



STAD NIEUWPOORT

RUP NOORD DE NOORDVAART - UITBREIDING 2^{DE} FASE

DECEMBER 2018

TOELICHTINGSNOTA

plan.id. RUP_38016_214_00004_00001



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator


ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk planner

Katrien Vervaet

datum	aanpassing fase
augustus 2011	opmaak conceptnota, bespreking 15-09 conceptnota met provincie
oktober 2011	opmaak schetsontwerp
oktober/november 2012	opmaak voorontwerp
juli 2013	aanpassen plancountour i.f.v. artikel 5: zone voor waterwegen
februari 2017	aanpassen voorontwerp naar nieuwe plancountour
juni 2018	aanpassen voorontwerp naar ontwerp
december 2018	aanpassen ontwerp n.a.v. adviezen en bezwaren openbaar onderzoek.



Het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 26/07/2018

Algemeen Directeur,
Benoit Willaert

De Voorzitter,
Rik Lips

zegel der gemeente

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 21/08/2018 tot en met 19/10/2018

Algemeen Directeur,
Benoit Willaert

De Voorzitter,
Rik Lips

zegel der gemeente

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 20/12/2018

Algemeen Directeur,
Benoit Willaert

De Voorzitter,
Rik Lips

zegel der gemeente



INHOUD

INLEIDING		11
1	beslissing tot opmaak	11
2	motivering tot opmaak.....	11
3	in uitvoering van GRS.....	11
FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT		12
1	situering	12
2	bestaande ruimtelijke structuur	13
JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR		17
1	juridisch kader.....	17
2	vergunningen.....	18
PLANNINGSCONTEXT		19
1	op vlaams niveau.....	19
2	op provinciaal niveau.....	19
3	op gemeentelijk niveau.....	20
RAMING VAN DE BEHOEFTE		23
1	i.f.v. lokaal bedrijventerrein	23
2	i.f.v. de technische diensten	27
3	toetsing met de provincie.....	34
GEWENSTE STRUCTUUR PLANOPZET		34
1	planologische ruil	34
2	Aspect ontsluiting.....	35
3	concepten.....	36
4	principes van duurzaamheid	40
5	voorbeelden van inrichting globale inrichtingsschets.....	40

6	uitleg planopbouw zonering	42
---	------------------------------------	----

TOETSING	43
-----------------	-----------

1	watertoets	43
2	toetsing aan structuurplan	45
3	trage wegentoets.....	45
4	landbouwtoets.....	45
5	RVR (veiligheidsrapportage) toets.....	50

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	51
-----------------------------------	-----------

1	limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.	51
---	---	----

RUIMTEBALANS	51
---------------------	-----------

REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE	52
--	-----------

PLANPROCES	55
-------------------	-----------

1	beslissing tot opmaak	55
2	doelstellingonderzoek tot milieueffectrapportage	55
3	conceptnota (zie bijlage)	55
4	voorontwerp.....	56
5	ontwerp.....	61

Bijlage	63
----------------	-----------

6	Verslag plenaire vergadering + reactie op verslag provincie	64
7	Conceptnota 2011.....	64
8	Ontheffingsbeslissing + screening	64
9	Verslag Gecoro : behandeling bezwaren en adviezen n.a.v. Openbaar Onderzoek.....	64

stedenbouwkundige voorschriften	1
--	----------

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN	3
ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID	6
ARTIKEL 2: ZONE VOOR BUFFER	14
ARTIKEL 3: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS MET INTERNE ONTSLUITINGSFUNCTIE	17
ARTIKEL 4: ZONE IN FUNCTIE VAN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN	18
ARTIKEL 5: ZONE VOOR WATERLOOP	20
ARTIKEL 6 : AGRARISCH GEBIED	21



TOELICHTINGSNOTA

INLEIDING

1 beslissing tot opmaak

Bij gemeenteraadsbeslissing van 27/05/2010 werd WVI aangesteld als ontwerper van het RUP.

2 motivering tot opmaak

Onderhavig Rup heeft als doel een oostelijke uitbreiding mogelijk te maken van het bestaande bedrijventerrein Noord de Noordvaart. Een gedeelte van dit terrein, nl. het recentere gedeelte ten oosten van de Ramskapellestraat wordt tevens herzien, om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken.

3 in uitvoering van GRS

Onderhavig uitvoeringsplan is een uitvoering van het GRS (B.S. 27/12/2010), meerbepaald onder de noemer 'opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de uitbreiding van het ambachtelijk bedrijventerrein Noord de Noordvaart', bindende bepalingen p. 9.



Kaart: situering plangebied
bron: orthofoto W.-VI. (N.V. Eurosense, 2008)

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 situering

Het plangebied van onderhavig rup bevindt zich ter hoogte van het bestaand bedrijventerrein Noord de Noordvaart. Dit bedrijventerrein is gelegen ten oosten van Nieuwpoort stad, in de oksel van de twee vaarten Noord de Noordvaart en Veurne-Ambacht/Slijkvaart. Het plangebied zelf wordt ruimtelijk begrensd door:

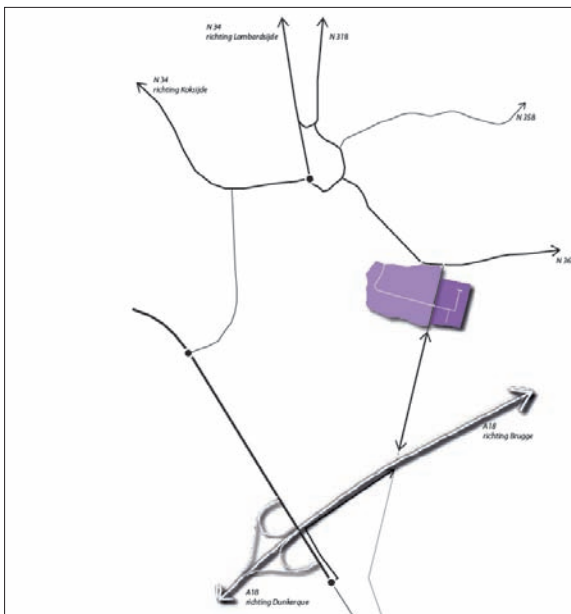
- in het westen: Ramskapellestraat
- in het zuiden: de oevers van Noord de Noordvaart
- in het oosten: landbouwgebied
- in het noorden: landbouwgebied en bebouwd weefsel geënt op de Brugse Steenweg.

Onderhavig uitvoeringsplan betekent een oostelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Binnen het plangebied wordt het recentste gedeelte van het bedrijventerrein terug mee opgenomen.

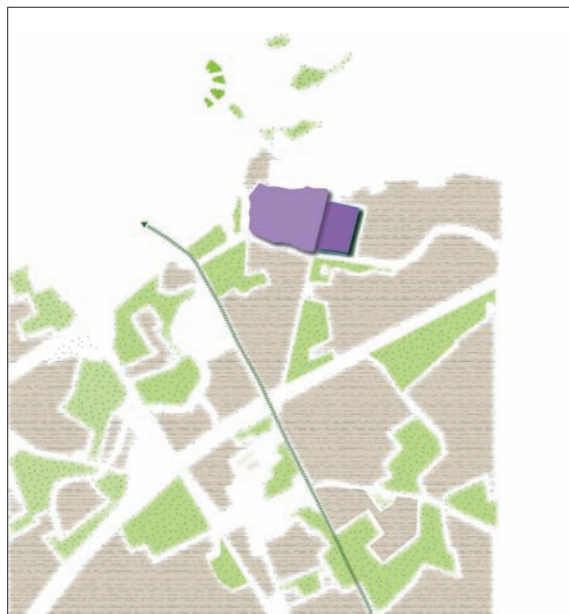


situering plangebied

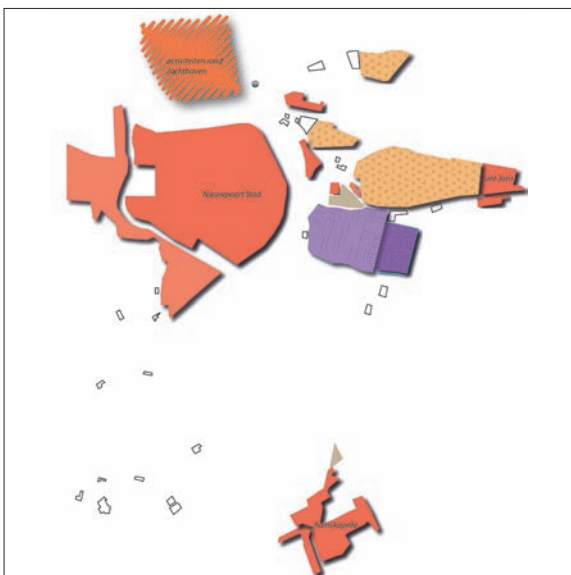
bron: orthofoto W.-VI. (N.V. Eurosense)



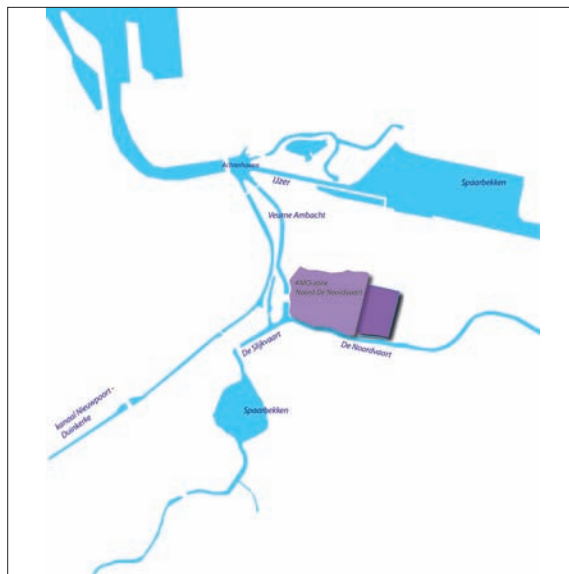
kaart: bestaande ontsluitingsstructuur



kaart: bestaande open ruimte structuur



kaart: bestaande bebouwingsstructuur



kaart: bestaande waterstructuur

2 bestaande ruimtelijke structuur

2.1 Bebouwing en ontsluiting

Het bedrijventerrein bestaat uit een mix van klein- en grootschalige bedrijven in een open bebouwingstypologie. De bedrijfskavels worden gekenmerkt door een hoge bezettingspercentage.

Het gedeelte van het bedrijventerrein dat mee herzien wordt, is nagenoeg volledig ontwikkeld. De nog bouwvrije percelen zijn verkocht en/of in ontwikkeling.

Het gebied wordt ontsloten via de Ramskapellestraat naar de Zesde Liniestraat.

2.2 landschappelijke structuur

Het plangebied ligt ten oosten van de kern van Nieuwpoort stad.

Landschappelijk sluit het gebied ten oosten aan bij het grootschalig open landbouwgebied, getypeerd als 'Groot Nieuwlandpolder'.

Volgens de biologische waarderingskaart heeft het plangebied geen biologische waarde.

Volgens de landschapsatlas zijn er in of aansluitend op het plangebied geen lijnrelicten, ankerplaatsen of relictzones aanwezig.

De percelen binnen de uitbreidingszone van onderhavig plangebied bestaan hoofdzakelijk uit akkerland i.f.v. wintertarwe.

2.3 agrarische structuur

Het plangebied is op het gewestplan aangeduid als enerzijds lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter (t.h.v. het bestaand bedrijventerrein) en anderzijds landschappelijk waardevol agrarisch gebied (uitbreidingszone) (zie juridische structuur). Deze gronden worden momenteel gebruikt voor agrarische doeleinden. Volgens de landbouwtyperingskaart kent het

agrarisch gebied een hoge waardering. Binnen de gewenste agrarische structuur (GAS) is het gebied opgenomen als agrarisch gebied.

Het volledige plangebied is opgenomen binnen de afbakening van de herbevestigde agrarische gebieden.

Kaart: situering, bestaande structuur

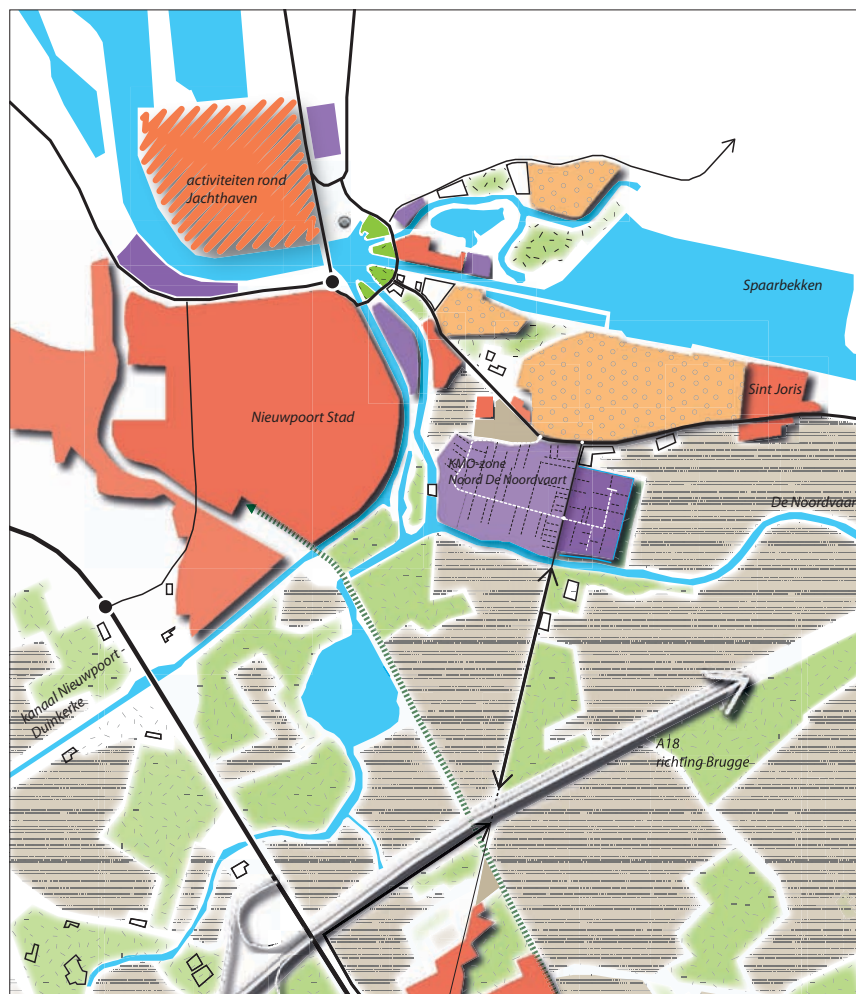
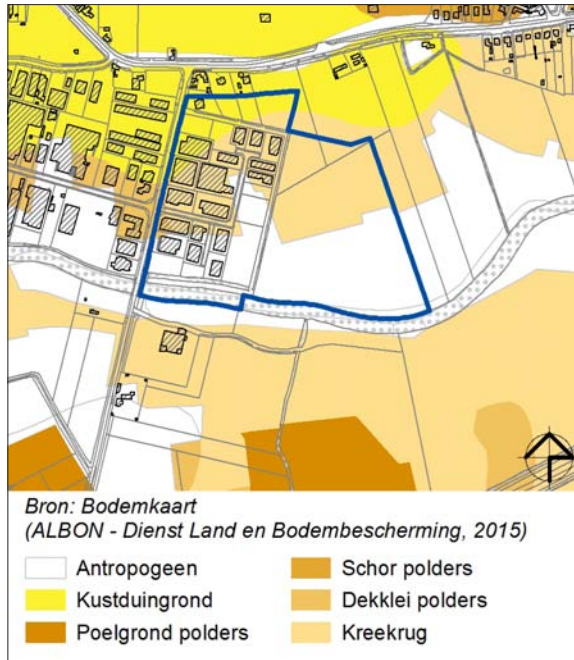


foto (boven en onder): luchtfoto (WVI, maart 2007)



2.4 fysisch systeem

De bodem bestaat uit een combinatie van kreekrug, antropogeen en kustduingrond.



De Noordvaart, de zuidelijke fysieke grens van het plangebied, alsook Veurne Ambacht, vormen onbevaarbare waterlopen van categorie 1.

foto 1: hoofdingang oostelijk deel-links (oud gedeelte) t.h.v. Ramskapellestraat

foto 2: hoofdingang oostelijk deel-rechts (oud gedeelte) t.h.v. Ramskapellestraat

foto 3: foto Ambachtstraat (nieuw gedeelte), richting Ramskapellestraat

foto 4: foto KMO-zone (nieuw gedeelte) vanop de Brugse Steenweg

foto 5: foto KMO-zone (nieuw gedeelte) en te ontwikkelen gebied, vanop de Brugse Steenweg

foto 6: foto KMO-zone (nieuw gedeelte) en te ontwikkelen gebied, vanop de Brugse Steenweg

foto 7: foto Noord de Noordvaart, richting oost

foto 8: foto KMO-terrein (nieuw gedeelte) en bufferzone langsheen de Noord de Noordvaart

situering foto's:

	1	2
3	4	5
6	7	8

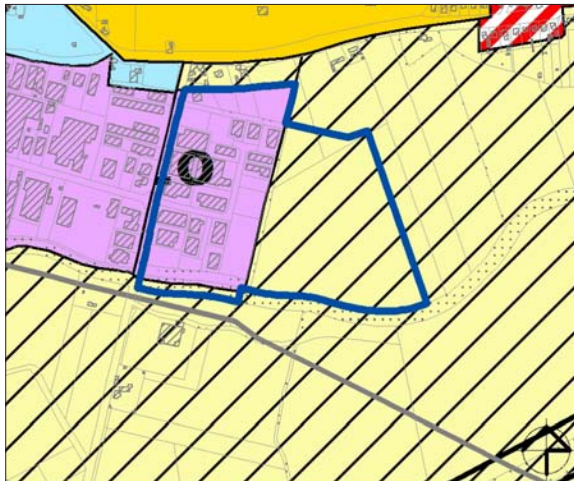


JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1 juridisch kader

1.1 gewestplan

Nieuwpoort is gelegen binnen het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld bij het KB van 6/12/1976. Dit werd o.a. herzien bij besluit van de Vlaamse Regering van 11/06/1996. Het oudste gedeelte van het bedrijventerrein bevindt zich in de bestemmingszone



Bron: Gewestplan (RWO, 2014)

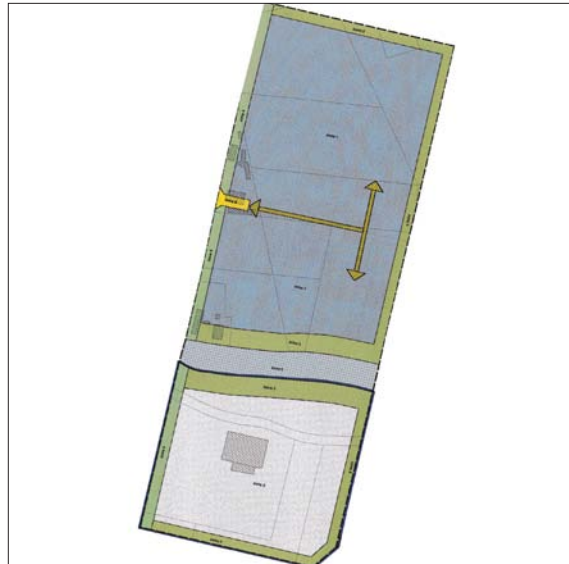
- woongebieden
- woongebieden met landelijk karakter
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- gebieden voor verblijfrecreatie
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter

ambachtelijke bedrijven en KMO's. Het recente gedeelte (welke dus ook deel uitmaakt van onderhavig plangebied) is bestemd als 'lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter'. De zone i.f.v. de uitbreiding bevindt zich in een, volgens het gewestplan, zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

1.2 BPA's

Het BPA Noord de Noordvaart-Uitbreiding, goedgekeurd bij MB dd. 15/01/1998 heeft betrekking op het recent gedeelte van het bedrijventerrein, meerbepaald het gebied ten oosten van de Ramskapellestraat. Het gebied ten zuiden van de Noordvaart werd niet weerhouden bij goedkeuring.

Een herziening van dit BPA drong zich op daar de noord en oost grens van het BPA niet in overeenstem-

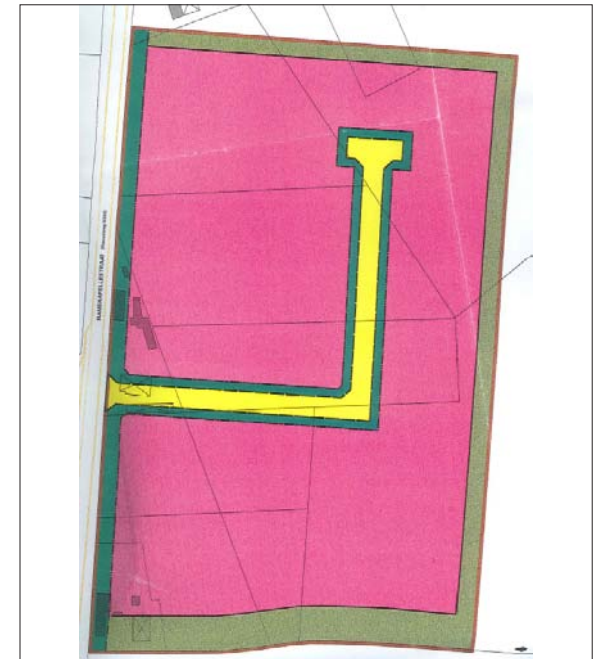


kaart : BPA Noord de Noordvaart - Uitbreiding, MB 15/01/1998

bron: MVG - AROHM, 1999

ming was en beperkter was dan de afbakening van de gewestplanwijziging dd. 11/06/1996. Op het gewestplan werd immers een ruimere gebied ingekleurd als het lokaal bedrijventerrein.

De herziening beoogde dus een aanpassing van de oostelijke begrenzing naar de contouren van het gewestplan. **Het gemeentebestuur wenste evenwel de noordelijke grenszone hierbij niet te verschuiven, omwille van het behoud van de doorkijk op de open polderruimte.** Dit BPA werd goedgekeurd bij MB 04/07/2003. De zone voor waterloop binnen het BPA van 1998 werd hierin niet opgenomen, waardoor het oude BPA voor deze kleine zone van kracht blijft.



kaart : BPA Noord de Noordvaart - Uitbreiding, MB 04/07/2003

1.3 RUP's

Niet van toepassing.

1.4 vogelrichtlijngebieden

niet van toepassing

1.5 RAMSAR

niet van toepassing

1.6 habitatrichtlijngebied

niet van toepassing

1.7 duinendecreetgebied

niet van toepassing

1.8 beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

niet van toepassing

1.9 waterwingebied

niet van toepassing

1.10 VEN en IVON-gebied

niet van toepassing

1.11 atlas der buurtwegen

Er bevinden zich geen buurtwegen binnen het plangebied. In de onmiddellijke omgeving kan het volgende worden onderscheiden:

De Brugse Steenweg komt overeen met de Route de Nieuwpoort.



Bron: Atlas der Buurtwegen (ca 1840), Vlaanderen WMS

1.12 landinrichting/ruilverkaveling|...

Het grondgebied van Nieuwpoort behoort volledig tot het landinrichtingsproject 'Westhoek' (goedgekeurd door de Vlaamse Regering in juni 1995). Er zijn geen concrete acties / deelplannen van toepassing op het plangebied.

1.13 verordeningen

niet van toepassing

1.14 eigendomsstructuur

Het bestaande bedrijventerrein is nagenoeg volledig benut en verkocht. Het uit te breiden gedeelte is in handen van één specifieke eigenaar. Deze gronden zijn in gebruik i.f.v. akkerbouw.

2 vergunningen

2.1 verkavelingsvergunning

Niet van toepassing

1 op vlaams niveau

1.1 RSV

In het RSV is Nieuwpoort op basis van totale tewerkstelling, industriële tewerkstelling en arbeidsbalans geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. Binnen de economische knooppunten wordt geopteerd om nieuwe economische activiteiten van regionaal belang te concentreren. Lokale bedrijventerreinen vangen de nieuwe en de te herlokaliseren lokaal verzorgende bedrijven op (stedelijke gebieden en kernen van het buitengebied).

1.2 afbakeningen - herbevestiging agrarische structuur

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2005 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Kust, Polders en Westhoek. De Vlaamse Regering keurde de herbevestiging van de agrarische structuur goed op 31 maart 2006.

Het volledige plangebied is gelegen binnen de afbakening (gebied 2).

2 op provinciaal niveau

2.1 PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6-03-2002.

De herziening van het PRS West-Vlaanderen werd goedgekeurd op 11-02-2014 met uitsluiting van de bepalingen inzake de normen voor sociale woningen op vergunningenniveau en op planniveau bij de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur.

De gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid

Nieuwpoort wordt geselecteerd als specifiek economisch knooppunt buiten de stedelijke gebieden. Specifiek wordt vermeld dat in het specifieke economische knooppunt Nieuwpoort er niet alleen ruimte is voor kerngebonden activiteiten maar ook voor lokale bedrijven en voor kleinschalige havengebonden bedrijvigheid (toerisme en visserij). De dualiteit tussen industriële en toeristische ontwikkeling moet uitdrukkelijk in rekening gebracht worden: de bedrijvigheid mag het toerisme niet hypothekeren; een extra stimulering van het aanbodbeleid voor andere activiteiten is er niet gewenst.

Voor de mogelijke lokale bedrijventerreinen in de hoofddorpen van de gemeenten die slechts gedeeltelijk behoren tot de stedelijke gebieden evenals van de hoofddorpen in de gemeenten die aangewezen zijn als specifieke economische knooppunten, wordt verwezen naar de nederzettingsstructuur.

Gebiedsgericht:

- Nieuwpoort – bad wordt geselecteerd als woonkern, m.a.w. de mogelijkheid voor lokale bedrijvigheid is enkel mogelijk in verwevenheid met het wonen.
- Nieuwpoort wordt geselecteerd als hoofddorp, d.w.z. een lokaal bedrijventerrein van 5 ha in verwevenheid van wonen met mogelijkheid tot uitbreiding tijdens de planperiode mits een motivatie in een gemeentelijke behoeftestudie.

Wanneer gemeenten nieuwe bedrijventerreinen willen aanleggen, dan moet de behoefte daaraan aangetoond worden. Voor lokale bedrijventerreinen komt dit aspect aan bod in gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. Wanneer de behoefte aangetoond wordt, kunnen lokale bedrijventerreinen worden aangelegd in de economische knooppunten geselecteerd in het RSV en in de hoofddorpen geselecteerd in het PRS-WV. De behoeftebevestiging moet getoetst worden aan de indicatieve gegevens die voorkomen in het PRS-WV. Indien er tekorten vastgesteld worden, dan kan het provinciaal reservepakket bedrijventerreinen in aanmerking komen.

Economisch:

In het verdelingsmechanisme voor nieuwe bedrijventerreinen werd een reservepakket afgezonderd dat kan inspelen op bijkomende economische dynamiek. Dit reservepakket kan zowel voor lokale als voor regionale bedrijventerreinen ingezet worden en kan in aanmerking komen wanneer een gemeentelijk aanbod aan bedrijventerreinen ontoereikend is wegens de volgende redenen:

- De economische dynamiek is sterker dan verwacht

- Er is een extra ruimtevraag naar bedrijventerreinen: voor oprichting van een specifiek bedrijventerrein, voor opvang van herlokalisatie van zonevreemde bedrijven
- De voorraad beschikbare bedrijventerreinen (bouwrijp en nog uit te rusten) raakt op en is kleiner dan de ijzeren voorraad.

3 op gemeentelijk niveau

3.1 GRS

Onderhavig planopzet is in uitvoering van het GRS:

Richtinggevend gedeelte, p. 78

- Een zoekzone voor de toekomstige uitbreiding van de KMO-zone Noord de Noordvaart, voor lokale bedrijvigheid afkomstig uit Nieuwpoort.

Uit de cijfers van het informatief gedeelte blijkt dat de behoefte het aanbod aan bedrijventerreinen overstijgt. Alle beschouwingen indachtig is een uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein met ongeveer 4,5 ha netto ruimschoots te verantwoorden. Het is de bedoeling om het lokale bedrijventerrein op een gebundelde wijze uit te breiden. Een aansluiting op het bestaande bedrijventerrein vormt ruimtelijk de meest logische oplossing. Door een koppeling kan gebruik gemaakt worden van de bestaande infrastructuur en de ontsluiting via de N356 en de Zesde Liniestraat zonder de kern van Nieuwpoort-stad of Ramskapelle te belasten. Er zal wel een brede bufferzone moeten voorzien worden op de grenzen, zowel naar het agrarisch gebied als naar het stedelijk gebied. Deze randafwerking dient daarbij te dienen als waterbuffering voor de bijkomende verhardingen, binnen het te ontwikkelen gebied dient ook buffering voor water te worden voorzien. In het kader



Kaart: gewenste structuur bedrijvigheid, GRS Nieuwpoort

van de vorige uitbreiding werden Europese subsidies verkregen voor de aanleg van een degelijke buffer ten aanzien van de Noordvaart. Bij de uitbreiding dient deze buffer dan ook te worden doorgetrokken.

Het huidige bedrijventerrein wordt in zuidelijke richting ruimtelijk begrensd door de Noordvaart, in het westen door het kanaal Veurne-Ambacht, in het noorden door het (militaire) kerkhof. Volgende mogelijke opties voor verdere uitbreiding zijn te voorzien:

- Uitbreiding ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein.

Het huidige bodemgebruik is momenteel landbouw. Het sluit aan bij het bestaande bedrijventerrein en veroorzaakt geen hinder voor de woonomgeving. In het gebied bevinden zich geen biologisch waardevolle gebieden, noch relictozones. Omwille van de fysiek harde grens van de vaart Noord de Noordvaart, wordt er niet geopteerd om zuidelijk uit te breiden. De Noordvaart werd immers in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd als natuurverbindingsgebied (natte ecologische infrastructuur) en landschappelijk structurerend element.

- Beperkte uitbreiding ten noorden van het bestaande bedrijventerrein, nl. het gedeelte ingesloten tussen het kerkhof en de Kasteelstraat. Het sluit zuidelijk aan bij het bestaande bedrijventerrein en tast geen waardevolle open ruimtestructuren aan. Het gebied kent een goede ontsluiting en vormt geen hinder voor de woonomgeving. Het gebied wordt echter reeds in het prup 'Veurne Ambachtvaart' opgenomen in een zone voor herlokalisatie regionale bedrijvigheid (zie hoger) en kan bijgevolg niet in functie staan van lokale bedrijvigheid.

- Uitbreiding naar het oosten toe:
 - Het sluit compact aan bij het bestaande bedrijventerrein.
 - Het sluit compact aan bij bestaande bebouwing – of activiteitenconcentraties, nl. de residentiële en recreatieve activiteiten van de bestaande camping en de kleinere woonkern Sint - Joris.
 - Het gebied is naar ontsluiting toe optimaal gelegen.

■ **Aandacht voor de landschappelijke integratie van de bestaande en toekomstige KMO-zone**

Belangrijk bij de bestaande en toekomstige KMO-zone is landschappelijke integratie in de open ruimte en de relatie met de aanpalende stedelijke bebouwing. Het zicht vanuit de open ruimte op de industriële bebouwing dient minimaal te zijn, het creëren van een groene bufferstrook met streekeigen beplanting is hier noodzakelijk. Dit is reeds opgenomen in het inrichtingsplan van Noord de Noordvaart uitbreiding die nagenoeg volledig ontwikkeld is. Ook ten opzichte van de bestaande of toekomstige woonomgeving (zuidelijke gordel Nieuwpoort - stad en St.-Joris) dient de KMO – zone ingekleed worden. Bij het opmaken van een beeldkwaliteitsplan voor de zuidelijke gordel van Nieuwpoort - stad werd gewezen op de kwaliteiten, de knelpunten, de differentiaties en de te nemen maatregelen.

■ **Herlokalisatie van het gemeentelijk stadsmagazijn, richtinggevend gedeelte p. 78.**

Het stadsmagazijn kent geen uitbreidings – noch verdere ontwikkelingsmogelijkheden, gelet op de bestaande ruimtelijke context. Het gemeentelijk stadsmagazijn t.h.v. de Justus van Clichthovenlaan ligt

immers middenin een residentiële woonwijk. Met de plannen die er momenteel gaande zijn voor de sanering en de reconversie van de achterliggende vervuilde gronden van de Swartefabriek (het plannen van één – en meergezinswoningen ten behoeve van residentiële en tweede verblijven) is de ruimtelijke context totaal achterhaald en is een herlocalisatie op termijn dan ook wenselijk. De gronden die in eigendom zijn van de stad dienen dan ook voorbehouden te worden voor betaalbare en/of sociale huisvesting. Tot zolang kan het gemeentelijk stadsmagazijn ter plaatse gehandhaafd worden. De bedoeling is om het stadsmagazijn op termijn te herlocaliseren naar het KMO-terrein Noord de Noordvaart, naast het containerpark, eventueel gebundeld met de gebouwen van de Technische Dienst, momenteel t.h.v. de Willem De Rooiaan (nader te onderzoeken).

Bindend gedeelte, p. 9

- Nederzettingsstructuur en bedrijvigheid
 - Selecties
 - zoekzone voor de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein: in oostelijke richting, mits landschappelijke integratie.
 - Te nemen maatregelen en acties
 - Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de uitbreiding van het ambachtelijk bedrijventerrein 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 voor de bestaande, te herlocaliseren bedrijven.

RAMING VAN DE BEHOEFTE

1 i.f.v. lokaal bedrijventerrein

(cf. GRS, informatief gedeelte, p. 111)

De bijkomende behoefte naar lokale bedrijventerreinen wordt enerzijds berekend op basis van extrapolatie van de toename aan bedrijfsgrond over de laatste 20 jaar en anderzijds op basis van de acute vraag naar bedrijfsgrond van bedrijven, gecombineerd met bedrijven die zich op termijn dienen te herlocaliseren:

- Op basis van extrapolatie van de toename aan bedrijfsgrond:
De oppervlakte aan ambacht, industrie en opslag is tussen 1980 en 2005 met 23 ha toegenomen. Dit betekent een toename van 0,9 ha per jaar. Als we dat extrapoleren naar een planperiode van 5 jaar betekent dit een bijkomende behoefte van ± 4,5 ha.
- Op basis van de acute vraag naar bedrijfsgrond (wachlijsten WVI):
 - Een beter beeld van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen wordt gevormd op basis van de vraag naar bedrijfsgrond, aan de hand van de gegevens van de terreinbeheerder Noord de Noordvaart uitbreiding.
De infrastructurele uitrusting van het terrein Noord de Noordvaart uitbreiding werd voltooid in 2003. Het terrein biedt 6,23 ha nuttige oppervlakte, daarvan is nu alles toegekend, behoudens 1,7 ha die in optie werd genomen door de firma Braet en die nu werd vrijgegeven.
 - Volgens de gegevens hebben zich voor de invulling van het bedrijventerrein Noord de

Noordvaart in totaal 131 kandidaat-kopers zich aangeboden bij WVI, afdeling economische expansie.

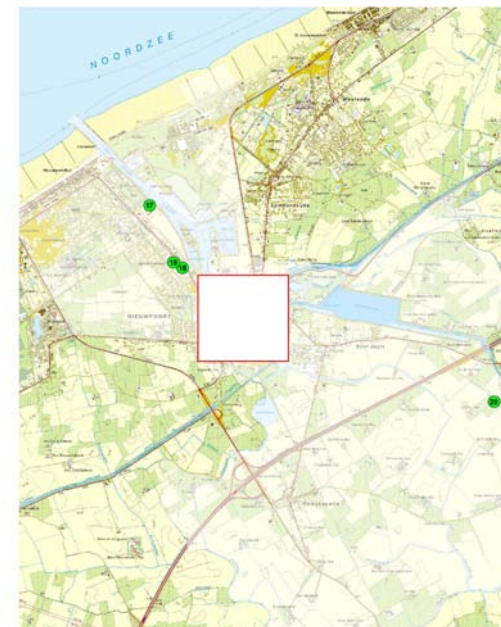
- Hiervan hebben 78 bedrijven effectief de vragenlijst ingevuld om te worden opgenomen binnen het bedrijventerrein. Slechts voor 16 bedrijven was er plaats, waardoor 62 bedrijven geen invulling gekregen hebben.
- Indien van deze 62 overgebleven bedrijven een selectie wordt gemaakt op basis van grootte (< 5000 m²) en op basis van afkomst (enkel afkomstig uit Nieuwpoort), komt dit neer op ongeveer 20 bedrijven, goed voor ± 5,2 ha.
- Voor de herlokalisatie van het regionale bouwbedrijf Braet NV was er nog extra oppervlakte nodig van 1,7 ha. De provincie heeft hiervoor een PRUP opgemaakt voor de realisatie van een regionaal bedrijventerrein aan de Kasteelstraat. Afwachterend op zekerheid hieromtrent had de Firma Braet een optie genomen om zich te vestigen op het lokale bedrijventerrein, deze optie is dus ondertussen vervallen. Dit perceel werd verdeeld over verschillende bedrijven.
- **Op basis van de vragenlijst komt men bijgevolg op een resterende bijkomende netto-behoefte uit van 3,5 ha.** (5,2 ha – 1,7 ha).
- Worden de bedrijven buiten Nieuwpoort, maar in de onmiddellijke omgeving hiervan, meegerekend (Oostduinkerke, Middelkerke, Lombardsyde, Koksijde, Diksmuide) dan komt men aan een bijkomende behoefte van 27 bedrijven, goed voor ± 5,9 ha.

Een uitbreiding van het bestaande lokale bedrijventerrein valt in die optiek dan ook te verantwoorden. Verder moeten nieuw startende lokale bedrijven de kans krijgen om zich in Nieuwpoort te kunnen vestigen.

- Bedrijven die zich op termijn dienen te herlocaliseren:
 - Het is ook ruimtelijk wenselijk om bepaalde activiteiten te herlocaliseren, o.a. de bedrijven gelegen in de zuidelijke gordel van Nieuwpoortstad en ter hoogte van de ambachtelijke zone aan de Kaai. **Op basis van deze gegevens komt men aan een 0,9 ha** (de bedrijvigheid op het eilandje wordt hierbij niet meegerekend, daar deze gedeeltelijk gecompenseerd worden in het prup Veurne Ambacht).
- Andere :
 - Indien de uitbreiding van de jachthaven op de rechteroever een feit wordt zal er ook een oplossing dienen gezocht te worden voor de bedrijven gelegen in deze jachthaven zone. Deze zone is immers bestemd voor de uitbouw van het jachthavendok en de hiermee in relatie staande activiteiten. Dit zijn zowel botenparking, jachthavengebonden bedrijven en onthaal-, recreatie-, verblijfs- en woonaccommodatie met ontmoetingsruimten.
 - Het KMO terrein tussen het kanaal Nieuwpoort – Duinkerke en de Veurne Ambacht wordt omgevormd tot groene zone. Deze bedrijfsgronden (ongeveer 1,6 ha) worden gedeeltelijk gecompenseerd door het Prup Veurne – ambachtvaart.

Te herlocaliseren bedrijven (op korte of lange termijn)(zie kaart)

Activiteit	Ligging	Huidige ruimte	Bestemming gronden
1. Opslag gasflessen	Houtboeistraat	225 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
2. Metaalconstructiewerkplaats	Handelskaai	779 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
3. Yachtwerf	Handelskaai	462 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
4. Herstel pleziervaartuigen	Handelskaai	406 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
5. Visverwerkend bedrijf	Houtboeistraat	510 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
6. Visverwerkend bedrijf	Houtboeistraat	513 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
7. Metaalbewerkplaats	Houtboeistraat	1028 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
8. Metaalbewerkplaats	Houtboeistraat	1039 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
9. Verwerking van autobanden	Koolboeistraat	575 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
10. Zoutopslag	P. Deswartelaan	6359 m ²	Parkgebied (prup Veurne Ambacht)
11. Opslag bouwmaterialen	P. Deswartelaan		Parkgebied (prup Veurne Ambacht)
12. Aannemersbedrijf	P. Deswartelaan / W. De Roolaan	2509 m ²	Woonzone (gewestplan)
13. Opslag bouwmaterialen	P. Deswartelaan	6525 m ²	Parkgebied (prup Veurne – Ambacht)
14. Schrijnwerkerij	P. Deswartelaan	1130 m ²	Parkgebied (prup Veurne – Ambacht)
15. Bouwstoffenbedrijf	P. Deswartelaan	3838 m ²	Parkgebied (prup Veurne – Ambacht)
16. Opslag van bouwmaterialen	P. Deswartelaan	4933 m ²	Parkgebied (prup Veurne – Ambacht)
17. Booterstelplaats	Louisweg	1616 m ²	Parkgebied (gewestplan)
18. Carrosserie werkplaats	Albert I laan	1098 m ²	Omvormen ambachtelijke bedrijvenzone in woonzone
19. Industriële bakkerij	Albert I laan	1178 m ²	Omvormen ambachtelijke bedrijvenzone in woonzone
20. Vrachtwagentransport 'De Trekvogel'	Schoorbakkestraat	1192 m ²	Agrarisch gebied (gewestplan)
Totaal		35915 m²	



■ globale conclusie

op basis van:

- de wachtlijsten van WVI met betrekking tot het bedrijventerrein Noord de Noordvaart – uitbreiding, kan men een bijkomende behoefte aantonen van 3,5 ha, gebaseerd op bedrijven van Nieuwpoort zelf en beperkt in omvang (< 5000 m²).
- de bedrijvigheid die zich op termijn dient te herlocaliseren, nl. de ambachtelijke zone t.h.v. de Kaai en de zuidelijke gordel van Nieuwpoort stad (zie kaart te herlocaliseren bedrijvigheid): 0,9 ha.

bekomt men een netto-behoefte van ± 4,5 ha.

- **De hoofdpijler waarop de behoeftebepaling binnen het GRS is gebaseerd, is dus op basis van de wachtlijsten van de ontwikkeling van de uitbreiding Noord de Noordvaart.**
- **De tweede pijler baseert zich op de bedrijvigheid die zich op termijn dient te herlocaliseren. In het goedkeuringsbesluit van de provincie zijn op deze 2e pijler enkele randvoorwaarden gekoppeld, nl. dat, gezien de motivering, geen RUP kan worden opgemaakt zonder gelijktijdige planinitiatieven voor de bestaande te herlocaliseren bedrijven.**

Hierna volgt een overzicht op de bedrijvigheid (2e pijler) waarop het informatief gedeelte zich heeft gebaseerd (enkel het onderliggende gedeelte werd in rekening gebracht).

- De bedrijven 1 tot en met 9 bevinden zich ter hoogte van de Kaai, het potentieel scharnierpunt tussen Nieuwpoort stad en de haven. Bedoeling hiervan is om dit gegeven te laten evolueren naar een parkgebied + wonen/hotel functie. (totaal ± 5537 m²)
- De bedrijven 10 tot en met 16 bevinden zich ter hoogte van 'het eilandje', de zone ingesloten tussen de Veurne Ambacht en de Oude Veurnevaart, ten oosten van Nieuwpoort stad. Deze zone zal op termijn evolueren naar een openbare groene parkzone.
- Voor het bedrijf ter hoogte van de Louisweg was een BPA in opmaak (BPA Westdiep), doch dit bedrijf werd uitgesloten bij goedkeuring. Het is de bedoeling om dit bedrijf terug op te nemen in het ruimtelijk uitvoeringsplan, na de goedkeuring van het GRS.
- De bedrijven 18 en 19 bevinden zich in de ambachtelijke zone t.h.v. de Albert I – laan. (± 2276 m²)
Het is de bedoeling om hinderlijke bedrijven, die niet te vereenzelvigen zijn met een residentiële woonomgeving, op termijn te herlocaliseren. De optie werd in het GRS bijgevolg genomen om deze ambachtelijke zone te herbestemmen naar een bestemming die beter aanleunt met de woonbestemming.
- Het transportbedrijf nr. 20 is (± 1192 m²) vrij geïsoleerd gelegen in het agrarisch gebied, naar de grens toe met Middelkerke. Gelet op het sterk

mobilitéitsgenererende activiteit is herlocalisatie op termijn wenselijk.

Voor de bedrijven 1 t.e.m. 9, de bedrijven 10 t.e.m. 16 en de bedrijven 18 t.e.m. 19, is er een concrete bestemmingswijziging gepland en/of reeds gerealiseerd. Deze bedrijven staan borg voor 3 ha 05 a 98 ca. Samen met de overige bedrijven, met uitzondering van de bootherstelplaats waar het de bedoeling is om dit bedrijf in de mate van het mogelijke te behouden, wordt een totale oppervlakte van ± 3 ha 42 a 99 ca. bekomen. Indien hiervan de bedrijvigheid t.h.v. het eilandje niet wordt meegerekend (daar deze gedeeltelijk gecompenseerd worden binnen het prup Veurne Ambacht), dan bekomt men een totaal van ± **0 ha 90 a 05 ca.** **Voor deze bedrijven is, behoudens voor de Trekvogel, een concreet planningsinitiatief in opmaak of ingeschreven in het richtinggevend gedeelte van het GRS (zie verder).**

overzicht van de bedrijven, behorende tot pijler 2 van de behoefteeraming:

Aard activiteit	Adres	Oppervlakte	Gewestplan	(toekomstig) planinitiatief
1. Opslag gasflessen	Houtboestraat	225 m ²	KMO	<i>rup handelskaai</i>
2. Metaalconstructiewerkplaats	Handelskaai	779 m ²	KMO	
3. Yachtwerf	Handelskaai	462 m ²	KMO	
4. Herstel pleziervaartuigen	Handelskaai	406 m ²	KMO	
5. Visverwerkend bedrijf	Houtboestraat	510 m ²	KMO	
6. Visverwerkend bedrijf	Houtboestraat	513 m ²	KMO	
7. Metaalbewerkplaats	Houtboestraat	1028 m ²	KMO	
8. Metaalbewerkplaats	Houtboestraat	1039 m ²	KMO	
9. Verwerking van autobanden	Koolboestraat	575 m ²	KMO	
18. Carrosserie werkplaats	Albert I laan	1098 m ²	KMO	<i>Omvormen ambachtelijke bedrijvzone in woonzone in het rup Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan</i>
19. Industriële bakkerij	Albert I laan	1178 m ²	KMO	
20. Vrachtwagentransport 'De Trekvogel'	Schoorbakkestraat	1192 m ²	Agrarisch gebied)	<i>Uitdoofscenario binnen het GRS</i>
		9055 m²		

2 i.f.v. de technische diensten

Conform de bepalingen van het GRS, richtinggevend gedeelte is het de bedoeling om het gemeentelijk stadsmagazijn op termijn te herlocaliseren en alle diensten verspreid over Nieuwpoort, zoveel mogelijk te centraliseren.

2.1 herlocalisatie van de gemeentelijke stadsdiensten

Momenteel kent de stad een versnipperde structuur wat de opslagplaatsen van de technische diensten betreft. Op heden zijn op 10-tal locaties opslagplaatsen gelegen. Dit bemoeilijkt een efficiënte werking, het overzicht en het organiseren van de dienstverlening voor de stad.

Er zijn duidelijke tekorten vast te stellen, waaronder een werkomgeving voor de arbeiders en hun leidinggevendenden die niet meer conform zijn aan de huidige normen. Gezien de visie voor de verhuis al een kleine 10 jaar heerst, werden op heden ook geen grote investering gebeurd om dit te verbeteren.

Het stadsbestuur heeft recentelijk het pand gekocht in de Sebastiaanstraat nr. 1 grenzend aan de pastorijswoning en het stadhuis om hier een nieuw administratief centrum in te richten. Hierdoor zullen de bewoners voor de loketfuncties in de directe woonomgeving terecht komen.

Het is dus enkel de bedoeling om op het bedrijventerrein de technisch uitvoerende personeelsleden en hun directe leidinggevendenden te vestigen in het nieuwe technische centrum, er zullen geen loketfuncties georganiseerd worden.

Overzicht huidige stapelplaatsen

Locatie	Inhoud	Opp. (in m ²)	
		bebouwd	TOT beb+onb
<i>Loods Houtboeistraat 27</i>	opslag tafels en stoelen feestelijkheden, metsersdepot en werkplaats, opslag sportdienst, opslag zout en stalling huisvuilwagens, strandreiniger en tractor	1071	1071
<i>Loods Lambrecht, Koolboeistraat 5</i>	idem	1048	1667
<i>Oud Douanekantoor, Handelskaai 1</i>	stockeren van de uitdrijvingen	259	259
<i>Loods Blomme, naast Pieter Deswartelaan 6</i>	heksenmateriaal, chalets, kerststaltes, feestmateriaal	420	420
<i>Loods Vanden Bussche, Pelikaanstraat</i>	tribunewagens, kiosk, podiumelementen, feestmateriaal	335	335
<i>Depot Stationslaan, naast nr. 13</i>	depot bulkgoederen, containers		3833
<i>Garage Ysara boven</i>	heksenmateriaal, algemeen drukwerk Nieuwpoort	140	140
<i>Ondergrondse parkeergarage</i>	voorzieningen en handmaterieel dienst netheid	900	900
<i>Diverse kleine ruimtes</i>	stadshalle achterkant podium	15	
	Vismijn	15	
	Klokketoren	15	
	Villa Hurlebise	10	
<i>Stadsmagazijnen, J.V. Clichthovenstraat 42</i>	magazijn, openlucht stapelplaats, opslag bouwmaterialen, in beslagnames,...	1228	5978
<i>Werkplaats brandweer, Gasstraat 37</i>		135	170
		5591	14773m²

2.1.1 huidige stapelplaatsen

■ loods Houtboeistraat 27, loods Lambrecht, Koolboeistraat 5 en Douanekantoor

Het oude Douanekantoor op Handelskaai nr. 1 is in bouwvallige toestand. Hierdoor is het voorzien dat dit gebouw wordt gesloopt op korte termijn.



■ loods Blomme, Pieter Deswartelaan naast nr.6

De loods is gelegen binnen het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Veurne-Ambacht. Uiterlijk 2020 krijgt deze locatie de nabestemming 'stadsgroen' en moeten alle bedrijven geherlocaliseerd zijn. Deze loods wordt gehuurd wegens plaatsgebrek.



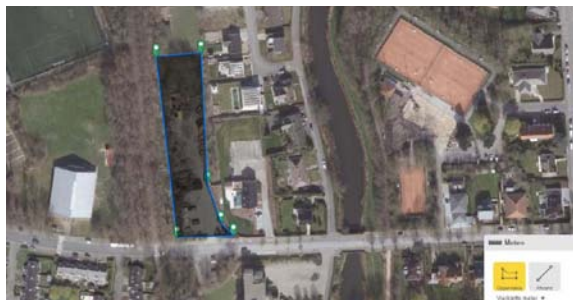
■ **loods Vanden Bussche, Pelikaanstraat in Oostduinkerke**

Deze loods wordt gehuurd wegens plaatsgebrek.



■ **depot Stationlaan, naast nr. 13**

Op deze locatie worden volkstuintjes aangelegd (voorjaar 2018), in de directe nabijheid van de kinderboerderij. Deze locatie werd tot op heden ook steeds gebruikt als opslagplaats.



■ **Ysara, Dienstweg Havengeul**



De personeelsleden die permanent in Nieuwpoort-bad werken (bv. straatvegers) hebben hun uitvalbasis op de kelderderdieping van het centrum Ysara. Wegens plaatsgebrek wordt de buitenruimte rondom het centrum Ysara ook als stockageplaats gebruikt. Gezien de toeristische omgeving, is dit geen esthetische meerwaarde. De personeelsrefter en verkleedruimtes in Ysara worden op termijn wel behouden.

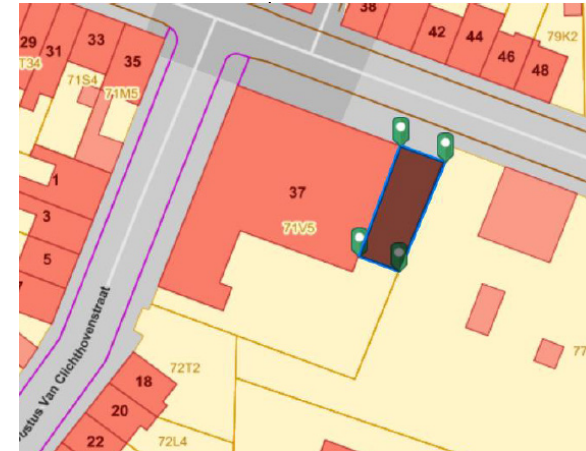
■ **stadsmagazijn, J.V.Clichthovenstraat nr. 42**



De stedelijke werkhuizen zijn gelegen midden in een woonwijk. Dit betekent o.a. een constant aan- en afrijden van dienstvoertuigen naar de stedelijke werkhuizen. Ook het magazijn is op deze locatie gevestigd,

waardoor leveranciers telkens door de woonstraten met hun leveringen moeten komen. Het hoeft geen betoog dat dergelijk gebouw hier niet op zijn plaats ligt.

■ **Werkplaats brandweer, gasstraat 37**



2.1.2 ruimtegebruik in de toekomst

■ visie ruimtegebruik binnen

De stad Nieuwpoort beoogt een duurzaam en gecentraliseerd ruimtegebruik in de toekomst. Hierbij wordt gestreefd naar een optimale indeling van de nieuwe loods. In het overzicht wordt per dienst weergegeven welke ruimte er minimum noodzakelijk is. Dit is volgens de huidige werkwijze en noden. Alle getallen zijn een inschatting op basis van op heden gekende gegevens en zijn dus een benadering van de oppervlakte die in de toekomst noodzakelijk is.

Burelen en vergaderzalen kunnen eventueel op een 2^{de} verdiep ingepland worden, alsook wordt het magazijn deels met een 2^{de} verdiep ingericht. Zoals op heden ook reeds het geval is zal ook de pallet storage in de hoogte opgevat zijn. Een gedeeltelijke afgesloten magazijnruimte wordt voorzien voor kostbare artikelen.

De stad Nieuwpoort hecht veel belang aan (integrale) veiligheid en welzijn, zowel voor het eigen personeel, de occasionele bezoekers als de werknemers betrokken bij de bouw van het nieuwe technisch centrum. Veiligheid vormt dan ook de rode draad doorheen dit project. Vanaf het concept tot lang na in gebruikname van het gebouw zijn onderhoudsvriendelijkheid, klimaat, ergonomisch en veilig werken, duurzaamheid en het milieu aandachtspunten.

Voor de werkplaatsen wordt de veiligheid als uitgangspunt gehanteerd. Op heden wordt de circulatiezone voor de stock als dagelijkse werkplaats van de schilders gebruikt voor het schilderen van het straatmeubilair wat resulteert in inefficiënte werkprocedures (occasioneel verplaatsen van geverfde zaken en oponthoud van de stockbeheerder). In de toekomst kan voor het

occasioneel bouwen van een groot decorstuk de circulatieruimte kortstondig aangewend worden maar voor de dagelijkse werken is een werkplaats voorzien. De stad is genoodzaakt om de nodige compartimentering te voorzien teneinde de schilders vb. geen houtstof op hun werk krijgen.

Gezien de stad Nieuwpoort volgens huidig organogram 80 werknemers tewerkstelt op de technische dienst moeten deze over voldoende sanitaire, was- en kleedruimte beschikken. In de zomermaanden wordt dit aangevuld met een aantal seizoenarbeiders.

De refter wordt opgevat als een polyvalente zone. Het reftergedeelte is multifunctioneel: de ruimte moet geschikt zijn voor presentaties, toolboxmeeting in het kader van veiligheid en preventie, ... Zij kan uitgerust worden met data-aansluitingen, een muziekinstallatie en beamer.

■ visie ruimtegebruik buiten

De buitenruimte wordt ook in verschillende deelzones opgedeeld. Een volledig overzicht wordt hierna weergegeven.

Bulkgoederen worden gestort in betonnen compartimentering zodat een nette indruk tov. de omgeving gecreëerd wordt.

Een groot deel zal ingericht worden als parking voor de dienstwagens en de personeelsleden. Waar niet wringende parkings ingericht worden voor personenwagens kan overwogen worden om met een waterdoorlatende verharding te werken. Het regenwater van de verharde buitenoppervlakte wordt afgeleid naar bewateringstanks die hergebruikt worden voor het bewateren van de beplanting.

Overdekte buitenparking, carports worden voorzien voor de vuilnisophaalwagens, strooimachines en andere speciale voertuigen.

Alles wordt volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening aangelegd.

Afdeling	Activiteit	l # machines	b ruimte	tot. Tot. (m ²)	Nodige Oppervlakte (in m ²)			TOT GESL	TOT OPEN	Totaal	
					GESLOTEN	OPEN	interne werkzone				
Groendienst	Plantstock: serre, tijdelijk plantbodem, allerhande Stapelruimte buiten: tijdelijk stockeren bloemen en planten, plantbakken stockage tuinbouwartikelen Droog Stapelruimte binnen: zaden, meststoffen op pallets, tuinbouwartikelen bloembakken, hangschalen en vensterbakken machinepark groenaanleg - onderhoud algemeen tuingereedschap + individueel (lockers) geventileerde ruimte sproeistoffen waterbekken voor planten, opvangwater koer	50 x	20 =	1000	1 000						
Totaal groendienst Alg. totaal	open / gesloten					200 200	50 50 240 150 5	64	1 495	464	1 959
Feestelijkheden - Evenementen	<i>Stapelruimte buiten:</i> 550 nadars, wijnvaten <i>Droge stapelruimte binnen:</i> materiaal reuzen-heksenfeesten allerlei wagens feestmateriaal; panelen, stoelen, tafels tribune en kiosk verkiezingsmateriaal chalets, tentjes,... <i>Interne werkzone:</i> voor de bouw van speciale grote decorstukken,...					200	900 900 100 50 30	350			
Totaal feestelijkheden Alg. totaal	open / gesloten								2 330	200	2 530
Wegenissen - elektriciens - mecaniek - klank en licht	<i>Stapelruimte buiten:</i> stock voor bouwmaterialen eigen aan de dienst tijdelijke stock aannemers stock herverkoop losse granulaten bulk <i>Droge stapelruimte binnen:</i> kerstversiering (afgesloten) klank en licht materiaal (afgesloten) <i>Interne werkzone:</i>						500 100 250 200	100 50	200		
Totaal wegenis - elektr. Alg. totaal	open / gesloten								350	1 050	1 400

Netheid - cargo									
	<i>Stapelruimte buiten:</i>								
	strandinfrastructuur,..								100
	depot voor 35 containers	25 st x	2,5 x	6					375
	werkzone (om uit te kunnen rijden)								800
	<i>Droge stapelruimte binnen:</i>								
	machinepark, handgereedschap						100		
Totaal netheid - cargo	open / gesloten							100	1 275
Alg. totaal									1 375
Signalisatie									
	<i>Stapelruimte buiten:</i>								
	borden,voeten,..								125
	<i>Droge stapelruimte binnen:</i>								
	verlichting diverse						25		
	interne werkzone						30		
Totaal signalisatie	open / gesloten							55	125
Alg. totaal									180
Uitleendienst									
	<i>Stapelruimte buiten:</i>								
	<i>Droge stapelruimte binnen:</i>								
	droge stapelruimte binnen								25
	Loket + shop						25		
	bezoekersparking						150		
Totaal signalisatie	open / gesloten								15
Alg. totaal								175	40
									215
Wagen - Machinepark									
	<i>Parkeeruimte buiten:</i>								
	grote wagens	3 x	3 x	8,3					75
	camionettes	21 x	2,6 x	6					328
	aanhangwagens	13 x	2,6 x	6					203
	dienstwagens	23 x	2,6 x	5					299
	wagens personeel	50 x	2,6 x	6					780
	<i>Parkeerruimte binnen (vorstvrij) :</i>								
	veegmachines 3, tankwagen 1st 2 x 6, machinepark,..	15 x	3 x	6,3		284			
	overdekte (afgesloten) fietsenstalling (50 st)	30 x	4						120
	interne wegenis					3 000			
Totaal wagen -machine	open / gesloten							3 284	1 804
Alg. totaal									5 088

Zoutopslag silo exterieur overdekt + interne wegeis (85m²)				200				200	
	overdekt met wegschuifkap	100 ton							20
Wasplaats									
	wasplaats	3 x	8	24					
	+ 2 containers waar ze rond kunnen met veegmachine	4 x	8	32				56	
									56
Opslag brandbare producten				25				25	
									25
Magazijn									
	<i>Droge stapelruimte binnen:</i>								
	alg. magazijn			700					
	ged. Inbeslagnames			100					
	stock vlaggen			30					
	palletstockage / grootverpakking			100					
	<i>interne werking</i>			130					
Totaal magazijn	open / gesloten						1 060	0	
Alg. totaal									1 060
Personeel									
	Sanitair M / V			45					
	refter			100					
	minikeuken met microgolf			15					
	was en kleedruimte	80 x	2 =	160					
	burelen en vergaderruimten + koffiehok			240					
	rustlokaal voor wachtdiensten			20					
	<i>interne werking</i>			90					
Totaal personeel	open / gesloten						670	0	
Alg. totaal									670
Administratie									
	Burelen technische dienst (enkel ploegbazen)		10 m ² /pp	315					
	onthaal loket - balie - shop	zie uitleendienst							
	interne werking			30					
	technische ruimte (verwarming, server, koeling,...)			80					
	archief			75					
Totaal administratie	open / gesloten						345	0	
Alg. totaal									345

Werkplaatsen							
	<i>Droge werkruimte binnen:</i>						
	schilder				50		
	schildercabine				10		
	lasser				25		
	schrijnwerkerij				200		
	elektriciteit				25		
	mechaniek				45		
	werkplaats metsers				30		
	<i>interne werkzone:</i>				90		
Totaal werkplaatsen	open / gesloten					475	0
Alg. totaal							475
Bufferruimte - groen							
	omtrek, buffer van 3 m	470 x	3 =		1 410		
	kan geparkeerd worden op de groenzone?						
Totaal werkplaatsen	open / gesloten					0	0
Alg. totaal							0
Alg. tot. Binnen						10 338,50	
	x factor 1,1 voor circulatie en binnenmuren					11 372,35	
Alg. tot. Buiten							5 239,10
Alg. Totaal							15 397,60
						GESL OPP.	OPEN OPP.
							TOTAAL

■ **globale conclusie**

Voor deze plannen heeft de gemeente bij benadering ± 1,5 ha nodig.

3 toetsing met de provincie

Op 15/09/2011 heeft er een informeel overleg plaats gehad tussen het gemeentebestuur en de provinciale planologische dienst inzake de conceptnota van onderhavige rup (zie bijlage). Hierin werden de grote krijtlijnen uiteengezet alsook de verdere motivering inzake behoefteeraming, zoals hiervoor gemotiveerd. Het provinciebestuur kan zich akkoord verklaren met onderhavig voorstel, inclusief de zone i.f.v. openbaar nut, doch blijft handhaven aan de goedkeuringsclausule binnen het GRS, zijnde dat het gemeentebestuur gelijktijdige planinitiatieven dient op te starten met betrekking tot de te herlokaliseren bedrijven, waarop de behoeftebepaling deels op was gebaseerd. Het gaat hier concreet over de 0,9 ha.

De planinitiatieven waarna de goedkeuringsclausule verwijst (zie ook GRS, informatief gedeelte p. 113) kan onderverdeeld worden onder :

- (I) twee ambachtelijke bedrijven t.h.v. de Albert I-laan. Ter hoogte van deze bedrijven is het rup Abert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan op-gemaakt en goedgekeurd (BS 23/03/2017). Hierbij werd de ambachtelijke bestemming volgens het gewestplan omgevormd naar residentiële woonzone / projectzone (= menging van wonen, diensten, detailhandel en horeca). Deze twee bedrijven hebben betrekking op 2276 m².
- (II) ± 5500 m² heeft betrekking op de ambachtelijke bedrijvigheid t.h.v. de Kaai. Voor deze zone is het planningsinitiatief onder rup 'handelskaai' in het voorjaar van 2017 opgestart en in opmaak. Hierbij opteert het stadsbestuur om, naast een herbestemming, tevens voldoende ruimtelijke randvoorwaarden te verankeren in het rup.

In functie van deze werkwijze dienen volgende stadia doorlopen te worden :

- Inventarisatie en analyse
 - Ruimtelijk programma/programma van eisen
 - Opstellen definitief programma van eisen
- Concept en visievorming
 - Ruimtelijke scenario's i.f.v. programma van eisen
 - Voorkeursscenario
- Ontwerp
 - Uitgewerkt scenario
 - Beleidsmatige aftoetsing => overleg met hogere overheden / stakeholders + akkoord
 - Ontwerpplan => vastleggen projectdefinitie
- Uitvoering
 - Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan
- Realisatie
 - Deelprojecten
 - Strategische projecten
 - Herlocalisatie
 - Ontwerpwedstrijden
 - ...
- **Verdere motivering, zie 4.3.1**

GEWENSTE STRUCTUUR | PLANOPZET

1 planologische ruil

Binnen het GRS is er duidelijk geopteerd om :

- uitbreiding te voorzien naar het oosten toe
- een bufferzone te voorzien tussen de bebouwing geënt op Brugsesteenweg en het ambachtelijk bedrijventerrein.

Gelet op de reeds genomen planningsinitiatieven (zie juridische structuur, aspect BPA's) en gelet op de visie binnen het GRS, wordt er geopteerd om een planologische ruil door te voeren. Meerbepaald een ruil tussen het resterende gebied ten noorden van het bestaande bedrijventerrein, welke de bestemming van industriegebied heeft volgens het gewestplan en het gebied ten oosten van het bedrijventerrein, welke de bestemming heeft van landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze zone behelst 8030 m². Het is de bedoeling om deze zone om te vormen naar agrarisch gebied, en de 0,8 ha industriegebied bij de KMO-zone toe te voegen.

De restruimte t.h.v. de Ramskapellestraat met huidige industriële bestemming kan bovendien, gelet op de realisatie van het bedrijventerrein met tussenliggende bufferzone, niet meer aantakken op het bestaande bedrijventerrein. Een kwalitatieve invulling i.f.v. bedrijvigheid is bijgevolg niet meer mogelijk. Door planologische ruil kan deze zone mee ingevuld worden in de uitbreidingszone van het bedrijventerrein.

De restzone kan na herbestemming mee integreren in het aanpalende landbouwgebied, welke voldoende groot is om nog een volwaardige landbouwfunctie te

kunnen garanderen en kan tevens fungeren als landschappelijk bufferend geheel naar het toeristische recreatief gegeven van het Spaarbekken en de woonomgeving Sint-Joris.

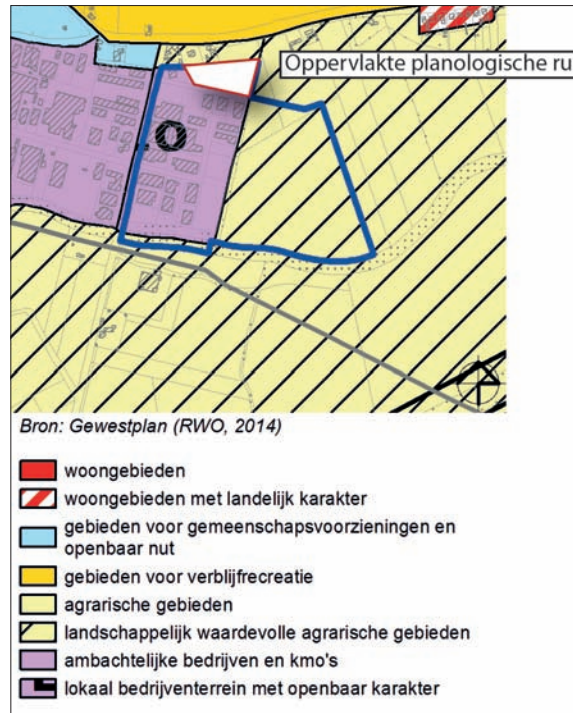
Het perceel welke paalt aan de Ramskapellestraat en noordelijk grenst aan het bedrijventerrein, maakt geen deel uit van de planologische ruil. De eigenaar van dit perceel wenst de ambachtelijke bestemming te behouden. Op dit perceel staat momenteel een bouwvallige leegstaande loods/stalling. Gezien dit perceel aansluit bij een uitgeruste weg kan de ambachtelijke bestemming verwezenlijkt worden. Een aansluiting met het bestaande bedrijventerrein waarbij de tussenliggende bufferzone verlegd wordt, is technisch - financieel niet realiseerbaar gezien o.a. waterafvoer en dergelijke zich in deze zone bevinden. Het perceel kan binnen het rup bijgevolg autonoom ontwikkeld worden.

2 Aspect ontsluiting

De nieuwe uitbreiding wordt ontsloten via de wege-nis van de bestaande bedrijventerrein, zodat er geen nieuwe conflictpunten op de gewestweg gecreëerd worden. Er wordt bijgevolg geen bijkomend kruispunt gecreëerd op de gewestweg, wat de gunstigste oplossing is voor de doorstroming en verkeersveiligheid van de bovenlokale Ramskapellestraat.

Bestaande ontsluiting

Het bestaande bedrijventerrein wordt via de N356 (Ramskapellestraat) en de N356a (Zesde Liniestraat) afgeleid naar de E40. Deze wegen zijn, volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan, geselecteerd als secundaire wegen type 2. De oostelijke uitbreiding zal aantakken op het bestaande bedrijventerrein en dezelfde ontsluiting kennen.



beschrijving kwaliteit van de huidige ontsluiting

Er zijn momenteel geen knelpunten aangaande de verkeersafwikkeling van het bestaande bedrijventerrein. Het bedrijventerrein sluit vlot aan op het hogere wegennet (E40) via de ontsluiting van de Ramskapellestraat en de zesde liniestraat zonder de kern van Nieuwpoort - Stad of Ramskapelle te belasten.

fietsroutes

Het jaagpad van het kanaal Veurne - Nieuwpoort - Plassendale is geselecteerd als fietssnelweg. Als bovenlokale functionele route zijn verder geselecteerd: de N367 (de Brugse Steenweg), de fietsverbinding Nieuwpoort-stad - Ramskapelle (spoorpad en verder via Ramskapellestraat).

Recent werd een deel van de gronden onteigend t.h.v. de Ramskapellestraat i.f.v. de realisatie van een dubbelrichting - fietspad. De halte van de Lijn, ter hoogte van het kruispunt met de Brugse Steenweg werd hierbij heraangelegd. Het dubbel fietspad loopt vanuit de Ramskapellestraat door via de Brugse Steenweg naar het centrum van Nieuwpoort stad.

bestaande ontsluiting van het openbaar vervoer :

Er is een bushalte t.h.v. het kruispunt Ramskapellestraat - Brugse Steenweg, buslijn 41 (Nieuwpoort - Diskmuide). Deze halte is op wandelafstand van het bestaande en uit te breiden bedrijventerrein.

Geraamde toename verkeer :

Op basis van de vermelde kencijfers wordt op lokale bedrijventerzones de hoogste verkeersintensiteit gegeneerd tijdens de avondspits. Dit dit geval betekent dit 95 pae/uur voor de avondspits, waarvan:

- 39 pae aankomsten
- 56 pae vertrekken.

Ter hoogte van de Ramskapellestraat (N356) wordt dit verkeer verdeeld over de 2 richtingen: richting E40/N355 en richting N367 (Brugse Steenweg). De verwachte toename is bijgevolg beperkt. Er worden geen verkeersproblemen verwacht.

In de voorschriften is opgenomen dat elk bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzorgingen, met een min. van 5 parkeerplaatsen per bedrijf. Er dienen minimaal 5 fietsstalplaatsen te worden aangelegd, ter bevordering van een duurzame verplaatsing. De parkeervoorzorgingen end. kunnen ook collectief worden aangelegd.

3 concepten

■ compact terrein met één hoofdontsluiting.

Het terrein is door zijn vorm zeer compact.

De ontsluiting van het te ontwikkelen gedeelte gebeurt via het bestaande bedrijventerrein door één centrale aantakking t.h.v. de Ambachtstraat, nl. een aantakking t.h.v. het bestaande containerpark. Hierbij is een lichte ombuiging van het tracé noodzakelijk daar de ligging van het containerpark een rechte verbinding onmogelijk maakt.

Doordat het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein aansluit op de interne wegenis van het bestaande terrein, ontstaan er geen nieuwe kruispunten t.h.v. het hogere wegennet. Om de inrichting van het terrein te optimaliseren, krijgt elk bedrijf slechts één in- en uitrit (behoudens hoekpercelen en mogelijkheid tot achterliggende ontsluiting).

■ duidelijke groenstructuur met specifieke inrichting inzake landschappelijke inkleding

Er wordt een buffer voorzien tussen het bedrijventerrein en de open ruimte. De mogelijkheid wordt open gelaten om de afwatering langsheen de buffer te voorzien en een verbinding te maken met de bestaande waterbuffering.

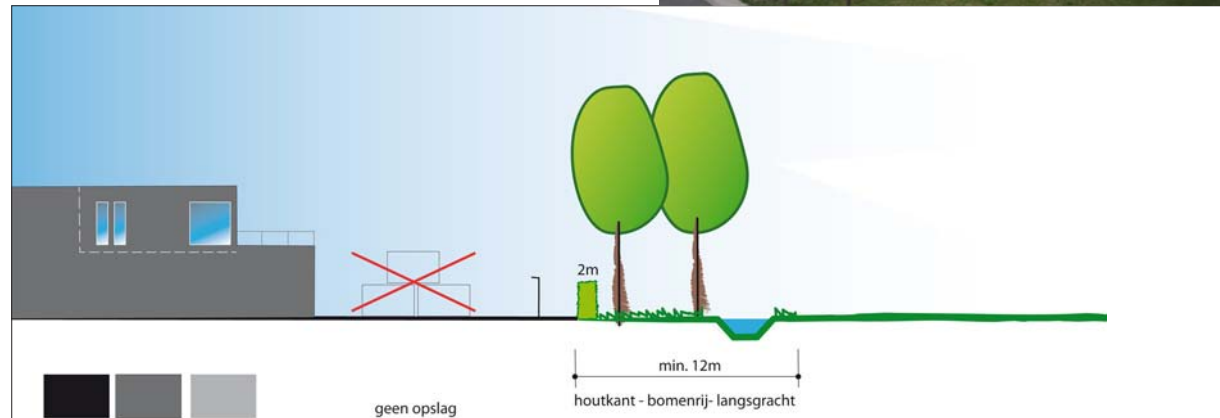
- De bufferzones van het bestaande terrein worden maximaal doorgetrokken. Dit wil concreet zeggen:
 - 20 meter ten zuiden, t.a.v. de Noordvaart
 - 10 meter ten noorden van het terrein
- De bufferzone ten oosten van het terrein dient min. 12 meter te bedragen
- Specifieke bepalingen worden opgenomen voor de bufferzone t.h.v. het noordelijke perceel, niet behorende tot het bedrijventerrein.

Bedoeling is om, ter hoogte van de nieuwe nog te ontwikkelen ambachtelijke zone, extra inspanningen te leveren om het bedrijventerrein kwalitatief in te kleden naar het open landschap toe.

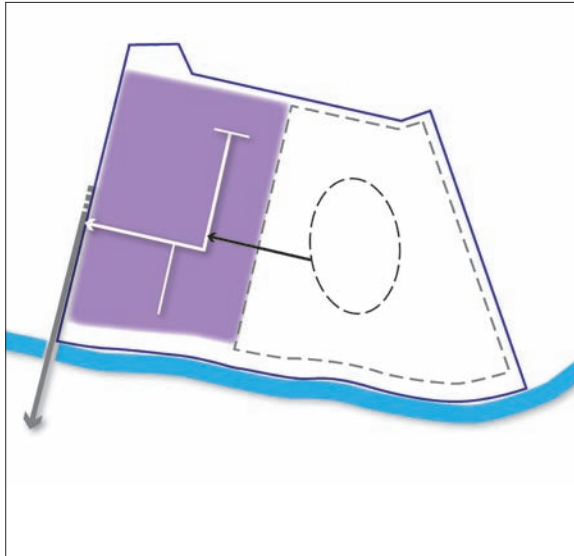
Volgende maatregelen worden bijgevolg verordend vastgelegd:

- geen visueel zichtbare stapeling toegelaten naar achteren toe, voor de bedrijven die palen aan de landschappelijke overgangszone
 - stapelen en opslag mag in geen geval het esthetische aspect van het achterliggende landschap schaden, de bedrijfsactiviteit zal daartoe preventief de passende maatregelen nemen;
- het stapelen van goederen in open lucht naar het open landschap toe is enkel toegelaten indien deze visueel is afgeschermd door muurgehelen die aansluiten of deel uitmaken van de architectuur van het bedrijfsgebouw. De stapelhoogte wordt beperkt tot een max. hoogte van 3,00m.

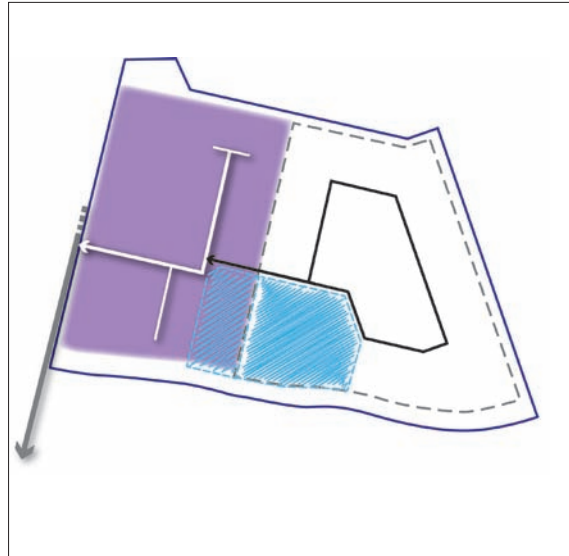
- sober kleur - en materiaalgebruik waaronder in hoofdzaak architectonisch zichtbeton (betonkleur - zie referentiefoto's) in combinatie met zwarte tinten.
- leefruimtes dienen zich maximaal te richten naar het open landschap toe, teneinde geen achterkanten te creëren.



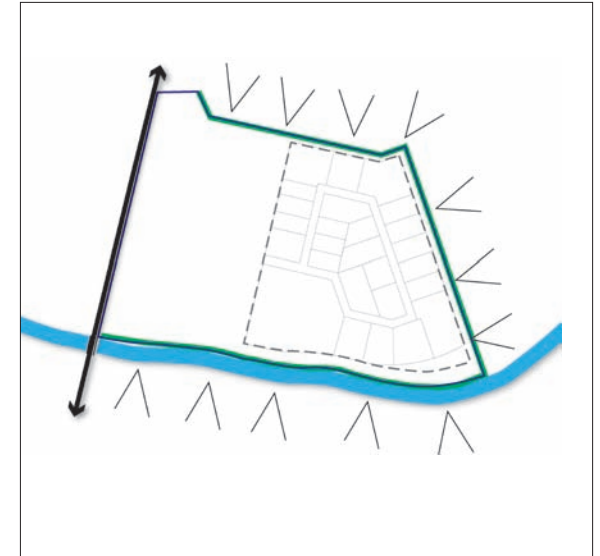
schets: voorbeeld inrichting bedrijvenzone t.h.v. oostelijke zonegrens



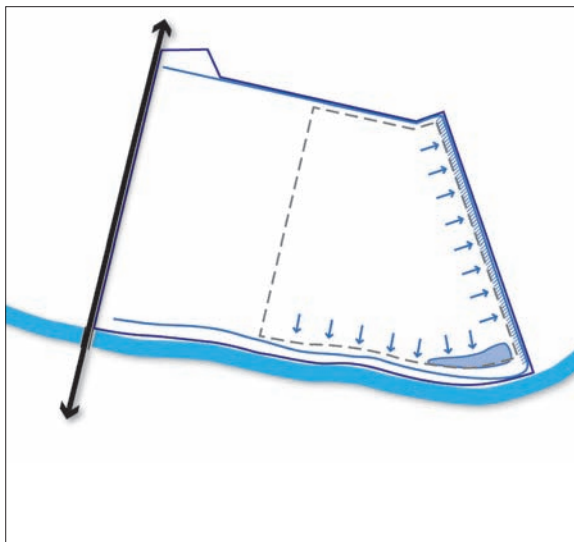
compact terrein met één hoofdontsluiting



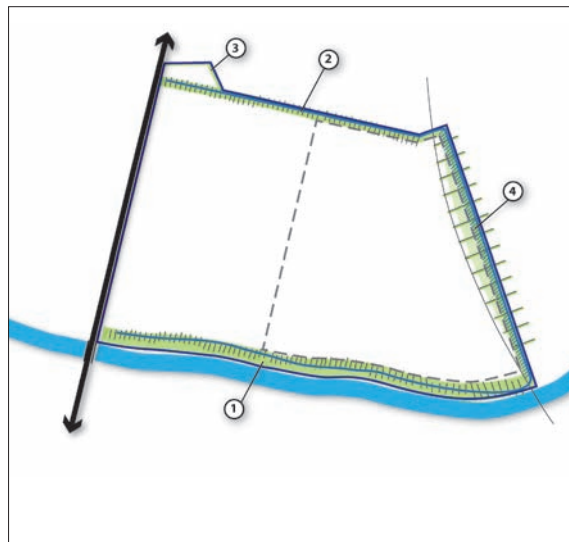
zone voor gemeenschapsvoorzieningen aansluitend met het gemeentelijk containerpark



concept landschappelijke inkleding



concept water met doortrekken van langsgracht rondom het bedrijventerrein



duidelijke groenstructuur, i.f.v. landschapsinkleding

Per bufferzone wordt volgende specifieke inrichting beoogd :

(1) bufferzone ten zuiden van het bedrijventerrein

- De bestaande bufferzone dient in zijn huidige vorm te worden doorgetrokken. Deze bestaat in hoofdzaak uit een grasland-vegetatie met maaibeheer met daarin solitaire Marilandica populieren van outochoon materiaal
- Langsheen de Noordvaart ligt een erfdiensbaarheidszone van 5 m (vanaf de oeverrand)

(2) bufferzone ten noorden van het bedrijventerrein

- De bestaande bufferzone dient in zijn huidige vorm te worden doorgetrokken. Deze bestaat in hoofdzaak uit een

graslandvegetatie met maaibeheer met daarin solitaire Marilandica populieren van outochtoon materiaal

(3) specifieke bepalingen voor het perceel met ■ - aanduiding :

- Gelet op de beperkte perceels grootte is de breedte van de aan te leggen bufferzone beperkt tot min :
 - 3 meter t.a.v. de noordelijke zonegrens, minimum onder de vorm van een streekeigen beplanting in haagvorm, in houtkant of in gemengde haag.
 - 5 meter t.a.v. de achterzonegrens

(4) bufferzone t.h.v. de oostelijke zonegrens

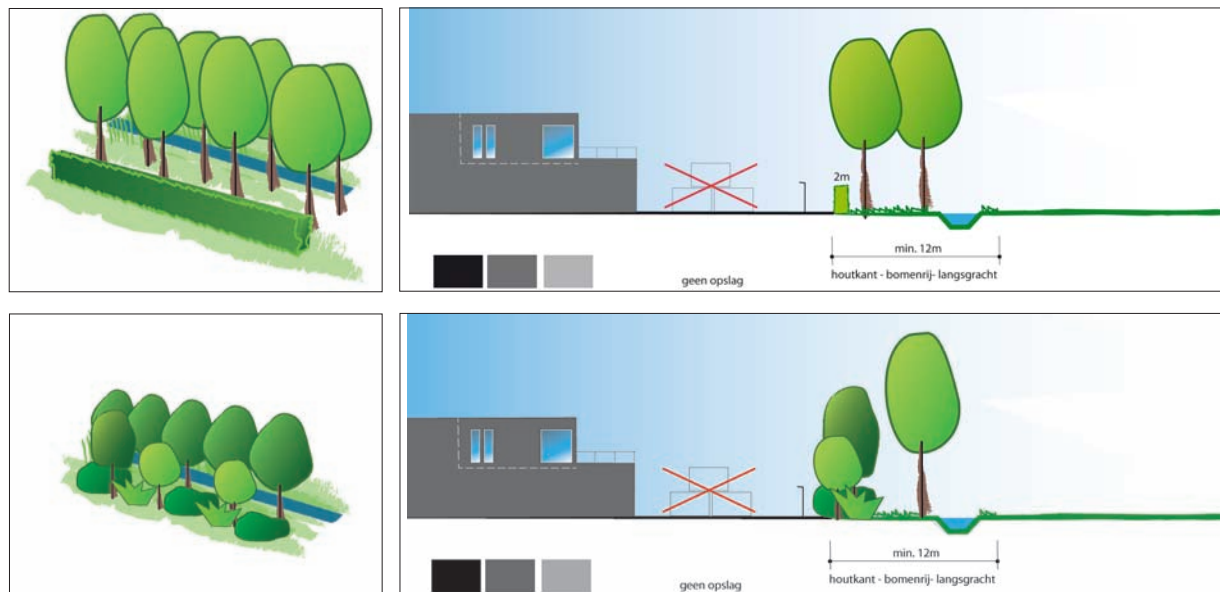
- combinatie van (1) (zie bovenste figuur, onder):
 - streekeigen uniforme haag, met een hoogte variërende tussen 1,80 en 2 meter.
 - dubbele streekeigen bomenrij in hoogstambomen, in combinatie met langsgracht.
- Bij de inrichting van de bufferzone kan gekozen worden voor een meer open bufferzone, waarbij maximaal ingespeeld wordt op het bestaande landschapskarakter van de omgeving, nl. het vrij open polderlandschap met lineaire hoogstammige beplanting. Hierbij is het dus niet de bedoeling om een gesloten bufferzone te creëren, maar een open en transparante overgangszone te ontwikkelen, de bufferzone is een landschapsversterkend element. De dubbele bomenrij dient niet hierbij niet als een dreef te worden aangelegd, de bomen kunnen op gevarieerde plaats van elkaar gepositioneerd worden.

Dit impliceert dat de bedrijfsgebouwen vrij visueel zichtbaar zijn vanuit het landschap, de relatie met het landschap dient dan ook maximaal te worden benut. Randvoorwaarden naar vormgeving, materiaalgebruik, stapeling, oriëntatie leefruimtes in de inrichtingsvoorschriften garanderen een kwalitatieve invulling.

- of combinatie van (2) (zie onderste figuur, onder):
 - streekeigen houtkant, gevarieerd aangelegd naar breedte, hoogte en soorten en met voldoende speelsheid
 - streekeigen enkele bomenrij in hoogstambomen, in combinatie met langsgracht

De combinatie van een houtkant en een enkele bomenrij genereren een iets meer gesloten bufferzone. De bomenrij dient te bestaan uit hoogstammen welke tevens refereert naar het open polderkarakter met lineaire boomaanplanten.

De bufferzone dient integraal uitgewerkt te worden volgens één concept.



Voorbeelden van streekeigen beplanting :

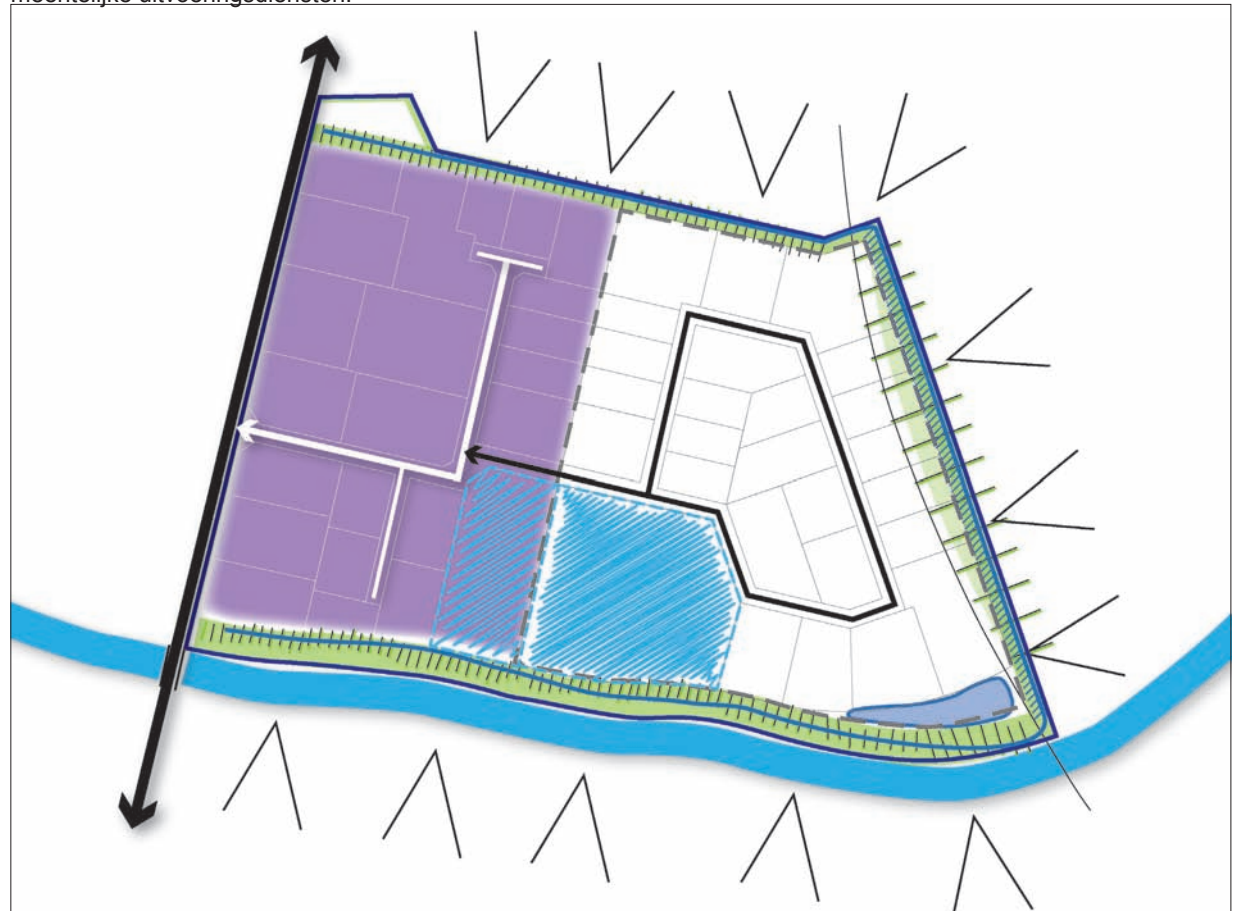
- streekeigen bomen : Zomerlinde, Winterlinde, zomereik, populier; enkel oude variëteiten zoals Marilandica, Regenerata, Robusta,...
- streekeigen Houtkant : Eénstijlige meidoorn, sleedoorn, Zwarte els, Schietwilg, kraakwilg,...
- streekeigen haag : Eénstijlige meidoorn, Zwarte els,...



■ **zone voor openbaar nut aansluitend met en in relatie met het bestaande containerpark**

Binnen de uitbreidingszone wordt 1,5 ha specifiek gezoneerd i.f.v. openbaar nut. Deze zone dient aan te sluiten bij het bestaande gemeentelijke containerpark, i.f.v. maximale bundeling.

Deze locatie dient voor de herlocalisatie en inrichting van de gemeentelijke diensten, zoals de verdere inrichting van het containerpark, technische diensten, opslag van goederen en materialen en andere gemeentelijke uitvoeringsdiensten.



4 principes van duurzaamheid

Op basis van het handboek 'duurzame kwaliteit voor bedrijventerreinen' zullen een aantal van de duurzaamheidsprincipes i.f.v. het bedrijventerrein worden geïmplementeerd. Het betreft o.m. om

- collectief gebruik van functies;
- stapelen van bedrijfsruimtes;
- intensief ruimtegebruik;
- aandacht voor beeldkwaliteit en bestaande structuur;
- beperken van hinder naar omliggende functies.

efficiënt ruimtegebruik

- collectief gebruik van bedrijfsfuncties:
Het betreft de samenwerking tussen verschillende bedrijven voor de aanschaf, het gebruik en het onderhoud van allerhande functies (administratie, parking,...). Deze mogelijkheid wordt voorzien binnen het rup.
- Naast gemeenschappelijke functies op een bepaald terrein wordt de mogelijkheid voorzien voor bedrijfsverzamelgebouwen. Er kan een bedrijfsperceel opgericht worden met een oppervlakte van maximaal 10000m².
- Stapelen van bedrijfsfuncties
Binnen het ontwerp is het niet noodzakelijk dat de bedrijven maar één bouwlaag hebben. Niet enkel in de hoogte maar ook in de diepte kunnen er voorzieningen worden gerealiseerd.
- Intensief ruimtegebruik:
Het is niet noodzakelijk dat elk bedrijf afzonderlijk en los van elkaar op een perceel wordt geplaatst. Het voorzien van koppelbouw wordt bij de uitgifte zoveel als mogelijk gestimuleerd om zuinig ruimtegebruik te stimuleren.

- De bedrijfswoning dient geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw.

duurzame mobiliteit

Efficiënt gebruik van transportmiddelen:
Binnen het ontwerp werd er reeds duidelijk gemaakt dat er gekozen werd voor een compacte ontsluiting aansluitend op het bestaande bedrijventerrein. Door de ligging van het terrein, is het mogelijk vrachtwagenvervoer toe te laten zonder overlast naar de omgeving toe. Er is enkel een compacte hoofdontsluiting, aansluitend op de bestaande ontsluiting.

fasering

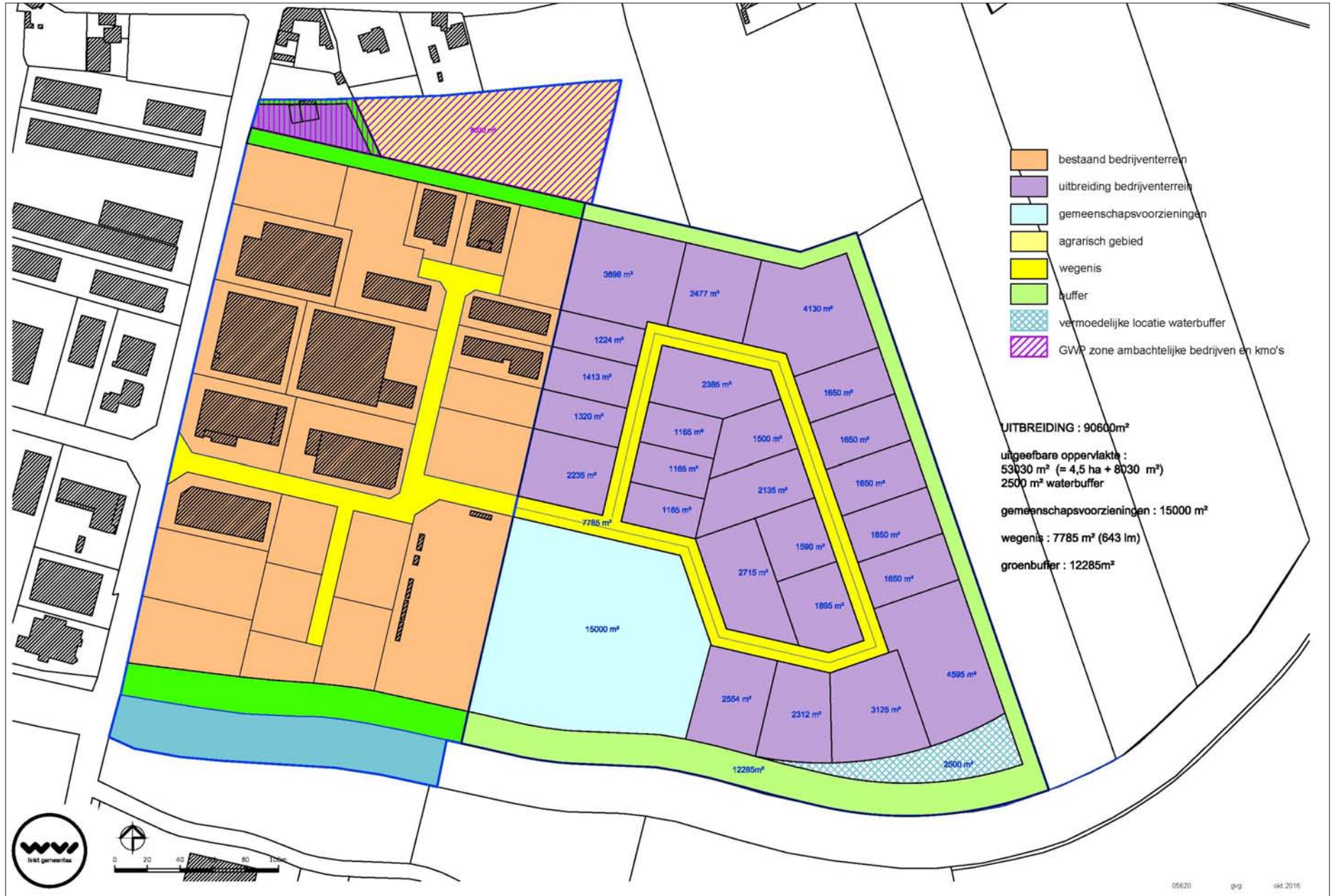
Het bedrijventerrein wordt in één fase gerealiseerd.

5 voorbeelden van inrichting | globale inrichtingsschets

Op basis van voorgaande concepten kan een inrichtingsschets gemaakt worden en wordt een voorstel van nadere uitwerking voorgesteld.

Volgende schets geeft een mogelijke invulling van het nieuw te ontwikkelen terrein, op basis hiervan worden de contouren en oppervlaktes van het rup uitgetekend:

- **oppervlakte uit te breiden bedrijventerrein :**
 - totale uitgeefbare oppervlakte percelen i.f.v. ambachtelijke bedrijvigheid (nieuw): ± 53030 m² , onderverdeeld naar
 - 4,5 ha (netto behoefte, cf. GRS)
 - 0.8 ha (planologische ruil)
 - wegenis (nieuw): ± 7785 m²
 - waterbuffer : ± 2500 m²
 - **totaal : ± 63315 m²**
- **gemeenschapsvoorzieningen : 15000 m²**



6 uitleg planopbouw | zonerings

■ artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid

Zone voor het bestaande bedrijventerrein en voor de zone i.f.v. uitbreiding. Er is één ontsluiting mogelijk, deze heeft een indicatieve aanduiding voor openbare wegenis en kan verschuiven volgens de noodzakelijke diepte of configuratie van de bedrijfspercelen en i.f.v. van ontsluiting.

■ artikel 2: bufferzone

Rondom het bedrijventerrein wordt een bufferzone gerealiseerd zodat een landschappelijke overgang wordt gecreëerd naar de open ruimte. De bufferzone van het nieuw te ontwikkelen terrein gaat over in de bestaande bufferzone. Dit resulteert in

- 20 meter bufferzone t.h.v. Noord de Noordvaart
- 10 - 12 m meter bufferzone t.h.v. de noordelijke en oostelijke grens van het bedrijventerrein.
- de bestaande bufferzone t.h.v. de uiterst oostelijke grens bestaande terrein zal grotendeels terug worden opgenomen i.f.v. bedrijventerrein. Dit i.f.v. een compacte invulling en minimale inname open ruimte.

■ artikel 3: zone voor openbare wegenis met interne ontsluitingsfunctie

De bestaande wegenis blijft behouden, de dwarse aantakking dat momenteel nog privaat is, zal worden overgedragen naar openbaar domein.

■ artikel 4: zone i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

Deze zone is bestemd voor voorzieningen i.f.v. openbaar nut en gemeentelijke diensten. De oppervlakte van deze zone is 1,5 hectare en kan niet in functie staan van artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid.

De zonegrenzen zijn flexibel en kunnen fluctueren afhankelijk van ontsluiting en configuratie van het bedrijventerrein. Deze zone dient in verbinding te staan met en aan te sluiten op het bestaande containerpark.

■ artikel 5: zone voor waterloop

Een beperkte zone t.h.v. de Noordvaart wordt opgenomen binnen de zone 'zone voor waterwegen'. Dit is het enige deel waarvoor het oude BPA Noord de Noordvaart-Uitbreiding, goedgekeurd bij MB dd. 15/01/1998 van kracht bleef.

Door deze zone op te nemen wordt het oude BPA niet meer van toepassing.

■ artikel 6: agrarisch gebied

Het betreft de zone welke deel uitmaakt van de planologische ruil en welke een herbestemming krijgt van ambachtelijke zone naar agrarisch gebied.

■ algemeen: aanduiding fietspad

Ter hoogte van de Ramskapellestraat is de aanleg van een fietspad recent uitgevoerd (aangeduid op het grafische plan). In het recente verleden werden gronden t.h.v. het bedrijventerrein hierdoor aangekocht i.f.v. de realisatie van het fietspad. Het rup volgt evenwel de oude perceelscontour waarbij de zone rond het fietspad binnen plangebied in overdruk wordt aangeduid, zodat het onderliggend RUP volledig wordt opgeheven.

TOETSING

1 watertoets

- het RUP is niet gelegen in een 'effectief overstromingsgevoelig gebied' en ook niet in een mogelijk overstromingsgebied.
- Het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type1).
- Het plangebied is gecategoriseerd als niet-infiltratiegevoelig gebied.
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

Zoals voorzien in het decreet op Integraal Waterbeheer werd het plangebied afgetoetst op de watergerelateerde aspecten. Hieronder wordt beschreven welke aspecten van het plan een effect kunnen hebben op het integrale water- en natuursysteem.

Het uit te breiden gedeelte heeft een oppervlakte van ± 9 ha. De vaststelling van het RUP en de daaruitvloeiende realisatie van een lokale bedrijvzone, zal een verhoging van de verharde oppervlakte meebrengen, waardoor er een impact zal bestaan op de vermindering van de infiltratie en een toename van de afstroming naar de oppervlaktewateren.

Niettemin is de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd. 01/10/2004 onverminderd van toepassing. Op basis hiervan zal het hemelwater in eerste instantie nuttig gebruikt worden, geïnfiltreerd worden of in laatste instantie gebufferd en vertraagd afgevoerd worden.

Bij concrete realisatie zal nagegaan worden wat de mogelijkheden zijn van infiltratie.

De belangrijke bouw- en verhardingsmogelijkheden via het RUP situeren zich in artikel 1 (zone voor lokale bedrijvigheid) en artikel 4 (zone i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen).

Binnen de algemene voorschriften van het RUP worden de nodige maatregelen getroffen ter compensatie van de goede waterhuishouding, waarbij de nadelige effecten op het waterbergend vermogen tot een minimum worden beperkt.

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij realisatie van bebouwing en/of verharding de volgende maatregelen genomen worden:

- De afvoer van het hemelwater op de daken van de gebouwen moeten worden opgevangen in voldoende gedimensioneerde reservoirs of worden opgevangen in bufferbekkens, teneinde het versneld afvoeren van hemelwater afkomstig van verhardingen tegen gaan.
- De reservoirs of bufferbekkens dienen voldoende uitgebreid te worden.
- Opvang, buffering en afvoer kan individueel of collectief georganiseerd worden.

Concrete berekening te voorziene buffervolume :

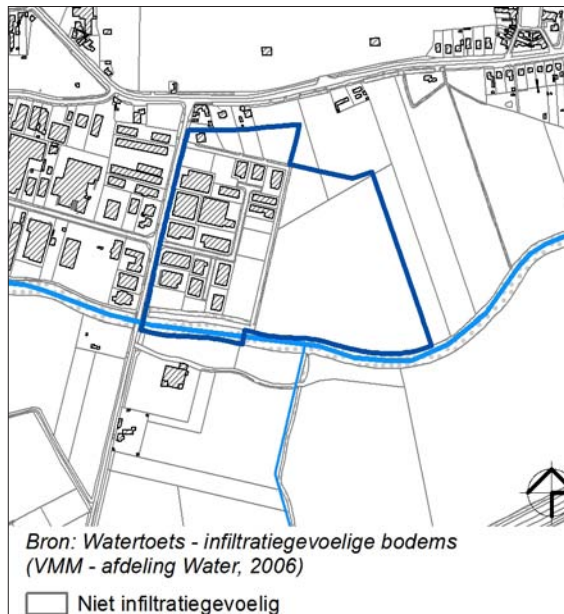
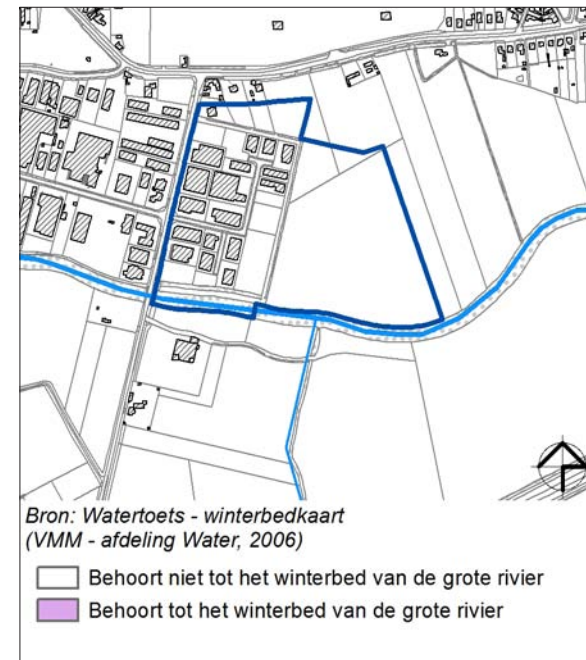
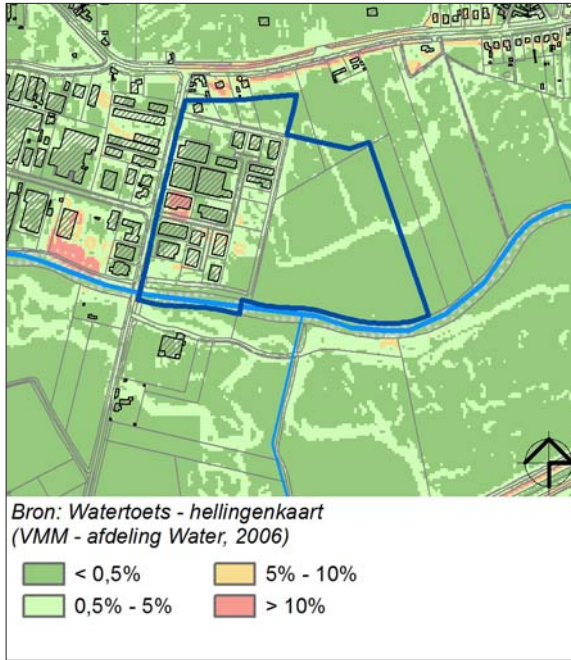
Er wordt ruimte voorzien voor de aanleg van een collectieve waterbuffer, alsook voor een kwalitatieve groene inrichting.

Het te bufferen volume bedraagt 330 m²/ha verharding, waarbij voor de verharding een oppervlakte in rekening gebracht wordt van de volledige wegenis alsook 90% van de netto percelen i.f.v. bedrijvigheid en openbaar nut.

Dit zal resulteren in een te bufferen volume van bij benadering 2500 m³.

Ervan uitgaande dat er 1 m boven grondwaterpeil kan gebufferd worden, zal een oppervlakte moeten voorzien worden van ± 2500 m².

Buffervolumes kunnen in elke bestemmingszone van onderhavig RUP worden voorzien, mits deze op een ruimtelijk interessante wijze geïntegreerd wordt in de desbetreffende zone en indien de eigenlijke functie van de bestemmingszone niet in het gedrang komt.



2 toetsing aan structuurplan

Onderhavig planopzet is in uitvoering van het GRS:

richtinggevend gedeelte, p. 78

- Een zoekzone voor de toekomstige uitbreiding van de KMO-zone Noord de Noordvaart, voor lokale bedrijvigheid afkomstig uit Nieuwpoort.
- Herlokalisatie van het gemeentelijk stadsmagazijn, richtinggevend gedeelte p. 78.

bindende bepalingen, p. 9

- nederzettingsstructuur en bedrijvigheid:
 - selecties: zoekzone voor de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein: in oostelijke richting, mits landschappelijke integratie
 - te nemen maatregelen en acties: opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de uitbreiding van het ambachtelijk bedrijventerrein Noord de Noordvaart.

3 trage wegtoets

Niet van toepassing

4 landbouwtoets

4.1 algemeen

Er werd een ruimtelijke visie op natuur, landbouw en bos opgesteld voor de regio Kust - Polders - Westhoek.

Het plangebied van het voorliggend RUP ligt in herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Conform de herziene

omzendbrief RO/2010/01 betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de gewestplannen kunnen gemeenten op basis van goedgekeurde structuurplannen binnen de herbevestigde agrarische gebieden, beperkte planningsinitiatieven nemen.

4.2 motivering

Het RUP is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Deze uitbreiding kadert binnen de visie waarbij het bedrijventerrein maximaal gebundeld wordt, ten voordele van compact ruimtegebruik en maximale benutting van bestaande infrastructuur en ontsluitingsmogelijkheden. Om een landschappelijke inkleding te krijgen t.o.v. de open ruimte dient een bufferzone te worden voorzien.

Om de lokale behoefte voor de gemeente Nieuwpoort op korte en middellange termijn te kunnen opvangen is, rekening houdend met het feit dat het nieuwe lokale bedrijventerrein maximaal dient te worden afgestemd op het hoofddorp Nieuwpoort-stad, in het GRS slechts één prioritaire locatie voorgesteld: nl. een uitbreiding t.h.v. het bestaand bedrijventerrein Noord de Noordvaart. De totale behoefte aan ruimte voor lokale bedrijventerreinen is geraamd op 4,5 ha netto. Deze behoefte kan volledig opgevangen worden binnen het plangebied van dit RUP.

Het huidige bedrijventerrein in Nieuwpoort is op vandaag nagenoeg volledig bezet.

Het RUP betreft een uitbreiding van het aanbod aan ruimte voor bedrijven in de stad Nieuwpoort.

- De locatie sluit aan op het bestaande bedrijventerrein.
- Door een koppeling kan gebruik gemaakt worden van de bestaande infrastructuur en de ontsluiting via de N356 en de Zesde Liniestraat zonder

de kern van Nieuwpoort-stad of Ramskapelle te belasten.

- Het gebied is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.
- Het gebied is niet gelegen binnen een natuurlijk waardevol gebied
- Bijzondere aandacht dient te gaan naar de landschappelijke overgang naar de oostelijke open ruimte toe en naar de vaart de Noordvaart.
- De locatie van het bedrijventerrein kadert binnen de visie waarbij bedrijventerreinen gebundeld worden, vermits de bedrijventerrein aansluit bij de bestaande bedrijventerrein.
- De hinder naar het wonen toe is tot een minimum beperkt.

4.3 onderzoek naar alternatieve locaties

In het GRS werd één locatie aangeduid voor bedrijvigheid. Er zijn geen andere locaties die in Nieuwpoort in aanmerking komen voor de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein of de inplanting van een nieuw bedrijventerrein.

Rekening houdend met de belangrijkste voorwaarde voor de lokalisatie van een lokaal bedrijventerrein (aansluitend bij het structuurondersteunend hoofddorp en/of een bestaand bedrijventerrein) is het gebied binnen dit RUP de enige valabele optie voor het realiseren van een lokaal bedrijventerrein. Voor het overige zijn er geen locaties beschikbaar buiten herbevestigd agrarisch gebied.

Het verder onderzoeken van alternatieve locaties is dus in deze overbodig.

4.4 impact op de ruimtelijke - functionele samenhang van de agrarische structuur

Ligging van het perceel:

- het perceel wordt begrensd door het bestaande bedrijventerrein enerzijds en door de open ruimte anderzijds.
- Door de buffering en het behoud van de Noordvaart als fysieke zuidelijke grens, wordt de samenhang behouden binnen de agrarische structuur en gaat de agrarische structuur niet versnipperen.
- Het perceel sluit aan bij het bedrijventerrein van Nieuwpoort en zorgt voor een overgang naar het open ruimte gebied.
- De zone voor uitbreiding bevindt zich nagenoeg integraal binnen herbevestigd agrarisch gebied en is in eigendom van één eigenaar.

De herbesteding doet geen afbreuk aan de ruimtelijke functionele samenhang van de agrarische structuur, het aangrenzende landbouwgebied kan blijven functioneren, alle landbouwzones blijven bereikbaar voor landbouwvoertuigen.

Door de compactheid van het terrein en het feit dat het gesitueerd is tussen reeds bestaande grenzen (infrastructuren) blijft de impact op de ruimtelijke-functionele samenhang van de agrarische structuur eerder beperkt.

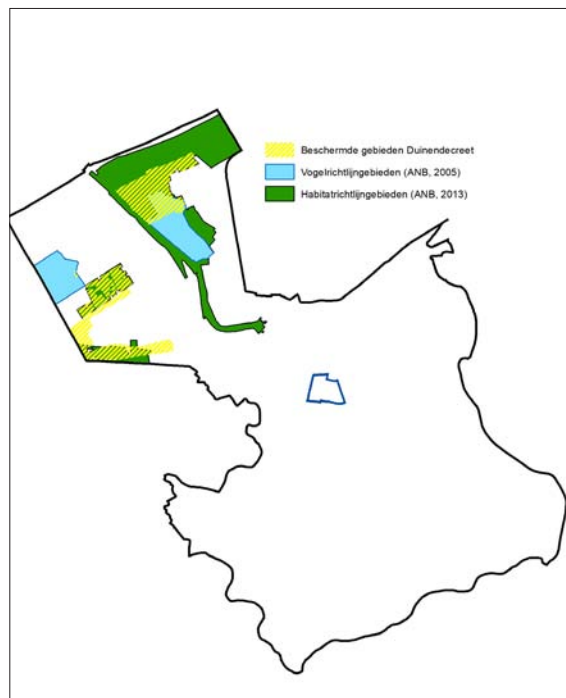
4.5 mogelijk flankerende maatregelen voor de landbouw

De uitbreidingszone voor het bedrijventerrein is momenteel grotendeels in gebruik als landbouwgebied, in eigendom van één eigenaar. De gronden zijn momenteel in gebruik door de dochter/schoonzoon als akkerland. Het gaat om delen van de volgende de percelen.

afdeling 3, sectie B, nrs 339 b (± 8 ha), 355 e ($\pm 0,7$ ha) en 357 b ($\pm 0,25$ ha).

Deze zone kan men beschouwen als verlies van landbouwareaal met een totale oppervlakte van $\pm 8,8$ ha. Er zijn geen gebieden van die grootorde in Nieuwpoort die in aanmerking komen voor compensatie (zie verder, onderzoek naar compensatiemogelijkheden HAG).

Binnen het plangebied is het onmogelijk een geschikt ruilgebied voor te stellen. Dit omdat de zones binnen het plangebied alleen bedrijvigheid (inclusief zone voor openbaar nut), openbare wegenis en de landschappelijke inkleding van het bedrijventerrein voorzien.

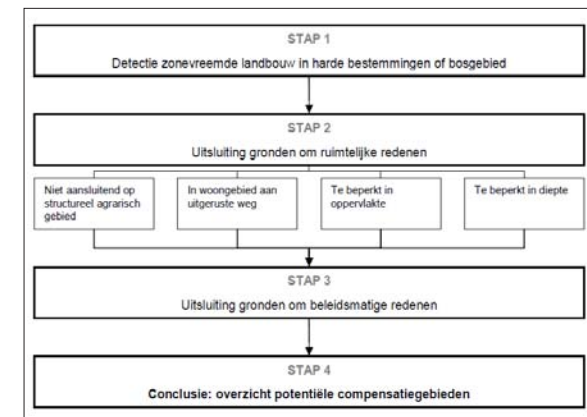


kaart: overzicht kwetsbare bestemmingen natuur (duinendecreet, habitat- en vogelrichtlijngebieden)

ONDERZOEK NAAR COMPENSATIEMOGELIJKHEDEN HAG

In de omzendbrief RO/2010/011 wordt aangegeven dat gemeentelijke planningsinitiatieven die een planologische wijziging van de beleidsmatig herbevestigde agrarische gebieden inhouden voldoende terughoudend beoordeeld zullen worden. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties worden opgenomen om het planologische evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij uit naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken (i.e. planologische ruil). Afwijken van dit uitgangspunt is enkel mogelijk mits uitdrukkelijke en grondige motivatie (bv. omdat het praktisch onmogelijk is een geschikt ruilgebied voor te stellen, omdat mogelijke ruilgronden reeds belast zijn met uitbatingsbeperkingen tengevolge maatregelen inzake natuurbeheer, omdat het om een plan gaat dat enkel gericht is op het zone-eigen maken van een bestaande vergunde zonevreemde toestand...).

Voor het onderzoek naar potentiële compensatiegebieden wordt onderstaande werkwijze gehanteerd.

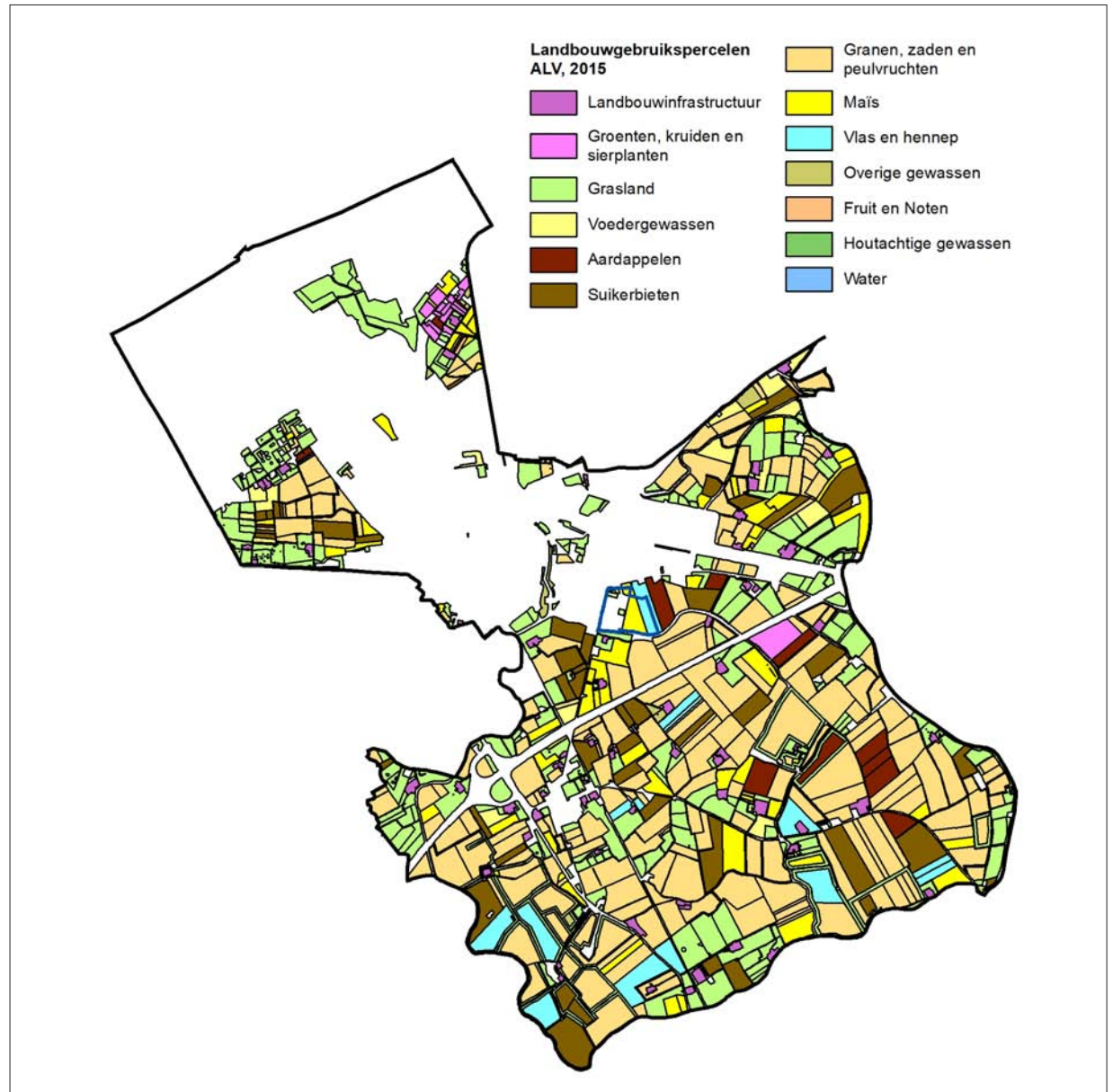


■ Stap 1: Detectie zonevreemde landbouw in harde bestemmingen

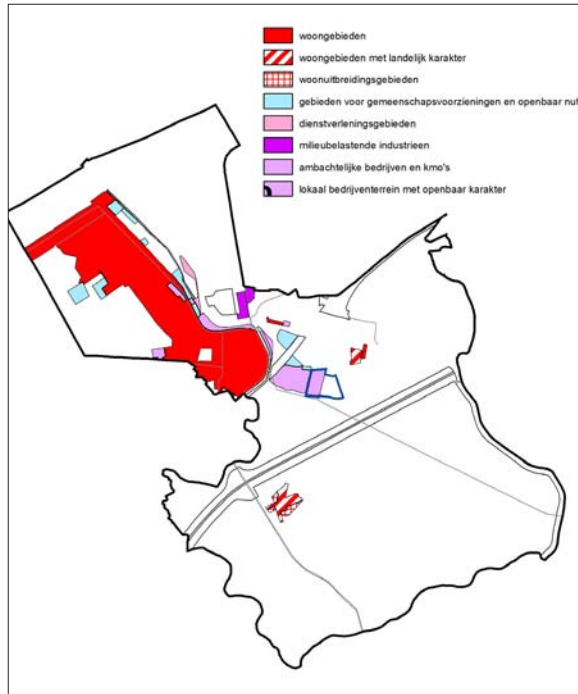
Om een beeld te verkrijgen van de zonevreemde landbouw binnen de gemeente Nieuwpoort wordt in GIS nagegaan waar zich landbouwgronden bevinden buiten agrarisch gebied. Dit wordt gedaan door de laag met landbouwgebruiksparcelen dd. 2015 (kaart 1) te plaatsen over de laag met geldende gewestplanbestemmingen (kaart 2) en te onderzoeken waar er overlappingsen zijn met andere bestemmingen dan agrarisch gebied.

In kader van dit onderzoek zijn in het bijzonder de overlappingsen met 'harde' bestemmingen (i.e. woongebied, industriegebied, etc.) relevant. Deze gebieden komen in aanmerking als compensatie van HAG. Compensatie in 'zachte' bestemmingen (bijv. in natuurgebied, parkgebied) is daarentegen niet aangewezen. Het is immers niet de bedoeling om de inname van landbouwareaal te compenseren ten koste van andere open ruimtebestemmingen (kaart 3).

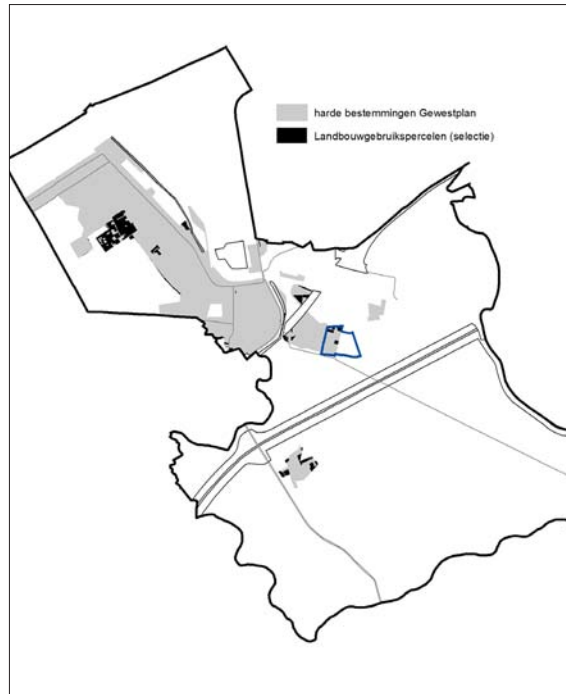
Indien van toepassing worden, indien een rup of prup van toepassing, deze verfijnd naar de actuele bestemming (kaart 4). Dit is het geval voor de gronden gelegen binnen het provinciaal rup Linkerhaven Nieuwpoort, hierin werd een herbestemming doorgevoerd van zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut naar zone voor maritiem parklandschap en is bijgevolg geen harde bestemming meer.



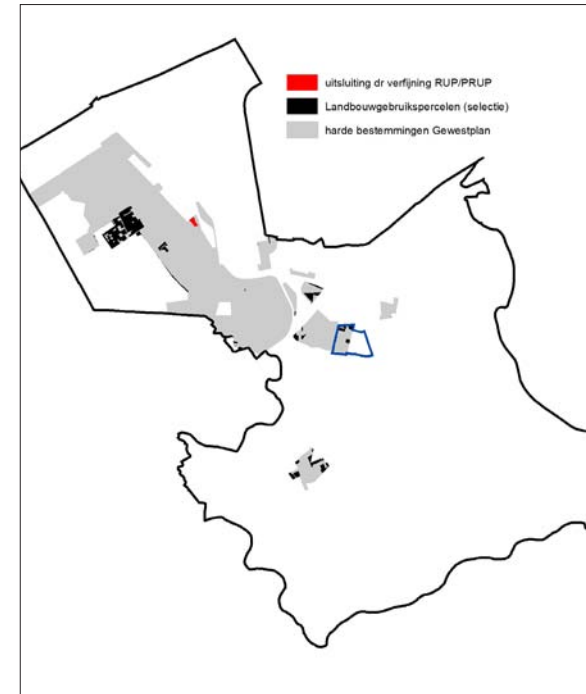
kaart 1: overzicht landbouwgebruiksparcelen grondgebied Nieuwpoort, toestand 2015



kaart 2: overzicht harde gewestplanbestemmingen



kaart 3: overzicht zonevreemde landbouwpercelen binnen harde gewestplanbestemmingen



kaart 4: overzicht zonevreemde landbouwpercelen binnen harde gewestplanbestemmingen, verfijnd met BPA/RUP

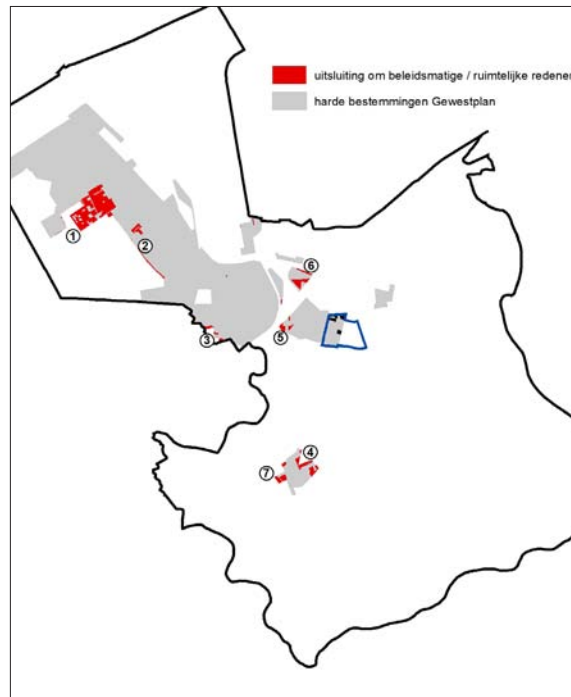
■ Stap 2: Uitsluiting van gronden die om ruimtelijke redenen niet in aanmerking komen

Na stap 1 heeft men een totaalbeeld van alle zonevreemde landbouw in Nieuwpoort. Niet alle gronden komen echter in aanmerking als compensatiegebied. Compensatie voor de inname van HAG dient op een ruimtelijk verantwoorde en zinvolle wijze te gebeuren. De herbestemming van gronden naar landbouwgebied moet een meerwaarde inhouden voor de agrarische structuur van Nieuwpoort en mag anderzijds ook geen negatieve effecten hebben op andere ruimtelijke structuren (bijv. nederzettingstructuur). Om deze reden worden volgende gronden niet weerhouden als mogelijk compensatiegebied:

- Gronden die niet aansluiten bij structureel agrarisch gebied:
Landbouwgronden die niet aansluiten op agrarisch gebied worden geweerd uit de selectie. Zoals aangegeven in het voorgaande worden enkel gronden in aanmerking genomen die structureel bijdragen tot de agrarische structuur.
- Gronden in woongebied gelegen aan een uitgeruste weg:
Landbouwpercelen in woongebied die grenzen aan een uitgeruste weg worden ook niet meegenomen. Het gaat hier in de meeste gevallen over on-aangesneden percelen aan de rand van het woongebied die wellicht slechts voorlopig in gebruik zijn als landbouwgrond. Deze gronden kunnen in de bestaande toestand echter perfect bebouwd worden met woningen. Vanuit ruimtelijk opzicht is een invulling met woonbebouwing vaak ook eerder aangewezen dan een bestemming als landbouwgrond (vervollediging van het woonweefsel).
- Gronden met een te beperkte oppervlakte :
Kleine, geïsoleerde snippers zonevreemde

landbouw worden evenmin beschouwd als een zinvolle vorm van compensatie.

- Gronden met een zeer beperkte diepte :
Tot slot worden ook gronden met een beperkte diepte geweerd (globale diepte < ca. 10 m). Het gaat hier over langgerekte stroken die ten gevolge van de foutenmarge van de digitale tekening van het gewestplan deel uitmaken van de selectie van stap 1.



kaart 5: overzicht (uitgesloten) zonevreemde landbouwpercelen binnen harde gewestplanbestemmingen

■ Stap 3: Uitsluiting van gronden die om beleidsmatige redenen niet in aanmerking komen

Binnen de selectie van 'ruimtelijk' geschikte gronden uit stap 2 kunnen er ook gebieden zijn die vanuit beleidsmatig opzicht niet in aanmerking komen om herbestemd te worden naar landbouwgebied. Het gaat daarbij in hoofdzaak om gebieden waarvoor in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) andere beleidskeuzes zijn gemaakt en/of die recentelijk via een rup reeds werden herbestemd. Deze gebieden worden eveneens geweerd.

Overzicht kaart 5, gronden die uitgesloten worden op basis van stap 2 en stap 3 :

- (1) Deze gronden binnen woongebied, ingesloten tussen Louisweg en de Victorlaan komen niet in aanmerking aangezien deze percelen behoren tot beschermd duingebied, cf. het duinendecreet.
- (2) Deze gronden in de jachthavenwijk liggen in woongebied, maar situeren zich langs een uitgeruste weg en zullen ontwikkeld worden i.f.v. woonontwikkeling.
- (3) De gronden t.h.v. de spoorwegstraat : restpercelen behorende bij woningen, in achterliggende orde met een te beperkte oppervlakte
- (4) Idem zoals (3), het volledige agrarische binnengebied tussen de Ramskapellestraat en de Hemmestraat werd in de GAS-kaart aangeduid als 'structureel aangetast - uitsluiten uit agrarisch gebied. Een deel van deze gronden worden ontsloten via de Ramskapellestraat en kunnen ontwikkeld worden i.f.v. wonen (inbreidingsgericht - beperkte woonontwikkeling binnen het bestaande dorpsstraatbeeld). In het BPA Ramskapelle-dorp werden deze opgenomen binnen art. 5 'Ambachtelijke

zone met nabestemming wonen' (momenteel garage). Het gebied ten zuiden van de Hemmestraat maakt deel uit van het resterende woonuitbreidingsgebied dat reeds grotendeels ontwikkeld werd i.f.v. sociale woningbouw. Dit gedeelte is beperkt in oppervlakte en kent een, volgens de landbouwtyperingskaart, een lage waardering.

- (5) Dit zijn gronden die enerzijds behoren tot een restperceel behorende bij een bedrijf, binnen het ambachtelijk bedrijventerrein.
- (6) Smal restperceel, deels t.g.v. foutenmarge digitale intekening gewestplan. De zone t.h.v. de Brugse Steenweg werd binnen het Prup Veurne-Ambachtvaart bestemd als 'zone voor groepsverblijven'. Dit gebied is volledig georiënteerd naar (verblijfs-sport)recreatie in relatie met het spaarbekken en de omliggende campings- en weekendverblijfparken.
- (7) Dit gebied werd binnen het GRS aangeduid als op termijn te ontwikkelen. Beperkt in oppervlakte, lage waardering volgens de landbouwtyperingskaart.

■ **Stap 4: Overzicht potentiële compensatiegebieden**

Het doorlopen van stappen 1 t.e.m. 3 resulteert in een overzicht van gronden die in aanmerking komen als compensatie voor de inname van HAG. conclusie :

Na het doorlopen van stap 3 kan men concluderen dat er zich voor de stad Nieuwpoort geen optimale oplossing aandient in functie van een planologische compensatie voor de inname van HAG.

■ **Overzicht kaarten :**

- kaart 1: overzicht landbouwgebruikspercelen grondgebied Nieuwpoort, toestand 2015
- kaart 2: overzicht harde gewestplanbestemmingen
- kaart 3: overzicht zonevremde landbouwpercelen binnen harde gewestplanbestemmingen
- kaart 4: overzicht zonevremde landbouwpercelen binnen harde gewestplanbestemmingen, verfijnd met BPA/Rup
- kaart 5: overzicht (uitgesloten) zonevremde landbouwpercelen binnen harde gewestplanbestemmingen

4.6 conclusie

Volgens de herbevestiging van de agrarische bedrijven (HAG) is het recente deel van van het bedrijventerrein volgens het gewestplan mee opgenomen, evenals de aanpalende akkerlanden.

Volgens de landbouwtyperingskaart heeft de uitbreidingszone van het plangebied een zeer hoge waardering en is het aangeduid als agrarisch gebied.

In de bindende bepalingen van het structuurplan is de optie genomen om planningsinitiatief te nemen in herbevestigd agrarisch gebied.

Binnen het plangebied is het niet mogelijk een actie te ondernemen of een planologische ruil voor te stellen. Er zijn geen bestemmingen binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving, die geen agrarische bestemming hebben en die door de landbouw gebruikt kan worden.

Het lijkt niet opportuun om de agrarische functie te behouden om volgende redenen:

Er zijn geen andere uitbreidingsmogelijkheden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein, een aansluiting op het bestaand bedrijventerrein getuigt van compact ruimtegebruik en maximale bundeling.

5 RVR (veiligheidsrapportage) toets

- Er bevinden zich geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied.
- De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.
- Er moet geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering.

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

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

Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden:

- De bepalingen van het gewestplan (KB van 06/12/0976), voor de percelen die gelegen zijn binnen het plangebied en specifiek betrekking hebben op de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Noord de Noordvaart (inclusief zone i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen).
- De bepalingen van het BPA BPA Noord de Noordvaart - Uitbreiding, MB 04/07/2003, meerbepaald:
 - zone 1: bedrijvenzone
 - zone 2: bufferzone
 - zone 3: bouwvrije zone
 - zone 4: wegenis
- De bepalingen van het BPA Noord de Noordvaart-Uitbreiding, MB dd. 15/01/1998, meerbepaald de zone voor waterloop

RUIMTEBALANS

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP									
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen	reservaat en natuur	lijninfrastructuur	gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	recreatie	ontginning en waterwinning	bos
zone 1: zone voor lokale bedrijvigheid	12 ha 61 a 27 ca • 6 ha 40 a 42 ca • 6 ha 20 a 85 ca	bedrijvigheid		X	X							
zone 2: zone voor buffer	1 ha 98 a 36 ca • 0 ha 71 a 17 ca • 1 ha 27 a 19 ca	bedrijvigheid		X	X							
zone 3: zone voor openbare wegenis met interne ontsluitingsfunctie	0 ha 51 a 28 ca	bedrijvigheid		X								
zone 4: zone i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.	1 ha 50 a 00 ca • 0 ha 12 a 99 ca • 1 ha 37 a 01 ca	gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen		X	X							
zone 5: zone voor waterloop	• 0 ha 59 a 09 ca	lijninfrastructuur						X				
zone 6 : zone voor agrarisch gebied	• 0 ha 86 a 66 ca	landbouw		X								
totaal	18 ha 06 a 66 ca											

DISCLAIMER

Dit overzicht (tekstueel en grafisch) is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschade- of een gebruikerscompensatie. Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden. De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden aangegeven in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden

Het RUP heeft een totale oppervlakte van 18 ha 06 a 66 ca . Het bestaande gedeelte wordt geordend via het BPA Noord de Noordvaart i.f.v. bedrijvigheid, het nog niet ontwikkeld gedeelte i.f.v. uitbreiding bevindt zich in een, volgens het gewestplan, zone voor landenschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het plangebied is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid', 'lijninfrastructuur', 'landbouw' en 'gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen'.

REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE

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

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

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


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

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





REGISTER PLANCOMPENSATIES

planbaten mogelijk

 Landbouw ----> Bedrijvigheid

planschade mogelijk

 Bedrijvigheid ----> Landbouw

 Bedrijvigheid ----> Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitend geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet gronden pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie" in het invulveld "zoeken op woorden in het opschrift".

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

1.1 planbaten

In toepassing van art. 2.6.4 van de VCRO is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen.

Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning, althans voor zover geen vrijstelling cf. de bepalingen van art. 2.6.5 van toepassing is.

De bestemmingswijzigingen van die zones die onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw vallen naar een zone onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' komen in aanmerking voor een planbatenheffing. Bijhorende figuur bakent de oppervlakte af dat in aanmerking komt voor planbaten, zoals werd ingetekend binnen het grafisch plan. Door de flexibele zonegrens t.h.v. artikel 4 kunnen de contouren, en zodoende de oppervlakte, in een latere fase beperkt wijzigen.

1.2 planschade

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

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

ging van bestemmingscategorie, zoals aangegeven in een bij de richtlijn gevoegde legende.

Volgende gebieden binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen - volgens de richtlijn d.d. 15-03-2012 - aanleiding geven tot dergelijke planschadevergoeding:

- De bestemmingswijzigingen van de zone die initieel vallen onder de categorie van gebiedsaanduiding bedrijvigheid naar landbouw.
- De bestemmingswijziging van de zone die valt onder de categorie bedrijvigheid naar gemeenschapsvoorziening komt in principe niet neer op een planschadevergoeding, gezien deze zone initieel deel uitmaakte van de bufferzone van het bedrijventerrein.

PLANPROCES

1 beslissing tot opmaak

Bij gemeenteraadsbeslissing van 27/05/2010 werd WVI aangesteld als ontwerper van het RUP.

2 doelstellingonderzoek tot milieueffectrapportage

2.1 verzoek tot raadpleging

De adviesinstanties werden uiterlijk op 28/04 aangeschreven voor advies.

2.2 verzoek tot ontheffing

De beslissing van de dienst Mer (zie bijlage) dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is, werd genomen op 19/04/2018.

3 conceptnota (zie bijlage)

Op 15/09/2011 heeft er een informeel overleg plaats gehad tussen het gemeentebestuur en de provinciale planologische dienst inzake de conceptnota van onderhavig rup. Hierin werden de grote krijtlijnen uiteengezet alsook een verdere motivering inzake behoefte-raming. Het provinciebestuur kon zich akkoord verklaren met onderhavig voorstel inzake locatie, oppervlakte uitbreiding i.f.v. bedrijven en zone voor openbaar nut end. doch blijft handhaven aan de goedkeuringsclausule binnen het GRS, zijnde dat het gemeentebestuur gelijktijdige planinitiatieven diende op te starten met betrekking tot de te herlokaliseren

bedrijven, waarop de behoeftebepaling deels (nl. 0,9 ha) op was gebaseerd.

De planinitiatieven waarna de goedkeuringsclausule verwijst (zie ook GRS, informatief gedeelte p. 113) kan onderverdeeld worden onder :

- (I) twee ambachtelijke bedrijven t.h.v. de Albert I-laan. Ter hoogte van deze bedrijven is het rup Abert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan op-gemaakt en goedgekeurd (BS 23/03/2017. Hierbij werd de ambachtelijke bestemming volgens het gewestplan omgevormd naar residentiële woonzone / projectzone (= menging van wonen, diensten, detailhandel en horeca). Deze twee bedrijven hebben betrekking op 2276 m².
- (II) ± 5500 m² heeft betrekking op de ambachtelijke bedrijvigheid t.h.v. de Kaai. Voor deze zone is het planningsinitiatief onder rup 'handelskaai' in het voorjaar van 2017 opgestart en in opmaak. Hierbij opteert het stadsbestuur om, naast een herbestemming, tevens voldoende ruimtelijke randvoorwaarden te verankeren in het rup.

In functie van deze werkwijze dienen volgende stadia doorlopen te worden :

- Inventarisatie en analyse
 - Ruimtelijk programma/programma van eisen
 - Opstellen definitief programma van eise
- Concept en visievorming
 - Ruimtelijke scenario's i.f.v. programma van eisen
 - Voorkeursscenario
- Ontwerp
 - Uitgewerkt scenario
 - Beleidsmatige aftoetsing => overleg met hogere overheden / stakeholders + akkoord

- Ontwerpplan => vastleggen projectdefinitie
- Uitvoering
 - Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan
- Realisatie
 - Deelprojecten
 - Strategische projecten
 - Herlocalisatie
 - Ontwerpwedstrijden
 - ...

Stand van zaken: momenteel wordt het ruimtelijk programma op punt gesteld. Dit behelst o.a.

- een oplistijng van de verschillende gewenste functies
- de vereiste oppervlakenormen i.f.v. de verschillende functies, in het bijzonder van eventuele gemeenschapsfuncties (bezoekerscentrum, afstapplaats en bootparking, rotatieparking, andere gemeenschapsvoorzieningen,...)
- technische aspecten (bv. minimale hoogte pakhuisen, min. opp. modules, richtlijnen gebruik, etc...)
- duidelijk overzicht van de bestaande functies/ bedrijven
- ideeën / ontwikkelingsvisies die concreet geïmplementeerd dienen te worden op de site.

4 voorontwerp

4.1 adviesprocedure

Het voorontwerp wordt voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Departement Ruimte Vlaanderen, Directie Coördinatie-Werking
- Departement Ruimte Vlaanderen, van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Provinciebestuur W.-VI. Provinciebestuur W.-VI.,
- Gecoro
- Departement Landbouw en Visserij
- Het Agentschap Innoveren en ondernemen
- het departement Omgeving
- de Vlaamse Milieumaatschappij
- de Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn
- het Agentschap infrastructuur (indien gewestweg) en/of de bevoegde provinciale administratie (indien provincieweg) (N356 - Ramskapellestraat).

4.2 plenaire vergadering + extra overlegmoment met provincie

De plenaire had plaats op 27/10/2017, het verslag is terug te vinden in bijlage.

Een extra overlegmoment met de administratie en deputatie vond plaats op 07/03. Hierin werd het aspect van het gelijktijdig planningsinitiatief voor de herlocaliseren bedrijven, cfr. het goedkeuringsbesluit van de provincie over het GRS besproken, alsook het onderzoek naar een alternatieve plancontour i.f.v. een compactere uitbreiding en een betere ruimtelijke inpassing in zijn omgeving. De motivatie en verdere

inhoudelijke onderbouwing werd hieronder weergegeven.

4.3 besprekingen adviezen + belangrijkste aanpassingen voorontwerp -> ontwerp

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

Belangrijkste inhoudelijke aspecten n.a.v. de adviezen:

4.3.1 Aspect gelijktijdig planningsinitiatief voor de te herlocaliseren bedrijven, cfr. het goedkeuringsbesluit van de provincie over het GRS' (advies Provincie + departement Omgeving)

In het goedkeuringsbesluit van de deputatie werd aangegeven dat de deputatie akkoord gaat met de uitbreiding, doch zonder gelijktijdig planinitiatieven voor de bestaande te herlocaliseren bedrijven.

Hoe werd de behoefte van het bedrijventerrein binnen het GRS gemotiveerd ?

In het structuurplan werd de behoefte (in totaal een netto – behoefte van 4,5 ha) grotendeels aangetoond op basis van het beleidskader binnen het PRS, slechts een beperkt deel werd aangetoond op basis van herlocalisatie :

- (1) op basis van het beleidskader dat werd aangereikt binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan

Via de wachtlijsten van WVI met betrekking tot het bedrijventerrein Noord de Noordvaart

– uitbreiding, werd een behoefte aangetoond van 3,5 ha, gebaseerd op bedrijven van Nieuwpoort zelf en beperkt in omvang (< 5000 m²).

- (2) op basis van zonevremde bedrijven en/of bedrijven die op termijn dienen te herlocaliseren. Het is op dit tweede aspect dat de goedkeuringsclausule van de deputatie betrekking heeft. Voor de bedrijvigheid die zich op termijn dient te herlocaliseren werd een behoefte aangetoond van 0,9 ha. Deze 0,9 ha had betrekking op de volgende activiteiten :
 - Bedrijven t.h.v. de Kaai, in totaal; ± 5537 m².
 - Bedrijven t.h.v. de Albert I – laan; ± 2276 m²
 - Een geïsoleerd transportbedrijf (zonevremd), waar op termijn herlocalisatie wenselijk is; ± 1192 m².

Voor deze bedrijven is, behoudens voor het zonevremd transportbedrijf, een concreet planningsinitiatief gerealiseerd of in opmaak, nl. :

- Ter hoogte van de twee ambachtelijke bedrijven t.h.v. de Albert I-laan is het rup Abert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan op-gemaakt en goedgekeurd (BS 23/03/2017)). Hierbij werd de ambachtelijke bestemming volgens het gewestplan omgevormd naar residentiële woonzone / projectzone (= menging van wonen, diensten, detailhandel en horeca). Deze twee bedrijven hebben betrekking op 2276 m².
- De resterende oppervlakte en waar de goedkeuringsclausule dus nog betrekking op heeft, heeft grotendeels betrekking op de ambachtelijke bedrijvigheid t.h.v. de Kaai, goed voor een oppervlakte van 0,55 ha. Het rup t.h.v. de handelskaai is evenwel nog in opstartfase. Enerzijds ten gevolge van de juridische context tussen eigenaar MDK en het

stadsbestuur. Het stadsbestuur heeft de gronden niet in eigendom maar heeft precair vruchtgebruik. Het stadsbestuur heeft een landmeter aangesteld i.f.v. schatting van de gronden, maar deze fase is niet evident en is nog niet afgerond. De stad wil de gronden nl. eerst in eigendom hebben, vooraleer het planningsinitiatief verder uit te werken. Anderzijds dient eerst nog een uitgebreide oefening te gebeuren naar ruimtelijk en stedenbouwkundig programma end.

Er zijn evenwel voldoende garanties dat de bedrijvigheid t.h.v. de Handelskaai op korte termijn zullen verdwijnen :

- De bedrijven dienen sowieso de terreinen te verlaten tegen uiterlijk 2020. Dit werd steeds zo gecommuniceerd door de stad en zit vervat binnen een concessie. Deze concessie vervalt voor de bedrijven t.h.v. de Kaai in 2020.
- De opmaak van het rup handelskaai Nieuwpoort werd uitbesteed en gegund aan WVI.

De motivatie van de uitbreiding is in hoofdzaak gebaseerd op het beleidskader binnen het PRS en niet zozeer op basis van de herlocalisatie van bestaande bedrijven binnen Nieuwpoort. Het gelijktijdig planningsinitiatief waarna het goedkeuringsbesluit refereert heeft betrekking op slechts 0,55 ha bedrijvigheid t.h.v. de Kaai en is dus van veel kleinere orde. Een planningsinitiatief is in opmaak, garanties dat de bedrijvigheid daar wordt stopgezet zijn reeds concreet afdwingbaar via de concessie welke vervalt in 2020. De opgelegde voorwaarde nl. dat beide rup'sen op hetzelfde moment moeten landen, nl. bij voorlopige vaststelling gemeenteraad, zal voor een grote vertraging zorgen voor het bedrijventerrein Noord de Noordvaart. Een ontwerp van rup voor Noord de Noordvaart ligt in principe klaar i.f.v. voorlopige vaststelling.

-> Tijdens het extra overlegmoment op 07/03 kon de provincie zich akkoord verklaren met bovenstaande redenering.

4.3.2 Het compact uitbreiden en ruimtelijk inpassen van de uitbreiding en zijn omgeving

Volgens het advies van de provincie, dienst ruimtelijke planning, betekent de uitbreiding een verdere insnijding in de open ruimte, waardoor er restruimtes tussen het bedrijventerrein en de Brugse Steenweg ontstaan. Ook ontstaat er geen ruimtelijke en landschappelijke inpassing in de omgeving, al worden er bufferzones voorzien. Een compacte uitbreiding in aansluiting met het bebouwde weefsel is alsdus nodig.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd bijgevolg gesteld dat het onderzoek naar een meer compactere en noordelijke invulling diende gevoerd te worden. WVI dient hierbij een oefening te maken met eventuele scenario's, waarna een definitieve beslissing kan genomen worden omtrent de definitieve plancontour.

Op de plenaire vergadering werd zowel door de provincie als AWV bijkomend gesteld dat de bedrijven t.h.v. de steenweg maximaal kunnen profiteren van de zichtlocatie en rechtstreeks kunnen (als het kan geclusterd per twee) aantakken op de Brugse Steenweg. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar had hier evenwel bedenkingen bij.

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

- Contour bestaande BPA en concrete invulling/realisatie van het bestaande bedrijventerrein
- De geplande uitbreiding van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, in onmiddellijke relatie met het bestaand gemeentelijk containerpark

- Standpunt vanuit verkeerscirculatie (geen pijpenkoppen, maar een lus-systeem) en efficiënte optimale perceelsconfiguratie (kleinere percelen i.f.v. optimale benutting)
- Landschappelijke inpasbaarheid : het volgen van de bestaande perceelsoriëntatie in het landschap + geen restruimtes creëren (voldoende functioneel voor de landbouw)
- Het doorzicht behouden en geen verdere opvulling i.f.v. een verdere lintbebouwing t.h.v. steenwegen.
- Bepalingen binnen het GRS en visie van het bestuur (= doorkijk open polder + voldoende bufferruimte t.o.v. recreatiezone)

Binnen het GRS werd de voorgestelde locatie aansluitend met het bestaande bedrijventerrein als locatie aangeduid voor de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein en de herlocalisatie van de gemeentelijke werkdiensten. Hierbij werd aangegeven dat een landschappelijke integratie in de open ruimte en de relatie met de aanpalende bebouwing zeer belangrijk is. Binnen het GRS werd in de gewenste structuur bedrijvigheid de uitbreiding als volgt voorgesteld :



Wat opvalt is dat de bufferzone welke werd ingetekend t.a.v. de Brugse Steenweg, nl. tussen de bedrijvigheid

en de omliggende noordelijke gelegen bebouwing. Binnen het GRS is het bijgevolg nooit de bedoeling geweest om de uitbreiding meer noordelijk te gaan oriënteren.

Het is bovendien steeds de visie geweest van het stadsbestuur om niet naar het noorden toe richting Brugse Steenweg te gaan ontwikkelen i.f.v. bedrijvigheid. In die hoedanigheid werd dan ook, bij de opmaak van het onderliggende BPA in 2005, geopteerd om het noordelijk stuk van de gewestplanbestemming KMO niet mee op te nemen, niet tegenstaande dit dezelfde eigenaar betrof. Die keuze is toen duidelijk genomen

kaart : schets voorstel i.f.v. meer noordelijke invulling



en op terrein uitgevoerd door de ontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein 1^{ste} fase.

De memorie van toelichting omtrent het BPA vermeldt dan ook expliciet (p. 4) :

‘Het gemeentebestuur wenst de noordelijke grenszone niet te verschuiven omdat ze de doorkijk op de open polder vanuit het kruispunt Brugse Steenweg- Ramskapellestraat en de bufferruimte t.o.v. de recreatiezone wil behouden’.

Op basis van de voorgaande beslissing en concrete uitvoering op het terrein, staat een uitbreiding i.f.v. een

meer noordelijke benutting dan ook haaks op de gewenste en reeds uitgevoerde beleidsvisie.

De oefening i.f.v. een meer noordelijke benutting werd gemaakt (zie volgende kaart), evenwel rekening houdende met volgende bepalende factoren :

- Geen rechtstreekse aantakking van de bedrijven georiënteerd naar de Brugse Steenweg, wegens o.i. geen goede ruimtelijke invulling. Op die manier worden er extra conflictpunten gecreëerd, in het bijzonder voor fietsverkeer en toerisme : de Brugse Steenweg wordt nu reeds ten volle benut als fietsas, de ontsluiting van de camping, net aan de overkant, takt eveneens aan op deze weg. Langsheen de straat wordt bovendien tijdens het seizoen druk geparkeerd. Er is eveneens een horeca-zaak gesitueerd op het hoekpunt Brugse Steenweg / Ramskapellestraat (de Toevlucht).
- De ruimtevraag van 1,5 ha i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen dient zich aanpalend aan het bestaande containerpark te situeren.

Voordelen :

- Deze uitbreiding sluit meer aan bij de bestaande bebouwing.
- De locatie t.h.v. de steenweg genereert (weliswaar zonder rechtstreekse ontsluiting t.h.v. de Brugse Steenweg) een zichtlocatie. De groenzone dient hierbij niet geconcipieerd te worden als een groene afgesloten bufferzone, eerder als een kwalitatieve groene inkleding.

T.a.v. het vorig ontwerp zijn er volgende minpunten :

- Het doorzicht op de open polderruimte gaat vanuit de Brugse Steenweg teniet en betekent een verdere dichtslipping van de bestaande lintbebouwing. Omgekeerd, eveneens de doorkijk vanaf de autostrade richting Nieuwpoort Stad en het recreatief gegeven gaat hierdoor volledig teniet. Het open zicht wordt volledig toegebouwd en resulteert in een veeleer banale ruimtelijke ingreep zoals op zovele plaatsen.
- De compactere uitbreiding genereert landschapelijk gezien geen meerwaarde.
- Het voorstel druist in tegen de beleidsvisie van het stadsbestuur, nl. behoud doorzicht en voldoende bufferzone t.a.v. het recreatief gegeven.
- De ontsluiting kan niet meer gebeuren via een lus-systeem, doch via pijpenkoppen.
- Geen optimale configuratie van het bedrijventerrein, dit resulteert nl. in vrij diepe percelen, eigenaardige vormen en grotere oppervlakten.
- De woningen tussen het bestaande bedrijventerrein en het nog te ontwikkelen terrein (zonevreemde woningen binnen agrarisch gebied), worden volledig ingesloten. Recentelijk werd er nog een nieuwbouw gerealiseerd. Dit betekent waardevermindering voor deze woningen en ondergraven het draagvlak i.f.v. het bedrijventerrein.

- De landbouwpercelen van de heer Bulcke zijn niet meer toegankelijk vanaf de Brugse Steenweg.

Het CBS wenst dan ook maximaal de visie aan te houden welke reeds van bij de opmaak van het BPA werd geponeerd en verder werd vertaald binnen het GRS en de opmaak van het voorontwerp RUP.

-> Tijdens het extra overlegmoment op 07/03 kon de provincie zich akkoord verklaren met bovenstaande redenering en mag er verder gewerkt worden met de huidige plancontour.

4.3.3 Onderbouwing van de ruimtebehoeftes voor de gemeenschapsvoorzieningen en de verdere motivering van het herbevestigd agrarisch gebied.

De behoefteberekening en onderbouwing van de ruimtevraag werd in de nota verder gemotiveerd en geduid. Hierbij is het niet de bedoeling om de stadsdiensten met een loketfunctie te gaan plaatsen in de ambachtelijke zone.

4.3.4 Onderbouwing en motivering van het aansnijden van herbevestigd agrarisch gebied.

De onderbouwing van het aansnijden van herbevestigd agrarisch gebied moeten duidelijker gemotiveerd en onderbouwd worden. *Dit gegeven werd aangevuld, waarbij de voorwaarden van de omzendbrief als basis werd genomen.*

De voorwaarden van de omzendbrief werden duidelijker gemotiveerd en onderbouwd. Hierbij werd aangetoond dat er geen alternatieve locaties met aantoonbare oppervlakte terug te vinden is op het grondgebied van Nieuwpoort i.f.v. compensatie.

4.3.5 Advies Gecoro

Het advies is gunstig met de volgende suggestie : Zone voor lokale bedrijvigheid, punt 2.5. : toegelaten gabarit voor de hoofdgebouwen, volgende punt bij te voegen: van de maximale dakrandhoogte van 10 meter kan worden afgeweken mits een verantwoordingsnota inzake bedrijfsstructuur bij de omgevingsaanvraag wordt gevoegd. *Dit voorschrift is te vaag om verordenend vast te leggen, in het kader van de omgevingsaanvraag kan steeds een afwijking op de max. bouwhoogte overwogen worden, als deze beperkt is en ruimtelijk verantwoord. Dit gegeven werd niet aangepast.*

4.3.6 Advies AWW

De belangrijkste punten van het advies van AWW aangehaald op de vergadering door Henk Goddemaer :

- De gronden t.h.v. de N356 welke zijn onteigend i.f.v. het fietspad zijn in eigendom van het Vlaams Gewest en in het beheer van AWW. Deze dienen uit het RUP te worden gehaald, de indicatieve aanduiding op het bestemmingsplan mag weggelaten worden gezien dit fietspad verwezenlijkt is. *Het rup volgt de oude perceelscontour van het onderliggende BPA, zodat het onderliggend BPA volledig wordt opgeheven. Indien het recent aangelegde fietspad uit de plancontour wordt geweerd, is het onderliggende BPA voor dit deel dus nog van toepassing, wat niet de bedoeling kan zijn. Het fietspad in een zone voor openbaar domein, zoneren is geen oplossing, gezien dit visueel op het grafisch plan niet zichtbaar zal zijn. Bijgevolg werd gebruik gemaakt van een overdrukzone met pijlaanduiding voor de contour van het fietspad. De formulering 'indicatieve aanduiding' werd evenwel geschrapt, gezien het fietspad volledig gerealiseerd is en de definitieve locatie bijgevolg gekend is.*
- Bedrijfstoegangen die rechtstreeks hun ontsluiting kennen via de N356, moeten voldoen aan de voorschriften van het Agentschap Wegen en Verkeer, zoals toegangsbreedtes en perceelsafscheidingen. *Dit zal op niveau van de omgevingsvergunning verder uitgeklaard worden.*
- Er ontbreekt een korte omschrijving omtrent de kwaliteit van de huidige ontsluiting. Deze is op vandaag de dag kwalitatief. Een verdere becijfering van de verkeersgeneratie (bestaand – toekomstig – verschillende vervoersmodi,...) is evenwel noodzakelijk en dient in het rup te worden

aangevuld.

Dit gegeven werd aangevuld.

- De voorschriften dienen te worden aangevuld met het feit dat de perceelsgrenzen grenzend aan de bovenlokale wegenis niet overrijdbaar in te richten zijn, tenzij er geen andere ontsluitingsmogelijkheden zijn. In dat geval is max. één individuele aantakking per perceel toegelaten, beperkt gedimensioneerd, cf. de vigerende bepalingen. *De bedrijvigheid t.h.v. N356 welke niet aansluiten met de interne wegenis, zijn enkel toegankelijk via de N356. Er is reeds ingeschreven dat max. één individuele aantakking per perceel is toegelaten.*

4.3.7 Advies VMM

Het advies is voorwaardelijk gunstig. Het is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid indien rekening wordt gehouden met de volgende aspecten :

- Voor de bufferzone t.h.v. de Grote Beverdijkvaart dienen specifieke voorschriften te worden opgenomen, zoals vermeld wordt in het advies. *In deel van deze bepalingen worden opgenomen binnen de voorschriften, sommige toelichtend. Deze bepalingen zullen evenwel steeds op vergunningenniveau concreet worden afgetoetst.*
- De waterloop kan niet worden opgenomen binnen de afbakening van het RUP, gezien een waterloop geen deel kan uitmaken van industriegebied. *Het is evenwel niet de bedoeling dat de waterloop fysiek deel uitmaakt van het bedrijventerrein. Het deel van de waterloop wordt opgenomen teneinde het onderliggende BPA volledig te kunnen laten vervallen.*

4.3.8 Advies Landbouw en Visserij :

Het advies is gunstig onder bepaalde voorwaarden :

- De verantwoording inzake inname van herbevestigd gebied dient verder aangevuld te worden op het vlak van het onderzoek naar alternatieve locaties. Niettegenstaande er in het GRS slechts één locatie werd aangeduid voor bedrijvigheid, dienen potentiële locatiealternatieven buiten HAG te worden aangeduid, onderzocht en te worden gemotiveerd waarom deze niet geschikt zijn. Idem voor de zone i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen. *Het rup is in uitvoering van het GRS. In het kader van het GRS zijn de nodige ruimtelijke afwegingen gebeurt i.f.v. locatieonderzoek. De nota werd aangevuld met het onderzoek naar compensatie landbouw binnen HAG.*
- De bijkomende ruimtevraag van 0.8 ha i.f.v. planologische ruil is volgens het advies niet duidelijk waar dit precies op slaat. Een bijkomende motivatie omtrent dit ruimtebeslag is aangewezen. *De motivatie hieromtrent is terug te vinden in de toelichtingsnota onder pag. 34.*
- Een billijke vergoeding dient voorzien te worden voor de grondeigenaars en/of grondgebruikers.

5 ontwerp

5.1 voorlopige vaststelling

Het ontwerp wordt voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26/07/2018.

5.2 openbaar onderzoek

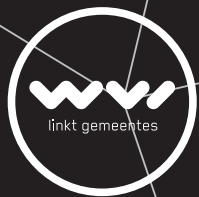
Het plan lag ter inzage van 21/08/2018 - 19/10/2018. Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend. Het advies van de Provincie is voorwaardelijk gunstig, het advies van departement Omgeving is voorwaardelijk gunstig.

5.3 advies GECORO

Conform artikel 2.2.14 § 5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd in zitting van 03/12/2018 de adviezen en bezwaarschriften op het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de Gecoro gecoördineerd en behandeld.

5.4 definitieve vaststelling

Het ontwerp werd integraal aangepast rekening houdend aan het advies van de Gecoro, zie bijlage. Definitieve vaststelling Gemeenteraad 20/12/2018.



BIJLAGE

- 1 Verslag plenaire vergadering + reactie op verslag provincie**
- 2 Conceptnota 2011**
- 3 Ontheffingsbeslissing + screening**
- 4 Verslag Gecoro : behandeling bezwaren en adviezen n.a.v. Openbaar Onderzoek**



RUP NOORD DE NOORDVAART

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING 27/10/2017

27 OKTOBER 2017 /

DOSSIERNR°	05620
VOLGENDE MEETING	-
VERSLAGGEVER	Vervaet Katrien
BIJLAGEN	Geen

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

NAAM	FUNCTIE/AFDELING	STATUS
Geert Vanden Broucke	Burgemeester stad Nieuwpoort	A
Damian Rommens	Waarnemend stedenbouwkundig ambtenaar stad Nieuwpoort	A
Els De Meester	Provinciebestuur West-Vlaanderen, dienst ruimtelijke planning	A Advies voorwaardelijk gunstig
Neeltje Westra	Provinciebestuur West-Vlaanderen, dienst ruimtelijke planning	A
Henk Goddemaer	Agentschap Wegen en Verkeer	A Advies voorwaardelijk gunstig
Bert Van Severen	Afdeling R-O West-Vlaanderen	A Advies ongunstig
Katrien Vervaet	WVI	A
	Agentschap Innoveren en Ondernemen	AFW Geen advies
	Departement Landbouw en Visserij	VO Advies voorwaardelijk gunstig
	VMM	VO Advies voorwaardelijk gunstig
	Vervoermaatschappij De Lijn	VO Gunstig advies
	Departement LNE	AFW Geen advies

Het voorontwerp wordt in de eerste plaats besproken aan de hand van de volgende pijnpunten, cf. het advies van het provinciebestuur, dienst ruimtelijke planning en het departement Omgeving :

- (1) Aspect gelijktijdig planningsinitiatief voor de te herlocaliseren bedrijven, cfr. het goedkeuringsbesluit van de provincie over het GRS'.
- (2) Het compact uitbreiden en ruimtelijk inpassen van de uitbreiding en zijn omgeving
- (3) Het verder onderbouwen van de ruimtebehoefes voor de gemeenschapsvoorzieningen en de verdere motivering van het herbevestigd agrarisch gebied.

(1) Aspect gelijktijdig planningsinitiatief voor de te herlocaliseren bedrijven, cfr. het goedkeuringsbesluit van de provincie over het GRS'

In het goedkeuringsbesluit van de deputatie werd aangegeven dat de deputatie akkoord gaat met de uitbreiding, doch zonder gelijktijdig planinitiatieven voor de bestaande te herlocaliseren bedrijven.

In het structuurplan werd de behoefte aangetoond op basis van 2 luiken, nl. enerzijds op basis van het beleidskader dat werd aangereikt binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan en anderzijds werd de oefening gemaakt naar de ruimtelijke vraag op basis van zonevreeemde bedrijven en/of bedrijven die op termijn dienen te herlocaliseren. Dit kwam neer op respectievelijk een netto-behoefte van 3,5 ha en 0,9 ha. Van die 0,9 ha is er reeds voor 0,4 ha een planningsinitiatief genomen. De resterende 0,5 ha heeft betrekking op de ambachtelijke bedrijvigheid t.h.v. de Kaai. Deze bedrijven dienen sowieso de terreinen te verlaten (concessie vervalt) tegen uiterlijk 2020. Is bijgevolg een engagementsverklaring of iets dergelijks niet voldoende ? Het rup t.h.v. de handelskaai is nog in opstartfase. Enerzijds ten gevolge van de juridische context tussen eigenaar MDK en het stadsbestuur. Anderzijds dient er nog een uitgebreide oefening te gebeuren naar ruimtelijk programma end. Doordat beide planningsinitiatieven simultaan moeten verlopen, brengt dit een vertraging voor het rup Noord de Noordvaart met zich mee.

Van de goedkeuringsclausule kan juridisch gezien niet worden van afgeweken, dit wordt zowel door Els de Meester (provincie) als Bert Van Severen (departement Omgeving) verklaard.

Het gelijktijdig planningsinitiatief houdt in dat beide rup's en op hetzelfde moment moeten landen, nl. voorlopige vaststelling gemeenteraad. De voorstadia kunnen parallel doorlopen worden, maar moeten niet gelijktijdig verlopen.

(2) Het compact uitbreiden en ruimtelijk inpassen van de uitbreiding en zijn omgeving

Binnen het GRS werd de voorgestelde locatie aansluitend met het bestaande bedrijventerrein als locatie aangeduid voor de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein en de herlocalisatie van de gemeentelijke werkdiensten. Hierbij werd aangegeven dat een landschappelijke integratie in de open ruimte en de relatie met de aanpalende bebouwing zeer belangrijk is. De uitbreiding zoals nu voorgesteld werkt volgens Els De Meester een versnippering van de open ruimte in de hand. Bert Van Severen kan zich hier in vinden en vindt eveneens een compacte uitbreiding naar het noorden toe wenselijker. Voor zowel Els de Meester als Henk Goddemaer (Agentschap Wegen en Verkeer) kunnen de bedrijven t.h.v. de steenweg maximaal profiteren van de zichtlocatie (die percelen zullen enorm gegeerd zijn) en kunnen deze rechtstreeks (als het kan geclusterd per twee) aantakken op de Brugse Steenweg. De woningen oriënteren zich dan best vooraan. Bert Van Severen vindt een aantakking op de Brugse Steenweg niet evident, op zijn minst dient onderzocht te worden of het verkeer niet via de ontsluiting van het bedrijventerrein kan gerealiseerd worden. Volgens Henk Goddemaer is een ontsluiting via het bestaande bedrijventerrein eveneens optimaal, doch een ontwikkeling met een individuele aantakking voor de bedrijven die palen aan de Brugse Steenweg moet ook mogelijk zijn, al dan niet geclusterd.

Binnen het structuurplan werd een bufferzone ingetekend voor de zone tussen de bedrijvigheid en de omliggende noordelijke gelegen bebouwing. Binnen dit gemeentelijk beleidsplan is het bijgevolg nooit de bedoeling geweest om de uitbreiding meer noordelijk te gaan oriënteren. Het is bovendien steeds de visie geweest van het stadsbestuur om niet meer noordelijk te gaan ontwikkelen i.f.v. bedrijvigheid. In die hoedanigheid werd dan ook, bij de opmaak van het onderliggende BPA in 2005, geopteerd om het noordelijk stuk van de gewestplanbestemming KMO niet mee op te nemen, niet tegenstaande dit dezelfde eigenaar betrof. Die keuze is toen duidelijk genomen en op terrein uitgevoerd door de ontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein 1^{ste} fase.

Het is bijgevolg niet evident om op basis van de voorgaande beslissing en concrete uitvoering op het terrein, een uitbreiding op basis van een meer noordelijke benutting in te tekenen. Die oefening werd

gemaakt en reeds onderzocht. De rechtstreekse aantakking van de bedrijven georiënteerd naar de Brugse Steenweg werd evenwel nooit in rekening gebracht, wegens o.i. geen goede ruimtelijke invulling. Op die manier worden er extra conflictpunten gecreëerd, in het bijzonder voor fietsverkeer en toerisme : de Brugse Steenweg wordt nu reeds ten volle benut als fietsas, de ontsluiting van de camping, net aan de overkant, takt eveneens aan op deze weg.

Uit deze eerste oefening bleek er, ervan uitgaande dat er geen rechtstreekse aantakking kan gebeuren naar de Brugse Steenweg, heel wat infrastructuur noodzakelijk om de noordelijke gelegen gronden (in het bijzonder voor de reeds ingesloten gronden tussen de bebouwing Brugse Steenweg en het bedrijventerrein) te kunnen ontsluiten. Ook de ruimtevraag van 1,5 ha aanpalend aan het containerpark, alsook de gecreëerde perceels-configuratie, maakte deze oefening niet evident. Door deze invulling komen de woningen t.h.v. de steenweg geprangd tussen de bedrijvigheid en kunnen er ook hier conflictsituaties ontstaan.

(3) Onderbouwning van de ruimtebehoeftes voor de gemeenschapsvoorzieningen en de verdere motivering van het herbevestigd agrarisch gebied.

De behoefteberekening en onderbouwning van de ruimtevraag is niet voldoende onderbouwd en op sommige plaatsen onduidelijk. Vb. alle oppervlaktes worden opgelijst en opgeteld, doch er is geen zicht op bundeling, organisatie end. Er wordt tevens een administratief gebouw in 3 bouwlagen voorzien met een oppervlakte van 725 m². De vraag wordt dan ook gesteld of dit over de stadsdiensten gaat met een loketfunctie.

Het is absoluut niet de bedoeling om de stadsdiensten met een loketfunctie te gaan plaatsen in de ambachtelijke zone. De 725 m² (over drie bouwlagen verspreid) is in hoofdzaak de oppervlakte dat nodig is om o.a. kantoorruimte te creëren, alsook de nodige voorzieningen (bv. refect van het personeel). De onderbouwning zal evenwel duidelijk gemotiveerd te worden.

De onderbouwning van het aansnijden van herbevestigd agrarisch gebied is niet voldoende volgens Bert Van Severen. Het advies van Afdeling Land maakt dezelfde opmerkingen en neemt de voorwaarden van de omzendbrief als basis. Deze moeten duidelijker gemotiveerd en onderbouwd worden.

De discussie met betrekking tot het aansnijden van herbevestigd als agrarisch gebied kwam reeds uitvoerig aan bod in het kader van het structuurplan. De onderbouwning (bv. van het ontbreken van alternatieve locaties buiten het herbevestigd agrarisch gebied zoals bv. zonevrijeemde landbouw end.) zal aangevuld en verduidelijkt worden.

Overige adviezen :

Advies AWV

De belangrijkste punten van het advies van AWV aangehaald op de vergadering door Henk Goddemaer :

- De gronden t.h.v. de N356 welke zijn onteigend i.f.v. het fietspad zijn in eigendom van het Vlaams Gewest en in het beheer van AWV. Deze dienen uit het RUP te worden gehaald, de indicatieve aanduiding op het bestemmingsplan mag weggelaten worden gezien dit fietspad verwezenlijkt is.

Het rup volgt de oude perceelscontour van het onderliggende BPA, zodat het onderliggend BPA volledig wordt opgeheven. Indien het recent aangelegde fietspad uit de plancontour wordt geweerd, is het onderliggende BPA voor dit deel dus nog van toepassing, wat niet de bedoeling kan zijn. Het fietspad in een zone voor openbaar domein, zoneren is geen oplossing, gezien dit visueel op het grafisch plan niet zichtbaar zal zijn. Bijgevolg werd gebruik gemaakt van een overdrukzone met pijlaanduiding voor de contour van het fietspad. De formulering 'indicatieve aanduiding' zal evenwel worden geschrapt, gezien het fietspad volledig gerealiseerd is en de definitieve locatie bijgevolg gekend is.

- Bedrijfstogangen die rechtstreeks hun ontsluiting kennen via de N356, moeten voldoen aan de voorschriften van het Agentschap Wegen en Verkeer, zoals toegangsbreedtes en perceelsafscheidingen.
- Er ontbreekt een korte omschrijving omtrent de kwaliteit van de huidige ontsluiting. Deze is op vandaag de dag kwalitatief. Een verdere becijfering van de verkeersgeneratie (bestaand – toekomstig – verschillende vervoersmodi,...) is evenwel noodzakelijk en dient in het rup te worden aangevuld.
- De voorschriften dienen te worden aangevuld met het feit dat de perceelsgrenzen grenzend aan de bovenlokale wegenis niet overrijdbaar in te richten zijn, tenzij er geen andere

ontsluitingsmogelijkheden zijn. In dat geval is max. één individuele aantakking per perceel toegelaten, beperkt gedimensioneerd, cf. de vigerende bepalingen.

Advies Landbouw en Visserij :

Het advies is gunstig onder bepaalde voorwaarden :

- De verantwoording inzake inname van herbevestigd gebied dient verder aangevuld te worden op het vlak van het onderzoek naar alternatieve locaties. Niettegenstaande er in het GRS slechts één locatie werd aangeduid voor bedrijvigheid, dienen potentiële locatiealternatieven buiten HAG te worden aangeduid, onderzocht en te worden gemotiveerd waarom deze niet geschikt zijn.
- De bijkomende ruimtevraag van 0,8 ha i.f.v. planologische ruil is volgens het advies niet duidelijk waar dit precies op slaat. Een bijkomende motivatie omtrent dit ruimtebeslag is aangewezen. *De motivatie hieromtrent is terug te vinden in de toelichtingsnota onder pag. 28.*
- Het gemeentelijk stadsmagazijn en de diensten verspreid over Nieuwpoort dienen gecentraliseerd te worden op het bedrijventerrein, dit cf. het GRS. Een degelijk locatieonderzoek is evenwel noodzakelijk om de extra inname van herbevestigd gebied te motiveren.
- Een billijke vergoeding dient voorzien te worden voor de grondeigenaars en/of grondgebruikers.

Advies Gecoro

Het advies is gunstig met de volgende suggestie :

- Zone voor lokale bedrijvigheid, punt 2.5. : toegelaten gabarit voor de hoofdgebouwen, volgende punt bij te voegen: van de maximale dakrandhoogte van 10 meter kan worden afgeweken mits een verantwoordingsnota inzake bedrijfsstructuur bij de omgevingsaanvraag wordt gevoegd.

Advies VMIM

- Het advies is voorwaardelijk gunstig. Het is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid indien rekening wordt gehouden met de volgende aspecten :
 - Voor de bufferzone t.h.v. de Grote Beverdijkvaart dienen specifieke voorschriften te worden opgenomen, zoals vermeld wordt in het advies.
 - De waterloop kan niet worden opgenomen binnen de afbakening van het RUP, gezien een waterloop geen deel kan uitmaken van industriegebied.
Het is evenwel niet de bedoeling dat de waterloop fysiek deel uitmaakt van het bedrijventerrein. Het deel van de waterloop wordt opgenomen teneinde het onderliggende BPA volledig te kunnen laten vervallen.

Advies De Lijn

- gunstig

Conclusies :

- Een gelijktijdig planningsinitiatief dient genomen te worden voor het rup 'handelskaai', beide moeten gezamenlijk landen bij voorlopige vaststelling.
- Er zijn geen discussiepunten meer over de oppervlaktebenutting i.f.v. bedrijvigheid, de oppervlakte i.f.v. openbaar nut dienen evenwel verder uitgeklaard en gemotiveerd te worden.
- Een informeel overleg tussen stadsbestuur/WVI en provincie dient georganiseerd te worden i.f.v. het onderzoek naar een meer compactere en noordelijke invulling. WVI doet een oefening met eventuele scenario's, waarna een definitieve beslissing kan genomen worden omtrent de definitieve plancontour.
- Indien geopteerd wordt om de piste van de noordelijke invulling te bewandelen, wordt door Bert Van Severen aangeraden (om eventuele Raad van States te vermijden) om een nieuwe screening op te maken. Gezien dit evenwel niet meer mogelijk is, dient het rup in de nieuwe procedure terug opgestart te worden.
De tegenstrijdigheid met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt hier niet als een knelpunt aanzien.

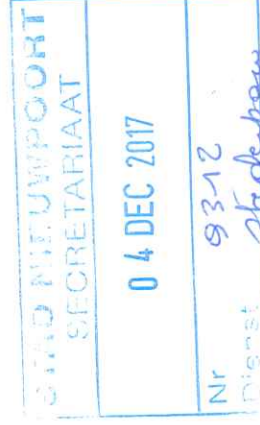
Voor verslaggeving

Katrien Vervaeet, 09/11/17



College van burgemeester en schepenen

Marktpllein 7
8620 Nieuwpoort



Sint-Andries,
30/11/2017

Onze ref.:
EDM/17/1755 -
17/15/5190

Uw ref.:
TD/874.46/2.14_4_1/RD/8
37

Betreft:
reactie op verslag plenaire vergadering RUP Noord de
Noordvaart - 2e uitbreiding

Bijlagen: -

Contactpersoon:
Els Demeestere

Telefoon 050 40 33 46
Fax 050 40 33 76
e-mail:
els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Bij deze wenst de provincie gebruik te maken van de mogelijkheid om –zoals voorzien in artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening– te reageren op het verslag van de plenaire vergadering dd. 27/10/2017 over het voorontwerp gemeentelijk RUP Noord de Noordvaart – 2^e uitbreiding. Dit verslag werd op 20/11/2017 op het provinciebestuur ontvangen.

Hierbij wensen we op te merken dat er in het verslag gesteld wordt dat de optie om een meer compacte uitbreiding van het bedrijventerrein te voorzien een strijdigheid vormt met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en dit niet als knelpunt wordt gezien.

Indien deze optie strijdig zou zijn, dan vormt dit zeker een knelpunt. Uit een lezing van de relevante elementen uit het GRS Nieuwpoort blijkt dat een compacte uitbreiding niet als strijdig wordt ervaren.

De passages in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan die hierover een uitspraak doen worden hierna opgesomd.

Richtinggevend gedeelte p.79

Aandacht voor de landschappelijke integratie van de bestaande en toekomstige KMO zone

Belangrijk bij de bestaande en toekomstige is landschappelijke integratie in de open ruimte en de relatie met de aanpalende stedelijke bebouwing. Het zicht vanuit de open ruimte op de industriële bebouwing dient minimaal te zijn, het creëren van een groene bufferstrook met streekeigen beplanting is hier noodzakelijk. Dit is reeds opgenomen in het inrichtingsplan van Noord de Noordvaart uitbreiding die nagenoeg volledig ontwikkeld is. Ook ten opzichte van de bestaande of toekomstige woonomgeving (zuidelijke gordel Nieuwpoort – stad en St Joris) dient de KMO-zone ingekleed te worden.

Richtinggevend gedeelte p.81

Maatregelen en acties:

Hierbij wordt de voorkeur gegeven om het bedrijventerrein in oostelijke richting uit te breiden. Deze uitbreiding is uitsluitend bestemd voor de herlokalisatie van bestaande bedrijven in woonzone of bedrijven uit de omgeving van Nieuwpoort. Landschappelijke integratie is hierbij belangrijk.

Vertaling van het concept:

- Bundelen van de ambachtelijke bedrijvigheid.

Richtinggevend gedeelte p.115

De oostzijde van het huidige bedrijventerrein vormt een uitbreidingszone voor lokale bedrijven. Binnen het huidige bedrijventerrein en de toekomstige uitbreiding dient gestreefd te worden naar een zo hoog mogelijke bezetting en concentratie. Een duidelijk ruimtelijk onderscheid tussen een compact bedrijventerrein met enerzijds de open ruimte en anderzijds een stedelijk en recreatief weefsel is noodzakelijk. Belangrijk is een kwalitatieve inkleiding, randafwerking naar de open polderruimte toe (voldoende brede buffer) en het kunnen minimaliseren van negatieve invloeden vanuit het industriegebied.

Bindende bepalingen p.9

Selecties: aandachtszone randafwerking: KMO-zone Noord de Noordvaart met zijn uitbreidingen
Te nemen maatregelen en acties: opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de uitbreiding van het ambachtelijk bedrijventerrein Noord de Noordvaart.

Hieruit blijkt inderdaad dat een inkleiding of inpassing naar de bebouwing toe belangrijk is. Naar de bebouwing toe wordt echter nergens expliciet gesteld dat er open ruimte moet vrij gehouden worden tussen de bebouwing en het bedrijventerrein.

De noordelijke grens van het bedrijventerrein kan wel degelijk aan de Brugse Steenweg liggen zonder strijdig te zijn met het GRS.

De optie om meer compact en gebundeld uit te breiden is bijgevolg niet in strijd met het GRS. Dit betreft nog steeds een oostelijke uitbreiding. De inkleiding naar de bebouwing toe is zeker een belangrijk element uit het GRS maar kan op diverse manieren op het terrein worden vertaald.

De provincie vindt het dan ook van belang omwille van het principe van het RSV en PRS om compact te ontwikkelen om deze optie verder te bekijken.

Met de meeste hoogachting,

Namens de deputatie,
De adviseur



Stephaan Barbery

Conceptnota

1. Ruimtelijke context

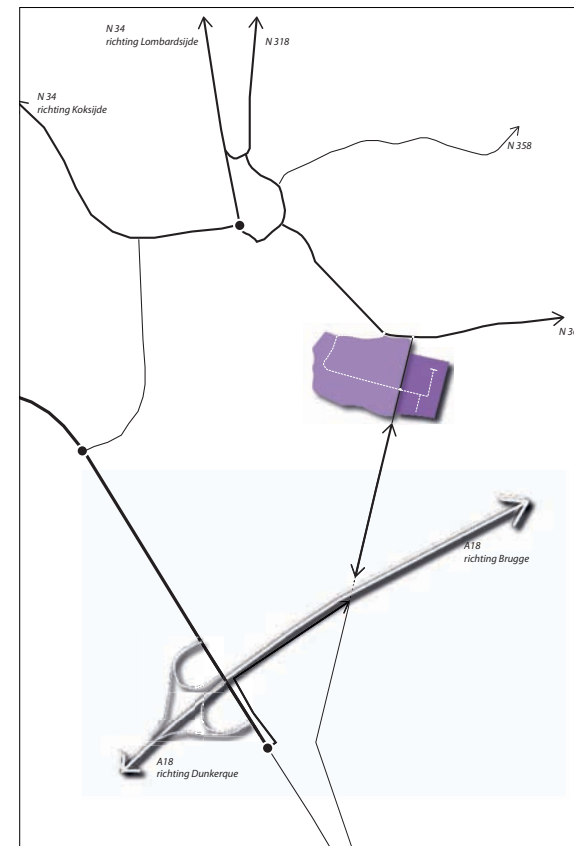
1.1. Situering - ruimtelijke structuur



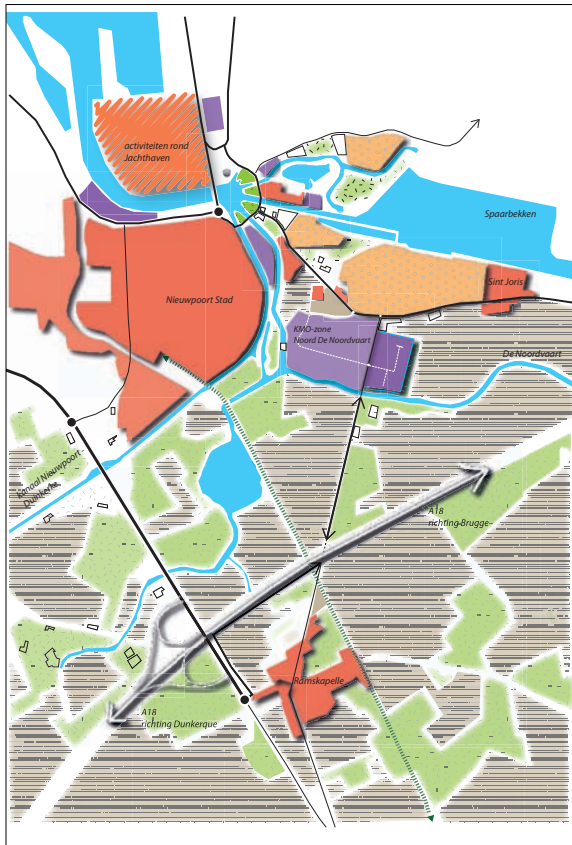
kaart: situering plangebied, topografische kaart



Kaart : situering plangebied
bron: orthofoto W.-VI. (N.V. Eurosense, 2008)



Kaart : bestaande ontsluiting plangebied



Kaart : bestaande structuur omgeving plangebied



1.2. Planningscontext

Onderhavig planopzet is in uitvoering van het GRS :

Richtinggevend gedeelte, p. 78

■ Een zoekzone voor de toekomstige uitbreiding van de KMO-zone Noord de Noordvaart, voor lokale bedrijvigheid afkomstig uit Nieuwpoort.

Uit de cijfers van het informatief gedeelte blijkt dat de behoefte het aanbod aan bedrijventerreinen overstijgt. Alle beschouwingen indachtig is een uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein met ongeveer 4,5 ha netto ruimschoots te verantwoorden. Het is de bedoeling om het lokale bedrijventerrein op een gebundelde wijze uit te breiden. Een aansluiting op het bestaande bedrijventerrein vormt ruimtelijk de meest logische oplossing. Door een koppeling kan gebruik gemaakt worden van de bestaande infrastructuur en de ontsluiting via de N356 en de Zesde Liniestraat zonder de kern van Nieuwpoort-stad of Ramskapelle te belasten. Er zal wel een brede bufferzone moeten voorzien worden op de grenzen, zowel naar het agrarisch gebied als naar het stedelijk gebied. Deze randafwerking dient daarbij te dienen als waterbuffering voor de bijkomende verhardingen, binnen het te ontwikkelen gebied dient ook buffering voor water te worden voorzien. In het kader van de vorige uitbreiding werden Europese subsidies verkregen voor de aanleg van een degelijke buffer ten aanzien van de Noordvaart. Bij de uitbreiding dient deze buffer dan ook te worden doorgetrokken.

Het huidige bedrijventerrein wordt in zuidelijke richting ruimtelijk begrensd door de Noordvaart, in het westen door het kanaal Veurne-Ambacht, in het noorden door

het (militaire) kerkhof. Volgende mogelijke opties voor verdere uitbreiding zijn te voorzien :

- Uitbreiding ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein.
Het huidige bodemgebruik is momenteel landbouw. Het sluit aan bij het bestaande bedrijventerrein en veroorzaakt geen hinder voor de woonomgeving. In het gebied bevinden zich geen biologisch waardevolle gebieden, noch relictzones. Omwille van de fysiek harde grens van de vaart Noord de Noordvaart, wordt er niet geopteerd om zuidelijk uit te breiden. De Noordvaart werd immers in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd als natuurverbingsgebied (natte ecologische infrastructuur) en landschappelijk structurerend element.
- Beperkte uitbreiding ten noorden van het bestaande bedrijventerrein, nl. het gedeelte ingesloten tussen het kerkhof en de Kasteelstraat . Het sluit zuidelijk aan bij het bestaande bedrijventerrein en tast geen waardevolle open ruimtestructuren aan. Het gebied kent een goede ontsluiting en vormt geen hinder voor de woonomgeving. Het gebied wordt echter reeds in het prup 'Veurne Ambachtvaart' opgenomen in een zone voor gerelocaliseerde regionale bedrijvigheid (zie hoger) en kan bijgevolg niet in functie staan van lokale bedrijvigheid.
- Uitbreiding naar het oosten toe :
 - Het sluit compact aan bij het bestaande bedrijventerrein.
 - Het sluit compact aan bij bestaande bebouwing – of activiteitenconcentraties, nl. de residentiële en recreatieve activiteiten van de

bestaande camping en de kleinere woonkern Sint - Joris.

- Het gebied is naar ontsluiting toe optimaal gelegen.

■ Aandacht voor de landschappelijke integratie van de bestaande en toekomstige KMO-zone

Belangrijk bij de bestaande en toekomstige KMO - zone is landschappelijke integratie in de open ruimte en de relatie met de aanpalende stedelijke bebouwing. Het zicht vanuit de open ruimte op de industriële bebouwing dient minimaal te zijn, het creëren van een groene bufferstrook met streekeigen beplanting is hier noodzakelijk. Dit is reeds opgenomen in het inrichtingsplan van Noord de Noordvaart uitbreiding die nagenoeg volledig ontwikkeld is. Ook ten opzichte van de bestaande of toekomstige woonomgeving (zuidelijke gordel Nieuwpoort - stad en St.-Joris) dient de KMO – zone ingekleed worden. Bij het opmaken van een beeldkwaliteitsplan voor de zuidelijke gordel van Nieuwpoort - stad werd gewezen op de kwaliteiten, de knelpunten, de differentiaties en de te nemen maatregelen.

■ Herlokalisatie van het gemeentelijk stadsmagazijn, richtinggevend gedeelte p. 78.

Het stadsmagazijn kent geen uitbreidings – noch verdere ontwikkelingsmogelijkheden, gelet op de bestaande ruimtelijke context. Het gemeentelijk stadsmagazijn t.h.v. de Justus van Clichthovenlaan ligt immers middenin een residentiële woonwijk. Met de plannen die er momenteel gaande zijn voor de sanering en de reconversie van de achterliggende vervuilde gronden van de Swartesfabriek (het plannen van één – en meergezinswoningen ten behoeve van residentiële en tweede verblijven) is de ruimtelijke

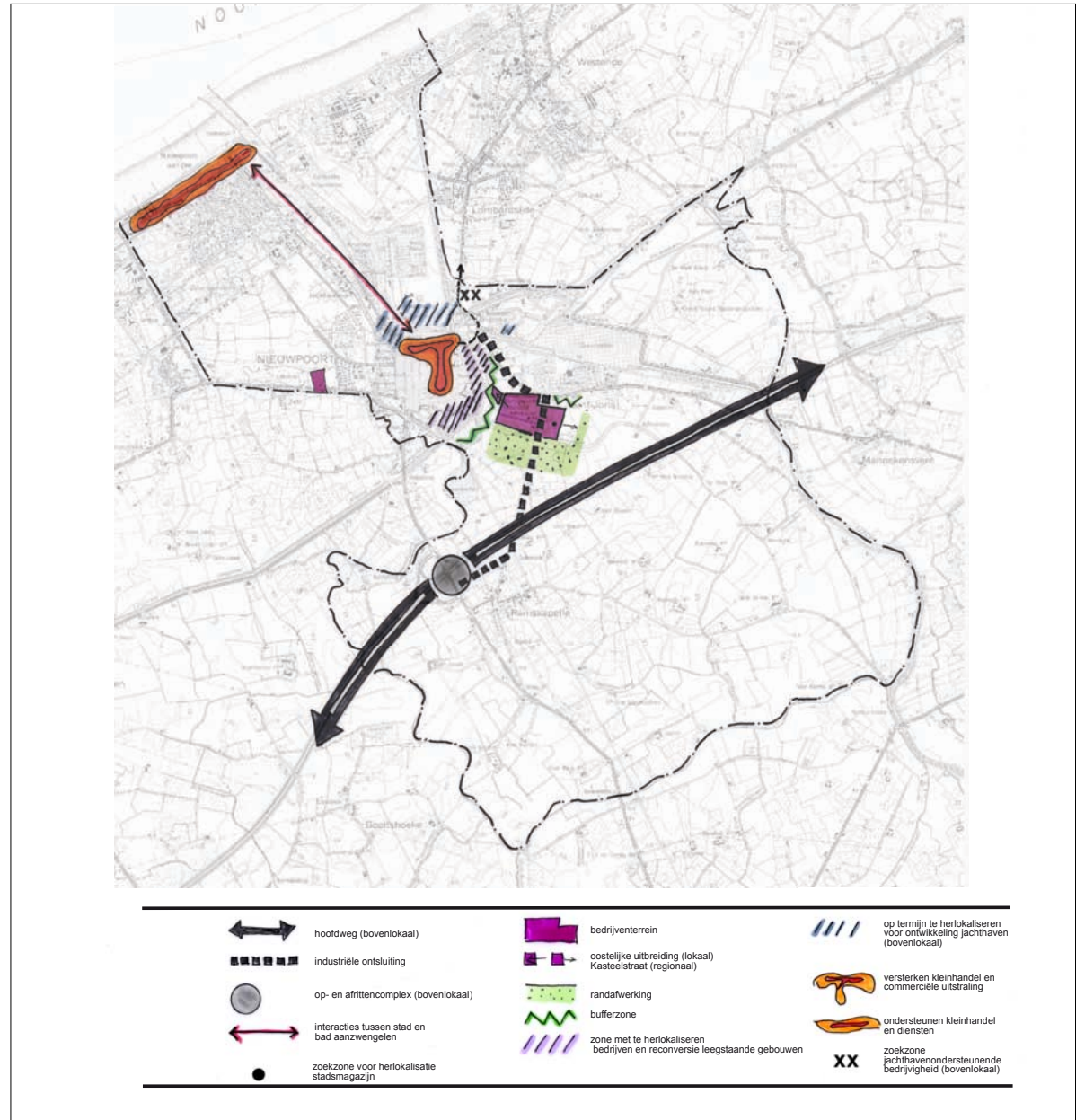
context totaal achterhaald en is een herlocalisatie op termijn dan ook wenselijk. De gronden die in eigendom zijn van de stad dienen dan ook voorbehouden te worden voor betaalbare en/of sociale huisvesting. Tot zolang kan het gemeentelijk stadsmagazijn ter plaatse gehandhaafd worden. De bedoeling is om het stadsmagazijn op termijn te herlocaliseren naar het KMO - terrein Noord de Noordvaart, naast het containerpark, eventueel gebundeld met de gebouwen van de Technische Dienst, momenteel t.h.v. de Willem De Rooilaan (nader te onderzoeken).

Bindend gedeelte, p. 9

- Nederzettingsstructuur en bedrijvigheid
 - Selecties
 - zoekzone voor de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein: in oostelijke richting, mits landschappelijke integratie.
 - Te nemen maatregelen en acties
 - Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de uitbreiding van het ambachtelijk bedrijventerrein 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 voor de bestaande, te herlocaliseren bedrijven.



Kaart : gewenste structuur bedrijvigheid, GRS Nieuwpoort

De behoefte aan bijkomende bedrijvigheid werd gemotiveerd in het informatief gedeelte, p. 111. (zie 1.3)

1.3. Raming van de behoefte aan nieuwe lokale bedrijventerreinen

(cf. GRS, informatief gedeelte, p. 111)

Bijkomende behoefte naar lokale bedrijventerreinen wordt enerzijds berekend op basis van extrapolatie van de toename aan bedrijfsgrond over de laatste 20 jaar en anderzijds op basis van de acute vraag naar bedrijfsgrond van bedrijven, gecombineerd met bedrijven die zich op termijn dienen te herlocaliseren :

- Op basis van extrapolatie van de toename aan bedrijfsgrond :
De oppervlakte aan ambacht, industrie en opslag is tussen 1980 en 2005 met 23 ha toegenomen. Dit betekent een toename van 0,9 ha per jaar. Als we dat extrapoleren naar een planperiode van 5 jaar betekent dit een bijkomende behoefte van ± 4,5 ha.
- Op basis van de acute vraag naar bedrijfsgrond (wachtlijsten wvi) :
 - Een beter beeld van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen wordt gevormd op basis van de vraag naar bedrijfsgrond, aan de hand van de gegevens van de terreinbeheerder Noord de Noordvaart uitbreiding.
De infrastructurele uitrusting van het terrein Noord de Noordvaart uitbreiding werd voltooid in 2003. Het terrein biedt 6,23ha nuttige oppervlakte, daarvan is nu alles toegekend, behoudens 1.7 ha die in optie werd genomen door de firma Braet en die nu werd vrijgegeven.
 - Volgens de gegevens hebben zich voor de invulling van het bedrijventerrein Noord de Noordvaart in totaal 131 kandidaat-kopers

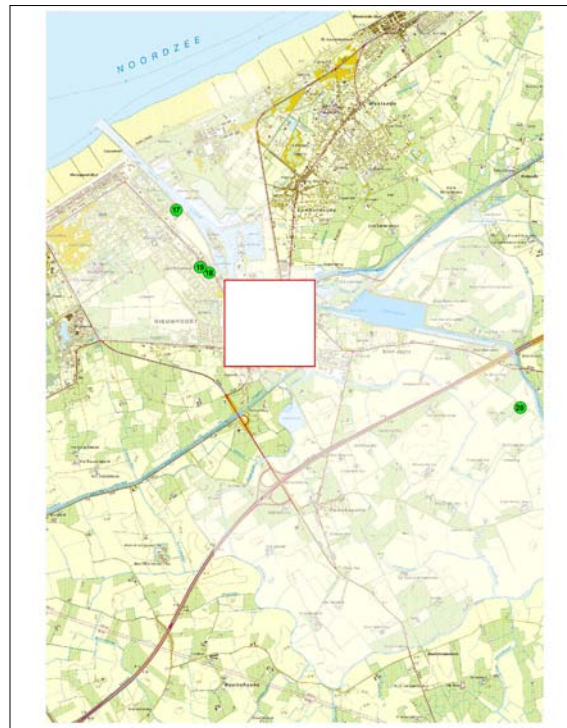
zich aangeboden bij de wvi, afdeling economische expansie.

- Hiervan hebben 78 bedrijven effectief de vragenlijst ingevuld om te worden opgenomen binnen het bedrijventerrein. Slechts voor 16 bedrijven was er plaats, waardoor 62 bedrijven geen invulling gekregen hebben.
- Indien van deze 62 overgebleven bedrijven een selectie wordt gemaakt op basis van grootte (< 5000 m²) en op basis van afkomst (enkel afkomstig uit Nieuwpoort), komt dit neer op ongeveer 20 bedrijven, goed voor ± 5,2 ha.
- Voor de herlokalisatie van het regionale bouwbedrijf Braet NV was er nog extra oppervlakte nodig van 1,7 ha. De provincie heeft hiervoor een PRUP opgemaakt voor de realisatie van een regionaal bedrijventerrein aan de Kasteelstraat. Afwachtend op zekerheid hieromtrent had de Firma Braet een optie genomen om zich te vestigen op het lokale bedrijventerrein, deze optie is recentelijk komen te vervallen, waardoor er momenteel nog 1,7 ha vrijligt. Dit perceel zal verdeeld worden over verschillende bedrijven.
- **Op basis van de vragenlijst komt men bijgevolg op een bijkomende netto-behoefte uit van 3,5 ha.** (5,2 ha – 1,7 ha).
- Worden de bedrijven buiten Nieuwpoort, maar in de onmiddellijke omgeving hiervan, meegerekend (Oostduinkerke, Middelkerke, Lombardsyde, Koksijde, Diksmuide) dan komt men aan een bijkomende behoefte van 27 bedrijven, goed voor ± 5,9 ha.

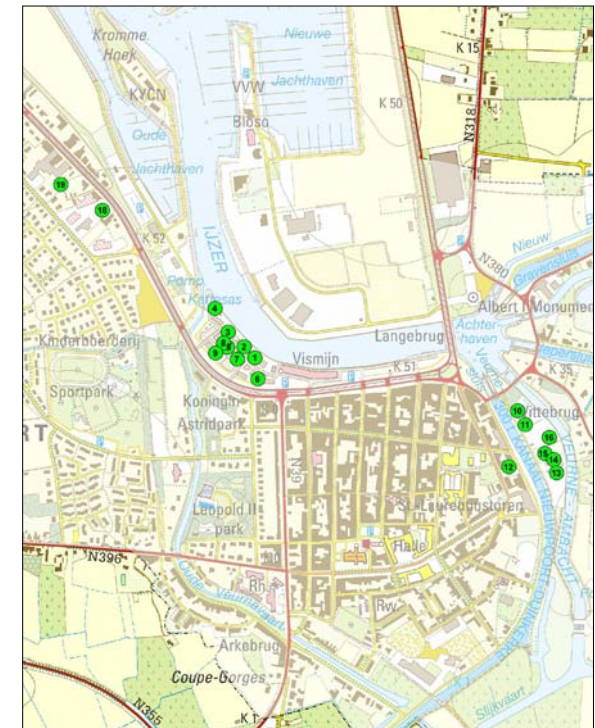
Een uitbreiding van het bestaande lokale bedrijventerrein valt in die optiek dan ook te verantwoorden. Verder moeten nieuw startende lokale bedrijven de kans krijgen om zich in Nieuwpoort te kunnen vestigen.

- Bedrijven die zich op termijn dienen te herlocaliseren :
 - Het is ook ruimtelijk wenselijk om bepaalde activiteiten te herlocaliseren, o.a. de bedrijven gelegen in de zuidelijke gordel van Nieuwpoortstad en ter hoogte van de ambachtelijke zone aan de Kaai. **Op basis van deze gegevens komt men aan een 0,9 ha** (de bedrijvigheid op het eilandje wordt hierbij niet meegerekend, daar deze gedeeltelijk gecompenseerd worden in het prup Veurne Ambacht).

- Andere :
 - Indien de uitbreiding van de jachthaven op de rechteroever een feit wordt zal er ook een oplossing dienen gezocht te worden voor de bedrijven gelegen in deze jachthaven zone. Deze zone is immers bestemd voor de uitbouw van het jachthavendok en de hiermee in relatie staande activiteiten. Dit zijn zowel botenparking, jachthavengebonden bedrijven en onthaal-, recreatie-, verblijfs- en woonaccommodatie met ontmoetingsruimten.
 - Het KMO terrein tussen het kanaal Nieuwpoort – Duinkerke en de Veurne Ambacht wordt omgevormd tot groene zone. Deze bedrijfsgronden (ongeveer 1,6 ha) worden gedeeltelijk gecompenseerd door het Prup Veurne – ambachtvaart.



kaart : te herlocaliseren bedrijven



Te herlocaliseren bedrijven (op korte of lange termijn) (zie kaart)

Activiteit	Ligging	Huidige ruimte	Bestemming gronden
1. Opslag gasflessen	Houtboeistraat	225 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
2. Metaalconstructiewerkplaats	Handelskaai	779 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
3. Yachtwerf	Handelskaai	462 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
4. Herstel pleziervaartuigen	Handelskaai	406 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
5. Visverwerkend bedrijf	Houtboeistraat	510 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
6. Visverwerkend bedrijf	Houtboeistraat	513 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
7. Metaalbewerkplaats	Houtboeistraat	1028 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
8. Metaalbewerkplaats	Houtboeistraat	1039 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
9. Verwerking van autobanden	Koolboeistraat	575 m ²	Parkgebied (ontwerp rup Nieuwpoort stad) + wonen/hotel
10. Zoutopslag	P. Deswartelaan	6359 m ²	Parkgebied (prup Veurne Ambacht)
11. Opslag bouwmaterialen	P. Deswartelaan		Parkgebied (prup Veurne Ambacht)
12. Aannemersbedrijf	P. Deswartelaan / W. De Roolaan	2509 m ²	Woonzone (gewestplan)
13. Opslag bouwmaterialen	P. Deswartelaan	6525 m ²	Parkgebied (prup Veurne – Ambacht)
14. Schrijnwerkerij	P. Deswartelaan	1130 m ²	Parkgebied (prup Veurne – Ambacht)
15. Bouwstoffenbedrijf	P. Deswartelaan	3838 m ²	Parkgebied (prup Veurne – Ambacht)
16. Opslag van bouwmaterialen	P. Deswartelaan	4933 m ²	Parkgebied (prup Veurne – Ambacht)
17. Bootheerstelplaats	Louisweg	1616 m ²	Parkgebied (gewestplan)
18. Carrosserie werkplaats	Albert I laan	1098 m ²	Omvormen ambachtelijke bedrijfzone in woonzone
19. Industriële bakkerij	Albert I laan	1178 m ²	Omvormen ambachtelijke bedrijfzone in woonzone
20. Vrachtwagentransport 'De Trekvogel'	Schoorbakkestraat	1192 m ²	Agrarisch gebied (gewestplan)
Totaal		35915 m²	

■ Globale conclusie

Op basis van :

- de wachtlijsten van de wvi met betrekking tot het bedrijventerrein Noord de Noordvaart – uitbreiding, kan men een bijkomende behoefte aantonen van 3,5 ha, gebaseerd op bedrijven van Nieuwpoort zelf en beperkt in omvang (< 5000 m²).
- de bedrijvigheid die zich op termijn dient te herlocaliseren, nl. de ambachtelijke zone t.h.v. de Kaai en de zuidelijke gordel van Nieuwpoort stad (zie kaart te herlocaliseren bedrijvigheid) : 0,9 ha.

bekomt men een netto-behoefte van ± 4,5 ha.

- **De hoofdpijler waarop de behoeftebepaling binnen het GRS is gebaseerd, is dus op basis van de wachtlijsten van de ontwikkeling van de uitbreiding Noord de Noordvaart.**
- **De tweede pijler baseert zich op de bedrijvigheid die zich op termijn dient te herlocaliseren. In het goedkeuringsbesluit van de provincie zijn op deze 2e pijler enkele randvoorwaarden gekoppeld, nl. dat, gezien de motivering, geen RUP kan worden opgemaakt zonder gelijktijdige planinitiatieven voor de bestaande te herlocaliseren bedrijven.**

Hierna volgt een overzicht op de bedrijvigheid (2e pijler) waarop het informatief gedeelte zich heeft gebaseerd.

- De bedrijven 1 tot en met 9 bevinden zich ter hoogte van de Kaai, het potentieel scharnierpunt tussen Nieuwpoort stad en de haven. Bedoeling hiervan is om dit gegeven te laten evolueren naar een parkgebied + wonen/hotel functie.
- De bedrijven 10 tot en met 16 bevinden zich ter hoogte van 'het eilandje', de zone ingesloten tussen de Veurne Ambacht en de Oude Veurnevaart, ten oosten van Nieuwpoort stad. Deze zone zal op termijn evolueren naar een openbare groene parkzone.
- Voor het bedrijf ter hoogte van de Louisweg was een BPA in opmaak (BPA Westdiep), doch dit bedrijf werd uitgesloten bij goedkeuring. Het is de bedoeling om dit bedrijf terug op te nemen in het ruimtelijk uitvoeringsplan, na de goedkeuring van het GRS.
- De bedrijven 18 en 19 bevinden zich in de ambachtelijke zone t.h.v. de Albert I – laan. Het is de bedoeling om hinderlijke bedrijven, die niet te vereenzelvigen zijn met een residentiële woonomgeving, op termijn te herlokaliseren. De optie werd in het GRS bijgevolg genomen om deze ambachtelijke zone te herbestemming naar een bestemming die beter aanleunt met de woonbestemming.
- Het transportbedrijf nr. 20 is vrij geïsoleerd gelegen in het agrarisch gebied, naar de grens toe met Middelkerke. Gelet op het sterk mobiliteits-genererende activiteit is herlocalisatie op termijn wenselijk.

Voor de bedrijven 1 t.e.m. 9, de bedrijven 10 t.e.m. 16 en de bedrijven 18 t.e.m. 19, is er een concrete

bestemmingswijziging gepland en/of reeds gerealiseerd. Deze bedrijven staan borg voor 3 ha 05 a 98 ca. Samen met de overige bedrijven, met uitzondering van de bootherstelplaats waar het de bedoeling is om dit bedrijf in de mate van het mogelijke te behouden, wordt een totale oppervlakte van ± 3 ha 42 a 99 ca. bekomen. Indien hiervan de bedrijvigheid t.h.v. het eilandje niet wordt meegerekend (daar deze gedeeltelijk gecompenseerd worden binnen het prup Veurne Ambacht), dan bekomt men een totaal van ± **0 ha 90 a 05 ca. Voor deze bedrijven is, behoudens voor de Trekvogel, een concreet planningsinitiatief in opmaak of ingeschreven in het richtinggevend gedeelte van het GRS (zie onder).**

Overzicht van de bedrijven, behorende tot pijler 2 van de behoefteeraming :

Aard activiteit	Adres	Oppervlakte	Gewestplan	(toekomstig) planinitiatief
1. Opslag gasflessen	Houtboeistraat	225 m ²	KMO	ontwerp rup Nieuwpoort stad
2. Metaalconstructiewerkplaats	Handelskaai	779 m ²	KMO	
3. Yachtwerf	Handelskaai	462 m ²	KMO	
4. Herstel pleziervaartuigen	Handelskaai	406 m ²	KMO	
5. Visverwerkend bedrijf	Houtboeistraat	510 m ²	KMO	
6. Visverwerkend bedrijf	Houtboeistraat	513 m ²	KMO	
7. Metaalbewerkplaats	Houtboeistraat	1028 m ²	KMO	
8. Metaalbewerkplaats	Houtboeistraat	1039 m ²	KMO	
9. Verwerking van autobanden	Koolboeistraat	575 m ²	KMO	
18. Carrosserie werkplaats	Albert I laan	1098 m ²	KMO	Rup : Omvormen ambachtelijke bedrijvenzone in woonzone
19. Industriële bakkerij	Albert I laan	1178 m ²	KMO	
20. Vrachtwagentransport 'De Trekvogel'	Schoorbakkestraat	1192 m ²	Agrarisch gebied)	Uitdoofscenario binnen het GRS
		9055 m²		

1.4. herlocalisatie van de gemeentelijke stadsdiensten

(zoals stadsmagazijn, opslagplaatsen materiaal (bommenvrij, loods Koolboeistraat,...))

Conform de bepalingen van het GRS, richtinggevend gedeelte is het de bedoeling om het gemeentelijk stadsmagazijn op termijn te herlocaliseren en alle diensten verspreid over Nieuwpoort, zoveel mogelijk te centraliseren.

Voor deze plannen heeft de gemeente ruw gerekend ± 1 ha nodig.

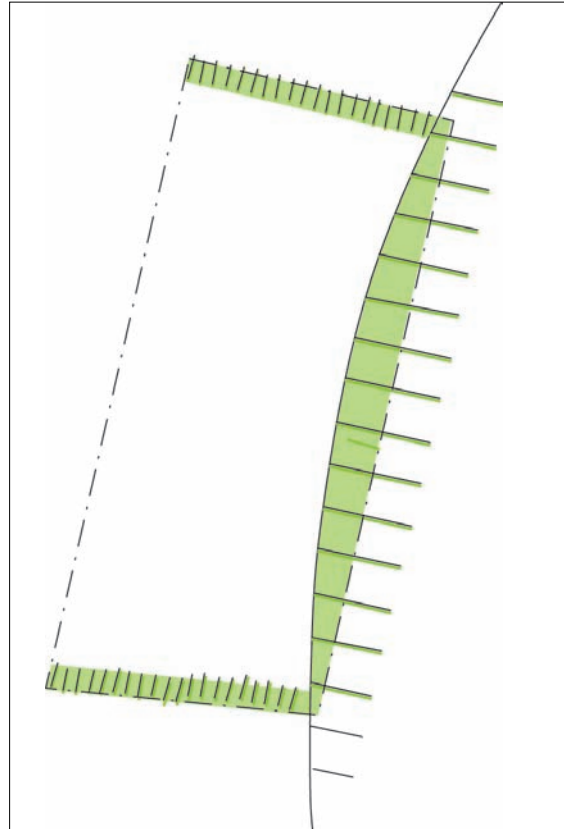
Overzicht huidige stapelplaatsen		
Locatie	Inhoud	Oppervlakte (in m²)
<i>Bommenvrij (enkel buiten)</i>	grote containers en opslag bouwmaterialen	900
<i>Loods Houtboeistraat</i>	opslag tafels en stoelen feestelijkheden, metsersdepot en werkplaats, opslag sportdienst, opslag zout en stalling huisvuilwagens, strandreiniger en tractor	600
<i>Loods Blomme</i>	heksenmateriaal, chalets, kerststalletjes, feestmateriaal	150
<i>Diverse kleine ruimtes</i>	stadshalle achterkant podium	15
	vismijn	15
	garage Ysara boven	15
	klokketoren	15
<i>stadsmagazijn</i>	magazijn (excl burelen, refter, kleedruimtes, sanitair, loket)	750
<i>Ysara</i>	heksenmateriaal	100
	drukwerk algemeen stad Nieuwpoort	25
<i>Loods Vanden Bussche, Pelikaanstraat</i>	tribunewagens, kiosk, podiumelementen, feestmateriaal	225
<i>Villa Hurlebise (garage)</i>	drukwerk toerisme en geschenkartikelen	10
<i>parking stadsmagazijn en openlucht stapelplaats allerlei</i>	opslag bouwmaterialen, in beslagnames, ...	1200
<i>Stationsstraat</i>	depot bulkgoederen, containers	1000
<i>berging douanekantoor</i>	alle uitdrijvingen	50
		5070

Benodigde ruimte technische dienst cel uitvoering

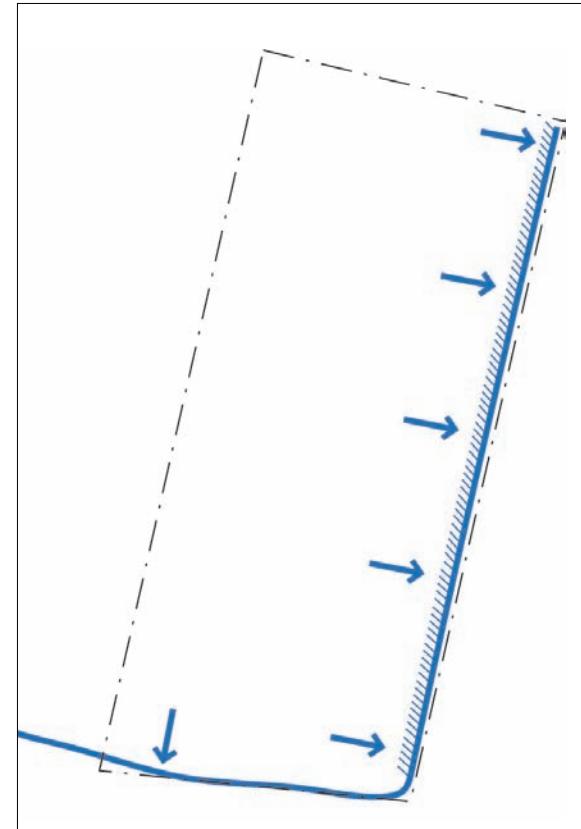
- **Groendienst: 895m²**
 - Stapelruimte buiten:
 - tijdelijk stockeren bloemen en planten, plantbakken: 200m²
 - stockage tuinbouwartikelen: 200m²
 - Droog Stapelruimte binnen:
 - zaden, meststoffen op pallets, tuinbouwartikelen: 50m²
 - bloembakken, hangschalen en vensterbakken: 50m²
 - machinepark groenaanleg- onderhoud: 240 m²
 - algemeen tuingereedschap + individueel (lockers) 150m²
 - Geventileerde ruimte: sproeistoffen : 5m²
- **Feestelijkheden – Evenementen: 2180m²**
 - Stapelruimte buiten:
 - 500 nadars, wijnvaten: 200m²
 - Droog Stapelruimte binnen
 - materiaal reuzen-heksenfeesten allerlei, wagens,...: 900m²
 - feestmateriaal; panelen, stoelen en tafels: 900m²
 - tribune en kiosk 100m²
 - verkiezingsmateriaal: 50m²
 - chalets, tentjes, ...: 30m²
- **Wegenissen – Elektriciens – mechaniek – klank en licht: 1200m²**
 - Stapelruimte buiten:
 - stock bouwmaterialen eigen aan de dienst: 500m²
 - tijdelijke stock aannemers: 100m²
- stock herverkoop: 250m²
- losse granulaten bulk: 200m²
- **Droog Stapelruimte binnen**
 - kerstversiering: 100m²
 - klank en licht materiaal: 50m²
- **Netheid – Cargo: 725m²**
 - Stapelruimte buiten (strandinfrastructuur, ...) 100m²
 - Depot voor 35 containers van 6 x 2,5m = 525m²
 - Droog Stapelruimte binnen (machinepark, handgereedschap) 100m²
- **Signalisatie : 150m²**
 - Stapelruimte buiten: borden, voeten : 125m²
 - Droog Stapelruimte binnen: verlichting diverse: 25m²
- **Uitleendienst: 50m²**
 - Stapelruimte buiten: 25m²
 - Droog Stapelruimte binnen: 25m²
 - Loket (afhaalpunt)
- **Wagenpark - Machinepark**
 - Parkeerruimte buiten:
 - grote wagens (vrachtwagens, schoolbus,...) 5pl
 - dienstwagens: 16 pl
 - Parkeerruimte binnen (vorstvrij): (tankwagen, veegmachines, bull, machinepark) 10 pl
- **Zoutopslag silo exterieur overdekt: 120m²**
- **Opslag brandbare producten: 25m²**
- **Magazijn: 880m²**
 - Algemeen magazijn: 700m²
 - gedeelte: inbeslagnames 50m²
 - Stock vlaggen: 30m²
 - Palletstockage/grootverpakking: 100m²
- **Personeel: 1065m²**
 - Parkeerplaats: 600m²
 - Sanitair: 45m²
 - Refter: 100m²
 - Was- en kleedruimtes: 90m²
 - Burelen en vergaderruimten: 230m²
- **Werkplaatsen: 385m²**
 - Schilders: 50m²
 - Schildercabine: 10m²
 - Lasser: 25m²
 - Schrijnwerkerij: 200m²
 - Elektriciteit: 25m²
 - Mechaniek: 45m²
 - Werkplaats metsers: 30m²

2. Planopzet

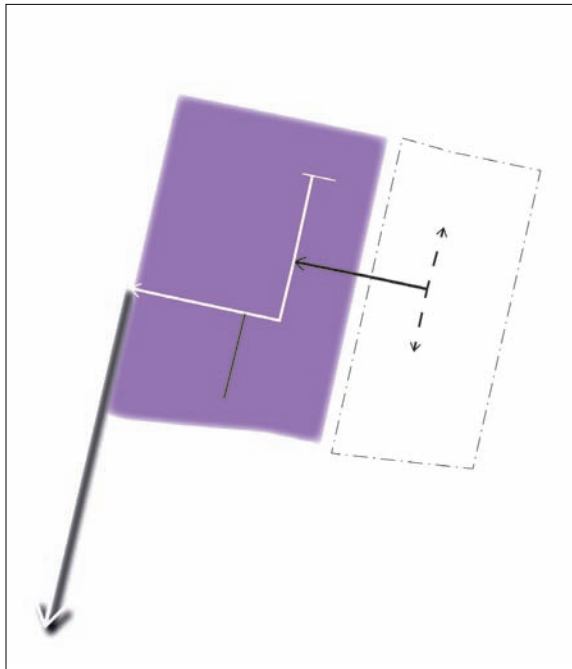
- 4,5 ha netto i.f.v. lokale bedrijven (exclusief wegenis en buffering)
- optioneel ± 1 ha bijkomend i.f.v. gemeentelijke diensten -> zie bv. *concept inrichting 2*
- één centrale aantakking op het bestaande wegennet.
- de bufferzones van het bestaande recente bedrijventerrein worden doorgetrokken :
 - 10 meter ten oosten en ten noorden
 - 20 meter ten zuiden, t.a.v. de Noordvaart
- kleinschalige, lokale ambachtelijke bedrijvigheid, afkomstig uit de omgeving van Nieuwpoort
- alleenstaande bebouwing en/of schakelbouw
- mogelijkheid van één bedrijfsverzamelgebouw



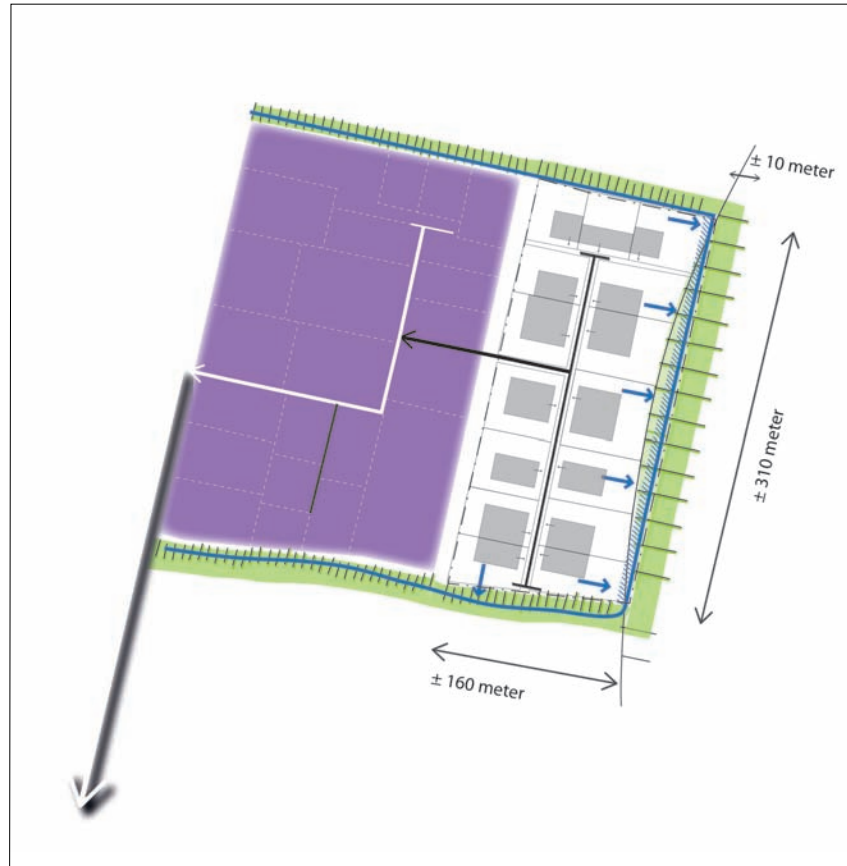
concept groen



concept water



concept ontsluiting

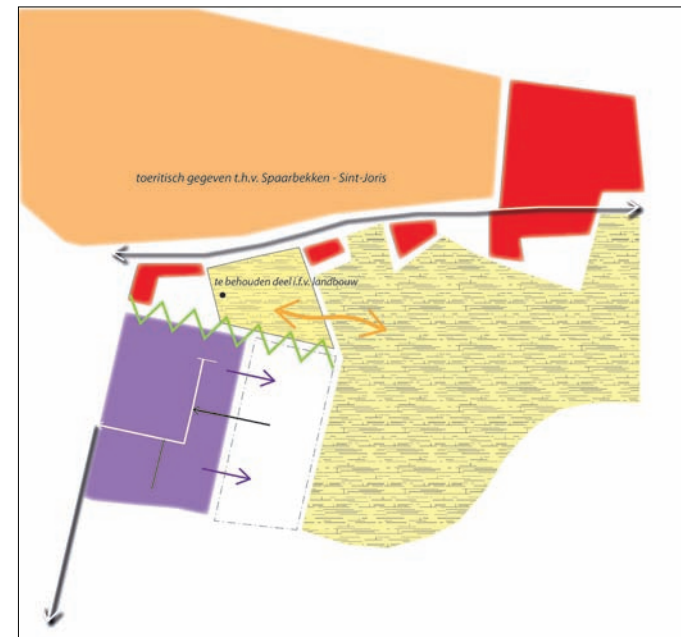


concept inrichting : voorbeeld 1 : $\pm 4,5$ ha netto i.f.v. lokaal bedrijventerrein



concept inrichting : voorbeeld 2 : 4,5 ha netto i.f.v. lokaal bedrijventerrein + ± 1 ha i.f.v. gemeentelijke diensten

- Er wordt niet geopteerd om het bedrijventerrein noordelijk, dus richting Brugsesteenweg, te laten uitbreiden :
 - dit gegeven is in strijd met de bepalingen van het grs, richtinggevend gedeelte : duidelijke bufferzone tussen bebouwing geënt op Brugsesteenweg en KMO-terrein
 - moeilijke en complexe ligging voor een optimale bedrijfsconfiguratie
 - de zone die momenteel overblijft is voldoende groot om nog een volwaardige landbouwfunctie te kunnen garanderen, fungeert tevens als bufferend geheel naar het toeristische recreatief gegeven van het Spaarbekken en de woonomgeving Sint-Joris.



DEPARTEMENT OMGEVING

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

Gemeente Nieuwpoort
Marktplein 7
8620 Nieuwpoort

stedenbouw@nieuwpoort.be
Cc: k.vervaet@wvi.be

uw bericht van 30 maart 2018	uw kenmerk email	ons kenmerk Omg/MER/SCRPL17198	bijlagen /
vragen naar/e-mail Ann Theunissen Ann.theunissen@vlaanderen.be	telefoonnummer 02 553 62 56	datum 19/4/2018	

Betref: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Noord de Noordvaart- uitbreiding 2de fase in Nieuwpoort.

Beslissing plan-MER-plicht

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

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Met uw email van 30 maart 2018 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17198 behandeld.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel ruimte voor (nieuwe) lokale bedrijven te voorzien in Nieuwpoort. Het is de bedoeling om het huidige gebied voor lokale bedrijventerrein uit te breiden, en een zone te voorzien i.f.v. openbaar nut. Daarnaast wordt voor een gebied ten noorden van het bestaande bedrijventerrein een planologische ruil gepland zodat dit gebied de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied krijgt.



Vlaanderen
is omgeving

ISO 14001
GECERTIFIEERD

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

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

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

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

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

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

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

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

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

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

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer



