

Provincie West-Vlaanderen | Gemeente Nieuwpoort

RUP Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan - Victorlaan

toelichtingsnota | stedenbouwkundige voorschriften | bijlagen

Definitief ontwerp | april 2017

Plan ID: RUP_38016_2.14_00006_00001

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan – Victorlaan

Provincie West-Vlaanderen | Gemeente Nieuwpoort

Plan ID: RUP_38016_2.14_00006_00001

Opdrachthouder: Geomex bvba

Zaakvoerders:

François Brouwers

Hans Vanroose

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

Natasja Rotsaert
ruimtelijk ontwerper voor Geomex

Rien Gellynck
ruimtelijk planner

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van 29/09/2016 houdende de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan - Victorlaan.

Benoit Willaert
Gemeentesecretaris

Jos Decorte
Voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van 24/10/2016 tot en met 22/12/2016.

Benoit Willaert
Gemeentesecretaris

Geert Vanden Broucke
Burgemeester

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van 30/03/2017 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan - Victorlaan.

Benoit Willaert
Gemeentesecretaris

Jos Decorte
Voorzitter gemeenteraad

Inhoudsopgave

Deel 1 Toelichtingsnota	4
1. Inleiding	4
1.1. Algemeen.....	4
1.2. Aanleiding tot opmaak van het RUP.....	4
2. Situering en ligging	6
2.1. Situering.....	6
2.2. Ligging.....	7
2.3. Afbakening van het plangebied.....	7
3. Feitelijke en juridische toestand	8
3.1. Feitelijke toestand	8
3.2. Fotoreportage.....	9
3.3. Watertoets	11
3.4. Bodem	15
3.5. Juridische toestand.....	17
4. Beleidsmatige context	21
4.1. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	21
4.2. Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen.....	23
4.3. Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nieuwpoort.....	25
5. Planopzet.....	26
5.1. Bestemmingsplan	27
6. Passende beoordeling en verscherpte natuurtoets	30
6.1. Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen (Natura 2000).....	30
6.2. VEN- en IVON gebieden.....	31
6.3. Biologische waarderingskaart	32
7. Plan-M.E.R.	33
8. Ruimtebalans.....	34
9. Op te heffen plannen en voorschriften	35
10. Register planbaten, planschade en/of compensatie.....	36
11. Planproces	38
Deel 2 Stedenbouwkundige voorschriften	39
Algemene bepalingen.....	39
Artikel 1: projectzone	48
Artikel 2: residentiële woonzone	66
Artikel 3: zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	73
Artikel 4: commerciële zone.....	78
Artikel 5: openbaar domein	84
Bijlagen	85

Deel 1 | Toelichtingsnota

1. Inleiding

1.1. Algemeen

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

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

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

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

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

1.2. Aanleiding tot opmaak van het RUP

Onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GemRUP) Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan - Victorlaan vormt een opsplitsing van het GemRUP Jachthavenwijk-Lenspolder welke zich in voorontwerpfase bevond.

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

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

1. RUP Albert I-Laan – Jozef Cardijnlaan – Victorlaan (onderhavig RUP)
2. RUP Jachthavenwijk - Lenspolder

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

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

Op vandaag zijn binnen het plangebied diverse goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen gelegen. Deze verkavelingen dateren van de jaren 1983 tot en met de jaren 1993. De verkavelingsvoorschriften zijn verouderd en dienen aangepast te worden aan de hedendaagse noden, zoals het voorzien van carports, tuinbergingen, de mogelijkheid tot het voorzien van kangoeroe-woningen...

Naast wonen bevinden er zich, vooral langsheen de Albert I-laan (N34) verschillende diensten, handelszaken, warenhuizen, bedrijven en horeca.

Het juridische aanbod voor ambachtelijke bedrijven en kmo's volgens het vigerend gewestplan dient te worden omgevormd tot woonzone, want het is een duidelijke beleidsvisie van de stad Nieuwpoort om grootschalige en hoog-dynamische activiteiten in hoofdzaak te concentreren en te bundelen naar het watergebeuren toe en ter hoogte van het bestaande bedrijventerrein Noord de Noordvaart.

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

Door de huidige bestemming kunnen hinderlijke bedrijven verder worden geëxploiteerd, terwijl activiteiten die eigen zijn aan een woonbestemming (zoals een restaurant) niet kunnen uitbreiden. Verdere instandhouding van deze ambachtelijke zone is bijgevolg niet gewenst, een herbestemming naar een meer residentiële zone, is de meest aangewezen optie. Hinderlijke activiteiten (bv. spuitcabine) dienen hierbij een herlokalisatie te krijgen, activiteiten die eigen zijn aan een woonbestemming, zoals (detail)handel of restaurant – traiteurzaken kunnen wel bestendig worden.

Ten behoeve van o.a. de Jachthavenwijk dienen er we enige voorzieningen (zoals groot warenhuis) te worden voorzien.

Voor de toekomstige uitbreiding van de KMO-zone Noord de Noordvaart dient een RUP te worden opgemaakt. Echter is dit niet mogelijk zonder gelijktijdige planinitiatieven om de bestaande te bedrijven, o.a. ter hoogte van de Albert I-laan binnen het plangebied van onderhavig RUP, te herlokaliseren (cf. goedkeuringsmodule bestendige deputatie, dd. 09/12/2010).

2. Situering en ligging

2.1. Situering



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

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

2.2. Ligging

Het plangebied bevindt zich in een bebouwde omgeving, langsheen de gewestweg, N34 (Albert I-laan).

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



Figuur: ligging plangebied (bron luchtfoto: www.giswest.be)

— Contouren RUP

Het plangebied bevindt zich ten westen van de jachthaven ter hoogte van de IJzer.

Het plangebied sluit aan op de residentiële Jachthavenwijk, welke zich ten zuiden en ten westen van het plangebied bevindt.

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich het vakantiedorp Ysermonde.

2.3. Afbakening van het plangebied

Het plangebied beslaat een oppervlakte van ca. 12ha 84a 83ca.

Het plangebied wordt als volgt afgebakend:

- ten noordwesten door Victorlaan;
- ten noordoosten door de N34 (Albert I-laan),
- ten zuiden en ten westen door de Jozef Cardijnlaan.

3. Feitelijke en juridische toestand

3.1. Feitelijke toestand

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

Het plangebied is gelegen langsheen de verbindingsweg (N34) tussen Nieuwpoort-Stad en Nieuwpoort-Bad. Het wegbeeld van deze invalsweg is een visitekaartje voor Nieuwpoort. Het is een diverse en dynamische as die een bundeling is van allerlei functies (wonen, diensten, horeca, handel, toerisme, verkeer, openbaar vervoer...).

Het plangebied is volledig bebouwd. De woningen die terug te vinden zijn binnen de contouren van onderhavig RUP zijn vooral van het type open bebouwing.

Nabij de kruising van de N34 (Albert I-laan) met de Victorlaan (ten noorden van het plangebied), bevinden twee meergezinswoningen.





Naast wonen bevinden er zich, vooral langsheen de Albert I-laan (N34) maar ook langsheen de Jozef Cardijnlaan, verschillende diensten, handelszaken, warenhuizen, bedrijven en horeca.

Een van de diensten die zich langs de Albert-I-laan bevindt, is het rust- en verzorgingstehuis 'Ten Anker' (ook zichtbaar vanop de Jozef Cardijnlaan).

De meest in het oog springende handelszaak is de Colruyt aan de kruising van de Jozef Cardijnlaan met de N34 (Albert I-laan).

De authentieke geografische bron Geopunt duidt ter hoogte van het plangebied onderstaand bedrijventerrein aan waarbinnen ook enkele woonfuncties gelegen zijn:



 Infrastructuur - Berm/Groenbuffer	 Bebouwd - Woonfunctie
 Infrastructuur - Verharde weg	 Onbebouwd - Economische functie
 Bebouwd - Economische functie	 Onbebouwd - Woonfunctie

3.2. Fotoreportage



Foto 1: De meest in het oog springende handelszaak, de Colruyt aan de kruising van de Jozef Cardijnlaan met de N34 (Albert I-laan).



Foto 2: Restaurant langsheen de N34 (Albert I-laan), grenzend aan de site van de Colruyt.



Foto 3: bebouwing langsheen de N34 (Albert I-laan)



Foto 4: het rust- en verzorgingstehuis 'Ten Anker', langsheen de N34 (Albert I-laan)



Foto 5: achterzijde rust- en verzorgingstehuis 'Ten Anker', vanaf de Jozef Cardijnlaan



Foto 6: meergezinswoning ter hoogte van de kruising van de N34 (Albert I-laan) met de Victorlaan



Foto 7: Bed & Breakfast gelegen op de hoek van de Victorlaan met de Jozef-Cardijnlaan



Foto 8: Jozef Cardijnlaan



Foto 9: westelijke zijde plangebied, langsheen de Jozef Cardijnlaan



Foto 10: schrijnwerkerij Ternier langsheen de Jozef Cardijnlaan



Foto 11: economische activiteiten langsheen de Jozef Cardijnlaan



Foto 12: Toyota-garage langsheen de Jozef Cardijnlaan

3.3. Watertoets

3.3.1. Vlaamse hydrografische atlas

Het plangebied bevindt zich volgens de Vlaamse hydrografische atlas in het IJzerbekken, meer concreet in het deelbekken 'Veurne ambacht'.

Er zijn geen waterlopen aanwezig binnen of grenzend aan het plangebied.

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

3.3.2. Overstromingsgevoelige gebieden

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



Figuur: overstromingsgevoelige gebieden 2014 (bron: www.geopunt.be)

— Contouren RUP

Het plangebied is nagenoeg volledig 'mogelijk overstromingsgevoelig'. Echter werden geen recente overstromingen vastgesteld.

Het volledige plangebied en omgeving is van nature overstroombaar vanuit zee (zeepolders). Dat wil zeggen dat er een zeker overstromingsrisico bestaat bij het falen van dijken of andere waterbeheersingsinfrastructuur.

Het plangebied is ten westen van de IJzer gelegen, een bevaarbare waterloop (categorie 0).

3.3.3. Infiltratiegevoelige gebieden

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

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

3.3.4. Erosiegevoelige gebieden

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



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

— Contouren RUP

Het plangebied is op enkele fragmenten na, niet erosiegevoelig.

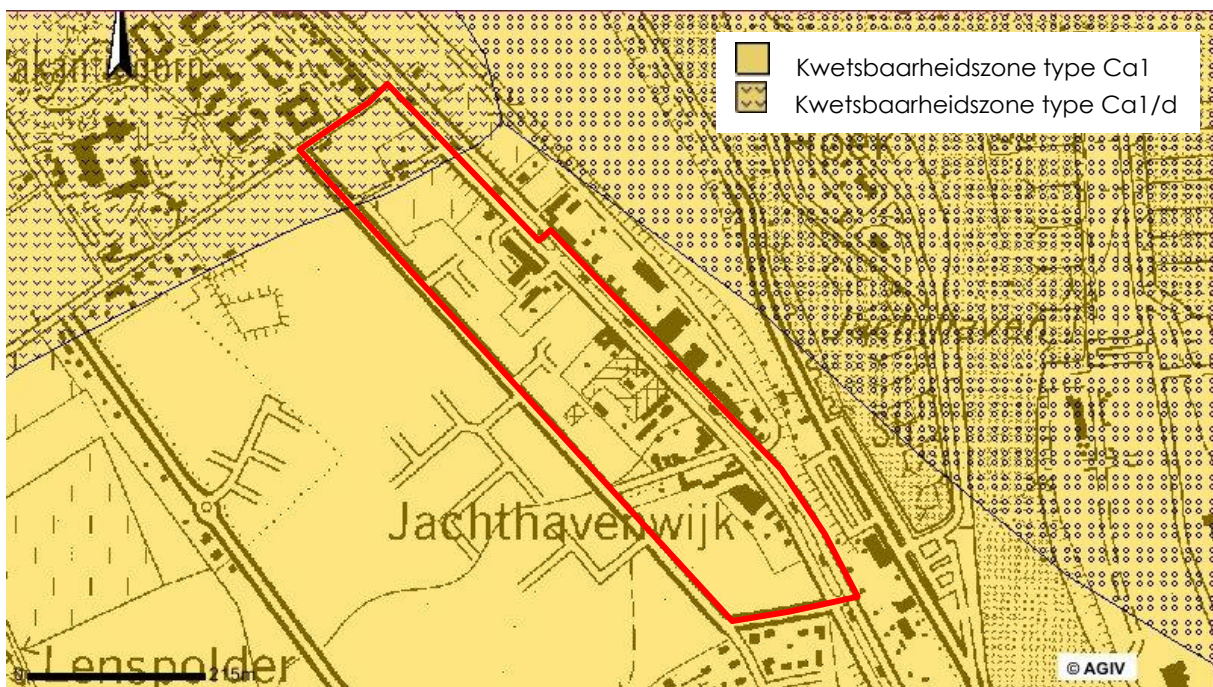
3.3.5. Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

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

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

3.3.6. Kwetsbaarheid van het grondwater

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



Figuur: kwetsbaarheidszones van grondwater (bron: www.agiv.be)

— Contouren RUP

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

3.3.7. Grond- en oppervlaktewaterwingebied

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

3.3.8. Milderende maatregelen

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

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

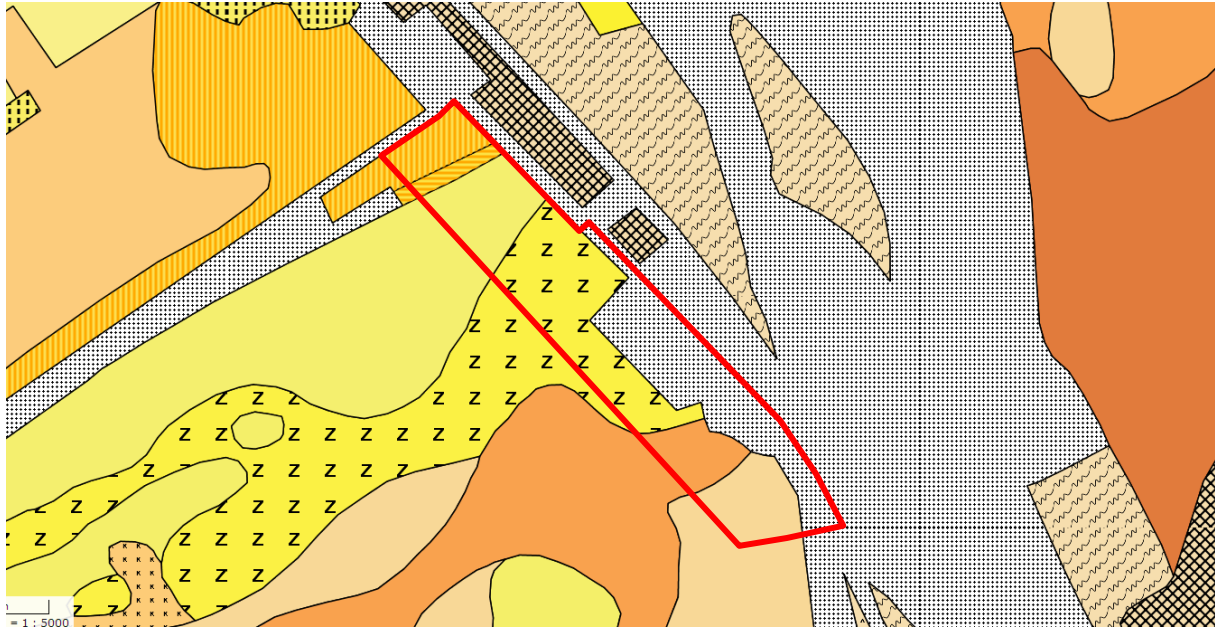
Bijkomend zullen alle te ondernemen acties moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.

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

3.4. Bodem








3.4.1. Bodemkaart

Het plangebied van het RUP Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan - Victorlaan is gelegen op duingronden en omvat zeven verschillende bodemtypes.



Figuur: bodemkaart (bron: agiv.be)

— Contouren RUP

	d.Db : Duinzandgronden die rusten op polderafzettingen
	d.Da : Duinzandgronden die rusten op polderafzettingen
	n.A1 : Strandruggronden
	n.A2z : Strandruggronden
	n.B2 : Schorgronden
	n.B1 : Schorgronden
	OB : Bebouwde zone

3.4.2. Bodemverontreiniging

Binnen het plangebied worden zeven sites met bodemverontreiniging aangeduid:

1. Ter hoogte van het rust- en verzorgingstehuis 'Ten Anker' werd oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd in 2000 (dossier id.: 13376.0).
2. Ter hoogte van de Opel garage, de wijnhandel en de bandencentrale Pollentier, langsheen de N34 (Albert I-laan), werd een bodemsaneringsproject opgesteld in 2012 (dossier id. 20216.0).
3. Ter hoogte van de bakkerij 'Madie's boerenbrood' werd oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd in 2007 (dossier id.: 23508.0).

4. Ter hoogte van het carrosseriebedrijf Billiau en het naastliggend teak-meubel bedrijf CDI langsheen de Albert I-laan, werd beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd in 2013 (dossier id.: 20851.0).
5. Ter hoogte van de Toyota-garage langsheen de Jozef Cardijnlaan werd oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd in 2003 (dossier id. 20850.0).



Figuur: bodemverontreiniging (bron: <http://services.ovam.be/geoloket/>)

— Contouren RUP

3.5. Juridische toestand

Zie ook plan 'juridische toestand'

3.5.1. Gewestplan



Figuur: gewestplan Veurne-Westkust (bron: agiv.be)

— Contouren RUP

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

Het plangebied is volgens het gewestplan grotendeels gelegen in woongebied. Een kleiner gedeelte langsheen de Albert I-laan (N34) is aangeduid als gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.

3.5.2. Herbevestigd agrarisch gebied

Niet van toepassing.

3.5.3. APA/BPA

Niet van toepassing.

3.5.4. Gemeentelijke verordening

Van toepassing op het plangebied:

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

3.5.5. Raadsbesluiten

Van toepassing op het plangebied:

- Gemeentelijk stedenbouwkundig regelement ontbreken van parkeerplaatsen (GR. 16/08/2012);
- Reglement houdende bepaling van de maximum oppervlakte van winkels (GR. 29/12/2011).

Reglement houdende bepaling van de maximum oppervlakte van winkels:

Te Nieuwpoort wordt de vloeroppervlakte van winkels beperkt tot 300m² vloeroppervlakte. Onder 'vloeroppervlakte' wordt begrepen 'de ruimte waarin handelswaar wordt tentoongesteld en verkocht'.

Overgangsbepalingen en uitzonderingsmaatregelen:

1. De beperking inzake vloeroppervlakte geldt niet voor winkels gevestigd op industriezones en ambachtelijke zones.
2. Bestaande winkels op het grondgebied van Nieuwpoort waarvan de vloeroppervlakte groter is dan 300m² mogen deze oppervlakte behouden zolang de aard en de activiteit van de winkel dezelfde blijven.
3. Bestaande winkels op het grondgebied van Nieuwpoort waarvan de vloeroppervlakte groter is dan 300² mogen zich elders vestigen op het grondgebied mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:
 - a) De bestaande winkelruimte op de vroegere locatie wordt beperkt tot een vloeroppervlakte van max. 300m². Bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwe locatie is een schriftelijke verklaring gevoegd van de eigenaar van de winkelruimte gevestigd op de vroegere locatie waarbij dit wordt bevestigd.
 - b) De winkelruimte op de nieuwe locatie wordt beperkt tot een vloeroppervlakte van maximum de vloeroppervlakte van de vroegere locatie.
 - c) De aard en de activiteit van de winkel op de nieuwe locatie zijn identiek aan deze van de vroegere locatie.
4. Bestaande winkels op het grondgebied van Nieuwpoort waarvan de vloeroppervlakte groter is dan 300m² mogen op dezelfde site, bij afbraak en heropbouw van het pand deze vloeroppervlakte behouden mits de aard en de activiteit van de winkel identiek blijven.

3.5.6. Verkaveling

In de zone van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan zijn diverse goedgekeurde niet vervallen verkavelingen gelegen. Deze verkavelingen dateren van de jaren 1983 tot en met de jaren 1993.

<i>Volgnummer plan</i>	<i>Dossiernummer gemeente</i>		<i>Dossiernummer Ruimte Vlaanderen</i>	<i>Datum goedkeuring</i>
1	VK062	1	VK.541.601/82 AMC	29/04/1983
2	VK075	1	VK.541.1024 JVO/AS	22/09/1989
3	VK087	1	5/38016/1024.2	18/06/1993

3.5.7. Trage wegentoets

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

3.5.8. Onroerend erfgoed

Binnen of palend aan het plangebied is geen onroerend erfgoed gelegen.

3.5.9. Beschermde landschappen

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd landschap.

3.5.10. Archeologie

Het plangebied is niet binnen of grenzend aan een archeologische zone gelegen.

3.5.11. Traditioneel landschap

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

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

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

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

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

4. Beleidsmatige context

4.1. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nieuwpoort behoort tot het stedelijk netwerk Kust. De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristische-recreatieve ontwikkeling. Door bundeling van de verschillende functies binnen de bestaande centra kan de natuurlijke structuur haar internationale betekenis behouden en het waardevolle achterliggende poldergebied gevrijwaard worden.
- Nieuwpoort behoort tot het toeristisch recreatief netwerk van de kust.
- Toeristische knooppunten vormen de bundels van voorzieningen. Nieuwe voorzieningen worden gebundeld in stedelijke gebieden en aan jachthavens.
- Nieuwpoort wordt geselecteerd als specifiek economisch knooppunt buiten de stedelijke gebieden. De ontwikkeling van de economische knooppunten aan de kust dient beperkt te blijven tot de behoeften van de bestaande bedrijvigheid en dus voornamelijk geënt te worden op toerisme en recreatie. Dit betekent ruimte voor lokale bedrijven en voor kleinschalige havengebonden bedrijvigheid om aldus het toerisme niet te hypothekeren.
- Het landschap dient als afweging bij ruimtelijke ingrepen. Het behoud van de ontwikkeling van de diversiteit en de herkenbaarheid van landschappen is belangrijk.
- Het plangebied vormt een suburbane verbinding tussen Nieuwpoort-bad (een kusthoofddorp) en Nieuwpoort-Stad (structuurondersteunend hoofddorp). Beide beleidskategoriën “kusthoofddorp” en “structuurondersteunend hoofddorp”, hebben een structuurondersteunende rol voor o.a. wonen.

Bijkomende woningen in beleidscategorie “kusthoofddorp” kunnen enkel voor zover dit wordt beperkt tot de opvang van de eigen groei aan huishoudens en voor de beperkte opvang van pensioenmigratie en tweede verblijven, voor zover de draagkracht van de kern dit toelaat.

Bijkomende woningen in beleidscategorie “structuurondersteunend hoofddorp” kunnen enkel voor zover dit wordt beperkt tot de opvang van de eigen groei aan huishoudens plus een aangroei van huishoudens die niet kerngebonden zijn. Er is ook een mogelijkheid voor wat betreft de groei van huishoudens van andere geselecteerde kernen in het buitengebied.

- De N34 (Albert I-laan) is een secundaire weg type II, structuurbepalend op provinciaal niveau. Echter ter hoogte van het plangebied is de N34 geselecteerd als secundaire weg type III. De Koninklijke Baan (N34) verbindt de verschillende badplaatsen. De tramlijn (kusttram) tussen verschillende badsteden zorgt voor een goede ontsluiting via het openbaar vervoer. Door een relatief zware profilering van de kustbaan, vormt deze weg echter op verschillende plaatsen een barrière. Dit is ook het geval ter hoogte van het plangebied van onderhavig RUP.

4.3. Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nieuwpoort

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

Ingrepen en ontwikkelingen binnen het plangebied moeten gezien worden in relatie met de IJzer, de Jachthaven en de Havengeul. Op deze manier kan een sterke wisselwerking ontstaan tussen bad en stad.

Op vlak van verkeersleefbaarheid is het belangrijk dat de bestaande woon- en leefkwaliteit maximaal wordt behouden en dat de verkeersleefbaarheid wordt geoptimaliseerd. Hierbij zijn sterke maatregelen, vooral gericht tegen sluipverkeer en tegen hoge snelheden, essentieel. De kwetsbare zones van de Jachthavenwijk kunnen als zone 30-gebieden worden ingericht. De Cardijnlaan doet dienst als wijkverzamelweg. De Albert-I-laan tussen Nieuwpoort-bad en Nieuwpoort-stad kan qua inrichting worden omgevormd tot een boulevard met aangepaste beplanting en één rijstrook per rijrichting.

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

Om de barrièrewerking van de N34 (Albert I-laan) te reduceren en de relatie van de jachthavenwijk met de jachthaven te versterken wordt enerzijds ter hoogte van het kruispunt Victorlaan / N34 (Albert I-laan) een nieuwe aansluiting naar de havengeul en de oude jachthaven voorzien.

De bestaande KMO-zone langsheen de Albert I-laan ligt aan de rand van de residentiële Jachthavenwijk. Het is een duidelijke beleidsvisie van de stad Nieuwpoort om grootschalige en hoog-dynamische activiteiten in hoofdzaak te concentreren en te bundelen naar het watergebeuren toe en ter hoogte van het bestaande bedrijventerrein Noord de Noordvaart (met eventuele uitbreidingen). De activiteiten beperken zich niet enkel tot de, volgens het gewestplan, bestaande bestemmingszone, maar zijn tevens in tweede orde uitgebreid naar het achterliggende woongebied. Deze activiteiten kennen hun ontsluiting naar de Jozef Cardijnlaan (een lokale wijkverzamelweg). Door de huidige bestemming kunnen hinderlijke bedrijven verder worden geëxploiteerd, terwijl activiteiten die eigen zijn aan een woonbestemming (zoals een restaurant) niet kunnen uitbreiden. Verdere instandhouding van deze ambachtelijke zone is bijgevolg niet gewenst, een herbestemming naar een meer residentiële zone, is de meest aangewezen optie. Hinderlijke activiteiten (bv. spuitcabine) dienen hierbij een herlokalisatie te krijgen, activiteiten die eigen zijn aan een woonbestemming, zoals (detail)handel of restaurant – traiteurzaken kunnen wel bestendig worden.

Er wordt gepleit om aaneengesloten hoogbouw onder andere te voorzien langs beide zijden van de N34 (Albert I-laan) tussen Nieuwpoort-Bad en Nieuwpoort-Stad, hier weliswaar in hoofdzaak beperkt tot 3 bouwlagen en 1 bouwlaag in het dak (voor nieuwe bebouwing). Hier kan verder met grote dichtheden worden gewerkt. Ter hoogte van structuurbepalende grootschalige assen, waaronder de Albert – I laan, is de bouw van kwaliteitsvolle villa-appartementen te verantwoorden. Deze as vormt immers een strategische locatie voor meergezinswoningen, in functie van residentiële en tweede verblijven, gelet op de ligging nabij de Promenade, IJzermonding en jachthavengebeuren.

5. Planopzet

Zie ook plan: 'bestemmingsplan'.

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan is een gebiedsdekkend uitvoeringsplan.

Er wordt gekozen voor een benadering analoog de gewestplannen. Namelijk zonder specifieke afbakening van het openbaar domein. Er wordt voor deze werkwijze gekozen omdat er momenteel geen specifieke ruimtelijke ontwikkelingsbehoeften bestaan voor het openbaar domein.

Er wordt steeds gestreefd naar het ontwerpen van een duurzaam plan. Voor het creëren van een eenduidige visie rond de ruimtelijke ontwikkelingen in Nieuwpoort is het belangrijk dat er synergie heerst tussen het onderhavig RUP en andere RUP's binnen de gemeente.

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

De verkavelingsvoorschriften van de diverse goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen, die gelegen zijn binnen het plangebied dienen te worden aangepast aan de hedendaagse noden en dienen op elkaar te worden afgestemd.

De doelstelling is een continuïteit te bewerkstelligen van de bestaande nieuwbouw langsheen de N34 (Albert I-laan).

Het gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's voorzien langsheen de gewestweg Albert-I-Laan, dient cf. de beleidsvisie van de stad Nieuwpoort (GRS, RG, pg. 54), omgevormd te worden tot woongebied. Deze bestaat grotendeels uit ambachtelijke bedrijvigheid en handelsfuncties met vrij grootschalige bebouwing, met hier en daar (bedrijfs)woningen. Het is niet wenselijk om deze vrij dynamische activiteitenzone ter hoogte van de laagdynamische jachthavenwijk te behouden, laat staan verder te ontwikkelen (GRS, RG, pg. 54).

Dit planinitiatief zal een herlokalisatie van bestaande bedrijven tot gevolg hebben. Om dit te bewerkstelligen zal er worden opgenomen dat deze bedrijven dienen geherlokaliseerd te zijn binnen 10 jaar na definitieve goedkeuring van onderhavig RUP. De ruimte voor bedrijvigheid zal opgevangen worden in het GemRUP 'Noord de Noordvaart 2^{de} uitbreiding' (planologische ruil).

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

Het RUP KMO-zone Noord de Noordvaart uitbreiding KMO-zone is nog in opmaak. Alvorens de procedure voor dit RUP te laten lopen, dient:

- te worden voorzien in een bestemmingswijziging voor het gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's langsheen de gewestweg Albert I-laan;
- duidelijkheid gecreëerd te worden in wat zal worden aangevangen met de KMO-zone ter hoogte van de Kaai.

5.1. Bestemmingsplan

Het plangebied omvat zes bestemmingszones.

Artikel 1: projectzone

Een deel van de projectzone houdt een bestemmingswijziging in van zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's (volgens het gewestplan) naar woonzone.

De woonfunctie kan gerealiseerd worden onder de vorm van eengezinswoningen en/of meergezinswoningen.

Activiteiten die eigen zijn aan een woonbestemming, zoals detailhandel, diensten en horeca, worden eveneens toegelaten.

Bij meergezinswoningen dienen alle functies, anders dan wonen, te worden voorzien in de eerste bouwlaag (gelijkvloers).

Dit werd zo opgenomen met oog op de leefkwaliteit van de bewoners van een meergezinswoning (liftbewegingen, niet-bewoners binnen de gemeenschappelijke delen die toegang verlenen tot de appartementen, rolstoeltoegankelijkheid...).

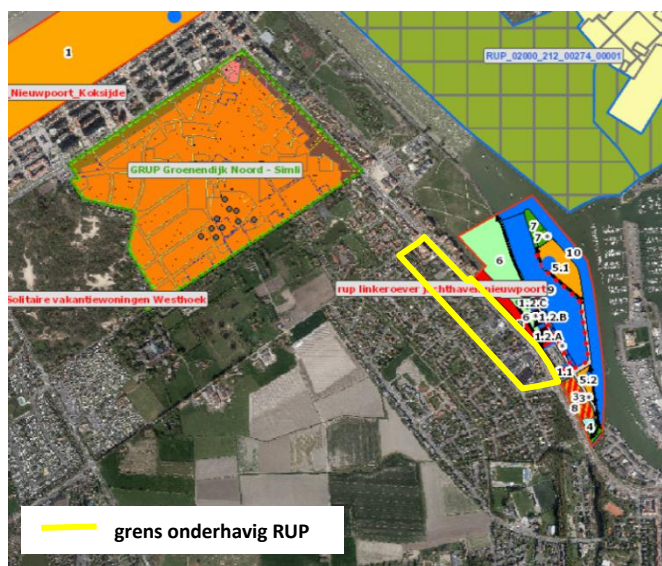
In tegenstelling tot de meergezinswoningen mag men bij eengezinswoningen, functies anders dan wonen, wel voorzien in alle bouwlagen. Dit gezien:

- het bij een eengezinswoning niet uitmaakt of een nevenfunctie op het gelijkvloers, dan wel op de verdieping wordt ingericht. Zowel niet op vlak van leefkwaliteit van andere bewoners als op vlak van uitstraling van het gebouw (B&B kamers op verdiep eengezinswoning);
- de gelijkvloerse oppervlakte beperkter is bij eengezinswoningen en dat er als nevenfunctie ook horeca (bvb. B&B...) wordt toegelaten.

Binnen onderhavig RUP worden in de projectzone 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak (duplex) toegelaten. Dit lijkt in strijd te zijn met het GRS, echter kunnen er in de 2de daklaag geen autonome wooneenheden gerealiseerd worden.

Echter:

- 1) zijn er ter hoogte van het RUP Groenendijk Noord – Simli (Dep. 25/09/2014), iets verder langsheen de Albert I-laan, eveneens maximum 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak toegelaten (duplexsysteem).
- 2) zijn er ter hoogte van het PRUP Linkeroever Jachthaven Nieuwpoort (VI.R. 29/08/2005), aan de overzijde van de Albert I laan, eveneens maximum 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak (duplexsysteem) toegelaten.
- 3) zijn er langsheen de Albert I laan frequent appartementsgebouwen met 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak vergund;



- 4) wordt voorzien in een herziening van het GRS, gezien gestreefd wordt naar een ruimtelijk samenhangend geheel langsheen de Albert I laan waarbij hoogbouw langsheen de Albert I-laan in hoofdzaak beperkt wordt tot 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak onder de vorm van een duplexstelsel (voor nieuwe bebouwing)

Deze zone dient zoveel mogelijk als één geheel ontwikkeld te worden.

Artikel 2: residentiële woonzone

Deze zone is een verdere bestemming van de bestaande toestand.

De zone behelst verschillende goedgekeurde verkavelingen, bestaande uit open en beperkt halfopen bebouwing die hoofdzakelijk geënt is op permanente bewoning.

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

De verordenende bepalingen van de residentiële woonzone benaderen deze zone eerder eng:

- enkel wonen als hoofdfunctie;
- beperkte nevenactiviteiten toegelaten;
- uitsluitend eengezinswoningen;
- enkel open en halfopen bebouwing;
- beperkt gabarit;
- voorschriften omtrent voorkomen.

Volgende nevenbestemming worden toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de woonomgeving, en ondergeschikt zijn aan het wonen:

- kantoren;
- vrije beroepen;
- diensten;
- B&B.

Artikel 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen omvat het op vandaag bestaande rust- en verzorgingstehuis 'Ten Anker' en twee naastliggende percelen, horizontaal gelijklopend met de N34 (Albert I-laan), zodanig dat deze:

- ruimtelijk één geheel vormen tussen de residentiële woonzone en het openbaar domein,
- de mogelijkheid geven tot uitbreiding van het rust- en verzorgingstehuis.

De twee naastliggende percelen omvatten op vandaag twee woonkavels. Deze percelen worden niet gehypothekeerd daar deze dankzij de wisselbestemming projectzone ook met de woonfunctie kunnen ingevuld worden.

Artikel 4: commerciële zone

In deze zone zijn commerciële functies toegelaten zoals winkels, handel- en horecazaken. Zo wordt het mogelijk enige voorzieningen (zoals een grootwarenhuis) ten behoeve van o.a. de Jachthavenwijk te voorzien.

→ Locatiekeuze commerciële zone:

- deels bestaande toestand;
- strategische ligging tussen Nieuwpoort Stad en Nieuwpoort Bad;
- goede zichtbaarheid;
- ruimte voor parkeren;
- goede ontsluiting.

→ Het reglement houdende bepaling van de maximum oppervlakte van winkels (GR. 29/12/011) is hier **niet** van toepassing

Ter hoogte van de overdrukzone 'zone voor groene parking' wordt ernaar gestreefd te voorzien in een groene parking.

Onder groene parking wordt verstaan: een zone waar parkeerplaatsen in open lucht worden aangelegd waarbij de parking een groen karakter krijgt door voldoende bomen en struiken te integreren tussen de parkeerplaatsen.

Artikel 5: openbaar domein

De Albert I-laan wordt deels mee opgenomen binnen de begrenzing van onderhavig RUP zodoende een aansluitend geheel te kunnen vormen met het PRUP Linkeroever Jachthaven Nieuwpoort (VI.R. 29/08/2005).

Deze zone is bestemd als openbaar domein.

6. Passende beoordeling en verscherpte natuurtoets

6.1. Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen (Natura 2000)

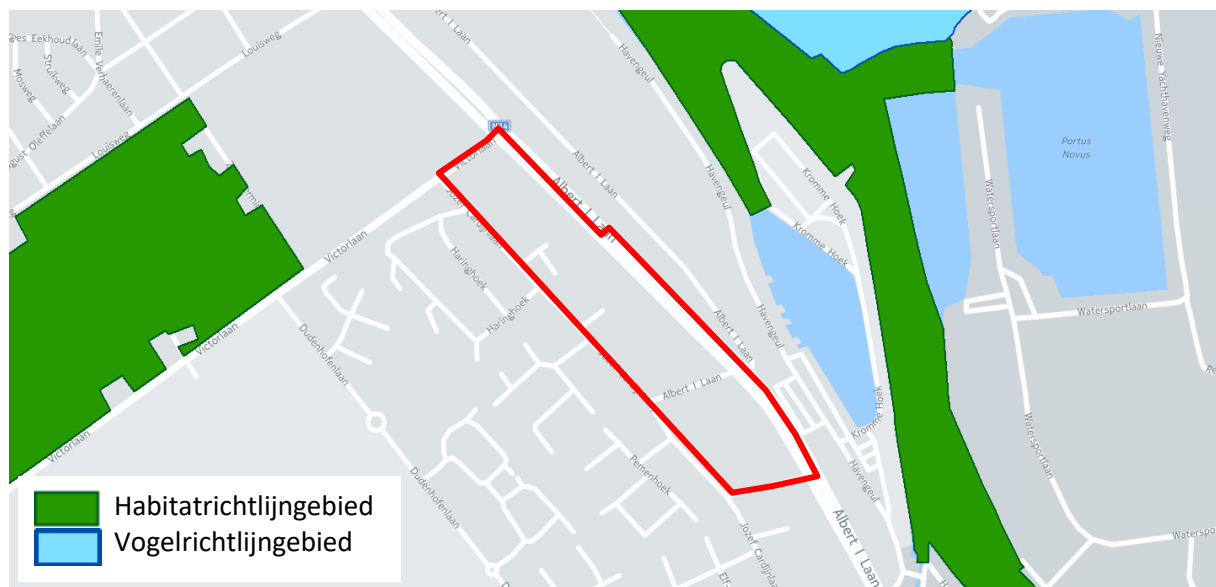
De Europese Vogelrichtlijn is bedoeld om alle vogelsoorten in Europa in stand te houden en te herstellen. In deze gebieden dienen maatregelen getroffen te worden voor de bescherming van de vogelsoorten en van hun leefgebieden. Bovendien moet men ook de rui-, overwinterings- en rustplaatsen van geregeld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

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

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

Het onderhavig RUP ligt niet in een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied in de zin van de Vogelrichtlijn/Habitatrichtlijn.

Zowel ten westen als ten oosten van het plangebied bevindt er zich op ca. 200 tot 300 meter een habitatrichtlijngebied (Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin, BE2500001). Iets verder ten noordoosten, op ca. 500 meter van het plangebied, bevindt er zich een vogel- en habitatrichtlijngebied (vogelrichtlijngebied: Westkust, BE2500121; habitatrichtlijngebied: Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin, BE2500001).



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

— Contouren RUP

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

6.2. VEN- en IVON gebieden

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

Het onderhavig RUP is niet gelegen in of in de nabijheid van een VEN- of IVON gebied.

De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde VEN-gebied, bedraagt ca. 300 meter (VEN-gebied: De Westkust (grote eenheid natuur, dd. 08/06/2009). Het projectgebied heeft geen invloed op deze gebieden. Dit VEN-gebied ligt ten westen van het plangebied.



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

6.3. Biologische waarderingskaart

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



- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

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

In de noordoostelijke hoek van het plangebied, ter hoogte van de kruising van de Victorlaan met de N34 (Albert I-laan), is een biologisch waardevol gebied geselecteerd: verruigd grasland. Echter is er ter hoogte van dit gebied geen grasland aanwezig maar bebouwing. Op deze plaats staat een vrij recent appartementsgebouw ingeplant.

7. Plan-M.E.R.

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

Onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GemRUP) Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan - Victorlaan vormt een opsplitsing van het GemRUP Jachthavenwijk-Lenspolder welke zich in voorontwerpfase bevond. De opmaak van het GemRUP Jachthavenwijk-Lenspolder werd aan Geomex gegund op 29 december 2008.

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

1. RUP Albert I-Laan – Jozef Cardijnlaan – Victorlaan (onderhavig RUP)
2. RUP Jachthavenwijk - Lenspolder

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

Ten aanzien van het voorontwerp oorspronkelijk RUP Jachthavenwijk-Lenspolder treden enkele wijzigingen op:

- De contour van het RUP werd uitgebreid langsheen de Albert I-laan zodoende aan te sluiten op het PRUP Linkeroever Jachthaven Nieuwpoort (VI. R. 29/08/2005);
 - De Albert I-laan werd opgenomen in de zone 'openbaar domein';
 - De zone voor wonen en centrumfuncties 'Albert I-laan' krijgt een nieuwe benaming, nl. 'projectzone'. Deze zone wordt ook wat uitgebreid richting de Jozef-Carijnlaan;
 - De commerciële zone wordt uitgebreid en omvat op vandaag bestaande commerciële activiteiten.
 - Ter hoogte van het rusthuis langsheen de Albert I-laan wordt de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut uitgebreid in westelijke richting. De twee naastliggende percelen worden mee opgenomen met wisselbestemming 'projectzone', zodanig dat deze:
 - ruimtelijk één geheel vormen tussen de residentiële woonzone en het openbaar domein,
 - de mogelijkheid geven tot uitbreiding van het rust- en verzorgingstehuis.
- De twee naastliggende percelen omvatten op vandaag twee woonkavels. Deze percelen worden niet gehypothekeerd daar deze dankzij de wisselbestemming projectzone ook met de woonfunctie kunnen ingevuld worden.
- Langsheen de Albert I-laan wordt de rooilijn bestendigd op 17,5 meter uit de as van de trambedding en werd in overleg met de wegbeheerder een minimale bouwlijn vastgesteld.

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

8. Ruimtebalans

Uitgedrukt in vierkante meter, afgerond op 0 m²

Categorieën zoals bepaald in VCRO	Gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 06/12/1976)	Onderhavig RUP Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan – Victorlaan	Saldo
Wonen	100 825	78 410	- 22 415
		79 720 ¹	- 21 105 ¹
		97 179 ²	- 3 646 ²
		98 489 ^{1&2}	- 2 336 ^{1&2}
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	652	6 972	+ 6 320
		5 662 ¹	+ 5 010 ¹
Bedrijvigheid	27 006	18 769	- 8 237
		0 ²	- 27 006 ²
Lijninfrastructuur	0	24 332	+ 24 332
Totaal	128 483	128 483	0

¹ Indien voor artikel 3: zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen gekozen wordt om de wisselbestemming toe te passen waardoor artikel 1: projectzone (cat. wonen) van kracht wordt.

² Indien voor artikel 4: commerciële zone (cat. bedrijvigheid) gekozen wordt om de wisselbestemming toe te passen waardoor artikel 2: residentiële woonzone (cat. wonen) van kracht wordt.

9. Op te heffen plannen en voorschriften

Volgende plannen en voorschriften worden opgeheven na goedkeuring van onderhavig gemeentelijk RUP Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan - Victorlaan:

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

<i>Volgnr. plan</i>	<i>Dossiernr. gemeente</i>		<i>Dossiernr. Ruimte Vlaanderen</i>	<i>Datum goedkeuring</i>
1	VK062	1	VK.541.601/82 AMC	29/04/1983
2	VK075	1	VK.541.1024 JVO/AS	22/09/1989
3	VK087	1	5/38016/1024.2	18/06/1993

10. Register planbaten, planschade en/of compensatie

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, HOOFDSTUK VI Planschade en planbaten – Afdeling 2: **Planbatenheffing** - Onderafdeling 1 Grondslag, uitzonderingen, vrijstellingen en schorsingen - Art. 2.6.4.

Een plantbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen doorvoert:

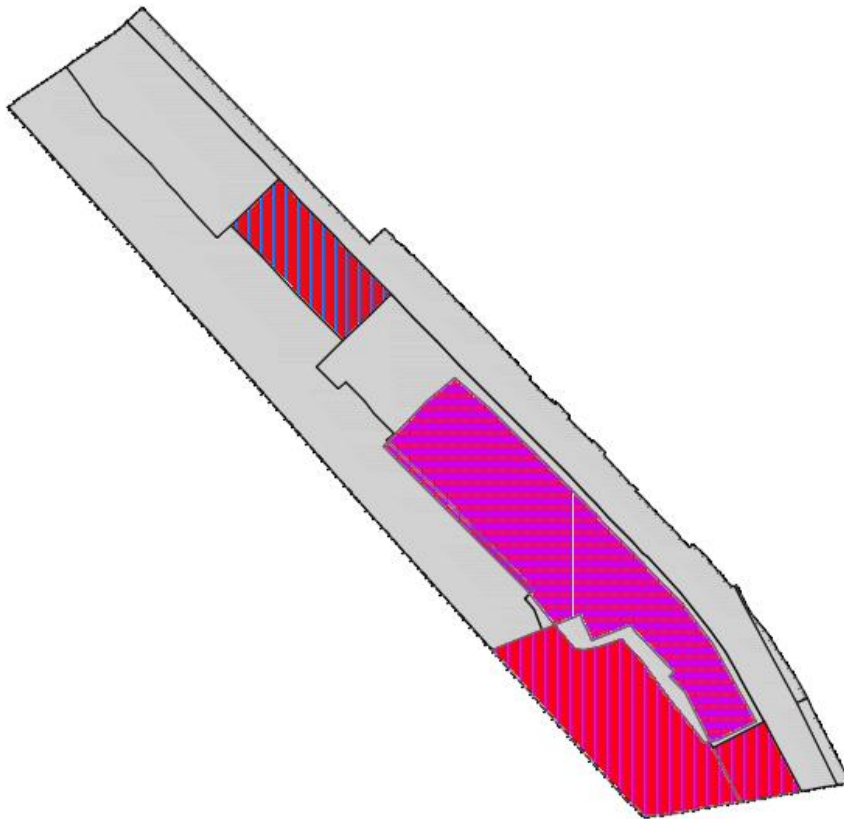
- 1) De bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' valt.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, HOOFDSTUK VI Planschade en planbaten – Afdeling 1: **Planschade** – Art. 2.6.1.

Een planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen. Voor toepassing van planschadevergoeding moet voldaan worden aan enkele criteria aangehaald in art. 5.6.1. §3. De lijst hieronder bevat enkele gevallen die mogelijk kunnen leiden tot planschade:

- 1) De bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' valt.
- 2) De bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' valt.


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




Planbaten mogelijk

 bedrijvigheid → wonen

Planschade mogelijk

 wonen → bedrijvigheid

 wonen → gemeenschapsvoorzieningen

11. Planproces

Ontheffing plan-MER-plicht

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

Voorontwerp

CBS	11/08/2015
Adviesvraag	31/08/2015
Gecoro	15/09/2015
Plenair overleg	30/09/2015

Ontwerp

Voorlopige vaststelling	29/09/2016	
Openbaar onderzoek	van 24/10/2016	t.e.m. 22/12/2016
Gecoro	20/02/2017	
Definitieve vaststelling	30/03/2017	

Bijlagen

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

1. Beslissing gemeenteraad 28/11/2013;
2. Screeningsnota plan-MER-plicht;
3. Ontheffing plan-MER-plicht;
4. Adviezen voorontwerp;
5. Advies gecoro;
6. Verslag plenaire;
7. Voorlopige vaststelling gemeenteraad;
8. Adviezen ontwerp;
9. Verslag gecoro;
10. Definitieve vaststelling gemeenteraad

STAD NIEUWPOORT

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

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

OPENBARE ZITTING:

22 GEMEENTELIJK RUP JACHTHAVENWIJK - LENSPOOLDER: OPSPLITSEN STUDIEOPDRACHT.

De Raad,

Gelet op art. 42 van het gemeentedecreet;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESLUIT BIJ EENPARIGHEID:

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

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

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

Namens de Gemeenteraad:



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

Voor een sluitend afschrift:

De Voorzitter,

Jos Decorte.

De Secretaris,
(get.) Benoit Willaert

De Secretaris,

Benoit Willaert

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

Juli 2012

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

www.geomex.be / geomex@skynet.be

INHOUDSOPGAVE

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

1. INLEIDING

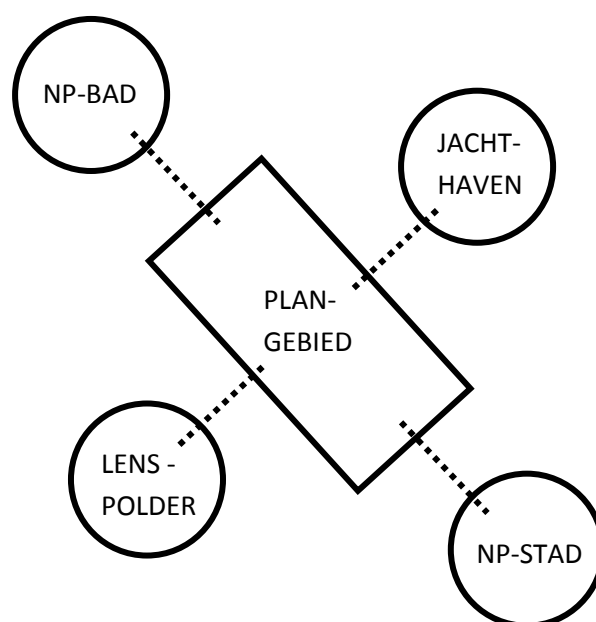
De Europese richtlijn 2001/42/EG bepaalt welke plannen aan een milieueffectrapportage onderworpen moeten worden. Alle ruimtelijke uitvoeringsplannen vallen ondubbelzinnig onder het toepassingsgebied van deze richtlijn. Dit wil echter niet zeggen dat voor elk ruimtelijk uitvoeringsplan een milieueffectrapport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

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

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

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

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



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

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

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

2. INITIATIEFNEMER

Stadsbestuur Nieuwpoort
Marktplein 7
8620 Nieuwpoort

Contactpersoon: Marc Vandevælde
Stedenbouwkundig ambtenaar

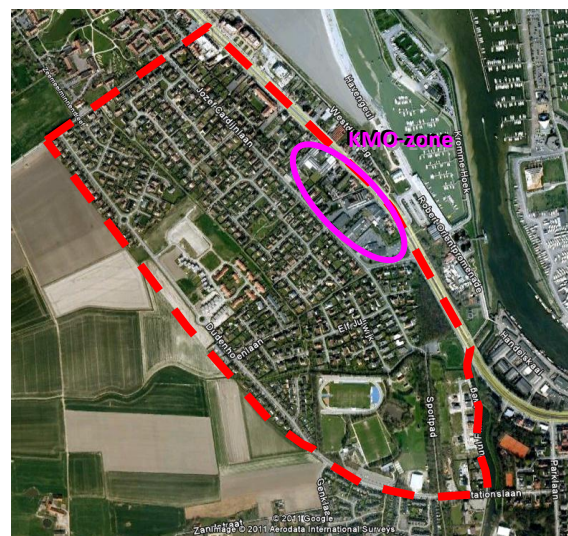
Stedenbouw@nieuwpoort.be

tel. 058/ 22 44 53

3. LIGGING EN BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

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

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



Het plangebied wordt begrensd:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fotoreportage van de bestaande toestand

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



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



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



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



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



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



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

Kinderboerderij:



Sportcomplex:

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

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



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



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



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



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



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



4. BESCHRIJVING VAN HET GRUP

4.1. Doel

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

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

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

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

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

→ Omvormen ambachtelijke bedrijvenzone in woonzone.

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

Goedkeuringsmodule bestendige deputatie, 09/12/2010.

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

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

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

4.2. Reikwijdte van het plangebied

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

5. ONERZOEK TOT M.E.R.

5.1. Onderzoek noodzaak passende beoordeling

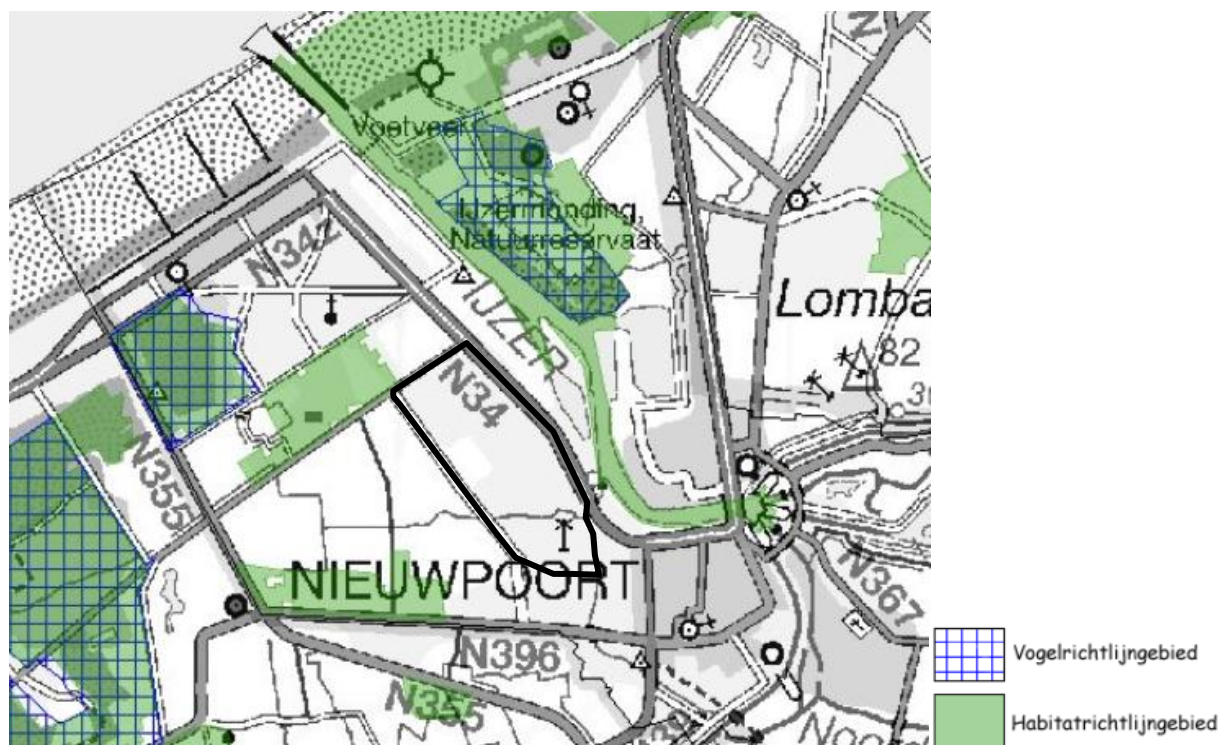
5.1.1. Natura 2000

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

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

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

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

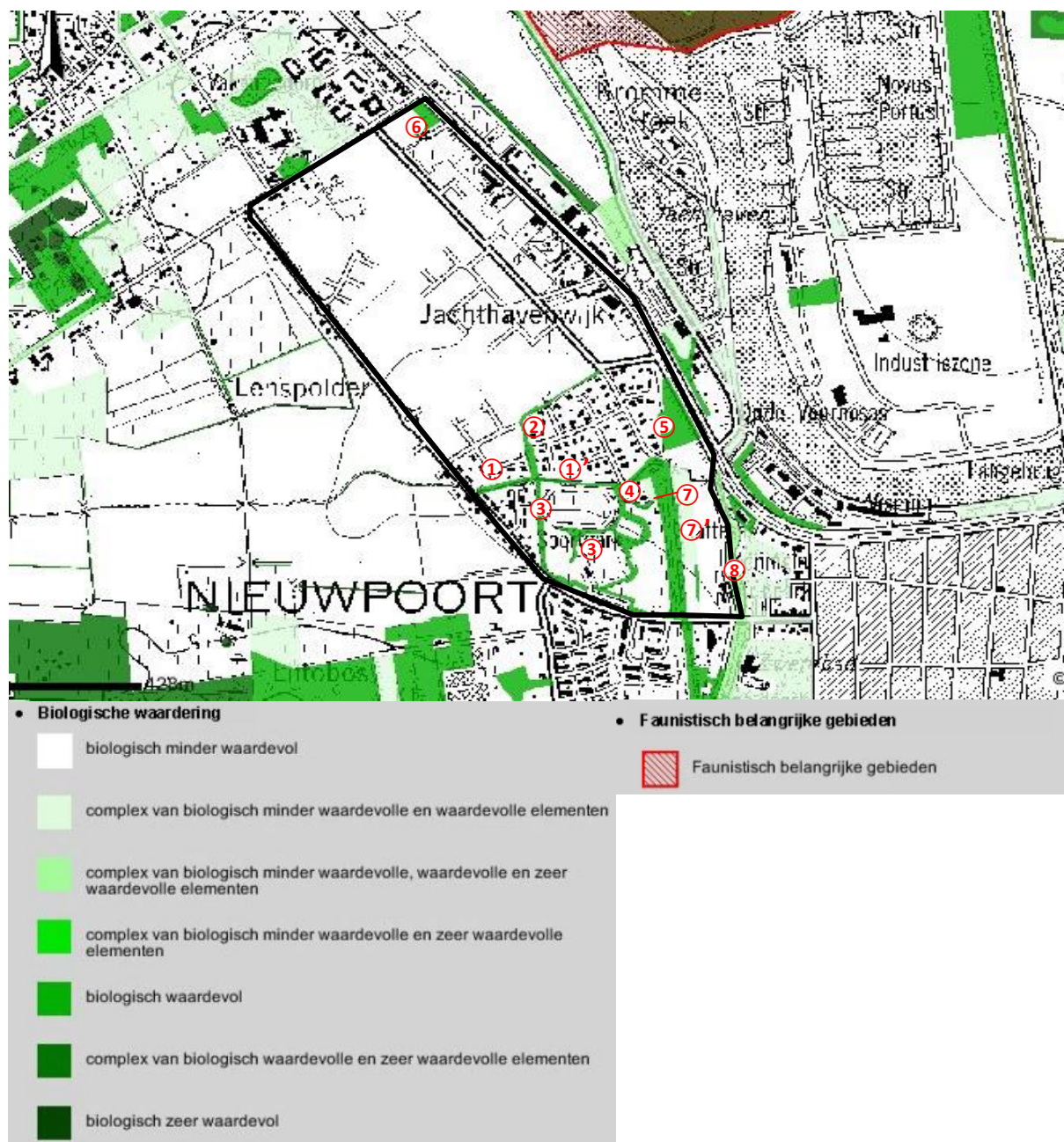


De planinitiatieven binnen dit GRUP hebben geen directe relaties met deze vogel-/habitatrichtlijngebieden.

Concluderend:

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

5.1.2. Biologische waarderingskaart



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

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

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

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

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

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

Concluderend:

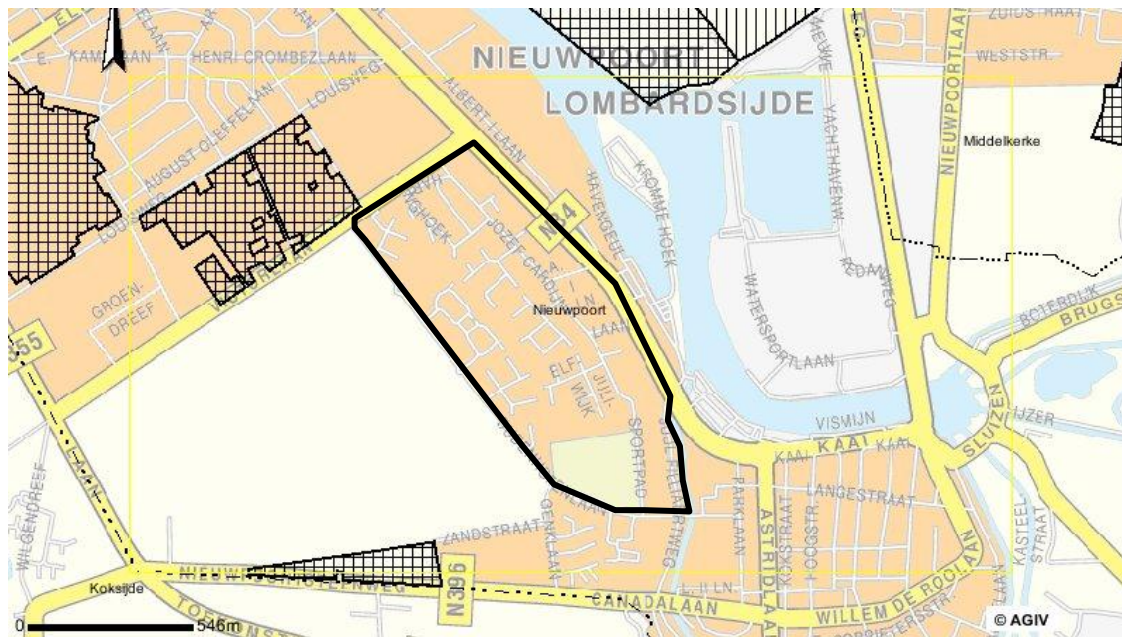
Er kan gesteld worden dat ondanks het feit dat er zich binnen, en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied verschillende biologische minder waardevolle tot zeer waardevolle gehelen bevinden, zal het voorliggend RUP slechts een beperkte invloed hebben op de bestaande gebieden.

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

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

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

5.1.3. VEN- en IVON-gebieden



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

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

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

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

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

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

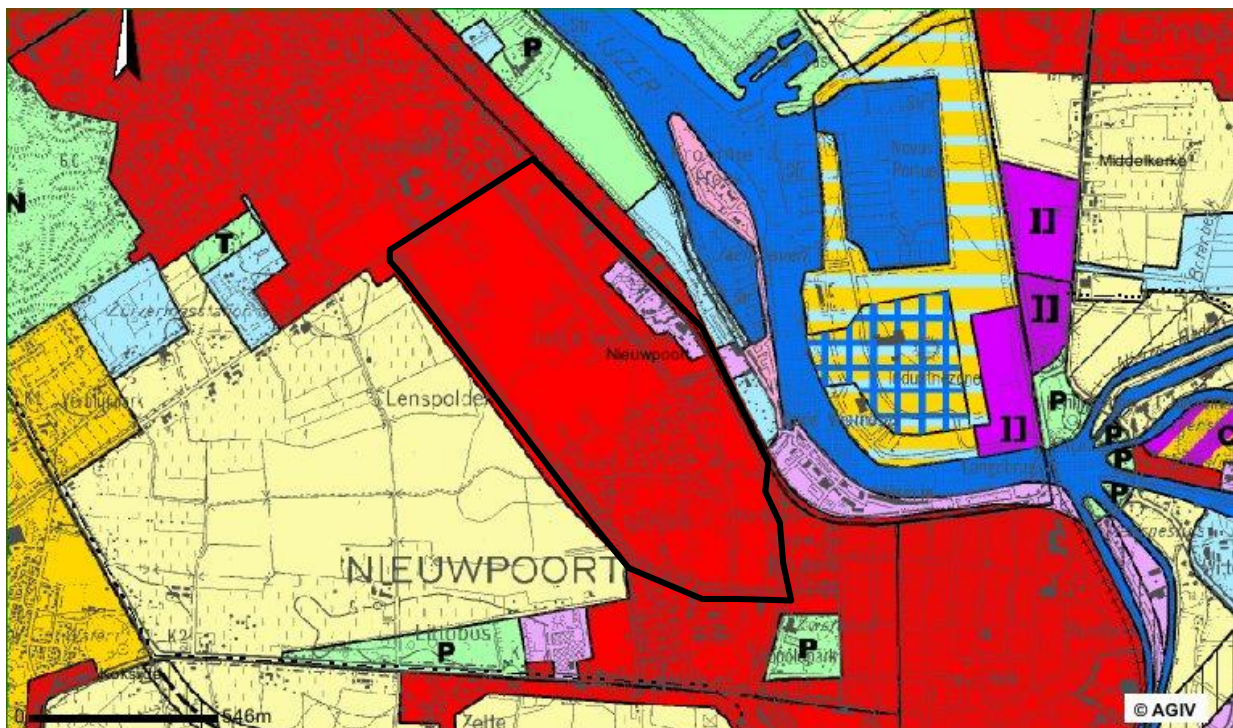
5.3. Motivatie 'onderzoek tot M.E.R.'

5.3.1. Planonderdelen

5.3.1.1. Gewestplan:

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

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



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

Gebiedsgericht - te nemen maatregelen en acties

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

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

Nederzettingsstructuur en bedrijvigheid

1.3.1 Selecties

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

1.3.2 Te nemen maatregelen en acties

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

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

Toeristisch-recreatieve structuur

1.5.1 Selecties

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

1.5.2 Te nemen maatregelen en acties

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

5.3.1.3. Verkavelingen

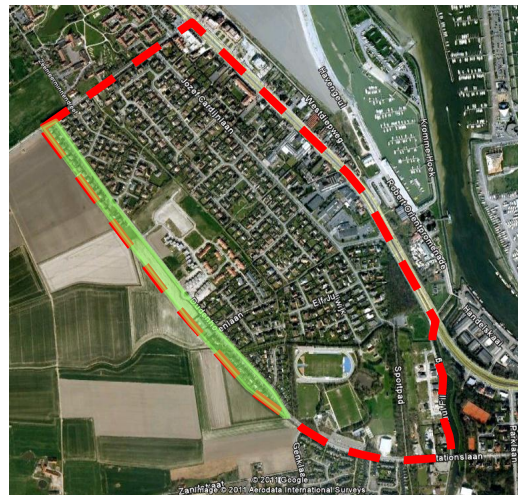
In de zone van het ruimtelijk uitvoeringsplan “Jachthavenwijk-Lenspolder” zijn diverse goedgekeurde niet vervallen verkavelingen gelegen. Deze verkavelingen dateren van de jaren 1976 tot en met de jaren 1990.

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

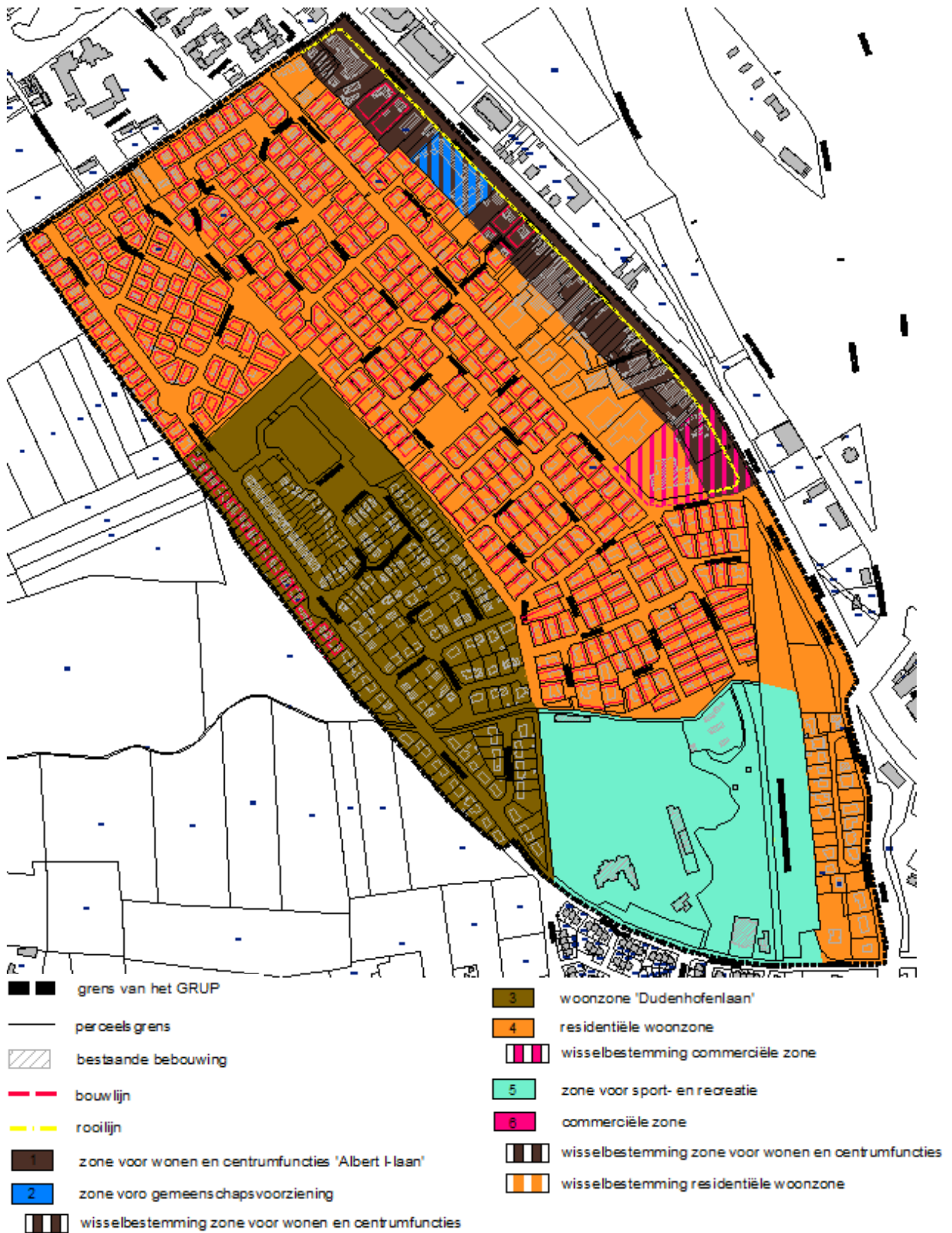
5.3.1.4. Ruilverkavelingen

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

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



5.3.1.5. Voorgenomen plan



1) Zone voor wonen en centrumfuncties

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

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

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

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

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

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

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

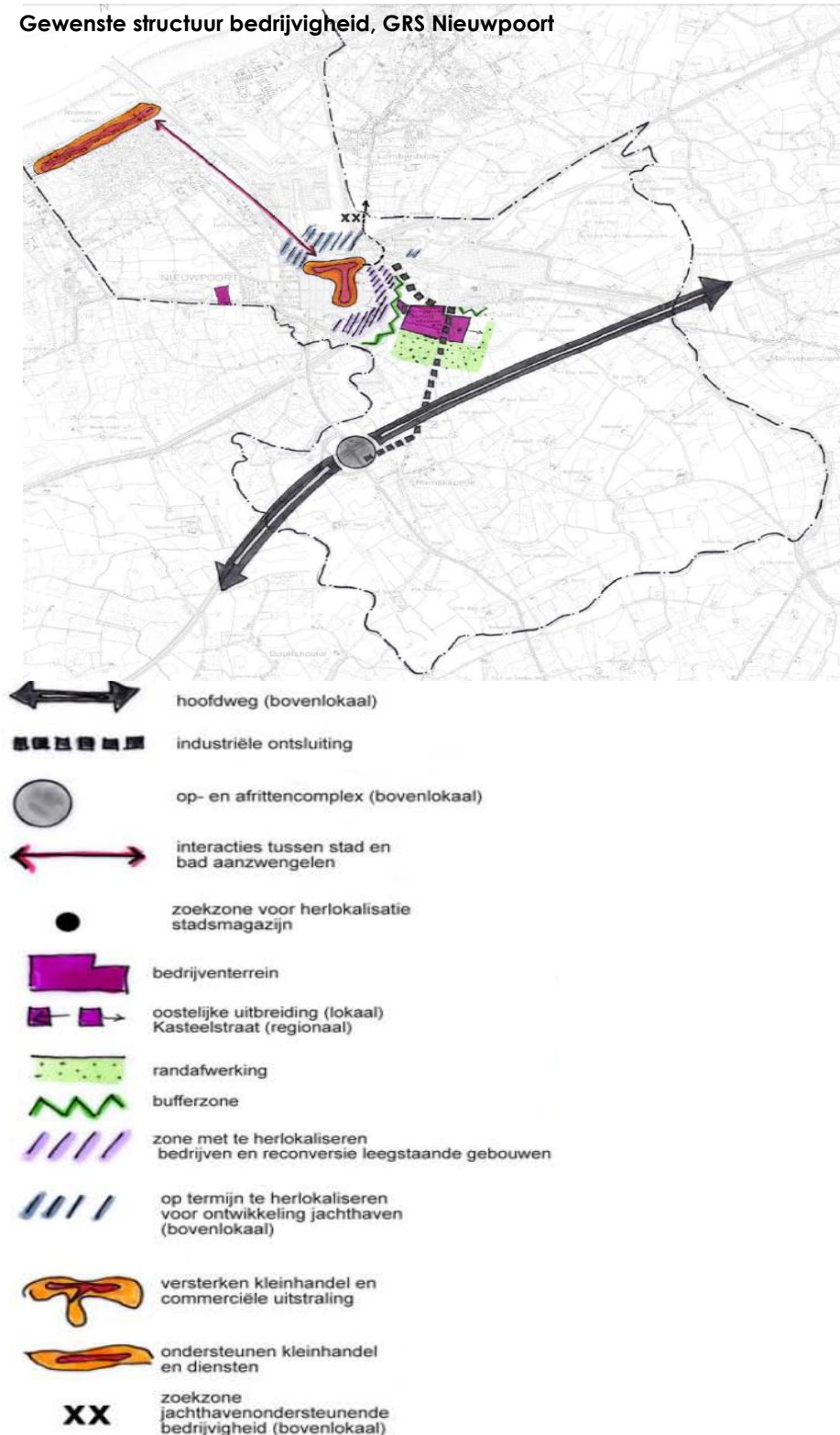
Een deel van de zone voor wonen en centrumfuncties, houdt een bestemmingswijziging in van ambachtelijke bedrijvenzone (gewestplan) naar woonzone. De bedrijvenzone dient geherlokaliseerd te worden naar het bedrijventerrein 'Noord de Noordvaart'.

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

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

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

Gewenste structuur bedrijvigheid, GRS Nieuwpoort



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

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

De wisselbestemming is facultatief.

3) Zone voor wonen

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

De zone behelst voornamelijk halfopen en gesloten bebouwing.

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



(de wegenis ligt er al).



4) Residentiële woonzone

Deze zone is een bevestiging van de bestaande toestand.

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

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

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

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

5) Zone voor sport- en recreatie

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

6) Commerciële zone

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

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

→ Locatiekeuze commerciële zone:

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

7) **Bouwlijn**

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

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

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

5.3.2. Bespreking

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

INDICATORENSET

Indicator 1: Activiteiten

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

Ja.

De doorgevoerde wijzigingen worden weergegeven in onderstaande tabel:

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

Indicator 2: Bodemafdekking

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

Ja.

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

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

Indicator 3: Bestaande toestand

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

Neen.

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

Score indicatorenset

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

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

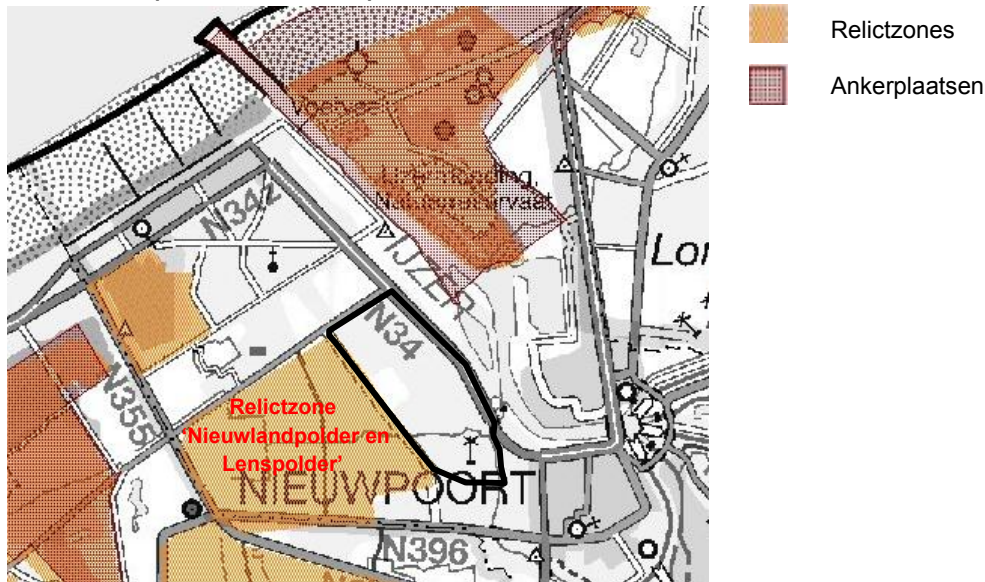
Uit bovenstaande tabel blijkt dat er effecten voorkomen die significant kunnen zijn.
 Er is bijgevolg een onderzoek van de effecten op de verschillende disciplines nodig.

Valt het plangebied geheel of gedeeltelijk samen met:

- a) Een relictzone of ankerplaats?

Neen.

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

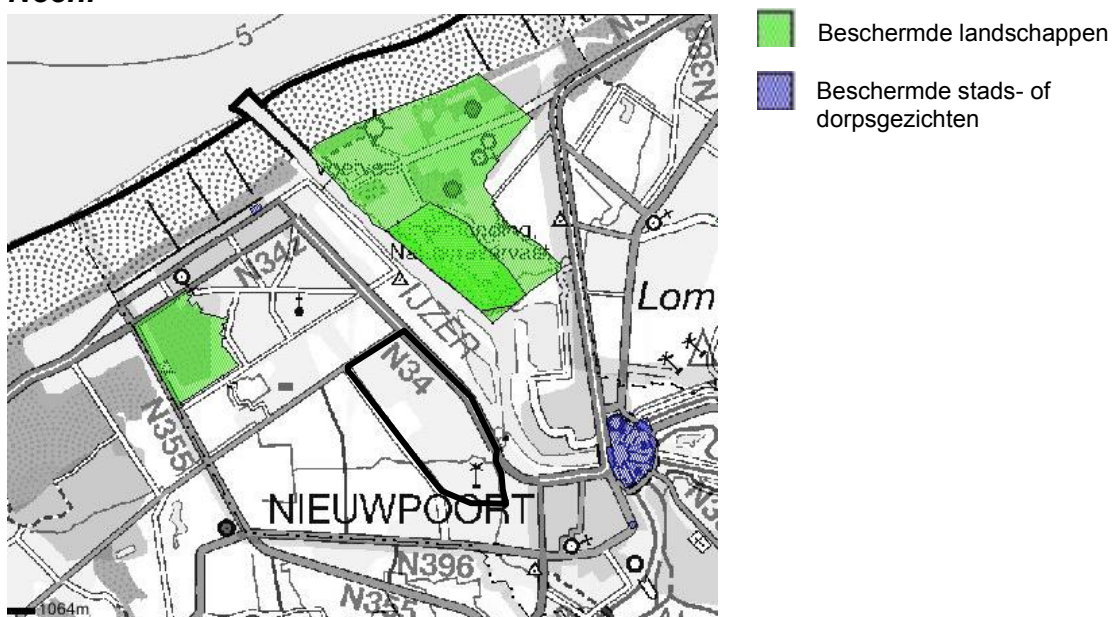


- b) Een beschermd monument?

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

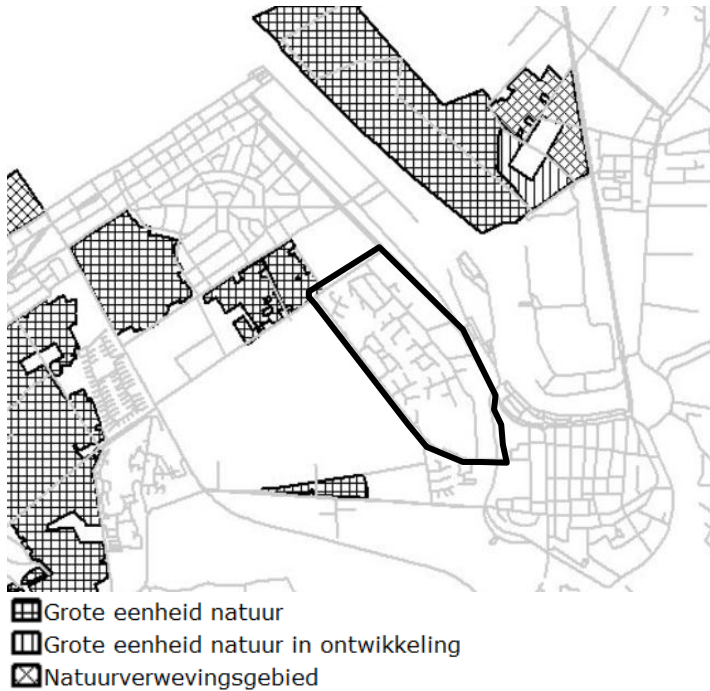
- c) Een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht?

Neen.



d) Duingebied, VEN of beschermd grondgebied?

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



e) Waterwingebied

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

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

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

Ja.

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

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

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

Zwaarverkeer:

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

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

Woon-werkverkeer

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

Recreatief verkeer

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

Ander

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

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

Zwakker weggebruiker

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

Impact op de omgeving

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2.2. Afweging ten opzichte van de effectdisciplines

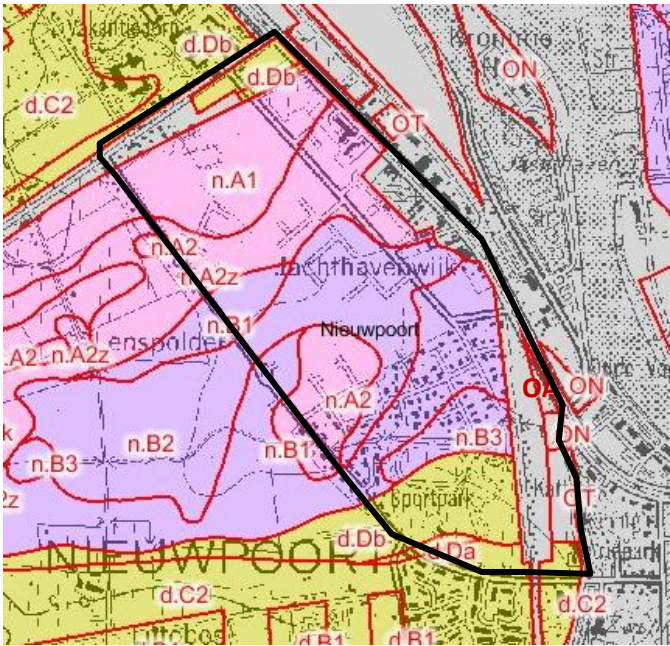
Discipline	Beschrijving	Milderende maatregelen
Mens gezondheid en veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> • Het GRUP heeft tot doel het actualiseren van zowel bestemming als inrichting. • De verkavelingsvoorschriften van de diverse goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen dienen aangepast te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

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

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

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

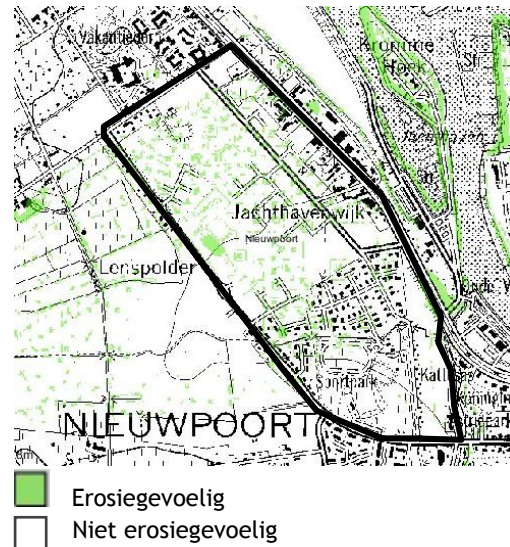
	<i>Er worden geen negatieve invloeden verwacht op de biodiversiteit, de fauna en de flora.</i>	
Energie- en grondstoffenvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> • In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden. • Er zijn geen negatieve effecten op de energie- en grondstoffenvoorraden.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

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

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

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

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



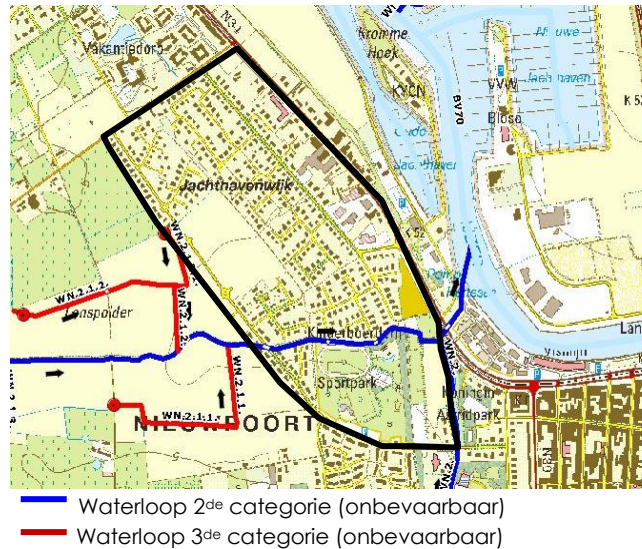
Het voorliggende GRUP heeft geen significante effecten op de bodem.

Water

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

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

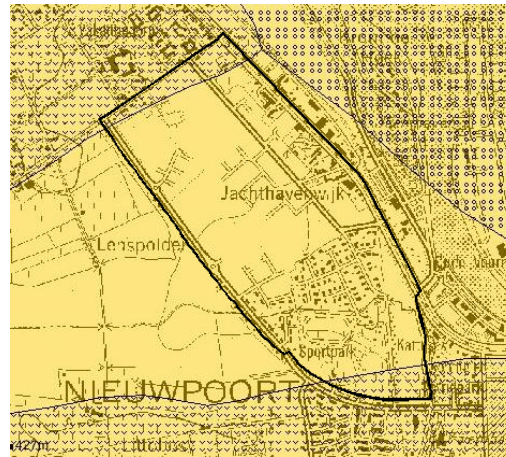
ten zuidoosten aan de Oude Veurnevaart, 2de categorie (onbevaarbaar).



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

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

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

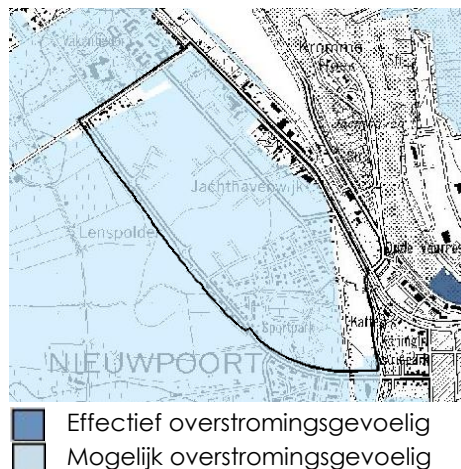


- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I,

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

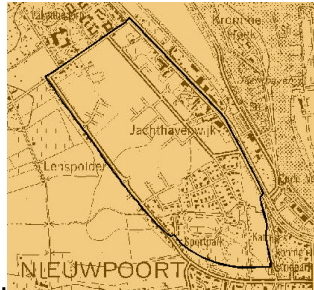
II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones. Het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen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

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



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

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



■ Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)

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

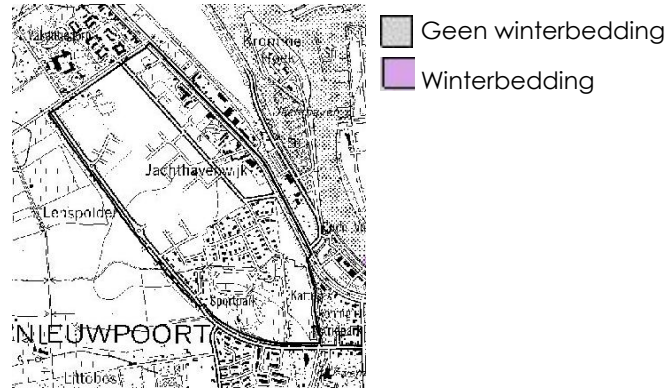


■ Niet infiltratiegevoelig
■ Infiltratiegevoelig

materialen, tenzij dit om milieutechnische redenen niet haalbaar is.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- In het plangebied zijn geen ankerplaatsen of relictzones aanwezig.



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

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

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

SYNTHESETABEL

Planonderdeel	Mens – gezondheid en veiligheid	Ruimtelijke ordening	Biodiversiteit	Fauna en flora	Energie- en grondstoffenvoorraad	Bodem	Water	Atmosfeer	Klimatologische factoren	Geluid	Licht	Stoffelijke goederen	Cultureel erfgoed	Mobiliteit	Landschap	Samenhang tussen disciplines
1	+	+	0	0	/	/	+	+	/	+	+	/	/	0	+	+
2	/	+	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0
3	/	+	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0
4	/	+	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0
5	/	+	+	+	/	+	+	+	/	-	-	/	/	0	0	+
6	/	+	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0
Geheel	+	+	+	+	/	+	+	+	/	-	-	/	/	0	0	+

Legende:

/ Het plan houdt geen wijziging in t.o.v. het geldend plan en de bestaande toestand, een beoordeling is dus niet van toepassing

0 Er is geen effect of een zeer minimaal effect op deze discipline

+,++ Er is een positief of een significant effect op deze discipline

-/- Er is een negatief of een significant negatief effect voor deze discipline

1) Zone voor wonen en centrumfuncties

2) Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met wisselbestemming 'zone voor wonen en centrumfuncties'

3) Zone voor wonen

4) Residentiële woonzone

5) Zone voor sport- en recreatie

6) Commerciële zone, wisselbestemming 'zone voor wonen en centrumfuncties' en wisselbestemming 'residentiële woonzone'

De bespreking van het geheel is, zoals blijkt, geen optelsom.

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

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

5.3.3. Grensoverschrijdende of gewestoverschrijdende effecten

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

6. Conclusie

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

Onderzoek noodzaak passende beoordeling

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

Indicatorenset

Er kunnen effecten optreden die vermoedelijk niet significante zijn:

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

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

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

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

Beschrijving van de mogelijke effecten

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

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