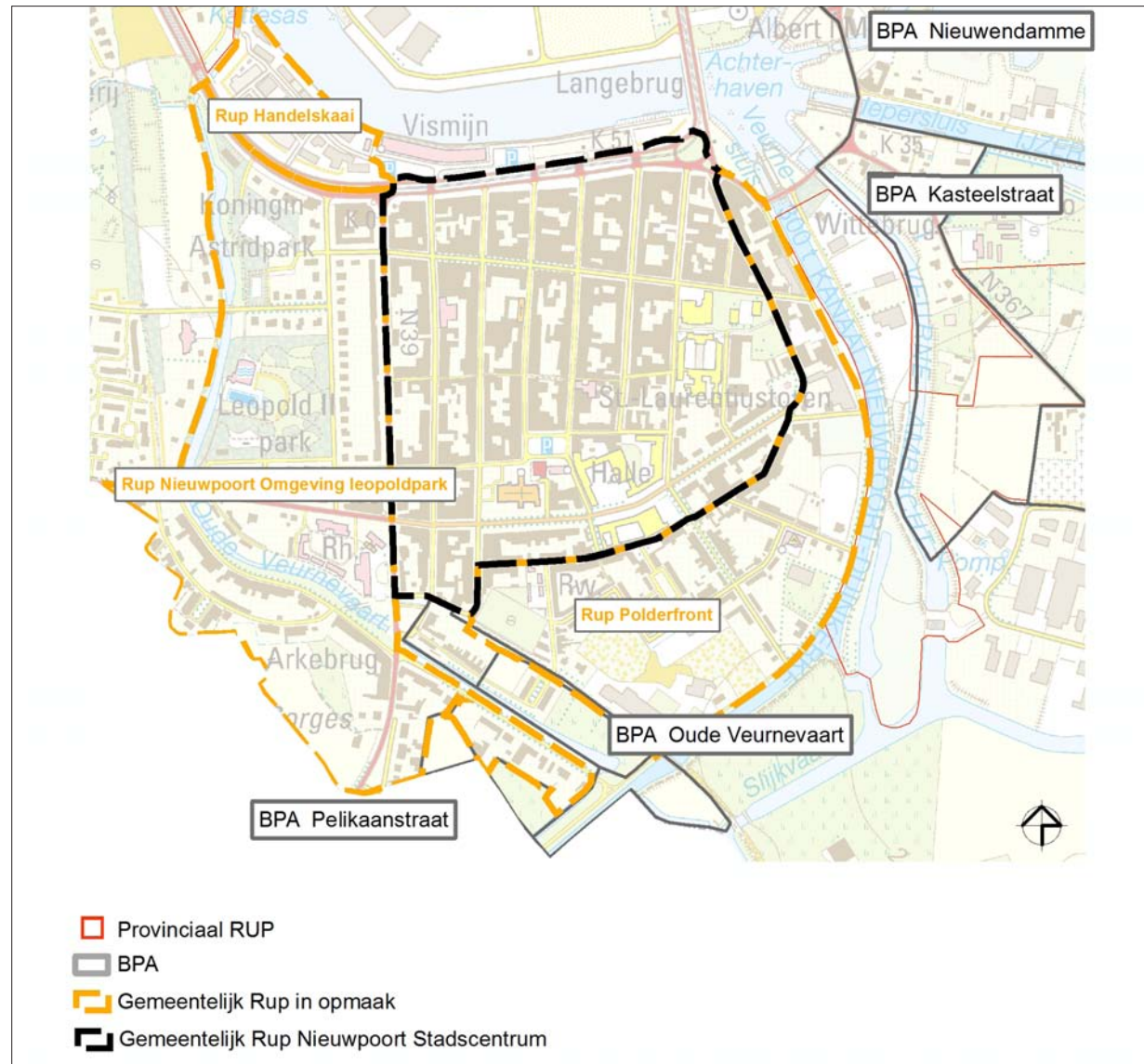
### 1.2.2 gemeentelijk rup

Het planningsinitiatief voor het volledige kerngebied van Nieuwpoort Stad wordt onderverdeeld in vier rup'sen waardoor onderhavig rup wordt omgeven door de volgende rup'sen :

- het rup Polderfront, dit heeft betrekking op het plangebied ter hoogte van de zuidelijke lob van Nieuwpoort Stad, in hoofdzaak ingesloten tussen Willem De Rooiaan- Emiel Coppieterstraat en de Pieter Deswartelaan.
- het rup Omgeving Leopoldpark, dit heeft betrekking op het plangebied ter hoogte van de westelijke uitloper van Nieuwpoort stad, in hoofdzaak ingesloten tussen de Oude Veurnevaart - de Kaai en de Astridlaan.
- de ambachtelijke bedrijvigheid t.h.v. de Kaai wordt eveneens in een afzonderlijk rup gegoten (beslissing GR. 23/02/2017)

### 1.3 BPA's

Er zijn geen BPA's van toepassing op onderhavig plangebied.



## 1.4 natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit. Natura 2000 is niet enkel ter bescherming van de gebieden (habitats), maar draagt ook bij aan soortenbescherming.

Het netwerk omvat alle gebieden die beschermd zijn op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992).

De Vogel- en Habitatrichtlijn worden in Vlaanderen vertaald door artikel 36 van het Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk milieu wat betreft de gebiedsbescherming (habitats), ook natuurdecreet genoemd. De soortenbescherming wordt geregeld door het Soortenbesluit, een Besluit van de Vlaamse Regering dat gekoppeld is aan het natuurdecreet.

Met Natura 2000 wordt ook een bijdrage geleverd aan de invulling van het Verdrag van Ramsar.

### 1.4.1 habitatrichtlijngebied

De richtlijn (92/43/EEG) inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding en het herstel van de natuurlijke habitats en wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. Hiertoe worden Speciale Beschermingszones afgebakend (de habitatrichtlijngebieden).

De totale oppervlakte die door Vlaanderen momenteel als habitatrichtlijngebied bij de Europese Commissie

is aangemeld bedraagt 104.888 hectare, verdeeld over 38 gebieden. Dit komt overeen met 7,8% van de Vlaamse landoppervlakte.

Aanpalend aan het plangebied is het habitatrichtlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin' gelegen.



## 1.5 onroerendergoeddecreet

Het onroerendergoeddecreet van 12-07-2013 werd op 17-10-2013 gepubliceerd in het Belgische Staatsblad. Op 16-05-2014 werden het 'Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerendergoeddecreet goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Dit decreet heeft als doel om het behoud en het beheer van de waarden van onze landschappen, monumenten en archeologie te verzekeren. Met het nieuwe onroerendergoeddecreet kunnen steden en gemeenten ook meer verantwoordelijkheid en inspraak krijgen indien ze een erkenning als 'erfgoedgemeente' aanvragen. Een gemeente kan ook instappen in een intergemeentelijke onroerendergoeddienst (IOED). Deze IOED kan eveneens een erkenning aanvragen, maar krijgt hierbij niet de autonomie die een erkend onroerendergoedgemeente krijgt.

De stad Nieuwpoort is niet erkend als onroerend erfgoed gemeente.

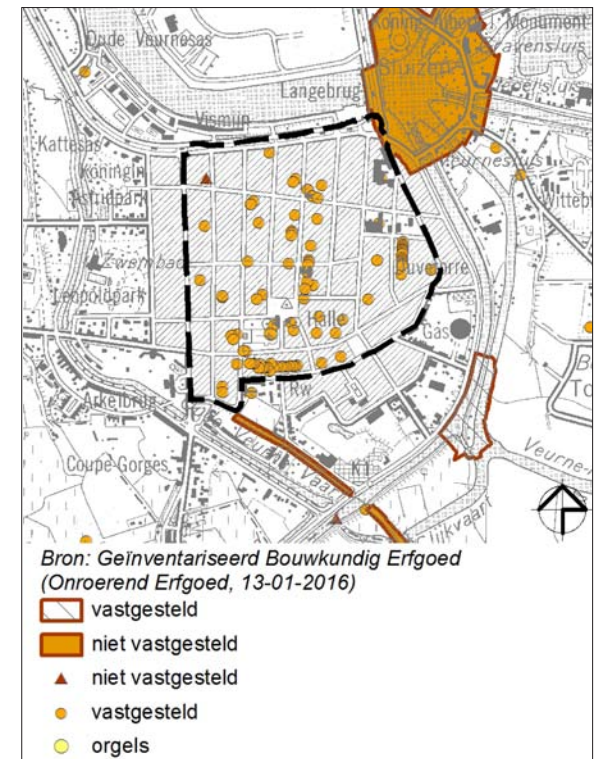
### 1.5.1 vastgestelde inventarissen

Het onroerendergoeddecreet voorziet in het jaarlijks vaststellen van de (al dan niet bestaende) inventarissen op vlak van erfgoed. Een vaststelling kan ook gedeeltelijk gebeuren. Het agentschap Onroerend Erfgoed organiseert samen met de gemeente bij elke vaststelling een openbaar onderzoek.

Een vaststelling verbindt een aantal rechtsgevolgen aan opgenomen erfgoedobjecten die waardevol maar niet beschermd zijn.

Voor een element van een vastgestelde inventaris geldt de zorgplicht, motiveringsplicht en informatieplicht voor de administratieve overheden (art. 4.1.9 decreet). Elke administratieve overheid neemt zoveel mogelijk zorg in acht voor de erfgoedkenmerken van onroerende goederen die hierin opgenomen zijn.

Hierbij dient de administratieve overheid in elke beslissing aan te geven, voor een eigen werk of een eigen activiteit met directe impact op geïnventariseerd erfgoed, hoe ze rekening heeft gehouden met deze verplichting. In de beslissing dient opgenomen te worden welke geïnventariseerde onroerende goederen er directe impact ondervinden en desgevallend met welke maatregelen uitvoering is gegeven aan de zorgplicht (artikel 4.2.1. uitvoeringsbesluit).



■ **Volgende gebouwen werden opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed :**

- 1 : Eclectisch burgerhuis (ID: 16574), Kokstraat 21 Eclectisch rijhuis geïnspireerd op de regionale Vlaamserenaissancestijl
- 2 : Toegang Britse medische post (ID: 216696), Astridlaan zonder nummer Restant van een groter bouwwerk, grotendeels opgetrokken met baksteen. Naar verluidt toegang tot een 'Dressing Station Tunnel' in Nieuwpoort, De tunnel zou een verbinding gevormd hebben tussen de 'Rue Haute Tunnel', onder de huidige Hoogstraat en een Britse medische post ('dressing station').
- 3 -4 : Twee burgerhuizen naar ontwerp van E. Remacle (ID : 16575), Kokstraat 64-66 Eclectische eenheidsbebouwing van twee enkelhuizen met vage Art Nouveau inslag in balkon, houten consoles van de kroonlijst, en houten roedenverdeling van de vensters.
- 5 : Burgerhuis met neogotische inslag (ID : 83678), Onze Lieve Vrouwstraat 5
- 6 : Burgerhuis in neotraditionele stijl (ID : 83679), Onze Lieve Vrouwstraat 7
- 7 : Maria's huis (ID: 83680), Onze Lieve Vrouwstraat 9
- 8 : Hoekhuis met ommuurde voortuin (ID: 83682), Onze Lieve Vrouwstraat 17 Deels vrijstaand hoekhuis bij Willem Deroolaan; laag ommuurd voortuintje
- 9-10 : Eenheidsbebouwing met twee burgerhuizen van 1921 volgens niet gesigndeerde bouwaanvraag (ID: 83676), Duinkerkestraat 38-40
- 11-29 : Eclectische gevelwand (ID : 16611), Willem De Roolaan 76-112 Eclectische gevelwand vnl. geïnspireerd op de Vlaamse-renaissancestijl met stijlkenmerken van de streek, uit het begin van de jaren 1920
- 30 : Gedenkteken voor de militaire en burgerlijke doden van Nieuwpoort (ID: 200826), Onze Lieve Vrouwstraat zonder nummer Dit gedenkteken, in de volksmond 'Treze Blèters' genoemd, is net zoals het IJzergedenkteken bij de Ganzenpoot van de hand van Pieter Braecke
- 31 : Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw (ID: 83677), Onze Lieve Vrouwstraat zonder nummer
- 32 : Stadhuis Nieuwpoort met conciërgewoning (ID: 16585), Marktplein 7, Hendrik Geeraertplein 1
- 33 : Hal en Belfort (ID: 16584), Marktplein 6
- 34 : Pastorie Onze-Lieve-Vrouweparochie (ID: 16569), Hendrik Geeraertplein 2
- 35-36 : Eenheidsbebouwing met burgerhuis en herberg Gasthof De Beiaard volgens uithangbord, in neo-Vlaamse-renaissancestijl met stijlkenmerken van de streek (ID: 16604), Recollettenstraat 45-47
- 37 : Hoekhuis ontworpen door A. Golenvaux (ID : 16571), Hoogstraat 16 Klein hoekhuis bij Ankerstraatje. Tegen rechter zijgevel, kruisbeeld onder houten luifel en opschrift: "Van oorlog en wee, van rampen op zee, van stormen en onweer, verlos ons O Heer".
- 38 : Klooster der zusters Clarissen (ID : 16603), Hoogstraat 4 Na verwoesting tijdens de eerste wereldoorlog, wederopbouw van het klooster naar ontwerp van architect A. Dankelman (Brussel) vanaf 1920.
- 39 - 40 : Hôtel de l'Espérance (ID : 16577), Hoogstraat 2, Langestraat 78 Nummer 78. Vroeger zogenaamd "Hôtel de l'Espérance", thans zogenaamd "'t Kasteeltje" volgens ijzeren uithangbord. Ingeplant op hoek bij Hoogstraat. Verwoest tijdens de eerste wereldoorlog en wederopgebouwd in het begin van de jaren 1920.
- 41 : Hoekhuis in neo-Vlaamserenaissance-stijl (ID : 16572), Kaai 23, Nieuwpoort Nr. 23. Eclectisch hoekhuis als variëteit op de regionale Vlaamse-renaissancearchitectuur, uit de jaren 1920.
- 42 - 43: Duynenhuis, Oostendestraat 13-15 (ID : 16599) Zogenaamd "Duynenhuis" volgens gesmeed ijzeren uithangbord (nummer 13). Voormalig refugium van de Ter Duinenabdij van Koksijde, en verblijfplaats van Albrecht en Isabella tijdens het beleg van Oostende (1601-1604). Verwoest tijdens de eerste wereldoorlog en wederopgebouwd in neo-Vlaamse-renaissancestijl met regionale inslag in het begin van de jaren 1920
- 44 : Neoclassicistisch winkelpand, ontwerp van architect P. Vandervoort (Ukkel) van 1921 (ID:16586), Marktstraat 7
- 45-46-47 : Stadswoningen ontworpen door J. Gunst, Marktstraat 19-23 (ID: 16588)
- 48 : Herenhuis (ID: 16594), Marktstraat 45
- 49 : Neoclassicistische stadswoning uit het begin van de jaren 1920 (ID : 16600), Oostendestraat 30-32
- 50 : Schepenhuis met aanhorigheden, Langestraat 83-89 (ID 16578)
- 51 : Winkel in art nouveau van 1922, Marktstraat 8 (ID: 16587)
- 52 : Winkelhuis gedateerd 1922 door middel van gevelsteen; naar ontwerp van architect C. Van Elslande (Veurne), Marktstraat 24 (ID : 16589)



- 53 - 54 : Winkelhuizen van 1922 (ID : 16590), Marktstraat 34-36
  - 55 : Eclectisch burgerhuis, van bak- en hardsteen naar ontwerp van architect-landmeter V. Tinant (Oostende), en gedateerd 1922 door middel van gevelsteen, Marktstraat 38 (ID : 16591)
  - 56 : Posterijen ontworpen door F. Schoup (ID: 16592), Marktstraat 40, Nieuwpoort
  - 57 : Burgerhuis, Marktstraat 40 (ID : 16593)
  - 58 : Bankgebouw volgens onder meer ijzeren uithangbord, Marktstraat 48 (ID : 16595)
  - 59 : Eclectisch burgerhuis, Marktstraat 50 (ID :16596)
  - 60 : Neogotisch burgerhuis met winkel Breedhuis van vijf trav. en twee bouwl. onder zadeldak van ca. 1922., Marktstraat 52 (ID : 16597)
  - 61 : Bankgebouw met neo-barokke inslag op hoek bij Marktplaats en Potterstraat, van 1922 (ID: 16598)
  - 62 : Onderwijsgebouwen, Marktplaats 5, Sint-Sebastiaanstraat 2 (ID : 16583)  
Nummer 5, Sint-Sebastiaanstraat, nummer 2 Sint-Bernarduscollege en Vrije Visserijschool. Instituut ten Bogaerde
  - 63 : Eertijds Davidsfondszaal, thans Zaal Cardijn (ID : 16609), Willem De Roolaan 67  
Gelegen tussen schoolcomplexen en inspringend ten opzichte van de rooilijn met laag muurtje. Historiserende wederopbouwarchitectuur als variante op de regionale Vlaamse-renaissancesstijl zie onder meer de baksteenversiering, naar ontwerp van de architecten Pil en Carbon (Oostende) van 1921.
  - 64 : Rijksbasisschool in neotraditionele stijl (ID: 16565), Arsenaalstraat 35  
Schoolgebouw op quasi U-vormig grondplan in neotraditionele stijl, gedateerd 1922 in boogveld van twee deuren resp. met inscriptie „Jongensschool” (Arsenaalstraat) en Meisjesschool” (Willem Deroolaan).
  - 65 : Stedelijk slachthuis en conciërgewoning, Slachthuisstraat 3  
Woning van de slachthuisbewaker. Enkelhuis van twee traveeën en twee bouwlagen  
Stedelijk slachthuis is afgebroken en vervangen door appartementsgebouw
  - 66 : Staats Middelbare Hoofdschool volgens gevelsteen, heden Rijksmiddleschool, Luitenant Calbergstraat 16-18 (ID : 16582)  
Schoolgebouw op grosso modo U-vormig grondplan in neo-Vlaamse-renaissancesstijl naar ontwerp van architect L. Reynvoet (Doornik), gedateerd Anno 1923 door middel van gevelsteen.
  - 67 : Villa in cottagesstijl, Arsenaalstraat 32 (ID : 16564)  
Variante op de „cottagesstijl” door het prettig dakenspel typerend voor de jaren 1230, en verwijzend naar soortgelijke kustarchitectuur.
  - 68 : Schoolcomplex Instituut Stella Maris (ID : 16610), Willem De Roolaan 72
  - 69 - 81 : Eenheidsbebouwing met werkplaats en arbeiderswoningen (ID 16605), Schoolstraat 22-46  
Nr. 22, 24-46. Eenheidsbebouwing van twee bouwl., met resp. werkplaats op hoek bij Lt. Calbergstraat en r. aansluitende rij arbeiderswoningen, uit de jaren 1920.
  - 82 : Bommenvrij (ID 16606), Schoolstraat 48  
Nog bewaard poedermagazijn uit de periode 1818- 1822, als laatste overblijfsel van de grondige verbouwingen ter aanpassing van het stelsel der stadsversterkingen tijdens het Hollands bewind
  - 83 : Sint-Laurentiustoren (ID 16608), Willem De Roolaan zonder nummer
- **bouwkundig erfgoed - geheel**
- Spoorwegberm Nieuwpoort - Diksmuide (ID 126652)  
Spoorwegberm van de in 1974 gedesaffekteerde spoorlijn nummer 74 tussen Diksmuide en Nieuwpoort, aangelegd in 1868, vanaf 1990 door de provincie West-Vlaanderen aangelegd als fietspad (de Frontzate).
  - Sluizencomplex De Ganzepoot met oorlogsmonumenten (ID 126656).  
Sluizencomplex uit 1876-78, aangelegd ter hoogte van Nieuwpoort-Stad. Heeft zowel een functie in de waterbeheersing van de polders als in de scheepvaart.

■ de landschapsatlas

Niet van toepassing



### ■ de inventaris van de archeologische zones

Een archeologische zone is een gebied waarvan op basis van waarnemingen en wetenschappelijke argumenten met hoge waarschijnlijkheid kan aangetoond worden dat er archeologische resten of sporen in de grond zitten. Indien werken worden uitgevoerd in een vastgestelde zone, is er mogelijk de verplicht tot archeologisch vooronderzoek, al dan niet gevolgd door een opgraving.

Het volledige plangebied is opgenomen binnen een vastgestelde archeologische zone, nl. de historische stadskern van Nieuwpoort (vastgestelde archeologische zone van 19-02-2016 tot heden, ID 11909).

De historische stadskern is een immense en complexe archeologische zone die het resultaat is van een eeuwenlange intense bewoning binnen de stedelijke grenzen, meestal een omwalling. De stadsplattegrond kent een cumulatief karakter en verschillende fasen,

kaart : CAI - locaties (bron : Centrale Archeologische Inventaris )



met een oude nederzettingkern die soms teruggaat op een vroeg- of pre-middeleeuwse aanwezigheid. Voor de afbakening is in eerste instantie gekeken naar het 19<sup>de</sup>-eeuwse gereduceerde kadaster omdat dit de eerste nauwkeurige kadasterkaart is die nog een tijdsbeeld geeft van voor de industrialisering.

### archeologie

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een databank die archeologische vindplaatsen in het Vlaams Gewest in kaart brengt en de beschikbare informatie bundelt. Deze inventaris is op vandaag nog niet vastgesteld.

Volgende vindplaatsen - gelegen in het plangebied - werden opgenomen in de Centrale Archeologische Inventaris :

- CAI Locatie 76492 - Astridlaan 40  
Grondsporen uit Late middeleeuwen (enerzijds midden 2e helft van de 13e eeuw, anderzijds 14de 15de eeuw) i.f.v. bewoning (waaronder afvalputten / beerputten).  
Grondsporen uit de Nieuwe Tijd (17 de eeuw) i.f.v. bewoning (funderingsresten).
- CAI Locatie 156893\_Duinkerkestraat  
Grondsporen uit post-middeleeuwse periode, overwelfde waterloop met aan elke kant een getrapte (muur)fundering
- CAI Locatie 76482 - Markt-Potterstraat  
Roerende archaeologica - 2 bronzen gebruiksvoorwerpen uit de Late middeleeuwen (14de - 15de eeuw).
- CAI Locatie 76841 - Marktstraat I  
Grondsporen uit de Volle middeleeuwen

- lijnelement (weg) waarbij verschillende straatniveaus elkaar opvolgden.

- CAI Locatie 157330 - Onze-Lieve-Vrouwkerk  
Grondsporen daterend uit de Middeleeuwen, grafkelders voor zien van orde geschilderde kruisen
- CAI Locatie 76407 - Sint-Laurentiuskerk en Duvetorre.  
Grondsporen uit de Volle middeleeuwen. Grafveld waarbij 88 skeletten werden gedocumenteerd, in houten kisten begraven.
- CAI Locatie 150538 - Slachthuisstraat  
Grondsporen uit
  - de Volle middeleeuwen, i.f.v. van bewoning.  
Mogelijk sporen van intensieve bemesting of een langdurig gebruik als staanplaats voor vee.
  - de Late middeleeuwen, onder de vorm van een grachtstructuur.

## 1.5.2 beschermingen

### ■ beschermd erfgoed

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten:

- een beschermd monument,
- een beschermd cultuurhistorisch landschap,
- een beschermd stads- of dorpsgezicht
- en een beschermde archeologische site.

Vanaf de voorlopige bescherming is er een onderhouds- en instandhoudingsplicht (actief/passief behoudsbeginsel artikel 6.4.1-6.4.3). Voor bouwkundige ingrepen die vergunningsplichtig zijn is een bindend advies van de agentschap Onroerend Erfgoed noodzakelijk. Voor andere ingrepen moet een toelating aan het agentschap Onroerend Erfgoed / erkende erfgoedgemeente gevraagd worden, tenzij vrijgesteld in een goedgekeurd beheersplan (artikel 6.4.4.)

- Beschermd monument
  - 1. Hôtel de l'Espérance ('t Kasteeltje) : Hoogstraat 2, Langestraat 78 \_28/11/1985
  - 2. Duynenhuys : Oostendestraat 13-15 \_16/08/2005
  - 3. Schepenhuis met aanhorigheden : Langestraat 83-89 \_28/11/1985
  - 4. Poedermagazijn Bommenvrij : Schoolstraat 48, 14/07/1994
  - 5. Sint-Laurentiustoren : Willem De Rooiaan z.n. \_03/02/1983
  - 6. Hal en Belfort : Marktplein 6 \_25/03/1938
  - 7. Stadhuis Nieuwpoort met conciërgewoning : Marktplein 7, Hendrik Geeraertplein 1 \_28/11/1985
  - 8. Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw : Onze Lieve Vrouwstraat zonder nummer\_20/02/1939

- 9. Gedenkteken voor de militaire en burgerlijke doden van Nieuwpoort : Onze Lieve Vrouwstraat zonder nummer\_01/07/2009
- 10.
  - Burgerhuis in neotraditionele stijl : Onze Lieve Vrouwstraat 7\_16/08/2005
  - Burgerhuis : Onze Lieve Vrouwstraat 5\_16/08/2005
  - Maria's huis : Onze Lieve Vrouwstraat 9\_16/08/2005
- 11. Hoekhuis met ommuurde voortuin : Onze Lieve Vrouwstraat 17\_16/08/2005
- Beschermd stads- of dorpsgezichten
  - Sint-Laurentiustoren met omgeving : Willem De Rooiaan zonder nummer\_03/02/1983
  - Sluizencomplex De Ganzepoot met oorlogsmonumenten en omgeving : Sluizen\_17/12/1999

## 1.5.3 onroerenderfgoedrichtplannen en erfgoedlandschappen

### ■ Onroerend erfgoedrichtplan

Een onroerenderfgoedrichtplan biedt een visie op de toekomstige ontwikkeling van de betrokken onroerende goederen. Het zijn de sectorale voorstellen voor inrichtingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen die worden opgesteld door het Vlaamse Gewest.

Er werd geen onroerend erfgoedrichtplan opgemaakt voor (delen van) het plangebied.

### ■ erfgoedlandschappen

Op basis van de onroerenderfgoedrichtplannen (artikel 7.1.1) of op basis van de vastgestelde inventaris (artikel 4.1.1) kunnen in ruimtelijke uitvoeringsplannen erfgoedlandschappen worden afgebakend.

Erfgoedlandschappen afgebakend volgens het decreet van 16-04-1996 worden beschouwd als erfgoedlandschappen.

Als een onroerend goed dat opgenomen is in een vastgestelde inventaris ook als erfgoedlandschap opgenomen is in een ruimtelijk uitvoeringsplan, zijn specifieke bepalingen inzake de zorgplicht van toepassing (artikel 6.7.1 en 6.7.2. uitvoeringsdecreet):

- Bij elke beslissing met betrekking tot eigen werkzaamheden, eigen handelingen of bij het verlenen van een toestemming of vergunning voor een activiteit die een erfgoedlandschap geheel of gedeeltelijk kan vernietigen of die een betekenisvolle schade kan veroorzaken aan de erfgoedwaarden dient de administratieve overheid bij elke beslissing te beschrijven hoe ze voldoet aan deze verplichting.
- De administratieve overheid dient bij elke beslissing te beschrijven hoe ze voldoet aan volgende verplichting. Bij elke beslissing met betrekking tot eigen werk, verlenen van een opdracht daarvoor of over een eigen plan of verordening die een erfgoedlandschap nadelig kan beïnvloeden dient de administratieve overheid te voorkomen dat:
  - aan de erfgoedwaarden schade wordt veroorzaakt (conform erfgoedrichtplan);
  - betekenisvolle schade aan de erfgoedwaarde zoveel mogelijk wordt beperkt door schadebeperkende maatregelen te nemen.

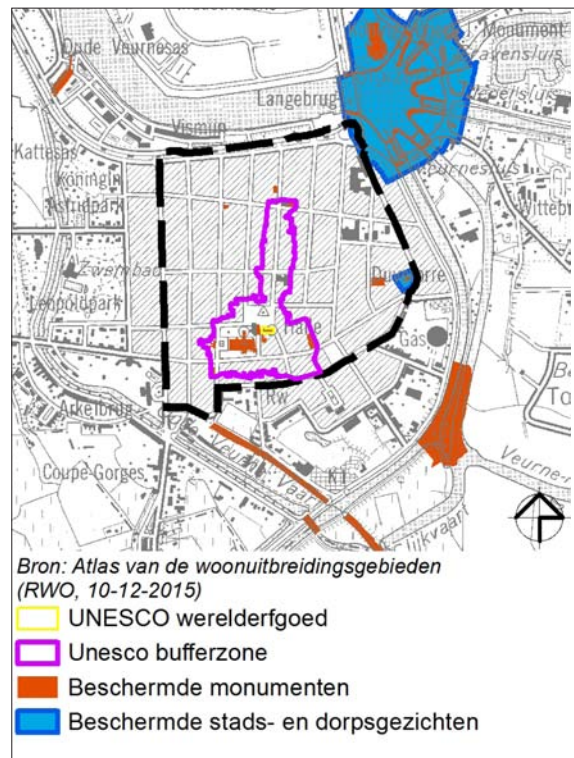
Gezien er voor het plangebied geen onroerend erfgoedrichtplan werd opgemaakt, noch deel uitmaakt van een vastgesteld landschap, zijn er geen erfgoedlandschappen afgebakend binnen het rup.

### 1.5.4 Unesco-Werelderfgoed

- De stadhal van Nieuwpoort met belfort is erkend als werelderfgoed. De erkenning maakt deel uit van het dossier van belforten in België en Frankrijk (UNESCO ID 943-018). Deze aanduiding is geldig sinds 04-12-1999.
- Rond deze kernzone, werd een UNESCO-bufferzone afgebakend, van 04-12-1999 tot heden

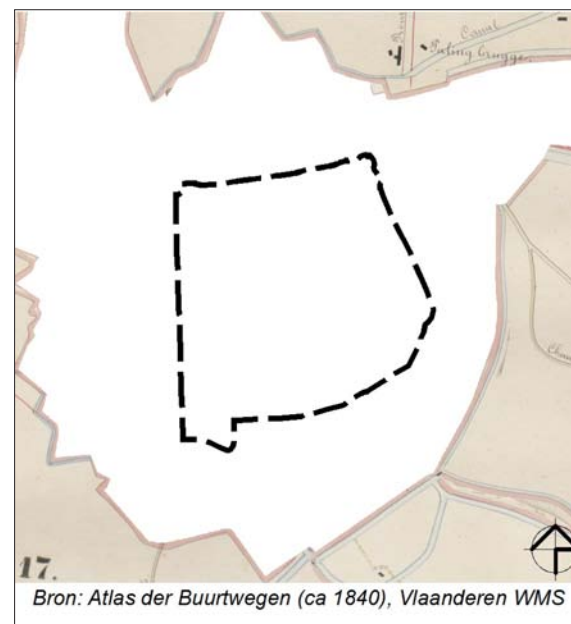
### 1.6 atlas der buurtwegen

De wet van 1841 verplichtte de gemeenten tot de opmaak van een inventaris van alle buurtwegen op hun grondgebied en ze in kaart te brengen in een atlas der



buurtwegen, met een beschrijving van de betrokken percelen en hun eigenaars.

De atlas is in West-Vlaanderen opgemaakt per gemeente. Er zijn geen atlassen van Brugge, Nieuwpoort en Oostende (grondgebied 1841). De wet van 1841 was immers niet van toepassing voor de steden die (toen) geen landelijk gebied hadden.



### 1.7 gemeentelijke verordeningen

Van toepassing op het plangebied:

- Stedenbouwkundige verordening tot het voorzien van ruimtes voor stockeren selectief afval (Dep. 27/01/2003).
- Stedenbouwkundige verordening op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein (Dep. 27/03/2008 – hervaststelling Dep. 20/08/2015).
- behoud van gedenkplaten op gevels (Dep. 08/09/2016)

### 1.8 Hemelwaterplan

Het hemelwaterplan werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 21/06/2018.

Het hemelwaterplan geeft een integrale ruimtelijke visie over waar en hoe het hemelwater van bestaande en geplande wegenis, woningen en (on)verharde oppervlakken ter plaatse kan gehouden worden, kan infiltreren of kan gebufferd of vertraagd afgevoerd worden. Het hemelwaterplan geeft bovendien een aantal beleidssuggesties aan die door de stad tijdens de bestuursperiode 2019-2024 verder kunnen worden ontwikkeld en/of gerealiseerd.

O.a. in het kader hiervan werden binnen het rup bepalingen opgenomen rond groendaken en max. verhardings/bebouwingspercentages.

## PLANNINGSCONTEXT

In de ruimtelijke structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk) worden uitspraken gedaan die een richtinggevend of bindend kader vormen voor onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

### 1 op vlaams niveau

#### 1.1 RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23-09-1997. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Op 12-12-2003 heeft de Vlaamse regering de gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. In deze herziening komen er twee belangrijke aspecten aan bod:

- ruimte voor wonen enerzijds
- en ruimte voor bedrijvigheid anderzijds.

Op 17-12-2010 heeft de Vlaamse regering de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De tweede herziening gaat hoofdzakelijk over het actualiseren van het cijfermateriaal rond wonen, werken, open ruimte, recreatie en infrastructuur. Er is tevens een afstemming met het decreet grond- en pandenbeleid.

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

Hierna wordt een overzicht gegeven van elementen die betrekking hebben op onderhavig RUP.

Het plangebied ligt binnen het stedelijke netwerk op Vlaams niveau 'de kust'. De rol van dit stedelijke netwerk ligt vooral in de kust-gebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling.

De bestaande toeristisch-recreatieve structuur in het buitengebied en in de stedelijke gebieden moet meer optimaal worden benut. Er moet ook worden gezocht naar vormen van medegebruik door toerisme en recreatie van infrastructuur die voor andere activiteiten is uitgebouwd.

In de stedelijke gebieden, de stedelijke netwerken (cf. kust) en die gebieden die in provinciale ruimtelijke structuurplannen als toeristisch-recreatief knooppunt of netwerk van primair belang worden aangeduid, zijn nieuwe voorzieningen met bijkomend ruimtegebruik mogelijk.

Het stedelijke netwerk 'de Kust' is niet zozeer een aanengesloten stedelijk gebied maar een zone waar enkele stedelijke gebieden op korte afstand van elkaar liggen en die omwille van toeristisch-recreatieve voorzieningen en aantrekkingspolen van grote betekenis zijn. Hierin dient er rekening te worden gehouden met de specifieke behoefte aan tweede verblijven en vakantiewoningen. Binnen dit stedelijk netwerk kunnen er ook nieuwe grootschalige toeristisch-recreatieve

infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik worden ingeplant. Belangrijk bij de uitwerking hiervan is een samenhangend bovenlokaal beleid.

In het RSV is Nieuwpoort geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. De provincie bakent in deze knooppunten de regionale bedrijventerreinen af, terwijl de gemeente dit doet voor de lokale bedrijventerreinen. Binnen voorliggend plangebied zijn momenteel geen regionale noch lokale bedrijventerreinen afgebakend of gepland.

Binnen het RSV wordt er geopteerd voor een optimalisering van het bestaande wegennet via een categorisering. Binnen het RSV wordt de selectie van hoofden primaire wegen doorgevoerd.

Een hoofdweg heeft als functie het verbinden op internationaal niveau en als nevenfunctie het verbinden op Vlaams niveau. Primaire wegen hebben als functie het verbinden en verzamelen op Vlaams niveau. Binnen of palend aan het plangebied worden geen hoofd- en/of primaire wegen geselecteerd.

#### 1.2 woningbouw- en woonvernieuwinggebied

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

Woonvernieuwinggebieden 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.

Nagenoeg het volledige plangebied is opgenomen binnen woonvernieuwingsgebieden (behoudens westelijk deel, tussen de straten Astridlaan - Hoogstraat)

Binnen bepaalde woningbouwgebieden en woonvernieuwingsgebieden worden bijzondere gebieden erkend waarbinnen het recht op voorkoop geldt. Het recht van voorkoop heeft tot doel de begunstigten ervan in staat te stellen bepaalde woningen en percelen, bestemd voor woningbouw te verwerven om die vervolgens aan te wenden om sociale huur- of koopwoningen of sociale kavels te realiseren.

Binnen het plangebied zijn geen bijzondere gebieden aangeduid.

## 2 op provinciaal niveau

### 2.1 PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6-03-2002. Naast het RSV vormt het PRS een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie West-Vlaanderen sluit aan bij het RSV en geeft verdere invulling aan elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin deze elementen gelegen zijn.

De visie op provinciaal niveau over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. Per deelruimte worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd.

De herziening van het PRS West-Vlaanderen bestaande uit een informatief, richtinggevend, bindend deel en een kaartenbundel in addendum werd goedgekeurd op 11-02-2014 met uitsluiting van de bepa-

lingen inzake de normen voor sociale woningen op vergunningenniveau en op planniveau bij de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur (blz 101).

Deze herziening heeft geen invloed op het plangebied, behoudens met betrekking tot de kernselectie.

Nieuwpoort-Stad werd geselecteerd als hoofddorp (initieel structuurondersteunend hoofddorp). Dit betekent dat men een bovenlokale verzorgende rol toekent en ondersteunend is voor wonen en werken in het buitengebied.

Naar de gewenste ruimtelijke structuur voor toerisme en recreatie behoort Nieuwpoort binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan enerzijds tot het toeristisch recreatief netwerk van de kust en anderzijds tot het landelijk toeristisch recreatieve netwerk van de IJzerstreek.

Nieuwpoort behoort tot de deelruimte van de Kust en meer specifiek tot de Westkustruimte.

### 3 op gemeentelijk niveau

#### 3.1 GRS

Het GRS Nieuwpoort werd goedgekeurd op 9 december 2010.

##### ■ Gewenste nederzettingsstructuur (RD p. 51 en volgende), volgende basisdoelstellingen zijn van toepassing op het plangebied:

- Versterken van de woonstructuur binnen de bestaande kernen  
Volgende ontwikkelingsperspectieven dienen voorop te staan bij het versterken van de woonstructuur (toegepast op het plangebied) :  
Het behouden en creëren van gedifferentieerde bebouwingsdichtheden en nieuwe woontypologieën.  
Behoud van morfologie en typologie binnen de kernen Nieuwpoort-stad, samen met het behoud en het versterken van aanbod aan (betaalbare) woningen voor de eigen inwoners.
- Vrijwaren van de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving  
De grootste aandelen woningen zonder klein comfort komen voor in het oude stadsgedeelte van Nieuwpoort-stad.  
Voor de kwaliteit van de leefomgeving en de beleving van het straatbeeld is het tegengaan van visuele vervuiling( verkrotting van gebouwen, stapelen van goederen op het publieke domein, disharmonie in het straatbeeld,...) belangrijk.
- Het behoud en de herwaardering van de bestaande waardevolle historische bebouwing, sites

en eigenheid en aandacht voor kwaliteit bij nieuwe bebouwing.

Nieuwpoort wordt gekenmerkt door nog bijzondere waardevolle gebouwen binnen het stedelijke weefsel, aangevuld met waardevolle hoeves in het poldergebied. **Van belang is om deze waardevolle elementen te behouden en te integreren binnen de dynamiek van Nieuwpoort.**

Reeds een groot deel bestaande waardevolle cultuurhistorische bebouwing is door monumenten en landschappen beschermd.

De stadskern van Nieuwpoort wordt gekenmerkt door typische wederopbouwarchitectuur. Het behoud van de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing die het typische karakter van de stad bepalen, dient te worden nagestreefd, evenals het promoten van hoogstaande kwalitatieve architectuur bij nieuwbouw. Deze dienen een architecturale meerwaarde te betekenen voor het geheel, waarbij de gevels in nieuwbouw- en renovatieprojecten in de binnenstad qua schaal en architecturaal inzicht in overeenstemming dienen te zijn met de omgeving.

Op het grondgebied van de stad zijn tal van archeologische waarden aanwezig (bv. fort Nieuwendamme, de Vierboete, de ruïne van Duvetorre of de verdwenen stadsvesten). Nieuwpoort wordt bovendien gekenmerkt door talrijke aanwezige ondergrondse relicten die dateren uit de Eerste Wereldoorlog. Daarnaast herbergt de bodem tientallen niet-gekende archeologische sites, die minstens dateren uit de laatste 2000 jaar. De bodem van de laat-middeleeuwse binnenstad dient in zijn geheel als één grote archeologische site te worden aanschouwd, waar tal van sporen en structuren intact aanwezig zijn. Indien het behoud van deze relicten geen haalbare optie

is, dient te worden getracht om een archeologische opgraving te organiseren, voorafgaand aan de realisatie van de opgravingen. Bij grootschalige ontwikkelingen of diep grondverzet dient bijgevolg een structureel archeologisch vooronderzoek te worden gestimuleerd of georganiseerd.

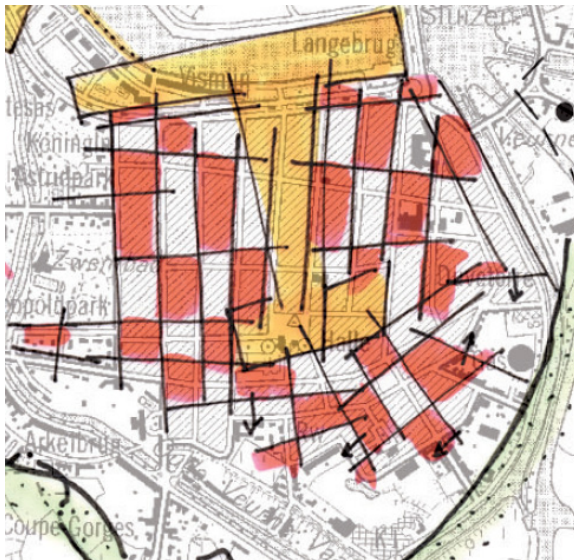
- Herwaardering van de publieke ruimte.  
Er dient aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van de leefomgeving.



### ■ Gewenste nederzettingsstructuur, maatregelen en acties (RD, p. 59)

Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de stadskern van Nieuwpoort (eventueel gefaseerd)  
Het GRUP moet op zijn minst volgende doelstellingen omvatten :

- De krachtlijnen van het Strategisch Beeldbepalend Actieplan voor het Polderfront van Nieuwpoort-stad juridisch hard maken.
- Stedelijke kernfuncties ontwikkelingsperspectieven geven binnen de centrumzone van Nieuwpoort-stad, nl. de Kaai, de Markt, de Marktstraat en de Langestraat. Hierbij dient een zekere dynamiek te worden toegelaten voor nieuwe functies,



Kaart : Richtinggevend gedeelte GRS, gewenste nederzettingsstructuur, focus Nieuwpoort Stad

- Het bundelen van de stedelijke groenelementen en aandacht voor het publieke domein
- Er dient rekening gehouden te worden met het architecturaal karakter en de verschijningsvorm van de stad, gevels in nieuwbouw- en renovatieprojecten in de binnenstad dienen qua schaal en architecturaal inzicht in overeenstemming te zijn met de omgeving. **Waardevolle elementen dienen volledig bewaard te blijven.** De inventaris van het bouwkundig erfgoed 'Bouwen door de eeuwen heen' wordt hierbij als leidraad gebruikt.
- Een externe adviescommissie dient te worden opgericht met als doelstelling om bijkomende gebouwen, los van hogervermelde inventaris, te evalueren en waardevolle elementen bijkomend te behouden.
- Bij nieuwbouw dient de voorgevel gemoduleerd uitgevoerd te worden (max. 10 m) om de kleinschaligheid te accentueren.
- Het beleid rond woondichtheden dient hierbij verder te worden onderzocht en uitgewerkt.

### ■ Gewenste toeristisch recreatieve structuur (RD p. 83 en volgende)

- Differentiatie in het toeristisch recreatieve aanbod  
Het toerisme aan de kust kent de laatste decennia een duidelijke evolutie, ook Nieuwpoort wil het toerisme laten evolueren van een eenzijdig strand- en zeegebeuren naar een aanvullende recreatieve en culturele beleving in de brede zin van het woord met een aanbod voor alle seizoenen. Als we naar Nieuwpoort-stad kijken zijn vooral de historiciteit, de cultuur en de strategische ligging van belang. Het zijn potenties die complementair zijn aan de kustactiviteiten van Nieuwpoort-bad. Nieuwpoort-stad kan zich als dusdanig toeleggen op all-weatheractiviteiten geënt op cultuur, historie

en architectuur waardoor een hefboom ontstaat ter algemene versterking van de stad en haar handelsapparaat. Op deze manier kan een sterke wisselwerking ontstaan tussen bad en stad.

### ■ Gewenste ruimtelijke structuur Nieuwpoort Stad (RD p. 107 e.v.)

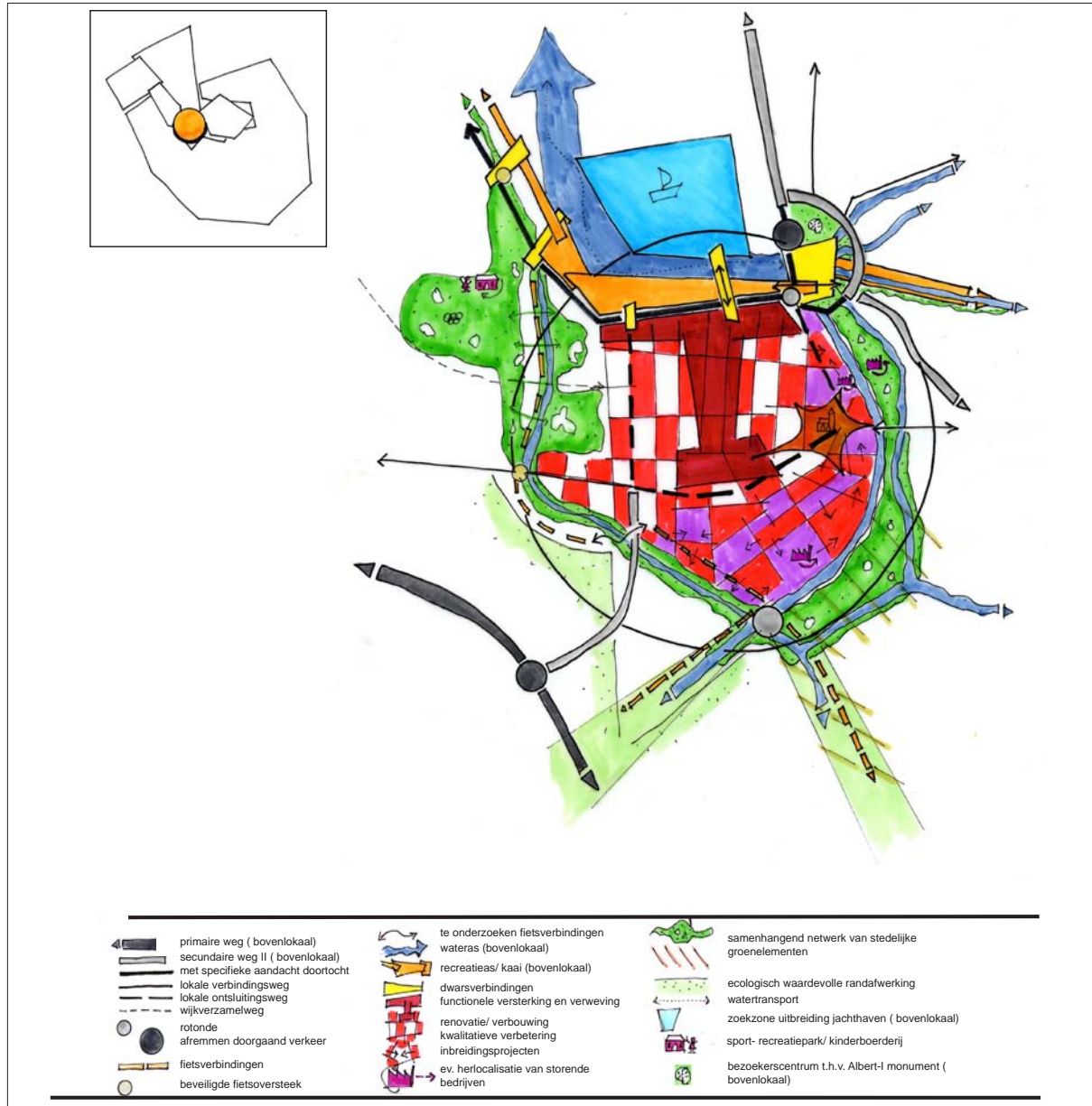
- Nieuwpoort-stad : stad met duidelijk structuur en eigenheid.  
De stadskern van Nieuwpoort bestaat uit verschillende samenhangende elementen, elk te ontwikkelen volgens hun eigen identiteit en uitstraling en in relatie tot de draagkracht van de plek.  
**De binnenstad, gekenmerkt door de typische wederopbouwarchitectuur.** Dit gebied dient prioritair in functie te staan voor permanente bewoning en kent een laagdynamisch en vrij kleinschalig karakter.  
Renovatie, verbouwing en kwalitatieve verbetering i.f.v. het woon- en leefklimaat staan hier centraal.

### De centrumversterkende assen, gevormd door het gegeven van de Vismijn en Kaai, de Langestraat, de Marktstraat, Oostendestraat, Astridlaan, Willem de Rooiaan en Pieter Deswartelaan.

Dit gebied dient zich verder uit te bouwen met meer stedelijke functies, in combinatie met een meer densere en hogere bebouwing (in hoofdzaak max. 3 bouwlagen). Functionele versterking en verweving staan m.a.w. hier centraal.

### • Nieuwpoort-stad als attractief handels- en cultuurapparaat

De complementariteit tussen badplaats en stad wordt verder versterkt en uitgebouwd. In die



Kaart : Richtinggevend gedeelte GRS, gewenste structuur Nieuwpoort Stad

context zal Nieuwpoort-stad ontplooiën tot een attractief handels- en cultuurapparaat. Enerzijds moet het ontwikkelen van de functionele voorzieningen gestimuleerd worden en anderzijds moet Nieuwpoort-stad kunnen uitgroeien tot een cultuur - historische pool. Het Bommenvrij, het geklasseerde kruitmagazijn en wapendepot uit de 19de eeuw zal hierbij ingericht worden met een educatieve functie. Verder is het de intentie om de ruïne van de nabijgelegen Sint Laurentiustoren of Duvetorre te consolideren. Het betekent immers een belangrijk stuk erfgoed met een sterke culturele en toeristische troef.

#### • Handelsapparaat

Er werd reeds geduid op een ondermaatse commerciële uitstraling van Nieuwpoort-stad met een structureel onderaanbod inzake shopping-winkels. Bij het versterken van handel en diensten dient gestreefd te worden naar een zo groot mogelijke, maar aanvaardbare vermenging van functies waarbij de nodige voorzieningen (scholen, detailhandel, diensten en voorzieningen van algemeen nut, ...) in de onmiddellijke omgeving of in een ruimere omtrek makkelijk te bereiken zijn. Om de commerciële uitstraling van Nieuwpoort-stad op te krikken worden de volgende acties verder gezet: ruimtelijk ondersteunen van de commerciële interactie tussen Nieuwpoort-stad en bad, coördineren van leegstands- en renovatieprojecten, tegengaan van visuele vervuiling (verkrotting van gebouwen, disharmonie in het straatbeeld,...), aantrekken van potentiële handelaars, voorzien van betere signalisatie van de toeristische, culturele, historische en commerciële aantrekkingspolen, herinrichten

van de publieke ruimte, verbeteren van de verkeersleefbaarheid.

De kern van het commerciële centrum met handel, horeca en diensten is gesitueerd in het gebied langs de Kaai, de omgeving van de Markt en de zone ertussen.

Op termijn moeten ook de bedrijven aan het Kattensas geherlokaliseerd worden om nieuwe ontwikkelingen (waaronder commerciële, semi - publieke en gemengde functies) langs de IJzer mogelijk te maken waardoor het handelsapparaat verder versterkt wordt. (zie entiteit IJzermonding)

- **Cultuurapparaat**

De valorisatie van de Duvetorre en het Bommenvrij staan op het programma, deze site moet de uitvalsbasis worden voor een historisch netwerk rond de WO I en de waterbeheersing in en rond Nieuwpoort. De consolidering van de Duvetorre zal, samen met een vernieuwd Bommenvrij en de herinrichting van de omliggende groenzone de site terug opwaarderen.

Verschillende architecturaal waardevolle en cultuurhistorisch relevante sites, zoals de Duvetorre, het Bommenvrij, het Stadhuis en de hallen, de Ganzenpoot, Albert I-monument, de oorlogsgedenktekens en het pompgemaal, worden aan elkaar gekoppeld. Gevels in nieuwbouw- en renovatieprojecten in de binnenstad dienen qua schaal en architecturaal inzicht in overeenstemming te zijn met de omgeving.

- **Versterken van de relatie tussen Nieuwpoortstad en de jachthaven**

**De Kaai** kan als een multifunctioneel stedelijk

en maritiem plein uitgebouwd worden waar het verkeer weliswaar getolereerd wordt maar ongeschikt is aan de pleinfunctie. De Vismijn kan een herbestemming krijgen i.f.v. de economische ontwikkeling, een studie is hiervoor in uitvoering. Het kadeplein moet een ontmoetingsplaats en uitvalsbasis worden voor zowel stedelijke, maritieme als toeristisch-recreatieve activiteiten. Bij de herinrichting van de kaai als plein (uitgevoerd) werd tevens extra aandacht besteed aan de aansluiting met de omliggende gebieden. De IJzerpromenade als toeristisch-recreatieve as dient hierbij naadloos over te vloeien in het kadeplein.

- **Bindende bepalingen**

- Te nemen maatregelen en acties : opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de stadskern van Nieuwpoort

## KNELPUNTEN EN POTENTIES

### 1 knelpunten

#### ■ De historische stad

Het kerngebied van de stad Nieuwpoort heeft, omwille van de typische wederopbouwarchitectuur, **een bepaalde sfeer en eigenheid**, welke bepalend is voor de huidige beeldkwaliteit van de stad. Er is momenteel **geen instrumentarium** om deze beeldkwaliteit te bewaren, bijgevolg dienen stedenbouwkundige aanvragen momenteel steeds benaderd te worden via een ad-hoc benadering.

Slechts een klein aspect van de panden zijn opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed biedt evenwel niet afdoende vormen van bescherming.

Nieuwe ontwikkelingen dreigen de eenheid in het straatbeeld te doorbreken. De opmaak van een RUP is bijgevolg noodzakelijk om het behoud en een kwalitatieve renovatie van de panden, welke typerend zijn voor het straatbeeld, te verzekeren en om een passend kader te bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Dit i.f.v. een sturend constructief beleid te kunnen voeren voor nieuwbouw.

### 2 potenties

Ondanks het feit dat het kerncentrum van Nieuwpoort gekenmerkt wordt door een grote verscheidenheid aan wederopbouwarchitectuur, zijn er nog heel wat recentere panden, o.a. uit de jaren '50, '60 en '70. Pan-

den waarbij het dus in sommige gevallen wenselijk is om deze te vervangen door nieuwbouw.

**Ruimte voor nieuwe projecten** moet bijgevolg mogelijk zijn, mits rekening te houden met de bestaande context en met de waarde van het bestaande straatbeeld.

De opmaak van een RUP kan hiervoor het nodige toets-  
inskader aanreiken.

## GEWENSTE STRUCTUUR PLANOPZET

### 1 Visie

#### 1.1 Omgaan met erfgoed uit de wederopbouwarchitectuur

##### ■ geconsulteerde handboeken i.f.v. methodiek / referentieprojecten:

- *Omgaan met Wederopbouwarchitectuur in de Frontstreek '14-'18' Studie door Labo S in opdracht van provincie West-Vlaanderen, stad Ieper en gemeente Heuvelland.*
- *Rup Wijtschate (Heuvelland)*
- *Handboek verankeren van erfgoed binnen ruimtelijke uitvoeringsplannen*
- *Thematisch RUP Stadslandschaps werelderfgoed Bruggesite Brugge*

##### ■ vaststellingen

(1) Na de eerste wereldoorlog is de stedelijke structuur van Nieuwpoort in één beweging terug opgebouwd. Alle wederopbouwarchitectuur uit die periode vertoont hierdoor gelijkaardige kenmerken. De waarde van deze architectuur ligt hierbij niet alleen in de individuele panden, maar dikwijls ook in **het samenspel** tussen de panden en/of het straatbeeld dat ze samen vormen.

In plaats van dit patrimonium dus te beschouwen als een verzameling van individuele stijlobjecten, dient het veeleer te worden opgevat als deel van **een gestructureerd (stads)landschap**, dat enerzijds dient behouden te worden maar dat zich anderzijds ook kan vernieuwen.

De vertaling van het bouwkundig erfgoed binnen onderhavig RUP vertaalt zich dus niet zozeer op het niveau van het individuele gebouw maar veelal op het niveau van beeldbepalende gehelen / structuren.

(2) De stad Nieuwpoort beschikt niet over een gedegen erfgoedinventaris per pand (interieur als exterieur). Een studie per pand voorafgaandelijk aan de opmaak van het rup was hierbij te tijdrovend en bijgevolg niet opportuun.

**De gehanteerde aanpak binnen het rup is dan ook vooral gebaseerd op het behoud van het waardevolle straatbeeld en de samenhang binnen dit straatbeeld zoals hierboven reeds werd bepaald, dan op de individuele waardebeoordeling per pand.**

Panden en/of gehelen worden binnen het rup geselecteerd op basis van het geheel die in het samengaan van de verschillende panden schuilen en/of die een beeldkwaliteit genereren waarvan het wenselijk

is tot behoud. Dit zijn zowel uniforme en harmonieuze gehelen (bv. bebouwing Willem de Roolaan), maar ook divers stedelijke gehelen met een hiërarchische bebouwing (bv. de Marktstraat - gekenmerkt door een verscheidenheid aan architectuur en stijlen). **De finale aftoetsing wordt hierbij voor een deel afgeschoven naar het vergunningenniveau.**

##### ■ methodiek

Binnen onderhavig rup wordt een onderscheid gemaakt tussen het erfgoed waarvan de waarde reeds grotendeels is vastgesteld en geïnventariseerd (vastgestelde lijst IOED - beschermd erfgoed) + de gevelgehelen t.h.v. de Markt en t.h.v. het Unesco-erfgoed (dit omwille van de unieke ligging en duidelijke samenhang t.a.v. dit werelderfgoed) (1) en het erfgoed dat binnen het RUP bijkomend werd geselecteerd, zonder specifiek bestaand statuut (2).

In beide gevallen wordt het behoud nagestreefd, maar wordt in het eerste geval sloop expliciet verboden.

In het tweede geval wordt het behoud nagestreefd, maar dient de specifieke waardebeoordeling concreet op vergunningenniveau verder te worden afgetoetst. Bijgevolg is nieuwbouw mogelijk onder voorwaarden.

Naast de specifieke aanduiding binnen het rup zijn er nog andere sfeerbepalende gehelen. Een volledige bevrozing is evenwel niet wenselijk, transformaties moeten mogelijk zijn.

Door evenwel de bouwhoogte voor het volledige binnengebied vast te leggen op maximaal 2 bouwlagen (exclusief dakvolume), wordt de druk gedeeltelijk afgezwakt en draagt dit onrechtstreeks bij tot het behoud van het omliggende weefsel en bijgevolg het behoud van de specifieke eigenheid van Nieuwpoort Stad. Daarnaast worden er binnen de voorschriften duidelijke

lijke bepalingen opgelegd naar vormgeving en materiaalgebruik. De stad Nieuwpoort heeft in het kader hiervan reeds een informele brochure uitgebracht (zie bijlage). De principes en randvoorwaarden werden maximaal doorvertaald binnen het Rup.

De buitenranden van het plangebied, zijnde de bebouwing t.h.v. de Astridlaan en de Kaai, welke reeds heel wat transformaties kennen, worden in deze context dan ook meer losgelaten.

De gehanteerde methodiek i.f.v. behoud van het waardevolle straatbeeld en eigenheid kan voor de binnenstad bijgevolg in grote lijnen herleid worden tot :

- duidelijke selectie van waardevolle panden/gehelen, dit i.f.v. behoud en/of behoud waardevol straatbeeld.
- druk voor de overige bebouwing kanaliseren door:
  - het beperken van de bouwhoogte voor de binnenstad tot max. 2 bouwlagen,
  - duidelijke keuze i.f.v. gehanteerde materiaalgebruik

#### ■ Concrete implementatie binnen rup :

Op basis van voorgaande, wordt tussen de geselecteerde panden het volgende onderscheid gevoerd :

#### (1) stadslandschappelijk erfgoed i.f.v. behoud

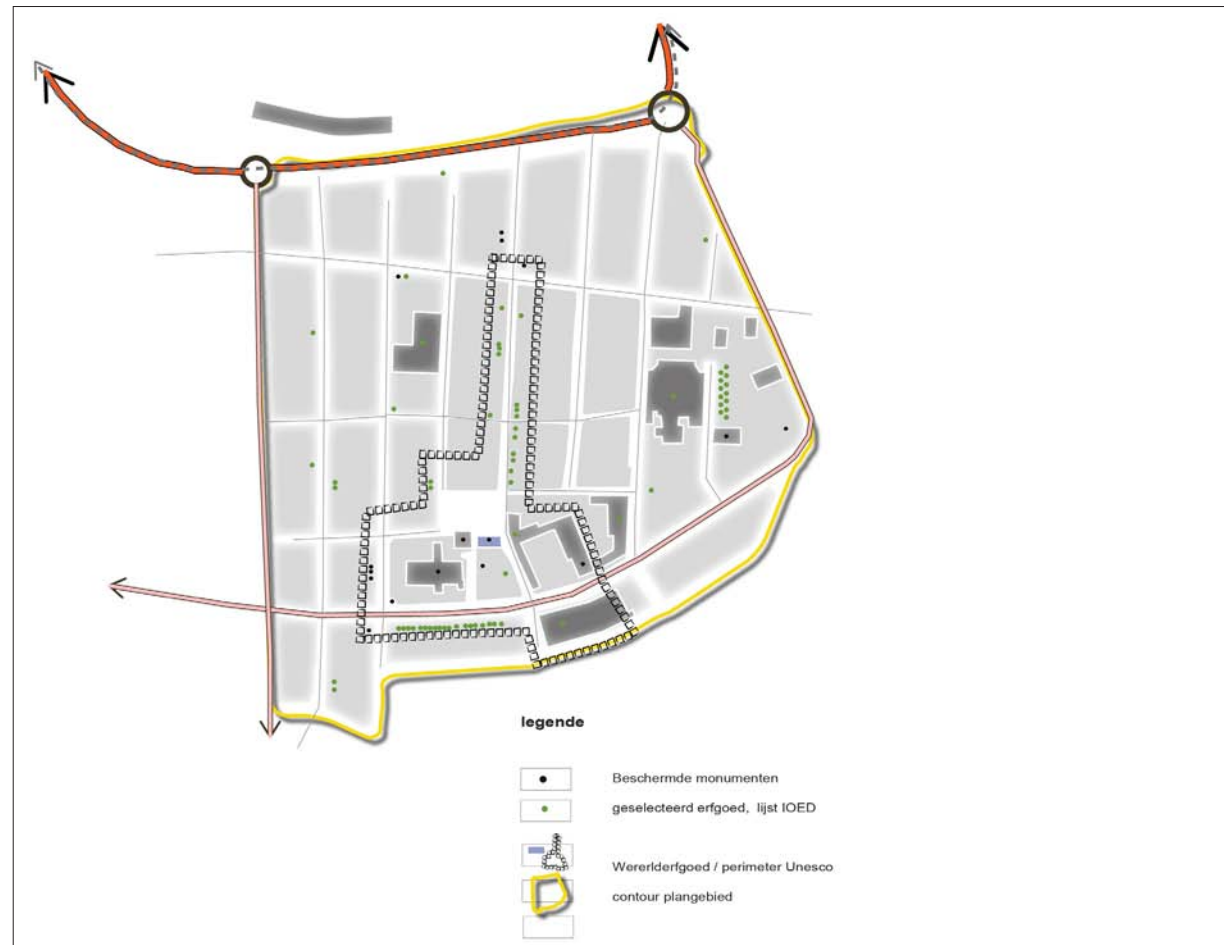
Hiertoe behoort :

- Het bouwkundig erfgoed, opgenomen binnen de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed IOED.
- De gehelen t.h.v. het Marktpllein en rond het Unesco Werelderfgoed

-> De gevels en daken kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden. Renovatie, verbouwing of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing. De geveldelen zichtbaar vanaf het openbaar domein dienen maximaal in de oorspronkelijke toestand behouden of hersteld.

Noot : Het erfgoed met een statuut van bescherming (monumenten + Unesco) zijn hierbij niet opgenomen daar hiervoor sectorale wetgeving van toepassing is.

*kaart : overzicht bestaand geïnventariseerd erfgoed (al dan niet beschermd)*



## (2) gebouwen en/of gehelen met ondersteunende stadslandschappelijke waarde

Bijkomende panden werden aangeduid met een unieke stedenbouwkundige samenhang, erfgoed geheel / straatbeeld en waarbij het belangrijk is om de samenhang te behouden. Deze vormen het referentie geheel. Hierbij is de waarde van de stedenbouwkundige structuur of typologie van het geheel/straatbeeld belangrijk. Binnen de voorschriften wordt de wenselijkheid van behoud ingeschreven, waarbij slechts in een aantal gevallen vervanging wordt toegelaten, onder duidelijke randvoorwaarden :

- mits architecturale meerwaarde
- én zonder de stedenbouwkundige en architecturale samenhang te verliezen.

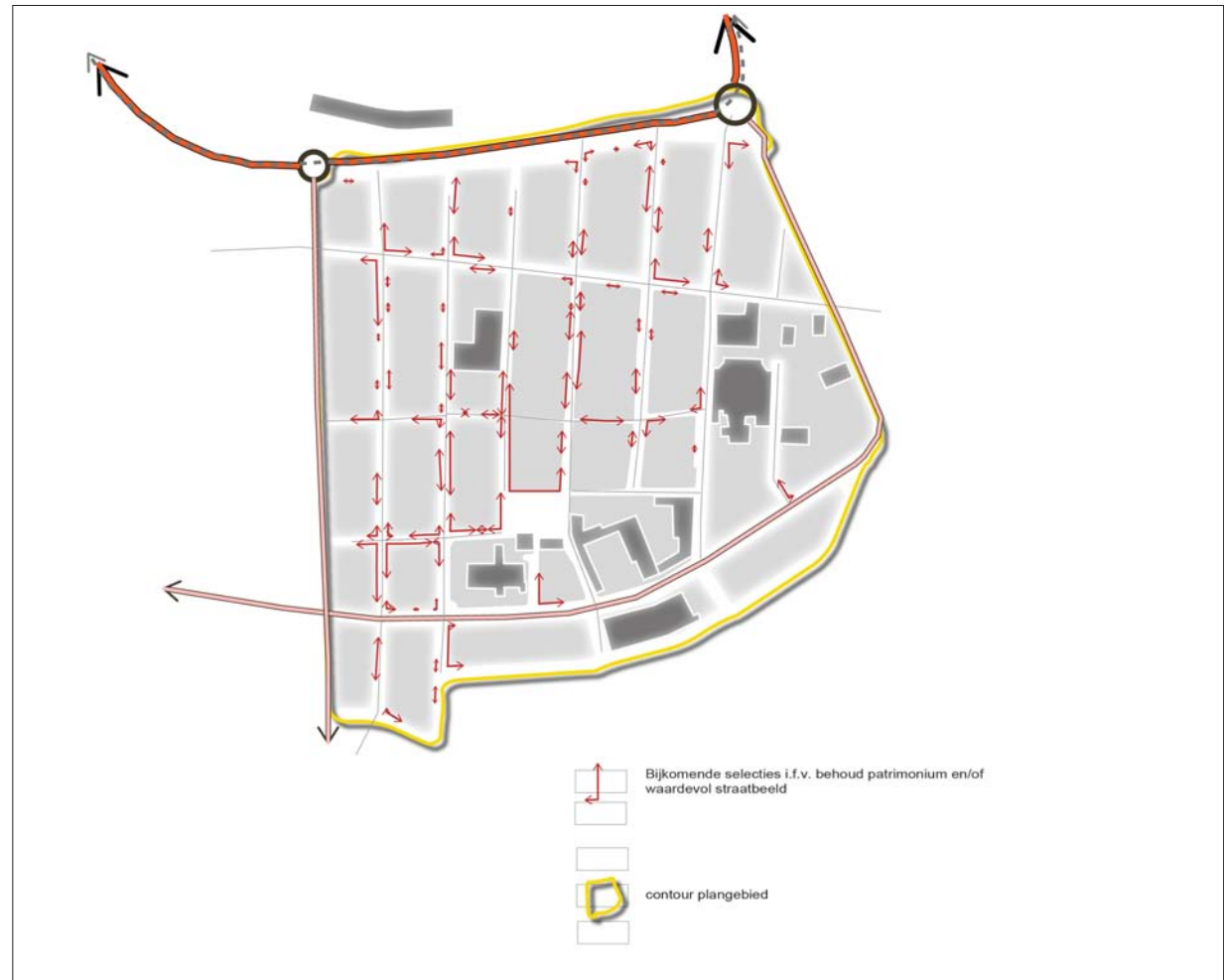
Hierbij worden de panden op het grafische plan puntsgewijs aangeduid i.p.v. de gevelwanden. Op het niveau van de vergunningsaanvraag dient dit nog verder uitgeklaard te worden.

Bijkomende randvoorwaarden bij nieuwbouw :

- Architecturaal geheel : maakt het pand deel uit van een koppelwoning, een spiegelbeeld, een herhaling,...dan vormen deze panden samen het architecturaal geheel / referentiebeeld waarmee rekening dient gehouden te worden.
- Indien de straat een opeenvolging is van een aaneenschakeling van individuele gevels, dan is een integrale afstemming van gabariet (kroonlijst en nokhoogte) t.a.v. de naburige panden niet noodzakelijk.
- Gevelcompositie :
  - Hoogwaardige hedendaagse architectuur
  - het ontwerp dient bij te dragen aan de verticale ritmering van de straatwand

- overwegend baksteenarchitectuur

kaart : overzicht bijkomende selecties binnen het RUP, i.f.v. behoud patrimonium en/of waardevol straatbeeld



principeschets aanpak erfgoed binnen plangebied :







*voorbeeld van een architecturaal geheel t.h.v. de Schoolstraat, bestaande uit herhalingen / spiegelingen*



*voorbeeld van een architecturaal t.h.v. de Hoogstraat, bestaande uit herhalingen / spiegelingen*



*voorbeeld van een referentiegeheel t.h.v. de Lange-straat, vrij heterogeen maar samenhangend beeld.*



## 1.2 Duidelijk kader creëren voor het vergunningenbeleid

In de voorschriften wordt voor al de geselecteerde panden het behoud van de erfgoedwaarden opgelegd. Hierbij is er een groot verschil tussen (1) stadslandschappelijk architecturaal geheel i.f.v. behoud en (2) gehelen met ondersteunende stadslandschappelijke waarde. Voor het eerste staat het behoud maximaal voorop waarbij de sloop expliciet wordt uitgesloten. Voor de gebouwen onder noemer 2 staat eveneens het behoud van het geheel in de eerste plaats voorop, doch wordt sloop niet expliciet uitgesloten. Transformaties zijn mogelijk, op voorwaarde dat de voorgestelde werken het geheel en/of het straatbeeld ondersteunt. In het uiterste geval kan ook de sloop van het relict worden toegestaan, op voorwaarde dat de nieuwbouw een meerwaarde betekent voor het stadslandschap.

**Het vastleggen in de voorschriften laat voor de gebouwen onder noemer twee bijgevolg nog interpretatie open naar de vormelijke vertaling van het samenspel tussen ontwikkeling en behoud.**

**Het omgaan met de erfgoedwaarden moet dus deels bij de vergunningsaanvraag worden beoordeeld.**

Om deze beoordeling op een afdoende manier te kunnen uitvoeren worden voor het geselecteerd patrimonium twee bijkomende hulpinstrumenten ingezet :

- Er zal worden gevraagd aan de bouwheer om een **MOTIVATIENOTA** bij de vergunningsaanvraag te voegen. Deze nota moet voor de nodige uitleg bij het ontwerp zorgen en de waardering van de erfgoedwaarden door de ontwerper verduidelijken en hoe er concreet mee wordt omgegaan.

én

- Er zal bij de beoordeling van de vergunning ook door de omgevingsambtenaar om **ADVIES** worden gevraagd aan **een commissie van deskundigen**. Hierbij wordt er in de voorschriften opgenomen wanneer er door de dienst omgeving om advies zal worden gevraagd, nl.
  - voor één van de selecties rond het bouwkundig erfgoed of hiermee direct aanpalen
  - binnen de perimeter van het Unesco-werelderfgoed

En die betrekking heeft op één van de volgende zaken:

- een verandering aan de straatgevel(s) en/of de bedaking;
- stabiliteitswerken die impact hebben op het uitzicht van het gebouw aan de straatzijde.

**Dit is geen bindend advies, maar wel een hulpmiddel bij de waardering van het erfgoed en de beoordeling van de vergunning.**

## 1.3 Specifieke bepalingen i.f.v. de centrale commerciële hoofdassen.

### Marktstraat / Marktplein en omgeving.

De Marktstraat vormt één van de zeven noord-zuid georiënteerde hoofdassen van het bewaarde middeleeuwse schaakbordpatroon en vormt samen met de Markt als het ware het commerciële zwaartepunt van de stad Nieuwpoort.

De pleinwand bestaat grotendeels uit burgerhuizen afgewisseld met horeca - en kantoorgebouwen, grotendeels opgebouwd uit wederopbouwarchitectuur uit de jaren 1921-1924, bestaande uit gevelwanden van

grotendeels twee bouwlagen met afwisselende traveeën breedte (twee à tien traveeën), onder pannen zadeldaken.

Heel wat van deze panden zijn, mede gelet op het commerciële en publieke karakter, gewijzigd t.h.v. de begane grond. Het Marktplein, samen met de Marktstraat, straalt evenwel een geheel uit met een duidelijke herkenningsswaarde. Hierbij maakt de bestaande handels- en horecafunctie een belangrijk deel uit van de erfgoed - en herkenningsswaarde.

Daarnaast zorgt ook de wederopbouwarchitectuur, ondanks de diversiteit aan verschillende bouwstijlen, voor eenheid in de beleving. Deze panden zijn immers als één geheel in een korte periode geplaatst en worden hierdoor als een ensemble ervaren. Het is deze eenheid die bijgevolg maximaal gevrijwaard dient te worden.

De handels - en horeca functie is, naast een belangrijke ruimtelijke belevingswaarde, tevens een gevaar voor de erfgoedpanden. Om te kunnen voldoen aan de hedendaagse commerciële noden bestaat het gevaar dat de benedenverdiepingen zodanig worden getransformeerd dat de relatie met de bovenliggende verdiepingen en de uiterlijke kenmerken van de architectuur verdwijnt. Panden worden soms opgesplitst of samengevoegd om de nodige ruimte te verkrijgen, zonder rekening te houden met de bestaande perceelsstructuur of ritmering van de straat. Reclamevoorzieningen doen op sommige plaatsen afbreuk aan de beeldwaarde en hebben een negatieve impact op het straatbeeld. Sommige bovenverdiepingen staan leeg, de verscheidenheid aan luifels / terrassen / uitbouwen kan een storend element vormen.

**Het Marktplein, de Marktstraat en omgeving moet zich verder kunnen ontwikkelen als commerciële**

**ele ruimte (in hoofdzaak handel en horeca), deze straat moet evenwel over voldoende ruimtelijke kwaliteit blijven beschikken.** Het behoud van de erfgoedwaarden, maar ook het inzetten op een mix van wonen en handel zijn hierbij belangrijk.

Door het heterogeen karakter van de erfgoedpanden (in het bijzonder t.h.v. de Marktstraat) is het weinig opportuun om algemene vormkarakteristieken expliciet te gaan vastleggen. De gehelen zijn tot op vandaag vrij goed bewaard, de transformaties en verbouwingen zijn veelal terug te vinden op het gelijkvloers waar bij een aantal gevels grondig werd verbouwd i.f.v. de handels -of horeca-activiteit. Er is dus vooral nood aan voorschriften die inzetten op het behoud van de eenheid van de volledige gevel. De gevels van de gelijkvloerse handelsruimtes mogen in hun vormgeving niet los staan van de bovenliggende verdiepingen.

Om de kwaliteit van het straatbeeld te verzekeren dient ook voldoende aandacht besteed te worden aan de vormgeving van de reclame en publiciteit. Reclame met een te grote impact op het gevelbeeld en op de algemene beeldkwaliteit van het straatweefsel dient vermeden te worden. Dit zal concreet op vergunningniveau afgetoetst worden.

#### 1.4 Specifieke bepalingen t.h.v. pleingehelen

De bebouwing rondom een plein heeft een andere samenhang.

De "pleingehelen" worden in het RUP ook aangeduid met een zone in overdruk op de zone voor openbaar domein. Eventuele (ver-)nieuwbouw grenzend aan deze zone in overdruk dient het plein en de bijhorende geselecteerde gebouwen ruimtelijk te ondersteunen.

#### 1.5 specifieke bepalingen opnemen i.f.v. garages

- De geclusterde parkeervoorzieningen worden opgenomen in een specifieke overdrukzone. Hierin worden kwaliteitscriteria opgelegd (verplichting tot groendak en dergelijke bij (ver)nieuwbouw.
- Een aantal straten binnen het plangebied worden gekenmerkt door een opeenvolging van blinde gevels met garagepoorten. Dit is nefast voor het straatbeeld en uitstraling.

I.f.v. individuele garagepoorten wordt het volgende beleid uitgestippeld :

- Geen nieuwe garagepoorten t.h.v. bepaalde assen (bv. de Kaai, de Marktstraat), behoudens indien i.f.v. meer dan 3 voertuigen (onder voorbehoud dat deze niet achter elkaar gestald worden, maar naast elkaar)
- Bepalingen opnemen voor nieuwe garagepoorten :
  - randvoorwaarden opnemen naar breedte gevel;
  - verplichting al dan niet leefruimte op het gelijkvloers;
  - ...

#### 1.6 Inbouwen van voorkeurecht.

Er wordt voorkeurecht ingebouwd voor de stad Nieuwpoort en dit ter hoogte van strategische locaties. Dit zijn veelal de locaties aanpalend aan bestaande eigendommen / activiteiten en dit i.f.v. potentiële uitbreidingen en/of ontwikkelingen. Het gaat concreet over de volgende locaties :

- de percelen rond de site t.h.v. het stadhuis
- de percelen rond site t.h.v. de parking aan de Schipstraat - Arsenalstraat

- de percelen rond het politiebureau in de Langestraat
- percelen rond de site van Bommenvrij/Duveltorre (i.f.v. ontsluiting)
- de percelen rond ciné city, t.h.v. de Valkestraat (i.f.v. ontsluiting en eventuele uitbreidingen)
- t.h.v. artikel 4, zone voor gemeenschapsvoorzieningen, betrekking hebbend op de deelzones A, nl. de bestaande scholencomplexen (dit zijn grote zones en hebben bijgevolg een impact op het stadscentrum).

#### 1.7 Nabestemming voor de bestaande schoolgebouwen

De bestaande schoolsites binnen het plangebied krijgen een nabestemming i.f.v. wonen en activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan het wonen. Een waardevolle en ruimtelijke kwalitatieve transformatie i.f.v. een (gedeeltelijke) herbesteding naar wonen en woongerelateerde functies dient mogelijk te zijn, waarbij nieuwbouw zich volledig dient te integreren in het bestaande te behouden patrimonium.

Op zichzelf staande nieuwbouw zal in hoofdzaak enkel kunnen gerealiseerd worden t.h.v. de deelzone geent op de Langestraat, in de overige deelzone zullen nieuwe ingrepen veeleer beperkt zijn, transformaties i.f.v. herbesteding zal zich vnl. binnen het bestaand patrimonium dienen te situeren, gelet op het erfgoedkarakter. Binnen de voorschriften worden slechts algemene principes ingeschreven, teneinde toekomstige ontwikkelingen niet te hypothekeren. De schaal en de ruimtelijke impact van toekomstige transformaties zal vooral op vergunningniveau dienen afgetoetst te worden.

## 2 concepten

### Nieuwpoort stad : stad met duidelijke structuur en eigenheid

- De binnenstad, voor een groot deel gekenmerkt door ééngezinstypologie, 2 bouwlagen en typische wederopbouwarchitectuur.
- De randzones, combinatie van één- en meergezinswoningen, gekenmerkt door meer densere en hogere bebouwing

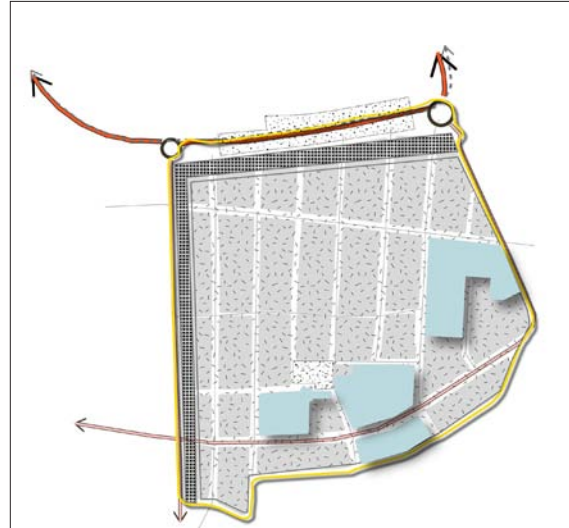
### Nieuwpoort als compacte stad met werelderfgoed en typische wederopbouwarchitectuur

Behoud van de sfeerbepalende waardevolle karakter van de binnenstad staat voorop. Nieuwe ontwikkelingen in de stadskern dienen rekening te houden met de typologie en morfologie van de omliggende bebouwing, veelal waardevol erfgoed en dienen dus in overeenstemming te zijn met de omgeving.

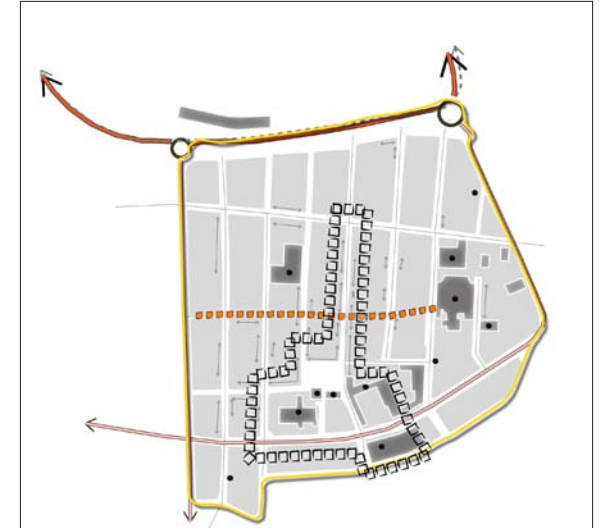
### Nieuwpoort als compacte stad met een attractief handels- en cultuurapparaat

De commerciële uitstraling van het centrumgebied vergroten en opentrekken naar en te linken met de ontwikkelingen rond de Kaai. Stedelijke kernfuncties ontwikkelingsperspectieven geven binnen de centrumzone van Nieuwpoort-stad, nl. de Kaai, de Markt, de Marktstraat en de Langestraat. Hierbij dient een zekere dynamiek te worden toegelaten voor nieuwe functies. De centrumversterkende commerciële assen worden gevormd door de vismijn en Kaai (direct aanpalend aan het plangebied), de Langestraat, de Marktstraat, Oostendestraat, Astridlaan en Willem de Rooiaan.

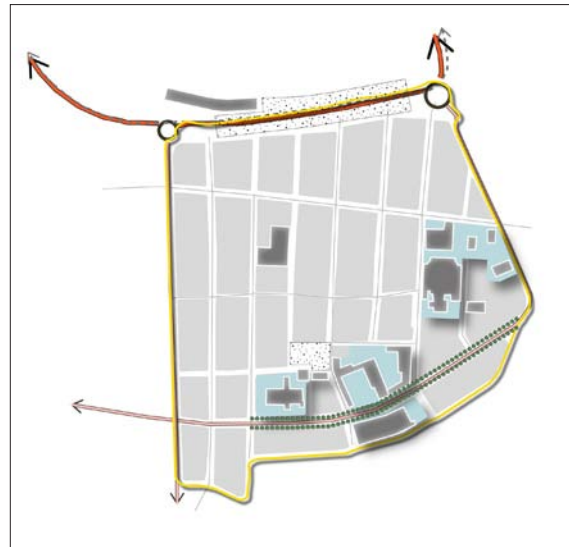
### Nieuwpoort als compacte stad met een waardevol openbaar domein en publieke ruimte



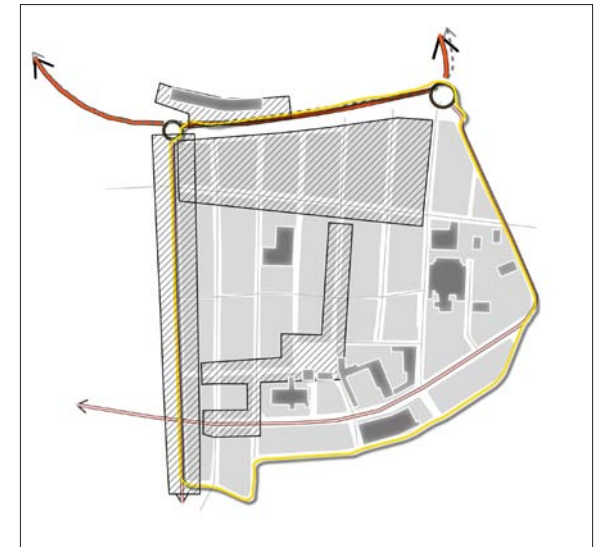
*stad met een duidelijke structuur en eigenheid*



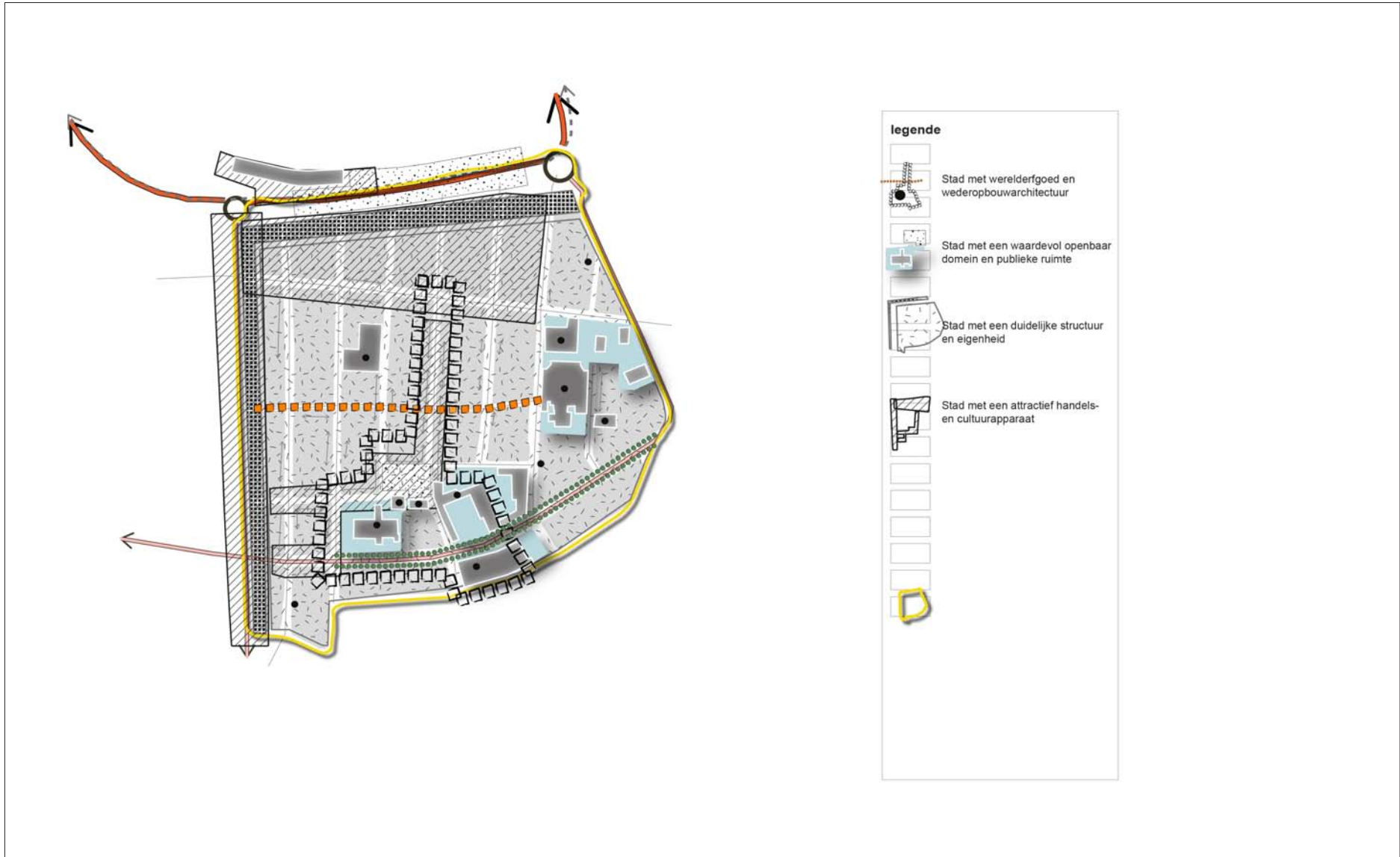
*stad met werelderfgoed en typische wederopbouwarchitectuur*



*stad met een waardevol openbaar domein en publieke ruimte*



*stad met een attractief handels- en cultuurapparaat*



### 3 Vertaling naar bestemmingszones

Uitgaande van de gewenste structuur, het planopzet en de inrichtingsprincipes voor de diverse onderdelen van het plangebied omvat het grafisch plan diverse bestemmingsgebieden.

Voor elk van deze gebieden worden naast de categorie van gebiedsaanduiding de belangrijkste bestemmings-, inrichtings- en/of beheervorschriften aangegeven.

Artikel 1 : Multifunctione zone

Artikel 2 : Centrumzone

Artikel 3 : Zone voor openbaar domein

Artikel 4 : Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (met nabestemming art. 5 'specifieke projectzone')

Artikel 5 : Specifieke projectzone

Artikel 6 : Projectzone site Clarenhof

### 3.1 Artikel 0 : Algemene bepalingen

#### 3.1.1 Bepalingen rond bouwkundig erfgoed

##### ■ stadslandschappelijk erfgoed i.f.v. behoud

##### • Wat ?

De als "waardevol patrimonium" geselecteerde bebouwing op het bestemmingsplan heeft een kunsthistorische, architecturale en/of stadslandschappelijke waarde op niveau van de stadskern. De gevels kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, de dakvorm dient behouden te worden. Het heeft betrekking op de volgende panden :

- alle panden die opgenomen zijn in de inventaris bouwkundig erfgoed, VIOE
- bijkomende panden t.h.v. en rondom het Unesco Werelderfgoed.

##### ■ gebouwen en/of gehelen met ondersteunende stadslandschappelijke waarde

##### • Wat ?

panden met een unieke stedenbouwkundige samenhang, erfgoed geheel / straatbeeld en waarbij het belangrijk is om de samenhang te behouden. Hierbij is vooral de waarde van de stedenbouwkundige structuur of typologie van het geheel / straatbeeld belangrijk.

Binnen de voorschriften wordt de wenselijkheid van behoud ingeschreven, waarbij slechts in een aantal gevallen vervanging wordt toegelaten, onder duidelijke randvoorwaarden :

- mits architecturale meerwaarde
- én zonder de stedenbouwkundige en architecturale samenhang te verliezen.

#### 3.1.2 Opmaak motivatienota / vraag tot advies

Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning die betrekking heeft op een pand binnen de perimeter van het Unesco - werelderfgoed en/of opgenomen is binnen één van de selecties rond het bouwkundig erfgoed of hier direct aanpalend en die betrekking heeft op :

- een verandering aan de straatgevel(s) en/of de bedaking;
- stabiliteitswerken die impact hebben op het uitzicht van het gebouw aan de straatzijde.

dient het dossier voorgelegd te worden aan een door de stad aangeduide adviesorgaan / erfgoedcommissie én dient een motivatienota te worden opgemaakt

(enkel voor de panden die specifiek tot een selectie behoren).

### 3.2 Artikel 1 : multifunctionele zone

- Bestemming : wonen en activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan wonen.
  - wonen : één - en meergezinswoningen
  - activiteiten en voorzieningen : handel, horeca, kantoren, diensten en verblijfsgelegenheden
- Gabariet : max. 3 bouwlagen + max. 2 bouwlagen in het dak (onder de vorm van duplex).
- Terreinbezetting
  - max. 80% i.f.v. de woonfunctie
  - max. 100% i.f.v. hoekpercelen en niet-woonfuncties

### 3.3 Artikel 2 : centrumzone

- Hoofdbestemming :
  - woningen en toerische logies onder de vorm van vakantiewoning, op schaal van het woonweefsel.
  - Ter hoogte van de specifieke overdrukzone is tevens detailhandel, horeca, diensten, kantoren en vrije beroepen in hoofdbestemming toegelaten.
- nevenbestemming worden toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de woonomgeving:
  - kantoren;
  - vrije beroepen;
  - diensten;
  - B&B
  - detailhandel
  - horeca
- Gabariet : max. 2 bouwlagen met dakvolume  
Voor de panden specifiek aangeduid i.f.v. behoud en voor de panden welke hier direct aanpalen,

wordt de kroonlijst - en nokhoogte tevens bepaald door de waardevolle elementen van het gebouw en de omgeving;

- Terreinbezetting
  - max. 80% i.f.v. de woonfunctie
  - max. 100% i.f.v. kleine hoekpercelen en niet-woonfuncties
- Specifieke bepalingen rond :
  - bijgebouwen en scheidingsmuren
  - architecturaal voorkomen en materiaalgebruik
  - voortuinzones
  - dakvorm
  - aansluiting t.a.v. waardevol patrimonium
  - gevelopbouw, alsook bij handels- en horecazaken

### 3.4 artikel 3 : zone voor openbaar domein

- bestemming : openbare wegenis / openbaar domein en daarbij horende nutsinfrastructuur en vrije ruimten.
- De inrichting van het openbaar domein dient het karakter van de stad maximaal te ondersteunen.
- Terrasconstructies i.f.v. horeca en handel zijn toegelaten, op voorwaarde dat op de gelijkvloerse of hogere verdieping handel of horeca is ingericht. Op het ogenblik dat er geen horeca en/of handelsactiviteit meer aanwezig is, dienen de uitbouwen verwijderd te worden.
- Specifieke overdrukzone i.f.v. pleingehelen

### 3.5 Artikel 4 : zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Deze bestemmingszone heeft betrekking op de bestaande schoolgebouwen, cultureel erfgoed en de openbare gebouwen t.h.v. het Marktplein.

Gezien het hier grotendeels betrekking heeft op beschermd patrimonium / waardevol erfgoed, is het behoud van dit erfgoed voor deze zone centraal.

Voor de schoolgebouwen wordt als nabestemming art. 5 gegeven, nl. een bestemming i.f.v. wonen en activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan het wonen.

### Artikel 5 : specifieke projectzone

Dit heeft betrekking op enerzijds de site in het verlengde van de voormalige slachthuisite welke nog niet ontwikkeld is en anderzijds als nabestemming van de huidige schoolgebouwen binnen art. 4

- de site in het verlengde van de voormalige slachthuisite  
De bepalingen cf. het beeldkwaliteitsplan worden hier deels aan afgetoetst, de zone kan ontwikkeld worden i.f.v. wonen (één- en meergezinswoningen) en tevens voorzieningen verwant aan het wonen.
- t.h.v. de nabestemming  
Een waardevolle en ruimtelijke kwalitatieve transformatie i.f.v. een (gedeeltelijke) herbesteding naar wonen en woongerelateerde functies dient mogelijk te zijn. Nieuwbouw op de site is mogelijk, weliswaar volledig geïntegreerd in het bestaande te behouden patrimonium.

### 3.6 Artikel 6 : projectzone site Clarenhof

De zone heeft betrekking op de projectsite t.h.v. Recollettenstraat / Hoogstraat; residentie Clarenhof. Deze site is momenteel in ontwikkeling, de voorschriften zijn hier op afgestemd.



### 1 watertoets

De watertoets is in voege sinds 24-11-2003, de datum waarop het Decreet Integraal Waterbeleid (DIW) in werking trad. Artikel 8 van dat decreet legt de basisprincipes vast voor de toepassing van de watertoets. Op 1-11-2006 trad het uitvoeringsbesluit van de watertoets (goedkeuring VI. Regering op 20-07-2006) in werking. Het besluit bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets, zowel voor vergunningen als voor plannen.

Op 22-01-2015 is een nieuwe aanpassing van het uitvoeringsbesluit in werking getreden.

De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of dat dit zoveel mogelijk wordt beperkt. Als dit niet mogelijk is moeten herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen opgelegd worden. Indien het schadelijk effect niet kan voorkomen worden en ook herstel of compensatie onmogelijk zijn, moet de vergunning geweigerd worden.

Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort.

Sinds 1-03-2012 is de watertoets vereenvoudigd en is er één watertoetskaart, namelijk een gewijzigde kaart met overstromingsgevoelige gebieden.

In een aantal gevallen moet verplicht advies gevraagd worden bij vergunningsaanvragen. Onderhavig plan

kan aanleiding geven tot vergunningsaanvragen waarvoor advies nodig is. Hieronder een overzicht van de selectie die betrekking kan hebben op onderhavig plan, namelijk:

- de vergunningverlenende overheid moet advies vragen aan de adviesinstantie m.b.t. de mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:
  - 1° geheel of gedeeltelijk is gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied;
  - 2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare indien het project afwatert naar een bevaarbare waterloop of een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, of 0,1 hectare bij afwatering naar andere waterlopen;
  - 3° en/of gedeeltelijk gelegen is:
    - binnen de bedding van een bevaarbare of onbevaarbare waterloop;
    - op minder dan 50 meter afstand van de kruin van de talud van bestaande of geplande bevaarbare waterlopen;
    - op minder dan 50 meter van haveninfrastructuur binnen de afgebakende zeehavengebieden;
    - op minder dan 20 meter van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van eerste categorie;
    - op minder dan 10 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van tweede categorie;
    - op minder dan 5 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van derde categorie en van een

- niet-geklaseerde onbevaarbare waterloop in beheer van een polder of een watering;
  - binnen een afgebakende oeverzone;
- 4° en/of een vegetatiewijziging betreft zoals bedoeld in art. 13 van het decreet van 21-10-1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.
- de vergunningverlenende overheid moet advies vragen aan de adviesinstantie indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:
  - 1° een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte van 1 hectare met aanleg van nieuwe wegenis betreft;
  - 2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van de gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare
  - 3° en/of ondergrondse constructies (met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1 meter) bevat die dieper gelegen zijn dan 5 meter of een horizontale lengte hebben van meer dan 100 meter.

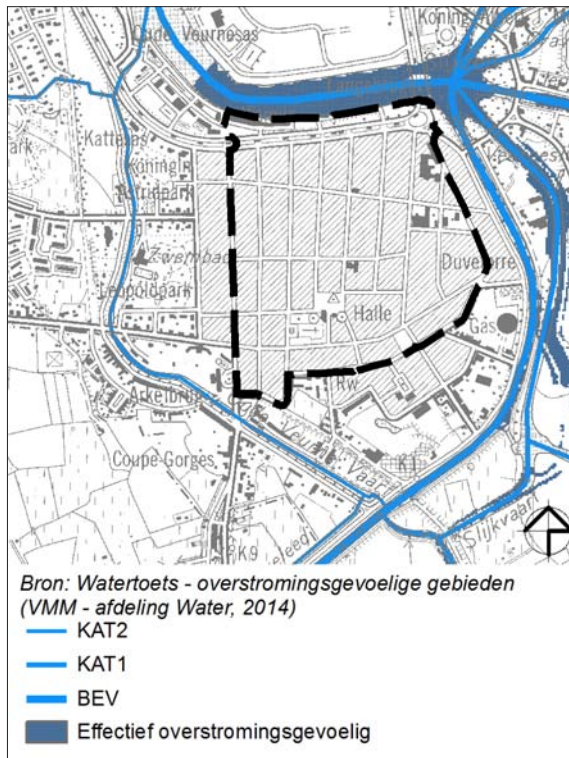
Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen werden volgende elementen in de screening bekeken: de bodemkenmerken (infiltratiemogelijkheden van de ondergrond), de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken.

#### 1.1 overstromingsgevoelige gebieden

De watertoetskaart met overstromingsgevoelige gebieden toont waar er in Vlaanderen overstromingen mogelijk zijn. De kaart maakt een onderscheid tussen effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauw) en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw).

Effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden die recent overstroomd zijn of gebieden die een aanzienlijke kans hebben om te overstromen.

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden waar alleen overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of falen van waterkeringen zoals bij dijkbreuken.



## 1.2 waterloopbeheerders

Niet van toepassing

## 1.3 overstromingsgebieden

- risicozones voor overstromingen: Het Koninklijk Besluit van 28-02-2007 heeft de risicozones voor overstromingen afgebakend. Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.
- Recent Overstroomde Gebieden: Het RUP is niet gelegen in een recent overstroomd gebied (ROG).
- Het volledige plangebied is gelegen in een van nature overstroombaar gebied (NOG), overstroombaar vanuit de zee.

## 1.4 signaalgebieden

niet van toepassing

## 1.5 mogelijke effecten van het plan

- Het gebied is in het woongebied nagenoeg volledig volgebouwd en continu in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw. De bestaande potenties binnen het bestaand juridisch instrumentarium zijn nog niet volledig gerealiseerd.
- Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren, ondergrondse verdiepingen zijn echter niet uitgesloten.
- Er moeten geen aanzienlijk grotere hoeveelheden afvalwater of meer verontreinigd afvalwater verwacht worden dan bij een autonome evolutie van het gebied.
- Er moet geen grotere afvoer van hemelwater verwacht worden dan bij een autonome evolutie van het gebied.

Bijgevolg zijn er geen aanzienlijke effecten te verwachten.

## 2 toetsing aan structuurplan

Het rup is een vertaling van een concrete actie binnen de bindende bepalingen van het GRS, nl.

- Te nemen maatregelen en acties : opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de stadskern van Nieuwpoort
- Het rup beantwoordt o.a. aan de volgende visie-elementen binnen het GRS :
  - Stedelijke kernfuncties ontwikkelingsperspectieven geven binnen de centrumzone van Nieuwpoort-stad, nl. de Kaai, de Markt, de Marktstraat en de Langestraat. Hierbij dient een zekere dynamiek te worden toegelaten voor nieuwe functies, Het bundelen van de stedelijke groenelementen en aandacht voor het publieke domein
  - Er dient rekening gehouden te worden met het architecturaal karakter en de verschijningsvorm van de stad, gevels in nieuwbouw- en renovatieprojecten in de binnenstad dienen qua schaal en architecturaal inzicht in overeenstemming te zijn met de omgeving. **Waardevolle elementen dienen volledig bewaard te blijven.** De inventaris van het bouwkundig erfgoed 'Bouwen door de eeuwen heen' wordt hierbij als leidraad gebruikt.
  - Een externe adviescommissie dient te worden opgericht met als doelstelling om bijkomende gebouwen, los van hogervermelde inventaris, te evalueren en waardevolle elementen bijkomend te behouden.
  - Bij nieuwbouw dient de voorgevel gemoduleerd uitgevoerd te worden (max. 10 m) om de kleinschaligheid te accentueren.
- Binnen onderhavig RUP worden in artikel 1, dus langsheen de Kaai en de Astridlaan 3 bouwlagen

+ 2 bouwlagen in het dak (duplex) toegelaten. Dit lijkt in strijd te zijn met het GRS, waarin vermeld staat dat in het dakvolume slechts één bouwlaag mogelijk is.

Deze afwijking kan gemotiveerd worden, dit gezien:

- de bestaande gerealiseerde toestand binnen het plangebied waarbij verschillende meer-gezinswoningen een tweede bouwlaag in het dakvolume kennen, langsheen de Albert I laan / Kaai zijn er al frequent appartementsgebouwen met 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak vergund;
- recente planinitiatieven, zoals het grup Albert I-laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan alsook het Prup Linkeroever Jachthaven Nieuwpoort, laten eveneens 3 bouwlagen en 2 bouwlagen in het dak toe.
- Binnen onderhavige kunnen in de tweede bouwlaag evenwel geen autonome wooneenheden gerealiseerd kunnen worden, bijgevolg wordt er slechts één woonlaag voorzien.

### **3 tragewegentoets**

Niet van toepassing

### **4 landbouwtoets**

Niet van toepassing

### **5 natuurtoets**

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone.

#### **5.1 habitat en vogelrichtlijngebieden**

Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn vooropgesteld of aangewezen zijn als speciale beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Binnen het plangebied zijn er geen habitat - en vogelrichtlijngebieden gesitueerd, aanpalend aan het plangebied is het habitatrichtlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermouwing en Zwin' gelegen.

#### **5.2 afgebakende natuur- en bosgebieden**

Niet van toepassing

#### **5.3 historisch permanente graslanden**

Niet van toepassing

#### **5.4 biologische waarderingskaart II**

Niet van toepassing

### **5.5 mogelijke effecten m.b.t. het plangebied**

Dit gemeentelijk uitvoeringsplan kan geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van één van de bedoelde gebieden veroorzaken.

In dit geval dient er geen passende beoordeling opge maakt te worden.

### **6 landschapstoets**

Niet van toepassing

### **7 Toetsing veiligheidsrapportage**

Er bevinden zich geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied.

De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.

Er moet geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering.

## OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

### 1 limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven binnen de begrenzing van het plangebied:

#### ■ gewestplan

de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 6/12/76 en latere wijzigingen, zijnde de voorschriften van.

#### ■ verkavelingen

Dossiernummer Gemeente	Dossiernummer Ruimte Vlaanderen	Datum goedkeuring
V038-1	V66/236.050 JD/SV	25/06/1966
V039-1	V67/236.057	28/01/1967
V039-2	5/38016/357.2	25/04/1994
V039-3	5.11/38016/357.3	16/03/1998
V040-1		05/05/1964
V041-1		15/10/1963
V041-2		03/01/1974

V042-1		29/10/1963
V044-1	V66/236.054	13/08/1966
V045-1	V66/236.048	21/05/1966
V045-1		19/10/1968
V047-1		19/10/1968
V049-1	V65/236.027	02/04/1965
V049-2	V65/236.028	02/04/1965
V054-1	V67/236.062	23/12/1967
V054-2	V67/236.062/AS	20/09/1973
V056-1	VK.541.1004	12/03/1979
V108-1	5.00/38016/1050.1	22/10/2007
V123-1		22/07/2014
V124-1		08/09/2015

## RUIMTEBALANS

Een ruimtebalans omvat de wijzigingen van categorieën van gebiedsaanduidingen van de bestemmingsgebieden voor het van kracht worden van het RUP (de bronbestemming) enerzijds en bij het van kracht worden van het RUP (de doelbestemming) anderzijds. De gebiedscategorie van de doelbestemming dient cf. VRCO art. 2.2.3 § 2 aangegeven bij de opmaak van het RUP.

Voor wat betreft de bronbestemming dient een onderscheid te worden gemaakt naargelang de aard van het aanlegplan, dat van toepassing is bij de opmaak van het RUP:

- een RUP;
- het gewestplan;
- een BPA (of APA).

Voor het voorliggende RUP gelden de categorieën van gebiedsaanduiding van bronbestemmingen.

Aangezien de bronbestemmingen wordt bepaald door het gewestplan gelden de categorieën van gebiedsaanduiding, zoals bepaald in VCRO art. 7.4.13.

De afbakening van de bestemmingsgebieden op het gewestplan gebeurde evenwel op een basiskaart (NGI) van de jaren '70, op schaal 1/10.000, waardoor de terrein- en perceelsgegevens van een totaal ander detailleringniveau zijn dan de zeer actuele en gedetailleerde basiskaart, waarop het RUP wordt opge maakt. Bovendien werden in de gewestplannen een aantal bestemmingsgebieden als het ware schematisch afgebakend, o.m. de linten langs wegenis, maar evenzeer grenzen tussen bestemmingsgebieden, als gevolg van onvoldoende kennis van terrein- en eigendomsgegevens.

Een voorafgaandelijke interpretatie van de afbakening van de bronbestemmingsgebieden is dan ook een basisvereiste om tot een correcte ruimtebalans te komen. Voor het plangebied werden dan ook voorafgaand de bestemmingsgebieden, die van toepassing zijn binnen het plangebied geconfronteerd met de feitelijke en eigendomsgrensgegevens op de gedetailleerde en actuele basiskaart.

Bij de interpretatie werd de keuze gemaakt om de Koning Elisabetlaan t.h.v. de, volgens het gewestplan, ambachtelijke zone voor het volledige plangebied mee op te nemen binnen de woonzone.

Bijgevolg valt het volledige plangebied binnen een, volgens het gewestplan, zone voor woongebied.

Dit alles leidt tot de ruimtebalans van het RUP. Onderstaande tabel geeft de wijzigingen aan van categorie van gebiedsaanduiding van de bestemmingszones van het RUP.

bestemmingen voorzien in het Rup Nieuwpoort Stadscentrum			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP									
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen	reservaat en natuur	lijninfrastructuur	gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	recreatie	ontginning en waterwinning	bos
artikel 1 : multifunctionele zone	3ha 02a 70ca	wonen	x									
artikel 2 : centrumzone	18ha 56a 89ca	wonen	x									
artikel 3 : zone voor openbaar domein	11ha 03a 43ca	wonen	x									
artikel 4 : zone voor gemeenschapsvoorzieningen deelzone A deelzone B	5ha 21a 43ca 4ha 02a 91ca 1ha 13a 94ca	wonen	x									
artikel 5 : specifieke projectzone in nabestemming	0ha 53a 13ca 4ha 02a 91ca	wonen	x									
artikel 6 : projectzone site Clarenhof	0ha 63a 40ca	wonen	x									

## REGISTERPLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE

In artikel 2.2.2., §1, 1<sup>ste</sup> lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), is de verplichting opgenomen om percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade- of gebruikerscompensatie, op te nemen in een register, al dan niet grafisch, binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De percelen die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor planbaten en/of bestemmingswijzigingscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP (de bronbestemming), te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien (de doelbestemming).

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens inzake planschade, planbaten en compensaties, houdt ook het in aanmerking komen voor planschade verband met een vergelijking van bestemmingen.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur van de betreffende percelen, noch naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

De bestemmingsvoorschriften worden omgezet naar de aldaar gehanteerde categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding cf. resp. VCRO art. 2.2.3 § 2 voor RUP's en art. 7.4.13 voor gewestplannen.

Op basis van de vergelijking tussen de toegekende categorie van gebiedsaanduiding van het gewestplan, het bestaande BPA of RUP enerzijds en van de bestemmingen in het voorliggende RUP anderzijds wordt nagegaan of delen van het plangebied in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten of bestemmingswijzigingscompensatie. Deze toelichting en het bijhorende grafisch register wijzen enkel de kadastrale percelen aan en visualiseren de bestemmingswijzigingen die mogelijk aanleiding kunnen geven tot een bepaalde vergoedingsregeling of heffing.

### 1.1 planschade

In toepassing van art. 2.6.1 van de VCRO kan onder bepaalde voorwaarden een planschadevergoeding worden toegekend indien op basis van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning tot bouwen of verkavelen of andere cf. art. 4.2.1. vergunningplichtige handelingen, waar dat de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan wel het geval was.

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens, o.m. inzake planschade, houdt het al dan niet in aanmerking komen voor planschade verband met een wijziging van bestemmingscategorie, zoals aangegeven in een bij de richtlijn gevoegde legende.

Binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen geen zones - volgens de richtlijn d.d. 15-03-2012 - aanleiding geven tot dergelijke planschadevergoeding.

## 1.2 planbaten

In toepassing van art. 2.6.4 van de VCRO is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning, althans voor zover geen vrijstelling cf. de bepalingen van art. 2.6.5 van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing.

## 1.3 bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet grondenpandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, omzet naar een zone, die onder de categorie 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt. Ingevolge art. 6.2.4 van het bovenvermelde decreet wordt de compensatie slechts toegekend indien het perceel in het jaar voor het van kracht worden van het RUP, werd geregistreerd in het 'Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem', m.a.w. werd opgenomen in het bestand van de 'landbouwgebruikspcelen'.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een bestemmingswijzigings- of gebruikerscompensatie.

## 1.4 beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.3.1. van het decreet grondenpandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan op een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, via een overdruk betreffende 'ecologisch belang', 'ecologische waarde', 'overstromingsgebied', 'reservaat', 'valleigebied' of een (door de Vlaamse overheid aangewezen) vergelijkbare overdruk, meer beperkingen op het vlak van economische aanwending oplegt dan redelijker wijze moeten geduld worden.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een beschermingsvoorschriften- of gebruikerscompensatie.

### 1 beslissing tot opmaak

Het CBS besliste op 10/05/2016 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Nieuwpoort Stadscentrum.

### 2 onderzoek tot milieueffectrapportage

#### 2.1 verzoek tot raadpleging

Volgende adviesinstanties werden aangeschreven:

- Provinciebestuur West-Vlaanderen
- Ruimte Vlaanderen – APL - West-Vlaanderen
- Onroerend Erfgoed - West-Vlaanderen
- ANB - West-Vlaanderen
- Agentschap Wonen-Vlaanderen
- Waterwegen en Zeekanaal nv
- OVAM

#### 2.2 verzoek tot ontheffing

De beslissing van de dienst Mer inzake ontheffing (zie bijlage) werd genomen op 09/02/2018. De beslissing concludeerde dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

### 3 procedure RUP

#### 3.1 voorontwerp

##### 3.1.1 adviesprocedure

Het voorontwerp is voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Departement Ruimte Vlaanderen, Directie Coördinatie-Werking
- Departement Ruimte Vlaanderen, van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- het Agentschap van het beleidsdomein Omgeving, dat belast is met het beleid inzake Onroerend Erfgoed
- Provinciebestuur W.-VI.
- GECORO
- Agentschap Natuur en Bos
- Agentschap innoveren en ondernemen
- De Lijn
- Agentschap Infrastructuur indien gewestweg / de bevoegde dienst Provincie indien provincieweg

##### 3.1.2 plenaire vergadering

Het plan is besproken op de plenaire vergadering van 27/10/2018.

Verslag : zie bijlage

##### 3.1.3 besprekingen adviezen

Voor een overzicht van de bespreking van de adviezen verwijzen we naar het verslag van de plenaire vergadering.

Belangrijkste aanpassingen na de plenaire vergadering:

#### ■ Advies Gecoro

- Bepalingen rond vergunningsplichtige werken : 'niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning werken uitvoeren aan de voorgevel, voorgeveldakvlak of indien gesitueerd aan de straatzijde'.  
-> Werken zoals het herschilderen van de voorgevel, het schrijnwerk, het vervangen van dakpannen end. worden aanzien als onderhoudswerken mits dezelfde kleur wordt gebruikt als de bestaande kleuren. Hiervoor dient er geen voorafgaandelijke omgevingsvergunning te worden aangevraagd.  
-> Voor uitzichtbepalende veranderingswerken aan voorgevel en/of voorgeveldakvlak dient altijd een voorafgaandelijke omgevingsvergunning te worden aangevraagd.
- Voor artikel 4 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' werd, t.h.v. de bestaande scholencomplexen (deelzone A), een nabestemming doorgevoerd.
- Als nabestemming werden de bepalingen van art. 5 'specifieke projectzone' doorgevoerd, nl. Bestemming : wonen (ééngesinswoningen, meergezinswoningen, zorgwonen, collectieve woonvormen) en activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan het wonen (handel, horeca, kantoren, vrije beroepen en diensten, maar ook kleinschalige ambachten, handwerkateliers,...)
- Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving. Onderhavige principes zijn binnen het rup



vrij algemeen opgevat, teneinde toekomstige ontwikkelingen niet te hypothekeren. De schaal en de ruimtelijke impact van toekomstige transformaties dient dus vooral op vergunningsniveau afgetoetst te worden. In het kader hiervan dient elk onderwerp van omgevingsaanvraag voorgelegd te worden aan de specifieke erfgoedcommissie.

- I.f.v. het optrekken van nieuwe constructies i.f.v. de nabestemming werden volgende voorwaarden ingeschreven :
  - Het behoud van de totaliteit van de gebouwen en/of herstel van de erfgoedwaarden voor de gebouwen op het plan symbolisch aangeduid met een ster, nl. stadslandschapelijk erfgoed i.f.v. behoud.
  - Er een kwalitatieve integratie gebeurt in de bestaande morfologie en het stedenbouwkundige weefsel.
  - vanuit een collectieve benadering, met een totaalconcept, bijdragend aan het collectieve stadsbeeld
  - voldoende integratie van streekeigen groenelementen
  - het zicht op de beeldbepalende gebouwen wordt gevrijwaard;
  - Bepalingen rond parkeren :  
Het parkeren i.f.v. woonontwikkelingen dient steeds collectief georganiseerd te worden. Bij nieuwbouw dient het parkeren maximaal ondergronds georganiseerd te worden. Indien het parkeren bovengronds wordt georganiseerd, dienen deze max. ingegroend te worden, waarbij steeds een deel als publieke parkeerfaciliteit wordt aangewend. Dit dient op vergunningsniveau concreet te worden afgetoetst.

- Nieuwbouw dient een sobere en terughoudende maar hoogstaande architectuur te hebben, die de bakens en erfgoedfunctie van de omliggende gebouwen ondersteunt en versterkt.
- Behoud van de open binnenruimte t.h.v. het Sint-Bernarduscollege, met zicht op de Willem De Rooiaan.
- Behoud van het representatieve en kenmerkende ruimte t.h.v. het straatbeeld aan de Willem De Rooiaan, veroorzaakt door de onbebouwde ruimte tussen de straatzijde en de voorgevels.

#### ■ Advies Omgeving

- Aspect voorkeurecht : werd grotendeels herleid voor de percelen rond de gebouwen die nu reeds eigendom zijn van de stad + voor de percelen in nabestemming (schoolgebouwen binnen art. 4) (dus niet meer voor het volledige plangebied)

#### ■ Advies provincie

Voornaamste aspecten :

- Het begrip 'kleine' hoekpercelen i.f.v. 100% bebouwing gelijkvloers, onder art. 1.2.2 en 2.2.2. werd gespecificeerd naar max. 125 m<sup>2</sup>.
- De monumenten werden in de voorschriften specifiek benoemd, gezien deze op het grafisch plan staan aangeduid. Hierbij werd verwezen naar de vigerende wetgeving omtrent monumenten.
- De overgangsbepalingen werden onder art. 0.4, niettegenstaande de provincie deze nog te ruim vindt, behouden.  
Gebouwen, inbegrepen meergezinswoningen, die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften maar die decretaal

vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen worden gerestaureerd, verbouwd en herbouwd, doch binnen het bestaande volume en met maximum hetzelfde aantal woongelegenheden en bouwlagen.

Het maximaal aantal bouwlagen binnen de bestemmingszone blijft evenwel van toepassing bij herbouw of vervangende nieuwbouw.

-> Door het gabarit evenwel te beperken naar 2 bouwlagen, wordt de uitstraling en dergelijke al deels gerealiseerd en wordt de druk voor nieuwbouw deels gekanaliseerd.

- Er werd een max. percentage ingeschreven i.f.v. de toegelaten nevenbestemming.  
-> de nevenbestemming neemt maximum 40% van de totale vloeroppervlakte in. Een nevenbestemming zonder aanwezigheid van de respectievelijke hoofdbestemming is niet toegestaan.
- Er werden algemene stedenbouwkundige voorwaarden gesteld met betrekking tot parkeren
  - Specifiek werd er bij art. 1 : multifunctionele zone als bij art. 2 : centrumzone gesteld dat niet woonfuncties enkel mogelijk zijn voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en geen abnormale hinder mogen veroorzaken. Abnormale hinder naar de omliggende (woon) omgeving kan ontstaan door:
    - Overmatige slagschaduw waardoor de bezonning van de omliggende percelen grotendeels wordt belemmerd
    - de schending van de privacy, indien de inijk in de omliggende tuinen en/of woningen zo groot is dat er van privacy geen sprake meer is
    - geluids-, geur- en/of stofhinder die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden halen

- mobiliteit- en parkeeroverlast die de leefbaarheid van de woonomgeving aantast
- De opmaak van een mobiliteitstoets wordt opgelegd bij art. 5 'specifieke projectzone', dus ook i.f.v. de nabestemming schoolgebouwen. -> De mobiliteitstoets geldt als een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag. Deze bevat minstens een berekening van de benodigde parkeercapaciteit voor de vergunningsplichtige activiteit en een afweging hoe de ontsluiting en toelevering zal gebeuren.

#### ■ Advies Agentschap Onroerend Erfgoed

- Het behoud van de dakvorm werd verder doorvertaald in de voorschriften voor het bouwkundig erfgoed, alsook het schrijnwerk. Het aspect van schrijnwerk werd mee in de lijst opgenomen rond vergunningsplichtige werken (art. 0.11).

#### ■ Advies AWV

- Specifieke bepalingen rond parkeren en mobiliteitstoets (zie advies Provincie)

#### ■ Andere

- Bestemming art. 2, centrumzone : Deze zone is bestemd voor wonen en toeristische logies onder de vorm van vakantiewoning, op schaal van het woonweefsel, alsook voor gemeenschapsvoorzieningen. Aspect vakantiewoning : op schaal van het woonweefsel : de vakantiewoning mag het normaal functioneren van een woning niet overschrijden. Een richtcijfer is een capaciteit van maximaal 8 personen, dit zal verder afgetoetst worden op niveau van de omgevingsaanvraag. Er kan afgeweken worden tot max. 12

personen onder bepaalde voorwaarden, waaronder :

- cf. de ruimtelijke draagkracht van de omgeving (bv. parkeerplaatsen op eigen terrein)
- goed nabuurschap met de burens wordt gegarandeerd, in het bijzonder naar privacy
- voldoende bewoonbare oppervlakte om het aantal personen kwalitatief te kunnen huisvesten
- voldoende buitenruimte
- Het gebouw met zwarte ster t.h.v. de Sint-Sebastiaanstraat werd in het voorontwerp per abuis aangeduid als zijnde behorende tot de inventaris van het bouwkundig erfgoed, wat evenwel niet correct is. Het gebouw werd recentelijk aangekocht door het bestuur. Een ideale plaats om daar het administratief gebouw in te planten. De zwarte ster werd bijgevolg verwijderd.

### 3.2 ontwerp

#### 3.2.1 voorlopige vaststelling

Het ontwerp is voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 22/02/2018

#### 3.2.2 openbaar onderzoek

Het plan lag ter inzage van 08/05/2018 - 06/07/2018. Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend.

Het advies van de Provincie is voorwaardelijk gunstig, het advies van departement Omgeving is gunstig.

#### 3.2.3 advies GECORO

Conform artikel 2.2.14 § 5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd in zitting van 10/09/2018 de adviezen en bezwaarschriften op het ontwerp ge-

meentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de Gecoro gecoördineerd en behandeld.

### 3.3 definitieve vaststelling

Het ontwerp werd integraal aangepast rekening houdend aan het advies van de Gecoro, zie bijlage. Definitieve vaststelling Gemeenteraad 25/10/2018



BIJLAGE





**RUP NIEUWPOORT STADSCENTRUM**  
**VERSLAG PLENAIRE VERGADERING 27/10/2017**  
*AANGEVULD MET ADVIES AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED*

**27 OKTOBER 2017**

**DOSSIERNR°** 06319  
**VOLGENDE MEETING** -  
**VERSLAGGEVER** Vervaet Katrien  
**BIJLAGEN** Geen

A = AANWEZIG VO = VERONTSCHULDIGD AFW = AFWEZIG (ZONDER KENNISGEVING)

NAAM	AFDELING / FUNCTIE	STATUS
Geert Vanden Broucke	Burgemeester stad Nieuwpoort	A
Damian Rommens	Waarnemend stedenbouwkundig ambtenaar stad Nieuwpoort	A
Els De Meester	Provinciebestuur Vlaanderen	A
Neeltje Westra	Provinciebestuur Vlaanderen	A
Henk Goddemaer	Agentschap Wegen en Verkeer	A
Bert Van Severen	Afdeling R-O West-Vlaanderen	A
Katrien Vervaet	WVI	A
	Agentschap Onroerend Erfgoed	VO
	Agentschap Natuur en Bos	VO
	Agentschap Innoveren en Ondernemen	AFW
	Vervoermaatschappij De Lijn	VO
	Departement LNE	AFW

De planintenties voor onderhavig rup worden positief onthaald. De (schriftelijke) adviezen worden kort overlopen.

### **Advies Gecoro**

Het advies van de Gecoro is unaniem gunstig en heeft op enkele punten volgende suggesties weer.

- **Bepalingen rond vergunningsplichtige werken** : de tekst dient het best aangepast te worden naar 'niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning werken uitvoeren aan de voorgevel, voorgeveldakvlak of indien gesitueerd aan de straatzijde'.
- **De opsomming van de verschillende werken dienen als voorbeeld in de toelichtende kolom te worden geplaatst.**
- **Bijkomend dient vermeld te worden dat werken zoals het herschilderen van de voorgevel, het schrijnwerk, het vervangen van dakpannen end. worden aanzien als onderhoudswerken mits dezelfde kleur wordt gebruikt als de bestaande kleuren.** Hiervoor dient er geen voorafgaandelijke omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Voor uitzichtbepalende veranderingswerken aan voorgevel en/of voorgeveldakvlak dient altijd een voorafgaandelijke omgevingsvergunning te worden aangevraagd.
- **Er dient te worden nagedacht over een nabestemming van artikel 4 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen', t.h.v. de bestaande scholencomplexen (deelzone A).** Momenteel is alles woongebied volgens het gewestplan, in het voorontwerp rup worden de scholen specifiek bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Een herbestemming naar woonzone is dus volgens deze intekening bijgevolg niet meer mogelijk. Volgens Els De Meester en Bert Van Severen is het een goede suggestie om na te denken over een eventuele nabestemming. Evenwel dient dit zeer doordacht te gebeuren, er kan op die manier een grote druk ontstaan door de vastgoedsector. Het kan niet de bedoeling zijn dat alles getransformeerd wordt naar wonen zodat er op termijn geen ruimte meer is voor scholen.
- **Volgens de burgemeester is het collegegebouw t.h.v. de Markplein een zeer goede locatie om op termijn iets moois te verwezenlijken. Alles is momenteel in handen van een vzw, bestaande uit een 5-tal personen. Deze kunnen vandaag de dag autonoom beslissen wat ze met de gebouwen zullen doen.**
- **Een waardevolle en ruimtelijk kwalitatieve transformatie en herbestemming binnen deze zone zou moeten mogelijk zijn, waarbij de waardevolle gebouwen blijven behouden, maar waar er bv. achterliggend (t.h.v. de turnzaal) kleine woningen kunnen gecreëerd worden. De open ruimte kan hierbij ontwikkeld worden i.f.v. een groene/open binnenruimte.**
- **Het zijn die voorwaarden die kunnen verankerd worden binnen het rup. De oefening dient te worden gemaakt welke zones er in aanmerking kunnen komen en welke randvoorwaarden/criteria er geïmplementeerd dienen te worden.**
- **Het gebouw 'zaal Cardijn', t.h.v. de Willem De Roolaan, is op het bestemmingsplan foutief aangeduid als monument. Dit gegeven zal aangepast worden.**

### **Advies Omgeving**

- **Aspect voorkooprecht** : momenteel is voor het volledige plangebied voorkooprecht van toepassing. Dit betekent een enorme administratieve last voor de stad (alle adressen moeten nl. aangeschreven worden bij goedkeuring RUP), bovendien kan dit het draagvlak van het rup ondermijnen bij de bevolking. Het kan nl. een financiële impact op de waarde van de gebouwen teweegbrengen. Het voorkooprecht dient dan ook gericht te worden ingezet, bv. rond de gebouwen die nu reeds eigendom zijn van de stad.

### **Advies provincie**

- Het advies wordt beknopt toegelicht. In het bijzonder worden de volgende aspecten aangehaald :
- **De ruimtebalans dient te worden aangevuld met de bijhorende oppervlaktes.**
  - **Het begrip 'kleine' hoekpercelen, onder art. 1.2.2 en 2.2.2. dient gespecificeerd te worden.**
  - **De toelichtende verklaring onder art. 1.1 en 5.1. van het aspect woonfunctie (nl. dat hieronder één- en meergezinswoningen worden bedoeld) dient verordenend te worden opgenomen. Dit gegeven dient eveneens verduidelijkt te worden onder art. 2.**
  - **De aanduidingen die op het grafisch plan worden gebruikt dienen eveneens in de voorschriften te worden voorzien, dit i.f.v. rechtszekerheid en duidelijkheid.**

- De monumenten dienen in de voorschriften te worden benoemd, gezien deze op het grafisch plan staan aangeduid. Hierbij kan verwezen worden naar de vigerende wetgeving omtrent monumenten.
- De zone voor 'specifieke overdruk', meerbepaald onder art. 2 i.f.v. aanduiding geclusterde parkeerplaatsen / garages, dient in de voorschriften duidelijker te worden weergegeven.
- De overgangsbepalingen onder art. 0.4 zijn zeer ruim opgevat, wordt de visie hierdoor niet ondermijnt?  
*Dit moet inderdaad herbekeken worden. Initieel was het de bedoeling om geen meergezinswoningen meer toe te laten in zone 2, het artikel is hierop deels gebaseerd.*  
*Door het gabarit evenwel te beperken naar 2 bouwlagen, wordt de uitstraling en dergelijke al deels gerealiseerd en wordt de druk voor nieuwbouw deels gekanaliseerd.*
- Er dient een max. percentage te worden ingeschreven i.f.v. de toegelaten nevenbestemming, deze is momenteel niet gespecificeerd. Of bv. enkel toelaten op de gelijkvloerse verdieping. Eveneens is het raadzaam om de woonfunctie hierbij te verplichten.
- In art. 1.2.4 is de woonfunctie in het dak toegelaten, waarbij in de tweede bouwlaag geen autonome wooneenheid kan gerealiseerd worden. Er dient te worden verduidelijkt dat de tweede bouwlaag in het dak wordt bedoeld.
- Er worden geen stedenbouwkundige voorwaarden gesteld met betrekking tot parkeren. Gezien er nevenbestemmingen en op sommige assen activiteiten in hoofdbestemming worden toegelaten, is het raadzaam om ook hieromtrent criteria te voorzien.  
*Er is momenteel een belasting op ontbrekende parkeerplaatsen van toepassing, deze bedraagt momenteel 11 793 euro, met een jaarlijkse indexatie van 2%. Het is een beleidsvisie om maximaal in te zetten op geclusterd parkeren t.h.v. de stadstrand. Het stadsbestuur onderzoekt dan ook de piste om een ondergrondse rotatieparking te voorzien onder de Kaai.*  
*De druk binnen het plangebied wordt door de plantintenties van onderhavige rupe sowieso verminderd.*  
*De bestemming van meergezinswoningen wordt ontmoedigd daar de bouwhoogte wordt herleid naar 2 bouwlagen. Behoudens de centrummassen zijn enkel activiteiten in nevenbestemmingen mogelijk. Hierdoor worden grootschalige verkeersgenererende activiteiten moeilijker.*  
*Niettemin dienen er criteria en/of randvoorwaarden ingevoerd te worden, bv. dat er bij mobiliteitsgenererende of grootschalige activiteiten/projecten voldoende parkeerplaatsen dienen te worden voorzien of hoe hiermee dient te worden omgegaan.*
- Dezelfde maatregelen zijn eveneens van toepassing voor de specifieke projectzone, art. 5.
- Aspect verticale gevelritmiek in art. 1.2.7. dient toelichtend verduidelijkt te worden.  
Het wonen in art. 2 dient verduidelijkt te worden : bestemd voor zowel één – en meergezinswoningen? Is het wonen in het dakvolume toegelaten ?  
*Bedoeling is om zowel één- als meergezinswoningen binnen deze bestemmingszone toe te laten, dit gegeven zal verder verduidelijkt worden.*
- De woorden 'bestemd' en 'zone' binnen art. 2 met betrekking tot de voortuinzone dient herschreven te worden.
- Op het kaartje op pag. 34 in de toelichtingsnota ontbreken enkele gebouwen.

#### **Advies Agentschap Wegen en Verkeer**

Het advies wordt beknopt toegelicht. In het bijzonder worden de volgende aspecten aangehaald :

- Naast onderhavige stedenbouwkundige voorschriften gelden eveneens andere vigerende wetgeving, in het bijzonder op openbaar gewestdomeinen. Een extra aandachtspunt zijn de percelen t.h.v. de Kaai (langsheen de N34), ingenomen i.f.v. overdekte terrassen en uitbouwen en welke door het kadaster apart gecreëerde perceeltjes vormen i.f.v. onroerende voorheffing. Stedenbouwkundige aanvragen dienen bijgevolg nog steeds aan deze wetgeving te voldoen, o.a. alle geldende dienstorders met betrekking tot :
  - o terrasuitbouwen op openbaar domein;
  - o publiciteit, uithangborden, reclame en LED-borden;
  - o inrichting perceeltoegang.
- De ontsluiting van gebieden / percelen dient max. plaats te vinden via lokale wegen en bestaande kruispunten op bovenlokale wegen. Indien dit niet mogelijk is, kan het betreffende perceel beschikken over één toegang, volgens een voorgeschreven breedte. Voor percelen aan kruispunten situeert deze toegang zich zo ver mogelijk van het kruispunt. De toegangen worden maximaal gebundeld.
- Er worden binnen het plangebied maatregelen opgelegd rond garages en verhardingen voor autostandplaatsen. Planmatig wordt er evenwel geen alternatief voorzien voor het verbieden van de individuele garagepoorten, het openbaar domein kan op die manier belast worden.

Zoals hierboven reeds aangegeven, is het de bedoeling om bijkomende geclusterde parkeerplaatsen te voorzien buiten de stadsrand. Nieuwe parkeerinritten worden enkel expliciet verboden t.h.v. de Kaai (omdat er hier ook nagenoeg geen zijn), de Marktstraat en dit omwille van beeldkwaliteit en functionaliteit van deze assen. Om blinde gevels met garagepoorten te vermijden, zoals bv. t.h.v. de E. Coppietersstraat, worden bepalingen opgenomen voor nieuwe garagepoorten met betrekking tot breedte gevel, verplichting van een leefruimte op het GV, ... . Er wordt bijgevolg een sturend beleid gevoerd i.f.v. ruimtelijke kwaliteit en behoud eigenheid van de stadskern.

#### **Overige opmerkingen :**

- Het gebouw met zwarte ster t.h.v. de Sint-Sebastiaanstraat werd recentelijk aangekocht door het bestuur. Een ideale plaats om daar het administratief gebouw in te planten. Deze zwarte ster zou daar dus moeten verwijderd worden.  
*De zwarte ster werd er in de eerste plaats geplaatst omwille van de strategische ligging, nl. ter hoogte van de visueel sterk bepalende zichtas naar het Unesco-erfgoed. Het gebouw werd in de tweede plaats per abuis aangeduid als zijnde behorende tot de inventaris van het bouwkundig erfgoed, wat evenwel niet correct is.*  
*Het gebouw op zich heeft evenwel niet veel waarde, mits een sterk architecturaal concept kan daar iets nieuws ingeplant worden. Dit gegeven zal dus aangepast worden.*

#### **Advies Agentschap Onroerend Erfgoed :**

Het advies op het RUP werd door het Agentschap verstuurd op 15/11. Omdat het stadsbestuur maximaal rekening wil houden met dit advies, worden de belangrijkste elementen kort aangehaald. Het RUP biedt een toekomstperspectief voor het bouwkundig erfgoed en gaat verder dan het beschermd erfgoed en het geïnventariseerd erfgoed. Dit wordt door het Agentschap als positief ervaren. Volgende bemerkingen worden aangehaald :

- De feitelijke ruimtelijke en juridische context dienen correct te worden weergegeven, het advies geeft evenwel niet duidelijk weer wat er niet correct werd weergegeven.
- Het aspect van erfgoedlandschappen, zoals wordt vermeld in de toelichtingsnota, is niet aan de orde binnen het RUP.
- Onder de paragraaf stadslandschappelijk erfgoed wordt in de toelichtingsnota vermeld dat de gevels, behoudens bij overmacht, niet kunnen worden gesloopt. Hier wordt ook best het dak bijgevoegd. Het behoud van de dakvorm dient dan ook verder doorvertaald te worden in de voorschriften.
- Het schrijnwerk is zeer bepalend voor het uitzicht van een gevel, en zeker bij wederopbouwarchitectuur. Vanuit het behoud van het straatbeeld en / of gevel is het dus beter om de materiaalkuize van het schrijnwerk niet vrij te laten. Mocht worden ingezet op het behoud van schrijnwerktypes is het dan ook wenselijk om het aspect van schrijnwerk duidelijk mee in de lijst op te nemen onder vergunningsplichtige werken (art. 0.11).

Voor verslaggeving,

Katrien Vervaeet (WVI), 09/11/2017 \_ aangevuld op 23/11.



# DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid  
Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -projecten  
Milieueffectrapportage  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02/553 80 79  
[mer@vlaanderen.be](mailto:mer@vlaanderen.be)  
[www.omgevingvlaanderen.be](http://www.omgevingvlaanderen.be)

Aan het College van Burgemeester en Schepenen  
Marktplein 7  
8620 Nieuwpoort

uw bericht van 1 februari 20178	uw kenmerk	ons kenmerk Omg/MER/SCRPL17210	bijlagen /
vragen naar/e-mail Lieselotte Van Egdome Lieselotte.vanegdom@vlaanderen.be	telefoonnummer 02 553 76 08	datum 9/2/2018	

**Betref: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP “Stadscentrum Nieuwpoort” in Nieuwpoort  
Beslissing plan-MER-plicht**

volgens hoofdstuk II, titel IV van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd, het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007, zoals herhaaldelijk gewijzigd, en artikel 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, B.S. 28 maart 2017

Geachte heer,  
Geachte mevrouw,

Met uw email van 1 februari 2018 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17210 behandeld.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel het karakter van de stad Nieuwpoort te versterken door enerzijds de bestaande beeldkwaliteit van het erfgoed maximaal te houden en anderzijds nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

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

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

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

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be).

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

Sinds 1 mei 2017 is het "decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" in werking. Artikel 25 van het bijhorende "besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen" stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017 kunnen blijven volgen als cumulatief:

1° uiterlijk op 30 april 2017 het verzoek tot raadpleging bezorgd is aan de adviesinstanties;

2° uiterlijk op 31 december 2018 een plenaire vergadering, overeenkomstig de bepalingen van de voormelde codex, zoals deze van toepassing was op 30 april 2017, wordt gehouden.

Aan de eerste voorwaarde is voldaan. Ook aan de tweede voorwaarde moet voldaan worden. Indien uiterlijk op 31 december 2018 geen plenaire vergadering wordt gehouden, moeten de m.e.r.- en RUP-procedure opnieuw gestart worden volgens de geïntegreerde procedure zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals deze van toepassing is sinds 1 mei 2017.

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

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota.

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Lelieur  
Diensthoofd dienst Mer





VERSLAG VERGADERING  
GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING:  
10 september 2018.

A. AANWEZIGHEDEN VERGADERING VAN 13 FEBRUARI 2018:

1. Tegenwoordig:

De heer Harry Dierinck, deskundige - voorzitter;

Mevr. Lieve Donck, deskundige;

De heer Patrick Verbrugge, deskundige;

De heer Etienne Dezeure, deskundige;

De heer Carl Debruynne, middenstandorganisatie;

De heer André Deleu, plaatsvervanger middenstandorganisatie;

Mevr. An Gobert, middenstandorganisatie;

De heer Dominiek Puype, syndicale organisatie;

De heer Hugo Demarcke, syndicale organisatie;

Mevr. Rosanne Bruneel, seniorenorganisatie;

Mevr. Christiane Viaene, seniorenorganisatie;

De heer Geert Defruyt, landbouworganisatie;

Mevr. Sabine Siembrouck, plaatsvervanger van de heer Matthias Priem,  
vertegenwoordiger politieke fractie (N-VA);

De heer Arnel Lemaire, vertegenwoordiger politieke fractie (SPA);

De heer Damian Rommens, secretaris Gecoro;

2. Verontschuldigd:

De heer Yves De Jonckheere, middenstandorganisatie;

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

3. Afwezig (niet verontschuldigd):

De heer Joseph Van Den Bogerd, vertegenwoordiger politieke fractie (CD & V);

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

4.1. Schepen van Ruimtelijke Ordening:

- de heer burgemeester Geert Vanden Broucke;

4.2. Externe vertegenwoordiger volgens agenda:

4.2.1. Agendapunt Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum:

- mevr. Katrien Vervaet, WVI: urbanist voor het Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum;

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro), bijeengeroepen bij schrijven van 27 augustus 2018 vergadert in de raadzaal van het stadhuis, Marktplein 7, Nieuwpoort, datum zoals hoger vermeld, aanvangend om 19.00 uur.

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

## B. AGENDA:

### **De heer burgemeester geeft aan alle aanwezigen een boekje 'Nieuw Nieuwpoort'.**

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

#### 1. Goedkeuring verslag vorige vergadering dd. 13 februari 2018:

##### 1.1. Inhoud:

Het verslag van de vergadering van 13 februari 2018 werd overgemaakt aan de Gecoro-leden, politieke fracties en het college van burgemeester en schepenen op 15 februari 2018.

Op het verslag van de vergadering werden geen amendementen ingediend.

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

##### "DE NOTULEN VAN DE VERGADERING

Art. 15:

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

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

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

##### 1.2. Advies Gecoro:

**Het verslag van de Gecoro vergadering van 13 februari 2018 wordt unaniem aanvaard, dit omdat in toepassing van art. 15 van het huishoudelijk reglement binnen de 14 dagen na de dag van het opsturen van het verslag geen opmerkingen op het verslag op het secretariaat van de GECORO werden ontvangen.**

## 2. BESPREKING ONDERWERPEN:

### 2.1. Ontwerp Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum: advies verlenen in kader van de bezwaren en opmerkingen van het openbaar onderzoek

#### 2.1.1. Onderwerp:

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

Het is in uitvoering van het GRS, goedgekeurd 09/12/2010, onder richtinggevende en bindende bepalingen: opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de stadskern van Nieuwpoort, met o.a. volgende doelstelling relevant voor het plangebied:

**'Er dient rekening gehouden te worden met het architecturaal karakter en de verschijningsvorm van de stad, gevels in nieuwbouw- en renovatieprojecten in de binnenstad dienen qua schaal en architecturaal uitzicht in overeenstemming te zijn met de omgeving. Waardevolle elementen dienen volledig bewaard te blijven. De inventaris van het bouwkundig erfgoed 'Bouwen door de eeuwen heen' wordt hierbij als leidraad gebruikt. Een externe adviescommissie dient te worden opgericht met als doelstelling om bijkomende gebouwen, los van hogervermeelde inventaris, te evalueren en waardevolle elementen bijkomend te behouden.'**

De Gecoro heeft in vergadering dd. 25 oktober 2017 het ontwerp RUP unaniem gunstig geadviseerd met suggesties.

Een openbaar onderzoek werd gehouden van 8 mei 2018 t.e.m. 6 juli 2018.

Er werden 2 adviezen en 2 bezwaarschriften ontvangen:

Volgende adviezen werden ontvangen:

- advies deputatie West-Vlaanderen dd. 14/06/18 ref. EDM/18/0499-17/15/5186;

- advies Departement Omgeving dd. 20/06/18 ref. 2.14/38016/101.2;

Volgende bezwaarschriften werden ingediend:

- Elia Asset nv dd. 25/05/18;

- mr. Bernard Maenhout dd. 05/07/18;

### 2.1.2. Vraagstelling:

#### 2.1.2.1. Bezwaar Elia:

- Harry Dierinck: in het bezwaarschrift wordt melding gemaakt van het aanwezig zijn van 'optische vezel', doch deze zijn niet weergegeven op het overzichtsplan.

#### 2.1.2.2. Bezwaar Maenhoudt:

- Burgemeester Geert Vanden Broucke: de laatste tijd worden er veel huizen gekocht door (jonge) gezinnen
- Katrien Vervae: de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP voorziet 2 bouwlagen + dak in de centrumzone waardoor het niet meer zo interessant is voor bouwpromotoren.
- Carl Debruyne: er is een tendens dat verschillende jonge mensen woningen kopen in de binnenstad, weliswaar verbouwprojecten.
- Carl Debruyne: er is wel steeds meer een tendens om woningen om te vormen tot **vakantiewoningen. Deze zorgen voor een grote overlast (lawaaï, mobiliteit, ...). B&B en hotels** daarentegen zijn wel interessant voor de binnenstad.
- **Burgemeester Geert Vanden Broucke: met het RUP wordt 'wonen in de stad'** gepromoot.
- Carl Derbruyne: een handelswoning is een handelswoning en de bestemming zou niet mogen gewijzigd worden.
- Sabine Slembrouck: Wat doe je dan als de eigenaar van een handelszaak, na zijn actieve loopbaan, er wil blijven wonen?
- Damian Rommens: andere gemeenten hebben in hun RUP's opgenomen dat in bepaalde straten verplicht een handelszaak dient aanwezig te zijn. Nu merken ze dat verschillende van deze handelspanden in de straat leeg staan.
- Geert Defruyt: in Roeselare verloten ze zelfs een leegstaande winkel (huur van 1 jaar) om zo de leegstand in de straat tegen te gaan.
- Geert Vanden Broucke: de bedoeling is om handelszaken te stimuleren en niet te verplichten.
- Damian Rommens: het opmaken van een adreslijst met blauwe asterix is eigenlijk een momentopname bij opmaak van het RUP. Door de voorschriften van het RUP is het mogelijk dat het gebouw volledig wordt afgebroken en een nieuwbouw wordt gezet dat past in het straatbeeld.
- Katrien Vervae: Potterstraat nr. 12 werd door een cartografische vergissing als één perceel aanzien met het pand ter hoogte van het Marktplein, maar is in feite een afzonderlijk pand. Het pand paalt aan de contour van de perimeter Unesco en werd **tevens aangeduid in het boek 'Nieuw Nieuwpoort'**. Het ware aangewezen deze mee op te nemen in het RUP.
- Sabine Slembrouck: Wie beslist dat het ontwerp past in het straatbeeld?
- Geert Vanden Broucke: Het ontwerp wordt voorgelegd aan de commissie, die een (gemotiveerd) advies geeft aan het college van burgemeester en schepenen.
- Lieve Donck-Tytgat: de actualisatie beperken in tijd.
- Damian Rommens: het is aangewezen om het recent goedgekeurd Hemelwaterplan mee op te nemen in de toelichtende nota van het RUP.
- An Gobert: Enkel bepaalde rolluiken zijn toegelaten? Wat met de veiligheid? Winkels, juweliers? Misschien iets bijvoegen inzake veiligheidsoverwegingen?
- **Carl Debruyne: terrassen, reclame, ... hier zouden er meer controles moeten op** gebeuren.

**Mevr. Katrien Vervae van WWI (urbanist) verlaat de zaal.**

### 2.2. Allerlei:

#### 2.2.1. Gemeentelijke verordening houdende bepaling van de maximum netto handelooppervlakte van kleinhandelsbedrijven:

- De GECORO heeft in vergadering van 13 februari 2018 de gemeentelijke verordening unaniem gunstig geadviseerd.
- De gemeenteraad heeft in zitting van 21 juni 2018 de gemeentelijke verordening definitief aanvaard.

- De deputatie West-Vlaanderen heeft in zitting van 23 augustus 2018 beslist dat er geen aanleiding is om over te gaan tot schorsing van het raadsbesluit.
- De gemeentelijke verordening is verschenen in het Belgisch Staatsblad van 30 augustus 2018.

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

### 3. BERAADSLAGING EN STEMMING ADVIES:

#### 3.1. Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum:

##### 3.1.1. Beraadslaging door GECORO-leden:

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

##### 3.1.2. Advies GECORO:

Het advies van de deputatie West-Vlaanderen dd. 14 juni 2018 ref. EDM/18/0499-17/15/5186 en het advies van Departement Omgeving dd. 20 juni 2018 ref. 2.14/38016/101.2 maken integraal deel uit van het advies van de GECORO



**AANGETEKEND**

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Markt 7  
8620 Nieuwpoort



Sint-Andries, 14/06/2018  
Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP Nieuwpoort stadscentrum

Contactpersoon:  
Els Demeestere

Onze ref.: EDM/18/0499-17/15/5186  
Uw ref.:

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

els.demeestere@west-vlaanderen.be  
Auteur: Neeltje Westra

Bijlagen: -

Geachte voorzitter,  
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Nieuwpoort stadscentrum. Dit RUP werd op 26/04/2018 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwpoort. Het openbaar onderzoek loopt van 8-5-2018 tot 6-7-2018.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Nieuwpoort stadscentrum', opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*

*De stad Nieuwpoort wenst met dit RUP een eenduidig karakter voor het centrumgebied van de stad te creëren. Doordat het hele centrumgebied in het voorliggende RUP zit vervat, zullen nieuwe ontwikkelingen aan dezelfde voorwaarden moeten voldoen. Er wordt hierbij rekening gehouden met de bestaande architectuur en het erfgoed in de stad.*

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

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

**Juridische aspecten van het RUP**

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

### **Overeenstemming met het PRS-WV**

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

In het PRS-WV is de stad Nieuwpoort geselecteerd als hoofddorp. In het PRS-WV staat het versterken van het bestaande kernpatroon als beleidsdoelstelling beschreven. Het is wenselijk om het bestaande nederzettingpatroon te versterken. Daarnaast is het streefdoel om zoveel mogelijk bestaande woningen te behouden en op te waarderen.

Nieuwpoort behoort zowel tot het toeristisch recreatief netwerk kust als tot het landelijk toeristisch recreatief netwerk IJzerstreek. In de provincie bestaat er een sluitend recreatief netwerk waarbij er meer plaats moet zijn voor het uitwerken van de regionale accenten.

Nieuwpoort behoort tot de deelruimte Kust en meer specifiek Westkustruimte. De kustruimte kent een kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling. De badplaatsen, waaronder Nieuwpoort, worden gezien als kralensnoer van multifunctionele, complementaire knooppunten. In het specifieke economische knooppunt Nieuwpoort is er niet alleen ruimte voor kerngebonden activiteiten maar ook voor lokale bedrijven en voor kleinschalige havengebonden bedrijvigheid (toerisme en visserij). De dualiteit tussen industriële en toeristische ontwikkeling moet uitdrukkelijk in rekening gebracht worden; ook hier mag de bedrijvigheid het toerisme niet hypothekeren; een extra stimulering van het aanbodbeleid voor andere activiteiten is niet gewenst (RG biz. 213).

Het voorliggend RUP is in overeenstemming met het PRS-WV.

### **Overeenstemming met het GRS Nieuwpoort**

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

Het stadscentrum van Nieuwpoort wordt gekenmerkt door een compacte en homogene nederzettingstructuur. De stad is opgebouwd in een rasterpatroon en kent, met uitzondering van de torens, een beperkte bouwhoogte van twee of drie bouwlagen. De bebouwing is door de wederopbouw zeer homogeen. In de omgeving van het marktplein en de Willem Deroolaan bevindt zich een rijk patrimonium, getypeerd door cultuurhistorische en architecturaal markante gebouwen. Dit levert een geheel op met een sterke beeldwaarde (Biz. 53).

De beeldbepalende elementen worden opgedeeld in puntvormige elementen, lineaire elementen en vlakvormige elementen. Punt elementen in het plangebied zijn de kerktorens, de stadhallen en de bijbehorende torens en de St. Laurentiustoren. Lineaire elementen in het plangebied zijn de Astridlaan, De koningin Elisabethlaan en de Willem Deroolaan met de bomenrij (Biz. 39). Als knelpunt in het plangebied wordt de verkeersleefbaarheid in de schoolomgeving van de Willem Deroolaan en de Langelaan genoemd (Biz. 55).

Voorliggend RUP is in overeenstemming met het GRS Nieuwpoort.

### **Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP**

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

- De overgangsbepalingen, zoals beschreven in artikel 0.4, zijn nu zeer ruim opgevat, aangezien een bestaand gebouw herbouwd kan worden zonder te voldoen aan de in dit RUP gestelde stedenbouwkundige voorwaarden (met uitzondering van het aantal bouwlagen). Daarmee kan de gewenste structuur waar dit RUP naar streeft ondergraven worden. De overgangsbepalingen dienden daarom best aangescherpt te worden;
- In artikel 1.1, artikel 2.1 en artikel 5.1 wordt toelichtend beschreven dat de woonfunctie gerealiseerd kan worden onder de vorm van eengezinswoningen en meergezinswoningen. Dit dient verordenend opgenomen te worden.

### **Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen**

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

### **Besluit**

Het gemeentelijk RUP Nieuwpoort stadscentrum, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

Overgangsbepalingen worden verder verfijnd

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

Hoogachtend,

Voor de provinciegriffier:

De adviseur,

(get.) Stephaan Barbery



Zitting deputatie dd. 14/06/2018

# DEPARTEMENT OMGEVING

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



uw bericht van contactgegevens  
Julie Dalle  
julie.dalle@vlaanderen.be  
050 24 82 11

ons kenmerk  
2.14/38016/1012

bijlagen  
20 JUN 2018

datum

Betref: NIEUWPOORT, gemeentelijk RUP "Nieuwpoort Stadscentrum" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte,

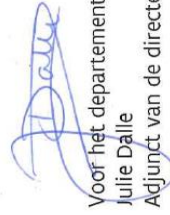
Het ontwerp RUP "Nieuwpoort Centrum" beoogt het creëren van een afwegingskader voor de appreciatie van vergunningsaanvragen binnen het historische waardevolle stadscentrum van Nieuwpoort.

Op 27/10/2017 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 26/04/2018 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 08/05/2018 tot en met 06/07/2018.

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en de hogere beleidskaders. Het wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,

  
Voor het departement,  
Julie Dalle  
Adjunct van de directeur

  
**Vlaanderen**  
is omgeving

pagina 1 van 1

402016 BRFSTD

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

In het advies is duidelijk gesteld dat het RUP in overeenstemming is met het gewenste ruimtelijk beleid vanuit het PRS – WV en in overeenstemming met het GRS.

Volgende opmerking wordt echter nog gesteld:

De overgangsbepaling beschreven in art. 0.4 is nog te ruim opgevat. Een gebouw kan herbouwd worden zonder te voldoen aan de in dit RUP gestelde voorwaarden.

- Aspect definitie van wonen:

Voorstel om dit toch niet verordenend op te nemen, gezien er geen niet-limitatieve opsomming in de verordenende bepalingen kan ingeschreven worden. Op die manier kunnen nieuwe toekomstige woonvormen gehypothekeerd worden indien deze niet vermeld worden in de verordenende bepalingen.

- Aspect overgangsbepalingen:

De overgangsbepalingen dienen strikter te worden opgevat. De voorschriften dienen in die zin te worden herschreven. Voorbeeld :

Gebouwen en constructies die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en waar dit RUP een andere inrichting voor ogen heeft, mogen wat betreft numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Binnen deze gebouwen mag een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, onderhoudswerken, herstelwerken, renovatiewerken en (interne) verbouwingwerken zijn toegelaten.

Bij herbouw of nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden, tenzij anders gespecificeerd in de specifieke voorschriften.

### 3.2.2.2. Advies GECORO over het advies Departement Omgeving:

Volgens het advies is het verenigbaar met het RSV en hogere beleidskaders. Er zijn bijgevolg geen opmerkingen aangaande het ontwerp RUP en het wordt gunstig geadviseerd.

### 3.2.2.3. Advies GECORO over bezwaar Elia Asset nv dd. 25/05/2018:

Beknopte inhoud van het bezwaar

Elia vraagt om rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de Pieter Deswartelaan. Boven en vlakbij de ondergrondse leidingen mag er geen diep wortelende begroeiing komen omdat deze de leidingen kan beschadigen.

In de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsleidingen dienen de wettelijke bepalingen te worden geëerbiedigd.

### Advies GECORO

Het betreft een kennisname van de veiligheidsvoorschriften ter zake, met in bijlage een overzichtsplan van de Elia-installaties. Uit het overzichtsplan kan worden vastgesteld dat de contour van de ondergrondse hoogspanningskabels zich situeert ter hoogte van het openbaar domein rond de Pieter Deswartelaan. De planintensities van onderhavig RUP doen geen afbreuk aan deze richtlijnen. Dit veiligheidsaspect is in hoofdzaak van belang op niveau van een omgevingsvergunning / uitvoering en niet zozeer op RUP-niveau.

### 3.2.2.3. Advies GECORO over bezwaar mr. Bernard Maenhoudt dd. 5/07/2018:

Het bezwaarschrift bevat verschillende onderdelen. Hieronder worden deze onderdelen geadviseerd.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. De inname van woningen door inwijkelingen, ook van eengezinswoningen, is verschillende jaren aan de gang in het centrum van Nieuwpoort. Met als gevolg dat de verkoopprijs verhoogt, waardoor het onbetaalbaar wordt voor de eigen bevolking. Volgens de bezwaargever veroorzaken de strengere normen en beperktere oppervlakte binnen het RUP dat het aankopen en renoveren duurder wordt. De bezwaargever vraagt bijgevolg om bij de motivering van het plan tevens in te schrijven dat het betaalbaar wonen voor de Nieuwpoortse bevolking dient gevrijwaard te blijven.

## Advies GECORO

Het RUP kan niet rechtstreeks inspelen op het aspect 'vrijwaren van het betaalbaar wonen binnen de stadskern Nieuwpoort'. Wel kunnen de stedenbouwkundige voorschriften indirect een invloed hebben op het aspect betaalbaarheid. Bezwaargever suggereert dat onderhavig RUP de betaalbaarheid nog meer in het gedrang brengt, door de strengere normen en beperktere oppervlakte vanuit het RUP.

Voor de binnenstad worden de bouwvoorschriften herleid naar max. 2 bouwlagen en een dak, met een minimum aan oppervlaktebepalingen. Deze minimale oppervlakenormen liggen in de lijn van andere uitvoeringsplannen binnen de gemeente. Door de bouwhoogte te beperken tot max. 2 bouwlagen en door het opleggen van minima rond bewoonbare vloeroppervlakte wordt de informatie naar meergezinswoningen vanuit maximalisatie van een projectontwikkelaar (zoveel mogelijk appartementen op een beperkte oppervlakte) minder interessant. Op die manier wordt de druk van de omzetting van eengezinswoningen naar meergezinswoningen beperkt, waardoor er ook geen exuberante prijzen voor een eengezinswoning worden geboden.

## Beknopte inhoud van het bezwaar

### 2. Aspect historische bebouwing

- Er wordt geen lijst opgenomen met een opgave van de gebouwen die onder de categorie met een blauwe ster vallen. De moeilijke leesbaarheid van het grafisch plan maakt het voor de betrokken eigenaars onduidelijk of het pand al dan niet is opgenomen.
- Het ontbreekt aan objectieve criteria op basis waarvan deze gebouwen werden geselecteerd. Bezwaargever stelt bijgevolg voor om eerst duidelijke criteria op te maken en om de selectie binnen het RUP voorlopig te schrappen. Bezwaargever geeft aan dat de opname aanleiding zal geven tot procedures bij Raad van State met een vernietiging van het integrale RUP tot gevolg.

## Advies GECORO

- Het opnemen van een adreslijst voor de panden met een blauwe asterix:

Deze lijst kan, ter verduidelijking voor de burger, eventueel informatief in de toelichtingsnota worden opgenomen maar is in deze weinig zinvol gelet op het feit dat het openbaar onderzoek reeds is afgelopen. Adresgegevens veranderen in de loop van de jaren, dus een adresenbestand is op korte tijd achterhaald en kan voor verwarring zorgen. Het meest sluitende is de puntsgewijze aanduiding op het grafisch plan, zoals nu werd aangeduid.

Voorstel voor aanpassing:

Gelet op het feit dat het over een immens plangebied gaat, dient de ontwerper vooraleer het plan definitief wordt vastgesteld, nog eens op perceelniveau na te gaan of er geen foutieve percelen werden aangeduid en dit eventueel aan te passen (o.a. door foutieve interpretatie op perceelniveau, **actualisatie waarbij bepaalde panden gesloopt of verregaand verbouwd zijn, ...**). **Dit onder de voorwaarde** dat er geen bijkomende nieuwe panden zullen worden aangeduid, met uitzondering van de Potterstraat nr. 12 (dit pand werd door een cartografische vergissing als één perceel aanzien met het pand ter hoogte van het Marktpllein, maar is in feite een afzonderlijk pand). Het pand paalt aan de contour van de perimeter Unesco en werd tevens aangeduid in het boek 'Nieuw Nieuwpoort'.

- Aspect objectieve criteria:

De stad Nieuwpoort beschikt niet over een gedegen erfgoedinventaris per pand (interieur als exterieur). Er werd bijgevolg gezocht naar een specifieke aanpak binnen het RUP waarbij het behoud wordt nagestreefd, doch waarbij de specifieke waardebeoordeling concreet op vergunningniveau verder dient te worden afgetoetst. Nieuwbouw is bijgevolg nog steeds mogelijk. De selectie maakt evenwel duidelijk aan de vergunningverlener dat deze panden een bepaalde waarde hebben in het straatbeeld en dat een transformatie met de nodige omzichtigheid dient behandeld te worden. Als hulpinstrument wordt hierbij eveneens het advies gevraagd van een externe adviescommissie. Bedoeling van deze selectie is bijgevolg de stedenbouwkundige straatbeeldbepalende kwaliteit en de samenhangende karakteristiek te vrijwaren en niet teniet te doen. De stelling van de bezwaargever dat deze bijkomende selectie gelijklopende gevolgen kent bij de gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed klopt evenwel niet. Behoud is wenselijk, doch nieuwbouw is wel

degeïjk mogelijk. In dat geval dient bijkomend advies gevraagd te worden aan een externe commissie om te kunnen garanderen dat de stedenbouwkundige en architecturale samenhang van het straat(deel) niet wordt verloren. Voldoende flexibiliteit werd ingebouwd in functie van nieuwe ontwikkelingen. De blauwe ster-aanduiding moet opgevat worden als een signaalaanduiding voor de vergunningverlenende overheid dat de aanvraag met de nodige aandacht in functie van de straatbeeldwaarde moet behandeld worden.

#### Beknopte inhoud van het bezwaar

##### 3. Begrenzing multifunctionele zone – centrumzone

Volgens de bezwaargever worden er veel gebouwen aangeduid met een blauwe ster, zonder objectieve criteria.

De bezwaargever stelt zich vragen bij het feit dat de dwarse straten tussen de Langestraat en de Kaai niet opgenomen werden binnen de multifunctionele zone. Hij vraagt om omgekeerd te werk te gaan, nl. om deze zone integraal te bestemmen als multifunctionele zone en de gebouwen met werkelijke architecturale betekenis een centrumfunctie te geven.

De bezwaargever vraagt zich af waarom de Emiel Coppietersstraat en de Koningin Elisabethlaan niet werden opgenomen in het RUP, daar er zich hier ook architecturaal waardevolle gebouwen bevinden en stelt zich vragen bij het centrumstatuut van de Langestraat.

#### Advies GECORO

De bedoeling van het RUP is om de eigenheid maximaal te behouden en te vrijwaren. Ook in de dwarsen/zijstraten tussen De Kaai en de Langestraat bevinden zich waardevolle straatbeeldbepalende straatwanden en is de bouwhoogte voor het grootste gedeelte afgestemd op 2 bouwlagen met hellend dak. Enkel ter hoogte van de randen van onderhavig RUP is het overgrote gedeelte van 3 bouwlagen met dak onder de vorm van appartementen grotendeels gerealiseerd. De afbakening op perceelniveau van de **bestemmingszones 'multifunctionele zone' en 'centrumzone' zijn grotendeels afgestemd** op deze bestaande morfologie. Het is een duidelijke beleidskeuze om een verdere transformatie naar 3 bouwlagen tegen te gaan.

De Emiel Coppietersstraat en de Koningin Elisabethlaan zitten niet in de perimeter van het plangebied. Hiervoor wordt een afzonderlijk RUP opgemaakt (RUP Polderfront).

#### Beknopte inhoud van het bezwaar

##### 4. Andere opmerkingen

- Toelichtingsnota p. 51: Bezwaargever hekelt de formulering uit de toelichtingsnota met betrekking tot het aspect dat de handels-en horeca zaken als een gevaar worden omschreven voor het erfgoed.

- Toelichtingsnota p. 52: in de opsomming van de schoolgebouwen moet er een onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende soorten onderwijs, het overzicht is bovendien niet volledig, als voorbeeld wordt het BUSO Rozenkrans (Potterstraat nr. 8) vermeld.

Volgens de bezwaargever is de nabestemming beperkt tot het wonen in de ruime zin, hij vindt dit te beperkend en haalt het voorbeeld van bv. hotel met ruime parkeermogelijkheden aan. Ook het idee van een galerij in het verlengde van de Marktstraat mag geen aanleiding geven tot het verder leegzuigen van het bestaand handelsapparaat in het centrum, De Marktstraat in het bijzonder.

De aankoop van het gebouw achter het bestaande stadhuis, bevindt zich eveneens in de centrumzone waar het aantal bouwlagen beperkt is tot 2. Beter was te wachten om pas na de goedkeuring van het RUP, om bijkomende stadsdiensten onder te brengen in de aanpalende (leegstaande) schoolgebouwen en lokalen.

#### Advies GECORO

##### Aspect handelszaken:

De voorschriften binnen het RUP laten ruime mogelijkheden toe in functie van handels- en horeca zaken en andere kern-gerelateerde functies. In functie van het behoud van de

straatbeeldbepalende assen, in hoofdzaak ter hoogte van de Marktstraat – Oostendestraat dienen transformaties evenwel met de nodige zorg te worden aangepakt. Het Marktlein, de Marktstraat en omgeving moet zich verder kunnen ontwikkelen als commerciële ruimte (in hoofdzaak handel en horeca), deze straat moet evenwel over voldoende ruimtelijke kwaliteit blijven beschikken. De bestaande kwaliteit is evenzeer belangrijk voor het commerciële aantrekkingskracht van de stad.

#### Aspect schoolgebouwen:

Voorstel voor aanpassing: er zal een onderscheid gemaakt worden in de toelichtingsnota tussen de verschillende soorten onderwijs.

De stelling dat een eventuele herbestemming enkel in functie van wonen staat, is niet volledig correct. De bestemmingsvoorschriften bij de nabestemming (art. 5: specifieke projectzone) zijn vrij ruim en zijn als volgt:

De specifieke projectzone is bestemd voor wonen en activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan het wonen.

Toelichtend: onder wonen wordt het volgende verstaan: ééngezinswoningen, meergezinswoningen, zorgwonen, collectieve woonvormen, voorzieningen die verwant zijn aan het wonen: handel, horeca, kantoren, vrije beroepen en diensten, maar ook kleinschalige ambachten, handwerkateliers,...

De nabestemming is dus niet enkel beperkt tot het wonen, maar ook een hotel kan onder voorwaarden mogelijk gemaakt worden.

Voorstel voor aanpassing: De bepalingen die betrekking hebben op de opmaak van een inrichtingsstudie hebben enkel betrekking op woonfuncties. Dit moet doorgetrokken worden voor alle bestemmingsmatige functies binnen de bestemmingszone.

#### Beknopte inhoud van het bezwaar

5. Opmerkingen t.a.v. de stedenbouwkundige voorschriften:

- Definities : eengezinswoningen : kangeroewoningen mogen hier niet uitgesloten worden, gelet op de oudere bevolking in het centrum en het gegeven dat jongeren langer thuis blijven wonen.

- Onder art. 1, 2.5: uitbouwen van het hoofdgebouw: De uitbouw t.a.v. de achtergevel wordt beperkt tot een open type en max. bouwdiepte van 2 meter. Wat is de architecturale bezorgdheid hiervan ?

- Art. 1, 2.6.: de verplichting van groendaken gaat te ver, gelet op de kostprijs (200 €/m<sup>2</sup>), de stad dient hiervoor een subsidie te voorzien.

- Art. 2, 2.6: aspect materiaalgebruik: crepie, pleisterbezetting en geschilderde gegevens worden niet toegelaten: er zijn heel wat bestaande gevels in dergelijke materialen opgetrokken, pleidooi voor esthetisch realisme. Bezwaargever gaat niet akkoord met het feit dat zijgevels met leien, en pannen het typisch karakter van het straatbeeld verstoren.

- Art. 2, aspect reclame: bezwaargever vraagt zich af of er geen merkreclame meer mag aangebracht worden. Indien dit het geval is, dient dit verduidelijkt te worden. Het verbieden is te verregaand, alsook de passage over rolluiken.

- Art. 3, p. 99: terrasconstructies op het openbaar domein dienen beperkt te worden in oppervlakte, breedte en lengte, zodat de voetpadfunctie primeert. De toegang tot boven- en ondergrondse parkings (betonconstructies en dergelijke) zijn meestal beeldbepalend voor de omgeving en architecturaal niet mooi.

- Art. 5, p. 2.2: aspect mobiliteitstoets : het element van voldoende parking dient mee te worden opgenomen.

#### Advies GECORO

- Aspect kangeroewoning bij definitie onder eengezinswoning:

In alle eengezinswoningen kan zorgwonen, zoals gedefinieerd in de VCRO, georganiseerd worden. Het gaat hier dan over een ondergeschikte woontiteit voor max. 2 personen waarvan één persoon ouder is dan 64 jaar of zorgbehoevend is.

Aangezien in alle bestemmingszones zowel één- als meergezinswoningen kunnen georganiseerd worden, is een kangeroewoning zoals bezwaargever stipuleert, in alle bestemmingszones mogelijk.

Voorstel voor aanpassing:



Onder art. 1 Multifunctionele zone in de toelichtende kolom aanvullen dat onder wonen niet enkel een- en meergezinswoningen wordt bedoeld, maar ook dat onder wonen het volgende wordt verstaan : ééngezinswoningen, meergezinswoningen, zorgwonen, collectieve woonvormen, ..., cf. art. 2.

- Beperken uitbouw achtergevel tot open type en max. 2 meter:

Deze 2 meter wordt gehandhaafd in functie van het garanderen privacy omwonenden, alsook schaduwhinder.

- Aspect groendaken:

Zoals uit de toelichtingsnota blijkt is de aanwezigheid van groenvoorzieningen voor Nieuwpoort Stad heel beperkt, dit in tegenstelling tot de bebouwings- en verhardingscontext.

Het systematisch verharden van de bodem door asfalteren en volbouwen is een van de hoofdoorzaken van de huidige waterproblemen.

Een groendak heeft niet alleen een esthetische functie, maar kan een groot deel van de regenwateroverlast voorkomen en perfect passen binnen de gemeentelijke klimaat adaptatie.

Behalve bepaalde effecten, zoals de opvang van fijn stof, de impact op geluids- en isolatiewaarde, de bijdrage tot de verhoging van de biodiversiteit in een stadsomgeving, is één van de grote voordelen van groendaken hun dubbele invloed op de waterafvoer.

Ze verminderen de totale hoeveelheid afgevoerd regenwater en beperken gelijktijdig het piekdebiet van stortbuien.

Volgende bepalingen werden opgenomen binnen het recent goedgekeurd hemelwaterplan:

### **Groendaken**

**Groendaken hebben een sterk vertragende functie: ze vlakken piekdebieten af en kunnen in de zomer grote hoeveelheden water absorberen en verdampen. Aangezien er op dit moment geen capaciteitsgrek is op de riolering is er geen onmiddellijke aanleiding om groendaken te gaan stimuleren voor bestaande daken door middel van een subsidie.**

**Het is wel zo dat groendaken zorgen voor een betere afkoeling, een (licht) verbeterde luchtkwaliteit en een goede bescherming tegen warmtedoorslag in de zomer. Bovendien is het bestaan en de werking ervan eenvoudig op te volgen, waardoor we wel zouden verplicht maken voor nieuwbouw met platte daken, tenzij er hergebruik wordt voorzien en het gebouw bedoeld is voor permanente bewoning.**

Binnen de voorschriften wordt een groendak maar opgelegd binnen art. 1 bij gelijkvloerse ongebruikte daken en bij het niet-bebouwde dak van parkeergarages (in de specifieke overdrukzone).

Voorstel tot aanpassing:

Eventueel koppelen aan oppervlaktenorm, bv. vanaf 100 m<sup>2</sup>, zodat enkel de grootschalige projecten van een groendak dienen te worden voorzien.

- Materiaalgebruik, aspect crepie en pleisterbezetting end:

Indien behoorlijk vergund of vergund geacht, kunnen bestaande constructies gehandhaafd blijven. Er kunnen evenwel geen nieuwe aspecten in strijd met de voorschriften ontstaan.

Belangrijk is evenwel dat deze bepalingen inzake materiaalgebruik van toepassing zijn voor de bebouwing/wanden zichtbaar/palend aan het openbaar domein. De voorschriften dienen in deze zin dan ook best verduidelijkt te worden, zodat er geen verwarring wordt

**gecreëerd voor bv. achtergevels, interne afwerking van tuimuren of patio's, ...**

Voorstel tot aanpassingen:

Duidelijk specificeren in de voorschriften onder materiaal- en kleurgebruik end. dat de bepalingen rond basismateriaal end. enkel betrekking hebben op constructies waarneembaar/palend vanop/aan het openbaar domein. Schilderwerk en dergelijke moet wel degelijk kunnen aan de binnenzijde van een perceel.

- Aspect reclame:

In de voorschriften is enkel bepaald dat bij het aanbrenge van opschriften en reclamevoorzieningen deze dienen te worden opgevat dat ze zowel naar vormgeving als naar materiaal- en kleurgebruik het architectonisch voorkomen van de gebouwen ondersteunen en er een eenheid mee vormen. Ze zijn bijgevolg beperkt in grootte en ondergeschikt aan het gebouw.

In de voorschriften zijn dus enkel algemene bepalingen opgenomen, het plaatsen van reclame aan de voorgevel end. is, cf. de bepalingen binnen de VCRO, altijd onderhevig aan een omgevingsaanvraag en zal dus steeds specifiek getoetst dienen te worden op het moment van de vergunningsaanvraag.

- Aspect rolluiken:

Dichte gesloten rolluiken verstoren het kwalitatieve straatbeeld en zijn nefast voor het aangename verblijfskarakter van de winkelstraat en dienen vermeden te worden. Voorstel tot aanpassingen:

Bijvoegen dat uitzonderingen enkel toegelaten zijn op basis van verantwoorde specifieke veiligheidseisen.

- Aspect terrasconstructies:

Deze worden op perceelniveau getoetst op het moment van de omgevingsaanvraag en variëren sterk van de plaatselijke context, zoals bezwaargever deels zelf al aangeeft (**breedte voetpad, functie en profiel straat, ligging,...**). **In het RUP is het dus weinig zinvol** om hiervoor al specifieke randvoorwaarden in te schrijven.

- Aspect boven- en ondergrondse parking:

Geen onderwerp van bezwaar.

- Mobiliteitstoets, aspect voldoende parking:

Het RUP voorziet via de bepalingen binnen art. 5.2.2 voldoende garanties dat de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Conform de verordenende voorschriften dient een mobiliteitstoets steeds een berekening te omvatten van de benodigde parkeercapaciteit met een overzicht van de bestaande verkeersstromen en de toekomstige verkeersstromen. Het is dan aan de vergunningverlenende overheid om te beslissen of deze toets correct is en bijgevolg of de omgevingsaanvraag voldoende parkeervoorzieningen aanbiedt. Hierbij is het bv. niet uitgesloten dat de benodigde parkings op een andere site kunnen georganiseerd worden.

Bijkomende suggestie tot aanpassen:

Advies.GECORO

- De min. oppervlaktes i.f.v. wonen in de verschillende bestemmingszones zijn geen

bestemmingsvoorschrift, maar dienen onder de inrichtingsvoorschriften komen te staan.

- Het recent goedgekeurde hemelwaterplan mee op te nemen in de toelichtingsnota van het RUP.

- Verduidelijkingen (toelichtend, niet verordenend) van bepaalde aspecten, bv. wat wordt **bedoeld met 'de architecturale kwaliteit en esthetiek', aspect verticaliteit, ...**

- Verduidelijken/opnemen in de (bestemmings)voorschriften dat onder wonen eveneens uitrustingen behoren zoals tuin, tuinhuisjes, garages/autostalplaatsen end.

- Mobiliteitstoets en inrichtingsplan (indien grootschalig project) niet enkel voorzien voor de specifieke projectzone (art. 5), maar deze ook voorzien voor art. 1, in het kader van de omgevingsaanvraag.

- Art. 5, specifieke projectzone t.h.v. de Kaai : De bebouwing in de leperstraat dienen naar dakvorm dezelfde mogelijkheden te krijgen zoals art. 2. De voorschriften op deze manier aanpassen.

- Aspect garages.

Doordat het algemeen voorschrift n.a.v. het advies van de provincie wordt herschreven, dient de passage onder punt 9 bij voorkeur herschreven te worden, en dit om herbouw/nieuwbouw toch mogelijk te maken voor bestaande garages bij percelen < 6 meter: voorbeeld:

- de breedte zich beperkt tot maximaal 40% van de betrokken gevel/perceel, behoudens voor bestaand vergund geachte garagepoorten bij een perceel < 6 meter.

- maximaal 1 garagepoort of oprit per project, tenzij ontsluitbaar via twee of meerdere wegen.

- er geen afbreuk gedaan wordt aan de beeldkwaliteit van het straatbeeld

- Bij een gevelbreedte van minder dan 6 meter worden geen garagepoorten/ openingen toegelaten, behoudens voor bestaand vergunde of vergunde geachte

garagepoorten / toertitten. Voor grote projecten met een collectieve parking (min. 3) kan hierop een uitzondering worden gemaakt.

- Ontwikkelingen boven bestaande garages (bijvoorbeeld het creëren van nieuwe woonfuncties) zijn enkel toegelaten indien de goede ruimtelijk ordening en het goede

nabuurchap wordt gerespecteerd. (het nemen van lichten en zichten, beginselen over hinder (inkijk, zonlicht en lawaai) end.). Dit dient verder in de voorschriften gespecificeerd te worden (bv. onder algemene inrichtingsprincipes en/of inplanting).

- Aspect uitbouwen van het hoofdgebouw, art. 1 : Er zijn reeds uitbouwen vergund van 1 meter doch iets hoger t.o.v. het voetpad zoals werd bepaald in de voorschriften, voorschriften laten momenteel maar een maximale uitsprong t.a.v. het gevelvlak toe van 60 cm. De voorschriften in die zin aanpassen.

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

De Secretaris GECORO,

De voorzitter GECORO,

Damian Rommens.

Harry Dierinck.

E-mailadres secretariaat GECORO: [stedenbouw@nieuwpoort.be](mailto:stedenbouw@nieuwpoort.be)  
Website Nieuwpoort: [www.nieuwpoort.be](http://www.nieuwpoort.be)



**NIEUW**

**NIEUW  
POORT**





## *NIEUW NIEUWpoort*

---

Nieuwpoort bestaat vandaag de dag uit verschillende stadsdelen met een eigen karakter. Nieuwpoort-Bad met de recente nieuwe toeristische infrastructuur, de plezierhaven en Nieuwpoort-Stad het centrum. Weinig bewoners en toeristen zijn zich bewust van het unieke stedenbouwkundige en architecturale belang van het oude centrum. Het marktplein met het belfort behoren samen met de belforten uit België en Noord-Frankrijk sinds 1999 tot het UNESCO werelderfgoed.

Het stadsbestuur wil dit bewustzijn vergroten en hiervoor een aantal initiatieven nemen. Immers het actueel omgaan met behoud van waardevol erfgoed en respectvol integreren van nieuwe architectuur is een grote uitdaging. Deze brochure is een eerste initiatief. Ze benoemt een aantal kwaliteiten en verduidelijkt de betekenis van het erfgoed in een historische context. Tot slot worden een aantal nieuwe algemene bouwvoorschriften voorgesteld.

*Burgemeester  
Geert Vanden Broucke*

**NIEUWPOORT** 



## *Vandaag en morgen bouwen aan Nieuwpoort*

---

Nieuwpoort-Stad is één de gaafste bewaarde stadsensembles van de wederopbouwarchitectuur van WOII in de Westhoek. De stad werd volledig heropgebouwd vanaf 1922 aan de hand van een vooroorlogs ontwerp van één van de belangrijke wederopbouwarchitecten: Jozef Viérin. Het samenhangend stadsontwerp biedt niet alleen een sterk beeld met een specifieke identiteit, het is nog steeds bepalend voor de verblijfskwaliteit.

De structuur van de stad is vormgegeven door een stedenbouwkundig plan met een raster van hoofd-, en nevenstraten en dwarse voetgangerswegen in dambordpatroon. Dit plan legt tevens pleinen, straat- en binnentuinzichten, portieken met doorkijken, perspectieven en groenaccenten vast. Ook door middel van de architectuur ontstonden volledig samenhangende stadsdelen. Publieke en representatieve gebouwen bevinden zich op de markt en in de hoofdstraten, burgerwoningen en kleinere huizen kenmerken de overige straten. Dit eenvoudig leesbaar patroon wordt van accenten voorzien: stadsboerderijen, winkelpanden, scholen, kloosters, werkplaatsen, een rechtbank en gevangenis, die het leven in de stad symbolisch maar ook reëel vormgeven. Allen zijn ze in een mix van eclectische architectuurstijlen ontworpen.

Nieuwpoort heeft bovendien ook een tuinwijk: een voor die tijd vooruitstrevende arbeiderswoonwijk in modernistische stijl van architect Albert Van Huffel. Deze rijke verscheidenheid en de ruimtelijke kwaliteit bepalen nog steeds de aantrekkingskracht van de huidige binnenstad.

Maar die kwaliteit staat vandaag onder druk want leegstand, hergebruik, afbraak en nieuwbouw horen eveneens tot de normale



▲ (vorige pagina) De typische wederopbouwbaksteen met geel-oranje rode tinten bindt door zijn kleur en formaat verschillende gevels tot een homogeen stadzicht.

▼ Luchtfoto van het historisch centrum van Nieuwpoort. Links de Stadshallen met het belfort, in het centrum de grote markt voor het Stadhuis, en rechts bovenaan de Onze-Lieve-Vrouwekerk. Op de achtergrond zijn de typische rijhuizen van de Willem de Rooilaan met voortuinen en bomenrijen zichtbaar. (2)





gang van zaken in de stad.

Het nieuwe bestuur is zich bewust dat hedendaags wooncomfort, verkeersveiligheid, nieuwe vormen van toerisme, een gedeelde publieke ruimte aan de orde zijn. Maar ze wil in de toekomst deze vernieuwing alleen met respect voor het waardevol patrimonium toelaten. Vandaag bouwen in Nieuwpoort-Stad betekent de identiteit en de authenticiteit van het erfgoed voor de toekomst bepalen.

Het stadsbestuur wil kennis over wederopbouwarchitectuur, nieuwe waardebegrippen en de nieuwe visie op de architectuur van de stad door middel van verschillende initiatieven aanwakkeren. Deze brochure is een eerste in de reeks. Ze duidt de betekenis van het erfgoed in een historische context en stelt een aantal nieuwe algemene bouwvoorschriften op eenvoudige wijze voor.

---

*Katrien Vandermarliere is freelance auteur, samensteller van boeken en tentoonstellingen over hedendaagse architectuur. Zij was als directeur en projectleider tentoonstellingen voor het Vlaams Architectuurinstituut verantwoordelijke voor diverse culturele initiatieven omtrent het belang van architectuur (2002-2014). In 2009 was zij co-editor van de publicatie *Bouwen aan Wederopbouwarchitectuur 1924/2050. Architectuur in de Westhoek, VAI, Erfgoedcel CO7, Provincie West-Vlaanderen.**

◀ *Het belfort van Nieuwpoort, in 2009 tot UNESCO werelderfgoed verklaard.*



▲ *In een levendige stad zijn er ook bomen, ze geven niet alleen een karakter aan de straat, ze zorgen voor wateropvang en bieden schaduw bij warme dagen. Groene assen in een stad hebben ook een ecologisch nut voor vogels en insecten.*

▶ *De Willem de Rooiaan heeft met haar voortuinen en bomenrijen een statig en voornaam aanzicht.*







▲ *Een goed stadontwerp voorziet in publieke ruimte voor gemeenschappelijk gebruik. Een zorgvuldig bemiddelen maakt het open gebied voor eenieder aantrekkelijk. Een marktplein heeft tot op vandaag die flexibiliteit en dat publieke karakter.*

- ▶ *De dwars lopende Ankerstraat die de vijf hoofdassen van het centrum doorkruist is een tracé dat al in de Middeleeuwen bestond en hernomen werd in het stadplan van de wederopbouw.*





◀ *Ook tuinmuren en zijgevels  
bepalen het aanblik van de  
straat.*



## *Nieuwpoort, meer dan uniek*

---

De stad aan de IJzer heeft het meermaals zwaar te verduren gehad. De Eerste Wereldoorlog was rampzalig, de bijna totale vernietiging. Nieuwpoort herrees als een feniks, het puin werd afgevoerd en de heropbouw was niet enkel de zaak van de overheid maar ook van de bewoners van de zwaar geteisterde stad. De wederopbouw werd een project waar het collectief belang naar harmonie primeerde en niet het eng eigenbelang. Nieuwpoort kreeg weer een gelaat waarop men fier kon zijn.

Bij de wederopbouw was men ambitieus en toekomstgericht. Een architect met faam en groot vakmanschap werd aangezocht om Nieuwpoort in een recordtempo weer op de kaart te zetten. De Brugse architect Jozef Viérin (1872-1947) had reeds in 1906 de opdracht gekregen om de stad te verfraaien. Aangezien hij Nieuwpoort door en door kende kreeg hij de opdracht om de wonden van de oorlog te herstellen, om de bewoners opnieuw een kwalitatieve woonomgeving te schenken. Dankzij een samenwerking met andere architecten kreeg de stad op amper een paar jaar tijd de nieuwe grote markt, het stadhuis, de kerk en de lakenhalle met het aanpalend belfort met een hoogte van 35 meter. Met grote creativiteit werd deze opdracht volbracht. Ten onrechte wordt door velen de wederopbouw voorgesteld als het bouwen van een artificieel decor zonder veel waarde. Wie de wederopbouw grondig bestudeert, komt tot de vaststelling dat deze operatie van heropbouw vanuit een grote professionele kennis gebeurde en gedragen werd door de overheid en de bevolking.

Nieuwpoort is uniek, het is de enige stad aan de Belgische kust die een UNESCO monument bezit. In 1999 werden de Belforten in België op de lijst geplaatst van het werelderfgoed. Deze erkenning door de UNESCO is niet zomaar een titel, het is een waardering voor bijzonder

erfgoed dat uniek is in de wereld. Nieuwpoort bezit iets uitzonderlijks als patrimonium dat tot op heden te weinig wordt benadrukt.

UNESCO eist ook het grootste respect voor de directe omgeving van het monument. Het karakter waarin het gebouw zich bevindt moet gerespecteerd worden evenals de materialiteit waarmee nieuwe toevoegingen kunnen worden goedgekeurd. Een schaalbreuk wordt niet getolereerd, is zelfs uit den boze. Het dragen van een UNESCO label heeft duidelijke consequenties.

Belforten zijn niet te vinden in Italië, Engeland of Duitsland. Enkel in Noord-Frankrijk, dat in het verleden behoorde tot Vlaanderen, en in Vlaanderen kan men deze constructies aantreffen. De hoofdreden waarom men de belforten heeft beschermd is niet enkel omwille van de architectuur. Ze zijn uniek in Europa omdat deze bouwwerken niet behoren tot de kerkelijke of wereldlijke macht. Het zijn gebouwen die de kracht en het belang van de burger symboliseren en visualiseren. Bouwkunst is meer dan een constructie, zij drukt de ambitie van een samenleving uit. In de loop der eeuwen werden belforten bewaard en verbouwd. Zoals in Ieper en Veurne werd het Belfort van Nieuwpoort na WO I heropgebouwd. Bij de wederopbouw beseften de overheid en de burger dat Nieuwpoort meer is dan een nederzetting met rechte straten. Men vertrok vanuit een visie om een uniek ensemble dat op een brutale wijze werd kapotgeschoten met de grootste zorg een nieuw leven te geven. Een stedelijke ruïne werd opnieuw een plaats om te leven en te werken. De stedelijke schaal en het prominente gebruik van de gele bakstenen die zo kenmerkend waren voor de stad vóór de vernieling werden gerespecteerd. Nieuwpoort heeft een uniek kader dat erg wordt gewaardeerd door zijn inwoners en de vele toeristen.



*Het marktplein met op de ►  
achtergrond het stadhuis en  
de Onze Lieve Vrouwekerk.*



Het is meer dan een opdracht om het karakter van de Nieuwpoortse binnenstad te bewaren en te koesteren. Ontwikkelaars hebben niet het recht om wat velen ervaren en waarderen als kwaliteit te vernielen door projecten die vertrekken vanuit een schaalbreuk. Respect en waardering voor wat aanwezig is, is geen vorm van nostalgie. Het is het vrijwaren van de specifieke sfeer van deze stad aan onze kust.

De binnenstad van Nieuwpoort is erg gaaf gebleven en in het midden staat een UNESCO monument. Hoeveel steden in Vlaanderen kunnen dergelijke kwaliteiten voorleggen? Het zijn de grootste troeven van Nieuwpoort die te weinig worden ingezet om de stad een grote toeristische uitstraling te geven. De aanwezige stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten zijn een garantie voor goed wonen en verblijven.

Het geheel verprutsen in naam van grof geldgewin is niet toegelaten. Onze toekomstige generaties zullen ons dit aanrekenen. Ontwikkelaars moeten beseffen dat in een stad die met ambitie na 1918 werd herbouwd er andere spelregels zijn, dat er respect wordt gevraagd om dit ensemble te beheren vanuit een groter publiek belang dan vanuit louter kortzichtige economische motieven.

---

*Marc Dubois* (°1950), architect en tot 2015 hoofddocent Faculteit Architectuur KULeuven (Gent & Brussel). Van 1977 tot 1995 lid van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen. Sinds 1992 adviseur voor de Mies van der Rohe Award te Barcelona (officiële tweejaarlijkse architectuurprijs van de Europese Gemeenschap). Publicaties in verschillende vakbladen in België en internationaal.

*[www.marcdubois.be](http://www.marcdubois.be)*



## *De nieuwe bouwvoorschriften*

---

Nieuwpoort Stad is een heropgebouwde stad, met een grote eenheid in materiaalgebruik. De Nieuwpoortse moef is een gele, okerachtige baksteen, die voor details en aflijningen vaak werd gecombineerd met een rode steen. Ook rode bakstenen, of mengelingen van de twee 'bak'kleuren, vallen op in het stadsbeeld.

Dit type van baksteen en zijn diverse coloriet is typisch voor Nieuwpoort. In België, maar ook in het buitenland, zelfs tot in Londen, waar bepaalde wijken met deze steen zijn opgebouwd, spreekt men van Nieuwpoortse baksteen.

Baksteen wordt dan ook het basismateriaal voor toekomstige verbouwingen en nieuwbouw in de binnenstad. Ook zijgevels die boven andere panden uitsteken worden in baksteen afgewerkt. Zijgevels met leien, pannen, of pleister bezetting afgewerkt verstoren het typische karakter van het homogene typische stadsbeeld.

Crepie of pleisterbezettingen op gevels worden niet toegelaten. Bij buiten isolatie van gevels zijn steenstrips aangewezen. Gevels kunnen overigens perfect aan de binnenzijde worden geïsoleerd zodat de originele gevel kan behouden blijven.





Nieuwpoortse daken worden in de toekomst afgewerkt met rode dakpannen. De 'stormpan', een kleinschalige pan, is mits de juiste plaatsing, zeer goed geschikt om te weerstaan aan de hevige kustwinden. Kleine daken, zijkanten van dakkapellen, torenspitsen of andere kleinschalige bouwsels worden afgewerkt met rode leipannen.

De voorschriften voor de dakhellingen voor de hoofdgebouwen zijn in de toekomst identiek. Immers het zijn vooral de uniforme dakhellingen die het typische dakenpatroon van de stad bepalen. Kroonlijsthoogten en richting van dakschilden kunnen wel variëren.





*Puntgevels, dakkappelen en andere dakbouwels zijn kenmerkend voor Nieuwpoort. Let ook op de afwerking van de zijgevel dat boven het naburig pand uitsteekt, bedekt met baksteen.*



*De site Oud Sint-Jan in Brugge toont duidelijk hoe daken van alle maten door dezelfde helling te behouden voor een uniformiteit in het stadsbeeld zorgen.*





De scheiding tussen percelen en voorhoven zijn in baksteenmuren. De muurafwerking aan de kopzijde kan met een bakstenen ezelsrug of schuin geplaatste dakpanafwerking.

De voortuinen, die deel uitmaken van het ontwerp van de straat blijven waar ze aanwezig zijn in de stad behouden. De voortuinmuren vormen er een belangrijk onderdeel van. Het verhogen of privatiseren van de voortuinen door hoge omheiningen wordt niet toegestaan.

Bijgebouwen moeten in de toekomst eveneens worden voorzien van een hellende dakvorm. Dit was een belangrijk onderdeel van de originele architectuur van de wederopbouw. Dit levert niet alleen een extra zolderruimte en/of ruimtelijkheid aan de bijbouw. Het kan eveneens de aanpalende percelen van een betere bezonning voorzien.





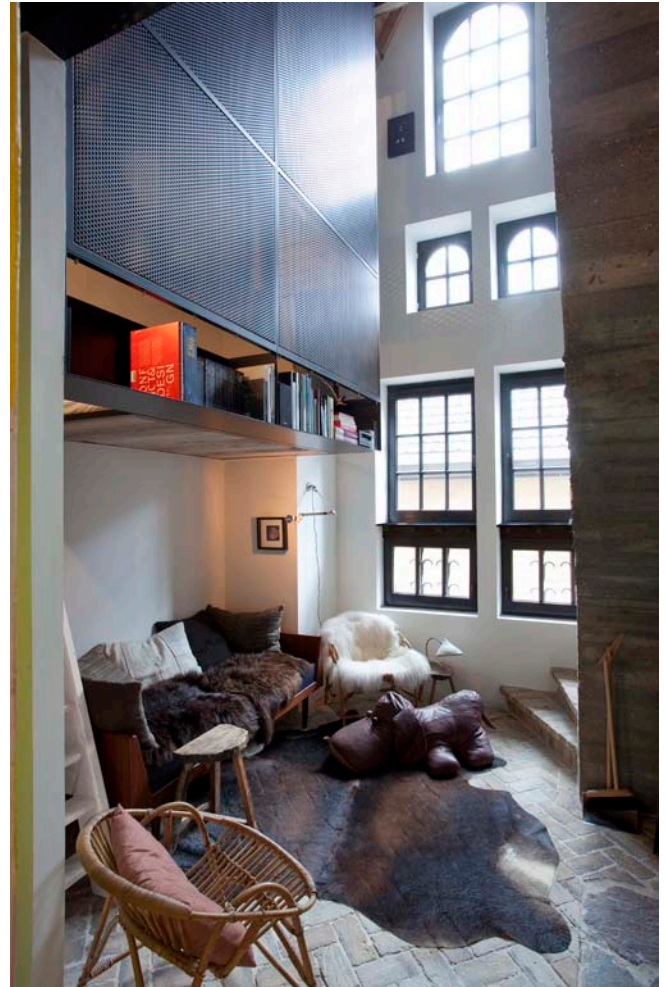


Twintig procent open en onbebouwde ruimte op het perceel zorgt voor een kwalitatieve lichttoetreding en openheid op het achterliggende deel van het perceel. En dit zowel voor woningen als voor commerciële panden. Op die manier wordt een tuin, terras en open ruimte een toegevoegde waarde aan een pand in de stad. Het vrijwaren van de openheid in het binnengebied waar alle gebouwen op uitkijken zorgt voor een groene, rustige en luchtige buitenruimte.



Schrijnwerk in de voorgevels is voortaan in hout. Ruitverdelingen liggen op de liggende kaders, tussen de glasbladen ingewerkte kruisverdelingen worden vermeden. Houten schrijnwerk is overigens zeer goed bestand tegen het kustklimaat. Met de materiaaltoepassing in de achtergevels kan er vrijer worden omgegaan.





Oude panden spreken tot de verbeelding: ze zijn authentiek en maken deel uit van de geschiedenis. Ze stralen een gezelligheid uit door hun kleinschaligheid en op de mens afgestemde maatvoering. Ze genereren een ander soort leven en inrichting van de bebouwde omgeving.

Het eigentijds verbouwen dat rekenig houdt met de bouwfysische eigenschappen en het karakter van het pand maakt dat gebouwen uit het verleden nog steeds bruikbaar zijn. Ze hebben wel degelijk nog een betekenis vandaag. Vandaar dat nieuw en oud kunnen samengaan. Interventies van vandaag met de juiste materiaalkeuze en in verhouding tot bestaande architectuur kunnen inventief en boeiend zijn. Een uitdaging, dat wel, zowel voor de bouwheer, aannemer, architect bouwpromoter en de overheid.







In Nieuwpoort Stad is deze ambitie al ingezet; een aantal café's en restaurant en tal van particulieren realiseerden recent markante herinrichtingen en verbouwingen.





▼ *Hedendaags wonen in een zorgvuldig gerenoveerde visserswoning met respect voor het materiaal, de kleur en de schaal.*



Wist u dat Nieuwpoort de enige Belgische kuststad is die opgenomen wordt in het UNESCO werelderfgoed ?



- Unesco werelderfgoed ■
- Beschermde monumenten ■
- Inventaris erfgoed ■
- Unesco bufferzone ■
- Waardevolle gevels ■
- Waardevolle stadsbeelden ■







## *Colofon*

---

Uitgave op initiatief van  
Geert Vanden Broucke, burgemeester van Nieuwpoort.

Samenstelling en teksten door  
Marc Dubois en Katrien Vandermarliere

Vormgeving  
Nell Buidin

Fotografie  
Bieke Claessens

In samenwerking met Damian Rommens (dienst stedenbouw)

Verantwoordelijke uitgave:  
Geert Vanden Broucke  
Willem De Roolaan 80  
8620 Nieuwpoort

### **Bronnen:**

(1) Pagina 5 - Luchtfoto: Alain Cappelle.

(2) Pagina 32 - Veerle Van Eycken, V-Interieur

### **Meer informatie over wederbouwarchitecturen:**

*De Caigny Sofie (red.), Het Gekwetste Gewest. Archiefvengids van de wederopbouwarchitectuur in de Westhoek, CVAA/VAI, Antwerpen, 2009.*

*Cornilly Jeroen, De Caigny Sofie, Vandermarliere Katrien (red.), Bouwen aan wederopbouw 1914/2050. Architectuur in de Westhoek, Erfgoedcel CO7, Ieper, 2009.*

*Smets Marcel (red.), Resurgam. De Belgische wederopbouw na 1914, Gemeentekrediet, Brussel, 1985.*

*"Inventaris Bouwkundig Erfgoed, Monumenten en landschappen, website: [www.onroenderfgoed.be](http://www.onroenderfgoed.be), website: het Gekwetste Gewest', deelwebsite van [www.wederbouw.be](http://www.wederbouw.be)"*





**NIEUW  
NIEUW  
POORT**

