



STAD NIEUWPOORT RUP SWARTES FABRIEK

JANUARI 2022

startnota

plan.id. RUP_ 38016_214_00013_00001



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk planners

Katrien Vervaet

Ilse Verstraeten

datum

aanpassing | fase

mei - juni 2020

opstart startnota

sep 2020

opmaak startnota

okt 2020

aanpassen startnota

jan 2021

bemerkingen OVAM inzake bodem aanpassen

feb 2021

aanvullen startnota

dec 2021

aanvullen startnota



INHOUD

INLEIDING 9

1	beslissing tot opmaak	9
2	aanleiding en doelstelling tot opmaak van het RUP	9
3	in uitvoering van het GRS	9

SITUERING EN AFBAKENING 11

1	situering en ligging	11
2	afbakening plangebied	11

HISTORISCHE CONTEXT 12

1	algemene ontstaansgeschiedenis van Nieuwpoort-Stad	12
2	aanleg spoorlijn 74, 1 ^{ste} en 2 ^{de} WO	12
3	naoorlogse ontwikkelingen	12

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT 15

1	bestaande ruimtelijke structuur	15
1.1	ruimtelijke context	15
1.2	bebouwingstypologie en morfologie	19
1.3	verkeerskundige structuur	20
1.4	landschappelijke structuur	24
1.5	agrarische structuur	24
1.6	natuurlijke structuur en leefmilieu	25

JURIDISCHE STRUCTUUR 29

1	juridisch kader	29
1.1	gewestplan	30
1.2	RUP's - BPA's	30
1.3	historisch permanente graslanden [HPG]	30
1.4	onroerendergoeddecreet	31
1.5	Vlaams hydrografische atlas	33
1.6	voorkooprecht	33
1.7	landinrichting	33
1.8	gemeentelijke verordeningen	34
1.9	eigendomsstructuur	34
1.10	raadsbesluiten en belastingsreglementen	34
1.11	hemelwaterplan	36
2	vergunningen	36
2.1	verkavelingsvergunningen	36
2.2	milieu-vergunningen	36
2.3	omgevingsvergunningen	36

PLANNINGSKADER 37

1	op vlaams niveau	37
1.1	RSV	37
1.2	woningbouw- en woonvernieuwingsgebied	37
1.3	strategische visie beleidsplan Vlaanderen	38
2	op provinciaal niveau	39
2.1	PRS	39
3	op gemeentelijk niveau	40
3.1	GRS	40
4	mobiliteitsplan	46
5	overige gerelateerde projecten en/of lopende - geplande projecten	47
5.1	strategisch beeldbepalend actieplan polderfront	47
5.2	heraanleg Pieter Deswartelaan	48
5.3	ontwerpend onderzoek	48
5.4	masterplan groene gordel Nieuwpoort	49

SWOT-ANALYSE 51**ALTERNATIEVENONDERZOEK 53****REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD 54**

1	reikwijdte	54
2	detaileringsgraad	54

PLANDOELSTELLINGEN 55**VISIE
CONCEPTEN EN PLANOPTIES 56**

1	richtinggevende concepten	56
2	ontwerpend onderzoek	58
2.1	globale conclusie	65
2.2	simulatie en beeldkwaliteit	66

EFFECTENONDERZOEK 71

1	afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht	71
2	beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma	71
2.1	de ruimtelijke ordening	73
2.2	de biodiversiteit, de fauna en de flora	74
2.3	de energie- en grondstoffenvoorraden	75
2.4	de bodem	76
2.5	de landbouw	78
2.6	het water	79
2.7	de atmosfeer en de klimatologische factoren	83
2.8	het geluid	84
2.9	het licht	85
2.10	de stoffelijke goederen	85
2.11	het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed	86
2.12	het landschap	87
2.13	de mobiliteit	88
2.14	de gezondheid en de veiligheid van de mens	90
2.15	samenhang tussen de genoemde factoren	91
3	relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM	92
3.1	in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben	93

**MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN
FLANKERENDE MAATREGELEN 93**



STARTNOTA

INLEIDING

1 beslissing tot opmaak

Het CBS van Nieuwpoort besliste in zitting van 24|09|2019 de opdracht tot opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan [RUP] Swartes Fabriek te gunnen aan WVI, waarbij in gemeenteraad van 07|11|2019 WVI aangesteld werd als ontwerper van het RUP.

2 aanleiding en doelstelling tot opmaak van het RUP

De stad Nieuwpoort wenst een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor een voormalige, verlaten bedrijvensite alsook voor de site van het stadsmagazijn van Nieuwpoort welke gelegen zijn in woongebied volgens het gewestplan en aansluiten op het dichte kernweefsel van Nieuwpoort-Stad.

De tussenliggende verruigde terreinen, evenals een gedeelte van de bedrijfsgebouwen, maakten vroeger deel uit van de voormalige fabrieksterreinen van Produits Chimiques de Nieuport [PCN], in de volksmond gekend als 'Swartes fabriek'.

Voor de terreinen werd in 2005 een ambtshalve beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er op de terreinen van het voormalige PCN een historische grondverontreiniging aanwezig is en dat het grondwater verontreinigd is. Een bodemsaneringsproject werd opgestart en intussen zijn diverse delen reeds gesaneerd.

Naar de toekomst toe, dient er echter nog op diverse percelen gesaneerd te worden of dient de sanering verder gezet te worden, evenals een monitoring van het grondwater.

Reeds in 2004 werd in uitvoering van het GRS een beeldkwaliteitsplan opgemaakt voor het zgn. polderfront - de zuidoostelijke gordel tussen de Pieter Deswartelaan, de K. Elisabethlaan en de Emiel Coppie-terstraat - en dit i.f.v. een kwalitatieve uitwerking.

De voorbije jaren werden binnen dit zuidoostelijk gelegen kerngebied en dan vnl. de zone tussen de Langestraat en de Pieter Braeckestraat, diverse inbreidings- en reconversieprojecten onder de vorm van meergezinswoningen gerealiseerd.

We stellen vast dat het beeldkwaliteitsplan zijn opzet heeft gemist en er niet in geslaagd is om dit deel van het polderfront op een kwalitatieve manier te laten transformeren. Er zijn eerder kwantitatief en eenzijdig gerichte [tweedeverblijvers], fragmentaire ontwikkelingen tot stand gekomen, dan kwalitatieve ontwikkelingen geënt op en met respect voor de historische structuur van Nieuwpoort-Stad en het omliggend polderlandschap. De negatieve invloeden van deze ontwikkelingen spiegelen zich reeds af;

- een desolate ruimte zonder permanente bewoning en beweging,
- een schaalbreuk met het bestaande, historisch gegroeide weefsel waardoor de identiteit van Nieuwpoort wijzigt,
- door grotere & hogere bouwvolumes worden de zichten vanaf de publieke ruimte richting het omliggende -zowel open als stedelijke- landschap belemmerd,
- op sommige momenten [vakanties,...] generen de appartementen extra verkeersbewegingen waardoor met grote mobiliteitsimpact tot gevolg,
- een ontbrekend betaalbaar woningaanbod voor jonge gezinnen en alleenstaanden,...

Dit alles gaat ten koste van de leefkwaliteit en de leefbaarheid binnen Nieuwpoort-Stad.

Aangezien alle gronden met de bestemming woongebied volgens het huidige juridisch kader in aanmerking komen voor het bouwen van meergezinswoningen, kunnen deze op dit ogenblik hiervoor ook effectief aangesneden worden.

Voor het resterend gedeelte van het polderfront is een meer stringent planinstrument noodzakelijk om de doelstellingen te garanderen. De opmaak van een RUP is noodzakelijk om de ongecontroleerde en te grote groei van het aantal meergezinswoningen gericht op tweede verblijvers, een halt toe te roepen.

Met de opmaak van dit RUP wenst de stad Nieuwpoort de ruimtelijke visie en de krachtlijnen voor een kwaliteitsvolle, ruimtelijke ontwikkeling voor dit gebied vast te leggen zodat het als kader kan dienen voor toekomstige ruimtelijke projectontwikkelingen.

3 in uitvoering van het GRS

Het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de stadskern van Nieuwpoort werd in het bindend gedeelte van het GRS Nieuwpoort opgenomen.

Het planningsinitiatief voor het kerngebied van Nieuwpoort-Stad werd initieel [voorjaar 2016] onderverdeeld in 4 rup'sen: RUP Polderfront, RUP Omgeving Leopoldpark, RUP Nieuwpoort Stadscentrum en een RUP voor de omgeving van de Kaai.

Onderhavig RUP Swartes Fabriek vormt een afsplitsing van het RUP Polderfront. Omwille van het verschil in context, nl. het feit dat het plangebied opgenomen in het afgesplitste RUP Swartes Fabriek niet-ontwikkelde terreinen met ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden betreft t.a.v. reeds ontwikkelde stratenblokstructuren, werd besloten om het initieel vooropgestelde plangebied van het RUP Polderfront, in 2 rup's op te splitsen.

- [1] het RUP Polderfront;
- [2] het RUP Omgeving Leopoldpark;
- [3] een rup voor de ambachtelijke activiteit t.h.v. de Kaai;
- [4] het RUP Nieuwpoort Stadscentrum [BS 22|01|2019];
- [5] het RUP Swartes fabriek: onderhavig plangebied.



plangebied

SITUERING EN AFBAKENING

1 situering en ligging

Het plangebied van het RUP Swartes fabriek is gelegen in Nieuwpoort-Stad, aan de zuidzijde van het historisch kerngebied. Het gebied bevindt zich ter hoogte van het polderfront langs het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke en is hierdoor gelegen op de overgang van de stadskern van Nieuwpoort naar het open polderlandschap.

Het plangebied grenst aan de Frontzate, een voormalige spoorlijn¹ welke groene as² als fietspad ingericht is. De Pieter Deswartelaan, parallel aan het kanaal, is aangeduid als fietssnelweg. Het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke, samen met de Oude Veurnevaart, de Slijkvaart, de Noordvaart en de Koolhofput vormen één van de belangrijkste blauwgroene structuren in het zuidelijk gedeelte van Nieuwpoort.

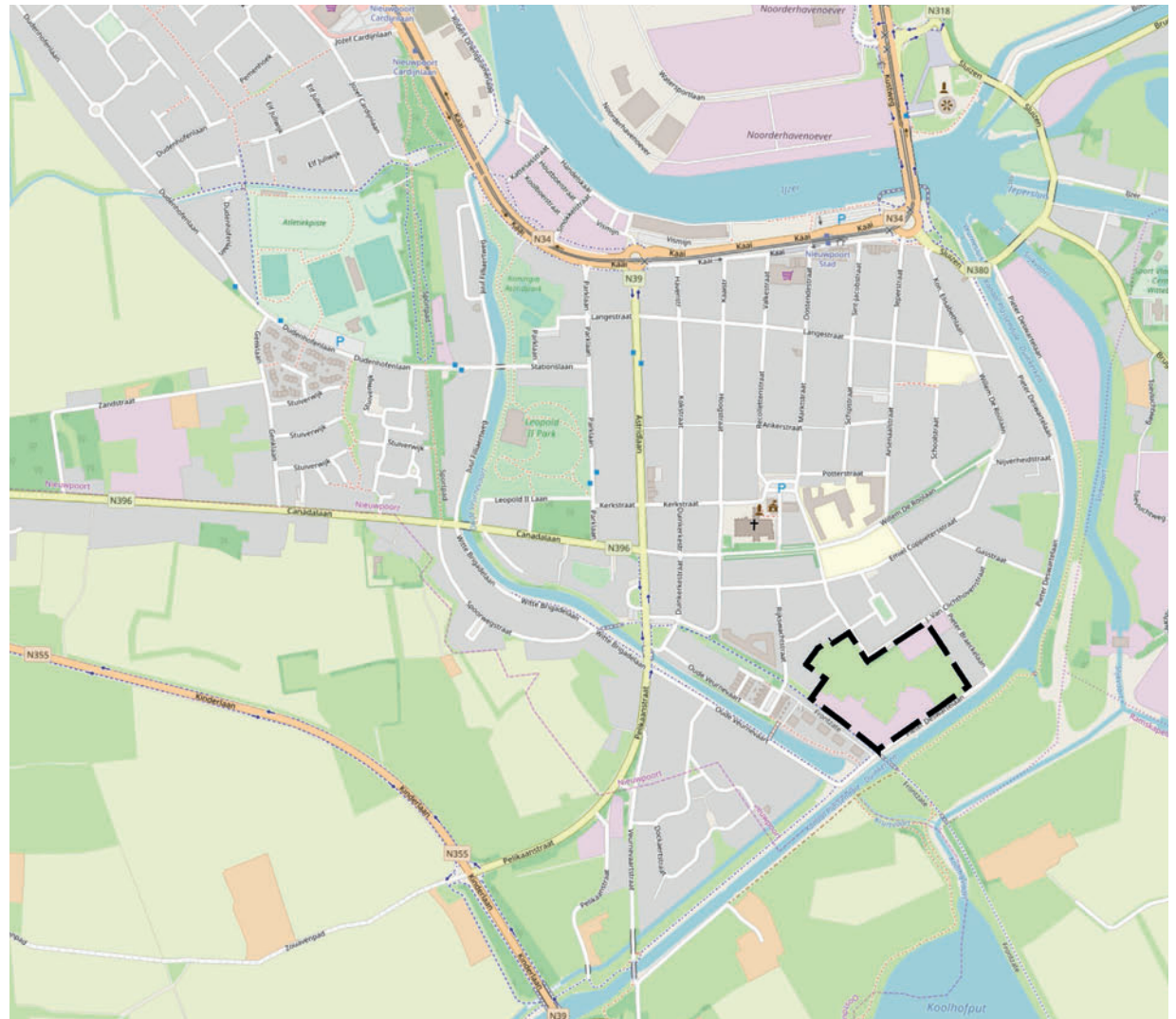
2 afbakening plangebied

Het plangebied met een oppervlakte van ca. 03ha 98a 52ca wordt begrensd door:

- ten noorden: de Justus Van Clichthovenstraat met aanpalende woningen,
- ten oosten: de woningen grenzend aan de Pieter Braeckelaan,
- ten zuiden: de Pieter Deswartelaan met het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke,
- ten westen: de Frontzate; de voormalige spoorlijn 74 tussen Diksmuide en Nieuwpoort, een villa en aangrenzend gesloten bebouwing langsheen de Rijkswachtstraat.

¹ Frontzate beschermd als monument

² Groene assen: recreatieve fiets- en wandelpaden in West-Vlaanderen



situering plangebied t.a.v. Nieuwpoort Stad

HISTORISCHE CONTEXT

1 algemene ontstaansgeschiedenis van Nieuwpoort-Stad

Nieuwpoort is ingeplant op de top van de duin 'Sandeshoved', dat zich van de vroege middeleeuwen tot in de loop van de 12^{de} 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.

Nieuwpoort - novus portus: nieuwe stad - is geen organisch gegroeide, maar een gestichte stad, en wel in 1163, weliswaar ter hoogte van een kleine visser-snederezetting, 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 op het eind van de 13^{de} eeuw zelfs een nieuwe parochie, Sint-Laurentius, tot stand [Termote 1992].

In 1236, na een bloedig conflict over de haringtienden liet de graaf op de zuidoosthoek van de toenmalige vestiging [Potterstraat-Arsenaalstraat] een dwang-

burcht [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 Sclusa, 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^{de} helft van de 17^{de} 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 ³.

2 aanleg spoorlijn 74, 1ste en 2de WO

De spoorlijn nummer 74 tussen Diksmuide en Nieuwpoort werd aangelegd in 1868. Deze spoorwegberm vormt de voormalige frontlinie van de Eerste Wereldoorlog en is om die reden beschermd als monument. De spoorlijn speelde een strategische rol als Belgische verdedigingslinie tegen het Duitse leger. Door de onderwaterzetting van de IJzervlakte met de spoorwegdijk als waterkering in 1914, kon de opmars van de Duitsers gestopt worden. Het gebied tussen de IJ-

³ bron: Agentschap Onroerend Erfgoed 2017: *Historische stadskern van Nieuwpoort, Inventaris Onroerend Erfgoed [online]*, <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140009> [ge raadpleegd op 03 december 2019]

zer en de spoorwegbedding werd herschapen in een zompig gebied, met een aantal daarboven uitstekende eilandjes, die door de Belgen en de Duitsers ingericht werden als voorposten in het niemandsland.

Het tot dan toe steeds onbebouwde plangebied, is meer dan eens geïnuundeerd i.f.v. de militaire verdedigingstactieken. De plek was net gelegen buiten de bastions en pijlschansen.

3 naoorlogse ontwikkelingen

Met de eerste wereldoorlog ging het rijke bouwkundig erfgoed helemaal verloren. 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 tuinvijkgedachte gedeeltelijk werd uitprobeerde.

Ter hoogte van het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke vestigden zich zowel ambachtelijke als industriële bedrijven, waaronder PCN [Produits Chimiques Nieuport].

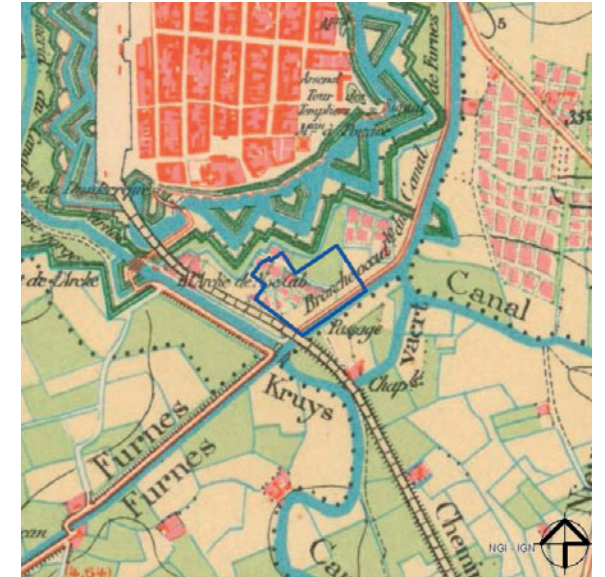




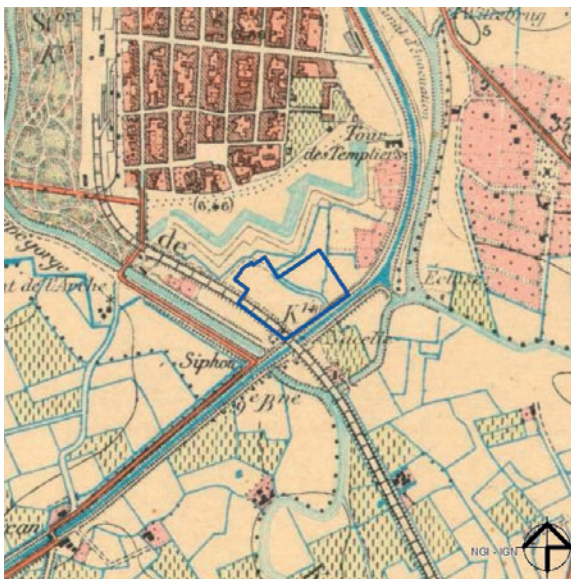
Bron: Ferriskaart (1777), Vlaanderen



Bron: Topografische kaart Vandermaelen (1846-1854)



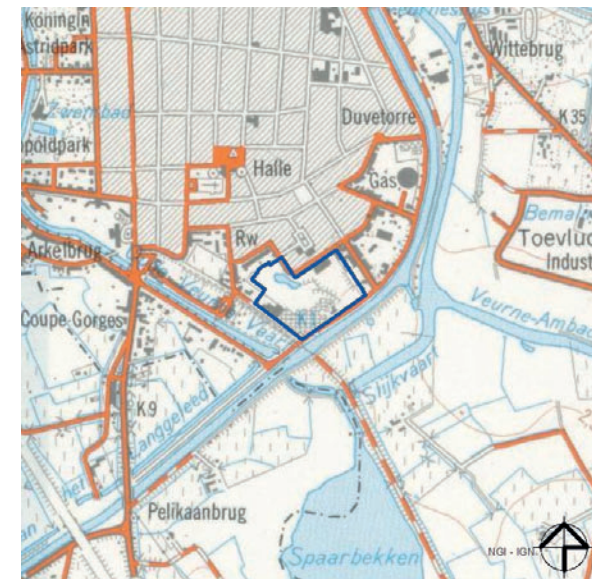
Bron: België in 1873 (NGI)



Bron: België in 1904 (NGI)



Bron: België in 1939 (NGI)



Bron: België in 1989 (NGI)

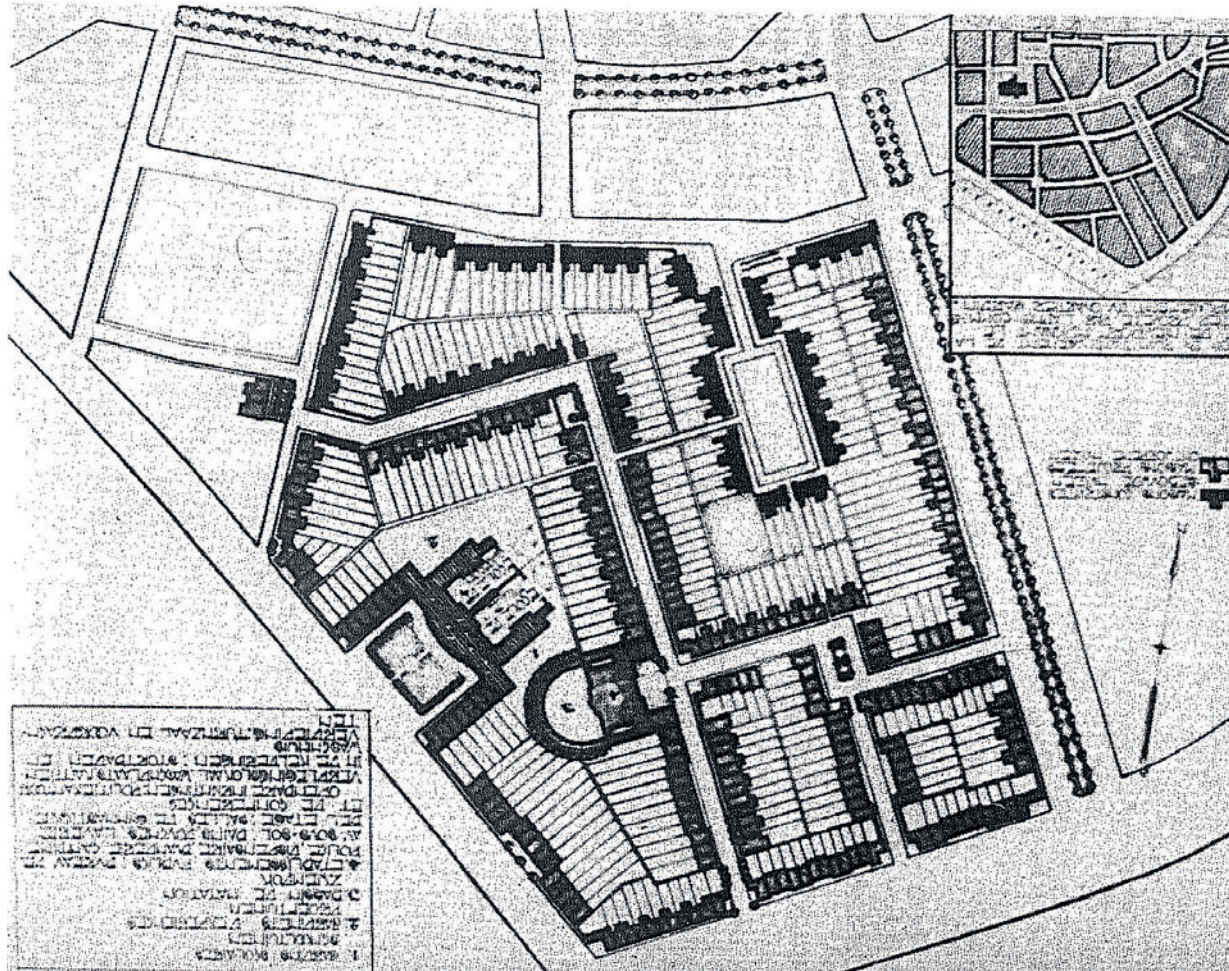
■ Theo-Goedhuyswijk

Aanvankelijk werd de Theo Goedhuyswijk ontworpen binnen de bestaande vestingen maar na de beslissing van het stadsbestuur om de gronden buiten de vestingen op te hogen, werd een ontwerp opgemaakt dat zich meer zuidwaarts uitstrekte tot aan het kanaal Veurne-Nieuwpoort en aan de oostzijde begrensd werd door de Pieter Braeckelaan, waardoor het ook beter aansloot bij het algemene aanlegplan dat Jozef Viérin had opgemaakt voor de verwoeste stad. Verder werd de wijk omsloten door de Emiel Coppietersstraat, P. Deswartelaan, Oude Veurnevaart en Rijkswachtstraat. Enkel de noordelijke helft van dit plan [met de oorspronkelijk geplande 100 huizen] werd uitgevoerd naar definitieve plannen van 10 april 1920.

Omdat de wijk tijdens de Tweede Wereldoorlog beschadigd raakte, werd hier in 1946-1948 ook een Nationale Werf opgestart. Dit deel werd ontworpen door architect Maurice C. Dethiou en bestaat uit 24 woningen, ter vervanging van het noordoostelijke deel van de wijk uit 1920-21 [Theo Goedhuysplein 1-17 en 2-18 en Emiel Coppietersstraat 56-66].

In de eerste helft van de jaren vijftig ten slotte bouwde de sociale huisvestingsmaatschappij nog een zeventigtal woningen, onder andere in de Justus Van Clichthovenstraat, de Gasstraat, de Pieter Braeckelaan en de Rijkswachtstraat. De meeste werden ontworpen door de Nieuwpoortse architect Julien Claessens maar ook Pieter Van Brussel [Torhout], Roger Vermout [Nieuwpoort] en Julien De Creus [Poperinge] ontwierpen meerdere woningen. De Middelkerkse aannemer Vanhercke realiseerde een groot deel van deze woningen.

Begin jaren tachtig en in 2007-2008 volgden groot-scheepse renovatiecampagnes. Naar aanleiding hier-



Theo Goedhuyswijk, plan van aanleg door A. Van Huffel [1920]

van werden tussen 1981 en 1987 verscheidene monumentale beeldhouwwerken van lokale volkse figuren zoals vissers geplaatst in de wijk. ⁴

⁴ Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed 2019: *Theo Goedhuyswijk* [online] <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/127230> [Geraadpleegd op 03-12-2019]

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 bestaande ruimtelijke structuur

De omschrijving van de ruimtelijke structuur heeft betrekking op de feitelijke toestand en zijn ruimtelijke context, o.a. ten aanzien van de ruimere omgeving.

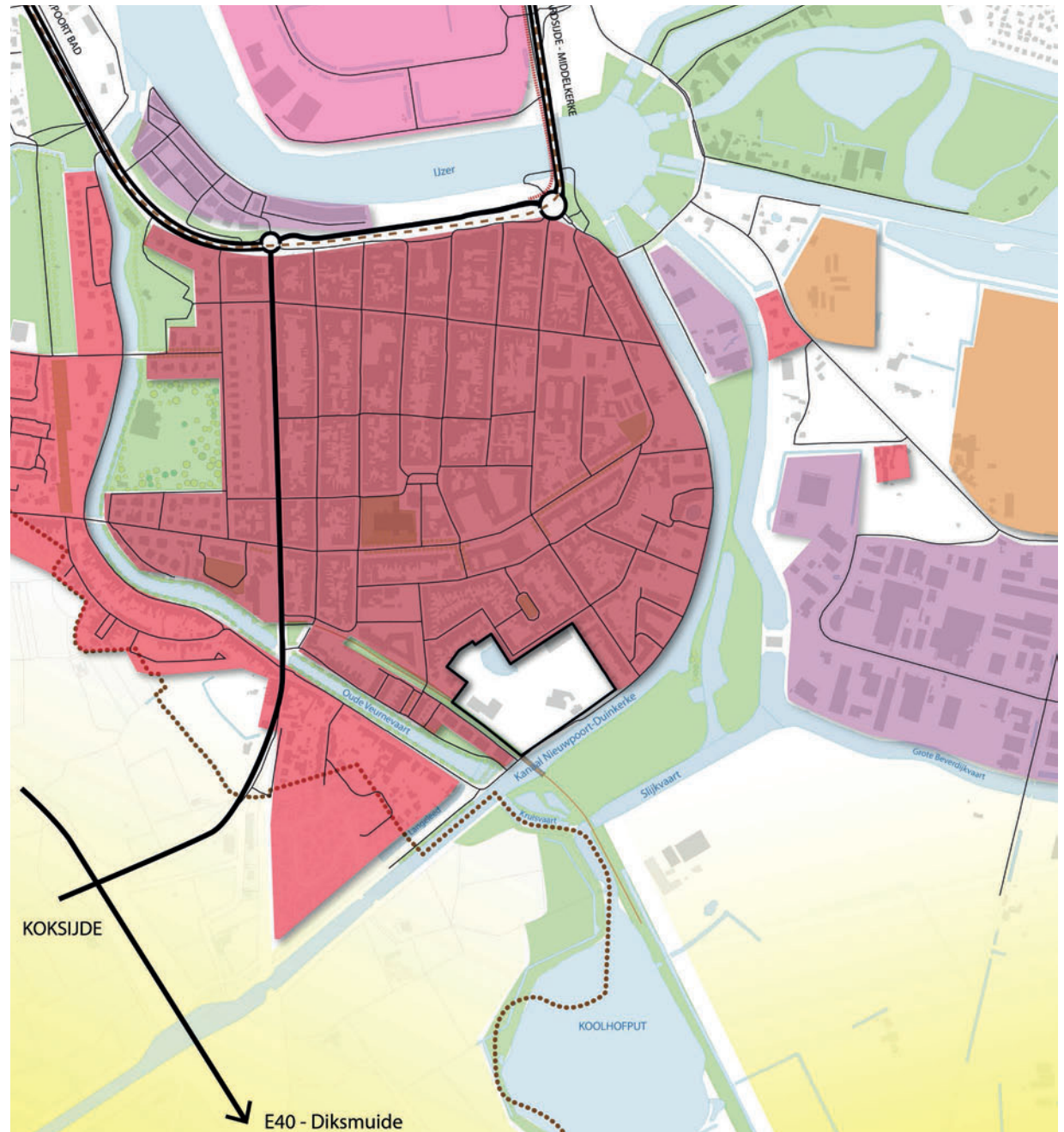
1.1 ruimtelijke context

Het plangebied behoort tot de zuidelijke rand van de kern Nieuwpoort-Stad en situeert zich op de overgang tussen stad en open landschap, ter hoogte van het zgn. polderfront aan het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke.



Het gebied is gelegen in de interbellum gordel van de stad Nieuwpoort, een gordel die opgespannen is tussen de polders en de kern van de stad; ruimtelijk gezien sluit het plangebied aan op het kernweefsel van Nieuwpoort-Stad en begrenst het tegelijkertijd de stadsrand. Door z'n ligging is het op wandelafstand van kernvoorzieningen gelegen.

Het plangebied zelf wordt begrensd door harde infrastructuur. Noordelijk grenst het gebied aan de Justus van Clichthovenstraat, oostelijk aan achterkanten van de woningen grenzend aan de Pieter Braeckelaan. Ten zuiden bakent de Pieter Deswartelaan samen met het kanaal Nieuwpoort - Duinkerke het gebied af, in het westen wordt het gebied begrensd door de voormalige spoorwegberm de Frontzate, een villa en aangrenzend de achterkanten van gesloten bebouwing langsheen de Rijkswachtstraat.



Het gebied kan onderverdeeld worden in volgende ruimtelijke elementen:

- [1] terrein stadsmagazijn Nieuwpoort aan J. Van Clichthovenstraat
- [2] woningen in gesloten bebouwingsstructuur grenzend aan de Pieter Braeckelaan
- [3] twee halfopen woningen, waarvan 1 verkrot
- [4] restanten leegstaande bedrijfssite
- [5] bedrijfsbebouwing
- [6] pyloon [GSM-mast]
- [7] verruigd terrein
- [8] drassige zone [eutrofe plas] met rietland
- [9] alleenstaande woning
- [10] woningen in gesloten bebouwingsstructuur grenzend aan de Rijkswachtstraat & J. Van Clichthovenstraat
- [11] haag met bomenrij
- [12] haakse parkeerplaatsen

Delen van het braakliggend verruigd terrein, evenals de bedrijfsgebouwen, maakten vroeger deel uit van de voormalige fabrieksterreinen van Produits Chimiques de Nieuport [PCN], in de volksmond gekend als 'Swartes Fabriek'.



ruimtelijke elementen





Luchtopname Nieuwpoort, wvi [dd. 2013]

1.2 bebouwingstypologie en morfologie

Nieuwpoort-Stad wordt gekenmerkt door zijn compactheid; de historische kern vertoont een sterk geconcentreerd homogeen karakter dat is opgebouwd volgens een historisch rasterpatroon dat gesloten bouwblokken vormt. De bebouwing is er, buiten de kernmerkende torens, overwegend laag met gemiddeld twee à 3 bouwlagen. Op de Willem De Rooiaan zijn de grootschalige en beeldbepalende elementen geënt zoals de onze-Lieve-Vrouwkerk, de Stadshallen, het Stadhuis, het Belfort en de schoolcomplexen.

Bezuiden de Willem De Rooiaan komt een weefsel met een meer heterogene structuur voor, doch in essentie qua typologie en gabarit vrij gelijkend aan deze van de historische binnenstad [bv. de tuinwijk].

De tuinwijk ten noorden van het plangebied bestaat uit grondgebonden ééngesinswoningen van 2 bouwlagen en een zadeldak. Ook de ééngzinswoningen in gesloten bouwblokstructuur onmiddellijk aansluitend op het plangebied, langsheen de Pieter Braeckelaan, de J. van Clichthovenstraat en Rijkswachtstraat, vertonen eenzelfde typologie en gabarit.

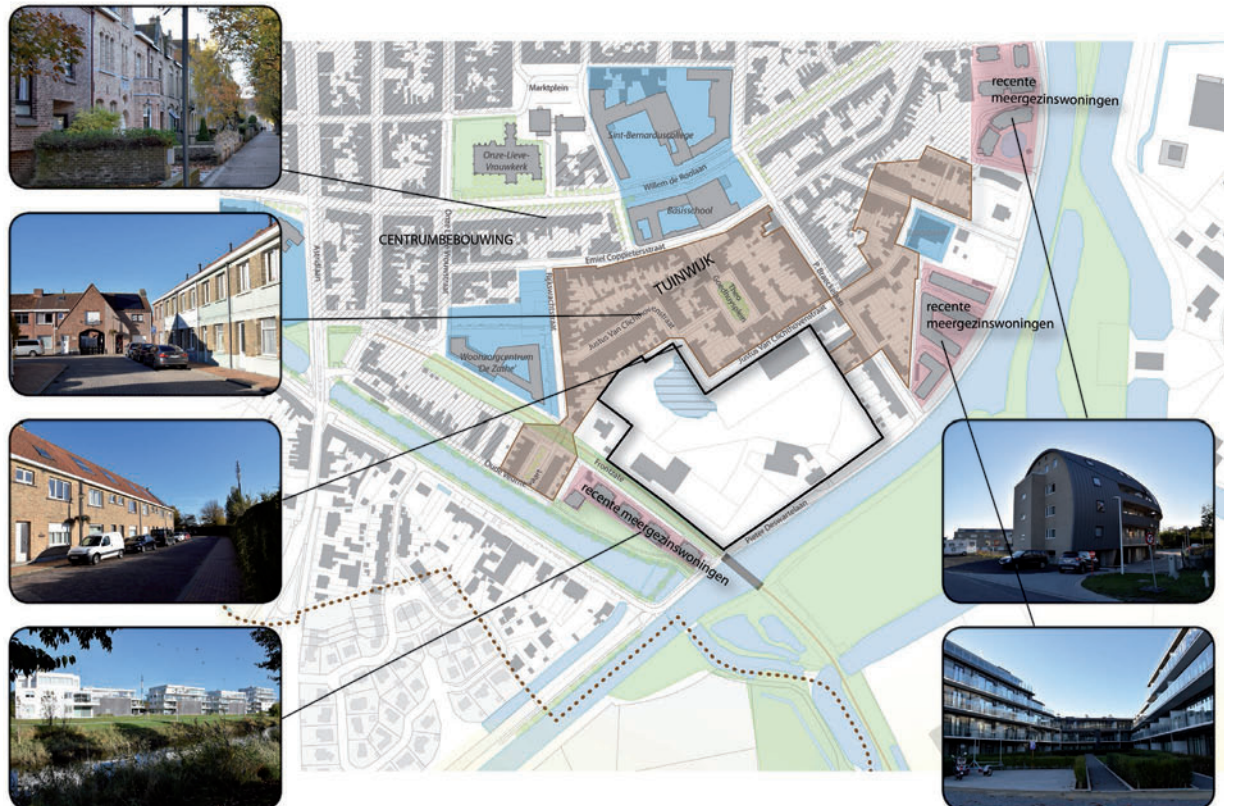
Langsheen de Oude Veurnevaart en Frontzate, ten zuidwesten van het plangebied, situeert zich meest westelijk gesloten bebouwing in aansluiting op de tuinwijkstructuur [2 bouwlagen met zadeldak].

Ter hoogte van het plangebied, in lijn aan de Frontzate, situeren er zich 5 appartementsgebouwen waarvan het aantal bouwlagen gradueel toeneemt naar het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke [van 2 bouwlagen met teruggetrokken 3^e bouwlaag tot 4 bouwlagen en teruggetrokken 5^e bouwlaag].

Het polderfront langsheen het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke wordt gekenmerkt door verschillende pro-

jecten van meergezinswoningen met architecturaal diverse uitwerkingen.

Deze recente ontwikkelingen met appartementengebouwen langsheen de Pieter Deswartelaan, waar voorheen industriële en ambachtelijke activiteiten gevestigd waren, vormen qua functie, schaal en gabarit een breuk met het homogeen karakter van de binnenstad: het polderfront kende een fragmentaire invulling zonder onderling programmatorische verbanden, architecturale samenhang en ruimtelijke binding.



Binnen het plangebied treft men bedrijfsbebouwing aan onder de vorm van het stadsmagazijn aan de J. van Clichthovenstraat evenals de voormalige bedrijfsloodsen ter hoogte van de Fronzate en in achtergelegen orde aan de 2 halfopen ééngesinswoningen langsheen de Pieter Deswartelaan.

1.3 verkeerskundige structuur

■ autoverkeer

De wegen die het plangebied omsluiten, nl. de Rijks-wachtstraat, de J. van Clichthovenstraat, de Pieter Braeckelaan en de Pieter Deswartelaan, zijn allen in het mobiliteitsplan gecategoriseerd als een lokale weg gelegen in verblijfsgebied [zone 30].

Daarnaast is de Pieter Deswartelaan evenals de Oude Veurnevaart, in het huidige mobiliteitsplan geselecteerd als een lokale bedieningsweg voor vrachtverkeer.

De Willem De Rooiaan is samen met de Astridlaan en de Pelikaanstraat [N39], geselecteerd als een lokale ontsluitingsweg type II en geeft toegang tot de binnenstad.

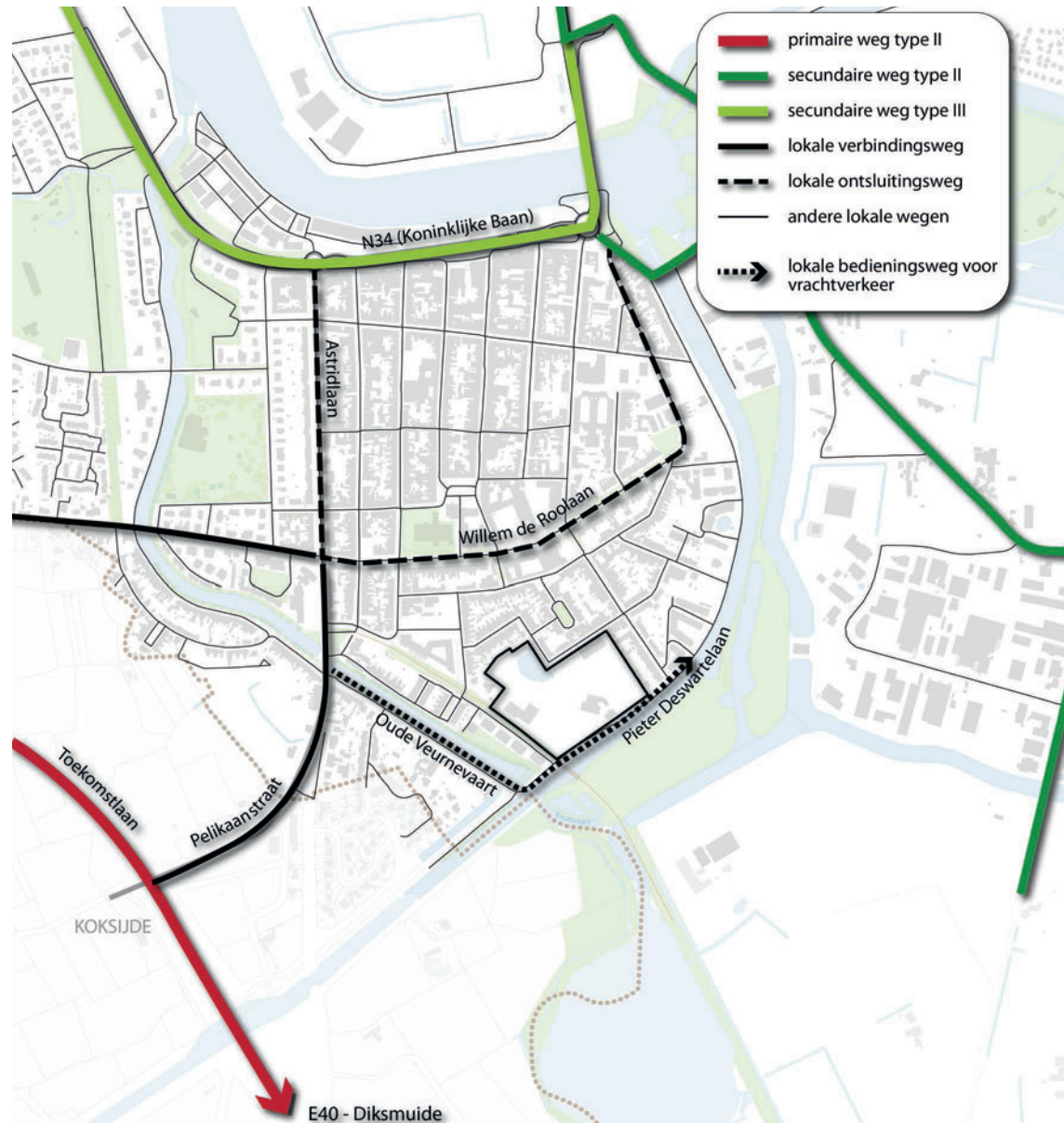
Ten noorden van Nieuwpoort-Stad is de Koninklijke Baan N34 geselecteerd als secundaire weg type III [rol openbaar vervoer].

De hoofdfunctie van secundaire wegen is verbinden en/of verzamelen op bovenlokaal en lokaal niveau.

De N355 Toekomstlaan op grondgebied van Koksijde, is een primaire weg type II tussen de A18 en de N396 Nieuwpoortsteenweg.

De hoofdfunctie van de N355 is verzamelen op Vlaams niveau met daarnaast een verbindingsfunctie naar het hoofdwegennet.

De A18 is geselecteerd als hoofdweg en heeft als hoofdfunctie verbinden op internationaal en Vlaams niveau.

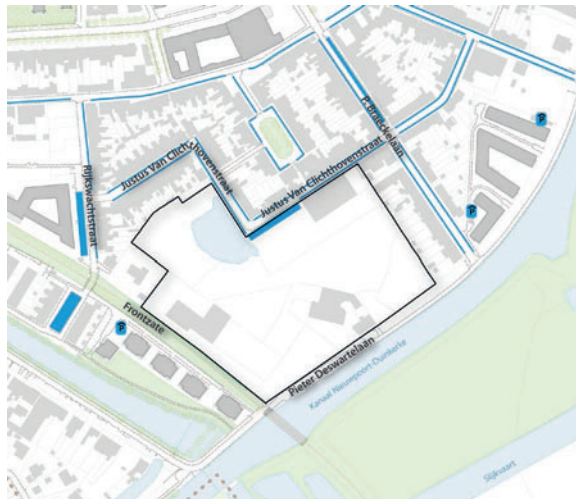


■ parkeren

Langsheen de J. van Clichthovenstraat zijn er in het verlengde van het stadsmagazijn, een 15-tal haakse parkeerplaatsen voorzien.

Voor het overige wordt er langs alle wegen die het plangebied omsluiten behoudens in de Peter Deswartaan, langsgeparkeerd.

Bij de meergezinswoningen werd ondergronds parkeren voorzien.



■ openbaar domein

Het openbaar domein in de onmiddellijke omgeving van het plangebied bestaat uit een lappendeken van diverse materialen. Het publieke domein in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is bijgevolg niet altijd even leesbaar en samenhangend.

In de binnenstad werden recent het kruispunt Oosten-destraat - Langestraat - Marktstraat alsook de Potterstraat en de Marktstraat heraangelegd. De Marktstraat werd aangelegd als winkelerf op maat van voetganger en fietser, waarbij een kwaliteitsvolle, uitnodigende aanleg het verblijfskarakter ondersteunt.



■ doorsteken in het weefsel

Langsheen de rand van het plangebied, komen er op een aantal plekken doorsteken voor. Zo treft men in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, ter hoogte van de tuinwijk, diverse doorgangen voor traag verkeer aan richting het centrum.



■ fietsroutenetwerk

fiets snelweg

Fiets snelwegen zijn veilige, directe en aantrekkelijke fietsverbindingen over lange afstand. Ze lopen tussen belangrijke woon-, school- en werkplekken.

De provincie West-Vlaanderen en de Vlaamse Overheid hebben het netwerk van fiets snelwegen opgebouwd tussen stedelijke gebieden en economische knooppunten. De fiets snelwegen bevinden zich vooral rond de grote assen, zoals waterwegen en spoorlijnen.

Binnen Nieuwpoort maakt de Pieter Deswartelaan langs het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke deel uit van de fiets snelweg F39 Oudenburg - Veurne [lengte 31km]. De F39 volgt het jaagpad aan de noordzijde van de vaart Plassendale-Nieuwpoort om vanaf Nieuwpoort verder te verlopen via het jaagpad langs het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke.

bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk [BFF]

Het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk moet mensen stimuleren om de fiets te gebruiken voor functionele verplaatsingen naar het werk, de winkel of naar school.

Binnen dit fietsroutenetwerk kan een onderscheid gemaakt worden tussen functionele routes [tussen kernen en attractiepolen], hoofdroutes [snelle verbinding tussen twee kernen, meestal langs jaagpaden of oude spoorwegbeddingen] en alternatieve routes. De realisatie van het BFF wordt gesubsidieerd via het fietsfonds.

Een gedeelte⁵ van de Frontzate tot aan de overgang met het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke op de Pie-

ter Deswartelaan, en vervolgens via de Oude Veurnevaart - Witte Brigade-laan, is geselecteerd als een bovenlokale functionele fietsroute.

groene assen

De vroegere spoorlijn 74 tussen Diksmuide en Nieuwpoort, De Frontzate [13km], werd als groene as aangeuid en ingericht door de Provincie West-Vlaanderen.

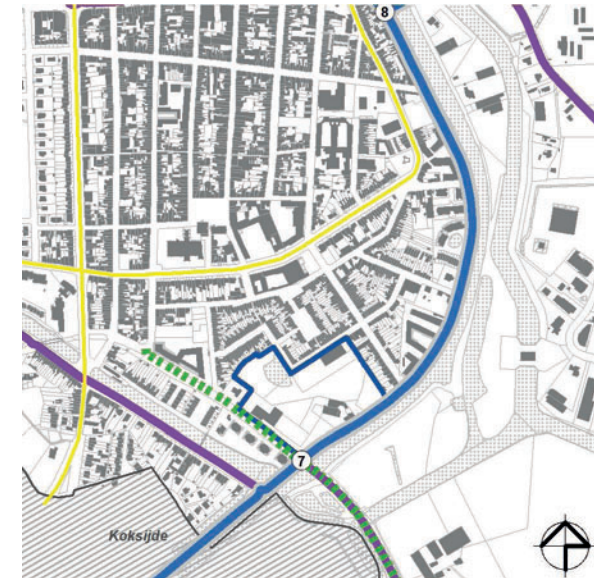
lokale functionele fietsroutes

In het mobiliteitsplan [2000] werden in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, de K. Elisabethlaan - Willem De Roo laan - Canadalaan N396 en de Astridlaan - Pelikaanstraat N 39 als een lokale functionele fietsroute geselecteerd.

■ fietsknooppuntennetwerk

Het fietsnetwerk in Vlaanderen omvat duizenden kilometers rustige en veilige fietswegen. Waar een of meer trajecten elkaar kruisen, ligt een fietsknooppunt. Elk van die knooppunten draagt een eigen nummer. Langs de weg worden fietsknooppunten aangeduid op rechthoekige signalisatieborden [groen].

Zowel langs de Pieter Deswartelaan als de Frontzate, lopen fietsroutes die opgenomen zijn in het fietsknooppuntennetwerk. Op de kruising van beide assen situeert zich het fietsknooppunt 7. Diverse fietsroutes doen dit fietsknooppunt aan; Door de stad van de Visers en Zeilers [20km], Doornpanneroute [38,3km], Kunstig Nieuwpoort [24,5km], de Lange Lisfietsroute [35km], Fietsen in en rond het westfront in Nieuwpoort [33km], Fietsen in de omgeving van Nieuwpoort [29,3km],



Bron: Fietsroutenetwerk, (www.geoloket.be)

- Groene assen
- Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk**
- BFF: Fietssnelweg
- BFF: Fietseroutenetwerk
- Lokaal functioneel fietsroutenetwerk**
- Lokale functionele fietsroute

⁵ in 2014 werd een wijziging van het BFF gemaakt waarbij een deel van de Frontzate verlegd werd naar de N355

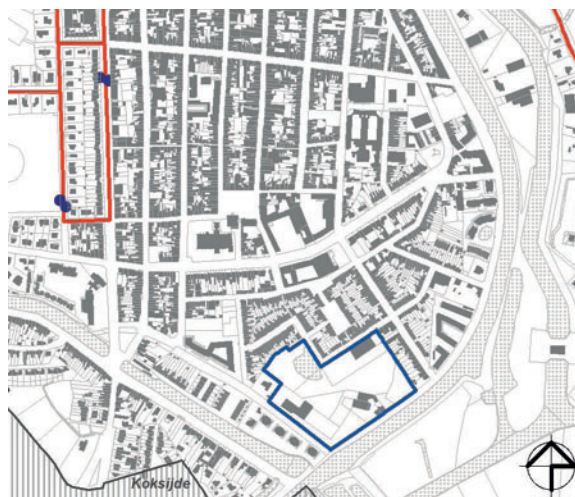
■ openbaar vervoer

Nieuwpoort heeft geen treinstation en is aangewezen op het station van Oostende, De Panne, Koksijde, Veurne en Diksmuide.

De belangrijkste openbaar vervoersas binnen Nieuwpoort is de kusttram die loopt langsheen de N34 van De Panne tot Knokke.

De stations van De Panne en Oostende zijn te bereiken met de kusttram.

Wat betreft de buslijnen bedienen de lijnen 68 [Veurne – Koksijde Kazerne-Nieuwpoort-Oostende] en lijn 69 [Veurne – Sint-Idesbald – Nieuwpoort – Oostende] stad Nieuwpoort.



Bron: Data van de Vervoersmaatschappij De Lijn (De Lijn, 16/03/2017)

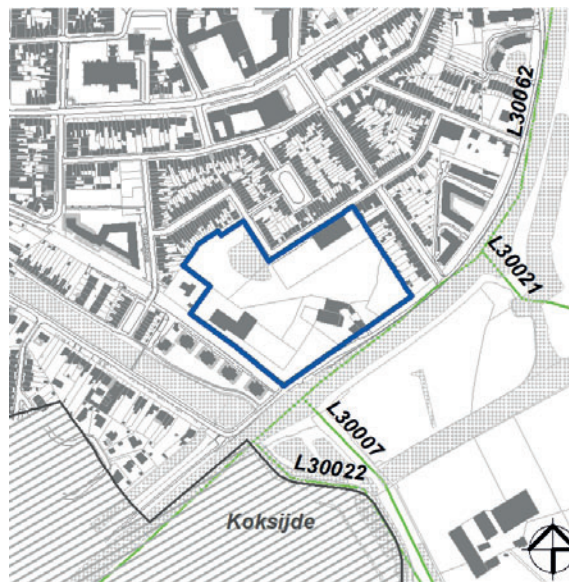
- Halte De Lijn
- Reisweg De Lijn

1.4 landschappelijke structuur

Het plangebied is gelegen in de zuidelijke rand van Nieuwpoort-Stad, aan de overgang met het open polderlandschap en situeert zich in het traditionele landschap van de Kustpolders, subeenheid 'Westelijke Middelland'. Weidse panoramische zichten in alle richtingen worden begrensd door uitzonderlijke dominante beeldragers [bv torens].

Het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke, de Grote Beverdijkvaart, de Frontzate en de Koolhofvaart zijn aangeduid als lijnrelict. Het sluisencomplex Ganzepoort Nieuwpoort als puntrelict.

De historische stadskern van Nieuwpoort-Stad wordt aangeduid als een stedelijke nederzetting met erfgoedwaarde. Ter hoogte van het plangebied situeert zich de polder-duinovergang.



Bron: Landschap atlas (Agentschap Onroerend Erfgoed, 2001)

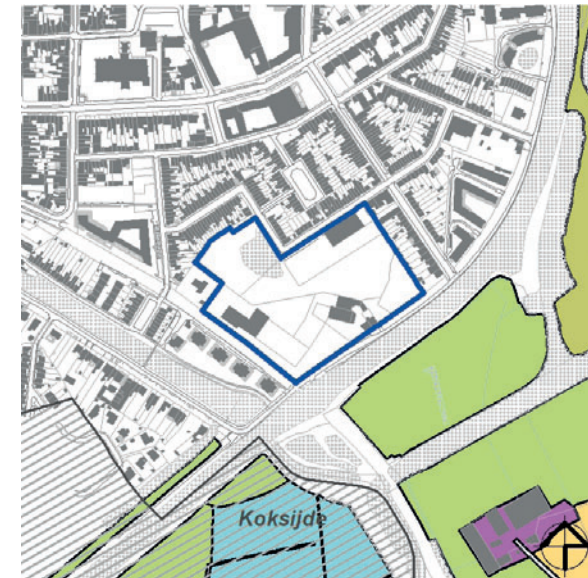
— Lijnrelicten

1.5 agrarische structuur

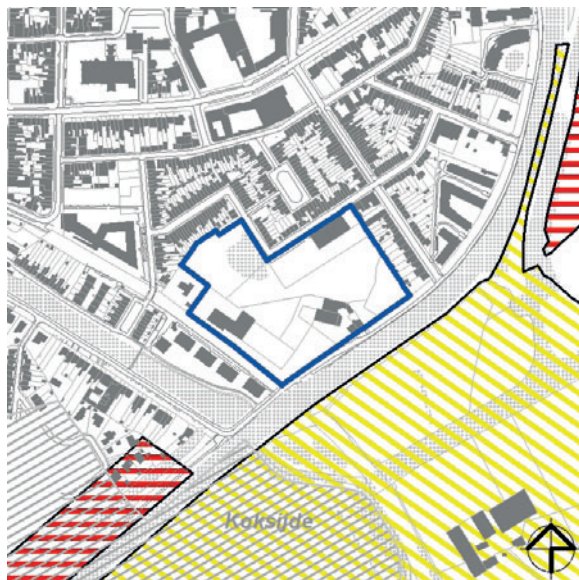
Het plangebied is gelegen binnen de polders.

Binnen het plangebied komt geen landbouwkundig gebruik voor.

Op de GAS-kaarten is het volledige plangebied niet opgenomen binnen de gewenste agrarische structuur.



Bron: Landbouwgebruikspcelen (ALV, 2017)



Bron: GAS-kaarten
(AMINAL - afdeling land, 2002)

1.6 natuurlijke structuur en leefmilieu

■ biologische waarderingskaart [BWK]

Het waterelement [1.410m²] is biologisch waardevol, het betreft eutroof water [ae°: geëutrofeerde, voedselrijke plas, arm aan waterplanten]. Noordelijk van de plas komt rietland [745m²] en andere vegetaties van het rietverbond voor [mr]. Dit rietland wordt als biologisch zeer waardevol aangegeven.

De ruigte of pioniersvegetatie [met een oppervlakte van ca. 20.701m²] wordt aangegeven als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen [ku° + ku: kruidige ruigte op opgehoogde terreinen of voormalig bouwland].

Langsheen de Justus van Clichthovenstraat wordt op de BWK een bomenrij als biologisch waardevol aangeduid; het betreft echter een geschoren Taxushaag welke in lijn met het stadsmagazijn aangevuld is met hoogstammige bomen [Acer campestre].

De zate van de voormalige spoorlijn 74 wordt aangeduid als biologisch waardevol en wordt gekarteerd als bomenrij met gemengd loofdhout [kbgml]. De dijk [kd] langsheen het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke wordt als biologisch minder waardevol gewaardeerd en wordt gekarteerd als dijk met verruigd grasland, bermen, perceelsranden,... met rietland en andere vegetaties van het rietverbond [kd + hr + k[mr-]].

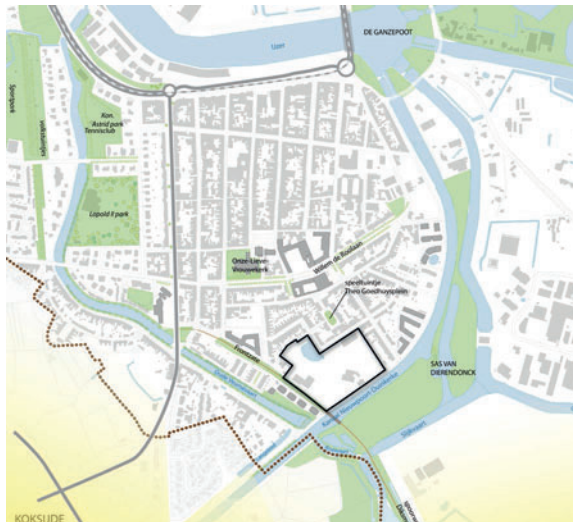
Aan de overzijde van het kanaal situeert zich historisch permanent grasland dat als biologisch waardevol aangeduid wordt en gekarteerd wordt als een weilandcomplex met sloten en microreliëf. Dit weilandcomplex sluit aan op de complexen van biologisch waardevolle en zeer waardevolle gebieden rond de Frontzate en rond de vaarten.



Bron: Biologische Waarderingskaart - Toestand 2018
(INBO, 05-02-2019)

- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

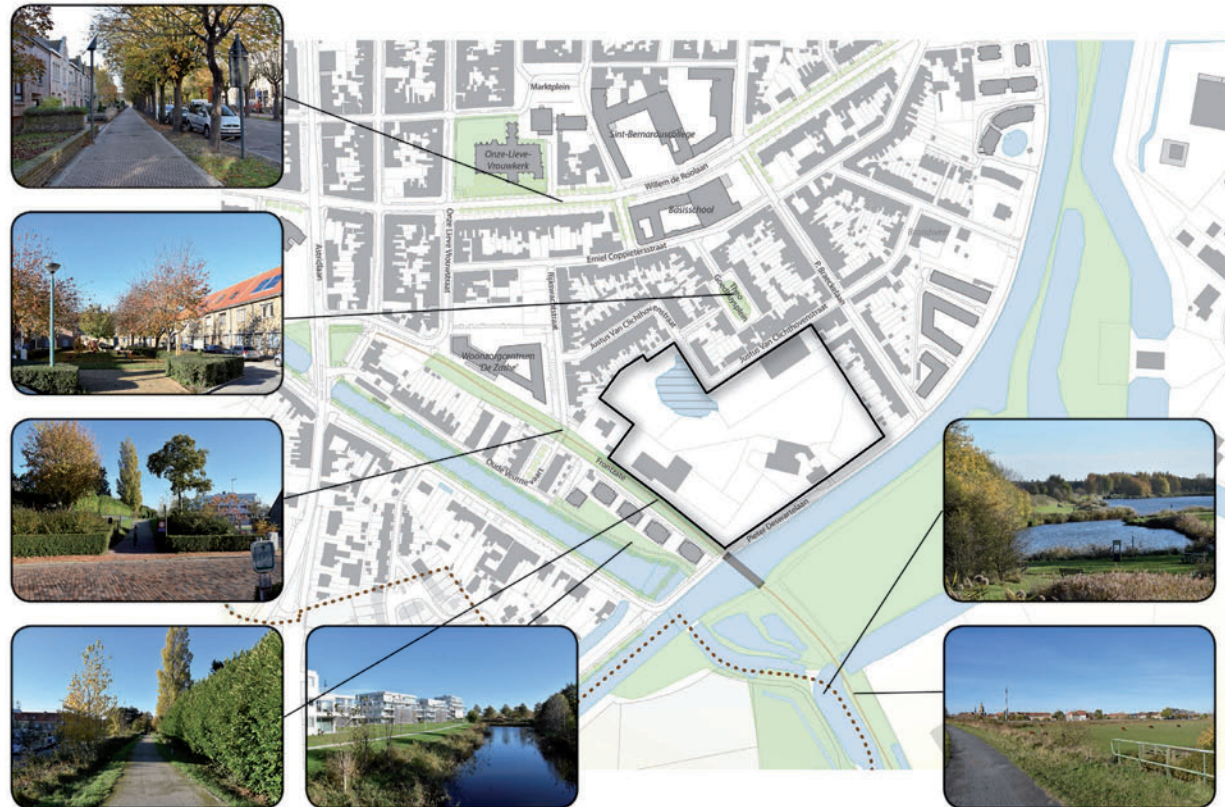
■ groen weefsel



Ten zuiden van het kanaal situeert zich het open polderlandschap met grootschalige groene ruimten, met name provinciedomein Koolhofput en het polderlandschap dat deel zal uitmaken van de “groensingel”. Binnen de stadskern is algemeen gesteld weinig groen aanwezig.

Het aanwezige groen binnen de stadskern van Nieuwpoort werd in beeld gebracht. Binnen de stadskern [begrepen door het Kanaal Nieuwpoort-Duinkerke, de Oude Veurnevaart en de Yzer] wonen er ca. 4.500 inwoners. Op heden is er in de binnenstad een areaal van ca. 61.300m² groen, waarvan ca. 14.000m² lineair groen [langs Oude Veurnevaart & de Frontzate].

Het bruikbaar publiek groen situeert zich voornamelijk aan westelijke zijde van Nieuwpoort-Stad. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied is er weinig tot geen woon- buurt- en wijkgroen aanwezig.



Enkel op het Theo Goedhuysplein een kleinschalige, groene speelruimte voorzien. Daarnaast zijn de tuintjes in dit zuidelijke gedeelte van de stad [bv. bij de tuinwijk alsook binnen de aanpalende straten] slechts kleine, eerder ‘verrommelde’ private tuintjes, welke veelal volgebouwd met bergingen en verhardingen. Ter hoogte van de recent opgerichte meergezinswoningen langs de Oude Veurnevaart is er een meer uniforme, collectieve openbare groenvoorziening aanwezig.

■ historische vervuiling

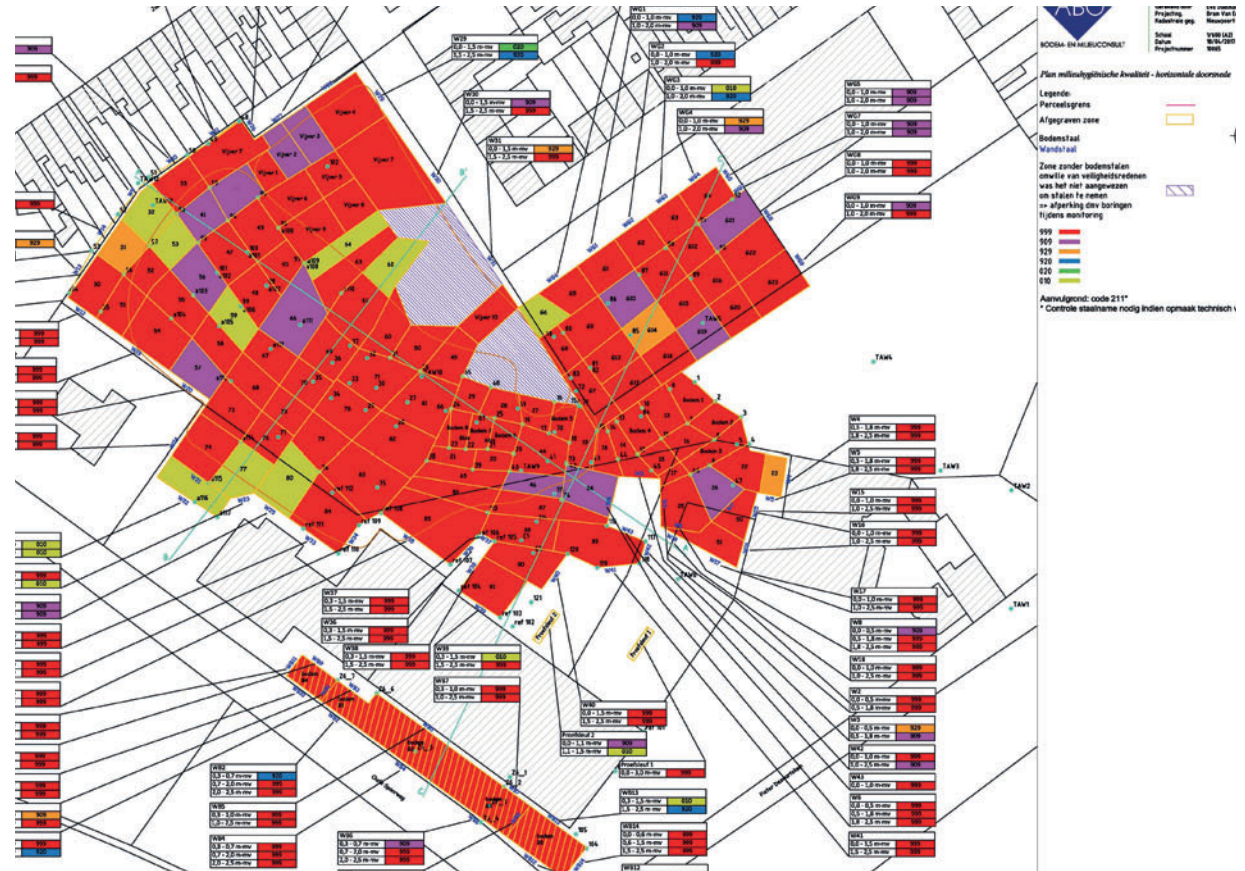
Op de terreinen van het voormalige PCN [produits Chimiques de Nieupoort] werd er van 1926 tot 1966 lithopoon [bariumsulfaat + zinksulfide] geproduceerd, tijdens een periode van 2à3 jaar zou er ook loodwit geproduceerd zijn. De vloeibare residu's van het wasen van het bariumsulfide werden als slib via een buis in het lager gelegen gedeelte van het terrein gestort, rechts van de fabrieksgebouwen. De vaste residu's van zinkerts en zinksulfaat werden achter de fabrieksgebouwen gestort en voor een groot gedeelte in de vijver die zich ook op die locatie bevindt.

In 1982 is er op vraag van de burgemeester een beperkt onderzoek uitgevoerd door OVAM. Wegens gevaar voor de volksgezondheid werd het terrein gesloten en verzegeld in 1983.

Deze terreinen zijn kadastraal gekend als Nieuwpoort, afdeling 1, sectie A, nummers 61B2, 61K2, 61M2, 61N2, 61Y, 67B2, 67C2, 67R, 67X, 67Y, 67Z en 68F.

Op 3 november 2003 werden deze percelen bij besluit van de administrateur-generaal van OVAM op basis van bodemverontreiniging als site verklaard. Dit besluit werd op 11 mei 2004 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

In 2005 werd gestart met het uitvoeren van een ambtshalve beschrijvend bodemonderzoek. Dit wordt ingesteld om de ernst van de bodemverontreiniging vast te stellen. Het geeft een beschrijving van de aard, hoeveelheid, concentratie en oorsprong van de verontreinigende stoffen of organismen, die mogelijkheid op verspreiding ervan en het gevaar op blootstelling eraan van mensen, planten en dieren en van het grond- en oppervlaktewater, evenals een prognose naar de toekomst toe.



Dit werd conform verklaard op 30 maart 2006.

Uit dit bodemonderzoek bleek:

- dat er op de terreinen van het voormalige PCN een historische grondverontreiniging met arseen, cadmium, lood, zink en barium aanwezig is. Deze verontreiniging vormt een verspreidingsrisico door verwaaiing van gronddeeltjes en door uitloging naar het grondwater en een potentieel risico voor personen indien dit terrein in zijn huidige situatie als woongebied gebruikt zou worden;

- dat twee buurtpercelen zijn verontreinigd met lood, als gevolg van verwaaiing van bodemdeeltjes van de site naar de omliggende percelen, in die mate dat sanering noodzakelijk is;
- dat het grondwater verontreinigd is met zware metalen, barium, mangaan en cyaniden. Deze verontreiniging vormt een verspreidingsrisico en heeft zich in beperkte mate al verspreid buiten de grenzen van de site.

Vervolgens werd een bodemsaneringsproject waarin wordt bepaald hoe de verontreiniging in de bodem

en het grondwater gesaneerd zal worden, opgesteld. Het bodemsaneringsproject werd op 19 juli 2006 ingediend bij OVAM ter conformverklaring.

Intussen werd door OVAM een deel van de site gesaneerd. De vervuilde gronden werden afgegraven tot een risicogebaseerde norm, tot op een ontgravingsdiepte die varieert van ca. 1,8 à hoofdzakelijk 2,5m-mv en lokaal tot 4,50m-mv⁶ waarna vervolgens de site genivelleerd werd en er een leeflaag [1 à 1,5 m, plaatselijk meer] met propere aarde werd aangebracht.

Onder de leeflaag blijft dus vervuilde grond achter, deze vormt geen humaan – toxicologisch risico meer maar dient bij eventuele werken wel conform de regelgeving grondverzet te worden behandeld. De diepere verontreiniging werd afgedekt met een folie.

De verontreiniging van het grondwater zal op die manier afnemen, maar het gebruik van grondwater voor consumptie blijft niet aangewezen.

Interpretatie van tussentijds bodemrapport OVAM

- Groen: risicogebaseerd gesaneerd door de OVAM
De verontreiniging in het grondwater dient verder gemonitord te worden [gedurende 30 jaar]
- Rood: [gedeeltelijk] te saneren door de saneringsplichtige



⁶ gegevens OVAM

JURIDISCHE STRUCTUUR

1 juridisch kader

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

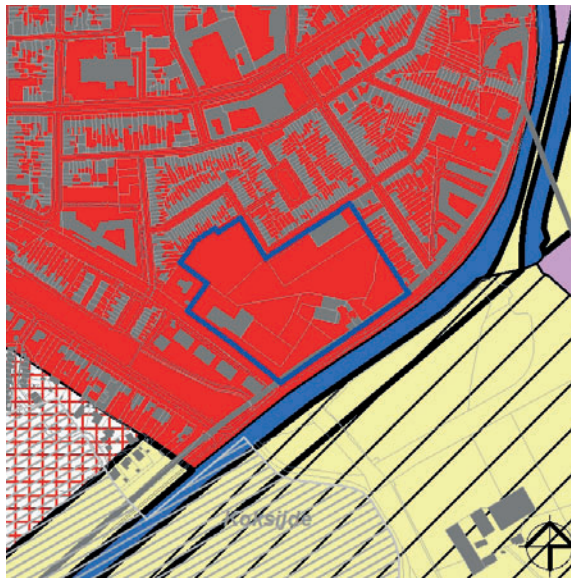
De verschillende juridische plannen worden hieronder weergegeven. Indien het plangebied in het vermelde plan gelegen is, wordt dit aangeduid in de tweede kolom. Een verduidelijking kan vermeld worden in de derde kolom [vb. in de nabijheid].

type plan		referentie
gewestplan	<input checked="" type="checkbox"/>	woongebied
herbevestigde agrarische gebieden		
RUP		
BPA		overzijde Frontzate: BPA Oude Veurnevaart
RAMSAR		
natura 2000 vogelrichtlijngebied habitatrichtlijngebied		
VEN- gebied, IVON-gebied		
historisch permanente graslanden		overzijde kanaal Nieuwpoort - Duinkerke
duinendecreetgebied		
onroerendergoeddecreet geïntariseerd onroerend erfgoed		lijnrelict in de buurt: Kanaal en Frontzate
vastgestelde inventarissen	<input checked="" type="checkbox"/>	CAI: stadsomwalling [ID 222746]
beschermingen	<input checked="" type="checkbox"/>	bouwkundig erfgoed: spoorwegberm
onroerendergoedrichtplannen en erfgoedlandschappen	<input checked="" type="checkbox"/>	archeologische zone: historische stadskern
Unesco Werelderfgoed	<input checked="" type="checkbox"/>	voormalige spoorwegbedding Nieuwpoort - Diksmuide [ID 12013] + diverse in omgeving
		stadhal en belfort [ID 15030] + bufferzone
waterwingebied		
atlas der buurtwegen		De historische stad Nieuwpoort werd niet ingetekend in de Atlas der Buurtwegen [1841].
rooilijnplan		
VHA, Vlaams hydrografische atlas		paalt aan kanaal Nieuwpoort - Duinkerke
gemeentelijke verordeningen bouwverordening	<input checked="" type="checkbox"/>	
politieverordening		
voorkooprecht	<input checked="" type="checkbox"/>	Waterwegen en Zeekanaal NV
signaalgebieden		
onteigeningsplan		
landinrichting		landinrichtingsproject 'Westhoek'
eigendomsstructuur	<input checked="" type="checkbox"/>	
raadsbesluiten	<input checked="" type="checkbox"/>	
hemelwaterplan	<input checked="" type="checkbox"/>	

1.1 gewestplan

Nieuwpoort is gelegen binnen het gewestplan Veurne - Westkust [KB 06-12-1976], het plangebied is integraal gelegen in een **woongebied**.

De gewestplanwijziging definitief vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering dd. 09-02-1999 bracht geen wijzigingen met zich mee voor wat betreft de gronden gelegen in onderhavig RUP.



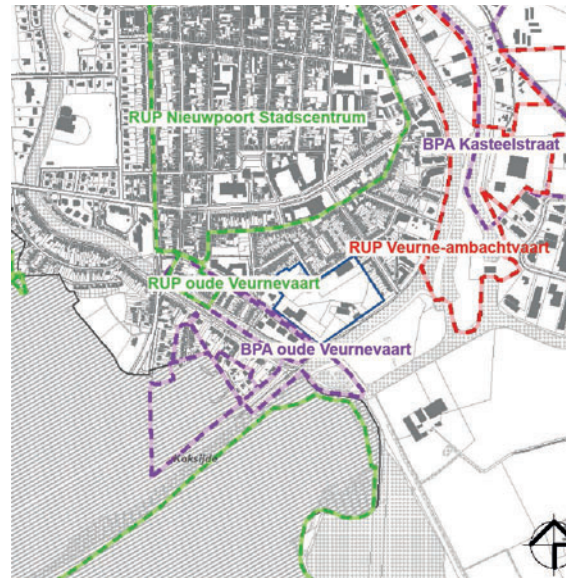
Bron: Gewestplan (RWO, 2014)

- woongebieden
- ▨ woonuitbreidingsgebieden
- agrarische gebieden
- ▨ landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- bestaande waterwegen

1.2 RUP's - BPA's

Binnen het plangebied van onderhavig RUP komen er **geen RUP's noch BPA's** voor.

Zuidwestelijk, doch niet onmiddellijk aansluitend aan de contour van onderhavig RUP, situeert zich het BPA Oude Veurnevaart [MB 13|06|2007].



Bron: RUP-BPA

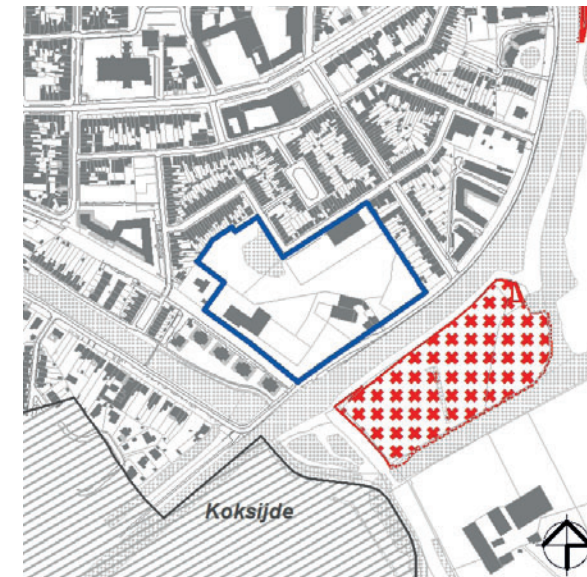
- ▨ GRUP
- ▨ PRUP
- ▨ BPA

1.3 historisch permanente graslanden [HPG]

Binnen de landbouwstreek de Polder werden de historisch permanente graslanden en hun beschermingsstatus vastgelegd door de Vlaamse Regering.

De HPG waarvoor een verbod geldt voor het wijzigen van het grasland zijn aangeduid in het rood, deze waarvoor een vergunningsplicht geldt zijn aangeduid in oranje kleur. Beiden worden beschermd door de natuurwetgeving. De graslanden die enkel onder de ecologisch kwetsbaar blijvende graslanden [EKBG] regelgeving van landbouw vallen worden aangeduid met een rode arcering in stippellijn.

Aan de overzijde van het kanaal Nieuwpoort - Duinkerke situeert zich een perceel aangeduid als historisch permanent grasland.



Bron: Historisch Permanent Grasland ANB BVR (02/05/2019)

- ▨ EKBG
- verbod

1.4 onroerendergoeddecreet

Dit decreet heeft als doel om het behoud en het beheer van de waarden van onze landschappen, monumenten en archeologie te verzekeren.

Er zijn op Vlaams niveau 3 verschillende statuten:

- geïventariseerd onroerend erfgoed
- vastgesteld onroerend erfgoed
- beschermd onroerend erfgoed

De stad Nieuwpoort is niet erkend als onroerend erfgoedgemeente en is niet opgenomen bij een erkende intergemeentelijke onroerendergoeddienst.

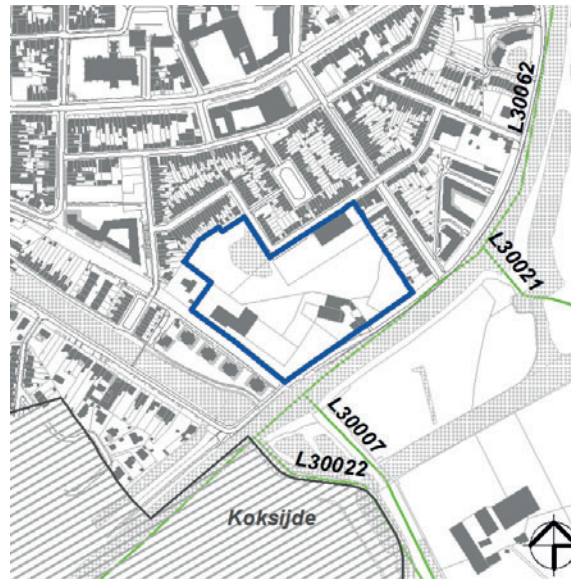
Volgende elementen van het erfgoedbeleid zijn van toepassing:

1.4.1 geïventariseerd onroerend erfgoed

■ landschapsrelicten

De landschapsatlas geeft een overzicht van historische landschapselementen, structuren en gehelen.

Aan de rand van het plangebied zijn het Kanaal en de Frontzate aan zuidelijke zijde ervan aangeduid als niet vastgesteld lijnrelict.



Bron: Landschapsatlas
(Agentschap Onroerend Erfgoed, 2001)

— Lijnrelicten

■ 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.

Delen van het plangebied zijn gelegen in de archeologische zone gekend onder ID 222746, stadsomwalling - stadsverdedigingswerken rond de stad Nieuwpoort, daterend uit de Middeleeuwen.



1.4.2 vastgestelde inventarissen

Het onroerendergoeddecreet voorziet in het opmaken en vaststellen van de inventarissen op vlak van erfgoed. Een vaststelling verbindt een aantal rechtsgevolgen aan opgenomen erfgoedobjecten die waardevol maar niet beschermd zijn.

■ de inventaris van het bouwkundig erfgoed

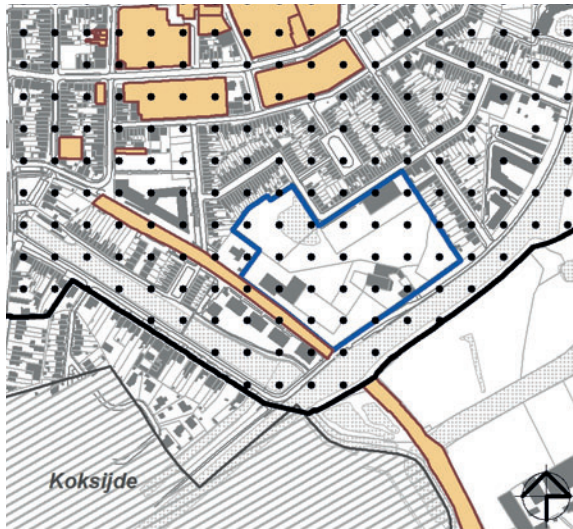
De spoorwegberm of Frontzate Nieuwpoort-Diksmuide [ID 25628] werd opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed en vastgesteld op 28|11|2014.

■ 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.

De historische stadskern van Nieuwpoort [ID:11909] is integraal aangeduid als vastgestelde archeologische zone [dd. 19-02-2016].



Bron: Vastgestelde inventarissen (WMS, 01-2020, Onroerend erfgoed.be)

- Vastgestelde archeologische zones
- Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed

“Beschrijving: De historische stadskern is een immense en complexe archeologische zone die het resultaat is van een eeuwenlange intense bewoning binnen de stedelijke grenzen, meestal een omwalling. De stadsplateteggrond kent een cumulatief karakter en verschillende fasen, met een oude nederzettingkern die soms teruggaat op een vroeg- of pre-middeleeuwse aanwezigheid. Voor de afbakening is in eerste instantie gekeken naar

het 19^{de}-eeuwse gereduceerde kadaster omdat dit de eerste nauwkeurige kadasterkaart is die nog een tijdsbeeld geeft van voor de industrialisering.”

1.4.3 beschermd erfgoed

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten:

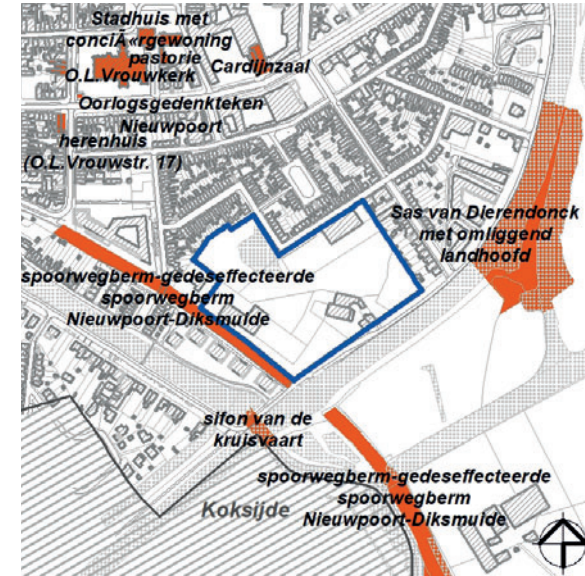
- een beschermd monument,
- een beschermd cultuurhistorisch landschap,
- een beschermd stads- of dorpsgezicht
- en een beschermde archeologische site.

Vanaf de voorlopige bescherming is er een onderhouds- en instandhoudingsplicht. 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.

■ beschermd erfgoed

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied komen diverse objecten voor die beschermd zijn als beschermd monument:

- voormalige spoorwegbedding Nieuwpoort - Diksmuide [MB 10|06|1999];
- sifon van de Kruisvaart [MB 03|03|2015];
- Sas van Dierendonck [MB 03|03|2015];
- Onze-Lieve-Vrouwekerk [KB 20|02|1939];
- Stadhuis Nieuwpoort [MB 28|11|1985];
- Stadshal [KB 25|03|1938];
- ...



Bron: Beschermd onroerend erfgoed (Agentschap Onroerend Erfgoed, 25-01-2016)

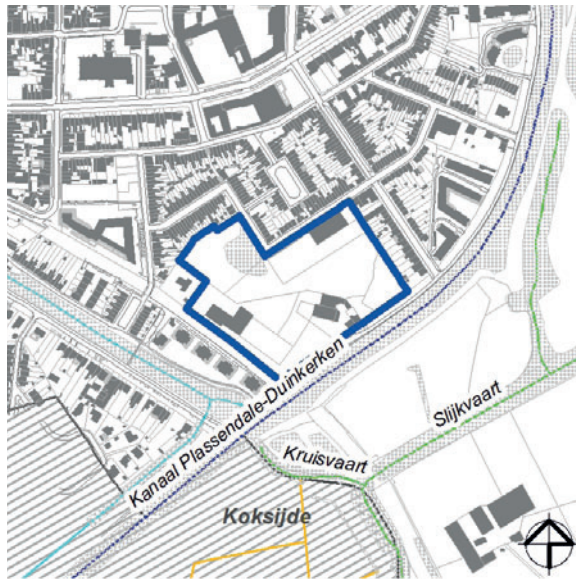
- Beschermd monumenten

1.5 Vlaams hydrografische atlas

De Vlaamse Hydrografische Atlas bevat de beheerder en de categorie van de waterlopen.

Het kanaal Nieuwpoort - Duinkerke is een bevaarbare waterloop in beheer door de Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Bovenschelde.

De Oude Veurnevaart is een waterloop van tweede categorie.



Bron: VHA waterlopen (VMM, 1/05/2016)

- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Niet geklasseerd

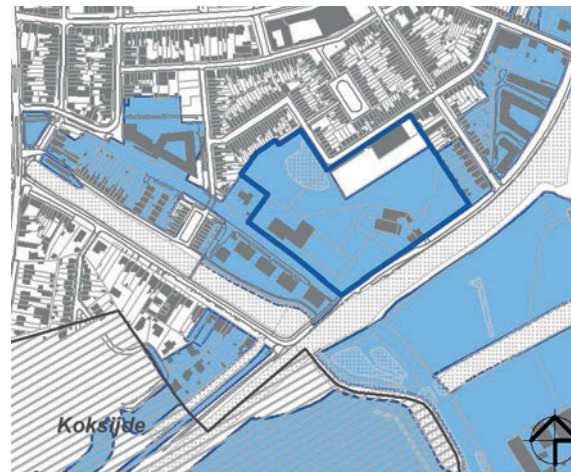
1.6 voorkooprecht

Het recht van voorkoop is een wettelijk [of contractueel] recht die de houder ervan de mogelijkheid geeft om gronden en gebouwen die worden verkocht, aan te kopen bij voorkeur boven ieder andere persoon.

In een gebied waar het voorkooprecht speelt, mag een eigenaar alleen verkopen nadat hij de begunstigde van het voorkooprecht de gelegenheid heeft gegeven hun recht uit te oefenen. Als dit recht uitgeoefend wordt, verwerft de begunstigde van het voorkooprecht, in de plaats van de kandidaat-koper, de aangeboden onroerende goederen. Zij koopt dan tegen de prijs en de voorwaarden van de kandidaat-koper. Het voorkooprecht wordt geregistreerd bij de Vlaamse Grondenbank van de Vlaamse Landmaatschappij [VLM].

Het recht van voorkoop is van toepassing op enkele gronden gelegen binnen het plangebied en wordt op bijgaande kaart weergegeven.

De houders van het recht van voorkoop is de Vlaamse Waterweg NV.



Bron: RVV Waterwegen en Zeekanaal NV (WenZ, 23/11/2017)

1.7 landinrichting

Het grondgebied van Nieuwpoort behoort volledig tot het landinrichtingsproject 'Westhoek' [goedgekeurd door de Vlaamse Regering in juni 1995].

Er zijn geen concrete acties / deelplannen van toepassing op het plangebied.

Aan de overzijde van het kanaal Nieuwpoort - Duinkerke werd een concreet landinrichtingsplan opgemaakt voor de Oude spoorwegbedding Nieuwpoort - Diksmuide.

1.8 gemeentelijke verordeningen

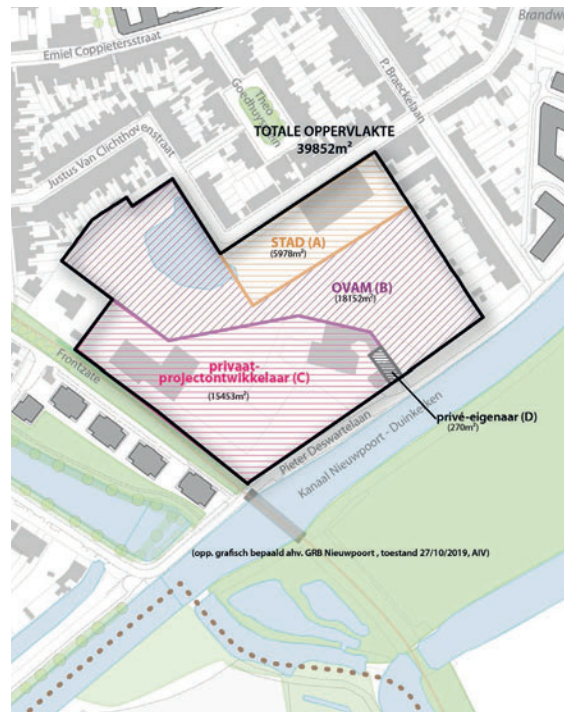
■ bouwverordeningen

Volgende stedenbouwkundige verordeningen [niet-limitatieve lijst] gelden:

- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid [BVR 05-06-2009 en latere wijz.];
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater [BVR 05-07-2013];
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichtingen van gebieden voor dergelijke verblijven [BVR 08-07-2005];
- algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer [BVR 29-04-1997];
- provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelfen van baangrachten [MB 23-07-2008];
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening houdende bepaling maximum netto handelsoppervlakte kleinhandelsbedrijven [BS 30-08-2018];
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot behoud van gedenkplaten op gevels [BS 14-10-2016];
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening afvallokalen [BS 09-05-2003];
- gemeentelijke verordening op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein [BS 16-04-2008, 03-09-2015 en 13-03-2018].

1.9 eigendomsstructuur

De eigendomsstructuur van het plangebied wordt op onderstaande kaart vereenvoudigd weergegeven.



1.10 raadsbesluiten en belastingsreglementen

De gemeenteraad van Nieuwpoort heeft met betrekking tot het bouwen en verbouwen, verschillende belasting- en retributiereglementen alsook raadsbesluiten, goedgekeurd:

- gemeentelijk reglement houdende bepaling van de maximum oppervlakte van winkels [29-12-2011];
- gemeentelijk reglement ontbreken van parkeerplaatsen [16-08-2012];
- belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen [27-06-2013];
- belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen - wijziging [24-09-2015];
- subsidiereglement ontbreken van parkeerplaatsen - hervaststelling [27-06-2013];
- gemeentelijk reglement woonkwaliteit appartementen [19-02-2019].

Recentelijk werd een **beleidsvisie inzake meergezinswoningen** aangenomen in de Gemeenteraadszitting van 9 april 2020.

Met betrekking tot 'wonen' heeft de stad Nieuwpoort volgende doelstelling vastgesteld ⁷:

“De stad Nieuwpoort wenst leefbaar en levendig te zijn, aantrekkelijk voor jonge gezinnen om zich er te vestigen. Door in te zetten op deze doelgroep kan de stad de maatschappelijke en economische dynamiek garanderen.”

De beleidsvisie inzake meergezinswoningen heeft o.a. tot doel de ongeordende wildgroei van meergezinswoningen tegen te gaan en het beschermen van ééngzinswoningen tegen de opdeling in meerdere woonentiteiten, zodat jonge gezinnen zich weer een

⁷ raadsbesluit dd. 26 maart 2020 houdende goedkeuring van het Strategisch meerjarenplan 2020-2025

woning in de stad kunnen veroorloven [betaalbaar wonen]. Daarnaast is de beleidsvisie een instrument bij aanvragen tot omgevingsvergunning i.f.v. meergezinswoningen.

Voor **Nieuwpoort Stad** stelt de beleidsvisie dat er momenteel reeds een mix is van meergezinswoningen en eengezinswoningen en dat het voorzien van meergezinswoningen of opsplitsing van eengezinswoningen naar meergezinswoningen aanvaardbaar is mits een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening.

Richtinggevende punten voor het bouwen van meergezinswoningen werden aangenomen. Samengevat wat van toepassing is op onderhavig gebied:

- Meergezinswoningen kunnen enkel gerealiseerd worden op percelen met een min. oppervlakte van 300 m² en én een minimale gevelbreedte / lengte rooilijn van 10 m, met slechts 1 gezamenlijke in- en uitrit met een maximale breedte van 6 m vanop het openbaar domein.
- Per woonentiteit minimaal 2 ondergrondse garages op het eigen terrein. Hierop wordt niet afgeweken.
- Indien een woning wordt verbouwd en eventueel wordt uitgebreid [geen bijkomende bouwlaag] dan kunnen er maximaal 3 woonentiteiten worden voorzien. De bestaande toestand is richtinggevend. Bij behoud van de woning dienen geen ondergrondse garages voorzien te worden, wel is de belasting op ontbrekende parkeerplaatsen van toepassing.
- Indien een nieuwbouw meergezinswoning wordt gerealiseerd [na afbraak bestaande gebouw] op een bebouwd perceel dan kan er maximaal 1 bijkomende woonentiteit worden voorzien [vb. een

ééngesinswoning wordt gesloopt voor het bouwen van een meergezinswoning met maximaal 2 woonentiteiten]. Hier dienen per woonentiteit minimaal 2 ondergrondse garages te worden voorzien op het eigen terrein [dus 4 ondergrondse garages]. Hierop wordt niet afgeweken.

- De omgevingsaanvragen tot het slopen van bestaande gebouwen [bouwrijp maken van het perceel] worden onlosmakelijk verbonden met de nieuwe inrichting [bebouwing: invulling] van het perceel.
- Verkavelingen van gronden zijn enkel toelaatbaar voor eengezinswoningen. De percelen hebben een afwisselende breedte van 8, 9 en 10 m, waardoor een levende gevelwand wordt gecreëerd. Er wordt voldoende aandacht besteed aan de open groene ruimte / bouwperceel.
- Indien een meergezinswoning wordt gerealiseerd op een bestaand braakliggend perceel [bouwrijp perceel], kan er per toegelaten bouwlaag 1 woonentiteit worden voorzien. De gevelbreedte van de meergezinswoning is minimaal 10 m op een bouwdiepte verdiep van minimaal 12 m. Tevens dient 30% van het bestaande braakliggend terrein ingericht en onderhouden te worden als groene zone voor de meergezinswoning of als semi-publieke ruimte.

Uitzonderingen:

- indien een meergezinswoning wordt gerealiseerd op een cluster van bestaande braakliggende percelen, op heden in eigendom van dezelfde grondeigenaar, die palen aan 2 openbare wegen én waarbij een bestaande vergunde meergezinswoning gerealiseerd is op het aanpalend perceel. In dat geval kan op deze cluster van bestaande braakliggende percelen een project gerealiseerd

worden met de stedenbouwkundige voorwaarden conform het RUP Nieuwpoort Stadscentrum [GR 25/10/2018 - B.S. 22/01/2019] - artikel 5: specifieke projectzone.

- meergezinswoningen langs de Kaai en de Astridlaan binnen RUP Nieuwpoort Stadscentrum.

1.11 hemelwaterplan

Het hemelwaterplan werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 21-06-2018. Het plan geeft een integrale ruimtelijke visie over waar en hoe het hemelwater van bestaande en geplande wegen, 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 kunnen binnen het rup bepalingen opgenomen worden rond groendaken en max. verhardings/bebouwingspercentages.

2 vergunningen

2.1 verkavelingsvergunningen

Er situeren zich geen verkavelingsvergunningen binnen de contour van het plangebied.

2.2 milieu-vergunningen

- Op naam van PCN [Produits Chimiques de Nieuport]:
 - vergunning van de BD dd. 12-03-1926 die eindigt op 12-03-1956 voor een fabriek voor het bereiden van zinksulfaat en zwavelbarium met elektromotoren en stoomtuig;
 - vergunning van de BD dd. 13-11-1953 die eindigt op 12-03-1956 voor de uitbreiding met een rollende oven voor de productie van lithopoon en een ondergrondse mazoutopslag 50.000 l;
 - vergunning van de BD dd. 29-07-1995 die eindigt op 12-03-1956 voor het plaatsen van

een roloven en -filter, een turbinedroger en een luchtverwarmer, mazoutbranders, bovengrondse mazouthouders 4.000 l en 45.0000 l en een hoogspanningscabine;

- vergunning van de BD dd. 05-09-1959 die eindigt op 05-09-1989 voor het verder exploiteren van elektromotoren, stroomomvormers, stoommachine, stoomketels, ondergrondse mazoutopslag 50 m³, bovengrondse mazoutreservoirs samen 147 m³, bovengrondse zwavelzuuropslag 250 ton en magazijnen voor het stapelen van zink, bariumsulfaat en lithopoon;
- vergunning van de BD dd. 09-03-1962 die eindigt op 05-09-1989 voor het uitbreiden met een elektrische transformatorcabine;
- vergunning van de BD dd. 20-02-1963 die eindigt op 05-09-1989 voor het vervangen van een stoomketel.
- Op naam van stadsbestuur Nieuwpoort, Justus Van Clichthovenstraat 42:
 - vergunning van de BD dd. 10-08-1984 die eindigt 10-05-2004 voor een schrijnwerkerij met houtstapelplaats en stallen voertuigen;
 - aktenaam door de BD dd. 17-06-1999 die geldt als vergunning tot 10-05-2004, samenvallend met eindtermijn lopende vergunning voor het uitbreiden met lozen HA, wassen van voertuigen, opslag [zeer] licht ontvlambare producten en houtbewerking;
 - vergunning van de BD dd. 24-02-2000 die eindigt op 24-02-2003 voor het toevoegen van een containerpark met 13 containers en opslag 4.500 l olie;
 - vergunning van de BD dd. 04-07-2002 die aanvangt op 24-02-2003 en eindigt op 24-02-2006 voor een containerpark;

- vergunning van het CBS dd. 24-04-2006 die eindigt op 24-07-2006 voor een containerpark;
- beslissing van de BD dd. 28-09-2006 waarbij wordt vastgesteld dat het beroep ingediend door OVAM tegen de beslissing van 24-04-2006 achterhaald is;
- beslissing van het CBS dd. 17-07-2006 die eindigt op 24-10-2006 voor een containerpark;
- vergunning van de BD dd. 16-11-2006 die eindigt op 16-11-2026 voor het verder exploiteren van een stadsmagazijn met lozen van 50 m³/j HA, 150 m³/j BA, wassen van 3 voertuigen per dag, opslag van [zeer] licht ontvlambare producten en 13 kW houtbewerkingsmachines.
- Op naam van bvba Nieuwpoort Express, Pieter Deswartelaan 101-103:
 - vergunning van het CBS dd. 17-06-1996 die eindigt op 17-06-2016 voor een takeldienst, carrosserie en kleinhandel met toebehoren caravans.
- Op naam van Herbosch Kiere, Pieter Deswartelaan:
 - aktenaam door het CBS dd. 12-07-2010 van 4 bovengrondse mazouttanks en 1 verdeelinstallatie.

2.3 omgevingsvergunningen

Op 28-09-2017 werd een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd op het terrein met als adres Pieter Deswartelaan 101-103 tot het bouwen van meergezinswoning fase 1 na afbraak bestaande toestand. De vergunningsaanvraag werd door de aanvrager ingetrokken.

PLANNINGSKADER

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 aaneengesloten 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 hoofd- en primaire wegen doorgevoerd.

Een hoofdweg heeft als functie het verbinden op internationaal niveau en als nevenfunctie het verbinden op Vlaams niveau. Primaire wegen hebben als functie het verbinden en verzamelen op Vlaams niveau.

Binnen of palend aan het plangebied worden geen hoofd- en/of primaire wegen geselecteerd.

1.2 woningbouw- en woonvernieuwingsgebied

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

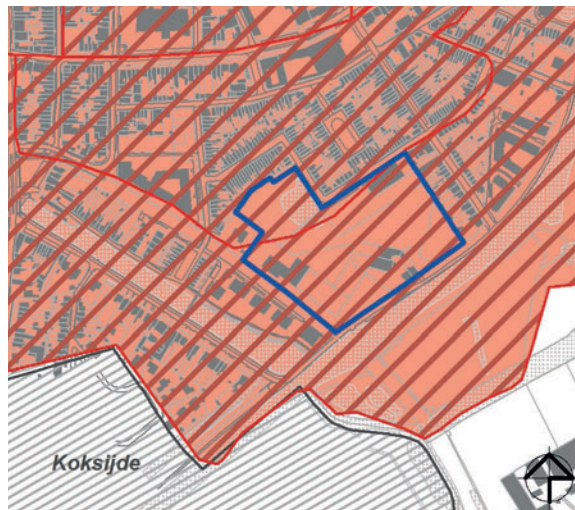
Woonvernieuwingsgebieden zijn gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren.

Bij de vaststelling van de subsidies en tegemoetkomingen die krachtens de Vlaamse wooncode worden toegekend zal rekening gehouden worden met de lokalisatie van de woning, hetzij binnen, hetzij buiten een dergelijk gebied. Uit de wooncode zelf blijkt dat zowel besturen als particulieren aanspraak zullen kunnen maken op de voorziene tussenkomst.

Het volledige plangebied is opgenomen binnen woonvernieuwingsgebieden.

Binnen bepaalde woningbouwgebieden en woonvernieuwingsgebieden worden bijzondere gebieden erkend waarbinnen het recht op voorkoop geldt. Het recht van voorkoop heeft tot doel de begunstigden 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.



Bron: Woonvernieuwings- en woningbouwgebieden (VLM, 01/01/2019)

- Woonvernieuwingsgebied
- Woningbouwgebied

1.3 strategische visie beleidsplan Vlaanderen

Op Vlaams niveau is men bezig met de opmaak van een beleidsplan ruimte Vlaanderen dat op termijn het RSV moet vervangen. Binnen de strategische visie van het BRV wordt gewerkt rond 10 kernkwaliteiten die een goede inrichting voor ruimtelijke ontwikkeling beogen bij ontwikkelingsprojecten, waaronder:

- **gedeeld en meervoudig gebruik:** de inrichting van de ruimte is geschikt voor meerdere gebruikers tegelijk hetzij op verschillende momenten.
- **robuustheid en aanpasbaarheid:** de inrichting van de ruimte is flexibel inzetbaar of eenvoudig aanpasbaar voor tijdelijke of veranderende maatschappelijke noden.
- **herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving:** de inrichting van de ruimte is aangepast aan haar omgeving door in stedenbouwkundig en landschapsontwerp te voorzien. Het ontwerp draagt bij aan het gebruik van proportionele volumes, gepaste materialen en het voorzien in groen, uitzichten en een goede overgang tussen publieke en private ruimte. Inrichting draagt bij aan de herkenbaarheid en leesbaarheid van de omgeving door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals maatwerk en identiteit, draagkracht en proportionaliteit.
- **waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap:** de inrichting van de ruimte gebeurt met respect voor het onroerend erfgoed en de karakteristieken van het landschap en zet in op een sterke identiteit door voort te bouwen op cultuurhistorische waarden.
- **biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit:** de inrichting van de ruimte versterkt de ecologische samenhang en biodiversiteit en tast de kwaliteit van de bodem niet aan. De

inrichting van de ruimte draagt bij tot de versterking van het groen-blauw netwerk.

- **klimaatbestendigheid:** De inrichting van de ruimte vermindert de specifieke klimaatgevoeligheden [hittestress, overstromingsrisico, ...] van de plek [adaptatie]. Inrichting draagt bij aan klimaatbestendigheid van de ruimte door toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals multifunctionaliteit, verhardingsbeperking en veerkrachtig inrichten.
- **energetische aspecten:** Inrichting draagt bij aan energiezuinigheid door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals energieneutraal bouwen en leven.
- **gezondheid:** De inrichting van de ruimte beperkt gezondheidsrisico's door in het ontwerp blootstelling aan lucht- en geluidhinder te vermijden en de beweeg- en spelvriendelijkheid te bevorderen. Inrichting draagt bij aan gezondheid door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals veiligheid en mogelijkheid tot bewegen en spelen.
- **inclusief samenleven:** De inrichting van de ruimte geeft alle groepen in de samenleving toegang tot groen, publieke ruimte en basisvoorzieningen. De inrichting draagt bij aan inclusief samenleven door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals toegankelijkheid en doelgroepgeschiktheid.

De reconversie van de bedrijfsterreinen van Swartes fabriek naar wonen is sowieso al een inperken van bijkomend ruimtebeslag. Via onderhavig RUP kan de ontwikkeling zodanig gestuurd worden zodat rekening gehouden wordt met meerdere van bovenstaande kernkwaliteiten waar in Vlaanderen naar gestreefd wordt.

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 werd goedgekeurd op 11-02-2014 met uitsluiting van de bepalingen inzake de normen voor sociale woningen op vergunningniveau 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 Westkuustrimte.

Het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke is geselecteerd als secundaire waterweg. De secundaire waterwegen dienen een ontsluitingsfunctie te vervullen naar het hoofdwatwegennet toe.

Selectie van de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur:

- De Frontzate is geselecteerd als droge ecologische infrastructuur

Selectie ruimtelijke structuur toerisme en recreatie:

- de verlaten spoorwegbedding Nieuwpoort-Diksmuide en het kanaal Nieuwpoort-Plassendale zijn geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement

Selectie van de gewenste ruimtelijke structuur landschap:

Als landschapseenheid:

- gaaf landschap: het poldergebied Pelikaanbrug en Poldergebied Ramskapelle - Allaertshuizen
- stadslandschap: Nieuwpoort [Verstedelijkte gebieden van het stedelijk netwerk 'de Kust']

Als structurerende elementen en componenten:

- structurerend lineair element: Frontzate en het kanaal Plassendale - Nieuwpoort

■ woonprogrammatie

Sinds de goedkeuring van de herziening van het PRS West-Vlaanderen op 11 februari 2014 staat de provincie in voor de woonprogrammatie. De provincie berekent de taakstellingen na 2012 en dit via een cyclus van behoefteberekeningen om de 5 jaar.

De Deputatie besliste in zitting van 01-06-2017 tot goedkeuring van het netto-pakket voor de stad Nieuwpoort; dit bedraagt 0 WE voor de periode 2017-2022. Dit betekent dat de stad geen bijkomend woongebied kan bestemmen.

3 op gemeentelijk niveau

3.1 GRS

Het GRS Nieuwpoort werd goedgekeurd op 9 december 2010.

3.1.1 algemene uitgangspunten [RD p. 7 ev]

Nieuwpoort dankt haar levenskracht in grote mate aan een reeks specifieke en interessante troeven die de kans bieden actief en constructief te participeren aan de ontwikkeling van een kwalitatieve, krachtige toeristisch-recreatieve structuur van bovenlokaal niveau. Naast de IJzer, de zee, het strand, de vissers- en jachthaven vormen Nieuwpoortstad, de omgeving van het spaarbekken, het natuurreservaat 'de IJzermonding' en de aanpalende polders met verschillende waterlopen de speerpunten voor de beoogde ontwikkeling.

De duale verhouding tussen de toeristisch-recreatieve activiteiten en de natuurlijke en landschappelijke waarden enerzijds en tussen het verblijfstoerisme en de huisvestingskansen voor de lokale bevolking anderzijds, haakt onmiddellijk in op de bijzondere en noodzakelijke aandacht voor een duurzame ontwikkeling. Het duurzaam inspelen op die bestaande en de potentiële troeven veronderstelt dat naast het strategisch benutten van de toeristisch-recreatieve dynamiek ook de ruimtebehoeften en de leefbaarheid voor de eigen bevolking ondersteund wordt.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling en gewenste ruimtelijke structuur worden in eerste instantie met elkaar in dialoog gebracht door bestaande knelpunten op te lossen. In tweede instantie dienen kwaliteiten en kansen optimaal benut te worden. In die geest beoogt

Nieuwpoort een evenwichtig, beheersbaar meervoudig gebruik van het cultureel en natuurlijk landschap.

Het is de uitdaging om de bestaande ruimtelijke structuur te verbeteren en potenties verder te ontwikkelen en een meerwaarde te geven door de verschillende [deel]ruimten, netwerken en structuren te optimaliseren en op elkaar af te stemmen, ze beter te relateren. In die context staat Nieuwpoort voor een meervoudige opdracht bestaande uit:

- Het optimaliseren en relateren van de toeristisch-recreatieve structuur met voldoende aandacht voor de leefbaarheid en de kwaliteit van de kernen voor de eigen bevolking en zonder de ecosystemen te verstoren. Het optimaliseren van de verblijfsaccommodaties zonder de huisvestingsmogelijkheden voor de autochtone bevolking in het gedrang te brengen.
- het optimaliseren van de lijninfrastructuren en het zoeken naar waardige vervoersalternatieven om naast een vlotte bereikbaarheid ook een verbetering van de verkeersleefbaarheid te realiseren.
- het benutten van bestaande en potentiële strategische projecten om het beeld van het stedelijk, maritieme en rurale landschap te versterken.

De voornaamste uitgangspunten welke zowel in het verleden, heden als de toekomst als leidraad terug te vinden zijn in het beleid van Nieuwpoort, richten zich steeds naar HET VRIJWAREN EN VERSTERKEN VAN DE GEMEENTELIJKE DYNAMIEK. De dynamiek binnen de gemeente Nieuwpoort is bijzonder groot. De gemeente Nieuwpoort zal er evenwel naar streven deze dynamiek, zowel op het vlak van toerisme als op demografisch vlak, op te vangen en alle kansen te gunnen, binnen de grenzen van de ruimtelijke draagkracht.

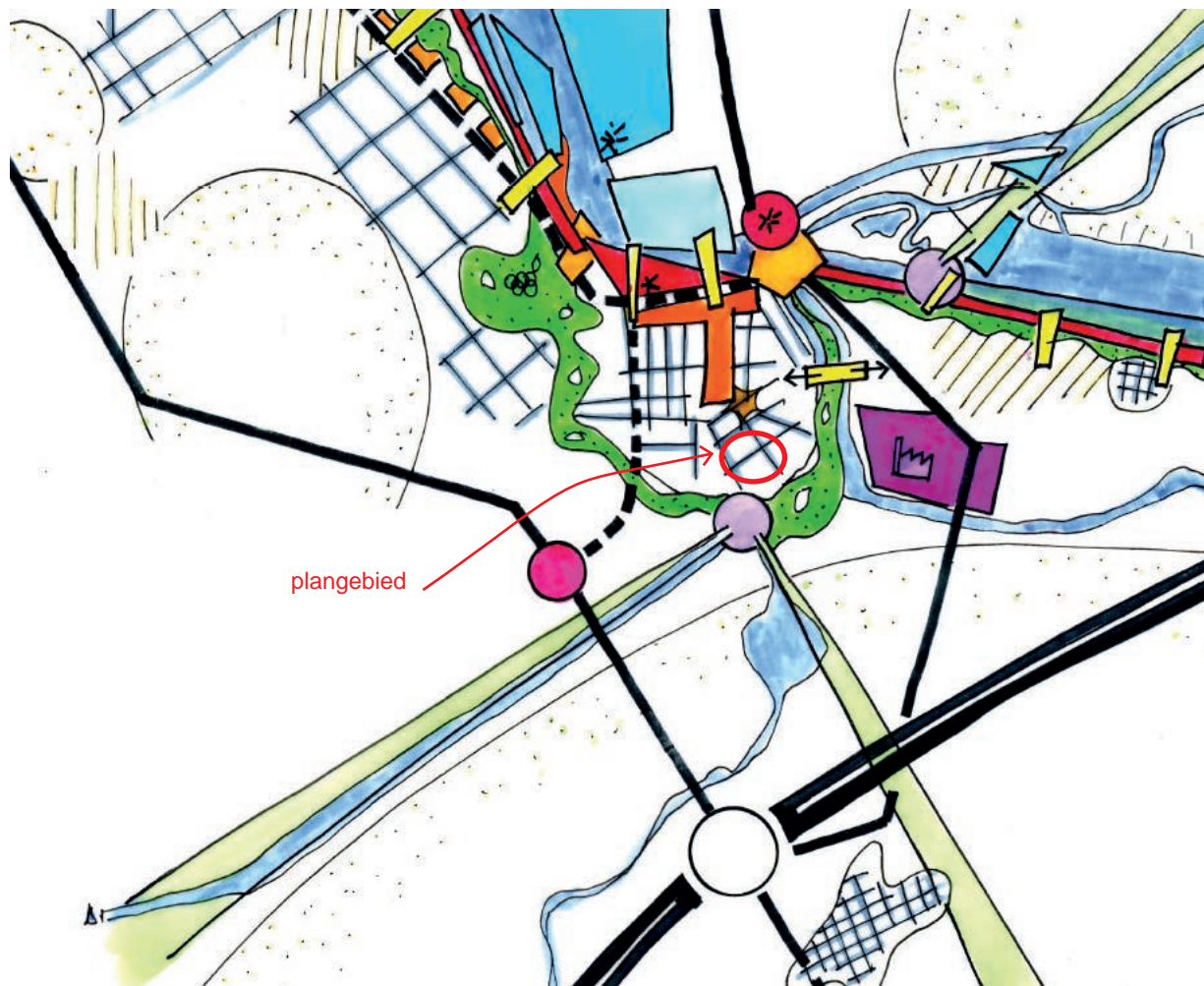
De toeristisch-recreatieve infrastructuur, als dominant gegeven voor de gemeente, is hierbij de motor. De leefbaarheid binnen Nieuwpoort mag echter niet ten koste gaan van deze dynamiek. Nieuwpoort dient zich hiervoor dan ook te wapenen en een strategisch beleid te voeren om de negatieve invloeden zoals de toenemende verkeers- en parkeerproblematiek en de onbetaalbaarheid van woningen en appartementen tegen te gaan.

Samen met de basisdoelstellingen en de concepten vormen deze ambities de leidraad voor de verdere uitwerking van het structuurplan en het toekomstig ruimtelijke beleid.

■ ruimtelijke concepten






Volgende algemene, ruimtelijke concepten zijn van toepassing op het plangebied en zijn omgeving:

- het water als drager en bindmiddel
- de natuurlijke drager versterken door verschillende parallele assen
- subtiel spel van scharnierpunten, dwarsverbindingen en poorten
- complementaire activiteitenpolen
- sturen van het verkeer
- de eigenheid van open ruimte-entiteiten versterken



plangebied

-  polderpoorten
-  zachte toeristisch-recreatieve vingers
-  polder open ruimte-gehele strand -en duinenlandschap
-  slikken -en schorrenlandschap
-  duinrestant simii III

-  blauwe drager
-  recreatieas
-  groene as
-  winkelas
-  verkeersas

-  scharnierpunten
-  dwarsverbindingen
-  stadspoorten
-  polderpoorten
-  landmarks

-  Nieuwpoort bad
-  de ijzermondig
-  bestaande jachthavens
-  uitbreidingsmogelijkheden
-  sportpark

-  Kaai
-  Nieuwpoort-stad
-  woonnetwerken
-  recreatieve verblijfsconcentratie
-  spaarbekken met recreatieve oeverzone

-  kamstructuur
-  autoverkeer
-  bundelen van bedrijvigheid

richtinggevend gedeelte GRS, algemene conceptschets

3.1.2 gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren

Vanuit de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren, zijn volgende elementen van toepassing op en in de omgeving van het plangebied:

■ gewenste natuurlijke structuur [RD p. 38 ev]

Volgende basisdoelstellingen zijn van toepassing:

- **stimuleren van natuurontwikkeling, met een gele west-as voor natuur**

Met dit doel wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een 'natuur-as' langs de westelijke zijde van de gemeente startend bij het strand en uitdeinend in de ex - spoorwegberm en veedrinkputten ten zuiden van Ramskapelle.

- **aandacht en ruimte voor stedelijke en randstedelijke groenelementen**

Ook in een stedelijke omgeving is aandacht voor open ruimte en het verbinden van de verschillende groenelementen noodzakelijk. De groene gordel rond Nieuwpoort - stad moet verder uitgroeien en versterken. Hierbij dient ervoor gezorgd te worden dat de groene gordel niet volledig kan doorbroken worden, waarbij bepaalde zones op termijn een groene [na]bestemming dienen te krijgen, vb. de KMO zone tussen de twee vaarten. De groene gordel zal de rand van Nieuwpoort - stad afwerken en zal de relatie met de omliggende polders benadrukken en versterken.

De identiteit van de omgeving van het stadscentrum werd door de verschillende oorlogen grondig gewijzigd. Een van de elementen van het openbare landschap die het meest getroffen werd is het groenareaal. Een herwaardering van het openbaar

groen langs de oevers van de waterlopen en op de waterrijke gronden in de nabije omgeving van het stedelijke gebeuren staat voorop.

Volgende maatregelen en acties zijn van toepassing:

- **acties ondernemen om tot een samenhangend netwerk van stedelijke groenelementen te komen**

De bestaande groene en recreatieve elementen dienen gebundeld te worden tot een samenhangende groene gordel met de waterinfrastructuur als ruggengraat. Het komt erop neer om het bestaande netwerk te vervolledigen en de ontbrekende schakels op te nemen, door bv. de aanleg en onderhoud van groenzones, het stimuleren van de leefbaarheid in de verstedelijkte omgeving door groenaanleg, aanleg groendaken,... , planmatig versterken van de groene gordel rond Nieuwpoort bad - stad - spaarbekken.

- **uitvoeren van gebiedsgerichte actiepunten**

zoals het versterken van de west-as voor natuur, waarvan de spoorwegberm Nieuwpoort - Diksmuide onderdeel van uit maakt.

■ gewenste landschappelijke structuur [RD p. 45 ev]

Volgende basisdoelstellingen zijn van toepassing:

- **differentiatie van de verschillende landschappen binnen Nieuwpoort**

Binnen het stadslandschap, het verstedelijkte gebied Nieuwpoort - Stad gaat de aandacht naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Structurerende elementen en componenten

die deze gebieden doorkruisen, vormen een aanknopingspunt voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering. Voor de gave landschappen [poldergebieden] is het beleid gericht op het behouden en versterken van de traditionele kenmerken en karakteristieken.

- **landschappelijk integreren van bestaande en/of nieuwe constructies binnen het landschap - afwerken van de randen naar de open ruimte**

- Belangrijk bij de bestaande bebouwing en toekomstige projecten aan de rand met het open - ruimtegebied [bv. woonprojecten,...] is dat de relatie met de aangrenzende open ruimte ten volle wordt aangegaan, waardoor een volwaardig beeld ontstaat vanuit de open ruimte op de stad. Specifieke aandachtspunten vormen de waterfronten en de polderfronten, zoals de zuidelijke rand van Nieuwpoort - Stad.
- Vanuit de polders zijn de kerktorens van Nieuwpoort - Stad, alsook de andere beeldbepalende elementen [bv. de toren van de stadshallen] reeds van ver zichtbaar. Deze typerende elementen in het landschap dienen, gelet op het beeldbepalend karakter in het landschap, met de nodige voorzichtigheid behandeld te worden. Hetzelfde geldt voor nieuwe referentiepunten.

Volgende selecties zijn van toepassing:

- als structurerende lineaire elementen: de groene gordel, de groene gordel langs de Oude Veurnevaart, de oude spoorwegberm in de stadskern van Nieuwpoort en het kanaal Nieuwpoort - Duinkerke,...

■ gewenste nederzettingsstructuur [RD p. 51]

Algemene visie:

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

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

De tweede verblijven, de huurwoningen en de toenemende pensioenimmigratie vormen de belangrijke motor voor de lokale economie. Sociaal, economisch noch juridisch is het niet wenselijk deze groei af te bouwen, de locatie dient via inbreiding en verdichting te worden geconcentreerd binnen de reeds verstedelijkte commerciële kernen.

Volgende basisdoelstellingen zijn van toepassing:

• **versterken van de woonstructuur binnen de bestaande kernen**

Om enerzijds te voldoen in de eigen woonbehoeften en anderzijds de open ruimte te behouden, wordt in eerste instantie een beleid van verdichting en afwerking van de kernen vooropgesteld, eerder dan uitbreiding van de kernen.

Hierbij dient het karakter en de specifieke eigenheid van de bestaande kernen behouden en gerespecteerd te worden. Dit kan zich vertalen a.d.h.v. inbreidingsprojecten op de niet-bouwrijpe gronden binnen de kernen.

Het kerngebied voor inbreidings- en reconversieprojecten voor het wonen is geconcentreerd in Nieuwpoort-Stad, in hoofdzaak in de zuidelijke gordel, nl. tussen de Pieter Deswartelaan en de Emiel Coppietersstraat-Elisabethlaan.

Volgende ontwikkelingsperspectieven dienen voorop te staan bij het versterken van de woonstructuur:

- afwerken van de stadsrand in zijn dubbele relatie, nl. versterken van de relatie naar de bebouwde en onbebouwde ruimte toe.
- het behouden en creëren van gedifferentieerde bebouwingsdichtheden en nieuwe woontypologieën.
- behoud van morfologie en typologie binnen de kern Nieuwpoort-Stad, samen met het behoud en het versterken van aanbod aan [betaalbare] woningen voor de eigen inwoners.
- concentreren van tweede verblijven binnen de concentratiezone tweede verblijven, voornamelijk in Nieuwpoort Bad en langs de Albert I Laan tussen Bad en Stad.

• **differentiatie van het woningaanbod**

Bij de verdere ontwikkeling van het wonen in de kern wil de gemeente een beleid voeren dat voorziet in een diversificatie van het woningaanbod en in het investeren in de herwaardering en kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Naast een voldoende aantal en een voldoende kwaliteit is ook de differentiatie en geschiktheid van de woningen een belangrijk aspect van de huisvestingsproblematiek. De gemeente wenst in haar beleid extra inspanningen te leveren aan het creëren van betaalbare woningen voor de eigen bevolking. Bij een differentiatie van het woningaanbod is het hierbij belangrijk dat er niet enkel gerefereerd wordt naar sociale woningbouw in de enge betekenis van het woord, maar dat het begrip 'betaalbare woningen voor de eigen bevolking' centraal staat.

Diversificatie van het woningaanbod wil niet alleen zeggen sociale woningen voor de minder goeude klasse, maar tevens dient er een aanbodbeleid gevoerd te worden voor betaalbare woningen of kavels, bestemd voor de middenklasse, voor de alleenstaande en jonge gezinnen en een aanbodbeleid voor de seniorenhuisvesting. Daarom is het belangrijk dat bij de ontwikkeling van private woonprojecten een evenwichtige balans gerespecteerd wordt tussen tweede verblijven en permanente woongelegenheden.

Nieuwpoort-Stad met prioriteit aan permanente bewoning door reconversie en verdichting.

Nieuwpoort - Stad biedt nog heel wat inbreidingsmogelijkheden, voornamelijk door de reconversie van verschillende sites in de zuidelijke gordel. Dit polderfront is voornamelijk een thuishaven voor permanente bewoning maar daarnaast is er ook

ruimte voor een beperkt aantal tweede verblijven. Hier wordt gestreefd naar een dichtheid tussen de 20 en 25 woningen/ha.

- **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**

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. Voor Nieuwpoort binnenstad geldt een beperking van maximum 3 bouwlagen. Straten die 3 bouwlagen verdragen zijn o.a. ter hoogte van de centrumversterkende assen gevormd door de Kaai, Langestraat, Marktstraat, Oostendestraat, Astridlaan, een deel van Willem de Rooiaan en Pieter Deswartelaan.

- **herwaardering van de publieke ruimte**

Voorzien in de eigen woonbehoeften betekent niet alleen dat er voldoende en kwalitatieve woningen moeten zijn, maar ook dat er aandacht besteed wordt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dit wordt vertaald in volgende wenselijkheden:

- verbeteren van de verkeersleefbaarheid en verblijfskwaliteit in de kernen, door een heraanleg van het publieke domein in het algemeen en van de doortochten van drukke wegen in het bijzonder;
- een veilige en kindvriendelijke woonomgeving;
- voldoende stedelijke groenelementen in of in de nabijheid van de kernen;
- een kwalitatieve, samenhangende inrichting van het publiek domein.

- **afwerken van de stads- en dorpsrand**

Belangrijk bij de bestaande bebouwing en toekomstige woonprojecten is dat de relatie met de aangrenzende open ruimte ten volle wordt aangegaan. De stad of het dorp mag haar rug niet toekeren naar de open ruimte. Bestaande perspectieven vanuit het centrum naar de polder-ruimte dienen behouden en geaccentueerd te worden. Ook het opentrekken van het dorp naar de toeristisch-recreatieve as is belangrijk. Door het ontwikkelen van specifieke woningtypes op de rand van de bebouwde ruimte met de open ruimte, die inspelen op deze kwaliteit, ontstaat ook vanuit de open ruimte een volwaardig beeld van de stad of dorp. Het gaat om het uitwerken, ontwerpen van de polderfronten: “wonen in relatie met de open polders”.

Volgende selecties zijn van toepassing:

- aandachtszone inbreidings- en reconversieprojecten: Nieuwpoort - stad, t.h.v. de zuidelijke gordel
- aandachtszone randafwerking: Zuidelijke gordel Nieuwpoort-Stad

Volgende maatregelen en acties zijn van toepassing:

- opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de stadskern van Nieuwpoort [eventueel gefaseerd]

- **gewenste ruimtelijke economische structuur [RD p. 78]**

Volgende basisdoelstellingen zijn van toepassing:

- **herlokalisatie van hinderlijke bedrijven uit Nieuwpoort Stad**
- **herlokalisatie van het gemeentelijk stadsmagazijn**
Het stadsmagazijn kent geen uitbreidings- noch verdere ontwikkelingsmogelijkheden, gelet op de bestaande ruimtelijke context. Het gemeentelijk stadsmagazijn t.h.v. de Justus van Clichthovenlaan ligt middenin een residentiële woonwijk. Met de plannen die er momenteel gaande zijn voor de sanering en de reconversie van de achterliggende vervuilde gronden van de Swartesfabriek [het plannen van één – en meergezinswoningen ten behoeve van residentiële en tweede verblijven] is de ruimtelijke context totaal achterhaald en is een herlocalisatie op termijn dan ook wenselijk. De gronden die in eigendom zijn van de stad dienen dan ook voorbehouden te worden voor betaalbare en/of sociale huisvesting. Tot zolang kan het gemeentelijk stadsmagazijn ter plaatse

gehandhaafd worden. De bedoeling is om het stadsmagazijn op termijn te herlocaliseren naar het KMO - terrein Noord de Noordvaart, naast het containerpark.

3.1.3 gewenste ruimtelijke structuur entiteiten

Het plangebied is gelegen in de entiteit 'Nieuwpoort - Stad'. Volgende elementen met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur van deze entiteit, zijn van belang voor het plangebied:

■ gewenste ruimtelijke structuur van de entiteit Nieuwpoort - Stad

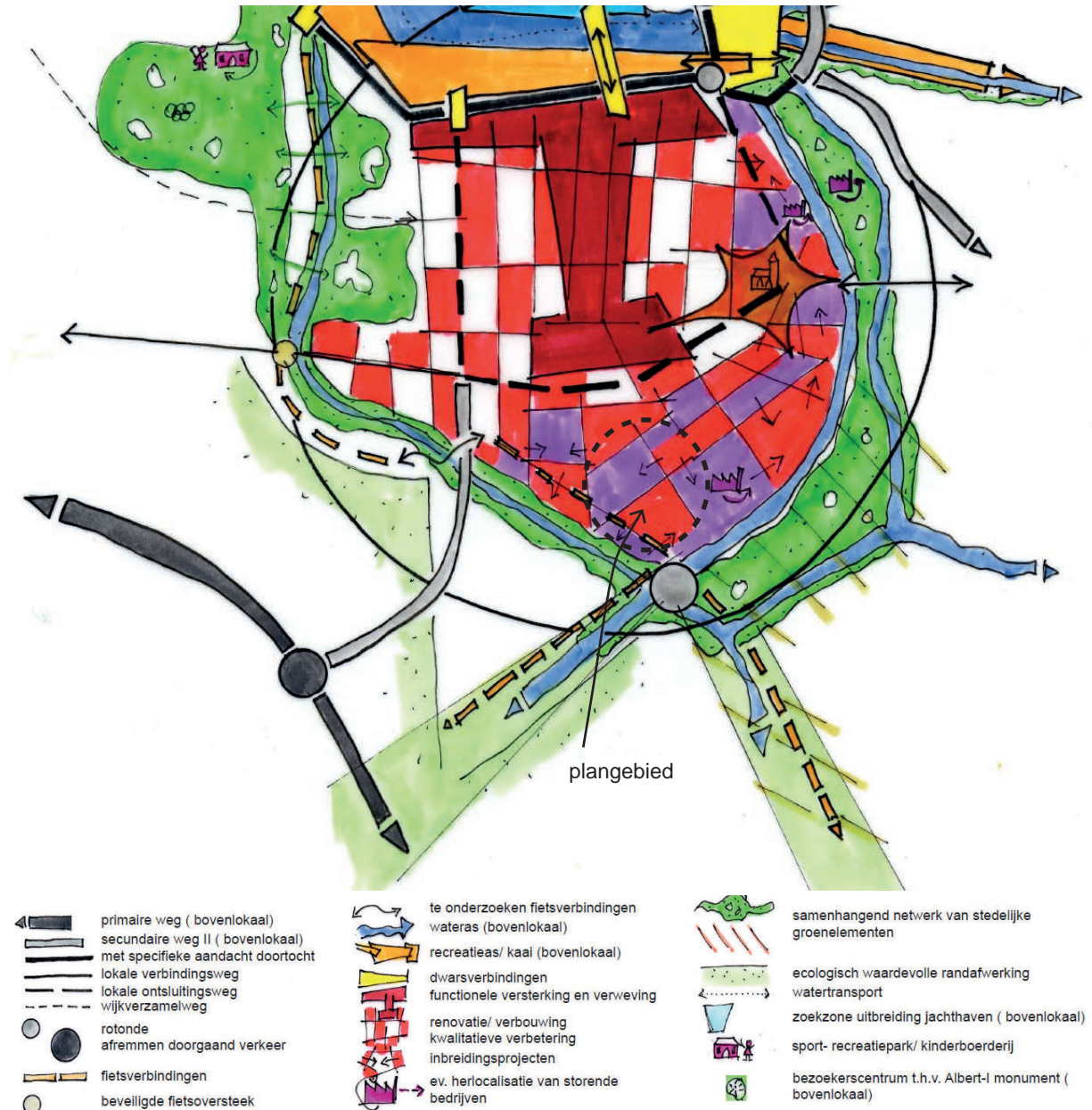
• Nieuwpoort-Stad: stad met duidelijke structuur en eigenheid

De stadskern van Nieuwpoort bestaat uit 3 verschillende samenhangende elementen [de binnenstad, de centrumversterkende assen en de zuidelijke lob], elk te ontwikkelen volgens hun eigen identiteit en uitstraling en in relatie tot de draagkracht van de plek.

De **zuidelijke lob** wordt gevormd door de bebouwing geënt op de Pieter Deswartelaan. De resterende storende activiteiten dienen zich te herlocaliseren, nieuwe stedelijke verdichtingsprojecten in directe relatie met het polderfront, kunnen hier gerealiseerd worden.

• reconversie van de zuidelijke gordel en afwerking van het polderfront

In de zuidelijke gordel van Nieuwpoort-Stad zijn verschillende bedrijven gevestigd en liggen er vervuilde gronden die een negatieve werking hebben op de woon- en leefkwaliteit van de omgeving. Het is wenselijk dat deze bedrijven herlocaliseren naar een KMO zone en dat de vervuilde gronden



richtinggevend gedeelte GRS, gewenste structuur Nieuwpoort-Stad

- De bestaande groene en recreatieve elementen worden gebundeld tot een samenhangende groene gordel met de waterinfrastructuur als ruggraat. Verschillende fietsroutes sluiten aan op deze groene gordel. Het komt erop neer om de ontbrekende schakels er tussen te lassen. Deze groene gordel vormt de link van Nieuwpoort-Stad met de polderruimte, een diversiteit aan zichten en routes vertrekken er in alle richtingen. Deze overgangspunten of toegangspoorten dienen een extra accent te krijgen.

- **realiseren van een veilig en samenhangend fietsnetwerk**

In functie van het realiseren van een veilig en samenhangend fietsnetwerk dienen de volgende maatregelen in Nieuwpoort-Stad genomen:

- realiseren van ontbrekende schakels voor een samenhangend fietsnetwerk:
 - dubbelrichtingsfietspad langs de Pieter Deswartelaan
 - langs het kanaal Nieuwpoort – Plassendale

3.1.4 bindende bepalingen

■ gebiedsgericht

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

■ selecties

Selecties van toepassing voor [de omgeving van] het plangebied:

- landbouwgebied met natuurlijke waarde: de graslanden en de ruigte rond de koolhofput, de Slijkvaart, de spoorwegzate en het vijvergebied ten zuidoosten van de Koolhofput [spaarbekken]
- homogeen landbouwgebied: de Middellandpolder ten zuiden van Nieuwpoort-Stad
- natuurlijke overstromingsgebieden en waterrijke biotopen: de zone tussen de spoorwegzate en de Koolhofput, 'dode' arm van de koolhofvaart, 'dode' arm van de Slijkvaart, de weilanden nabij het pompgemaal
- structurerende lineaire elementen: de groene gordel, de groene gordel langs de Oude Veurnaart tot aan de Astridlaan, de Oude Spoorwegberm in de stadskern van Nieuwpoort en het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke
- open-ruimteverbinding, als open venster naar het watergebeuren: zicht vanuit Nieuwpoort-Stad naar Sint-Joris / spaarbekken [Koolhofput]
- aandachtszone inbreidings- en reconversieprojecten: Nieuwpoort-Stad, zuidelijke gordel
- aandachtszone randafwerking: zuidelijke gordel Nieuwpoort-Stad
- herlokalisatiezone voor het stadsmagazijn
- verblijfsgebied: Nieuwpoort-Stad
- realiseren van ontbrekende schakels voor een samenhangend fietsnetwerk: langs de Pieter Deswartelaan

4 mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan dateert van 2000. Nieuwpoort heeft dan ook enige tijd terug de actualisering van dit plan opgestart, waarbij de verkenningsfase werd afgerond.

De sneltoets werd uitgevoerd en de conclusie hiervan luidde dat het bestaande mobiliteitsplan moet worden verbreed en verdiept.

De te verbreden en verdiepen thema's zijn als volgt:

- categorisering van bovenlokale wegen
- verblijfsgebieden en voetgangersnetwerken
- sluisverkeer
- parkeerbeleid en parkeerplan
- openbaar vervoer
- strategische ruimtelijke projecten met grote impact op mobiliteit

De bedoeling is om op korte termijn de uitwerkingsfase aan te vatten.

Binnen het mobiliteitsplan is de Pieter Deswartelaan gecategoriseerd als een lokale ontsluitingsweg met lokale bediening voor vrachtverkeer, gelegen in het centrumgebied Nieuwpoort-Stad en bijgevolg in te richten als een verblijfsgebied zone 30.

5 overige gerelateerde projecten en/of lopende - geplande projecten

5.1 strategisch beeldbepalend actieplan polderfront

Voor het kerngebied voor inbreidings- en reconversieprojecten voor het wonen geconcentreerd in Nieuwpoort - Stad is, naar aanleiding van het GRS, een strategisch beeldbepalend actieplan opgesteld [goedgekeurd door de gemeenteraad van Nieuwpoort op 29 juli 2004].

Dit plan, in hoofdzaak voor het gebied in de zuidelijke gordel, nl. tussen de Pieter Deswartelaan en de Emiel Coppietersstraat - Elisabethlaan, bevat een globaal concept voor de ontwikkeling van het gebied met indicaties naar de inplanting, de ruimtelijke integratie en de relatie met de aanpalende openruimte, met ondermeer krachtlijnen naar de bouwhoogtes en -dieptes, het materiaalgebruik, de functies,....

In het strategisch beeldbepalend actieplan voor het polderfront van Nieuwpoort-Stad wordt Swartes Fabriek naar voor geschoven als hefboomproject. De in de stadsrand gelegen site draagt immers de potentie in zich om de doelstelling van het SBA te verwezenlijken om van de rand een volwaardig en kwalitatief gezicht te maken, zodat vanuit de open ruimte geen achterkant meer wordt ervaren.

Belangrijk voor het gebied gelegen aan de Oude Veurnaart zijn de ontwikkeling van een waterfront als recreatief verbindinggebied [relatie van het wonen en het publieke domein met het water], de vervollediging van de groene gordel [hier specifiek: het versterken van de lineaire Oude Spoorwegbedding als onderdeel van de groene gordel] en het verfijnen van een

verbinderaster [verschillende gebieden in relatie met elkaar brengen door fiets- en wandeloorsteken]. Dit gebied is in hoofdzaak bestemd voor het wonen. Ruimtelijk gezien is kleinschaligheid en differentiatie gewenst en dient er gezocht te worden naar nieuwe en kwalitatieve vormen van stedelijk wonen.

Ten tijde van de opmaak van het SBA, was er de intentie om een aanlegsteiger voor de plezierbinnenvaart te realiseren op de site van het plangebied. Echter, gezien de geschiedenis van de site [verontreiniging], is het ontwikkelde concept binnen het SBA, niet realiseerbaar en niet haalbaar.



SBA polderfront, ontwerp onderzoek

5.2 heraanleg Pieter Deswartelaan

Bij de herinrichting van de Pieter Deswartelaan wordt geopteerd om het parkeren in de straat op openbaar domein niet meer toe te staan. De mogelijkheid om te parkeren in de straat wordt enkel behouden in de zone tussen de Veurnesluis en Langestraat. De aangelanden moeten bijgevolg op hun privaat domein zelf voldoende parkeercapaciteit voorzien.

Bij het ontwerpen van de herinrichting van de Pieter Deswartelaan tussen de Veurnesluis en de spoorwegbrug over het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke werd samen met de wegbeheerder De Vlaamse Waterweg geopteerd om het fietsnetwerk langs het kanaal door te trekken met de aanleg van een veilig dubbel-

richtingsfietspad [vrijliggend] te voorzien. De Pieter Deswartelaan is immers een ontbrekende schakel in het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk en de toeristisch-recreatieve fietsroutes. Recent werd dit traject ook opgenomen in het fietsnelwegnetwerk van het Vlaams gewest.

De huidige werken, in uitvoering sedert oktober 2019, zijn begrensd tussen de Veurnesluis en de A. Dezaeyerstraat.

5.3 ontwerp onderzoek

Voor de site Swartes Fabriek werd in 2019 een aanzet van ontwerp onderzoek uitgevoerd om de bouw-potenties af te toetsen.

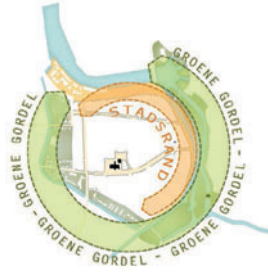
Hierbij werden een aantal scenario's uitgewerkt, de concepten van deze studie alsook enkele van de ontwikkelingsscenario's komen verderop aan bod.



voorontwerp herinrichting Pieter Deswartelaan, Stad Nieuwpoort, S.C.E.S. nv

5.4 masterplan groene gordel Nieuwpoort

Het team Palmbout Urban Landscapes, Van Paridon x De Groot Landschapsarchitecten en Snoeck en Partners, werkte naar aanleiding van de selectie via de procedure Oproep Winvorm, in 2017 een masterplan uit voor de gewenste ruimtelijke inrichting van de rand van Nieuwpoort.



Binnen de studie wordt een onderscheid gemaakt tussen 2 deelgebieden: de Groene Gordel en de Kreek van Nieuwendamme. De Groene Gordel schetst de inrichtingsmogelijkheden voor de stadsrand middels een concreet ontwerpvoorstel. Voor de Kreek van Nieuwendamme wordt de opgave meer strategisch benaderd ten einde kwalitatieve en ruimtelijke sturing te geven aan de economische druk vanuit de recreatiesector.

De essentie van de visie is dat de aanwezige diversiteit als kenmerk van het gebied, gekoesterd wordt. Een coherent netwerk van identiteitsvolle verbindingen wordt voorgesteld en er wordt aangestuurd op duidelijk open ruimtes en bepaalde ontwikkelgebieden. Op basis van deze uitgangspunten werd voor de deelgebieden een uitwerking gemaakt.

De focus voor het Polderfront ligt op het creëren van een landschapspark dat nauw aansluit met de stad. Concepten en voorstellen naar uitvoering houden rekening met de heraanleg van de Pieter Deswartelaan, langs het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke. Het functionele en recreatieve fietsen langs en over het water krijgen een prominente plaats in het masterplan. De 'groene eilandjes', het kanaal, Ambachtvaart, de Slijkvaart en het Sas van Dierendonck vormen een sterk symbiotisch geheel

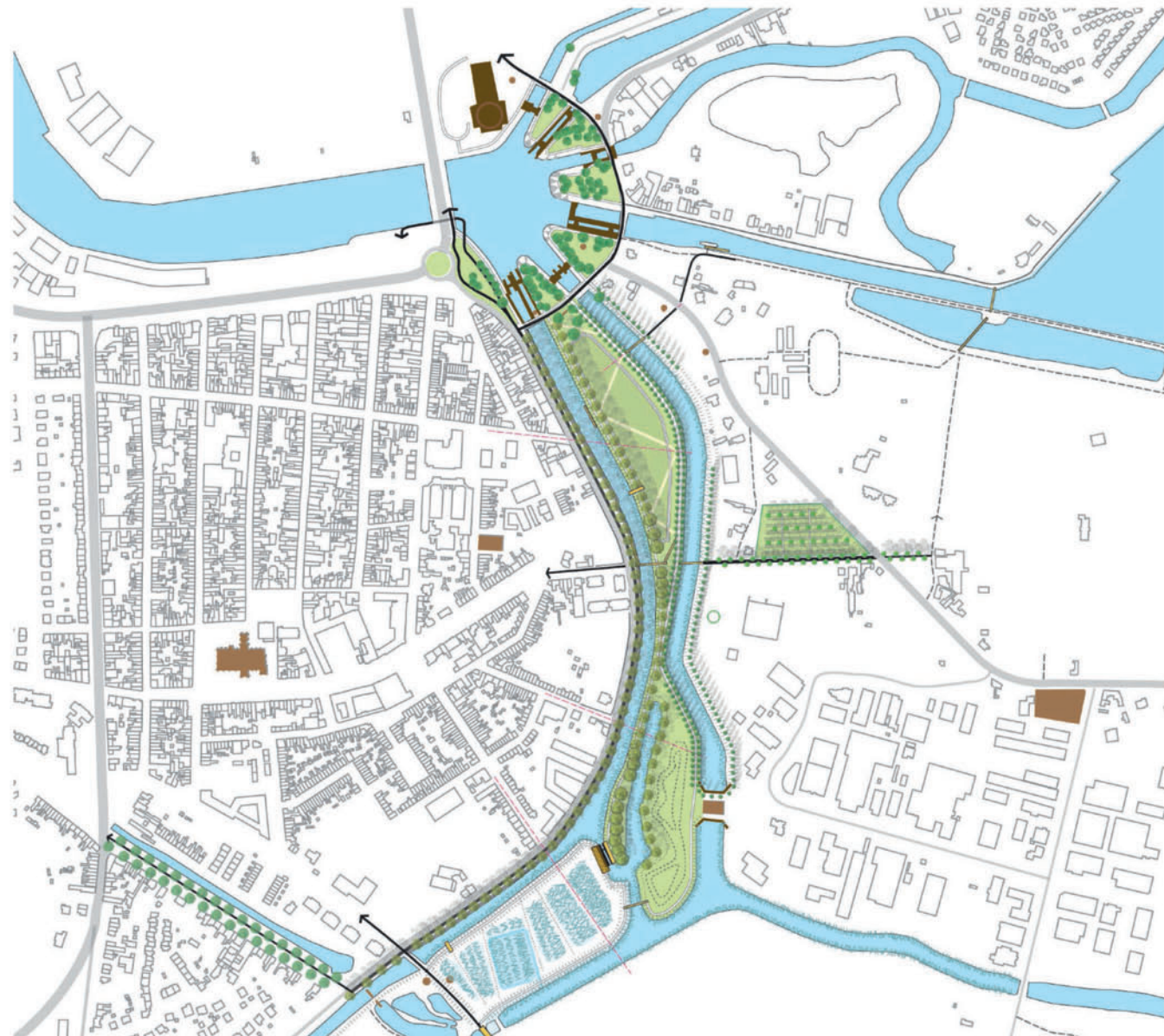


masterplan Groene Gordel Nieuwpoort, Visiekaart, Palmbout Urban Landscapes, Van Paridon x De Groot Landschapsarchitecten en Snoeck en Partners

Opbouw park

De hoofdstructuur van de Groene Gordel wordt gevormd door een aantal lange, parallelle lijnen (de kanalen), die vloeiend ten opzichte van elkaar bewegen. Soms raken ze elkaar even, om daarna weer uit elkaar te gaan. Tussen de lijnen ontstaan zo een aantal parkruimtes (of parkeilanden). Met beplantingen, de inrichting van de oevers en paden versterken we het karakter en gebruiksmogelijkheden van de kanalen. Het is in principe een eenvoudige opzet, maar door de beweging van lijnen ontstaat er zo een zowel samenhangende als afwisselde parkervaring; bewegend langs de lijnen zijn er steeds nieuwe, wisselende perspectieven over het water, het groen, de stadrand en het aangrenzende polderlandschap. De historische objecten verbijzonderen deze structuur.

De ontwikkeling van een sterk beplantingsconcept is een belangrijke voorwaarde voor de kwaliteit, uitstraling én schaal van het park. De Groene Gordel is feitelijk vrij smal, je kijkt zo over de parkzone heen. We stellen daarom een structuur van meerdere rijen bomen voor, die een groene filter tussen de stad en de omgeving kan gaan vormen. Een eerste rij bomen op het Balkon, een tweede rij langs het jaagpad en een derde, vierde en vijfde rij aan weerszijden van het Veurne-Ambacht kanaal. Door de bomen wordt de parkstrook 'opgerekt' van het stadsfront tot aan de voet van het bedrijventerrein.



masterplan Groene Gordel Nieuwpoort, Groene Gordel, Palmbout urban Landscapes, Van Paridon x De Groot Landschapsarchitecten en Snoeck en Partners

SWOT-ANALYSE

Op basis van de analyse van de bestaande, de juridische en de planologische context, wordt een SWOT-analyse opgesteld. Onderstaande analyse geeft een samenvatting van de sterktes en zwaktes, de kansen en bedreigingen van het plangebied en haar omgeving.

■ kwaliteiten

- gunstige ligging van het woongebied ten aanzien van de kern Nieuwpoort-Stad [voorzieningen,...],
- op wandel- en fietsafstand van het stadscentrum,
- bestaande doorsteken i.f.v. traag verkeer in het noordelijk woonweefsel aansluitend op de stads-kern met z'n voorzieningen,
- Pieter Deswartelaan geselecteerd als fietssnelweg, Frontzate als Groene as en gedeeltelijk, samen met de Oude Veurnevaart als bovenlokale functionele fietsroute,
- attractieve ligging langsheen het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke en de Frontzate met provinciaal domein Koolhofput,
- enige plek in Nieuwpoort-Stad die grenst aan het open polderlandschap met weidse vergezichten over de open ruimte, unieke locatie van woongebied op de overgang tussen kern en open ruimte,
- uitzicht op de omgeving en naar de stadskern toe,
- plas met rietkraag op het terrein bezit een hoge biologische waarde,
- het bestaand kleinschalig, homogeen bebou-wingskarakter van de kern in onmiddellijke nabijheid en omgeving, samen met het samenhangend stadsontwerp dat aan Nieuwpoort zijn identiteit ontleent,

■ knelpunten

- in de onmiddellijke omgeving geen direct aanbod aan openbaar vervoer; aangewezen op de kusttram of bushalte Nieuwpoort Parklaan - Nieuwpoort Vismijn of Nieuwpoort Stad [Kaai],
- fietsroutenetwerk / fietssnelweg niet comfortabel uitgerust,
- hoge parkeerdruk in de omliggende straten,
- bepaalde perceelsdelen dienen nog een sanering te doorlopen gelet de historische verontreiniging,
- zo goed als geen aanwezig openbaar groen in de onmiddellijke omgeving [niet onder de vorm van laanbomen noch voortuinen of wijkgroen,...],
- ook grotere groenvolumes zoals een openbaar park ontbreken in het zuidoostelijk stadsdeel; het Theo Goedhuysplein als enige groene entiteit met beperkte speelmogelijkheden binnen de onmiddellijke omgeving,
- Nieuwpoort is een kuststad met een ouder bevolkingsprofiel ⁸; het aantal inwoners tussen 0-19j en 20-64j neemt af en is lager dan de cluster van kustgemeentes, het aantal inwoners 65j en ouder neemt toe en hoger t.a.v. de cluster van kustgemeentes,
- de demografische groei daalt en is kleiner dan t.o.v. andere kustgemeentes en t.o.v. het Vlaams Gewest,
- de woningprijzen zijn eerder hoog gezien de druk en de vraag naar tweede verblijven,
- door de nog aanwezige restverontreiniging zijn diepe rioleringswerkzaamheden niet aangeraden, ook bij het plaatsen van hemelwaterputten kan dit aspect restverontreiniging opduiken,

■ kansen

- potentie van de site om te transformeren naar een kwalitatieve plek met een meerwaarde voor de buurt, als attractief woongebied met plaats voor groene ruimte,
- de bestaande ontsluitingsstructuur biedt mogelijkheden om op aan te takken; DWA-riolering dient aangesloten te worden op het gescheiden rioolstelsel in de J. van Clichthovenstraat ⁹,
- de geplande / lopende herinrichting van de Pieter Deswartelaan i.f.v. een veiliger en fietsvriendelijker wegprofiel,
- uitbouw traag wegennetwerk afgestemd en in relatie tot de bestaande toestand; de Pieter Deswartelaan als fietssnelweg biedt mogelijkheden voor fietsveilige en snelle verplaatsingen; het voorzien van kwalitatieve fietsstallingen kan het fietsgebruik stimuleren,
- door de nabijheid van voorzieningen, handelszaken en werkplekken, zijn alternatieve vervoersmiddelen een optie,
- de plas met rietkraag op het terrein als groenstructuur versterken en uitbouwen in relatie tot de omgeving,
- de Frontzate als Groene as, met domein Koolhofput, het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke en de verdere uitbouw van de groene gordel rond Nieuwpoort als aanknopingspunt voor de groenstructuur,
- uitbouwen van een aantrekkelijke omgeving voor bewoners, wandelaars, fietsers, recreanten, in relatie tot het kanaal,

⁹ gelet op de afwezigheid van een gescheiden rioolstelsel in de Pieter Deswartelaan tussen het segment Pieter Braeckelaan en oude spoorbrug

⁸ bestuurskrachtmonitor Nieuwpoort 2017

- aansluiten bij het kleinschalige karakter van de kern door kleinschalige bebouwing met een residentieel karakter,
- door de nog aanwezige restverontreiniging, is een bovengrondse buffering van hemelwater aangeraden evenals het voorzien van groendaken,
- inzetten op infiltratie zowel op privaat als openbaar domein, stagneert verdroging waardoor hemelwater zo min mogelijk getransporteerd dient te worden.

■ bedreigingen

- het autobezit zorgt ervoor dat de verkeersdrukte en de parkeerdruk nog steeds toeneemt,
- toenemend verkeer gerelateerd aan de ontwikkeling,
- verstedelijkingsdruk/tweedeverblijfsdruk op het plangebied. Dit kan leiden tot een verappartementisering van de omgeving; zie Polderfront waardoor de identiteit en eigenheid van Nieuwpoort-Stad verloren gaat,
- verlies van vergezichten op het open landschap en vice versa, op de skyline van Nieuwpoort-Stad,
- leefbaarheid van Nieuwpoort-Stad komt bij een verdere monofunctionele ontwikkeling gericht op tweede verblijf verder in het gedrang,
- inwoners van Nieuwpoort, zowel jonge gezinnen, alleenstaanden of tweeverdieners trekken weg gezien de grond- en woningprijzen hoog zijn.

ALTERNATIEVENONDERZOEK

■ nulalternatief

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planingsinitiatief genomen wordt. De huidige planologische bestemming van het plangebied blijft woongebied volgens het gewestplan.

Echter dit heeft als gevolg dat de beoogde plandoelstellingen niet op een functionele en programmatisch verankerde wijze vastgelegd kunnen worden, en dat het niet mogelijk is om een overkoepelde herwaardering en inrichting van het gebied te realiseren, over verschillende eigenaars heen, waardoor de beoogde ontwikkeling van het gebied gehypothekeerd wordt.

De Stad Nieuwpoort wenst de inrichtingsscenario's voor dit gebied te herevalueren en dus naast dit nulalternatief, andere opties af te wegen. Er zijn dus mogelijks aanpassingen nodig aan de huidige voorschriften van het gewestplan. Dit kan enkel mits de opmaak van een RUP.

■ locatiealternatieven

Het gaat over de [her]inrichting en de opwaardering van het plangebied begrepen tussen de Justus van Clichthovenstraat, de Pieter Braeckelaan, de Pieter Deswartelaan en de Frontzate.

Het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan betreft een uitvoering van de bindende bepalingen gesteld in het GRS van Nieuwpoort.

Het voorgenomen plan maakt een specifiek beoogde ontwikkeling van een welbepaald gebied mogelijk, in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Onderzoek naar alternatieve locaties is niet van toepassing.

■ inrichtingsalternatieven

De vraag stelt zich welke ruimtelijke ontwikkeling wenselijk is, en hoe deze moet kaderen binnen de verdere ontwikkeling van Nieuwpoort-Stad.

Het RUP 'Swartes fabriek' is gelegen in de kern van Nieuwpoort-Stad. Het betreft in principe het realiseren van tot op heden niet-uitgerust woongebied. De leefbaarheid van de bestaande kern, namelijk Nieuwpoort-Stad, nu en in de toekomst, staat hierbij voorop.

Inrichting[salternatieven] heeft betrekking op het ontwerpproces. Een proces van ontwerpend onderzoek werd doorlopen en afgerond.

In het RUP zal een kader uitgezet worden waarbinnen gewerkt kan worden. Logischerwijs zullen er steeds meerdere inrichtingsmogelijkheden zijn. Enkel de meest essentiële elementen om een kwaliteitsvolle ontwikkeling te garanderen, zullen opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Concreet worden binnen het grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften [met verordenende kracht] globale bestemmingszones vastgelegd inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer. Hieraan worden ruimtelijke randvoorwaarden en beperkingen gekoppeld. Dit zijn onder meer bepalingen met betrekking tot de toegelaten activiteiten, de bouwmogelijkheden [dit kunnen eveneens duidelijke beperkingen zijn], de parkeermogelijkheden, het architecturaal voorkomen.

De elementen om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te realiseren en te garanderen krijgen extra aandacht [groenzones, mobiliteitsverbindingen,...]. Hierbij wordt rekening gehouden met mogelijke milieu-effecten en worden maatregelen voorzien om deze eventuele effecten tot een minimum te beperken.

REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD

1 reikwijdte

Het RUP Swartes Fabriek is een juridisch-planologisch initiatief op gemeentelijk niveau.

De karakteristieken, de ruimtelijke uitgangspunten en de doelstellingen worden vastgelegd in dit RUP. Het RUP voorziet in het wijzigen van het bestaand juridisch-planologisch kader binnen het plangebied. De opmaak van het RUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied; het GRB wordt als ondergrond gebruikt voor de opmaak van het grafisch plan.

2 detailleringsgraad

Het RUP heeft de bedoeling om op kadastraal niveau de nodige randvoorwaarden op te leggen om ontwikkelingen binnen het plangebied optimaal te laten functioneren met respect voor de onmiddellijke omgeving.

De intentie bestaat erin om voldoende flexibiliteit te genereren, doch met voldoende juridische zekerheid en garanties voor een goede invulling en inrichting door ① de bestemmingszones af te bakenen en in deze bestemmingszone[s] een noodzakelijke basiskwaliteit vast te leggen [groenzones, bouwtypologie,...] zodat de vooropgestelde doelstellingen hun uitvoering kennen en door ② de ontwikkeling van de zone[s] maximaal vrij te laten zodat er voldoende ontwerpvrijheid bestaat op projectniveau om te zoeken naar een gepaste invulling.

De verplichte opmaak van een inrichtingsstudie zal worden opgelegd met het oog op kwaliteitsbewaking en het bewaken van een duurzaam, zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

De bouwmogelijkheden worden vastgelegd in de vorm van globale waardes [minimum en maximum bruto bebouwd oppervlak, bouwhoogte of een aantal bouwlagen]. Op die manier kan er binnen de gestelde randvoorwaarden, geschoven worden met volumes in het gebied en maximaal worden gestreefd naar de meest geschikte inpassing voor het beoogde programma.

PLANDOELSTELLINGEN

De opmaak van het RUP heeft tot doel om het plangebied op een gestructureerde manier in te vullen, aansluitend bij de noden van de stad Nieuwpoort. Het gebied sluit direct aan op het zuidelijk stadsweefsel van Nieuwpoort-Stad en situeert zich daarnaast op de overgang tussen stad en het open polderlandschap.

Volgende elementen maken deel uit van het planvoornemen van het volledige Polderfront:

- de uitwerking van een RUP voor het plangebied, conform de bindende bepalingen van het GRS [BD pg. 7 / 9]
- vanuit het GRS wordt een woningdichtheid van tussen de 20 en 25 woningen / ha nagestreefd;
- het gewenst beleid zoals omschreven in het GRS, nl. het polderfront als thuishaven voor permanente bewoning met ruimte voor een beperkt aantal tweede verblijven;
- voldoen in de eigen woonbehoefte, door een verdichting en afwerking van de kern, met behoud en respect van het karakter en de specifieke eigenheid van Nieuwpoort-Stad;
- behoud van morfologie en typologie teneinde een maximale ruimtelijke integratie en verweving met de omgeving te bewerkstelligen;
- cfr. de principes van het GRS wordt voor Nieuwpoort-binnenstad de bouwhoogte beperkt tot max. 3 bouwlagen, de Pieter Deswartelaan kan 3 bouwlagen verdragen;
- het realiseren van een differentiatie van het woningaanbod ter hoogte van het polderfront;
- versterken van het aanbod aan [betaalbare] woningen voor de eigen inwoners;
- vanuit het GRS wordt aangegeven dat de gronden die in eigendom zijn van de stad ter hoogte van het stadsmagazijn, voorbehouden dienen te worden voor betaalbare en/of sociale huisvesting;
- het afwerken van de stadsrand in zijn dubbele relatie, nl. het versterken van de relatie naar de bebouwde en onbebouwde ruimte toe;
- het realiseren van een kwalitatief, samenhangend publiek domein met oog voor een veilige en kindvriendelijke woonomgeving, waarbij verbindingen voor langzaam verkeer geënt worden op bestaande verbindingen zodat een continuïteit van paden door het gebied verzekerd wordt;
- om de leefbaarheid van de onmiddellijke woonomgeving te verbeteren en bij te dragen tot groenblauwe verbindingen, dienen voldoende stedelijke groenelementen geïntegreerd;
- daarnaast dienen de plandoelstellingen de beleidsvisie inzake meergezinswoningen voor Nieuwpoort stad te implementeren [zie juridisch kader].

VISIE CONCEPTEN EN PLANOPTIES

Het RUP wordt opgesteld om een vooruitzicht te geven op de toekomstige ontwikkelingen. De betreffende gronden zijn op vandaag met het gewestplan bestemd als “woongebied”, wat een uitbreiding van het kerngebied van Nieuwpoort-Stad mogelijk maakt.

Hierna worden de ruimtelijke visie en een mogelijke toekomstige ontwikkeling of invulling voor de site toegelicht.

1 richtinggevende concepten

■ ruimtelijke inpassing in het geheel, relatie met de omgeving

Ondanks de stedelijkheid van Nieuwpoort-Stad, is de kern van Nieuwpoort relatief gaaf gebleven. Wel kent de Nieuwpoort-Stad het laatste decennia en dit vnl. ter hoogte van het zgn. Polderfront langs de Pieter Deswartelaan, een verappartementisering.

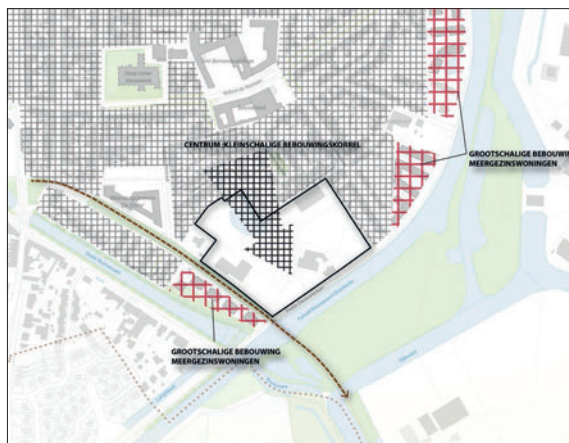
Het plangebied kan gezien worden als een open ruimte binnen de bebouwde structuur van de stad Nieuwpoort. We bevinden ons hier op de rand van de stad en de open ruimte.

Bij het verdwijnen van het stadsmagazijn en de leegstaande bedrijfssites, moet een herinvulling gezocht worden die de leef- en woonkwaliteit van Nieuwpoort-Stad ondersteunt en versterkt.

De uitdaging bestaat erin om een vloeiende overgang te bekomen, zonder een schaalbreuk in het [stads] landschap te creëren.

Het plangebied en zijn omgeving dienen hierbij als een ruimtelijk geheel benaderd, waarbij het stedelijk weefsel op een geïntegreerde manier in en ten aanzien van zijn omgeving verdergezet kan worden.

Er dient maximaal aangesloten te worden op het bestaand omringend weefsel waarbij het eerder kleinschalig karakter van de kern behouden wordt. Bijgevolg is het wenselijk dat ook de bebouwing kleinschalig blijft en dat het residentiële karakter overweegt. De typologie en morfologie van het omliggend weefsel wordt verder afgebouwd. Hierdoor ontstaat een zachte overgang en dit geldt vanuit alle richtingen; de woonwijk ten noorden en het woonlint ten oosten worden op eenzelfde schaal doorgetrokken waardoor een woonomgeving van voornamelijk gesloten en halfopen bebouwing zal ontstaan.



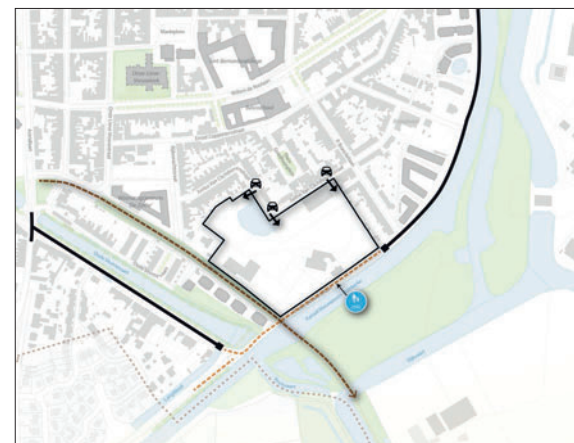
relatie met de omgeving

■ autoluwe woonomgeving

De Pieter Deswartelaan dient een autoluwe karakter te hebben en dient ingezet als voetgangers- en fietsverbinding. De Pieter Deswartelaan is opgenomen als fietssnelweg; het is dus aangewezen de hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer niet langsheen de Pieter Deswartelaan te laten verlopen.

Autoverkeer dient zoveel als mogelijk aan de randen van de site gehouden te worden met diverse ontsluitingen via de J. Van Clichthovenstraat.

De Pieter Deswartelaan kan ter hoogte van de site gevrijwaard worden van [doorgaand] autoverkeer. Om de relatie met het kanaal, de Frontzate en het polderfront te versterken kan de aanleg van het openbaar domein op deze plaats specifiek i.f.v. voetgangers en fietsers aangelegd worden.

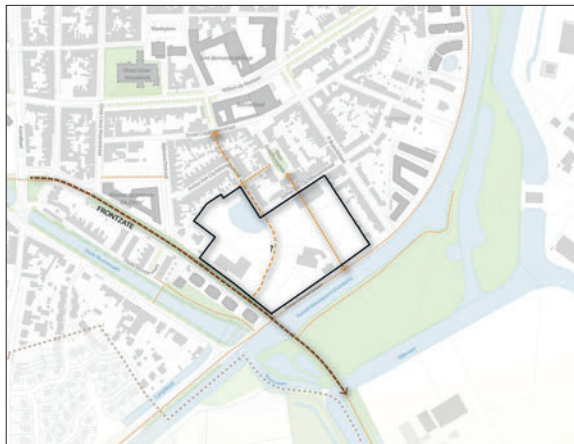


ontsluiting plangebied

■ verknopen en uitbouwen traag netwerk

Er dienen functionele verbindingen uitgebouwd te worden.

Vanaf de Frontzate is het mogelijk om doorheen de site een trage verbinding te maken naar het hart van de stad. Deze verbinding sluit logischerwijs aan op de bestaande fiets- en voetgangersassen die in de tuinwijk ten noorden van de site voorzien werden. Voetgangers en fietsers vinden hier vlotte en aangename doorsteken richting centrum en omliggende omgeving. Het plangebied moet de verbinding en toegang vanaf het jaagpad langs het kanaal en vanaf de Frontzate naar Nieuwpoort-Stad stimuleren. Mensen en recreanten moeten getriggerd worden om de stad te bezoeken.



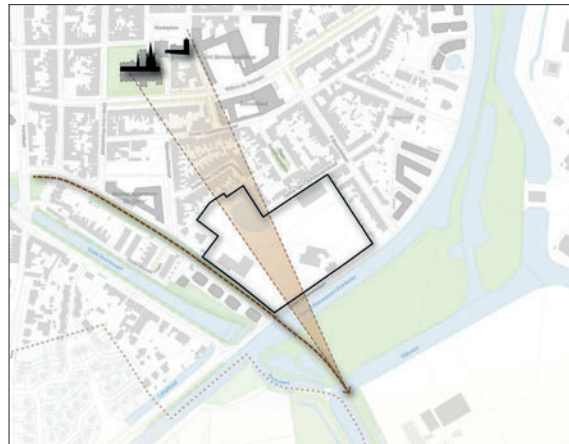
uitbouwen traag wegennetwerk

■ zicht op de skyline van Nieuwpoort

Ontwikkelingen dienen in relatie tot en met respect voor het historisch bebouwd weefsel van de stad Nieuwpoort tot stand te komen.

Kilometers lang liggen de kenmerkende torens van Nieuwpoort [Onze-Lieve-Vrouwkerk & Belfort] in het verlengde van de Frontzate.

Bij het benaderen van Nieuwpoort vanop deze as moeten deze torens steeds zichtbaar zijn; deze zichtlijn richting stad mag niet geblokkeerd worden. Dit betekent dat er plaatselijk en ter hoogte van de kanaal-oever op de site geen hoge gebouwen kunnen worden opgetrokken.



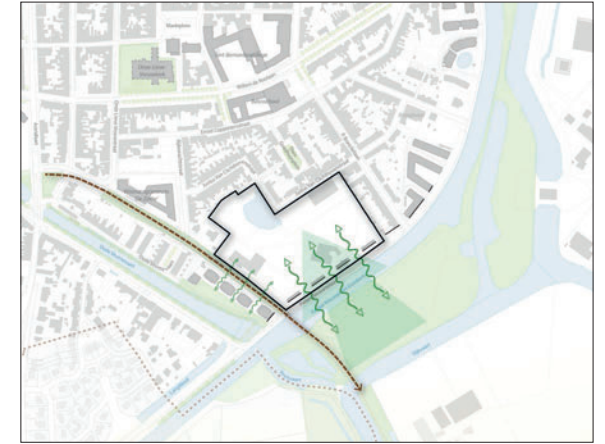
omzichtig omgaan, met respect voor de skyline



■ dialoog met het landschap en de omgeving

Ten zuiden van de site bevindt zich een gaaf polderlandschap. De site heeft de schaal om een openheid naar het landschap te vrijwaren en op die manier het omliggend landschap tot in de hele site voelbaar te maken. Het "dichtbouwen" van het polderfront zou een gemiste kans zijn. De dialoog met het landschap moet worden aangegaan teneinde de site duurzaam te transformeren. Ook ter hoogte van de groene as Frontzate dient er een interactie te zijn met de plek, teneinde gebiedsdelen met elkaar te verknopen.

De locatie dient maximaal in te spelen op het open polderlandschap en de relatie met de toeristisch - recreatieve as Frontzate. De open ruimte moet doorwerken richting stad - polderlandschap.



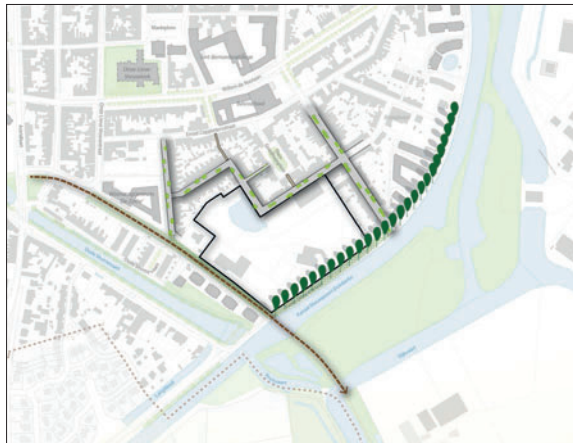
inspelen op de kwaliteiten vanuit het landschap

■ verankeren in de ruimtelijke context

De omliggende openbare ruimte is op vandaag sterk verhard, niet leesbaar en levert op heden geen verkoeling, het zijn enkel plekken die opwarmen.

De publieke ruimte moet de samenhang bepalen, de ontsluiting en de structuur van het gebied. In de straten die de site omsluiten [J. van Clichthovenstraat, Rijkswachtstraat, Pieter De Swartelaan] kan een herinrichting van het straatprofiel leiden tot een levendig en groen straatbeeld dat in overeenstemming is met de nieuwe impuls door het creëren van een groene woonomgeving op de site.

Ter hoogte van het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke kan de ontwikkeling geënt worden op de oever van het kanaal en de oude spoorwegbrug [fietsknooppunt] door een verblijfsplek aan het water te creëren.

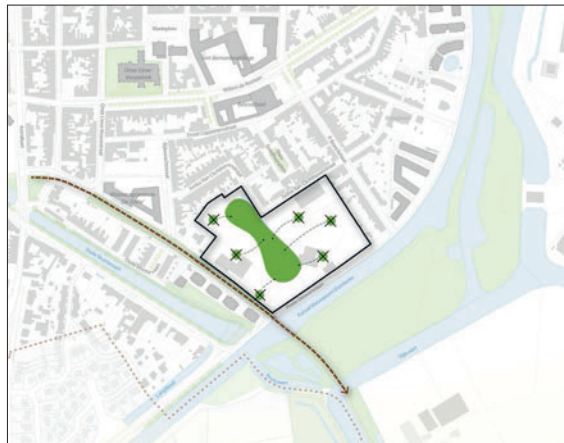


kwaliteitsvol en hoogstaand openbaar domein

■ samenhangend groen

In plaats van het creëren van gefragmenteerde groene zones op de site is het aangewezen om in aansluiting op de aanwezige plas één samenhangend en genereus groen park te voorzien. De aanleg van een centraal buurtpark maakt de overgang en is de verbindende factor tussen 2 sferen; de stad | centrum en de rand | polder. De inrichting van het publieke domein zal de sturende kracht van het plangebied zijn waarbij er ruimte voorzien wordt voor ontmoeten en verpozen. Een duurzame, klimaatvriendelijke en ecologisch verantwoord ingerichte publieke ruimte waarbij kinderen, voetgangers en fietsers de ruimte krijgen.

De volledige site dient doorvaardbaar te zijn op mensmaat; de groene ruimtes dienen een publiek openbaar karakter te hebben en moeten toegankelijk zijn voor iedere gebruiker.



duurzaam groen, publiek toegankelijk

2 ontwerp onderzoek

Het plangebied binnen onderhavig RUP 'Swartes Fabriek' is gelegen in de kern van Nieuwpoort-Stad, op de rand van de stad en de open ruimte. Het betreft in principe het realiseren van tot op heden onuitgerust woongebied. Zoals eerder reeds aangegeven, stelt zich de vraag welke ruimtelijke ontwikkeling wenselijk is en hoe deze moet kaderen binnen de verdere ontwikkeling van Nieuwpoort-Stad.

Het versterken en behouden van de leef- en woonkwaliteit van de bestaande kern, namelijk Nieuwpoort-Stad, nu en in de toekomst, staat hierbij voorop.

Het GRS formuleert diverse specifieke uitspraken met betrekking tot het plangebied en zijn omgeving. De herinvulling van het gebied dient steeds in overeenstemming te zijn met de planintenties vooropgesteld in het GRS [zie pg. 49 plandoelstellingen].

Een proces van ontwerp onderzoek i.f.v. een potentiële invulling op terrein werd doorlopen in 2019. In kader van de uitwerking van onderhavig RUP en het verkennen van de toekomst, werd een verdere scenario-ontwikkeling opgenomen. Logischerwijs zullen er steeds meerdere inrichtingsmogelijkheden zijn, volgende scenario's zijn dan ook indicatief.

Dit luik heeft in hoofdzaak als doel het draagvlak af te toetsen bij de bevolking, adviesorganisaties en stakeholders gedurende het participatietraject.

Noot: een scenario met enkel meergezinswoningen werd niet opgenomen gelet een dergelijk scenario niet beantwoordt aan de vooropgestelde planintenties en doelstellingen zoals geformuleerd in het GRS en zoals geformuleerd in de beleidsvisie omtrent meergezinswoningen.

■ scenario 1

- mix van grondgebonden eengezinswoningen en meergezinswoningen
- de grondgebonden ééngesinswoningen worden opgericht in een gesloten bebouwingsstructuur met 2 bouwlagen en een dak, afgestemd op de omliggende typologie en korrelgrootte
- de meergezinswoningen worden geënt op de parkstructuur en worden voorzien van 4 bouwlagen, met uitzondering van de meergezinswoning [2 bl] die de plas begrenst en de meergezinswoning [5 bl] voorzien in de hoek Frontzate - kanaal
- de ontsluiting wordt aan de rand van het plangebied georganiseerd
- conform dit voorstel kunnen bij benadering 204 wooneenheden worden voorzien, waarvan 61we als grondgebonden ééngesinswoning en 143we als appartement ¹⁰
- 85 bovengrondse parkeerplaatsen ¹¹, 270 ondergrondse parkeerplaatsen [à rato van 1,5pp / we= minimum 221pp ondergronds te voorzien]
- oppervlakte publiek park: ± 1,62 ha [41%]
- oppervlakte openbare wegenis: 9.245m² waarvan ± 2.815m² als publiek plein [totaal 23%]
- woondichtheid van ± 51 wo/ha
- footprint bebouwing: ± 8.530m²
- uitgeefbare oppervlakte: ± 14.290m² [36%]

¹⁰ gerekend met een gemiddelde netto vloeropp. rijwoning 150m² en 100m² bij een appartement

¹¹ de 26 indicatief aangeduide parkeerplaatsen in de Justus van Clichthovenstraat zijn hierin niet verrekend



- + er wordt een mix van verschillende typologieën voorzien
- + er kan een gemengd weefsel met nieuwe woonvormen gerealiseerd worden wat inspeelt op de demografische tendens in Nieuwpoort; een aanbod voor jonge gezinnen, ouderen en alleenstaanden, tweeverdieners zonder kinderen,...
- + er ontstaat de mogelijkheid om een collectieve ruimte [park, plein] te creëren wat een meerwaarde betekent voor de omgeving
- + er wordt ingezet op een herkenbare en visueel aantrekkelijke leefomgeving met respect voor de zichtlijnen naar de stad en de relatie met de omliggende lijnrelicten

- + het groenblauw netwerk in en rond de stad wordt versterkt, hemelwater kan maximaal infiltreren in open ondergrond
- + het project sluit aan op de omliggende dichtheden; gemiddelde woondichtheid Nieuwpoort centrum ± 40 wo/ha, woondichtheid project westelijk van de Frontzate 60 wo/ha
- + het rendement van de ingenomen ruimte is hoog
- + betaalbaardere ontwikkeling
- ondergronds parkeren houdt grondverzet in
- er zijn reeds heel wat appartementen [ter hoogte van het Polderfront]

■ scenario 2

- mix van grondgebonden eengezinswoningen en meergezinswoningen
- de grondgebonden eengezinswoningen worden opgericht in een gesloten bebouwingsstructuur met 3 bouwlagen en een dak, afgestemd op de omliggende typologie en korrelgrootte
- de meergezinswoningen worden geënt op het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke en worden voorzien van 4 bouwlagen, met uitzondering van de meergezinswoning [5 bouwlagen] in de hoek Frontzate - kanaal en de meergezinswoning [2 bouwlagen] die de plas begrenst
- de ontsluiting wordt aan de rand van het plangebied georganiseerd
- conform dit voorstel kunnen bij benadering 154 wooneenheden¹² voorzien worden, waarvan 85 we als grondgebonden eengezinswoning en 69 we als appartement
- 85 bovengrondse parkeerplaatsen¹³, 194 ondergrondse parkeerplaatsen [à rato van 1,5pp / we= minimum 146pp ondergronds te voorzien]
- oppervlakte publiek park: ± 1,37 ha [34%]
- oppervlakte openbare wegenis: 9.815m² waarvan ± 2.815m² als publiek plein [totaal 25%]
- woondichtheid van ± 38,6 wo/ha
- footprint bebouwing: ± 8.095m²
- uitgeefbare oppervlakte: ± 16.300m² [41%]

¹² gerekend met een gemiddelde netto vloeropp. rijwoning 150m² en 100m² bij een appartement

¹³ de 26 indicatief aangeduide parkeerplaatsen in de Justus van Clichthovenstraat zijn hierin niet verrekend



- + er wordt een mix van verschillende typologieën voorzien
- + er kan een gemengd weefsel met nieuwe woonvormen gerealiseerd worden wat inspeelt op de demografische tendens in Nieuwpoort; een aanbod voor jonge gezinnen, ouderen en alleenstaanden, tweeverdieners zonder kinderen,...
- + er ontstaat de mogelijkheid om een collectieve ruimte [park, plein] te creëren wat een meerwaarde betekent voor de omgeving
- + er wordt ingezet op een herkenbare en visueel aantrekkelijke leefomgeving met respect voor de zichtlijnen naar de stad en de relatie met de omliggende lijnrelicten

- + het groenblauw netwerk in en rond de stad wordt versterkt, hemelwater kan maximaal infiltreren in open ondergrond
- + het project vormt een overgang tussen omliggende dichtheden; gemiddelde woondichtheid Nieuwpoort centrum ± 40 wo/ha, woondichtheid project westelijk van de Frontzate 60 wo/ha
- ondergronds parkeren houdt grondverzet in
- er zijn reeds heel wat appartementen [ter hoogte van het Polderfront]

■ scenario 3

- enkel grondgebonden eengezinswoningen
- de grondgebonden ééngesinswoningen worden opgericht in een gesloten bebouwingsstructuur met max 3 bouwlagen en een dak, afgestemd op de omliggende typologie en korrelgrootte
- de ontsluiting wordt aan de rand van het plangebied georganiseerd
- conform dit voorstel kunnen bij benadering 111 grondgebonden ééngesinswoningen voorzien worden
- 85 bovengrondse parkeerplaatsen¹⁴, resterend aandeel [min. 82 à rato van 1,5pp] dient ondergronds of op eigen terrein opgevangen te worden bv. geïntegreerd middels carport of in het woonvolume
- oppervlakte publiek park: ± 1,37 ha [34%]
- oppervlakte openbare wegenis: 9.600m² waarvan ± 2.630m² als publiek plein [totaal 24%]
- woondichtheid van ± 27,9 wo/ha
- footprint bebouwing: ± 7.590m²
- uitgeefbare oppervlakte: ± 16.520m² [42%]



- + er wordt een aanbod van grondgebonden woningen voorzien wat beantwoordt aan de nood binnen Nieuwpoort, zeker wat betreft de zuidelijke lob waar er een overaanbod is aan appartementen
- + er wordt een collectieve ruimte [park, plein] voorzien wat een meerwaarde betekent voor de omgeving
- + er wordt ingezet op een herkenbare en visueel aantrekkelijke woon- en leefomgeving met respect voor de zichtlijnen naar de stad en de relatie met de omliggende lijnrelicten
- + het groenblauw netwerk in en rond de stad wordt versterkt, hemelwater kan maximaal infiltreren in open ondergrond

- + het project is conform de vooropgestelde dichtheid binnen het GRS [tss. 20-25 wo/ha]
- eerder eenzijdige invulling
- ondergronds parkeren houdt grondverzet in, daarnaast is dit bij een ontwikkeling van zuiver grondgebonden woningen niet onmiddellijk haalbaar; bijgevolg zal het parkeren vnl. bovengronds opgevangen dienen te worden; de pleingehelen zullen eerder een verkeersruimte worden wat de beeldkwaliteit niet ten goede komt
- duurdere ontwikkeling omwille van lagere dichtheid

¹⁴ de 26 indicatief aangeduide parkeerplaatsen in de Justus van Clichthovenstraat zijn hierin niet verrekend

■ scenario 4

- enkel grondgebonden eengezinswoningen met een gemiddelde kavelopp. van $\pm 250\text{m}^2$
- de grondgebonden ééngesinswoningen worden opgericht in een half-open tot gesloten bebouwingsstructuur met max 2,5 bouwlagen en een dak
- de ontsluiting verloopt via een eerder klassiek stratenpatroon dat zowel de woonegelegenheden als de parkeerplaatsen ontsluit
- conform dit voorstel kunnen bij benadering 86 grondgebonden ééngesinswoningen voorzien worden
- 143 bovengrondse parkeerplaatsen ¹⁵
- oppervlakte publiek park: $\pm 0,54\text{ ha}$ [14%]
- oppervlakte openbare wegen: 13.810m^2 [35%]
- woondichtheid van $\pm 21,6\text{ wo/ha}$
- footprint bebouwing: $\pm 8.907\text{m}^2$
- uitgeefbare oppervlakte: $\pm 20.565\text{m}^2$ [52%]



- + er wordt een aanbod aan grondgebonden woningen voorzien wat beantwoordt aan de nood binnen Nieuwpoort (woningen voor jonge gezinnen), zeker wat betreft de zuidelijke lob waar er een overaanbod is aan appartementen
- + er wordt een openbare groene ruimte voorzien rond de bestaande plas
- + het project is conform de vooropgestelde dichtheid binnen het GRS [tss. 20-25 wo/ha]
- eerder eenzijdige invulling
- weinig collectief, bruikbaar groen
- door de eerder klassieke verkavelingsstructuur zal de openbare ruimte eerder ingericht en gebruikt worden als verkeersruimte in plaats van een verblijfsruimte
- duurdere ontwikkeling omwille van lage dichtheid

¹⁵ de 26 indicatief aangeduide parkeerplaatsen in de Justus van Clichthovenstraat zijn hierin niet verrekend

■ scenario 5

- scenario 5 biedt de mogelijkheid om een groot groen park te realiseren voor de stad Nieuwpoort, dat vanaf het open polderlandschap infiltreert tot in het hart van de stad. Op deze wijze wordt een aantrekkelijke groene ruimte die als zuidelijke toegang van Nieuwpoort kan dienen, ontwikkeld.
- er wordt een publiek toegankelijke groene ruimte van iets minder dan 4ha voorzien
- er worden functionele en recreatieve paden voor fietsers en wandelaars voorzien i.f.v. de uitbouw van het netwerk voor traag verkeer
- groene ruimtes zijn voor iedereen van vitaal belang; het zijn plekken waar mensen uit alle geledingen van de samenleving elkaar kunnen ontmoeten. Kunstprojecten kunnen er geïntegreerd worden in de open ruimte.
- de stad wenst in deze legislatuur 4.000 nieuwe bomen aan te planten, onder meer in functie van het vergroenen van de stad. Groengebieden dragen bij tot de leefbaarheid en de woonkwaliteit van de kern. Bomen verfraaien de bebouwde omgeving waardoor de omgevingswaarde verhoogd, ze verbeteren het [micro]klimaat¹⁶ en verhogen de ecologische waarde; ze zuiveren de lucht¹⁷ en zijn aantrekkelijk voor allerlei soorten zoogdieren. Daarnaast heeft de aanwezigheid van groen in de woonomgeving een belangrijk effect op de gezondheid. De stad wordt op deze manier omgevormd tot een gezondere leefomgeving.



- + bestaande plas wordt behouden, het groenblauw netwerk in en rond de stad wordt maximaal versterkt, natuur wordt geherwaardeerd. Als er meer ruimte gegeven wordt aan natuurlijke processen in de parken, miniatuurbossen voorzien worden en plantsoenen met elkaar verbonden worden, kunnen nuttige ecosystemen gecreëerd worden in een door mensen gebouwde leefomgeving. Het groen in de stadsrand wordt verder ontwikkeld en geënt op de groene gordel.
- + er is geen bijkomende automobiliteit, wat de woonkwaliteit in de omgeving bepaalt

- + recreatieve functies worden maximaal ondersteund, functionele en recreatieve verbindingen kunnen maximaal gerealiseerd worden
- het gebied wordt niet ontwikkeld in functie van wonen
- er wordt geen aanbod gecreëerd voor de inwoners van Nieuwpoort

¹⁶ verminderen van het stedelijke hitte-eilandeffect

¹⁷ filteren fijnstof uit de lucht

■ scenario 6

- er wordt een groot park [$\pm 3,4$ ha [85%]] voorzien dat vanaf het open polderlandschap infiltreert tot in het hart van de stad. Op deze wijze wordt een aantrekkelijke groene ruimte die als zuidelijke toegang van Nieuwpoort kan dienen, ontwikkeld.
- i.f.v. de uitbouw van het netwerk voor traag verkeer kunnen functionele en recreatieve fiets- en wandelpaden geïntegreerd worden in het park.
- als afwerking van de Justus Van Clichthovenstraat wordt er een kleinschalige ontwikkeling voorzien op de gronden van het voormalig stadsmagazijn met grondgebonden eengezinswoningen, opgericht in een gesloten bebouwingsstructuur met variërende gevelbreedte, met max. 3 bouwlagen en een dak, afgestemd op de omliggende typologie en korrelgrootte
- door variatie in gevelbreedte ontstaat diversiteit in kaveloppervlakte: van ca. 110m^2 tot ca. 200m^2
- de ontsluiting situeert zich vnl. aan de rand van het plangebied en wordt opgevangen door de bestaande Justus van Clichthovenstraat waarop een beperkte secundaire ontsluiting voorzien wordt bv. onder de vorm van karrespoor i.f.v. ontsluiting woongelegenheden gericht naar het park
- bij benadering 26 grondgebonden woningen
- parkeren wordt bovengronds opgevangen; ca. 26 bovengrondse parkeerplaatsen ¹⁸
- projectzone: $\pm 5.976\text{m}^2$ [15%]
 - oppervlakte openbare wegen incl. groen: 2.069m^2
 - footprint bebouwing: $\pm 1.934\text{m}^2$, tuinen: $\pm 1.946\text{m}^2$
 - uitgeefbare oppervlakte: $\pm 3.880\text{m}^2$ [15%]
 - woondichtheid van $\pm 6,5$ wo/ha



- + bestaande plas wordt behouden, het groenblauw netwerk in en rond de stad wordt versterkt, natuur wordt geherwaardeerd. Als er meer ruimte gegeven wordt aan natuurlijke processen in de parken, miniaturbossen voorzien worden en plantsoenen met elkaar verbonden worden, kunnen nuttige ecosystemen gecreëerd worden in een door mensen gebouwde leefomgeving. Het groen in de stadsrand wordt verder ontwikkeld en geënt op de groene gordel.
- + recreatieve functies kunnen maximaal ondersteund worden, zachte verbindingen kunnen maximaal gerealiseerd worden.
- + geen grondverzet gelet geen ondergronds parkeren noodzakelijk

+ weinig bijkomende automobilititeit, waardoor positieve gevolgen op de woonkwaliteit van de omgeving

- door de optie een groot park te realiseren, wordt een zeer beperkt aanbod aan woongelegenheden in stedelijk weefsel gerealiseerd
- door de optie om een park te realiseren, wordt er een dichtheid van 43wo/ha gerealiseerd binnen de projectzone van 5.976m^2 en is de uitgeefbare opp. beperkter t.a.v. andere scenario's

¹⁸ de 26 indicatief aangeduide parkeerplaatsen in de Justus van Clichthovenstraat zijn hierin niet verrekend

2.1 globale conclusie

Scenario 1 en 2 beantwoorden niet aan alle plandoelstellingen, namelijk in strijd met de visie uit het GRS en met de vooropgestelde beleidsvisie omtrent meer-gezinswoningen voor Nieuwpoort Stad.

Scenario 3 en 4 komen hier wel aan tegemoet en beantwoorden aan de nood van Nieuwpoort, namelijk grondgebonden woningen in functie van jonge gezinnen. Scenario 4 voorziet evenwel in een miniem aandeel openbaar groen waardoor de woon- en omgevingskwaliteit lager scoort.

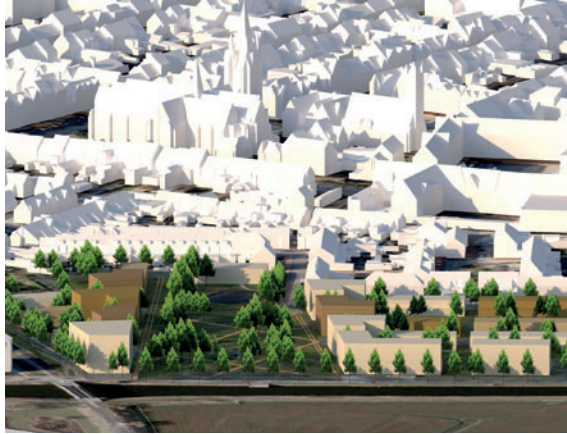
In scenario 5 wordt maximaal ingezet op het realiseren van openbaar groen in het stedelijk weefsel. Dit scenario beantwoordt evenwel niet aan de bepaling uit het GRS, waarbij gesteld wordt dat de gronden die in eigendom zijn van de stad, voorbehouden dienen te worden voor betaalbare en/of sociale huisvesting.

Scenario 6 voorziet in een kleinschalige ontwikkeling op de terreinen van het voormalig stadsmagazijn waar ingezet kan worden op betaalbare en/of sociale huisvesting en voorziet in de realisatie van openbaar groen in stedelijke context. Door de optie om een groot stedelijk park te realiseren, wordt er binnen de projectzone van 5.976m² een dichtheid van 43wo/ha gerealiseerd.

Aangezien er nog geen voorkeursscenario naar voren geschoven wordt, zullen bij de effectenbeoordeling steeds alle scenario's [indien relevant] en/of het maximum scenario in rekening worden gebracht.

2.2 simulatie en beeldkwaliteit

Naar aanleiding van het ontwerpend onderzoek, werden enkele simulaties gemaakt die een algemene impressie geven van de vooropgestelde scenario's [1-3].



■ gewenste sfeer en beleving

Willem De Rooiaan, Nieuwpoort



Groen in de wijk, Haarlem



Park Bel-Air in Willebroek, © openbaargroen.be



De Porre in Gentbrugge, © buro voor vrije ruimte



De Hemptinne in Gent, © 3d depoo



Park Montpellier in Sint-Kruis Brugge, © openbaargroen.be

■ referenties architectuur



Scheldekop in Oudenaarde, © ABSCIS architecten



Catharina in Stabroek, © DENC!-studio

■ referenties voor het openbaar domein



1 afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan valt onder het toepassingsgebied van de milieu-effectrapportage. Het plan vormt het kader op basis waarvan vergunningen worden toegekend [artikel 4.2.1 D.A.B.M.].

Indien dit plan het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben [art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.].

Dit gemotiveerd onderzoek [screening] dient voorgesteld te worden aan de administratie. De administratie kan een plan dat van rechtswege plan-MER-plichtig is na een gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer het voorgenomen plan of programma ontheffen van deze verplichting.

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

- het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II uit de project-m.e.r. richtlijn, maar wel voor een project opgenomen in rubriek 10 b [stadsontwikkelingsprojecten] van bijlage III;
- het RUP regelt echter het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau [totale oppervlakte RUP is 03ha 98a 52ca of ongeveer 0,13% van de totale oppervlakte van de stad Nieuwpoort], het

houdt een kleine wijziging in, het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening;

- in de onmiddellijke buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden zodat er geen passende beoordeling vereist is. Het meest nabije Habitatrichtlijngebied [de Ganzenpoot, onderdeel van gebied BE2500001 "Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin"] bevindt zich op ruim 700m van het plangebied.

Het RUP valt onder de screeningsplicht. Deze effectenbeoordeling wordt geïntegreerd in de RUP-procedure in onderhavig hoofdstuk. Hierbij wordt onderzocht of het plan aanleiding kan geven tot het optreden van aanzienlijke milieueffecten.

2 beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- de ruimtelijke ordening
- de biodiversiteit
- de fauna en flora
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem
- de landbouw
- het water
- de atmosfeer
- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de samenhang tussen de genoemde factoren

Er wordt gebruik gemaakt van een ingrepeffectenschema. De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn wordt minder diep ingegaan.

Aangezien er in deze fase van het RUP geen voorkeurs-scenario naar voren geschoven wordt, zullen bij de effectenbeoordeling steeds alle indicatieve scenario's [indien relevant] en/of het maximum scenario in rekening worden gebracht.

NOOT:

scenario 1 en 2 beantwoorden niet aan alle plandoelstellingen, namelijk in strijd met de visie uit het GRS en met de vooropgestelde beleidsvisie omtrent meergezinswoningen voor Nieuwpoort Stad.

Scenario 3 en 4 komen hier wel aan tegemoet en beantwoorden aan de nood van Nieuwpoort, namelijk grondgebonden woningen in functie van jonge gezinnen. Scenario 4 voorziet evenwel in een miniem aandeel openbaar groen waardoor de woon- en omgevingskwaliteit lager scoort.

Scenario 5 zet maximaal in op het realiseren van openbaar groen in het stedelijk weefsel. Dit publiek toegankelijk groen kan recreatief benut worden en draagt bij tot

de leefbaarheid en de gezondheid van de bewoners en gebruikers. Daarnaast wordt bijgedragen aan een beter klimaat en verhoogt de ecologische waarde. Bijgevolg zullen er geen negatieve effecten verwacht worden bij realisatie van dit scenario en wordt dit scenario bij de effectenbeoordeling niet besproken.

Scenario 6 voorziet in een zeer kleinschalige ontwikkeling op de terreinen van het voormalig stadsmagazijn. Het overige aandeel van ca. 3,4 ha wordt voorbehouden voor de realisatie van openbaar groen in stedelijke context. Bijgevolg zullen de mogelijke effecten bij realisatie van dit scenario, minder impact hebben dan bij realisatie van het maximum scenario, waardoor dit scenario bij de effectenbeoordeling niet besproken wordt.

Ingrepeffectenschema

ingreep	omvang in ruimte en tijd		mens gezondheid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	land-schap	mobiliteit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	Opp [m²]	Duur												
Aanlegfase														
afbraak van bestaande bebouwing en constructies	tijdelijk		N*	N	T/N*	T/N*	N	N*	N*	N	N*	N	N*	N
bouwrijp maken	Permanent		T/N*	N	T/N*	T/N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
bouwen woningen	Permanent		N*	P	N*	T/N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	T/N	P/N*	P/N*
Exploitatiefase														
functioneren woningen	Permanent		N*	N	N	N*	N*	N	N*	N	N	N	N	N
bijkomend verkeer	Permanent		N*	N	N*	N*	N*	N	N	N	N	P/N*	N	N

N: niet significant effect – N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – S: [waarschijnlijk] significant effect – T: tijdelijk effect – P: permanent effect – O: positief effect – V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag

2.1 de ruimtelijke ordening

■ referentie

- situering plangebied: zie 'situering en afbakening';
- onderhavig gebied ligt in gewestplanbestemming woongebied, zie onder 'juridische structuur';
- BPA's - RUP's: onderhavig gebied ligt niet binnen een geldend BPA of RUP, zie onder 'juridische structuur';
- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan: zie 'planningskader';
- het gemeentelijk RUP Swartes Fabriek geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- Waterwegen en Zeekanaal NV is houder van een recht tot voorkoop op enkele percelen gelegen binnen het plangebied: zie 'juridische structuur';
- het plangebied paalt aan de voormalige spoorwegbedding Nieuwpoort-Diksmuide, beschermd als monument [MB 10|06|1999], zie 'juridische structuur';
- raadsbesluit beleidsvisie inzake meergezinswoningen: zie 'juridische structuur';
- onderhavig gebied valt niet binnen HAG.

■ beschrijving en beoordeling van de voorgeno- men planopties met de mogelijke effecten

Onderhavig gebied heeft als bestemming 'woongebied'. Na stopzetten van de bedrijfsactiviteiten werd, gelet de hoge vervuilinggraad die aanwezig was op de site, het tussenliggend onbebouwd gedeelte, gesaneerd. Bij deze reeds gesaneerde delen werd de vervuilde grond afgegraven tot een risicogebaseerde norm. Vervolgens werd genivelleerd en werd een leeflaag met propere aarde aangebracht.

Bepaalde delen dienen nog gesaneerd te worden door de saneringsplichtige. Er wordt een herontwikkeling als woongebied en/ofte wel gecombineerd met parkgebied beoogd. Het doelpubliek waarop ingezet wordt, zijn jonge gezinnen.

Zoals in het hoofdstuk 'alternatievenonderzoek' gesteld, zijn meerdere inrichtingen mogelijk. Het is echter de intentie van het RUP om de meest essentiële elementen die noodzakelijk zijn om een kwaliteitsvolle ontwikkeling van het plangebied te garanderen, vast te leggen.

Er zijn in de startnota op vandaag 6 indicatieve inrichtingsscenario's opgenomen. Alle scenario's voorzien een afbraak van alle bestaande constructies. Scenario 1 en 2 omvatten een mix aan één - en meergezinswoningen met centraal een grote groene open ruimte als buurtpark. Scenario 3 omvat eenzelfde conceptuele benadering met groene ruimte, maar met grondgebonden ééngezinswoningen. Het scenario 4 omvat eveneens enkel grondgebonden ééngezinswoningen maar is opgevat als een klassieke verkavelingsstructuur, zonder centraal buurtpark. Scenario 5 betreft een volledige inrichting en ontwikkeling als parkomgeving. Scenario 6 verschilt in dit opzicht van scenario 5, dat er enkel op de gronden van het stadsmagazijn een zeer beperkte grondgebonden woonontwikkeling wordt voorzien. In alle scenario's met aandeel wonen wordt uitgegaan van een permanente bewoning en geen tweede verblijf.

Alle scenario's voorzien in de uitbouw van fiets- en wandelverbindingen tussen Pieter Deswartelaan als ook de oude spoorwegbedding, richting centrum. Daarnaast zijn woonondersteunende [kleinschalige]

voorzieningen [bv. bakker, slager, café, restaurant, kindercrèche, vrije beroepen, ...] op wijkniveau mogelijk. Scenario 1 en 2, met een mix van één- en meergezinswoningen, halen dichtheden van 51 en 31 wo/ha. Scenario 3 en 4 met enkel ééngezinswoningen, halen dichtheden van 28 en 22 wo/ha. Bij scenario 6 wordt, door de optie park, een dichtheid van 43wo/ha gerealiseerd binnen de projectzone van 5.976m² en is de uitgeefbare opp. beperkter t.a.v. andere scenario's. De scenario's met een centrale open ruimte scoren de hoogste dichtheden en hebben ook de meeste openbare ruimte. Scenario 1 en 2 beantwoorden evenwel niet aan alle plandoelstellingen, namelijk in strijd met de visie uit het GRS en met de vooropgestelde beleidsvisie omtrent meergezinswoningen voor Nieuwpoort Stad. Scenario 3 en 4 komen hier wel aan tegemoet en beantwoorden aan de nood van Nieuwpoort, namelijk grondgebonden woningen in functie van jonge gezinnen.

Het RUP heeft als doelstelling het garanderen van een herontwikkeling als kwalitatief gebied, afgestemd op de ruimtelijke draagkracht van Nieuwpoort-Stad. De woonbestemming zal met meer gedetailleerde voorschriften verfijnd worden, afgestemd op de beleidsvisie voor Nieuwpoort-Stad [nl. grondgebonden woningen], teneinde een toetsingskader te kunnen aanreiken bij de behandeling en advisering van omgevingsvergunningen teneinde een kwaliteitsvolle woonontwikkeling te borgen. Dit zal zich binnen de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften vertalen door het opleggen van de nodige randvoorwaarden, welke in overeenstemming en met respect voor het bewaren van de eigenheid van het plangebied en z'n omgeving zijn.

De intentie bestaat erin om voldoende flexibiliteit te genereren, doch met voldoende garanties voor een goede invulling en inrichting door a.) de bestemmingszones af te bakenen en in deze bestemmingszone[s] een noodzakelijke basiskwaliteit vast te leggen [groenzones, gebouwtypologie,...] zodat de vooropgestelde doelstellingen hun uitvoering kennen en b.) de ontwikkeling van de zone[s] maximaal vrij te laten zodat er voldoende ontwerprijheid bestaat op projectniveau om te zoeken naar een gepaste invulling. De verplichte opmaak van een inrichtingsstudie zal worden opgelegd met het oog op kwaliteitsbewaking en het bewaken van een duurzaam, zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

Er kan gewerkt worden met [sub]zones teneinde een differentiatie in te bouwen en specifieke bepalingen op te nemen. In de scenario's die het meest tegemoet komen en beantwoorden aan de plandoelstellingen, de vooropgestelde beleidsvisie omtrent meergezinswoningen alsook aan de nood van Nieuwpoort, nl. grondgebonden woningen in functie van jonge gezinnen, zijn meergezinswoningen en tweede verblijven niet mogelijk.

■ conclusie

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op de goede ruimtelijke ordening. Het RUP wenst op een duurzame wijze de ruimtelijke ontwikkeling binnen het gebied te ondersteunen.

2.2 de biodiversiteit, de fauna en de flora

■ referentie

Verschillende elementen van de bestaande toestand rond biodiversiteit, fauna en flora werden reeds besproken onder de 'feitelijke ruimtelijke structuur'.

Hierna volgt een beknopt overzicht:

- het plangebied bevat geen openbaar groen; het aanwezige groen betreft een ruigte met pioniersvegetatie na sanering. Aan de overzijde van het kanaal Plassendaele-Duinkerke is aan westelijke zijde aansluitend op de Frontzate, het provinciaal domein Koolhofput gelegen, een groenpool met ecologische waarde;
- ten aanzien van de biologische waarde wordt het volgende geconcludeerd: de centrale ruigte met pioniersvegetatie is aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, de plas als biologisch waardevol, de rietkraag errond als biologisch zeer waardevol, de bomenrij [in se een Taxushaag welke in lijn met het stadsmagazijn aangevuld is met hoogstammige bomen] langsheen de Justus van Clichthovenstraat als biologisch waardevol. De zate van de aanliggende spoorlijn 74 wordt aangeduid als biologisch waardevol en wordt gekarteerd als bomenrij met gemengd loofhout, de dijk langsheen het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke wordt als biologisch minder waardevol gewaardeerd;
- er bevinden zich geen habitat- of vogelrichtlijngebieden in de onmiddellijke omgeving; het meest nabij gelegen habitatrichtlijngebied is gelegen op ruim 700m ten noorden van het plangebied, het betreft de IJzermonding;
- het dichtstbijzijnde VEN-gebied is gelegen op ongeveer 1,5km ten westen van het plangebied.

Dit gebied is aangeduid als Grote Eenheid Natuur [GEN] in het Vlaams Ecologisch Netwerk [VEN];

- het plangebied ligt niet in de omgeving van een Ramsar-gebied;
- er bevinden zich geen gebieden in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, beschermd door het duinendecreet. Het meest nabij gelegen duinengebied, op grondgebied Koksijde, is gelegen op ongeveer 850m van het plangebied;
- aan de overzijde van het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke is een historisch permanent grasland gelegen dat als biologisch waardevol aangeduid wordt en gekarteerd is als een weilandcomplex met sloten en microreliëf. Dit weilandcomplex sluit aan op de complexen van biologisch waardevolle en zeer waardevolle gebieden rond de Frontzate en rond de vaarten;
- de Frontzate aan zuidwestelijke zijde van het plangebied is geselecteerd als droge ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

■ beschrijving en beoordeling van de voorgenoemen planopties met de mogelijke effecten

De karteringsgegevens van de biologische waarderingskaart op de site dateren grotendeels vanuit terreinbezoek in 2004 [aangevuld met kartering gebaseerd op interpretatie van orthofoto's 2012 & 2015]. Mogelijks geeft de biologische waarderingskaart een vertekend beeld weer. Delen van de site werden in 2007 gesaneerd, waarbij grote delen zijn afgegraven.

Het RUP wenst de site te herontwikkelen tot een kwalitatief woongebied.

Gezien de aard van het planvoornemen, nl. woningen en voorzieningen voor lokale behoeften waaronder het realiseren van een kwalitatief openbaar domein voorzien van voldoende stedelijk groen, gesitueerd binnen bestemd woongebied, en de afstand tot beschermde gebieden [minstens 700m tot habitatrictlijngebied, 1,5km tot VEN- gebied en 850m tot duinengebied], worden geen significante effecten verwacht ten aanzien van deze gebieden.

De opmaak van een [voortoets] passende beoordeling of [verscherpte] natuurtoets wordt niet nodig geacht.

Zoals blijkt uit de beschrijving van de bestaande toestand en de huidige invulling van het plangebied, nl. als verlaten bedrijfssite, terrein en gebouwen van het stadsmagazijn, een tweetal woningen en een braakliggende ruimte met pioniersbegroeiing na sanering, bevat het plangebied beperkte natuurwaarden.

Vermoedelijk ter hoogte van de plas en de rietkraag aangeduid als biologisch waardevol en biologisch zeer waardevol, zijn de hoogste natuurwaarden te vinden. Het ontwikkelen van de site tot woonomgeving, zal mogelijk tot gevolg hebben dat de pioniersbegroeiing zal verdwijnen.

Binnen het plangebied voorziet het voorgenomen plan afhankelijk van de keuze van het scenario, al dan niet in ruimte voor wonen en in ruimte voor groen.

De Stad Nieuwpoort heeft de intentie om de plas met rietkraag met bv. een overdruk aan te duiden om het groene karakter en de waarde van dit groenelement te behouden. Rond dit blauwgroene element zullen nieuw aan te leggen openbare groene zones [al

dan niet onder de vorm van straatgroen] aansluiting vinden. De openbare groenzones kunnen de fysieke relatie uitbouwen tussen Nieuwpoort Stad, de Groene Gordel rond Nieuwpoort en het open polderlandschap.

Een aandachtspunt in de verdere planvorming is het creëren van kansen voor biodiversiteit in de stadsrand.

Openbaar groen komt de omgeving ten goede en linkt de binnenstad met de waardevolle gebieden buiten het plangebied. Het groene, deels recreatieve karakter rond de Oude Veurnevaart, de voormalige spoorwegbedding en het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke zal tevens binnen onderhavig planningsinitiatief maximaal versterkt en uitgebouwd worden. In de stedenbouwkundige voorschriften dient te worden opgenomen dat het groen binnen het openbaar domein streekeigen, klimaatrobuust en biodiversiteitsrijk is.

Voor het openbaar groen geldt sinds 2015 een verbod op gebruik van pesticiden.

■ conclusie

In het plangebied bevindt zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigt te gaan. De plas, aangeduid als biologisch waardevol, met rietkraag errond, wordt behouden en fungeert als blauwgroen aanknopingspunt voor de verdere uitbouw van de woonomgeving. Er worden tevens geen aanzienlijke effecten verwacht op de waardevolle natuur buiten het plangebied. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op de biodiversiteit, de fauna en flora.

2.3 de energie- en grondstoffenvoorraden

■ referentie

- in de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

■ beschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

De ontwikkeling van het plangebied volgens één van de voorgestelde indicatieve scenario's heeft geen mogelijke gevolgen voor de verder exploitatie van ontginningsgebieden of de winning van energie.

Er wordt een duurzame woonontwikkeling voor de site beoogd, waarbij openbaar groen, water, gebouwen en infrastructuur integraal benaderd worden.

Het gebruik van duurzame, milieu- en energievriendelijke materialen en grondstoffen bij het bouwen en de aanleg van de infrastructuur, kan een positief effect hebben.

In de voorschriften zal duurzaamheid nagestreefd worden inzake ruimtegebruik, flexibiliteit, materiaalgebruik, energiezuinig bouwen, het stimuleren en toelaten van hernieuwbare energie [zonnepanelen], waterhuishouding, collectiviteit, hergebruik van materialen, gesloten kringlopen,....

■ conclusie

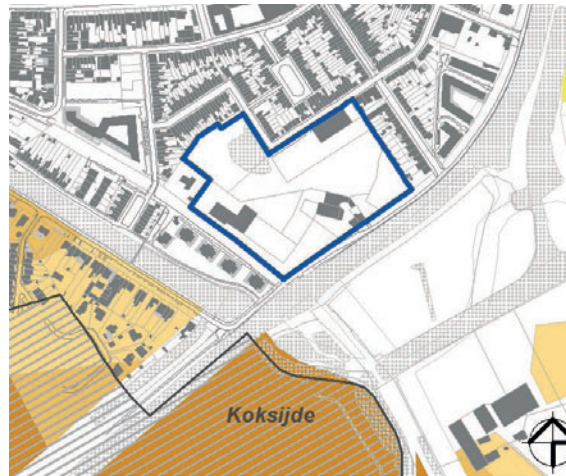
De ontwikkeling van het plangebied als woongebied heeft geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden. Geen negatief effect.

2.4 de bodem

■ referentie

- het plangebied is momenteel grotendeels braakliggend / ruigte met uitzondering van de loodsen van het stadsmagazijn in de noordoostelijke hoek, 2 gekoppelde woningen [waarvan 1 verkrot] langs de P. Deswartelaan, de GSM-mast en enkele verlaten constructies van de voormalige fabriek;
- bodemkaart: het plangebied wordt integraal aangeduid als antropogene bodem;
- het plangebied omvat geen waardevolle bodems volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen;
- erosiekaarten: onderhavig gebied is niet gekarteerd als erosiegevoelig;
- VLAREBO-activiteiten: in het plangebied zijn diverse Vlarebo-activiteiten gekend:
 - op naam van PCN: 7.1. inrichting voor de productie van organische of anorganische chemicaliën, 17.3.6.2. opslag mazout, 17.3.3.3. opslag zwavelzuur;
 - op naam van de stad Nieuwpoort: 2.2.1.b. containerpark;
 - op naam van bvba Nieuwpoort Express: 2.2.2.d.2. opslag en mechanische behandeling van voertuigwrakken, 15.3. garagewerkplaats, 17.3.6.2. opslag vloeistoffen met een ontvlammingspunt > 55° C.
- in het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten meer gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft;
- er zijn bij de stadsdiensten gegevens bekend over gronden binnen het plangebied die zijn opgenomen in het register van verontreinigde gronden of het Gronden- en Informatieregister;

- er is een historische bodemverontreiniging aanwezig waarvoor op vandaag een sanering loopt. Zie ook onder 1.6 natuurlijke structuur en leefmilieu; 'historische vervuiling';
- het terrein werd grotendeels gesaneerd, bepaalde delen dienen nog een sanering te ondergaan; er is een historische verontreiniging aanwezig.



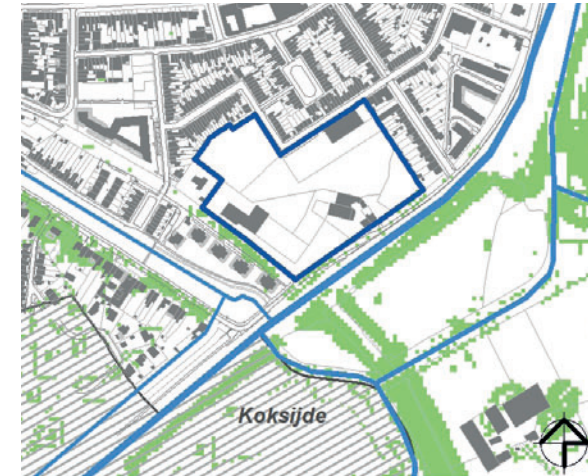
Bron: Bodemkaart
(ALBON - Dienst Land en Bodembescherming, 2015)

Antropogeen	Dekklei polders
Kustduingrond	Kreekrug
Poelgrond polders	

■ beschrijving en beoordeling van de voorgenoemen planopties met de mogelijke effecten

Op vandaag werd een deel van de site gesaneerd door OVAM: de vervuilde grond is afgegraven tot op een ontgravingsdiepte die varieert van ca. 1,8 à hoofdzakelijk 2,50m-mv tot lokaal 4,50m-mv¹⁹ waarna een leeflaag van propere aarde is aangebracht. Onder de leeflaag blijft bijgevolg verontreinigde grond achter, deze vormt geen humaan – toxicologisch risico meer²⁰ maar dient bij eventuele werken wel conform de regelgeving grondverzet te worden behandeld. De diepere verontreiniging werd afgedekt met een folie.

Een deel van de site dient nog verder gesaneerd te worden en de monitoring van het grondwater loopt nog geruime tijd conform het bodemsaneringsproject.



Bron: Watertoets - erosiegevoelige gebieden
(VMM - afdeling Water, 2006)

Niet erosiegevoelig
Erosiegevoelig

¹⁹ gegevens en bron OVAM

²⁰ gegevens en bron OVAM

Teneinde bij ontwikkeling van het gebied geen diepe rioleringswerken te moeten uitvoeren en geconfronteerd te worden met de nog aanwezige restverontreiniging, is een bovengrondse buffering van hemelwater aan te raden.

Bij ontwikkeling van het gebied, zal voorzichtig omgesprongen dienen te worden [scheiding leeflaag / verontreinigde grond door folie].

Ondergrondse constructies zoals bv. garages moeten dan ook zorgvuldig geconstrueerd worden en nog vervuilde gronden dienen afgevoerd te worden [naar een grondreinigingscentrum, afhankelijk van de resultaten van het op te maken technisch verslag].

Ook bij funderingen dienen de nodige maatregelen getroffen te worden zodat verontreinigde grond niet terug aan de oppervlakte komt en vermengd wordt met de aangebrachte leeflaag.

Indien bemalingen noodzakelijk zijn voor de aanleg van ondergrondse constructies, zal onderzoek vooraf moeten uitwijzen wat de kwaliteit van het opgepompte grondwater is. Indien nodig moet dit bemalingswater gezuiverd worden, al voor het kan geloosd of geïnfiltreerd worden. De kans dat dit bemalingswater gezuiverd zal moeten worden, is zeer groot.

Ook bij het plaatsen van hemelwaterputten bij de woningen zal het aspect restverontreiniging opduiken. Ook bij het plaatsen van warmtepompen met verticale boringen moet er bijzondere aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van bodem en/of grondwaterverontreiniging onder de leeflaag.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden [hemelwaterput] en indien dit niet kan ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd worden afgevoerd;
- de Vlarew-wetgeving legt voorwaarden op met betrekking tot het voorkomen van bodem- en waterverontreiniging, vb. constructievoorschriften voor mazouttanks en lozingsnormen voor [bemalings]water;
- voor de aan- en afvoer van grond en in geval van calamiteiten dient de geldende regelgeving [Vlarebo] gevolgd te worden, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden ten aanzien van bodemverontreiniging en bodemkwaliteit. Het risico op bodemverontreinigingen wordt globaal dan ook beperkt ingeschat.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- gebruiksadviezen en -beperkingen van OVAM zullen via bodemattest aan de [toekomstige] eigenaar, gebruiker of bewoner meegedeeld worden, zodat deze gesensibiliseerd en bewust gemaakt wordt van de mogelijke impact van de bodemverontreiniging.

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van voorgestelde maatregelen en randvoorwaarden.

2.5 de landbouw

■ referentie

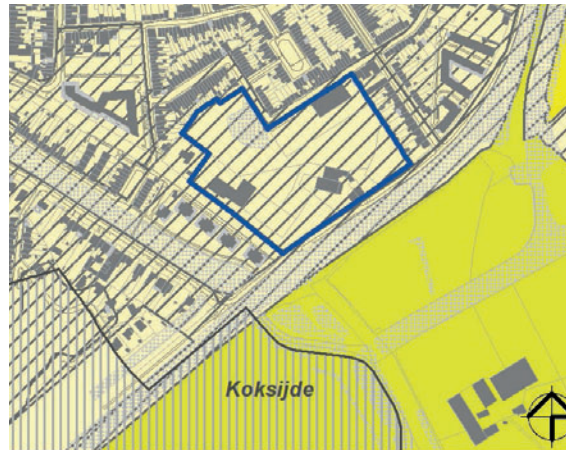
- het plangebied is momenteel grotendeels braakliggend / ruigte met uitzondering van de loodsen van het stadsmagazijn in de noordoostelijke hoek, 2 gekoppelde woningen [waarvan 1 verkrot] langs de P. Deswartelaan, de GSM-mast en enkele verlaten constructies van de voormalige fabriek;
- het terrein werd grotendeels gesaneerd, bepaalde delen dienen nog een sanering te ondergaan; er is een historische vervuiling aanwezig;
- het plangebied is momenteel bestemd als woongebied volgens gewestplan;
- landbouwtyperingskaart: het gebied is volledig gekarteerd als niet-agrarisch en kreeg een zeer lage waardering;
- landbouwgebruikspercelen: niet van toepassing voor onderhavig gebied;
- GAS-kaart: het plangebied behoort niet tot de gewenste agrarische structuur;
- HAG: er werd door de Vlaamse Overheid een ruimtelijke visie op natuur, landbouw en bos opgesteld voor de regio Kust-Polders-Westhoek. Het plangebied van het voorliggend RUP ligt niet in herbevestigd agrarisch gebied [HAG].

■ beschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

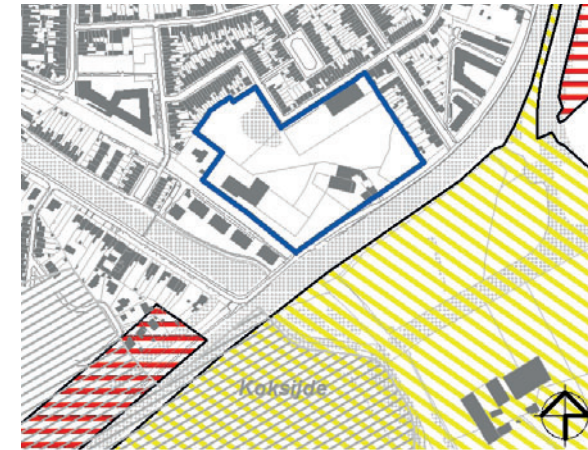
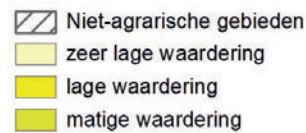
Onderhavig gebied is niet in gebruik als landbouwgebied en heeft ook geen landbouwbestemming. Het plangebied wordt ontwikkeld als woongebied. Bijgevolg kan gesteld worden dat er voor de landbouw geen effecten zullen zijn.

■ conclusie

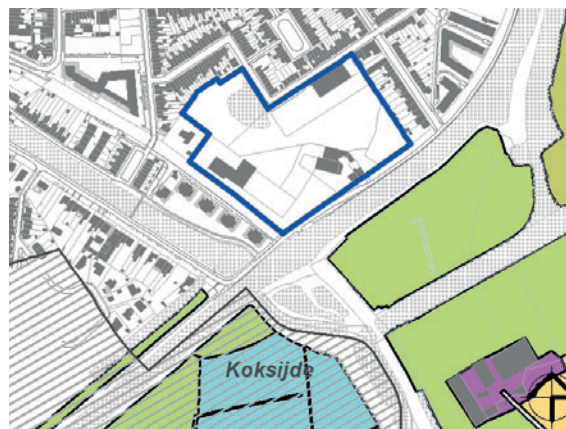
Geen negatieve effecten.



Bron: Landbouwtyperingskaart (AMINAL, 2004)



Bron: GAS-kaarten (AMINAL - afdeling land, 2002)



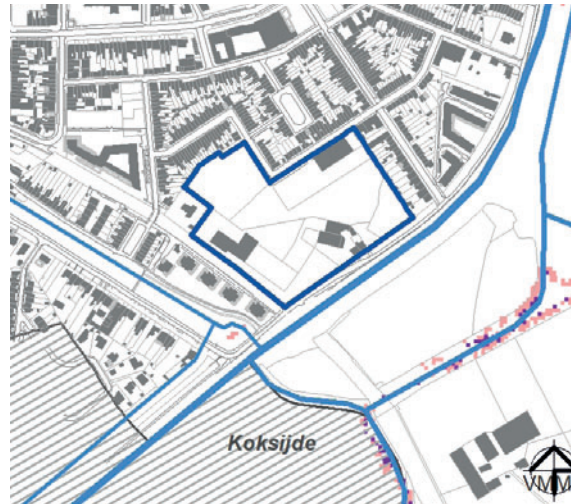
Bron: Landbouwgebruikspercelen (ALV, 2017)



2.6 het water

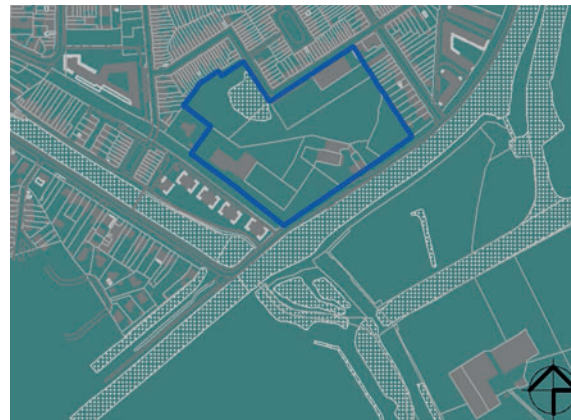
■ referentie

- door het plangebied stroomt geen enkele waterloop. Onderhavig gebied paalt, via de Pieter Deswartelaan, aan het kanaal Nieuwpoort - Duinkerke;
- het plangebied behoort tot het bekken van de IJzer en het deelbekken Langgeleed - Beverdijkvaart;
- het plangebied bevindt zich niet binnen een gebied beheerd door een polderbestuur, maar paalt er wel aan waardoor mogelijk rekening zal moeten gehouden worden met een vertraagde afvoer van hemelwater;
- binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones;
- het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor drinkwaterproductie;
- volgens gegevens van de Stad Nieuwpoort, wordt er in de Pieter Deswartelaan, vak Pieter Braeckelaan en oude spoorwegbrug, geen gescheiden rioolstelsel aangelegd waarop toekomstige bouwprojecten zouden kunnen aansluiten;
- er zijn geen waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving. In de wijdere omgeving van het plangebied zijn er een aantal meetpunten van de VMM:
 - meetpunt 680000 op kanaal Nieuwpoort-Duinkerke ter hoogte van Oostduinkerke,



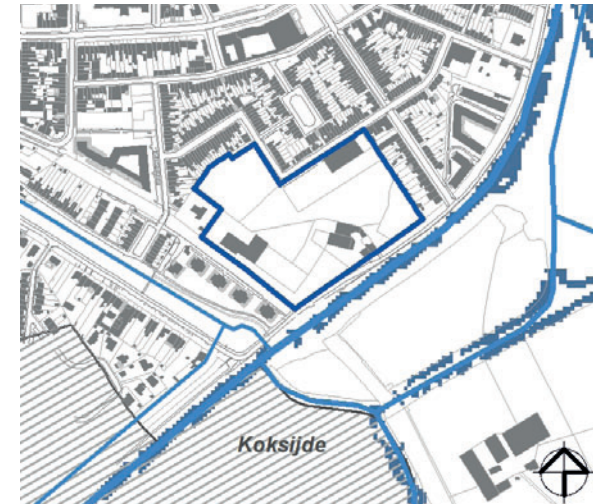
Bron: WRisicozones overstrooming 2017

- nieuwe risicozones
- bevestigde risicozones
- geen risico meer



Bron: NOG (VMM - afdeling Operationeel Waterbeheer, 01/07/2001)

- Waterloop
- Waterloop/Modder
- Afstromend water
- Rivier
- Zee



Bron: Watertoets - overstroomingsgevoelige gebieden (VMM - afdeling Water, 2014 correctie 2017)

- Effectief overstroomingsgevoelig gebied



Bron: Watertoets - grondwaterstromingsgevoelig gebied (VMM - afdeling Water, 2006)

- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)

Veurnekeiweg, Pelikaan: In 2020 bedraagt de Prati-index 2 [aanvaardbaar] en in 2018 bedroeg de BBI 8 [goede kwaliteit].

overstromingskaarten:

- het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen [afbakening 2017] en niet in een recent overstroomd gebied [ROG 2017];
- het RUP ligt in een van nature overstroombaar gebied [NOG], meer bepaald overstroombaar vanuit de zee zoals een groot deel van het kustgebied.

watertoetskaarten:

- het RUP is niet gelegen in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied;
- onderhavig gebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming;
- het plangebied is gecategoriseerd als niet-infiltratiegevoelig gebied;
- het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

signaalgebieden:

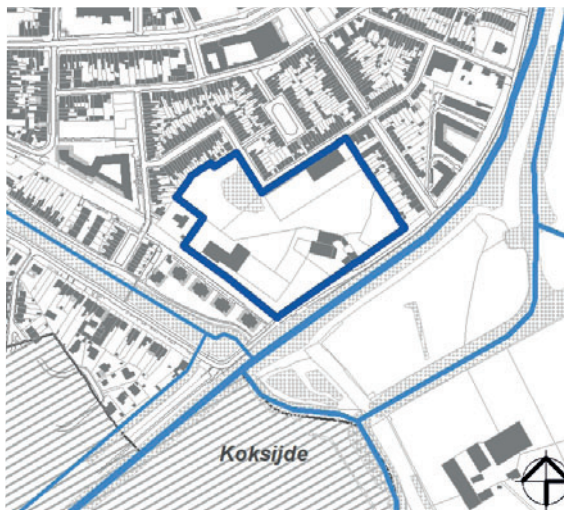
- het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

zoneringsplan:

- volgens het zoneringsplan van de stad Nieuwpoort ligt het plangebied deels in centraal gebied [meest noordelijk deel, nl. t.h.v. waterplas en t.h.v. het stadsmagazijn], het overgrote gebied bevindt zich in collectief te optimaliseren buitengebied.

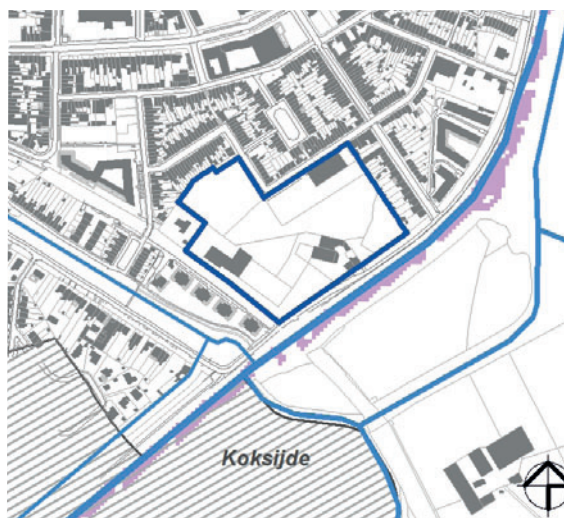
verziltingskaart:

- onderhavig gebied bevindt zich in verzilt gebied. Volgens de verziltingskaart [1974] bevindt het



Bron: Watertoets - infiltratiegevoelige bodems (VMM - afdeling Water, 2006)

- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig



Bron: Watertoets - winterbedkaart (VMM - afdeling Water, 2006)

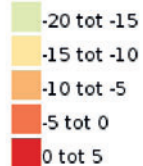
- Behoort niet tot het winterbed van de grote rivier
- Behoort tot het winterbed van de grote rivier



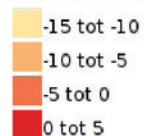
Bron: Verziltingskaart grondwater 1974 (Databank Ondergrond Vlaanderen)



Bron: Verziltingskaart 2014/2017 optimistisch (mTAW)



Bron: Verziltingskaart 2014/2017 conservatief (mTAW)



scheidingsvlak tussen zout en zoet grondwater zich ter hoogte van het plangebied tussen 10m en 15m diepte. Volgens de verziltingskaart conservatief en optimistisch [2014-2017] is het plangebied niet in een verzilt gebied gelegen. Beide kaarten tonen wel verzilting in de omgeving.

■ beschrijving en beoordeling van de voorgeno- men planopties met de mogelijke effecten

De vervuilde gronden t.h.v. de braakliggende zone werden reeds afgegraven tot een risicogebaseerde norm, tot op een ontgravingsdiepte die varieert van ca. 1,8 à hoofdzakelijk 2,50m-mv tot lokaal 4,50m-mv²¹, waarna er een leeflaag [1 à 1,5 m, plaatselijk meer] met propere aarde aangebracht. De diepere verontreiniging werd afgedekt met een folie. De verontreiniging van het grondwater zal op die manier afnemen, maar het gebruik van grondwater voor consumptie blijft niet aangewezen.

Gezien de historische verontreiniging en het deels conserveren van verontreinigde gronden onder een leeflaag, dient de kwaliteit van het grondwater opgevolgd te worden. Monitoring van het grondwater is gedurende een periode van 30 jaar blijvend noodzakelijk.

Door uitvoering van het planvoornemen, nl. ontwikkelen en inrichten van de site als zone voor wonen [zoals reeds in het gewestplan voorzien], kan op termijn, de verhardingsgraad/bebouwingsgraad toenemen binnen het plangebied. Hierdoor zal er enerzijds minder water in de bodem sijpelen, wat aanleiding geeft tot verdroging en anderzijds zal het hemelwater versneld afgevoerd worden, wat aanleiding geeft tot een hogere belasting van de ontvangende waterlopen.

²¹ gegevens en bron OVAM

De indicatieve scenario's 1, 2 en 3 anticiperen hierop door het voorzien van een ruime centrale groenzone, teneinde buffering binnen het plangebied te realiseren.

Afhankelijk van waar het water van de te ontwikkelen site zal afgevoerd worden, zal rekening moeten gehouden worden met de lozingscapaciteit opgelegd door de beheerders van de waterlopen en de Polderbesturen. Hierdoor kan bijkomende buffering noodzakelijk zijn.

De site is gekarteerd als moeilijk [niet] infiltrerbaar, zodoende zal het moeilijk zijn om infiltratiesystemen te implementeren en zal er eerder met buffering moeten gewerkt worden.

Bij ontwikkeling van het plangebied dient rekening gehouden te worden met het verzamelen van alle hemelwater van de site om het gecollecteerde water rechtstreeks af te voeren naar en te lozen in het kanaal.

Teneinde bij ontwikkeling van het gebied geen diepe rioleringswerken te moeten uitvoeren en geconfronteerd te worden met de nog aanwezige restverontreiniging is een bovengrondse buffering van hemelwater aan te raden.

Ook bij het plaatsen van hemelwaterputten bij de woningen, tijdelijke bemalingen voor de aanleg van kelder verdiepingen of verticale boringen voor warmtepompen zal het aspect restverontreiniging opduiken. Gebouwen die volledig voorzien zijn van een groendak hoeven geen hemelwaterput te plaatsen.

In elk geval moet hemelwater die in aanraking komt met verontreinigde stoffen als verontreinigd hemelwater en dus als bedrijfsafvalwater [VLAREM I] worden aanzien.

Volgens de recentste hydraulische studie kan bij ontwikkeling de DWA-riolering van de site worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel in de J. Van Clichthovenstraat. Bij het collecteren van het afvalwater van de verschillende zones, dient rekening te worden gehouden met de peilen van de riolering J. Van Clichthovenstraat.

Op vandaag, fase startnota, zijn 6 indicatieve scenario's voorgesteld.

Scenario 1, 2 en 3 werken rond een centrale groene open ruimte. Hierdoor zal er meer mogelijkheid zijn tot insijpelen van hemelwater in de bodem ondanks dat deze eerder moeilijk infiltrerbaar blijkt.

Bij scenario 4 is de open ruimte beperkt en is infiltratie afhankelijk van de private invullingen. Verharding van de bodem zal groter zijn [private terrassen, parking,..].

Scenario 1 en 2 bevatten een mix van ééngezins- en meergezinswoningen waarbij een deel van het parkeren ondergronds wordt voorzien [onder de meergezinswoningen]. Bij deze scenario's zal er bijgevolg minder verharde oppervlakte noodzakelijk zijn. Het ruimtelijke rendement bij de indicatieve scenario's 1 en 2 zal hoger zal liggen.

Scenario 3 en 4 voorzien enkel grondgebonden ééngezinswoningen waardoor de verhardingsgraad van het gebied normaliter hoger zal liggen.

Scenario 5 en 6 voorzien hoofdzakelijk in de ontwikkeling van een openbaar groen stedelijk gebied, met een gering aandeel bijkomende verharding. Infiltratie en buffering van hemelwater krijgt hierbij maximale kansen.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden [hemelwaterput] en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfilteerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.
- bij het lozen van mogelijk verontreinigd bemalingswater, is de Vlarem-wetgeving van toepassing.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- er zal een gescheiden riolering aangelegd worden op de site voor de afvoer van het [afval]water. De voorziene afvalwaterriool [DWA] dient aangesloten te worden op het gescheiden rioolstelsel in de J. van Clichthovenstraat. Bij het collecteren van het afvalwater van de verschillende zones, dient rekening te worden gehouden met de peilen van de riolering J. Van Clichthovenstraat.
- gebruiksadviezen en -beperkingen van OVAM zullen via bodemattest aan de [toekomstige] eigenaar, gebruiker of bewoner meegedeeld worden, zodat deze gesensibiliseerd en bewust gemaakt wordt van de mogelijke impact van de bodemverontreiniging.
- het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren, maar bepaalde scenario's voorzien ondergronds parkeren.

■ conclusie

De effecten op het watersysteem kunnen beperkt worden als het plan zodanig opgevat wordt dat voldoende waterbuffercapaciteit voorzien.

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van de voorgestelde maatregelen en randvoorwaarden.

2.7 de atmosfeer en de klimatologische factoren

■ referentie

- het plangebied is momenteel grotendeels braakliggend / ruigte met uitzondering van de loodsen van het stadsmagazijn in de noordoostelijke hoek, 2 gekoppelde woningen [waarvan 1 verkrot] langs de P. Deswartelaan, de GSM-mast en enkele verlaten constructies van de voormalige fabriek;
- het geoloket VMM advisering RUP-thema Lucht geeft volgende waarden voor het plangebied [gemiddelden 2018]:
 - het aantal overschrijdingen van de norm voor PM10-daggemiddelde [fijn stof] van 50 µg/m³ bedraagt 3.
 - het PM10-jaargemiddelde [2018] bedraagt tussen de 21-25µg/m³
 - het NO2-jaargemiddelde bedraagt tussen de 16-20 µg/m³.
 - de totale index bedraagt 4.
- de luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.

■ beschrijving en beoordeling van de voorgenoemen planopties met de mogelijke effecten

- tijdelijke stofhinder bij de afbraak van de aanwezige constructies
- tijdelijke stofhinder bij het bouwrijp maken van de gronden
- tijdelijke stofhinder bij het bouwen van nieuwe woningen en realiseren van de site.
- luchtverontreiniging door het mogelijks verwaaien van vervuilde deeltjes bij vergraven van de gronden door de leeflaag te breken om ondergrondse constructies te realiseren.

- luchtverontreiniging door de verwarming van bijkomende nieuwe wooneenheden. Afhankelijk van de aangegeven indicatieve scenario's kan een inschatting van het aantal wooneenheden variëren tussen:
 - scenario 1: 204 WE
 - scenario 2: 154 WE
 - scenario 3: 111 WE
 - scenario 4: 86 WE
 - scenario 5: 0 WE
 - scenario 6: 26 WE
- luchtverontreiniging door het bijkomende verkeer afkomstig van de voorziene woonontwikkeling [voor een raming zie onder 2.13. mobiliteit]. De 45 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur zijn eerder beperkt.

■ milderende maatregelen en aanbevelingen

- opzet van het plan is een globale woonontwikkeling te realiseren, waarbinnen een netwerk voor de zwakke weggebruiker, zowel voor fietser als voor voetganger, uitgebouwd wordt teneinde het verkeer op een veilige manier te kunnen laten verlopen en alternatieven voor de wagen aan te reiken;
- er wordt een kwalitatief openbaar domein ingericht voorzien van voldoende stedelijk groen;
- er wordt gestimuleerd om collectief/gecentraliseerd te parkeren, teneinde de site aantrekkelijk te maken voor bewoners en bezoekers;
- er kunnen zich geen bedrijven in het plangebied vestigen, zodat er hiervan geen luchtverontreiniging moet verwacht worden.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- EPB-regelgeving;
- wettelijke voorschriften onderhoud gasketels.

■ conclusie

Er is tijdelijke stofhinder bij nieuwbouw, verbouwingen, afbraak en dergelijke, alsook luchtverontreiniging door verwarming van de woningen en door de wagens van de bewoners / bezoekers. Deze effecten zijn eigen aan het karakter en het functioneren van het plangebied, nl. een stedelijk dynamische leefomgeving.

Er moeten geen aanzienlijke effecten verwacht worden op de atmosfeer en de klimatologische factoren, groter dan wat kan verwacht worden bij de autonome evolutie van het gebied.

2.8 het geluid

■ referentie

- onderhavig plan heeft als doel de krachtlijnen om tot een kwaliteitsvolle, ruimtelijke ontwikkeling van dit woongebied te komen, vast te leggen zodat het als kader kan dienen voor toekomstige ruimtelijke projectontwikkelingen op de site van de voormalige Swartes fabriek;
- de gronden worden gesaneerd [waarvan een deel reeds uitgevoerd] en bouwrijp gemaakt. Op vandaag is het terrein grotendeels braakliggend. Aan de rand van het terrein staan nog loodsen van het stadsmagazijn, ter hoogte van het kanaal 2 gekoppelde woningen, centraal op het terrein een GSM-mast en nog enkele leegstaande constructies van de voormalige fabriek;
- het plangebied is volgens het gewestplan bestemd als woongebied;
- het plangebied is niet ingekleurd op de geluidsbelastingsskaarten voor wegverkeer, spoorverkeer of luchtverkeer.

■ beschrijving en beoordeling van de voorgenoemen planopties met de mogelijke effecten

- het plangebied wordt verder verfijnd en gedetailleerd als kwalitatieve woonomgeving waarbij de scenario's die op vandaag op tafel liggen, al dan niet voorzien in een mix aan typologieën en woondichtheden waarbij woonondersteunende [kleinschalige] voorzieningen [bv. bakker, slager, café, restaurant, kindercrèche, vrije beroepen,] mogelijk zijn, al dan niet met een centrale open groene ruimte of grootschalig stedelijk openbaar groengebied;
- er werden een 6-tal indicatieve inrichtingsscenario's opgesteld, waarbij afhankelijk van de

dichtheid welke gerealiseerd wordt, het aantal wooneenheden varieert tussen;

- scenario 1: 204 WE - mix van ééngezins- en meergezinswoningen [51wo/ha]
- scenario 2: 154 WE - mix van ééngezins- en meergezinswoningen [31wo/ha]
- scenario 3: 111 WE - enkel grondgebonden ééngezinswoningen [28wo/ha]
- scenario 4: 86 WE - enkel grondgebonden ééngezinswoningen [22wo/ha]
- scenario 5: 0 WE
- scenario 6: 26 WE - enkel grondgebonden ééngezinswoningen [6,5wo/ha - 43wo/ha berekend op projectzone niveau]
- tijdelijke geluidshinder bij de afbraak van de bestaande constructies;
- tijdelijke geluidshinder bij het bouwrijp maken van de gronden;
- tijdelijke geluidshinder bij de realisatie en de aanleg van de openbare ruimte, het bouwen van de wooneenheden, de aanleg van verhardingen in functie van de ontwikkeling van de site; .
- lawaaihinder door het verkeer afkomstig van de voorziene woonontwikkeling [voor een raming zie onder 2.13. mobiliteit]. Het bij het maximale scenario geraamd aantal van 45 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur is eerder beperkt;
- lawaaihinder door bewoners & bezoekers van de woonontwikkeling;
- lawaaihinder door passanten.

■ milderende maatregelen en aanbevelingen

- opzet van het plan is een globale woonontwikkeling te realiseren met inbegrip van een kwalitatief openbaar domein voorzien van voldoende stedelijk groen, waarbinnen een netwerk voor de zwakke weggebruiker, zowel voor fietser als voor voetganger uitgebouwd wordt teneinde het verkeer op een veilige manier te kunnen laten verlopen en alternatieven voor de wagen aan te reiken;
- er wordt gestimuleerd om collectief/gecentraliseerd te parkeren, teneinde de site aantrekkelijk te maken voor bewoners en bezoekers;
- er kunnen zich geen bedrijven in het plangebied vestigen, zodat er hiervan geen geluidshinder moet verwacht worden.

■ conclusie

Er is momenteel geluidshinder in de onmiddellijke omgeving door verbouwingswerken, voertuigen,... eigen aan het karakter van stedelijk en residentieel gebied.

Er moeten geen aanzienlijke effecten verwacht worden voor de geluidskwaliteit, groter dan wat kan verwacht worden bij een autonome evolutie van het gebied.

2.9 het licht

■ referentie

- op vandaag is het terrein grotendeels braakliggend met uitzondering van de loodsen en verharding van het stadsmagazijn, 2 gekoppelde woningen ter hoogte van het kanaal, een GSM-mast en de overblijvende constructies van de fabriek;
- het plangebied is bestemd als woongebied;
- onderhavig RUP heeft als doel de krachtlijnen voor een kwaliteitsvolle ruimtelijke ontwikkeling voor de voormalige Swartes fabriek vast te leggen zodat de terreinen kunnen ontwikkelen tot een kwaliteitsvol woongebied als onderdeel van Nieuwpoort-Stad.

■ beschrijving en beoordeling van de voorgenoemen planopties met de mogelijke effecten

- het plangebied wordt verder verfijnd en gedetailleerd als kwalitatieve woonomgeving waarbij de scenario's die op vandaag op tafel liggen, al dan niet voorzien in een mix aan typologieën en woondichtheden waarbij woonondersteunende [kleinschalige] voorzieningen [bv. bakker, slager, café, restaurant, kindercrèche, vrije beroepen, ...] mogelijk zijn, al dan niet met een centrale open groene ruimte of grootschalig stedelijk openbaar groengebied;
- er zijn op vandaag een aantal indicatieve scenario's:
 - scenario 1: 204 WE - mix van ééngezins- en meergezinswoningen met centrale open ruimte
 - scenario 2: 154 WE - mix van ééngezins- en meergezinswoningen met centrale open ruimte
 - scenario 3: 111 WE - enkel grondgebonden ééngezinswoningen met centrale open ruimte

- scenario 4: 86 WE - enkel grondgebonden ééngezinswoningen - type klassieke verkaveling
- scenario 5: 0 WE, als stedelijk groengebied
- scenario 6: 26 WE - enkel grondgebonden ééngezinswoningen met stedelijk groengebied
- bijkomende lichthinder door aanleg van wegenis met straatverlichting in de nieuwe ontwikkeling.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- een goede keuze van de inplanting en het type van de verlichting voor het nieuw aan te leggen openbaar domein kan de lichthinder beperken;
- het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame en verlichte terreinen.

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect.

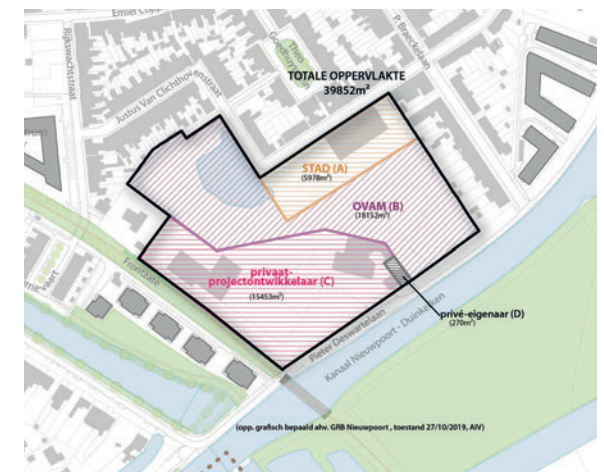
2.10 de stoffelijke goederen

■ referentie

het plangebied is gelegen in het kernweefsel van Nieuwpoort-Stad, op de rand met het open polderlandschap en aanliggende aan de voormalige spoorwegbedding. Het plangebied is op heden volgens het gewestplan bestemd als woongebied

Op vandaag is het gebied in eigendom van 4 partijen:

- stad Nieuwpoort [A]
- OVAM [B]
- privaat-projectontwikkelaar [C]
- privaat [D]



eigendomstructuur

Op de terreinen van de Stad Nieuwpoort staan loodsen van de stedelijke diensten. De stad heeft op vandaag de intentie deze diensten te verplaatsen en de terreinen vrij te geven voor de ontwikkeling i.f.v. woningen.

OVAM heeft de braakliggende gronden [in eigendom] reeds gesaneerd.

2.11 het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

Op de terreinen aangegeven als [C] staan restanten van de verlaten fabrieksgebouwen van Swartes, de GSM pyloon en één van de 2 gekoppelde woningen. Sanering dient nog doorgevoerd te worden. De andere woning wordt nog bewoond en is in private eigendom.

■ beschrijving en beoordeling van de voorgenoemen planopties met de mogelijke effecten

Het plangebied zal ontwikkeld worden als woongebied, waarbij de bestemming woongebied een verdere detaillering zal kennen o.a. i.f.v. functie, de typologie, toegelaten woonvorm,.... Daarnaast zijn woonondersteunende [kleinschalige] voorzieningen [bv. bakker, slager, café, restaurant, kindercrèche, vrije beroepen, ...] mogelijk bij ieder scenario waar bebouwing voorzien wordt.

Het is de bedoeling een woonproject te realiseren dat als 1 geheel wordt ontwikkeld, al dan niet gefaseerd uitgevoerd, met inbegrip van publieke open groene ruimte en, afhankelijk van keuze scenario, private delen. Het aanbod i.f.v. woongelegenheden richt zich in hoofdzaak op de doelgroep jonge gezinnen met een permanente bewoning. Het geheel dient aan te sluiten bij de stadskern van Nieuwpoort, alsook een link te maken met het aanpalende landschap.

Alle 6 de indicatieve scenario's voorzien in de uitbouw van fiets- en wandelverbindingen tussen Pieter Deswartelaan-Kanaal alsook de oude spoorwegbedding, richting centrum, welke geïntegreerd worden in een groene, openbare ruimte.

Algemeen, in kader van projectrealisatie, kan een brownfieldconvenant afgesloten worden tussen projectontwikkelaars.

Er kan, indien niet in der minne kan aangekocht worden, in laatste instantie overgegaan worden tot onteigening.

De openbare [groene] ruimte zal na ontwikkeling van enig woongegeven, overgedragen worden naar de stad.

De huidige terreinen in private-projectontwikkeling eigendom, dienen evenwel nog voor een groot deel gesaneerd te worden door de saneringsplichtige.

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect.

■ referentie

- binnen het plangebied komen geen objecten voor die beschermd zijn als monument. In de onmiddellijke omgeving komen diverse objecten voor die beschermd zijn als monument, zoals bv. de voormalige spoorwegbedding Nieuwpoort-Diksmuide, aanpalend aan het plangebied. Zie onder 'juridische structuur, 1.4.3 beschermd erfgoed' ;
- binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde landschappen gelegen. Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde dorpsgezichten gelegen;
- binnen het plangebied komen geen inventariselementen voor [bouwkundig erfgoed, landschap-satlas, houtige beplanting met erfgoedwaarde, historische tuinen en parken]. Zie onder 'juridische structuur, 1.4.1 geïnventariseerd onroerend erfgoed en 1.4.2 vastgestelde inventarissen'. Ten zuiden van het plangebied en onmiddellijk aanpalend, is de Fronzate, de voormalige spoorwegbedding Nieuwpoort-Diksmuide opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed;
- het kanaal en de Fronzate zijn aangeduid als niet vastgesteld lijnrelict binnen de landschapsatlas;
- archeologie: de historische stadskern van Nieuwpoort [ID:11909] is integraal aangeduid als vastgestelde archeologische zone [dd. 19-02-2016]. Zie ook juridische structuur, 1.4 onroerenderfgoeddecreet';
- ook de CAI vermeldt dat delen van het plangebied gelegen zijn in de archeologische zone gekend onder ID 222746, stadsomwalling - stadsverdedigingswerken rond de stad Nieuwpoort, daterend uit de Middeleeuwen. De Centrale Archeologische

Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.

■ beschrijving en beoordeling van de voorgenoemen planopties met de mogelijke effecten

De herontwikkeling en herinrichting van de site zorgt voor een vernieuwing van de braakliggende ruimtes en het verouderde patrimonium, waarbij ook aandacht wordt geschonken aan de inpassing van de ontwikkeling in haar omgeving.

Een deel van de site werd reeds gesaneerd door OVAM waarbij vervuilde grond is afgegraven tot op een ontgravingsdiepte die varieert van ca. 1,80 à 2,50m-mv tot lokaal 4,50m-mv²² waarna een leeflaag van propere aarde is aangebracht.

Door de reeds uitgevoerde sanering kan een deel van het archeologisch erfgoed reeds geïnventariseerd of verdwenen zijn.

Een deel van de terreinen [o.a. ter hoogte van de oude fabrieksgebouwen en de GSM-mast] dient nog gesaneerd te worden.

²² gegevens en bron OVAM

Bij de ontwikkeling van de site als woonproject kan mogelijk aanwezig archeologisch erfgoed beschadigd of vernietigd worden door grondwerken.

Bij werken dient de geldende wetgeving betreffende archeologie opgevolgd en gerespecteerd te worden.

Voldoende randvoorwaarden zullen geïmplementeerd worden in het RUP i.f.v. het vrijwaren van het aanpalende monument 'de spoorwegzate' en dit naar bouwvrije afstand, het vrijwaren van doorzichten, aanleg openbaar domein, inplanting en typologie bebouwing,...

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten.

2.12 het landschap

■ referentie

- binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermd landschappen gelegen. Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermd dorpsgezichten gelegen;
- binnen het plangebied komen geen objecten voor die beschermd zijn als monument. In de onmiddellijke omgeving komen diverse objecten voor die beschermd zijn als monument, zoals bv. de voormalige spoorwegbedding Nieuwpoort-Diksmuide, aanpalend aan het plangebied. Zie onder 'juridische structuur, 1.4.3 beschermd erfgoed' ;
- deze voormalige spoorwegbedding Nieuwpoort-Diksmuide, zgn. "de Frontzate", is vastgesteld in de inventaris bouwkundig erfgoed;
- in het plangebied zijn geen ankerplaatsen, geen relictzones noch punt- of lijnrelict aanwezig. Het kanaal Veurne-Nieuwpoort en de Fronzate [deel ten zuiden van het kanaal] zijn aangeduid als niet vastgesteld lijnrelict binnen de landschapsatlas. Zie onder 'juridische structuur, 1.4.1 geïnventariseerd onroerend erfgoed':
- het plangebied situeert zich in de kern van Nieuwpoort, aan de zuidzijde van het historisch kerngebied. Het gebied bevindt zich ter hoogte van het polderfront langs het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke en is hierdoor gelegen op de overgang van de stadskern van Nieuwpoort naar het open polderlandschap. Tevens grenst de site aan de Frontzate welke groene as als fietspad ingericht is. Het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke, samen met de Oude Veurnevaart, de Slijkvaart, de Noordvaart en de Koolhofput vormen één van de belangrijkste blauwgroene structuren in het zuidelijk gedeelte van Nieuwpoort.

- het plangebied is momenteel grotendeels braakliggend en is na reeds gedeeltelijke sanering geëvolueerd tot ruigte. In het noorden van het plangebied situeert zich een plas met rietkraag.

■ beschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Onderhavig gebied ligt in de kern van Stad Nieuwpoort, doch op de rand van de stad met de open ruimte.

Door de ontwikkeling van het gebied als woonontwikkeling, waarbij openbare infrastructuur onder de vorm van fiets- en wandelpaden, parkeerfaciliteiten en openbaar groen geïntegreerd wordt, zal de zuidelijke stadsrand van Nieuwpoort ter hoogte van de Frontzate en het kanaal, [stads]landschappelijk transformeren.

De voorgenomen planintenties wensen een nieuwe, aantrekkelijke stadsrand te bewerkstelligen die aansluit op zowel de stad als op het omringende open polderlandschap.

De uitdaging bestaat erin om een vloeiende overgang te bekomen van stad naar landschap. Prominente zichtlijnen vanuit de omgeving op de skyline van Nieuwpoort worden geïntegreerd in het ontwerp.

Het verknopen en uitbouwen van een traag netwerk, een maximale inspanning om de kwaliteiten van het landschap te integreren door voldoende openheid te vrijwaren -ook t.a.v. de Frontzate- waarbij mogelijke bebouwing qua typologie, bouwhoogte, vorm en materialisatie verwijst naar en met respect omgaat met de cultuurhistorie van Nieuwpoort, worden binnen de voorschriften inzake inrichting opgenomen teneinde deze vloeiende overgang te bewerkstelligen.

Eenheid in verschijningsvorm en materiaal zorgen ervoor dat de ontwikkeling een geheel vormt en zich optimaal inpast ten aanzien van de omgeving.

■ conclusie

Geen significant negatief effect.

2.13 de mobiliteit

■ referentie

Zie ook 'feitelijke ruimtelijke context, 1.3 verkeerskundige structuur'.

bestaande wegen die het plangebied omsluiten:

- Rijkswachtstraat;
- J. van Clichthovenstraat;
- Pieter Braeckelaan;
- Pieter Deswartelaan.

Deze wegen zijn allen in het mobiliteitsplan gecategoriseerd als een lokale weg gelegen in verblijfsgebied [zone 30].

De Willem De Roolaan is tot aan de kruising met de Pelikaanstraat N39, samen met de Astridlaan en Pelikaanstraat [N39], beide in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, geselecteerd als een lokale ontsluitingsweg type II of lokale verbindingsweg en geeft vanuit het hogere wegennet toegang tot de binnenstad.

openbaar vervoer:

De buslijnen 68 [Veurne – Koksijde Kazerne-Nieuwpoort-Oostende] en 69 [Veurne – Sint-Idesbald – Nieuwpoort – Oostende] bedienen de stad Nieuwpoort. Er zijn echter geen buslijnen of haltes in de directe omgeving van onderhavig gebied.

De dichtsbijzinde haltes zijn in de Parklaan en de Astridlaan.

Verder beschikt Nieuwpoort over de kusttram. De halte Nieuwpoort Stad situeert zich op een wandelafstand van ca. 800m. Daar stoppen ook de vermelde bussen.

bestaande ontsluiting per fiets:

Doorheen het plangebied lopen er op vandaag geen fietspaden, in de onmiddellijke omgeving kan het volgende worden aangeduid:

- langs het Kanaal is de Pieter Deswartelaan geselecteerd als bovenlokale fietssnelweg.
- een gedeelte van de Frontzate tot aan de overgang met het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke op de Pieter Deswartelaan, en vervolgens via de Oude Veurnevaart - Witte Brigade-laan, is geselecteerd als een bovenlokale functionele fietsroute.
- in het mobiliteitsplan [2000] werden in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, de K. Elisabethlaan - Willem De Roolaan - Canadalaan N396 en de Astridlaan N 39 als een lokale functionele fietsroute geselecteerd.

bestaande verkeersintensiteiten:

- er zijn geen cijfers bekend van de verkeersintensiteiten in de aanliggende straten.

Atlas der Buurtwegen:

Het historisch centrum van Nieuwpoort ligt, net als andere historische kernen als Brugge en oostende, buiten de atlas van de buurtwegen.

■ **beschrijving en beoordeling van de voorgeno- men planopties met de mogelijke effecten**

Er wordt een herontwikkeling als woongebied beoogd, waarbij de site ingevuld wordt met in hoofdzaak grondgebonden woongelegenheden voor permanente bewoning.

In de scenario's die het meest tegemoet komen en beantwoorden aan de plandoelstellingen, de vooropgestelde beleidsvisie omtrent meergezinswoningen

alsook aan de nood van Nieuwpoort, nl. grondgebonden woningen in functie van jonge gezinnen, zijn meergezinswoningen niet mogelijk. Daarnaast zijn woonondersteunende [kleinschalige] voorzieningen [bv. bakker, slager, café, restaurant, kindercrèche, vrije beroepen, ...] op wijkniveau toegelaten.

Er worden geen activiteiten toegelaten met een sterk verkeersgenererend karakter. De site van de stad wordt op termijn eveneens herontwikkeld met woongelegenheden waardoor de huidige verkeersgeneratie die het stadsmagazijn met zich meebrengt, op termijn verdwijnt.

De scenario's met een centrale open ruimte scoren de hoogste dichtheden en hebben ook de meeste openbare ruimte.

Er worden 6 indicatieve scenario's voorgesteld, met wisselend aantal wooneenheden/dichtheden:

- scenario 1: 204 WE [51wo/ha]
- scenario 2: 154 WE [31wo/ha]
- scenario 3: 111 WE [28wo/ha]
- scenario 4: 86 WE [22wo/ha]
- scenario 5: 0 WE
- scenario 6: 26 WE [6,5wo/ha - 43wo/ha berekend op projectzone niveau]

Voor de berekening van de verkeersgeneratie wordt hier met het hoogste aandeel woongelegenheden [scenario 1] rekening gehouden, m.a.w. het maximum scenario inzake wooneenheden.

De verkeersintensiteit wordt berekend voor de avondspits omdat dan meer niet-werk- of -schoolgebonden verplaatsingen gemaakt worden.

Volgende parameters worden gehanteerd:

- 204 wooneenheden
- gemiddelde gezinsgrootte: 2,5
- GAVP op spitsuur in relatie tot woning = 0,26 [GAVP = gemiddeld aantal verplaatsingen per persoon, Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen]
- surplus van 30% voor bezoekers van de woningen
- modal split: 52% van de verplaatsingen gebeuren als autobestuurder [Survey Gemeentemonitor Nieuwpoort, 2018].

Dit leidt tot 90 autobewegingen per uur tijdens de spits. Voor de avondspits zijn dit 2/3 aankomsten en 1/3 vertrekken, ofwel 60 aankomsten en 30 vertrekken. Dit in het maximum scenario [scenario 1].

De ontsluiting voor het autoverkeer zal via de Justus van Clichthovenstraat, via meerdere aantakingspunten gebeuren. Vanuit deze straat zal het verkeer zich verspreiden in verschillende richtingen.

Als we veronderstellen dat de helft richting Rijkswachtstraat rijdt en de helft via de Pieter Braeckelaan/Gasstraat, betekent dit dat er in de spits 45 bijkomende auto's rijden in het westelijke deel van de Justus van Clichthovenstraat en 45 in het oostelijke deel van de straat.

Dit betekent dat tijdens het spitsuur het verkeer in het geheel van de straat met ca. 45 auto's zal toenemen. Dit is voor de betrokken straten een merkbare maar geen aanzienlijke toename.

Om sluisverkeer te vermijden, wordt in de voorschriften opgenomen dat doorgaand gemotoriseerd verkeer verboden is.

2.14 de gezondheid en de veiligheid van de mens

Gedifferentieerd volgens het scenario:

- scenario 1: 45 autobewegingen
- scenario 2: 34 autobewegingen
- scenario 3: 25 autobewegingen
- scenario 4: 19 autobewegingen
- scenario 5: 0 autobewegingen
- scenario 6: 6 autobewegingen

Gezien de ligging van de site wordt het plangebied als een autoluwe zone ontworpen [zone 30 of woonerf], volledig ingericht op maat van de voetganger en fietser. Dit stimuleert de verplaatsingen te voet en met de fiets, in plaats van met de auto. De ligging vlakbij de stadskern en binnen bereik van de kusttram is alvast stimulerend voor een duurzame mobiliteit.

Het plangebied ligt ideaal om bijkomende zachte verbindingen te creëren doorheen de nieuwe woonontwikkeling. Een goede doorwaadbaarheid van de site te voet en met de fiets, met voor de actieve weggebruiker ontsluitingen in de verschillende richtingen, wordt beoogd.

Meer bepaald zou door het uitbouwen van een noord-zuid verbinding[en] tussen Theo Goedhuysplein - Justus van Clichthovenstraat en de Pieter Deswartelaan, een verbinding gelegd kunnen worden i.f.v. de aantakking op de fietssnelweg en in functie van de recreatieve belevingsaspecten langsheen het kanaal.

Daarnaast zou tevens vanaf de Justus van Clichthovenstraat [doorsteek naar Emiel Coppieterstraat en richting Theo Goedhuysplein] door het plangebied heen, een aantakking kunnen gemaakt worden op de Frontzate, waarbij een recreatieve, groene verbinding

tussen stad en open landschap tot stand komt en die als schakel binnen een ruimer [recreatief] netwerk fungeert. Deze zachte verbindingen betekenen niet alleen op recreatief vlak een meerwaarde voor potentiële bezoekers van Nieuwpoort gezien zij via deze nieuwe verbindingen vlot naar het centrum geleid worden, maar betekenen ook een meerwaarde voor de bewoners van het plangebied alsook voor inwoners van Nieuwpoort stad.

De zachte verbindingen zullen verordenend in het RUP opgenomen worden.

Gezien het doelpubliek van het project, nl. jonge gezinnen, kan uitgegaan worden van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Daarnaast wordt uitgegaan van minimum evenveel fietsstallingen als aantal slaapkamers per woongegelegenheid, voor wat betreft de bewoners.

Op het moment van de aanvraag zal moeten aangetoond worden dat er voldoende fietsstalplaats en auto-parkeerplaats, voor zowel bewoners als bezoekers op eigen terrein voorzien wordt bij de ontwikkeling.

■ conclusie

Uitgaand van het maximum scenario, nl. de geraamde 45 bijkomende autobewegingen in de aansluitende wegvakken, betekenen tijdens de spits een merkbare maar geen aanzienlijke toename en kunnen bijgevolg niet als een aanzienlijk effect beschouwd worden.

■ referentie

- het plangebied is op vandaag een voormalige, verlaten bedrijvensite en braakliggende gebied zonder functie met uitzondering van de loodsen van de stedelijke diensten en 2 koppelwoningen [waarvan één verkrot] langsheen de Pieter Deswartelaan;
- er wordt een herontwikkeling als woongebied beoogd. Het doelpubliek waarop ingezet wordt, zijn jonge gezinnen;
- er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig;
- binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig;
- het plangebied omvat een historische verontreiniging in de bodem. OVAM, die deels eigenaar is van het terrein, heeft de gronden in eigendom reeds gesaneerd. De gronden werden afgegraven tot een risicogebaseerde norm, tot op een ontgravingdiepte die varieert van ca. 1,8 à hoofdzakelijk 2,50m-mv tot lokaal 4,50m-mv waarna vervolgens de site genivelleerd werd en er een leeflaag [1 à 1,50m, plaatselijk meer] met propere aarde werd aangebracht. Onder de leeflaag blijft vervuilde grond achter, welke afgedekt werd d.m.v. een folie. Het gedeelte dat niet in eigendom is van OVAM moet nog gesaneerd worden door de saneringsplichtige .
- RVR-toets: Er werd een online RVR-toets [dd. 17-09-2020] uitgevoerd. 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 het Team Externe Veiligheid.

■ beschrijving en beoordeling van de voorgeno- men planopties met de mogelijke effecten

Er wordt een herontwikkeling als kwalitatief woongebied beoogd. Het doelpubliek waarop ingezet wordt, zijn jonge gezinnen. De nieuwe invulling is een woonfunctie. De hoofdcategorie van de bestemming blijft hierbij gelijk [wonen]. Het RUP is een verdere verfijning van het gewestplan.

De woonfunctie op zich zal geen effecten geven naar gezondheid en mobiliteit.

In kader van de ontwikkeling, zal er echter rekening gehouden dienen te worden met het aspect sanering. Op diverse percelen dient er nog verder gesaneerd te worden, evenals een monitoring van het grondwater. De ontgravingsdiepte varieert van ca. 1,8 à hoofdzakelijk 2,50m-mv tot lokaal 4,50m-mv. Dieper graven in functie van constructies e.d. kan risico's met zich meebrengen daar vervuilde gronden [tijdelijk] terug naar de oppervlakte kan komen. Bv. indien er kelderverdiepingen aangelegd worden [bijvoorbeeld voor parkeergarages], dan zal een deel verontreinigde grond die zich op meer dan bv. 2m diepte bevindt, moeten afgevoerd worden naar een gespecialiseerde firma. In geval van een bemaling [bv. voor een kelderverdieping] zal ook het opgepompte grondwater eerst moeten gezuiverd worden voor het kan geloosd worden.

Er zal bijgevolg omzichtig omgegaan dienen te worden met afgraven en grondverzet en er zullen bijkomende maatregelen genomen dienen te worden.

■ plangeïntegreerde maatregelen

- er kunnen zich binnen het plangebied geen bedrijven vestigen.
- Nieuwe SEVESO-bedrijven worden uitgesloten in de voorschriften.

■ conclusie

In de omgeving van het RUP liggen geen Seveso-bedrijven, zodat bewoners en/of bedrijven in het plangebied geen risico's lopen verbonden aan dergelijke bedrijven.

Het RUP vormt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven, zodat de omwonenden niet blootgesteld worden aan de risico's die dergelijke bedrijven met zich meebrengen.

De uitvoering van het RUP zal geen bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren mits de nodige voorzorgen worden genomen [wanneer de grens tussen leeflaag end de vervuilde grond wordt doorbroken].

2.15 samenhang tussen de genoemde factoren

De herontwikkeling past in het kader van het GRS en van het gewestplan. Onderhavig gebied valt immers volledig binnen de historische kern Nieuwpoort en heeft als gewestplanbestemming 'wonen'. Het RUP is bijgevolg een verfijning van het gewestplan.

Voor de invulling van onderhavig gebied wordt gestreefd naar een aansluiten bij de historische kern. Het is de ambitie om voor dit stadsdeel een heldere identiteit te creëren in relatie tot de omgeving, waarbij de dialoog met het landschap wordt aangegaan en de site transformeert naar een duurzaam stadsdeel.

Er zijn indicatief een 6-tal scenario's uitgewerkt. Alle scenario's voorzien in de afbraak van alle bestaande constructies. Scenario's 1 t.e.m. 4 voorzien een transformatie van de site naar woonwijk, waarbij ofwel een mix aan ééngezins- en meergezinswoningen, ofwel enkel grondgebonden woningen voorzien worden. 3 van deze 4 scenario's voorzien een centrale groene open ruimte als een link naar het omliggende landschap. Scenario 5 en 6 richten zich volledig op het versterken van de landschappelijke connectie en van het verhogen van het groenareaal binnen Nieuwpoort-Stad, waarbij scenario 6 voorziet in een kleinschalige grondgebonden woonontwikkeling. Onafhankelijk van welk scenario er wordt gekozen, zullen de effecten op de diverse factoren grotendeels gelijklopend zijn, behoudens indien geopteerd wordt voor scenario 5 of 6, waarin geen significante effecten te verwachten zijn.

■ conclusie

De samenhang tussen de genoemde disciplines is niet in die mate relevant dat ze een aparte beschrijving en beoordeling behoeft ten opzichte van de hoger genoemde effecten. De cumulatieve effecten van de genoemde disciplines zijn immers klein tot onbestaand.

3 relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM

Het betreft in principe een verfijning van het gewestplan waarbij de nodige stappen worden genomen voor de reconversie van een voormalige bedrijfsite en onmiddellijk aanpalende omgeving.

Onderhavig gebied ligt niet in landschappelijk waardevol gebied. Het gebied ligt in de oksel alwaar de Frontzate [de oude spoorwegbedding] en het kanaal Veurne - Nieuwpoort elkaar kruisen, aan de rand met het open polderlandschap. Deze elementen zijn toch wel belangrijke landschappelijke elementen in het [stads]landschap.

De reeds gesaneerde gronden waarop pioniersbeplanting is ontstaan, is gekarteerd als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Als biologisch waardevol is de bestaande waterplas aangeduid, de rietkraag errond als zeer waardevol. Een deel van deze elementen zal verdwijnen door de ontwikkeling, maar de plas met rietkraag dient bij ontwikkeling behouden te worden en geïntegreerd in het geheel.

In 3 van de 4 scenario's wordt ook gewerkt met een grote centrale groen open ruimte wat het verlies aan biologische waardevolle elementen kan opvangen mits een gedegen aanplant en ontwikkeling.

In scenario 5 en 6 is het mogelijk om alle biologisch waardevolle elementen te behouden en te integreren in het publieke groen.

Bij de ontwikkeling van onderhavig RUP worden eerder positieve effecten verwacht op de bodem. Door de verdere sanering van de gronden zal de bodem verbeteren. Echter dienen er toch de nodige voorzorgen genomen te worden bij de ontwikkeling gezien de gronden momenteel werden afgegraven tot een risicogebaseerde norm, tot op een ontgravingsdiepte die varieert van ca. 1,8 à hoofdzakelijk 2,50m-mv tot lokaal 4,50m-mv²³ waarna vervolgens de site genivelleerd werd en er een leeflaag [1 à 1,50m, plaatselijk meer] met propere aarde werd aangebracht. Onder de leeflaag blijft dus vervuilde grond achter, welke afgedekt werd d.m.v. een folie.

Er zal bijgevolg omzichtig omgegaan dienen te worden met afgraven en grondverzet.

Er worden geen ingrijpende effecten verwacht op het vlak van licht, lucht, energie en grondstoffenvoorraden.

Er zijn geen beschermde elementen of elementen van de inventaris aanwezig binnen het plangebied. Wel valt de volledige historische kern binnen een vastgestelde archeologische zone, nl. historisch centrum Nieuwpoort. De nodige voorschriften rond archeologie zullen hierbij moeten gevolgd worden.

Een deel van de gronden zijn echter reeds afgegraven is en gesaneerd.

Ook ten aanzien van het beschermd monument De Frontzate dienen de nodige maatregelen genomen te worden.

Er worden ook maar minimale effecten verwacht op de waterhuishouding. Het gebied omvat geen waterlopen. Door de ontwikkeling zal de verhardingsgraad verhogen. De scenario's met de open centrale ruimte compenseren en ondervangen deze verhoging wel. Bij scenario 5 en 6 is de toename van verharding minimaal en enkel in functie van trage wegen. Het grondwater wordt de komende 30 jaar nog gecontroleerd in kader van de sanering.

Naar mobiliteit zal er bij de scenario's die een woonontwikkeling voorzien, een zekere impact zijn gezien de nieuwe ontwikkeling vervoersstromen met zich mee brengt. De grootte zal afhankelijk zijn van het gekozen scenario. Zelfs in het maximale scenario worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Er kan dus globaal gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten verwacht worden.

²³ gegevens OVAM

3.1 in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het betreft de opmaak van een RUP in de stad Nieuwpoort. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 03ha 98a 52ca.

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN

Het is de ambitie om voor het stadsdeel gelegen binnen dit RUP een heldere identiteit te creëren in relatie tot de omgeving, waarbij de dialoog met de stad en het landschap wordt aangegaan en de site transformeert naar een duurzaam stadsdeel.

In functie van de beoogde realisatie is het in deze fase nog te vroeg om te overschouwen hoe en welke delen van de site verworven zullen worden.

Volgende pistes zijn mogelijk en dienen verder onderzocht te worden: brownfieldconvenant, kosteloze overdracht [mits engagementsverklaring, of als voorwaarde bij de omgevingsvergunning,...], aankoop in der minne, grondruil, onteigening of een combinatie van instrumenten.