

Provincie West-Vlaanderen | Gemeente Nieuwpoort

RUP Oude Veurnevaart

toelichtingsnota | stedenbouwkundige voorschriften | bijlagen

Plan ID: RUP_38016_2.14_00011_00001

O. ref.: 14R01001 | definitief ontwerp | maart 2019

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Oude Veurnevaart

Provincie West-Vlaanderen | Gemeente Nieuwpoort

Plan ID: RUP_38016_2.14_00011_00001

Opdrachthouder: Geomex bvba
Zaakvoerders:

François Brouwers

Hans Vanroose

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

Natasja Rotsaert
ruimtelijk ontwerper voor Geomex

Rien Gellynck
ruimtelijk planner

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van 27/09/2018 houdende de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Oude Veurnevaart.

Benoit Willaert
Algemeen directeur

Rik Lips
Voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van 23/10/2018 t.e.m. 21/12/2018.

Benoit Willaert
Algemeen directeur

Geert Vanden Broucke
Burgemeester

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van 28/03/2019 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Oude Veurnevaart.

Benoit Willaert
Algemeen directeur

Rik Lips
Voorzitter gemeenteraad

Inhoudsopgave

Deel 1 Toelichtingsnota	5
1. Inleiding	5
1.1. Algemeen.....	5
1.2. Aanleiding tot opmaak van het RUP.....	6
2. Situering en ligging	7
2.1. Situering.....	7
2.2. Ligging.....	8
3. Afbakening van het plangebied	9
4. Historische context.....	10
4.1. Algemene ontstaansgeschiedenis Nieuwpoort-Stad:	10
4.2. Historische kaarten.....	11
4.3. Aanleg spoorweg – de helft 19de eeuw	17
4.4. De 1ste en 2de wereldoorlog en naoorlogse ontwikkelingen:	18
5. Feitelijke en juridische toestand	19
5.1. Feitelijke toestand	19
5.2. Fotoreportage.....	20
5.3. Projecten in de nabije omgeving.....	22
5.4. Watertoets	24
5.5. Bodem	27
5.6. Juridische toestand.....	28
6. Beleidsmatige context.....	35
6.1. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	35
6.2. Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen.....	36
6.3. Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nieuwpoort.....	37
6.4. Strategisch beeldbepalend actieplan voor het polderfront van Nieuwpoort-Stad.....	39
7. Planopzet.....	42
7.1. Bestemmingsplan	44
7.2. Inrichtingsvoorstellen.....	47
8. Passende beoordeling en verscherpte natuurtoets.....	48
8.1. Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen (Natura 2000).....	48
8.2. VEN- en IVON gebieden.....	49
8.3. Biologische waarderingskaart	50
9. Plan-M.E.R.	51
10. Ruimtebalans.....	52
11. Register planbaten, planschade en/of compensatie.....	53

12.	Op te heffen plannen en voorschriften	54
13.	Planproces	55
Deel 2 Stedenbouwkundige voorschriften		56
Algemene bepalingen.....		56
Artikel 1. : Woonzone.....		63
Artikel 2. : Openbaar domein		73
Artikel 3. : Openbaar groen		74
Artikel 4. : Waterloop.....		76
Bijlagen		77

Deel 1 | Toelichtingsnota

1. Inleiding

1.1. Algemeen

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

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

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

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

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

1.2. Aanleiding tot opmaak van het RUP

Het kadastraal perceel 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 55/02B is in privé-eigendom en wordt gebruikt als tuin. Gelet op het feit dat bij de opmaak van het BPA Oude Veurnevaart (M.B. 26/02/2002) dit kadastraal perceel verkeerdelijk werd ingekleurd als zijnde openbaar domein, wordt met het onderhavig RUP voorzien in een gedeeltelijke herziening van voornoemd BPA.

Het BPA Oude Veurnevaart (M.B. 26/02/2002) werd reeds gedeeltelijk herzien volgens het 'BPA Oude Veurnevaart – Gedeeltelijke herziening' (M.B. 13/06/2007).

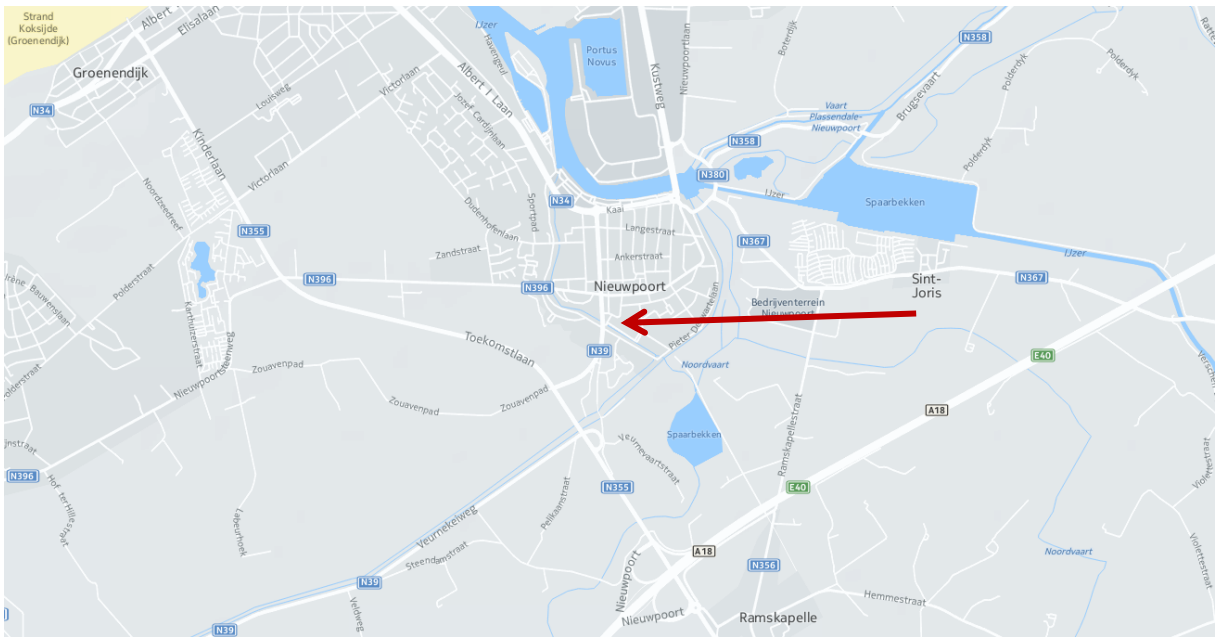
Daarnaast wilt men de zone voor ambachten en wonen cf. het BPA Oude Veurnevaart (M.B. 26/02/2002) omvormen naar een zone waar enkel wonen en horeca (t.h.v. de percelen langsheen de Astridlaan) toegelaten wordt. Dit gezien nieuwe ambachtelijke activiteiten op deze plaats in de toekomst niet meer gewenst zijn.

Tenslotte wordt naast een gedeeltelijke herziening van het BPA Oude Veurnevaart (M.B. 26/02/2002) gestreefd om een kwalitatieve visie voor het plangebied te ontwikkelen.

Ook het perceel 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 55/02C werd meegenomen binnen de contour van onderhavig RUP. Dit omdat dit perceel ingesloten ligt tussen het BPA Oude Veurnevaart (M.B. 26/02/2002) en de oude spoorwegbedding. Op deze manier wordt een samenhangend geheel gecreëerd met de omgeving.

2. Situering en ligging

2.1. Situering



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

Het onderhavig RUP is gelegen in het polderfront van Nieuwpoort-stad, met name ten zuiden van het oude stadscentrum.

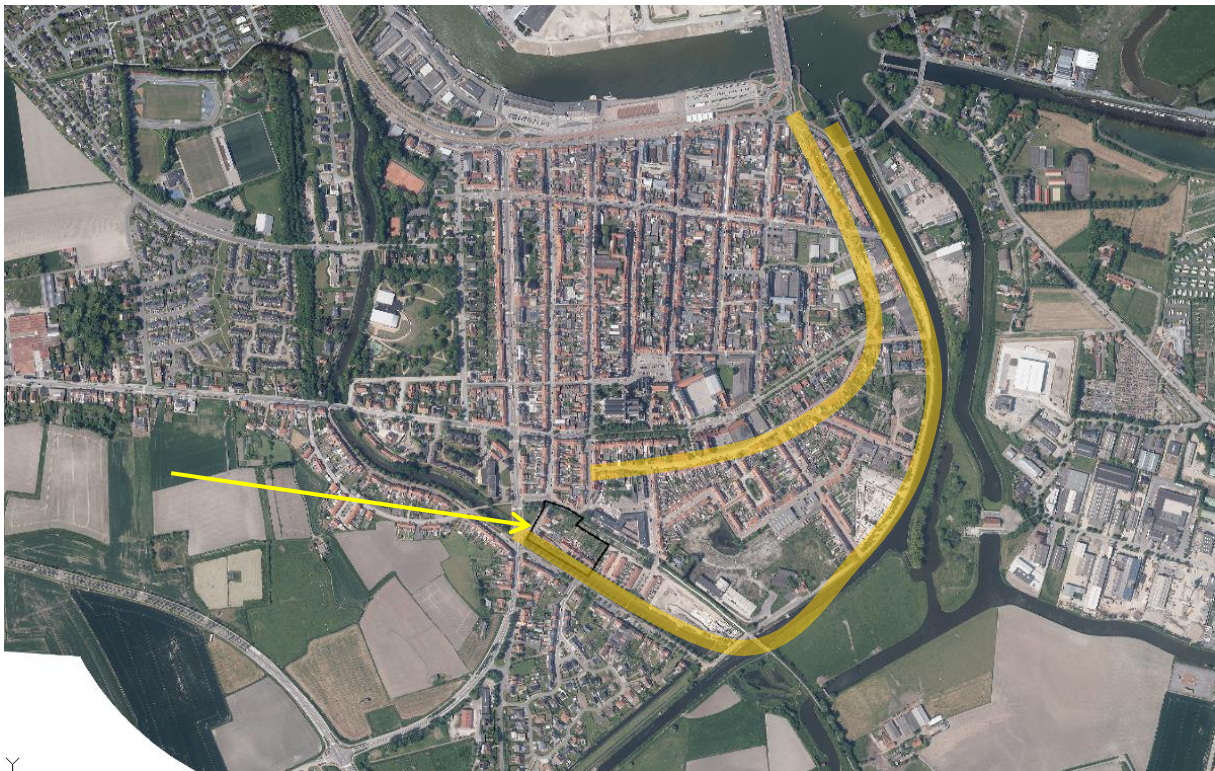
Het RUP sluit ten westen aan op de Astridlaan (N39), welke een drukke verbindingsweg vormt tussen de autosnelweg en Nieuwpoort-stad. De N39 staat geselecteerd met als hoofdfunctie Nieuwpoort-stad lokaal te ontsluiten.

2.2. Ligging

Het RUP Oude Veurnevaart situeert zich tussen de oude spoorwegbedding/frontzate Nieuwpoort - Diksmuide en de Oude Veurnevaart.

De oude spoorwegbedding en de Oude Veurnevaart met wandelpad vormen een markant lineair element en grens naar Nieuwpoort Stad. Deze lijninfrastructuren zijn dominerend voor de ontwikkeling van de nederzettingsstructuur en maken deel uit van een dubbele cirkelvormige begrenzing van de kern van Nieuwpoort Stad.

De Astridlaan, ten westen van het plangebied, vormt één van de poorten die de kern van de stad ontsluiten.



Y
Figuur: situering plangebied (bron luchtfoto: www.agiv.be)

3. Afbakening van het plangebied



Figuur: afbakening plangebied – orthofoto 2013 (bron orthofoto: www.agiv.be)

Het plangebied wordt als volgt afgebakend:

- ten noorden door de Onze Lieve Vrouwstraat en de oude spoorwegbedding/frontzate Nieuwpoort-Diksmuide;
- ten oosten door een recente verkaveling;
- ten zuiden door de Oude Veurnevaart;
- ten westen door een zijstraat van de Astridlaan.

Het RUP Oude Veurnevaart beslaat een oppervlakte van ca. 01ha 06a 18ca.

4. Historische context

Het plangebied van onderhavig RUP situeert zich ter hoogte van een historisch vrij belangrijk plaats. Gezien het historisch belang van deze plek wordt de historische context uitgebreid toegelicht.

4.1. Algemene ontstaansgeschiedenis Nieuwpoort-Stad:

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

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

Een graaf wierp in de 12^{de} eeuw zeeverende dijken op, bouwde voor de bevolking een nieuwe stad uit en schonk haar in 1163 dezelfde rechten en vrijheden als hij indertijd aan de inwoners van Diksmuide had toegestaan. *Sandeshoved* heette voortaan Nieuwpoort of nieuwe stad.

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

In 1240 werd Nieuwpoort een zelfstandige parochie, waarvan het patronaat tot aan de Franse revolutie aan de Sint-Niklaasabdij van Veurne bleef toebehoren. Aan het einde van de dertiende eeuw verscheen zelfs een tweede kerk die tegen de stadswal gebouwd werd (de Sint-Laurentiuskerk) (GRS Nieuwpoort, IG, pg. 13). De afnemende handel en de gespannen sfeer met Engeland bracht met zich dat de stad in de veertiende eeuw ontvolkte en dat de kerk verwoest werd in 1383 bij de belegering van de stad door de Engelsen (bronnen: (GRS Nieuwpoort, IG, pg. 13 en <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/dibe/relict/16608>). Ter hoogte van de voormalige kerk is nog een torenruïne waar te nemen (beschermd monument).

Vanaf de 15^{de} eeuw groeide Nieuwpoort wel tot een belangrijke vissershaven, met op de eerste plaats de aanvoer van haring. Eeuwenlang zou de stad deze status behouden. De uitzonderlijke strategische ligging, op de verbindingsweg tussen Ieper en Brugge enerzijds en Engeland anderzijds, maakte Nieuwpoort tot een felbegeerde vestiging die tal van belegeringen en vernielingen moest ondergaan (GRS Nieuwpoort, IG, pg. 13).

4.2. Historische kaarten

Onderstaand ziet u een historisch beeld van Nieuwpoort, daterend van halfweg 17de eeuw. Toenertijd was Nieuwpoort een kleine stad omringd door een stadsmuur en grote slotgracht (Vaubanvestiging), waarbij er slechts twee toegangspoorten waren. Een ten noordoosten 'Noordpoort' en een ten zuidwesten 'Zuidpoort' van de historisch kern.

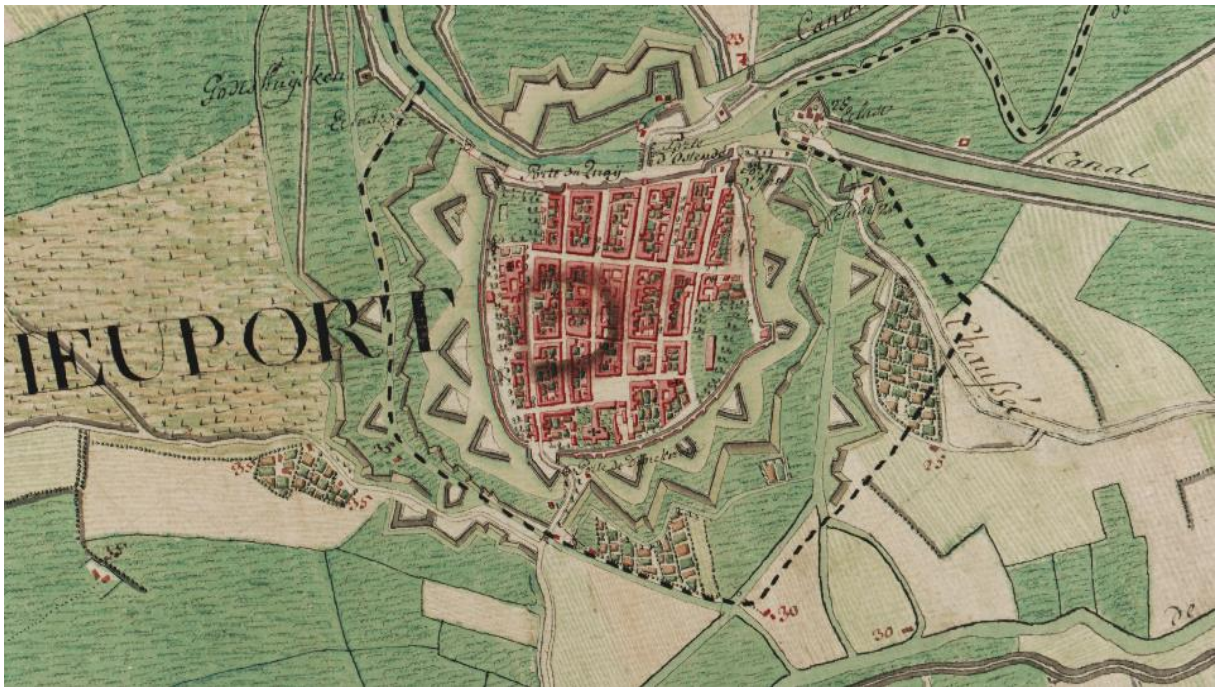
De Noordpoort gaf ontsluiting richting Brugge en Oostende, 'Straet naer Brugghe en Oostende', ter hoogte waar zich op heden de Ieperstraat bevindt (Ganzevoet). De Zuidpoort gaf ontsluiting richting Diksmuide en Veurne, 'Straet naer Dixmuyden' en de 'Straet naer Veurne', ter hoogte van waar zich op heden het kruispunt Willem de Rooiaan – Astridlaan situeert.



Figuur: historisch beeld van Nieuwpoort 'Neoportus vulgo Nieuport' (Vedastus du Plouich, 1649) (bron: *Novum Ac Magnum Theatrum Urbium Belgicae* (= "Stedeboek"), Amsterdam, J. Blaeu, 1649 - <https://www.sanderusmaps.com/detail.cfm?c=4425>)

Op de kaart van Ferraris zien we een meer uitgebreide versterking van de stad, waarbij enkel verbindingswegen werden gereduceerd teneinde de versterkingsmuren uit te breiden. Op de kaart van Ferraris blijkt een tweede noordelijke toegangspoort te zijn opgericht, ter hoogte van waar zich op heden de Oostendestraat bevindt. De toegangspoort kreeg de naam 'Porte d'Ostende'.

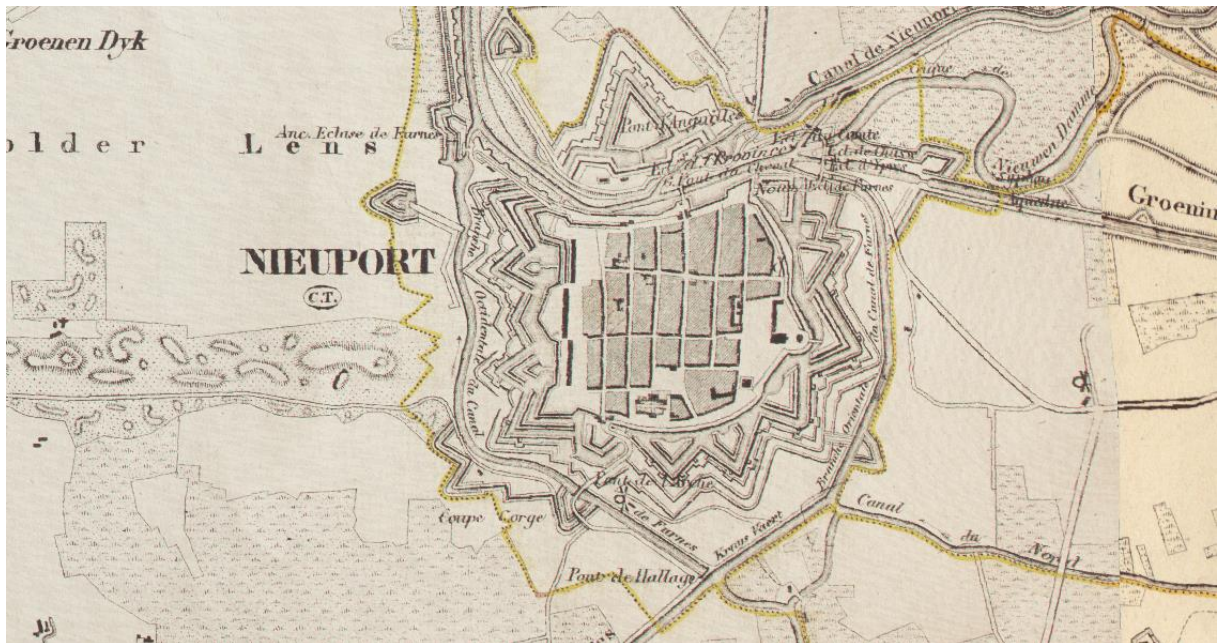
De eerste toegangspoort zoals aangeduid op de kaart van Vedastus du Plouich (1649) krijgt op de kaart van Ferraris de naam 'Porte d'Ypres'. De zuidelijke toegangspoort krijgt de naam 'Porte de Dunckercke'.



Figuur: uittreksel van de Kabinetskaart der Oostenrijkse Nederlanden en het Prinsbisdom Luik – Atlas van Ferraris (1777) (bron: www.geopunt.be)

De historische stad Nieuwpoort werd niet ingetekend in de Atlas der Buurtwegen (1841).

Op de kaart van Vandermaelen (1846-1854) vinden we nog steeds een sterk versterkte nederzetting volgens het principe van Vauban. Op deze kaart lijkt de eerste noordelijke toegangspoort tot Nieuwpoort (Porte d'Ypres cf. de Atlas van Ferraris, 1777) te zijn afgesloten. Echter kunnen we deze wel nog waarnemen op de P.C. Popp kaart (ca. 1854) 'Yper poort'. Porte d'Ostende cf. de Atlas van Ferraris (1777) krijgt op de P.C. Popp kaart de naam 'Grote Kaeypoort'. De zuidelijke toegangspoort blijft de naam 'Duykerksche poort' behouden.



Figuur: uittreksel kaart van Vandermaelen (1846 - 1854) (bron: www.geopunt.be)



Figuur: uittreksel kaart P.C. Popp 'Province de Flandre Occidentale: arrondissement Furnes: canton de Nieuwpoort. Plan parcellaire de la ville de Nieuwpoort: avec les mutations', ca. 1854 (bron: www.geopunt.be)

Van de voormalige Vaubanvestiging is op vandaag nog maar weinig terug te vinden in het Nieuwpoortse landschap. Dit voornamelijk omdat de versterking enige uitbreiding van de stad onmogelijk maakte.

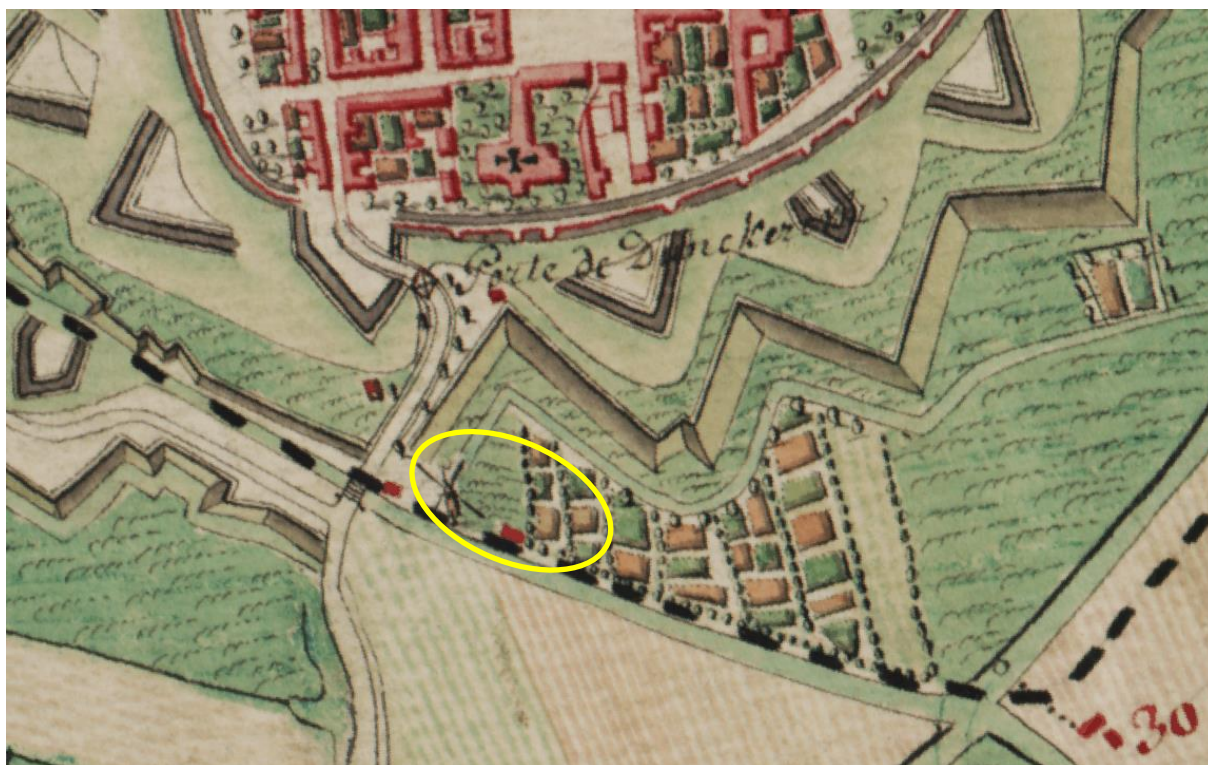
Zowel op de kaart van Ferraris (1777), de kaart van Vandermaelen (1846 – 1854) en de Popp kaart (ca. 1854) herkennen we ten westen van het plangebied van onderhavig RUP (ter hoogte van waar zich nu de Astridlaan bevindt), de toegangsweg met houten brug, de 'Arkebrug', over de vaart, richting de zuidelijke toegangspoort van de historische stadskern.

Van deze brug, de 'Arkebrug', over de Oude Veurnevaart of Arkevaart, werd ook een historische postkaart terug gevonden van 1880.



Figuur: oude postkaart (1880) (bron: http://www.nieuwpoort-digitaal.be/geschiedenis/Toon_Foto.asp?pic=3&Cat=4)

Ter hoogte van het plangebied moet reeds naar het eind van de 18^{de} eeuw toe beperkte bebouwing aanwezig zijn geweest, waaronder een houten windmolen en moestuinen (Atlas van Ferraris, 1777). De windmolen herkennen we op de historische kaarten tot en met de Popp kaart (ca. 1854).



Figuur: uittreksel van de Kabinetskaart der Oostenrijkse Nederlanden en het Prinsbisdom Luik – Atlas van Ferraris (1777) (bron: www.geopunt.be)



Figuur: uittreksel kaart van Vandermaelen (1846 - 1854) (bron: www.geopunt.be)



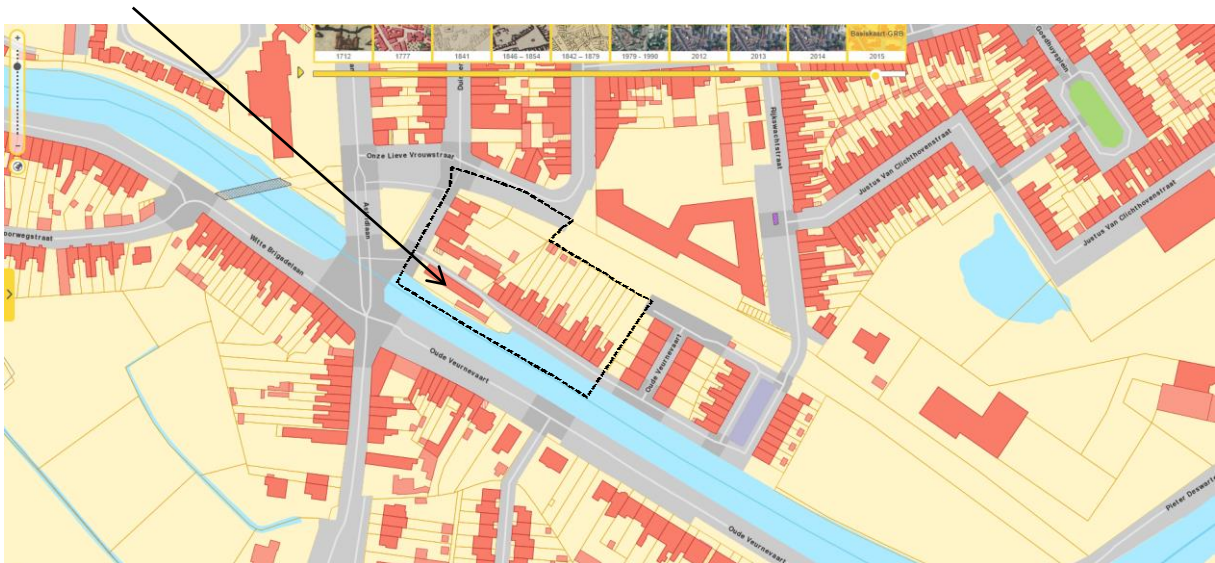
Figuur: uittreksel kaart P.C. Popp 'Province de Flandre Occidentale: arrondissement Furnes: canton de Nieuport. Plan parcellaire de la ville de Nieuport: avec les mutations', ca. 1854 (bron: www.geopunt.be)

Daarnaast is deze windmolen te zien op een postkaart daterend van 1880. Dit was de laatste korenwindmolen op het grondgebied van Nieuwpoort. Hij was eigendom van de godshuizen van Nieuwpoort en werd toen bewoond door Pietje Parein. Men noemde deze windmolen ook Lamotesmolen. Links op de prentkaart prijkt de "Tempeliers-duive-duivels" of St. Laurentiustoren, waarvan de puinen nu nog bestaan. Het was een verbouwde toren van de St. Laurentiustoren uit de 13de eeuw (bron: http://www.nieuwpoort-digitaal.be/geschiedenis/Toon_Foto.asp?pic=2&Cat=4).



Figuur: oude postkaart (1880) (bron: http://www.nieuwpoort-digitaal.be/geschiedenis/Toon_Foto.asp?pic=2&Cat=4)

Op de Popp kaart nemen we ook reeds een smal en lang bouwwerk (huis) waar ter hoogte van waar zich op heden een woning - schrijnwerkerij bevindt met quasi dezelfde morfologie. Meer bepaald ter hoogte van het gebouw gelegen tussen de vaart en de Oude Veurnevaart (Astridlaan, huisnr. 140).



Figuur: uittreksel Grootchalig Referentiebestand (GRB) (bron: www.geopunt.be)

4.3. Aanleg spoorweg – de helft 19de eeuw

De aanleg van de spoorbaan te Nieuwpoort begon op 15 oktober 1866. De eerste steenlegging van het eerste stationsgebouw gebeurde op 23 mei 1867. In afwachting van de heropbouw van dit gebouw, werd na de Eerste Wereldoorlog een barak gebruikt (bron: http://www.nieuwpoort-digitaal.be/geschiedenis/Toon_Foto.asp?pic=2&Cat=4). De spoorweg werd in 1974 buiten dienst gesteld (bron: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/woi/relict/96128>). Het stationsgebouw, met in de nabijheid een bunker, stond jarenlang te verkommeren tot de Dudenhofenlaan en de bijbehorende Stuiverwijk/Jachthavenwijk vorm kregen (bron: http://www.nieuwpoort-digitaal.be/geschiedenis/Toon_Foto.asp?pic=2&Cat=4).



Figuur: oude postkaart (1920)) (bron: http://www.nieuwpoort-digitaal.be/geschiedenis/Toon_Foto.asp?pic=2&Cat=4)

4.4. De 1ste en 2de wereldoorlog en naoorlogse ontwikkelingen:

Met de eerste wereldoorlog ging het rijke bouwkundig erfgoed helemaal verloren. In het begin van de eerste wereldoorlog speelde de IJzer immers een beslissende rol als scheidsrechter tussen twee strijdende kampen. Door het gebruik van het sluiscomplex werd bij hoogwater de alluviale vlakte van de IJzer blank gezet, waardoor de snelle opmars van de Duitse troepen een halt werd toegeroepen en ze niet konden doorstoten naar Calais en Duinkerke. Na 1918 bleef er van de polderdorpjes in de frontlijn enkel nog een puinhoop over. De wederopbouw (tussen 1920 en 1925) kwam grotendeels overeen op een heruitgave van de vooroorlogse situatie wat betreft het stratenpatroon, de perceelsindeling, schaal en architecturaal inzicht. Men streefde er wel naar om de belangrijke openbare gebouwen rond het marktplein te plaatsen (GRS Nieuwpoort, IG, pg. 13).

Aan de rand van de verwoeste stadskern gaf men blijk van een meer sociaal - functionele aanpak van het huisvestingsprobleem. De wederopbouw was er modernistisch getint, met onder meer de theogedhuyswijk, waar de tuinwijkgedachte gedeeltelijk werd uitprobeernd (GRS Nieuwpoort, IG, pg. 13).

5. Feitelijke en juridische toestand

5.1. Feitelijke toestand

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

Het plangebied situeert zich tussen het oude stadscentrum met de oude spoorwegbedding als frontzate en de Oude Veurnevaart.

Stad Nieuwpoort biedt een ruim aanbod aan voorzieningen.

Het polderfront is voornamelijk een thuishaven voor permanente bewoning/ tweede verblijven.

Het plangebied omvat uitsluitend eengezinswoningen met bijhorende tuinen en een kleinschalige schrijnwerkerij.

Het plangebied is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer. Er is een halte van de lijn gelegen op een wandelafstand van ca. 5 minuten van het plangebied (halte Nieuwpoort Parklaan– gelegen langsheen Leopold II Park). Daarnaast bevindt het meest nabijgelegen treinstation van Veurne en/of Koksijde zich op ca. 11 à 12 minuten met de auto / 30 minuten met de fiets.

5.2. Fotoreportage



Foto 1: woning op de hoek van de Astridlaan (aftakking) en de Onze Lieve Vrouwstraat



Foto 2: westelijke grens van het plangebied



Foto 3: noordelijke grens van het plangebied gevormd door de Onze Lieve Vrouwstraat



Foto 4: noordelijke grens van het plangebied gevormd door de oude spoorwegbedding/frontzate Nieuwpoort-Diksmuide



Foto 5: noordelijke grens van het plangebied gevormd door de oude spoorwegbedding/frontzate Nieuwpoort-Diksmuide



Foto 6: achterkant woonlint langsheen de Oude Veurnevaart



Foto 7: de oude spoorwegbedding is deels ingenomen door de bewoners van het woonlint langsheen de Oude Veurnaart om te gebruiken als moestuin



Foto 8: het plangebied wordt ten oosten begrensd door een recente verkaveling



Foto 9: foto getrokken langsheen de Oude Veurnaart richting de Astridlaan



Foto 10: foto getrokken langsheen de Oude Veurnaart richting de Astridlaan



Foto 11: foto getrokken langsheen de Oude Veurnaart richting de Astridlaan



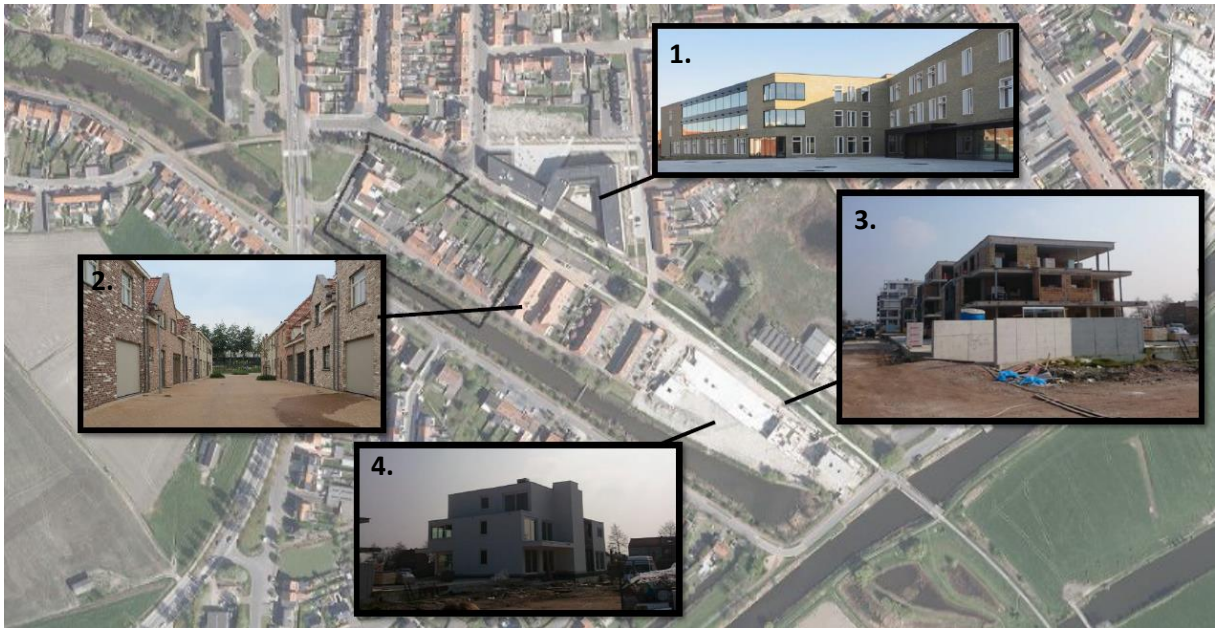
Foto 12: foto getrokken van de voormalige schrijnwerkerij langsheen de Oude Veurnaart.

5.3. Projecten in de nabije omgeving

Tussen de N39 (Astridlaan) en het plangebied bevindt zich een pleintje dat recent werd heraangelegd volgens onderstaand ontwerp:



Figuur: wegenisplan- vernieuwen van de Onze Lieve Vrouwstraat (Plantec n.v., d.d. 20/08/2015) (bron: Gemeente Nieuwpoort)



- 1. Woonzorgcentrum 'De Zathe'
- 2. Recent woonerf
- 3. } Nieuwbouwproject
- 4. }

5.4. Watertoets

5.4.1. Waterlopen



Figuur: VHA - waterlopen (bron: www.giswest.be)

Het plangebied wordt ten zuiden begrenst door de Oude Veurnevaart (onbevaarbare waterloop, 2^{de} categorie).

5.4.2. Overstromingsgevoelige gebieden



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

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

Het plangebied en zijn omgeving zijn niet mogelijk overstromingsgevoelig.
Er zijn geen recent overstromde gebieden aanwezig in de nabije omgeving.

5.4.3. Infiltratiegevoelige gebieden

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

Het volledige plangebied wordt aangeduid als zijnde niet infiltratiegevoelig (Bron: www.geopunt.be).

5.4.4. Erosiegevoelige gebieden

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

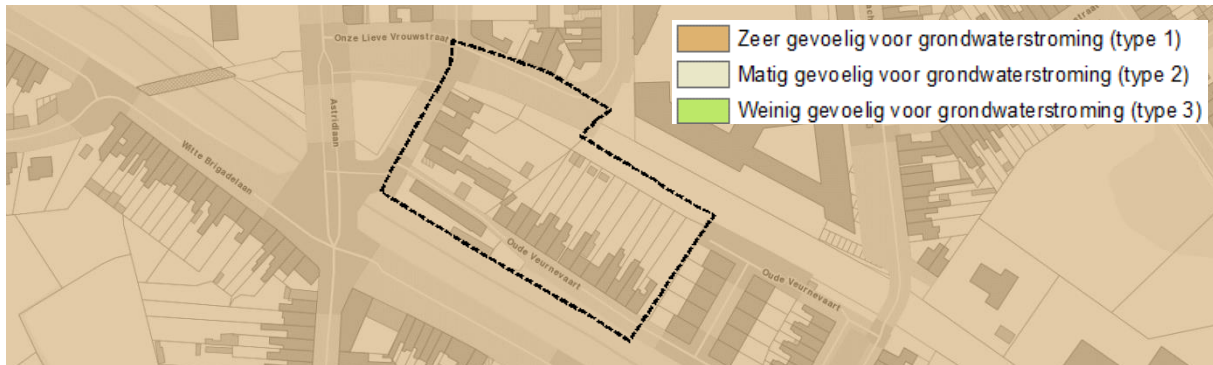
Het plangebied is niet erosiegevoelig.



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

5.4.5. Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Op basis van de actuele watertoets worden een aantal indicatoren inzake gevoeligheid voor ingrepen van grond- en oppervlaktewater bestudeerd. De gevoeligheid is hierbij vaak gerelateerd aan de betrokken bodemopbouw en bodemsoort. Op het vlak van grondwaterstromingsgevoeligheid is het plangebied zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).



Figuur: infiltratiegevoelige gebieden (bron: www.geopunt.be)

Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

5.4.6. Grond- en oppervlaktewaterwingebied

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor grondwaterwinning of een oppervlaktewaterwingebied.

5.4.7. Milderende maatregelen

Bij elke toekomstige vergunningsaanvraag van stedenbouwkundige aard dient telkens watertoetsadvies te worden ingewonnen.

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

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

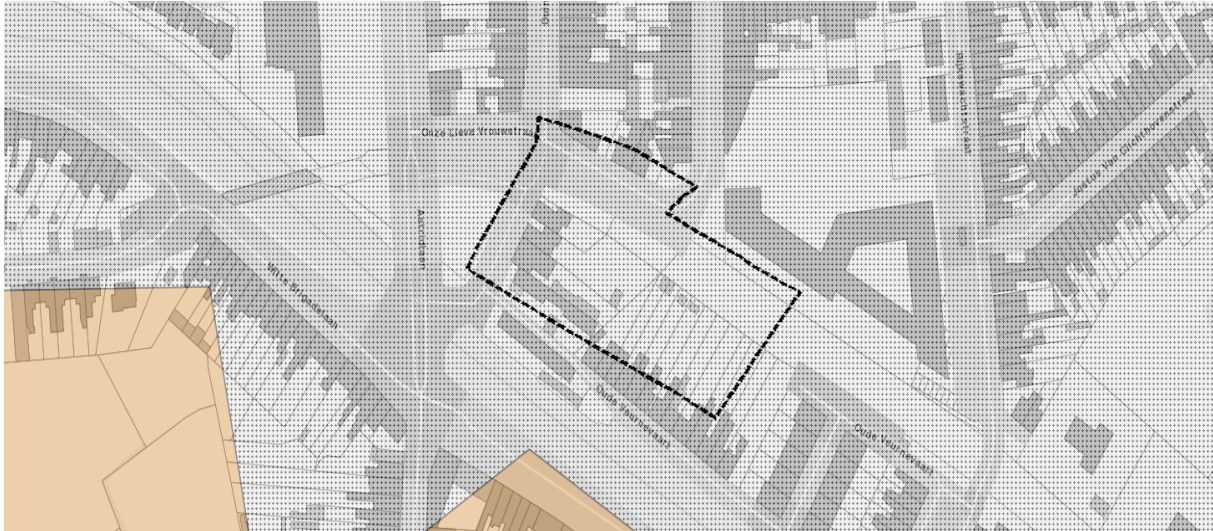
Bijkomend zullen alle te ondernemen acties moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.

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

5.5. Bodem

5.5.1. Bodemkaart

Het plangebied van het RUP Oude Veurnevaart is gelegen op kunstmatige, bebouwde gronden.



Figuur: bodemkaart (bron: www.geopunt.be)

5.5.2. Bodemverontreiniging

Binnen het plangebied zijn geen vervuilde gronden gekend.

Grenzend aan het plangebied is een bodemsaneringsproject gekend, dossiernr. 28.0. Het laatste oriënterend bodemonderzoek dateert van 2010.



Figuur: bodem verontreinigde gronden (bron: OVAM)

5.6. Juridische toestand

Zie ook plan 'juridische toestand'

5.6.1. Gewestplan



Figuur: gewestplan Veurne-Westkust (bron: www.geopunt.be)

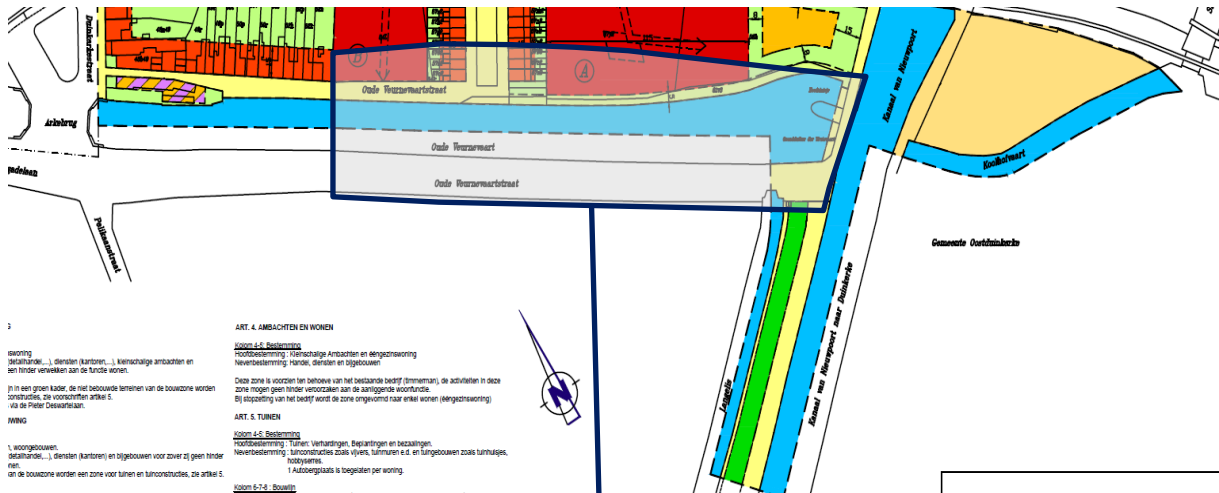
Onderhavig RUP is conform het gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 06/12/1976) volledig in woongebied gelegen.

5.6.2. Herbevestigd agrarisch gebied

Niet van toepassing.

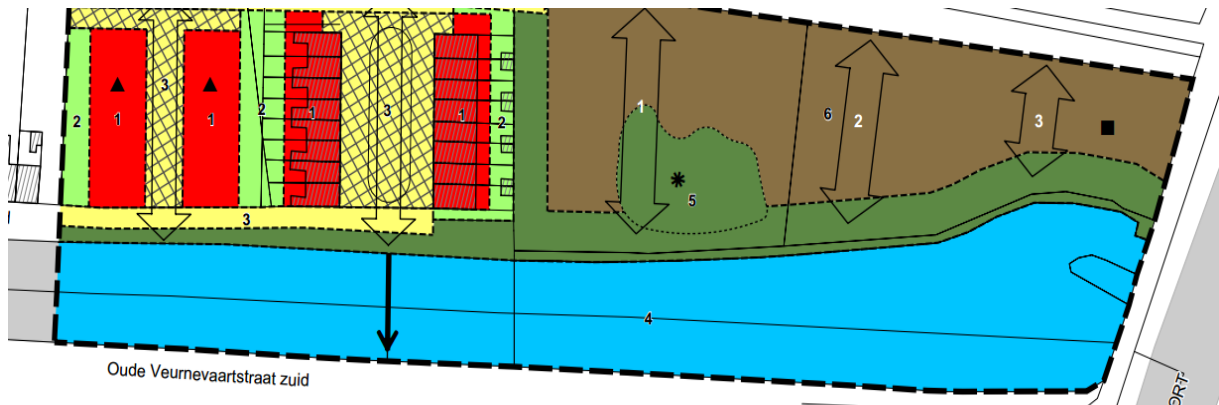
5.6.3. APA/BPA

Onderhavig RUP omvat een deel van het BPA Oude Veurnevaart (M.B. 26/02/2002).



Figuur: bestemmingsplan BPA Oude Veurnevaart (M.B. 26/02/2002)

Het BPA Oude Veurnevaart (M.B. 26/02/2002) werd reeds gedeeltelijk herzien volgens het 'BPA Oude Veurnevaart – Gedeeltelijke herziening' (M.B. 13/06/2007).



Figuur: bestemmingsplan BPA Oude Veurnevaart – Gedeeltelijke herziening (M.B. 13/06/2007)

5.6.4. RUP

Niet van toepassing.

5.6.5. Gemeentelijke verordening

- Verordening: 'Plaatsen van terrassen op het openbaar domein' (deputatie: 27/03/2008 – wijziging voorzien – overgemaakt aan deputatie op 25/06/2015);
- Verordening: 'Ruimtes voor stockeren selectief afval' (deputatie: 27/01/2003).

5.6.6. Belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen

Voor een periode eindigend op 31/12/2018 wordt een belasting geheven op het ontbreken van de nodige parkeerplaatsen bij het optrekken van nieuwe gebouwen en bij het uitvoeren van verbouwingswerken, evenals bij het wijzigen van de bestemming van bestaande parkeerplaats(en).

5.6.7. Verkaveling

Er zijn geen goedgekeurde verkavelingen gelegen binnen het plangebied van onderhavig RUP.

5.6.8. Rooilijnen

Er werd een wegenisplan opgesteld voor de Onze Lieve Vrouwstraat, goedgekeurd op 23/10/2014. De rooilijn valt hierbij samen met de grens van het openbaar domein.

5.6.9. Trage wegentoets

Binnen of palend aan het plangebied bevinden zich geen buurtwegen en/of voetwegen (chemins of sentiers).

5.6.10. Onroerend erfgoed

Binnen het plangebied is geen bouwkundig erfgoed gelegen.

Het plangebied wordt ten noorden begrensd door een vastgesteld bouwkundig erfgoed welke beschermd is als monument. Namelijk de gedesaffekteerde spoorwegberm Nieuwpoort-Diksmuide (besluit nr. 3437, dd. 10/06/1999), welke beschermd werd als monument omwille van de historisch en socio-culturele waarde:

- zijnde van belang voor de internationale en politieke geschiedenis, welke in 1914 resulteerde in het uitbreken van de Eerste Wereldoorlog.
- zijnde van belang voor de militaire geschiedenis. Het betreft het sluitstuk van de Belgische verdedigingslinie tegen het Duitse leger. Door de onderwaterzetting van de Ijzervlakte in 1914, waarbij de spoorwegdijk als waterkering fungeerde kon de opmars van de Duitsers worden gestopt.
- als interessant document voor de krijgskunde, welke een specifieke en tijdsgebonden manier van oorlogsvoering weerspiegelt.
- als gedenkteken voor de "Grooten Oorlog" heeft de site ongetwijfeld een emotionele waarde, welke erkend dient te worden.



Figuur: uittreksel geoportaal Onroerend Erfgoed (Bron: <https://geo.onroenderfgoed.be/>)

De ontwikkelingen die mogelijk worden door onderhavig RUP vormen geen bedreiging voor het desbetreffend beschermd monument. Door dit RUP wordt het beschermd monument voor een stuk heropgewaardeerd.

5.6.11. Beschermd landschappen

Er zijn geen beschermde landschappen gelegen binnen de contouren van het plangebied en in de omgeving van het plangebied.

5.6.12. Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de vastgestelde archeologische zone 'historische stadskern van Nieuwpoort' (ID: 11909).



Figuur: afbakening vastgestelde archeologische zone – historische stadskern van Nieuwpoort (Bron: geoportaal Onroerend Erfgoed)

De stedelijke ruimte bewaart sporen van samenlevingen die daar achtereenvolgens aanwezig waren en deze ruimte aan hun noden hebben aangepast. Ze is met andere woorden het resultaat van een complex levenstraject waarbij de invulling veranderlijk was naargelang de sociaal-economische, maatschappelijke en institutionele context. Meer nog dan bij dorpen hebben stadsplattegronden een cumulatief karakter en verschillende fasen. De meeste steden zijn niet als geheel gepland, maar hebben vaak een oude nederzettingkern die teruggaat op een burcht of abdij, een economische infrastructuur of andere. Soms kunnen deze zelfs refereren naar een oudere, vroeg- of pre-middeleeuwse aanwezigheid.

Het gebruik van de 19de-eeuwse kadasterkaart (gereduceerd kadaster) als bron voor het onderzoek naar de historische gelaagdheid van een stad wordt gesuggereerd omdat deze een tijdsbeeld geeft van net voor de industrialisering en omdat dit de eerste nauwkeurige versie van het kadaster is met

perceelsaanduiding. De oorspronkelijke perceelsindeling van een stad is een relatief stabiel element in de plattegrond, die vaak een prestedelijke oorsprong kent. Ondanks de processen van herverdeling blijven oude bezitsgrenzen en straatpatronen toch lang zichtbaar in het stedelijke landschap. De historische stedelijke kernen zijn immense archeologische sites en behoren tot de meest uitgebreide en complexe sites ter wereld, zowel in extensie als in stratigrafie. Tegelijkertijd zijn deze sites door permanente verstedelijking en stedelijke ontwikkeling ter plaatse zwaar bedreigd.

Wat betreft de afbakening wordt er traditioneel van uitgegaan dat de aanwezige versterkingen in de eerste plaats louter defensieve structuren waren en als dusdanig infrastructuur met een zware belemmerende invloed op de stadsontwikkeling. Hieruit volgt de constructie om de stadswallen te beschouwen als grenzen aan de stadsgroei en dus als bepaling van stadsfasen. De stadswallen vormen een belangrijk onderdeel van de stedelijke identiteit en zijn als zodanig actieve componenten en bepalend voor de conceptuele stedelijke ruimte vóór de industriële periode en dus ook betekenisvol als afbakening van de complexe archeologische sites die steden zijn.

Omwille van al deze redenen wordt de grens van de archeologisch complexe en waardevolle ruimte vastgelegd op de buitenste afbakening van de stadsgracht rond de wallen en muren. De grachten bieden bovendien goede bewaringscondities voor organisch stedelijk afval. In een aantal gevallen werden de laatmiddeleeuwse muren tussen de 16^{de} en de 18^{de} eeuw vervangen door bastions en Vaubanversterkingen. De vergelijking met oudere stadsplannen laat echter steeds zien dat deze latere omwallingen ook de volledige laatmiddeleeuwse ruimte omvatten.

Het intekenen van de kernen gebeurde vanuit de ruimste perceelsafbakening en rekening houdend met belangrijke fysieke grenzen. Deze afbakening concentreert zich in de eerste plaats op de begrenzingen die zichtbaar zijn op de kaart, zoals stadsmuren, omwalling, stadsgrachten. Ook de open ruimten tussen de bebouwde kern en strategische elementen, zoals de rivieroever, worden opgenomen. Op deze manier zijn we honderd procent zeker dat de afbakening van de historische stedelijke kernen in Vlaanderen dekkend is voor de volledige zone met complex stadsarcheologisch erfgoed (Tys e.a. 2010).

Gelet op de bodemimpact bij realisatie van eventuele bouwprojecten, zijn eventuele negatieve effecten op archeologische restanten in de bodem, niet uit te sluiten.

De melding van archeologische toevalsvondsten is wettelijk verplicht via artikel 8 van het archeologiedecreet (30/06/1993, gewijzigd 10/03/2006 en 18/11/2011):

“Eenieder die, anders dan bij het uitvoeren van vergunde archeologische opgravingen een goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologisch monument betreft, is verplicht hiervan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap. Het agentschap stelt de eigenaar en de gebruiker, in geval zij niet de vinder zijn, en de betrokken gemeente(n) hiervan in kennis.

De gevonden archeologische monumenten en hun vindplaats moeten tot de tiende dag na de melding in onveranderde toestand door de eigenaar, gebruiker en vinder bewaard blijven, beschermd worden tegen beschadiging of vernieling en toegankelijk gesteld worden voor onderzoek door het agentschap, ... , zonder dat dit aanleiding kan geven tot het vorderen van enige schadevergoeding.

De termijn van tien dagen kan door het agentschap ingekort worden na onderzoek of indien deze verplichting tot onverantwoord hoge kosten aanleiding zou geven, of verlengd worden.

De Vlaamse Regering bepaalt de algemene beschermingsvoorschriften die op de bij toevalsvondsten gevonden archeologische monumenten van toepassing zijn.”

Daarnaast is het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium van toepassing.

Het Onroerenderfgoeddecreet bevat een nieuw traject voor de omgang met archeologisch erfgoed bij vergunningsplichtige ingrepen in de bodem (stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen). Als je voor een bouwproject een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden nodig hebt, ben je in bepaalde gevallen verplicht om een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan je vergunningsaanvraag. Of je als bouwheer verplicht bent een archeologienota toe te voegen aan je vergunningsaanvraag is onder meer afhankelijk van: de totale oppervlakte van de betrokken percelen, de oppervlakte van de geplande bodemingrepen, de ruimtelijke bestemming van het terrein, de ligging binnen of buiten een archeologische zone uit de vastgestelde inventaris, de ligging binnen of buiten een beschermde archeologische site.

Die archeologienota is het resultaat van een archeologisch vooronderzoek, waarvoor je een erkende archeoloog moet aanstellen. De doelstelling van het archeologisch vooronderzoek is om te bepalen of er op het terrein al dan niet archeologisch erfgoed aanwezig is en om maatregelen voor te stellen om met het aanwezige erfgoed om te gaan.

Bronnen + meer info:

<https://www.onroerenderfgoed.be/nl/beleid-en-regelgeving/decreten/huidige-regelgeving/>

<https://www.onroerenderfgoed.be/nl/beheer/archeologisch-traject-bij->

[vergunningsaanvragen/wanneer-ben-je-verplicht-een-archeologisch-vooronderzoek-uit-te-voeren/](https://www.onroerenderfgoed.be/nl/beheer/archeologisch-traject-bij-vergunningsaanvragen/wanneer-ben-je-verplicht-een-archeologisch-vooronderzoek-uit-te-voeren/)

<https://www.onroerenderfgoed.be/nl/beheer/archeologische-toevalsvondsten/>

5.6.13. Ruilverkavelingen



Figuur: Ruilverkavelingsgebieden (bron: www.geopunt.be)

Ten zuidwesten van het plangebied situeert zich een geplande ruilverkaveling (nr. 7098, naam: Adinkerke-Oostduinkerke). De ruilverkaveling op het grondgebied van Adinkerke en Oostduinkerke, De Panne, Veurne, Koksijde, Nieuwpoort omvat een geraamde oppervlakte van 3700 ha. (M.B. van 30.05.1996 - 09.09.1996). Eind 2000 viel de definitieve beslissing over de grote lijnen van het project (GRS Nieuwpoort, IG, pg. 71).

5.6.14. Recht van voorkoop



Figuur: Recht van voorkoop afbakeningen (bron: www.geopunt.be)

Het plangebied is belast met een recht van voorkoop, type Waterwegen en Zeekanaal, de begunstigde is Waterwegen en Zeekanaal nv.

6. Beleidsmatige context

6.1. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd door de Vlaamse Regering voorlopig vastgesteld op 24 juli 1996 en definitief goedgekeurd op 23 september 1997.

Het vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

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

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

Elementen van het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau bepalend voor de gemeente Nieuwpoort, specifiek voor het plangebied (GRS Nieuwpoort, IG, pg. 140-141):

- Wat betreft de natuurlijke structuur, is het plangebied niet gelegen in een VEN- of IVON-gebied;
- Het plangebied sluit aan het centrum van Nieuwpoort, welke behoort tot het stedelijk netwerk van Vlaams niveau: de Kust. Dit stedelijk netwerk is niet zozeer één aaneengesloten stedelijk gebied, dan wel een gebied waar enkel stedelijke gebieden op korte afstand van elkaar liggen en die omwille van toeristisch-recreatieve voorzieningen en potenties van nationale betekenis zijn. Hierin dient er rekening te worden gehouden met de specifieke behoefte aan tweede verblijven en vakantiewoningen. Binnen de stedelijke netwerken kunnen er nieuwe en grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik worden gelokaliseerd.
- De bestaande toeristisch-recreatieve structuur in de stedelijke gebieden moet in grotere mate en meer optimaal worden benut. Er moet ook worden gezocht naar vormen van medegebruik door toerisme en recreatie van infrastructuur die voor andere activiteiten is uitgebouwd. Enkel in de stedelijke gebieden, de stedelijke gebieden cf. 'de Kust' en die gebieden die in provinciale ruimtelijke structuurplannen als toeristisch-recreatief knooppunt of netwerk van primair belang worden aangeduid, zijn nieuwe voorzieningen met bijkomend ruimtegebruik mogelijk. De omvang van de voorzieningen moet in ieder geval worden afgestemd op de draagkracht en het belang van het stedelijk gebied, het knooppunt of het netwerken en moet rekening houden met het locatiebeleid.
- De potenties van het stedelijk netwerk de Kust moeten op een zodanige wijze worden benut dat de bestaande natuurlijke en agrarische structuur in hun ontwikkeling worden versterkt.
- De economische activiteiten zijn binnen het RSV in de economische knooppunten geconcentreerd op goed uitgeruste regionale bedrijventerreinen en lokale bedrijventerreinen of komen verweven

voor met andere functies. In het RSV is Nieuwpoort op basis van totale tewerkstelling, industriële tewerkstelling en arbeidsbalans geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. De provincie bakent in de knooppunten de regionale bedrijventerreinen af, terwijl de gemeente dit doet voor de lokale. 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).

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

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

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

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is definitief vastgesteld door de provincieraad op 6 maart 2002. Het omvat een informatief (bestaande ruimtelijke structuur), een richtinggevend (visie en gewenste ruimtelijke structuur) en een bindend gedeelte (bindende bepalingen). Op 11 februari 2014 heeft de minister de herziening van het Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen, meer bepaald het addendum van het provinciaal ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd, mits uitsluiting van de verplichting om sociale woningen te voorzien.

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

Elementen van het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau bepalend voor de gemeente Nieuwpoort, specifiek voor het plangebied:

- Nieuwpoort behoort naar de gewenste nederzettingsstructuur tot het stedelijk netwerk Kust. De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristische -recreatieve ontwikkeling. Door bundeling van de verschillende functies binnen de bestaande centra kan de natuurlijke structuur haar internationale betekenis behouden en het waardevolle achterliggende poldergebied gevrijwaard worden.

- Nieuwpoort-stad is geselecteerd als hoofddorp cf. de herziening van het PRS (dd. 11/02/2014). Dit betekent dat men een bovenlokale verzorgende rol toekent en ondersteunend is voor wonen en werken in het buitengebied.
- De oude spoorwegbedding Nieuwpoort- Diksmuide, een droge ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang, vormt een landschap structurerend en toeristisch-recreatief lijnelement. Het kanaal Nieuwpoort-Veurne, een natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang, vormt eveneens een landschap structurerend lijnelement.
- De provincie selecteert de secundaire wegen om door middel van deze categorisering tot een optimalisering te komen van het wegennet in West-Vlaanderen.

Zijn geselecteerd voor Nieuwpoort, secundaire weg Type II :

- N34 : van het pretpark Plopsaland tot het kruispunt Spreeuwenberg (Nieuwpoort), van het kruispunt Spreeuwenberg tot de Albert-I laan (Nieuwpoort), van kruispunt Elisalaan tot de N39 (Nieuwpoort), van de N39 tot het kruispunt koninginnenlaan (Oostende);
- N318 : van de N380 (Nieuwpoort) tot aan de Kalkaertweg (Oostende);
- N355 : van de N34 tot de N396 en van de N35 (Pervijze-Diksmuide) tot de A18 oprit 3 (Ramskapelle-Nieuwpoort);
- N356 : van de N367 (St.-Joris-Nieuwpoort) tot de N355 (Ramskapelle-Nieuwpoort);
- N367 : vanaf de N380 (Sluizenring Nieuwpoort) tot de N32 (Brugge);
- N380 : van de N34 tot de N318 (Nieuwpoort);
- N396 : van de N35 (De Panne) tot de N355.

De N34 werd deels ook als secundaire weg type III geselecteerd.

6.3. Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nieuwpoort

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

De stadskern van Nieuwpoort bestaat uit verschillende samenhangende elementen, elk te ontwikkelen volgens hun eigen identiteit en uitstraling en in relatie tot de draagkracht van de plek (GRS Nieuwpoort, RG, pg. 107).

- De binnenstad, gekenmerkt door de typische wederopbouwarchitectuur, dient prioritair in functie te staan voor permanente bewoning en kent een laagdynamisch en vrij kleinschalig karakter. Renovatie, verbouwing en kwalitatieve verbetering i.f.v. het woon- en leefklimaat staan hier centraal.
- De gebieden rond de centrumversterkende assen, gevormd door het gegeven van de Vismijn en Kaai, de Langestraat, de Marktstraat, Oostendestraat, Astridlaan, Willem de Rooiaan en Pieter Deswartelaan, dienen zich verder uit te bouwen met meer stedelijke functies, in combinatie met een meer densere en hogere bebouwing (in hoofdzaak maximum 3 bouwlagen). Functionele versterking en verweving staan m.a.w. hier centraal.
- Ter hoogte van de zuidelijke lob, gevormd door de bebouwing geënt op de Pieter Deswartelaan, dienen de resterende storende activiteiten zich te herlokalisieren. Nieuwe stedelijke verdichtingsprojecten in directe relatie met het polderfront, kunnen hier gerealiseerd worden.

De woonfunctie kan enkel uitbreiden binnen het huidige juridische aanbod en is bedoeld voor woonegelegenheden voor eigen gezinnen (GRS Nieuwpoort, RG, pg. 51).

Rekening houdend met de resultaten uit de gesloten bevolkingsprognose 2007-2012 (GRS Nieuwpoort, IG) kon worden vastgesteld dat het juridische aanbod krap zal zijn (GRS Nieuwpoort, RG, pg. 52).

Om enerzijds te voldoen in de eigen woonbehoeften en anderzijds de open ruimte te behouden, wordt in eerste instantie een beleid van verdichting en afwerking van de kernen vooropgesteld, eerder dan uitbreiding van de kernen (GRS Nieuwpoort, RG, pg. 52).

De nadruk voor de gewenste nederzettingsstructuur ligt veeleer op de kwalitatieve dan op de kwantitatieve ontwikkelingen, het gaat om de optimalisatie, kwalitatieve verbetering of afwerking van de bestaande ruimtelijke structuur door inbreidingsprojecten (GRS Nieuwpoort, RG, pg. 51).

Hierbij dient het karakter en de specifieke eigenheid van de bestaande kernen behouden en gerespecteerd te worden.

Dit vertaalt zich als:

- Het bebouwen van bouwrijpe percelen langs uitgeruste wegen en in goedgekeurde verkavelingen.
- Inbreidingsprojecten op de niet-bouwrijpe gronden binnen de kernen.
- Kwalitatieve verdichting bij de herstructurering en/of reconversie van het bestaande woningpatrimonium.
- Functionele versterking en verwevenheid van de kernen.

Hierbij dienen bij de uitvoering van inbreiding en - reconversieprojecten maatregelen te worden genomen ten goede van het watersysteem (GRS Nieuwpoort, RG, pg. 52).

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

- Afwerken van de stadsrand in zijn dubbele relatie, nl. versterken van de relatie naar de bebouwde en onbebouwde ruimte toe.
- Belangrijk bij de bestaande bebouwing en toekomstige woonprojecten is dat de relatie met de aangrenzende open ruimte ten volle wordt aangegaan. De stad mag haar rug niet toekeren naar de open ruimte. Bestaande perspectieven vanuit het centrum naar de polderruimte dienen behouden en geaccentueerd te worden. Door het ontwikkelen van specifieke woningtypes op de rand van de bebouwde ruimte met de open ruimte, die inspelen op deze kwaliteit, ontstaat ook vanuit de open ruimte een volwaardig beeld van de stad. Het gaat om het uitwerken, ontwerpen van de polderfronten: "wonen in relatie met de open polders". In dit kader is voor de zuidelijke gordel van Nieuwpoort-stad een Strategisch Beeldbepalend Actieplan opgemaakt. Het formuleert onder andere richtlijnen voor de ontwikkeling van de polderfronten.
- Behoud van morfologie en typologie binnen de kern Nieuwpoort-stad, samen met het behoud en het versterken van aanbod aan (betaalbare) woningen voor de eigen inwoners.
- Het behouden en creëren van gedifferentieerde bebouwingsdichtheden en nieuwe woontypologieën.
- Naast een voldoende aantal en een voldoende kwaliteit is ook de differentiatie en geschiktheid van de woningen een belangrijk aspect van de huisvestingsproblematiek. De gemeente wenst in haar beleid extra inspanningen te leveren aan het creëren van betaalbare woningen voor de eigen bevolking.

- Extra inspanningen worden tevens geleverd naar het voorzien van de nodige accommodatie voor seniorenhuisvesting. In die optiek worden bij nieuwe verkavelingen zorgwoningen (de vroegere kangoeroewoningen) toegelaten.
- Nieuwpoort - stad biedt nog heel wat inbreidingsmogelijkheden, voornamelijk door de reconversie van verschillende sites in de zuidelijke gordel. Dit polderfront is voornamelijk een thuishaven voor permanente bewoning maar daarnaast is er ook ruimte voor een beperkt aantal tweede verblijven. Hier wordt gestreefd naar een dichtheid tussen de 20 en 25 woningen/ha.

(GRS Nieuwpoort, RG, pg. 51-52).

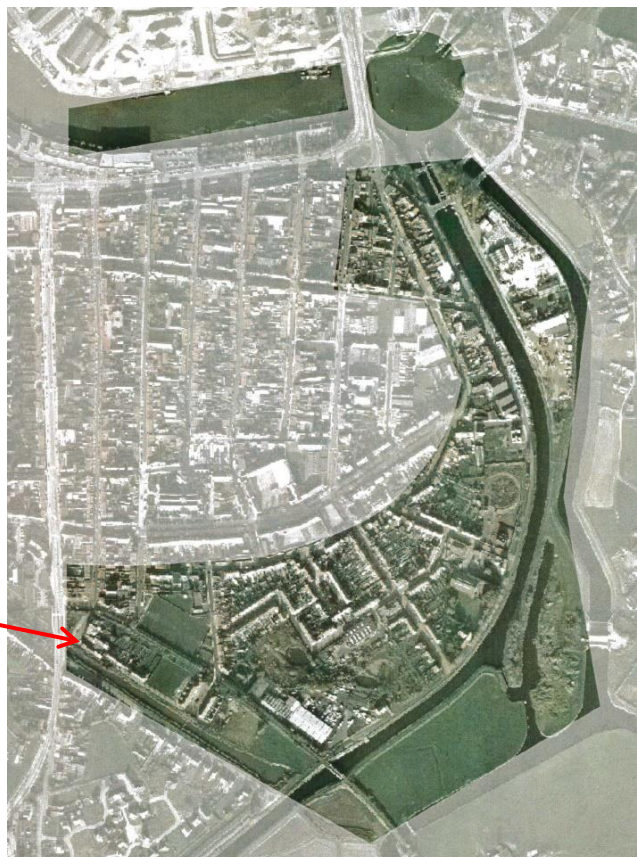
6.4. Strategisch beeldbepalend actieplan voor het polderfront van Nieuwpoort-Stad

Voor de zuidelijke gordel van Nieuwpoort - stad werd een beeldkwaliteitsplan opgemaakt. Namelijk het 'Strategisch beeldbepalend actieplan voor het polderfront van Nieuwpoort - Stad'. Het plan werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 juni 2004.

Deze studie werd gerealiseerd in het kader van het Project IJzermondig Nieuwpoort, met steun van de Vlaamse Regering in het kader van het Kustactieplan 2000-2004 van de Minister vice-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Werkgelegenheid en Toerisme Renaat Landuyt en mede gefinancierd door Europa via D2K.

Het Beeldkwaliteitsplan telt zeven projectzones. Voor iedere projectzone werd een structuurschets opgemaakt wat in de toekomst (na opmaak RUP) daar mogelijk zou kunnen zijn.

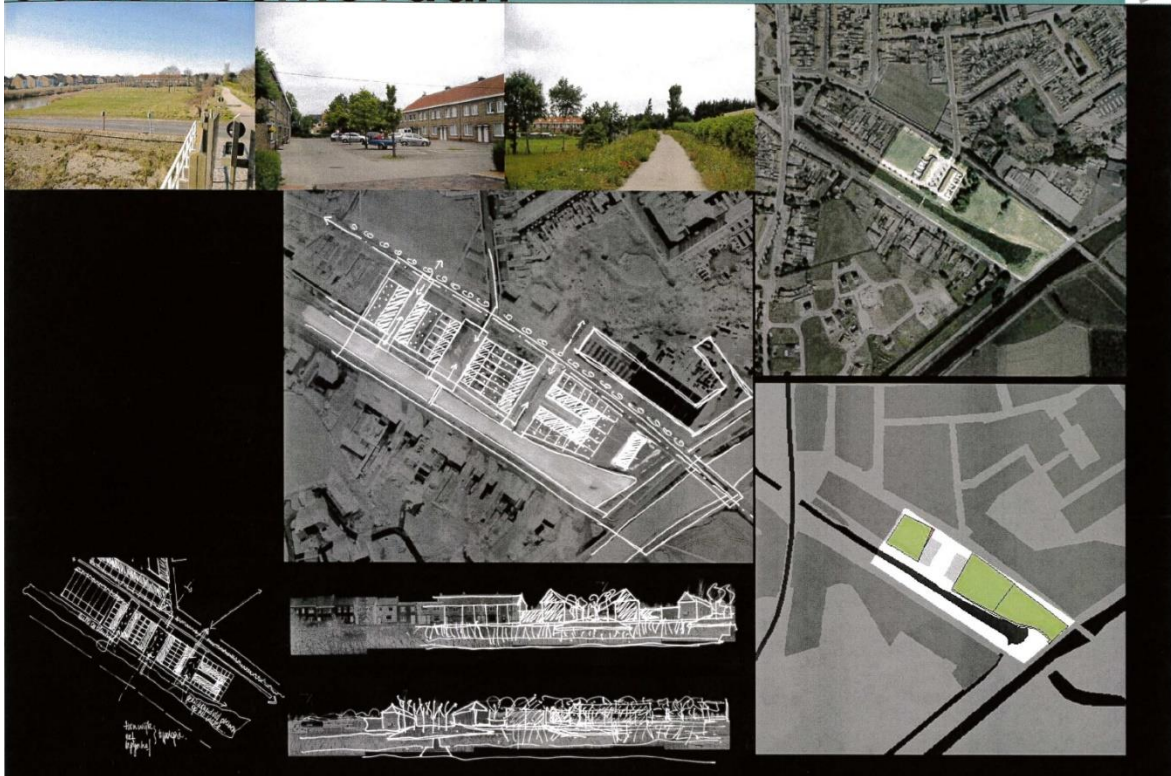
Het plangebied van onderhavig RUP maakt geen deel uit van één van de projectzones, maar situeert zich wel binnen de afbakening van het gebied waarvoor het strategisch beeldbepalend actieplan werd opgesteld, grenzend aan de projectzone 'Oude Veurnevaart'.



Figuur: strategisch beeldbepalend actieplan - situering en afbakening gebied (bron: Strategisch beeldbepalend actieplan voor het polderfront van Nieuwpoort – Stad, dd. 29/06/2004, wvi)

oude veurnevaart

wvi



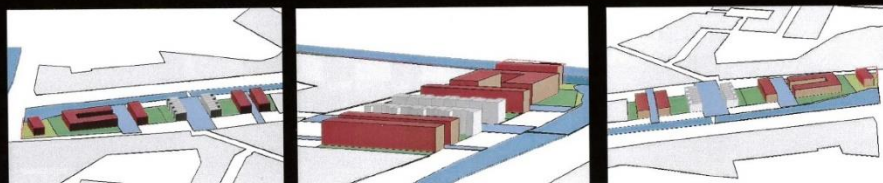
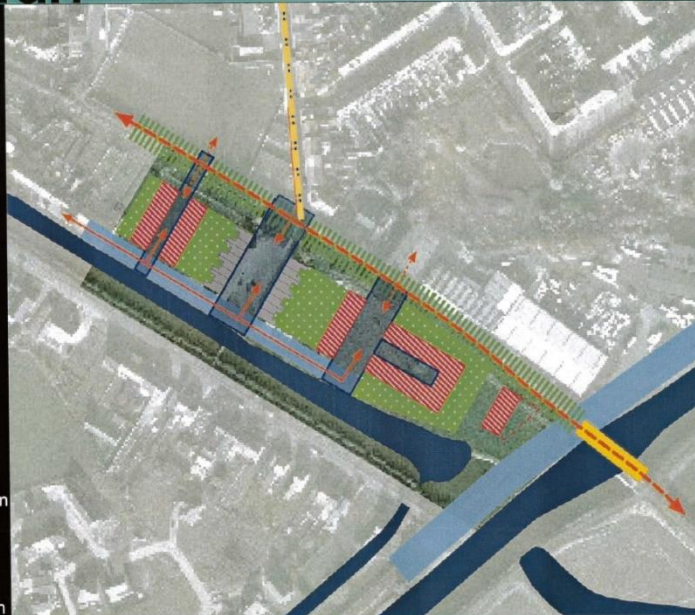
Figuur: strategisch beeldbepalend actieplan – onderzoekend ontwerp projectzone Oude Veurnevaart (bron: Strategisch beeldbepalend actieplan voor het polderfront van Nieuwpoort – Stad, dd. 29/06/2004, wvi)

oude veurnevaart

wvi

structuurschets

-  bestaande bebouwing
-  mogelijke bouwzone (2+1)
-  mogelijke bouwzone - latere fase
-  privétuin
-  auto-ontsluiting
-  fietsroute
-  voetgangers- en fietsersdoorsteken
-  oude spoorwegbedding - lineair groen
-  herin te richten openbaar domein
-  publieke openruimtekamer
-  te behouden en versterken zichtlijnen



Figuur: strategisch beeldbepalend actieplan – structuurschets projectzone Oude Veurnevaart (bron: Strategisch beeldbepalend actieplan voor het polderfront van Nieuwpoort – Stad, dd. 29/06/2004, wvi)

oude veurnevaart

wvi

Ruimtelijke krachtlijnen	<ul style="list-style-type: none">-Gesloten bebouwing rond een binnenplein (tuinwijk, woonerf of begijnhof typologie)-Gerichtheid van de pleinen op het water.-Verbinding met de projectzones 'te saneren site' en 'voetbalveld'.-Gemotoriseerde ontsluiting via de Oude-Veurnevaart
Functionele invulling	<ul style="list-style-type: none">-Wonen-Bredere bestemmingsmogelijkheden voor het kopgebouw op de kruising van het Kanaal en de Oude Veurnevaart
Taakstellingen	
Werkwijze	-Herziening BPA op basis van overleg met de betrokken eigenaars.
Actoren	Stad Nieuwpoort in overleg met de betrokken eigenaars.
Timing	2004



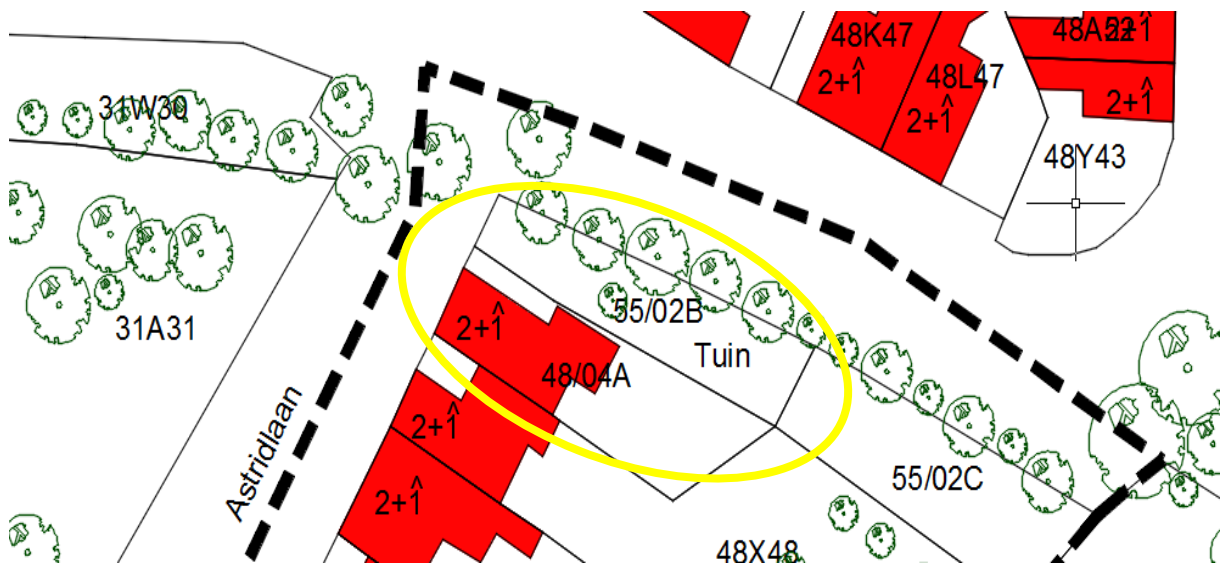
Figuur: strategisch beeldbepalend actieplan –projectzone Oude Veurnevaart (bron: Strategisch beeldbepalend actieplan voor het polderfront van Nieuwpoort – Stad, dd. 29/06/2004, wvi)

7. Planopzet

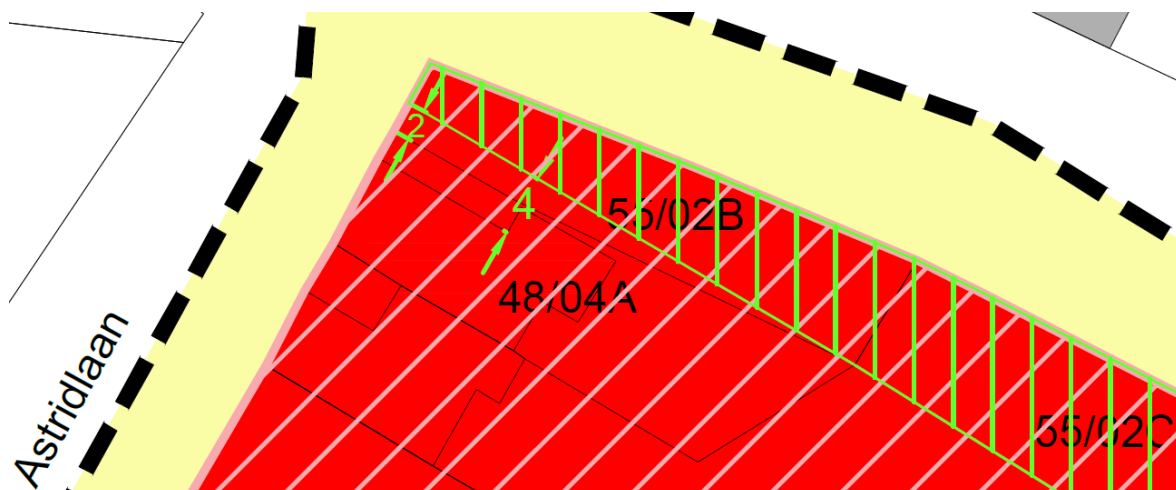
Zie ook plan: 'bestemmingsplan'.

Gelet op het feit dat bij de opmaak van het BPA Oude Veurnevaart (M.B. 26/02/2002) het kadastraal perceel 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 55/02B verkeerdelijk werd ingekleurd als zijnde openbaar domein, wordt met het onderhavig RUP voorzien in een gedeeltelijke herziening van voornoemd BPA.

Onderhavig RUP voorziet voor het perceel 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 55/02B een bestemmingswijziging van 'openbaar domein' naar 'woonzone'. Dit perceel is in eigendom van dezelfde eigenaar van het naastliggend perceel (1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 48/04A) en wordt gebruikt als tuin.



De eigenaar van de woning op perceel 48/04A wenst zijn garage te verbreden, daar deze momenteel ontoegankelijk is voor een wagen (te smal). Dit is momenteel niet mogelijk gezien perceel 55/02B op vandaag bestemd is als openbaar domein. Het onderhavig RUP voorziet in een herbestemming naar woonzone en biedt de mogelijkheid de garage zodoende te verbreden om het auto-toegankelijk te maken (verbreding tot een breedte ca. 4,00 meter mogelijk). Niet tegenstaande de bouwvrije zone dat opgelegd wordt ter hoogte van dit perceel, worden voor de eigenaar van dit perceel meer mogelijkheden gecreëerd.



Daarnaast wordt ook het aangrenzend perceel, 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 55/02C meegenomen binnen de contour van onderhavig RUP. Dit omdat dit perceel ingesloten ligt tussen het BPA Oude Veurnevaart (M.B. 26/02/2002) en de oude spoorwegbedding. Op deze manier wordt een samenhangend geheel gecreëerd met de omgeving.

Tenslotte wilt men de zone voor ambachten en wonen cf. het BPA Oude Veurnevaart (M.B. 26/02/2002) een nieuwe invulling geven. Dit gezien nieuwe ambachtelijke activiteiten op deze plaats in de toekomst niet meer gewenst zijn. In het huidige BPA Oude Veurnevaart (M.B. 26/02/2002) is opgenomen dat bij stopzetting van het bedrijf de zone omgevormd wordt naar enkel wonen (eengezinswoning). Echter draagt deze zone gezien de ligging langsheen de vaart, de spoorwegzate en het plein dat tevens één van de poorten naar Nieuwpoort stad vormt, een grote meerwaarde om daar naast wonen ook horeca toe te laten.

Gezien de ligging:

- tussen de Oude Veurnevaart en de oude spoorwegbedding;
- aan het pleintje tussen de Astridlaan en het plangebied;
- aan de rand van Nieuwpoort stad;
- nabij het woonzorgcentrum 'De Zathe';

is horeca hier op zijn plaats.

Enkele aandachtspunten bij de ontwikkeling van het plangebied zijn:

- een mix van één- en meergezinswoningen (2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak);
- horeca ter hoogte van de percelen langsheen de Astridlaan;
- het creëren van een attractieve poort ter hoogte van het plein aan de Astridlaan;
- het ontzien van bijkomende ontsluitingen op de Onze-Lieve-Vrouwstraat, met uitzondering van maximum één zachte verbinding.

Horeca kan leiden tot een grotere verkeersgeneratie. Echter zal dit gezien de ligging nabij het centrum van Nieuwpoort en nabij een fietsverbinding beperkt worden. Voor horeca bedraagt de verkeersgeneratie volgens de CROW publicatie 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, oktober 2007), ca. 81 motorvoertuigbewegingen per 100m² vvo¹ per werkdagemaal.

¹ vvo = verhouding verdiend oppervlak. Het aantal m² vvo bedraagt 60% van het aantal m² bvo (bruto vloeroppervlak)

7.1. Bestemmingsplan

Artikel 1: woonzone

Deze zone is bestemd voor:

1. wonen onder de vorm van één- en meergezinswoningen (2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak);
2. toeristische logies onder de vorm van vakantiewoningen op schaal van het woonweefsel;
3. horeca, indien minstens één woongelegenheden aanwezig is, ter hoogte van de percelen langsheen de Astridlaan;

Vakantiewoningen vormen een nieuwe tendens binnen de gemeente. Ze kunnen zorgen voor extra overlast. Gezien dit aspect van toepassing is op gans Nieuwpoort zal er gekeken worden om een algemene verordening/maatregel m.b.t. vakantiewoningen op te stellen.

Voor eengezinswoningen wordt enkel halfopen en gesloten bebouwing toegelaten, waarbij een maximale koppeling wordt nagestreefd.

De ontsluiting van de woonzone dient te gebeuren via de Astridlaan en/of de Oude Veurnevaart. Er mag geen ontsluiting voor voertuigen georganiseerd worden naar de Onze Lieve Vrouwstraat. Wel mag er één zachte verbinding voor voetgangers en/of fietsers voorzien worden.

Om de oude spoorwegbedding (beschermd monument) zoveel mogelijk visueel in de omgeving te kunnen inbrengen; wordt:

- dient de afstand van gebouwen en bijgebouwen tot de oude spoorwegbedding, minstens 10 meter te bedragen.
- wordt ter hoogte van de Onze Lieve Vrouwstraat een overdrukzone 'bouwvrije zone' voorzien langsheen het openbaar domein. Binnen deze overdrukzone wordt elke vorm van bebouwing geweerd. Het voorzien van één zachte verbinding (wandelen- en/of fietspad) is wel toegelaten.

Bij elke stedenbouwkundige aanvraag voor een totaalproject (samenvoegen van percelen voor het creëren van bv. een meergezinswoning) met impact op de omgeving dient een inrichtingsstudie gevoegd te worden.

Een inrichtingsstudie geeft duidelijkheid in:

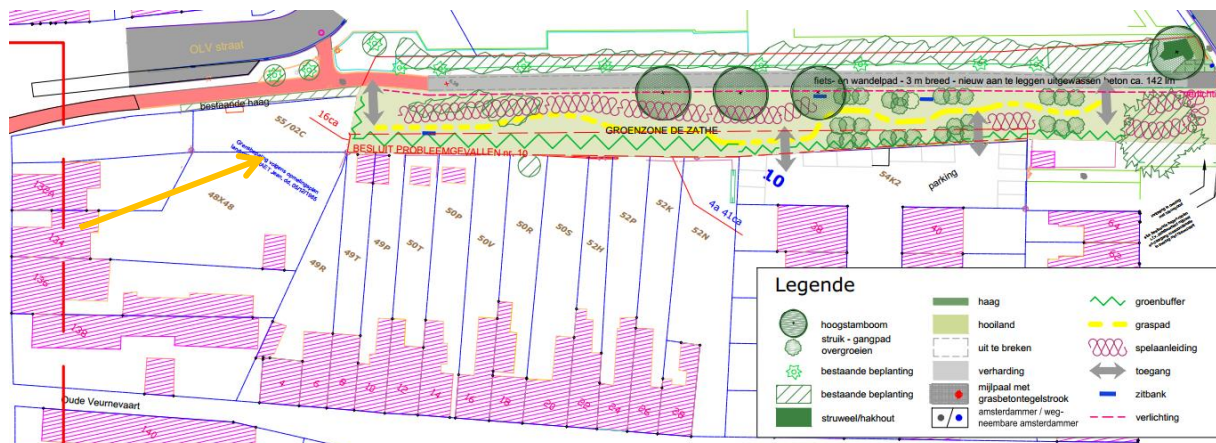
- de ontsluiting;
- parkeren;
- het aanzicht;
- de gebruikte materialen en kleuren;
- de architecturale kwaliteiten;
- de dynamiek;
- de functionaliteit;
- verhardingen;
- beplantingen;
- landschappelijke integratie (= inpasbaarheid in de omgeving).

Ter hoogte van de overdrukzone 'specifieke bepalingen':

- is het doortrekken van het voetpad langsheen de Oude Veurnevaart verplicht ter hoogte van woongelegenheden en over een breedte van min. 1 meter;
- is een nabestemming 'Artikel 2: openbaar domein' van toepassing;
- is een nabestemming 'Artikel 3: openbaar groen' van toepassing.

Er wordt een nabestemming voorzien, daar dat wanneer er geen project zou worden gerealiseerd, de gemeente deze gronden eventueel zou kunnen opkopen om ze bij het openbaar domein toe te voegen. Daarbij dient dan ook de groenzone langsheen de vaart te worden doorgetrokken.

De Provincie West-Vlaanderen heeft plannen om op de gronden van de frontzate (naast de fietsweg) groene zones (stadsparkjes) te voorzien. Bij het woon- en zorgcentrum De Zathe (palend aan het GRUP Oude Veurnevaart) zou een 'groenzone De Zathe' worden voorzien (zie onderstaand plan). De percelen 0055/02C en 0055/02B liggen in het verlengde van deze 'groenzone De Zathe' en zouden, bij verwerving van deze percelen, als uitbreiding van de 'groenzone De Zathe' worden ingericht. Van het perceel 0055/02B zou dan wel het deel dat dienstig is als uitbreiding van de garage hier niet onder vallen.



Artikel 2: openbaar domein

Deze zone is bestemd voor het inrichten van het openbaar domein onder alle vormen met de daar bijhorende vrije ruimten en voorzieningen. Onder daar bijhorende vrije ruimten horen bijvoorbeeld: pleintjes, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, voetpaden... .

Onder daar bijhorende voorzieningen horen bijvoorbeeld: voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, overheids- en nutsgebouwen zoals bushaltes, verdeelkabinen... .

Bij de aanleg en ontwikkeling van het openbaar domein dient rekening te worden gehouden met de categorisering van de weg.

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. Het ontwerpplan dient hiervoor specifieke plaatsen of stroken te voorzien.

Artikel 3: openbaar groen

Om de groene functie van de Oude Veurnevaart verder te versterken, wordt de zone voor openbaar groen zoals voorzien in het BPA Oude Veurnevaart – Gedeeltelijke herziening (M.B. 13/06/2007), doorgetrokken in onderhavig RUP.

Deze zone is bestemd voor

- publiek groen;
- kleinschalige verhardingen in functie van voetgangers, fietsers en ruiters;
- parkmeubilair;
- kleinschalige pontons i.f.v. vissers, rustpunten.

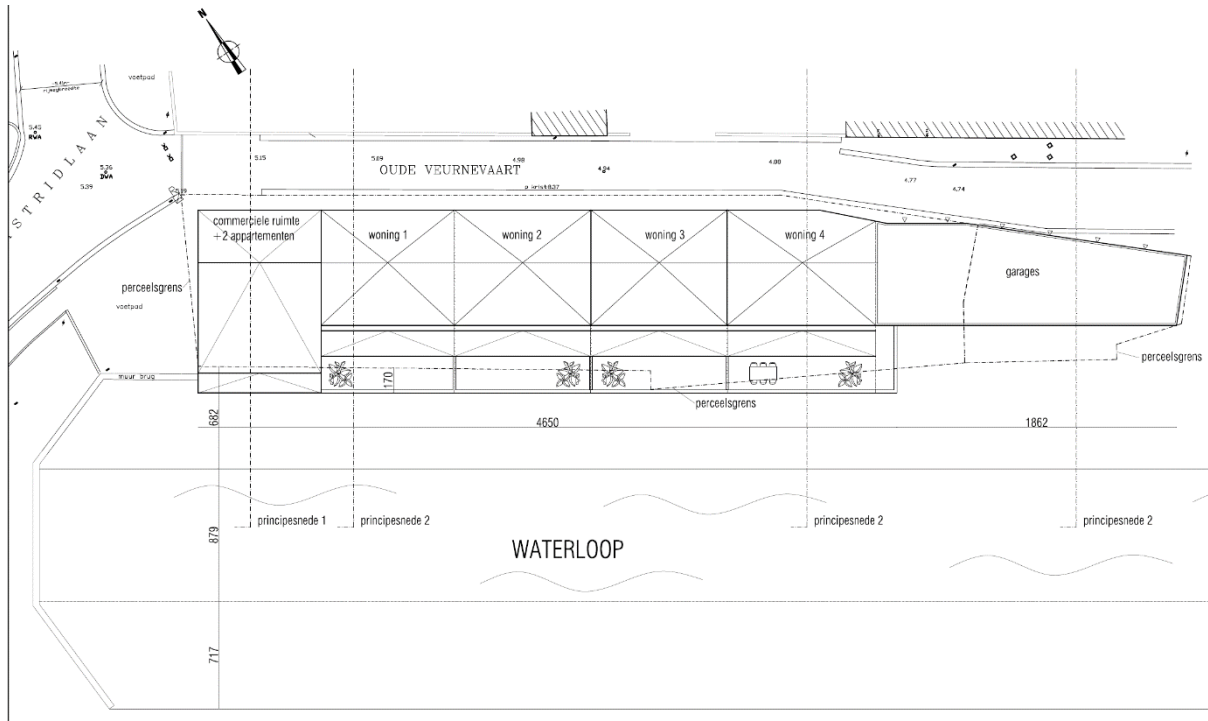
Artikel 4: waterloop

Deze zone is bestemd voor:

- de waterloop van de Oude Veurnevaart;
- kleinschalige pontons i.f.v. vissers, rustpunten.

7.2. Inrichtingsvoorstellen

Onderstaand wordt via een (niet bindende) principiestekening een project voorgelegd, voor de invulling van de woonzone met overdrukzone 'specifieke bepalingen':



Figuur: inplantingsplan



Figuur: inplantingsplan in omgevingsplan

8. Passende beoordeling en verscherpte natuurtoets

8.1. Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen (Natura 2000)

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

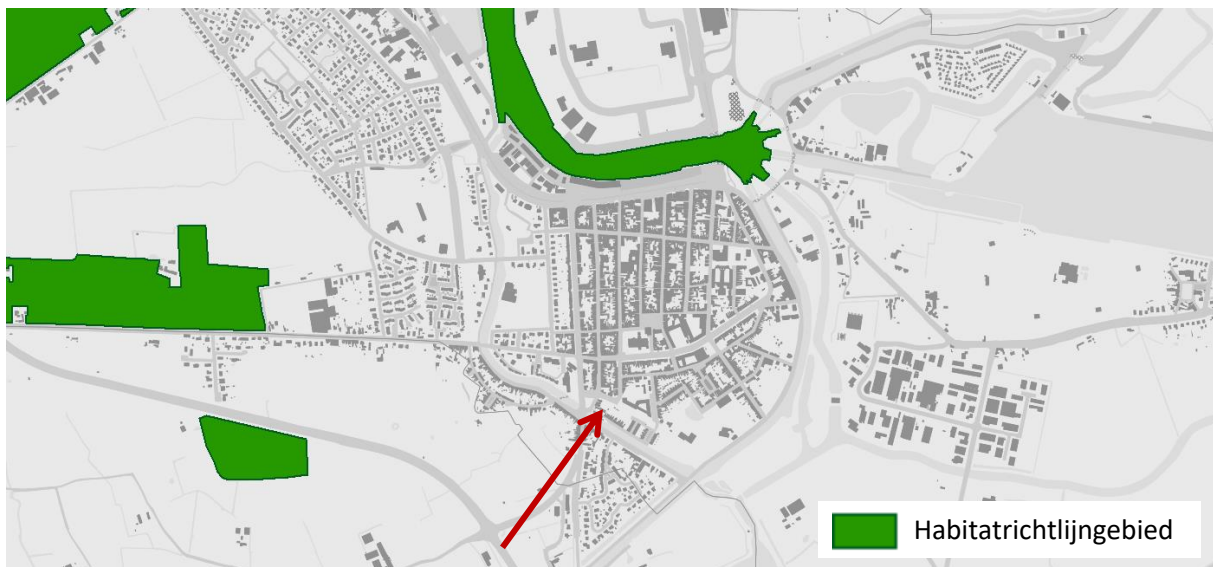
De Europese Habitatrichtlijn streeft naar de instandhouding en het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde fauna en flora in de verschillende lidstaten.

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

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

De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde speciale beschermingszone bedraagt ca. 750 meter. Namelijk het habitatrichtlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin' (BE2500001, dd. 15/02/2008), gelegen ten noorden van Nieuwpoort-Stad.

Tussen het plangebied en de speciale beschermingszone zijn er geen directe relaties omdat de afstand ertussen te groot is om een impact te kunnen hebben.



Figuur: Natura 2000 (bron: www.geopunt.be)

8.2. VEN- en IVON gebieden

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

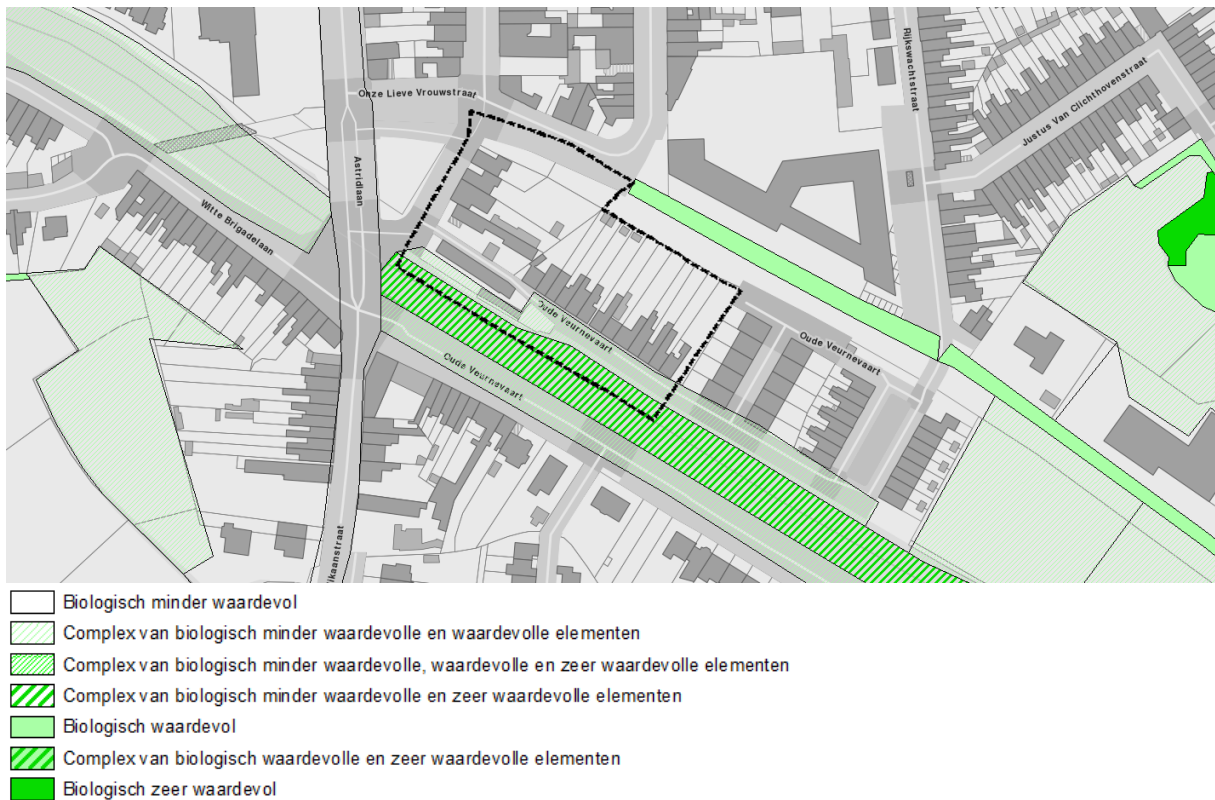
Het onderhavig RUP is niet gelegen in of in de nabijheid van een VEN- of IVON gebied.

De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde VEN-gebied, bedraagt ca. 1 kilometer (VEN-gebied: De Westkust (grote eenheid natuur, dd. 08/06/2009). Het projectgebied heeft geen invloed op deze gebieden.



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

8.3. Biologische waarderingskaart



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

Langsheen de Oude Veurnevaart komt volgens de biologische waarderingskaart versie 2:

- een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen voor (bomenrij met dominantie van linde (*Tilia* sp.) langsheen weg);
- een complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen voor (bermen, perceelsranden,... met rietland en andere vegetaties van het rietverbond langsheen waterloop.).

Ten noordoosten van het plangebied komt ter hoogte van de oude spoorwegbedding een biologisch waardevol gebied voor (loofhoutaanplant exclusief populier).

Onderhavig RUP zal geen impact hebben op de bomenrij/ vegetatie langsheen het kanaal.

9. Plan-M.E.R.

De adviesvraag werd verstuurd op: 25/10/2015 en 15/03/2018.

Volgende adviezen werden verkregen:

- Provinciebestuur West-Vlaanderen: 14/01/2016 en 16/03/2018
- Ruimte Vlaanderen: 03/12/2015
- Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen: 24/11/2015 en 09/07/2018
- Agentschap Wonen Vlaanderen: 09/11/2015
- Agentschap Wegen en Verkeer: 27/11/2015 en 29/03/2018
- Departement MOW: geen advies ontvangen
- De Lijn West-Vlaanderen: 18/11/2015 en 04/07/2018

Ten aanzien van de mer-screeningsnota zijn de planopties van het RUP gewijzigd. Echter heeft voorliggend planopzet minder impact op de omgeving. De gevolgen van onderhavig RUP zijn dus vervat door de screeningsnota. Er dient bijgevolg geen nieuwe plan-MER-screeningsprocedure te worden doorlopen.

Op basis van een screeningsnota werd aan bevoegde MER-dienst een verzoek gericht tot ontheffing van de plan-M.E.R.-plicht.

Er werd geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-M.E.R. niet nodig is.

De ontheffing werd verkregen op 17/08/2018.

10. Ruimtebalans

Uitgedrukt in vierkante meter, afgerond op 0 m²

Categorieën zoals bepaald in VCRO	Gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 06/12/1976)	BPA Oude Veurnevaart (M.B. 26/02/2002)	<i>Totaal</i>	RUP Oude Veurnevaart	Saldo
Wonen	10 618	6 742	7 286	7 295	+ 9
Lijninfrastructuur	0	3 332	3 332	3 323	- 9
Totaal	10 618	10 074	10 618	10 618	0

11. Register planbaten, planschade en/of compensatie

Een wijziging van categorie lijninfrastructuur naar categorie wonen leidt niet tot planbaten, planschade en/of compensatie (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 2.2.3. §1 en art. 2.6.4.).

12. Op te heffen plannen en voorschriften

Volgende plannen en voorschriften worden opgeheven na goedkeuring van onderhavig gemeentelijk RUP Oude Veurnevaart:

- het gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 06/12/1976) voor de delen die gelegen zijn binnen de contour van onderhavig RUP Oude Veurnevaart;
- het BPA Oude Veurnevaart (M.B. 26/02/2002) voor de delen die gelegen zijn binnen de contour van onderhavig RUP Oude Veurnevaart;

13. Planproces

Ontheffing plan-MER-plicht

Adviesvraag	30/10/2015
ontheffing	17/08/2018

Voorontwerp

CBS	11/08/2015
Adviesvraag	31/08/2015
1 ^{ste} gecoro	15/09/2015
1 ^{ste} plenaire vergadering	30/09/2015
2 ^{de} gecoro	13/02/2018
2 ^{de} plenaire vergadering	03/04/2018

Ontwerp

Voorlopige vaststelling	27/09/2018
Openbaar onderzoek	van 23/10/2018 t.e.m. 21/12/2018
Gecoro	04/03/2019
Definitieve vaststelling	28/03/2019

Bijlagen

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

- Ontheffing plan-MER-plicht;
- Adviezen voorontwerp;
- Advies 1^{ste} gecoro (dd. 15/09/2015);
- Verslag 1^{ste} plenaire vergadering (dd. 30/09/2015);
- Advies 2de gecoro (dd. 13/02/2018);
- Verslag 2^{de} plenaire vergadering incl. adviezen (dd. 03/04/2018);
- Addendum bij verslag 2^{de} plenaire vergadering (dd. 24/05/2018).
- Voorlopige vaststelling gemeenteraad (dd. 27/09/2018);
- Adviezen ontwerp;
- Verslag gecoro;
- Definitieve vaststelling gemeenteraad

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

Stadsbestuur Nieuwpoort
Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Marktplein 7
8620 Nieuwpoort

uw bericht van 24 juli 2018	uw kenmerk email	ons kenmerk Omg/MER/SCRPL15164	bijlagen /
vragen naar/e-mail Veerle Timmermans Veerle.timmermans@vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 80 07	datum

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Oude Veurnevaart 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 24 juli 2018 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL15164 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 een aantal planologische rechtzettingen te doen en de zone voor ambachten en wonen omvormen naar een projectzone (zone voor wonen en horeca).

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

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. Op 12 februari 2018 werd een eerste versie van het screeningsdossier ingediend. Op 13 maart 2018 liet de dienst Mer weten dat er onvoldoende was tegemoetgekomen aan een aantal vragen uit de adviezen. Op 24 juli 2018 werd een aangepaste versie van het screeningsdossier bezorgd. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in deze versie van het screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

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

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

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

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
Team Milieueffectrapportage

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Markt 7
8620 Nieuwpoort

Sint-Andries, 24 september 2015	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk RUP Oude Veurnevaart (Nieuwpoort)	Contactpersoon: Matthias Dobbels
Onze ref.: MD/15/1161-15/15/5031		Telefoon 050 40 35 68 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: matthias.dobbels@west-vlaanderen.be <i>Auteur: Evelyne Vercauteren</i>

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over het voorontwerp gemeentelijke RUP Oude Veurnevaart. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 30/09/2015.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Oude Veurnevaart', voorontwerp dd. 03/09/2015, opgemaakt door Geomex bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het betreft een herziening van het BPA Oude Veurnevaart waarbij wordt gestreefd om een kwalitatieve visie voor het plangebied te ontwikkelen.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nieuwpoort (GRS). Daarnaast worden er inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van het RUP

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

- Het ontheffingsbesluit van de dienst MER voor de opmaak van een planMER dient uiterlijk bij de voorlopige vaststelling deel uit te maken van het dossier.

Overeenstemming met het PRS-WV

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

Nieuwpoort behoort tot de 'Kustruimte', waarbij zee-strand-duinen als drager van natuur, toerisme en recreatie werden aangeduid. Nieuwpoort is in het PRS geselecteerd als hoofddorp. Het RUP is niet strijdig met het PRS.

Overeenstemming met het GRS Nieuwpoort

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

Het plangebied is gelegen in Nieuwpoort-stad, ten noorden van de Veurnevaart en ten oosten van de Astridlaan in een zone waar wordt ingezet op inbreidingsprojecten. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur van Nieuwpoort-stad wordt voor de zuidelijke gordel reconversie en afwerking van het polderfront vooropgesteld. De elementen werden verder verfijnd en uitgewerkt in het strategische beeldbepalend actieplan. Wel wordt in het GRS reeds de focus gelegd dat bij deze kernafwerking bijvoorbeeld groenelementen kunnen versterkt worden. Bij de geplande en toekomstige woonprojecten aan de rand moet de relatie met de aangrenzende open ruimte ten volle worden aangegaan. Het kerngebied voor inbreidings- en reconversieprojecten voor het wonen is geconcentreerd in Nieuwpoort-stad, in hoofdzaak in de zuidelijke gordel, namelijk tussen de Pieter Deswaertelaan en de Emiel Coppietersstraat-Elisabethlaan. Voor dit gebied is een strategisch beeldbepalend actieplan opgesteld. Het voorliggende plangebied valt net buiten het onderzoeksgebied van dit actieplan.

Voor de entiteit Nieuwpoort-stad wordt gesteld dat de centrumversterkende assen, waaronder de Astridlaan, zich verder kunnen uitbouwen met een meer densere en hogere bebouwing (in hoofdzaak maximum 3 bouwlagen).

Aan de groene gordel langs de Oude Veurnevaart wordt als specifieke functie die van groenas gegeven. Een groen stedelijk lint wordt gerealiseerd door bestaande stedelijke groenelementen aan elkaar te rijgen en verder te laten uitgroeien tot een samenhangend netwerk van trage, groene routes.

Het plangebied maakt deel uit van de groene gordel ten zuiden van de stadskern en bevindt zich ten westen van de Astridlaan, een centrumversterkende as.

In het voorliggende RUP komt de groene functie van de Oude Veurnevaart niet voldoende naar boven. Dit dient beter verwerkt te worden in het grafisch plan (bv groene overdruk aan de rand van het publieke domein met de Veurnevaart) en in de voorschriften (meer aandacht voor het bermbeheer binnen artikel 3 & de relatie tussen de zuidelijke projectzone met het groene karakter van de bermen). Bijkomend wordt voorgesteld de contour van het RUP uit te breiden naar het westen toe, door het pleintje aan de Astridlaan mee op te nemen in de groene structuur. Hierdoor kan de stad de visie betreffende het onbebouwd karakter van dit pleintje beter vertalen.

In het RUP wordt de mogelijkheid gegeven om meergezinswoningen te bouwen met een hoogte van drie bouwlagen met twee bouwlagen in het dak, indien het als een groter gezamenlijk project wordt aangepakt. Het GRS doet uitspraken waar er kan worden ingezet op 'hoogbouw' (3 bouwlagen): aan de centrumversterkende assen, of aan specifieke zones zoals aan de Albert I-laan. Het plangebied ligt gedeeltelijk aan de Astridlaan, een hogere bouwhoogte aan de westzijde is hier dus zeker te verdedigen. Aan de oostzijde, waar het plangebied aan de achterkanten grenst van woningen bestaande uit twee bouwlagen met een dak, is dit zowel vanuit het GRS, als ruimtelijk minder te verklaren. Dergelijke volumes zijn hier minder in te passen in de omgeving aangezien het gebied grenst aan achterkanten. Het optrekken van de bouwhoogte tot 3 bouwlagen en 2 bouwlagen in het gehele plangebied is momenteel niet in overeenstemming met het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Het wordt positief geacht dat er met een bouwvrije zone ter hoogte van de Frontzate wordt gewerkt.

In de visie komt naar voor dat men voor de woonzone aan het water graag een horecafunctie ziet uitgebouwd worden. In de voorschriften wordt de horeca functie als mogelijke hoofdbestemming, met een verplichte woning, voor het gehele woongebied toegelaten. Waarom wordt de specifieke visie van de stad hier niet explicieter vertaald door aparte voorschriften of mogelijkheden te voorzien voor de zuidelijke woonzone? Gezien de beperkte perceelsoppervlakte is het misschien ook niet evident om ook hier verplicht een woning te voorzien. Dit kan bijvoorbeeld met een asterix-aanduiding en specifieke voorschriften voorzien worden.

Er dient voor deze zone meer aandacht te zijn voor de visuele relatie met de groenas-functie die de Oude Veurnevaart vervult.

Op bepaalde aspecten zijn de voorschriften zeer gedetailleerd en moeilijk werkbaar. De vraag stelt zich of dergelijke complexe voorschriften nodig zijn om de beoogde doelstellingen te behalen. Dergelijke voorschriften bevinden zich op het niveau van een bouwverordening. Bijkomend zouden er verschillende discussies kunnen ontstaan over bepaalde begrippen die gehanteerd worden. Bijvoorbeeld: behoort een dressing tot de slaapkamer?

Nachtwinkels kunnen niet stedenbouwkundig worden uitgesloten, zij kaderen in de algemene functie 'handel'. Met een verordening kan de stad hier echter wel uitspraken over doen over haar gehele grondgebied (met specifieke zones).

Hoe verhoudt zich de relatie van een minimale oppervlakte per wooneenheid van 45m² en de maximale oppervlakte voor een nevenbestemming van 100m²? Is het niet beter om met een percentage te werken, of te stellen dat de nevenbestemmingen enkel op het gelijkvloers kunnen voorzien worden?

De bepaling omtrent de definitie van een globaal project, zijnde min. 2000m², hoort in het verordenend gedeelte van de voorschriften thuis.

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds december 2014 is er een richtlijn voor digitale uitwisseling van stedenbouwkundige informatie. Deze richtlijn vervangt versie 2.3 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen' van 1 september 2010, versie 2.0 van de 'richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende het plannenregister' van 15 maart 2011 en versie 2.0 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade' van 15 maart.

De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende link:

<http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/DSIplatform>

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Oude Veurnevaart, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

De vertaling van de functie als groenas die de Oude Veurnevaart vervult, dient beter te worden uitgewerkt.

De hogere bouwmogelijkheden dienen te worden gezien in functie van de ligging aan de Astridlaan. Dit zal leiden tot een differentiatie binnen het plangebied.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

Voor de provinciegriffier:

De adviseur,

Stephaan Barbery

Zitting deputatie, 24/09/2015

Namens de deputatie :

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Franky De Block



College van burgemeester en
schepenen

Marktplaats 7
8620 NIEUWPOORT

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/38016/108.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Julie Dalle
julie.dalle@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 11

datum

Betreft: NIEUWPOORT, gemeentelijk RUP " Oude Veurnevaart " : advies plenaire vergadering
dd. 30/09/2015

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 30/09/2015 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door het departement RWO en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP " Oude Veurnevaart " beoogt een gedeeltelijke herziening van het BPA "Oude Veurnevaart" (MB 26/02/2002) waarbij gestreefd wordt naar het ontwikkelen van een kwalitatieve visie voor het plangebied.

2. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Volgende onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud ontbreken :

- een overzicht van de conclusies van de verplicht voorgeschreven effectenrapporten en de ontheffingsbeslissing van de dienst MER.

Artikel 2.2.13. §1, tweede lid bepaalt dat naar aanleiding van de plenaire vergadering advies gevraagd dient te worden aan het departement RWO, aan de deputatie en aan de adviserende instellingen en administraties. De Vlaamse Regering heeft deze instellingen en administraties nader bepaald in het besluit van 11 mei 2001 en latere wijzigingen. Het is aangewezen in het verslag van de plenaire vergadering expliciet te verwijzen naar de instellingen en administraties welke advies werden gevraagd, en hun reactie/advies.

3. Advies departement RWO conform artikel 2.2.13

3.1. verenigbaarheid met het RSV

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is Nieuwpoort gelegen in het buitengebied. De doelstellingen voor het buitengebied gaan o.m. uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de open-ruimte functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen.

De planopties zijn niet in strijd met het RSV.

3.2. verenigbaarheid met (ontwerp)gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

///

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS van Nieuwpoort werd goedgekeurd door de deputatie op 09/12/2010.

In het GRS wordt gesteld dat Nieuwpoort stad, t.h.v. de zuidelijke gordel, een aandachtzone is voor inbreidings- en reconversieprojecten en voor randafwerking. Voor de afwerking naar de polders is het belangrijk dat de bebouwde ruimte naar de open ruimte toe kan worden afgewerkt. Enerzijds om het verder uitdeinen van de kern in de open ruimte tegen te gaan, anderzijds om de rand van de kern een volwaardig gezicht te geven, zodat vanuit de open ruimte geen achterkant wordt ervaren maar een kwalitatief beeld ontstaat. Om deze kernafwerking te realiseren kunnen bijvoorbeeld groenelementen, m.n. de groene gordel, versterkt worden en bij de geplande en toekomstige woonprojecten aan de rand moet de relatie met de aangrenzende open ruimte ten volle worden aangegaan. In voorliggend RUP ontbreekt de doorvertaling van deze visie. Het planinitiatief bevat quasi geen elementen die inzetten op een groene afwerking. Het lijkt een gemiste kans om de zone voor openbaar groen uit het aanpalend BPA niet door te trekken. Het integreren van groenelementen en een groene randafwerking worden onvoldoende doorvertaald, hetgeen in strijd is met de visie van het GRS.

Het GRS doet uitspraken waar hoogbouw al dan niet mogelijk is. Voor Nieuwpoort binnenstad geldt een beperking van maximum 3 bouwlagen. Straten die 3 bouwlagen verdragen zijn o.a. ter hoogte van de centrumversterkende assen gevormd door de Kaai, Langestraat, Markstraat, Oostendestraat, *Astridlaan*, een deel van Willem de Rooiaan en Pieter Deswartelaan. Het plangebied ligt deels aan de *Astridlaan*, waar volgens de visie van het GRS 3 bouwlagen mogelijk zijn. Voorliggend plangebied maakt het mogelijk om meergezinswoningen in te planten langs de *Astridlaan* en/of de Oude Veurnevaart. Het binnengebied dient te worden ingevuld met éénsgezinswoningen. Bij individuele projecten wordt het gabarit beperkt tot max. 2 bouwlagen met 1 bouwlaag in het dak. Bij een globaal project is het gabarit voor meergezinswoningen 3 bouwlagen en 2 bouwlagen in het dak. Er dient geconcludeerd dat het planinitiatief geen correcte doorvertaling is van de visie omtrent hoogbouw uit het GRS. Niet enkel kan er hoger gebouwd worden, maar het voorzien van meergezinswoningen langs de Oude Veurnevaart stemt niet overeen met deze visie.

Voorliggend RUP legt de nadruk op inbreidingsgerichte woonontwikkeling, maar heeft geen aandacht voor de afwerking van de groene gordel en bevat geen doorvertaling van de visie omtrent hoogbouw. Bijgevolg is het planinitiatief deels in strijd met de bepalingen van het GRS.

4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

Planinhoud:

In de zone palend aan het naastgelegen BPA is het mogelijk om ééengezinswoningen te voorzien langs de zijde van de Frontzate en meergezinswoningen langs de zijde van de Oude Veurnevaart. De vraag kan gesteld worden of bij het bepalen van de planinhoud de link gelegd is met het aanpalend BPA. Zo is het niet duidelijk hoe de ééengezinswoningen langs de Frontzate zullen ontsloten worden. Het lijkt een gemiste kans dat de zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten en de deelzone met een groen-plein karakter uit het aanpalend BPA niet doorgetrokken wordt in voorliggend planinitiatief. Dit moet verduidelijkt worden.

Stedenbouwkundige voorschriften:

De stedenbouwkundige voorschriften zijn voor bepaalde onderdelen zeer detaillistisch opgesteld. De vraag moet dan ook gesteld worden of dit in de praktijk werkbaar zal zijn. Overige opmerkingen m.b.t. deze voorschriften zullen op de plenaire vergadering mondeling worden meegedeeld.

5. Algemene conclusie

De opties van voorliggend RUP zijn in overeenstemming met de doelstellingen van het RSV en deels in strijd met deze van het GRS. Het RUP wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Er moet rekening gehouden worden met de geformuleerde opmerkingen.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Veerle Lenoir
Adjunct van de directeur



Rommens Damian

Van: Santy, Pieter <pieter.santy@rwo.vlaanderen.be>
Verzonden: maandag 28 september 2015 12:00
Aan: Rommens Damian
Onderwerp: RUP Oude Veurnevaart

Beste,

Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire van 30/09.
Wij hebben geen opmerkingen mbt voorliggend voorontwerp.

Vriendelijke groeten,

Pieter Santy
Erfgoedconsulent



Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen

Jacob van Maerlantgebouw | Koning Albert I-laan ½ bus 92 | 8200 Brugge
T +32 (0)50 248 166 | F +32 (0)50 24 82 05
www.onroenderfgoed.be

Vanaf 1 januari 2015 wordt de nieuwe onroerenderfgoedregelgeving van kracht. Dankzij deze twee handige brochures kom je er alles over te weten.

Heeft uw beschermd erfgoed al een nieuw herkenningsteken? Vraag het vandaag nog aan...

<https://www.onroenderfgoed.be/nl/over-ons/herkenningsteken>

Beschermd
monument

Beschermd
stads- of
dorpsgezicht

Beschermd
cultuurhistorisch
landschap

Beschermd
archeologische
site



agentschap

Wegen en Verkeer

College van Burgemeester en Schepenen
Stad Nieuwpoort
Marktplein 7
8620 Nieuwpoort

Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
Exploitatie en Beheer

VAC Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1.2 bus 82
8200 Brugge
Tel. 050 248100 – Fax 050 248105
wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

uw bericht van 31/08/2015	uw kenmerk TD/874.46/2.14_11_1 /RD/787	ons kenmerk V2015/198/RUP	bijlagen
vragen naar / e-mail Steffie Massenhove wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be	telefoonnummer 050 24 81 18	datum 16/09/2015	

Betreft: **Voorontwerp RUP Oude Veurnevaart te Nieuwpoort**

Geacht college,

Hierbij stuur ik u het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer in verband met bovenvermelde
aangelegenheid:

Situering

RUP Oude Veurnevaart is deels gelegen langsheen de N39 – Astridlaan, ter hoogte van kmpt.
0.650 en kmpt. 0.710.

Opmerkingen

- Pagina 6 (2.1.): De N39 (i.p.v. de N34) staat geselecteerd met als hoofdfunctie Nieuwpoort-stad
lokaal te ontsluiten
- Pagina 23 (5.2.): De N34 werd deels ook als secundaire III aangeduid in het Provinciaal
Structuurplan

Opmerkingen vanuit de discipline mobiliteit

Het betreft een rechtzetting en functiewijziging van BPA Oude Veurnevaart (2007).



- De bijkomende verkeersgeneratie zal beperkt zijn, maar bij voorkeur toch te becijferen en in te schatten. Op die manier is het effect voor de nabijgelegen kruispunten in te schatten. Mogelijks vindt dit plaats bij de screening, die momenteel nog niet ter beschikking is.
 - Horeca wordt met het plan gestimuleerd en brengt meer verkeersbewegingen met zich mee.
 - Ten opzichte van het eerdere BPA zijn de tuinzones beperkter. Een grotere dichtheid is toegelaten. De zone voor ambachten wordt tevens ingevuld door wonen.
- Aangaande parkeren :
 - Voor de adviesverleners van voorliggend RUP is het huidig gemeentelijk stedenbouwkundige reglement omtrent parkeren kort toe te lichten.
- Wat de hoofdontsluiting van het project betreft, zowel voor gemotoriseerd als traag verkeer,
 - gebeurt dit omwille van de doorstroming en verkeersveiligheid bij voorkeur via of op voldoende afstand van bestaande kruispunten (6.2). De aansluiting van de Oude Veurnevaart op de bypass van de Astridlaan situeert zich dicht bij het kruispunt met de Astridlaan. Een goede doorstroming naar de Oude Veurnevaart is belangrijk zodat de lokale verkeersfunctie van de Astridlaan niet in het gedrang komt.
 - Daarom zijn tevens parkeermaneuvers langs de openbare weg en toegangen tot percelen in de nabijheid van de kruispunten te vermijden (47^E en 48B49). De perceelsgrenzen naar het openbaar domein zijn daarom op die plaatsen niet overrijdbaar in te richten.

Deze randvoorwaarden zijn best mee te geven alvorens uitgewerkte inrichtingsstudies voorliggen.

Conclusie

Voorliggend voorontwerp RUP Oude Veurnevaart voor de stad Nieuwpoort wordt gunstig geadviseerd.

Van het Agentschap Wegen en Verkeer zullen ikzelf en ing. Henk Goddemaer aanwezig zijn op de plenaire vergadering van woensdag 30/09/2015.

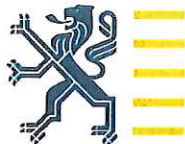
Als het RUP goedgekeurd wordt zouden we hiervan als wegbeheerder graag twee kopieën krijgen.

Met de meeste hoogachting,

Ing. Immanuel Taets



Adjunct van de directeur
Verantwoordelijke adviezen en vergunningen



Aan het College van Burgemeester en Schepenen

Van en te 8620 Nieuwpoort

cc. Geomex

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

Oude Veurnevaart

vragen naar / e-mail

telefoonnummer

Datum

Pieter Van Vlaanderen

050-24 82 51

29 september 2015

Pieter.vanvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

Betreft: RUP Oude Veurnevaart

Geachte,

Hieronder vindt u het advies van Wonen-Vlaanderen over voormeld GRUP "Oude Veurnevaart" te Nieuwpoort.

Dit advies beperkt zich tot de elementen die van belang zijn voor de sector wonen en doet geen uitspraak over aspecten vanuit ruimtelijke ordening.

Planinhoud en –gebied

Het Rup situeert ten tussen de oude spoorwegbedding Nieuwpoort-Diksmuide en de Oude Veurnevaart, het is meer bepaald afgebakend door de OLVrouw-straat ten noorden, door een verkaveling ten oosten, de Oude Veurnevaart ten zuiden en de Astridlaan ten westen.

Planningscontext

Het Rup is overeenkomstig het Gewestplan volledig in woongebied gelegen. Het RUP omvat een deel van het BPA Oude Veurnevaart (26/02/2002) dat reeds gedeeltelijk werd herzien in 2007.

Het gebied situeert zich binnen de afbakening van het gebied waarvoor een strategisch beeldbepalend actieplan werd opgesteld (polderfront van Nieuwpoort-Stad).

Visie Wonen-Vlaanderen

Met het voorliggende ontwerp RUP wil men een perceel dat verkeerdelijk ingekleurd werd als openbaar domein terug als woonzone aanduiden, wil men de zone voor ambachten en wonen (BPA Oude Veurnevaart 2002) omvormen naar een zone waar enkel wonen en horeca is toegelaten en wil men een kwalitatieve visie voor het plangebied ontwikkelen.

Met deze uitgangspunten kunnen we vanuit Wonen-Vlaanderen zonder meer instemmen. We hebben echter vragen bij de mate waarin bij de uitwerking van het RUP ingespeeld wordt op de bestaande omgeving en het

strategisch beeldbepalend actieplan dat is opgemaakt. Het stuk van het BPA Oude Veurnevaart dat reeds herzien is, heeft een duidelijk patroon met groen langs de Oude Veurnevaart en doorzichten tussen de nieuwe bebouwing naar de vaart toe. De groenas stopt nu aan de grens van het voorliggende RUP. Er zijn binnen dit RUP ook mogelijkheden om meergezinswoningen op te richten tot vijf bouwlagen zonder beperking qua bebouwde oppervlakte. In het RUP wordt niet duidelijk gemaakt waarom een breuk met de omgeving (en het strategisch beeldbepalend actieplan) wenselijk of nodig is. Verder zijn er op het verordenend plan weliswaar indicatief de openruimteverbindingen aangeduid, maar overeenkomstig de voorschriften kunnen die met 30 meter opschuiven. Dit betekent voor de aangegeven as parallel met de Veurnevaart dat die doorsteek ook buiten de projectzone zou kunnen vallen en daardoor betekenisloos wordt. Ook de aanduiding van de dwarse assen geven door die brede marge van 30 meter weinig houvast en kunnen zelfs samenvallen. Het plan is op dit vlak zeer rekbaar.

Advies Wonen-Vlaanderen

Het advies van Wonen-Vlaanderen luidt gunstig onder de voorwaarde dat onderbouwd wordt dat een stijlbreuk met de bestaande verkaveling wenselijk/nodig is (qua woningtypologie, groeninrichting, zichtassen) en hoe het plan zich verhoudt tot het beeldplan. We pleiten er tevens voor het aantal bouwlagen niet tot vijf te laten oplopen. Indien wel vijf lagen toegelaten worden, moet de bebouwbare oppervlakte drastisch beperkt worden en de openruimteverbindingen veel breder voorzien dan de 3 meter die nu opgenomen zijn de verordenende voorschriften.

Gelieve Wonen-Vlaanderen te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 30/09/2015.

Oprechte groeten

Pieter Van Vlaenderen
Directeur Wonen West-Vlaanderen



Waterwegen en Zeekanaal NV
weg van water

Aan het college van burgemeester
en Schepenen
Marktplein 7
8620 Nieuwpoort

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Contactpersoon	Bijlagen
TD/874.46/2.14_11_1/ RD/787	A/039.002.210	Greet Kerkhove	
Telefoon	Fax	E-mail	Datum
09-292 11 61	09-292 12 58	greet.kerkhove@wenz.be	30 september 2015
Betreft	Oude Veurnevaart Adviesvraag en uitnodiging plenaire vergadering RUP Oude Veurnevaart		

Geacht College

In antwoord op uw brief van 31 augustus 2015, deel ik u mee dat het agentschap Waterwegen en Zeekanaal NV (W&Z) - afdeling Bovenschelde aanwezig zal zijn op de **plenaire vergadering rond het gemeentelijk RUP Oude Veurnevaart in het stadhuis, Marktplein 7 te Nieuwpoort op woensdag 30 september om 10u30** en volgende opmerkingen wenst in te brengen.

Het RUP (11,6ha) wordt als volgt afgebakend in het noorden door de Onze Lieve Vrouwstraat en de oude spoorwegbedding/frontzate Nieuwpoort- Diksmuide, in het oosten door een recente verkaveling, in het westen door een zijstraat van de Astridlaan en in het zuiden door de Oude Veurnevaart, waarbij de perimeter reikt tot het midden van de waterweg (beheerder W&Z)

Het betreft woongebied op het gewestplan, vervangen door het BPA Oude Veurnevaart dd 26/3/2002, deels herzien 13/6/2007. De nieuwe bestemmingen en voornaamste voorschriften van het huidige RUP:

Art.1- 'Projectzone' voor eengezinswoningen, meergezinswoningen en horeca (voor een klein deel met overdruk bouwvrije zone en met indicatieve aanduiding van open ruimteverbindingen)

Binnen deze 'projectzone' zijn ook percelen 47F en 47G (samen ongeveer 850m²) opgenomen, aanleunend bij de Oude Veurnevaart. Het doel is hier wonen en horeca toe te laten, daar waar de bestemming volgens het BPA 'zone voor ambachten en wonen' was. Art. 2- 'Openbaar' domein, waaruit een privé-perceel langs de oude spoorweg werd geschrapt dat in het BPA verkeerdelijk als openbaar domein was opgenomen.

Art.3- 'Waterloop' overlappend met/ ter vervanging van 'zone voor waterlopen' in het BPA. Deze zone is ook bestemd voor 'kleinschalige pontons i.f.v. vissers, rustpunten'. Het is t.h.v. de waterloop toegestaan steigers/ terrassen te voorzien met een overkraging van maximum 5m vanaf de grens van de bestemmingszone (art.3.1).

Opmerkingen:

- **Advies m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg**
Voor de aanleg van steigers, pontons, steigers of voor andere ingrepen op of langs de waterweg dient voorafhandeljk een afzonderlijke vergunning te worden aangevraagd bij W&Z.

Enig correspondentieadres

Waterwegen en Zeekanaal NV • afdeling Bovenschelde
Guldensporenpark 105 • 9820 Merelbeke • tel. + 32 9 292 12 11 • fax + 32 9 292 12 72
e-mail: bovenschelde@wenz.be • website: www.wenz.be

Maatschappelijke zetel

Oostdijk 110 • 2830 Willebroek • tel. + 32 3 860 62 11 • fax + 32 3 860 62 00

IBAN nr.: BE89 3751 1171 5585 • BIC: BRUBEB33 • BTW BE-0254.028.251 • Ondernemingsnummer: 0254.028.251

- **Watertoetsadvies.**

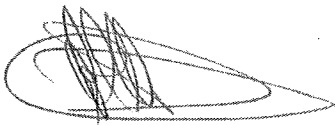
Het projectgebied ligt niet in overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart 2014), niet in een risicozone voor overstroming (Federale verzekeringenkaart) en niet in recent overstroomd gebied (ROG-kaart). Er zijn dus geen interferenties met het overstromingsregime. De percelen zijn wel gelegen in van nature vanuit de zee overstroombaar gebied (NOG-kaart).

Het projectgebied ligt in niet-infiltratiegevoelig gebied (kunstmatige bodem in bebouwd gebied) dat zeer gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1).

Op p.11-13 en in de voorschriften wordt voldoende aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het watersysteem. Dit neemt niet weg dat bij toekomstige stedenbouwkundige vergunningsaanvragen telkens ook watertoetsadvies dient te worden ingewonnen.

Ook verzoek ik u ons in het verdere proces te betrekken en/of een kennisgeving van beslissingen te bezorgen. Wij stellen een digitale versie, met indicatie van onze referentie, op prijs.

Hoogachtend



cc. Elizabeth Vogelaers
celhoofd Ruimte en Milieu

ing. Willy Callebaut
directeur
celhoofd beheer

**VERSLAG VERGADERING
GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING:
15 september 2015.**

A. AANWEZIGHEDEN VERGADERING VAN 15 SEPTEMBER 2015:

1. Tegenwoordig:

De heer Harry Dierinck, deskundige - voorzitter;
Mevr. Isabelle Deconinck, deskundige, plaatsvervanger van mevr. Lieve Donck-Tytgat, deskundige;
De heer Patrick Verbrugge, deskundige;
De heer Etienne Dezeure, deskundige;
De heer Carl Debruyne, middenstandorganisatie;
De heer André Deleu, plaatsvervanger van de heer Yves De Jonckheere, middenstandorganisatie;
Mevr. An Gobert, middenstandorganisatie;
De heer Dominiek Puype, syndicale organisatie;
Mevr. Mia Ramoudt, seniorenorganisatie;
De heer Geert Defruyt, landbouworganisatie;

De heer Damian Rommens, secretaris Gecoro;

2. Verontschuldigd:

Mevr. Lieve Donck-Tytgat, deskundige;
De heer Yves De Jonckheere, middenstandorganisatie
De heer Hugo Demarcke, syndicale organisatie;
De heer Matthias Priem, politieke fractie N-VA;
De heer Arnel Lemaire, politieke fractie SP A;
De heer burgemeester ir. Roland Crabbe;

3. Afwezig (niet verontschuldigd):

De heer Peter Debaenst, plaatsvervanger van de heer Hugo Demarcke, syndicale organisatie;
Mevr. Christiane Viaene, seniorenorganisatie;

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

4.1. Vertegenwoordiger politieke fractie in de gemeenteraad:

- CD & V: de heer Joseph Van Den Bogerd;
- N-VA: Mevr. Slembrouck Sabine, plaatsvervanger van de heer Matthias Priem;

4.2. Externe vertegenwoordiger volgens agenda:

- GEOMEX: Mevr. Rotsaert Natasja, ruimtelijk ontwerper;
- de heer Rien Gellynck, ruimtelijk planner;

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro), bijeengeroepen bij brief van 31 augustus 2015, vergadert in de raadzaal van het stadhuis, Marktplein 7, Nieuwpoort, datum zoals hoger vermeld, aanvangend om 19.30 uur.

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

B. AGENDA:

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering dd. 21 mei 2015:

1.1. Inhoud:

Op het verslag van de vergadering van 21 mei 2015 werden geen amendementen ingediend.

1.2. Advies Gecoro:

Het verslag van de Gecoro vergadering van 21 mei 2015 wordt unaniem aanvaard.

2. Op vraag van het college van burgemeester en schepenen advies te verlenen over het voorontwerp Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan:

2.1. Inhoud:

Volgens het gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 6/12/1976) is het plangebied grotendeels gelegen in woongebied. Een kleiner gedeelte langsheen de Albert I Laan (N34) is aangeduid als gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

Het Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan wordt opgemaakt in functie van een actualisering van zowel bestemming als inrichting van het plangebied. De verkavelingsvoorschriften van de diverse goedgekeurde niet vervallen verkavelingen, die gelegen zijn binnen het plangebied dienen te worden aangepast aan de hedendaagse noden en dienen op elkaar te worden afgestemd.

Bij goedkeuring van het Gemeentelijk RUP worden de verkavelingen en het gewestplan Veurne-Westkust, voor de delen gelegen binnen het contour van het RUP opgeheven. De doelstelling van het Gemeentelijk RUP is een continuïteit te bewerkstelligen van de bestaande nieuwbouw (villa-appartementen) langsheen de Albert I Laan (N34) te bewerkstelligen (projectzone). Het bestaand rusthuis krijgt een aparte zone en kan desgevallend uitbreiden. Deze uitbreiding is wel een wisselbestemmingszone met de projectzone. De achtergelegen zone langsheen de gemeenteweg Jozef Cardijnlaan wordt voorzien als residentiële woonzone en er is een commerciële zone voorzien (met wisselbestemming residentiële woonzone).

Het gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's (gewestplan) langsheen de Albert I Laan dient conform de beleidsvisie (GRS) omgevormd te worden tot woonzone. Dit planinitiatief zal een herlokalisatie van bestaande bedrijven tot gevolg hebben. Deze bedrijven zullen opgevangen worden in het (nog op te maken) Gemeentelijk RUP Noord de Noordvaart - 2^{de} uitbreiding. De deputatie (9/12/2010) gaat akkoord met de toekomstig uitbreiding van de KMO-zone Noord de Noordvaart voor lokale bedrijvigheid. Evenwel kan, gezien de motivering voor de uitbreiding, hiervoor geen RUP worden opgemaakt zonder gelijktijdige planinitiatieven voor de bestaande te herlokaliseren bedrijven.

Het Gemeentelijk RUP Noord de Noordvaart - 2^{de} uitbreiding is in opmaak (urbanist is aangesteld). Alvorens de procedure voor dit RUP te laten lopen dient:

- te worden voorzien in een bestemmingswijziging voor het gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's langsheen de gewestweg Albert I Laan (N34) = voorliggend RUP;
- bestemmingswijziging KMO-zone ter hoogte van de Kaai = later op te maken RUP (Provinciaal ? of Gemeentelijk?).

2.2. Bespreking:

Via een power-point wordt, door de urbanist, aan de leden van de Gecoro uitleg gegeven over het Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan. Tijdens de power-point worden enkele opmerkingen gegeven inzake het voorliggende RUP, waar de Gecoro zich dient uit te spreken:

- bij het afdrukken van het bestemmingsplan is de 'wisselbestemming' van de percelen (kad. 218^K en 219^{H2}) gelegen naast het woonzorgcentrum 'Ten Anker'

niet aangeduid. Het staat wel in de legende en in de stedenbouwkundige voorschriften als: wisselbestemming - Artikel 1: projectzone.

- Naast de 'commerciële zone' is een garage en een grootwarenhuis gelegen. Het grootwarenhuis is recent vernieuwd en de garage is recentelijk uitgebreid. Bij goedkeuring van het RUP zijn beiden gelegen in 'residentiële woonzone'.

- Carl Debruyne: Het RUP voorziet een indicatieve aanduiding 'zachte verbinding'. Is het de bedoeling om via het maritiem park de promenade te bereiken? Dit is enkel mogelijk indien zowel het Agentschap Wegen en Verkeer als De Lijn hier ook een 'zachte verbinding' voorziet.

Waarom geen halte van De Lijn voorzien aan het woonzorgcentrum Ten Anker?

- Langs de overzijde van de Albert I Laan (kant havengeul) is er een Provinciaal RUP Linkeroever Jachthaven Nieuwpoort van kracht. Daar wordt voorzien dat er een 'zachte verbinding' mogelijk kan ter hoogte van het woonzorgcentrum 'Ten Anker'.
- Voor de plenaire vergadering werd het Agentschap Wegen en Verkeer en De Lijn uitgenodigd om advies te geven over het Gemeentelijk RUP. Tijdens de plenaire vergadering kan dit item besproken worden.

- Geert Defruyt: Wanneer wordt de Albert I Laan heraangelegd? Werd er rekening gehouden met voorliggend RUP?

- Het bouwdoossier van de Albert I Laan werd ingediend (doss. 15/74) en ligt momenteel bij RWO Vlaanderen voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning. Het Agentschap Wegen en Verkeer heeft een afstand nodig voor heraanleg van de Albert I Laan (weg, parkeerplaatsen, fietspad, voetpad, ...) van min. 17,50 m breedte uit de as van de trambedding, dit langs beide zijden. Door Geomex werd een rooilijnplan opgemaakt waarbij de minimale breedte van 17,50 m uit de as van de trambedding werd uitgetekend. Op het bestemmingsplan van het RUP werd deze rooilijn in het rood ingetekend.

- Dominiek Puype: Wat met het grootwarenhuis (kad. 183^H) en de garage (kad. 164^N) gelegen in 'residentiële woonzone'?

- Patrick Verbrugge: Op de plannen (commerciële zone) staat nog steeds de contouren van het oud gebouw (unic) i.p.v. de contouren van het nieuw gebouw (colruyt). Moet de parking van de Colruyt niet mee gearceerd worden (commerciële zone met wisselbestemming)? Deze parkeerplaatsen zijn dienstig voor het grootwarenhuis, wat indien ze verdwijnen?

- Carl Debruyne: Nu wordt er enkel een commerciële zone voorzien voor de Colruyt. Wat met de andere commerciële ruimten? Kunnen deze voorzien worden in het projectgebied?

- Sabine Slembrouck: Wat met de werkplaatsen van Ternier (kad. 183^{L3})?

- Een commerciële zone kan op die locatie. Dit (plan)gebied heeft reeds jaren enkele grootwarenhuizen gekend. Het grootwarenhuis (kad. 183^H) en de garage (kad. 164^N) palen aan de 'commerciële zone'. Deze 2 percelen zouden kunnen mee opgenomen worden in de 'commerciële zone' met wisselbestemming 'residentiële woonzone', doch planmatig wordt de 'commerciële zone' dieper in de 'residentiële woonzone' doorgetrokken. De bezoeken van de Colruyt en de leveringen gebeuren ter hoogte van de Jozef Cardijnlaan recht over kad. 156^{K2}, zodat de hinder van deze commerciële zone beperkt wordt tot het begin van de Jozef Cardijnlaan met de Albert I Laan.
- Op het bestemmingsplan is de parking momenteel ingekleurd als 'projectzone'. Deze parking is dienstig voor het bestaand grootwarenhuis. De parking zou kunnen omgevormd worden naar een meergezinswoning. Bij het verlenen van de bouwvergunning zullen de parkeerplaatsen die verdwijnen worden geregeld via het belastingreglement houdende ontbreken van parkeerplaatsen.
- Het grootwarenhuis en de garage gelegen in 'residentiële woonzone' kunnen blijven bestaan. Ze kunnen doorverkocht worden, echter dient de bestaande handel te blijven bestaand (vb. de garage wordt doorverkocht en dient garage te blijven, andere handelsactiviteiten zijn niet toegelaten). Wel kunnen er eventueel

- problemen ontstaan indien er een Vlareem-vergunning/melding dient aangevraagd/vernieuwd waarbij stedenbouwkundige vergunningsplichtige activiteiten dienen aangevraagd.
- In de projectzone kunnen ook commerciële ruimtes voorzien worden, enkel op het gelijkvloers en met een maximale oppervlakte van 300 m² per commerciële activiteit. Bestaande handelszaken kunnen hun bestaande oppervlakte herbouwen/meenemen naar een andere locatie (wel voor dezelfde handelsactiviteiten).
 - Voor de commerciële ruimtes is er een raadsbesluit waarbij de oppervlakte van de handel beperkt is tot 300 m² en waarbij bestaande handelszaken hun bestaande oppervlakte kunnen herbouwen/meenemen naar een andere locatie (wel voor dezelfde handelsactiviteiten).
 - De werkplaatsen van Ternier (kad. 183^{L3}) sluiten niet aan met de 'commerciële zone' en liggen centraler in de 'residentiële woonzone'. De bedoeling van het RUP is ook om de gewestplanzone voor 'ambachtelijke bedrijven en KMO's' te wijzigen in 'woonzone'. Voor deze ambachtelijke bedrijven en KMO's wordt er een bijkomende 'ambachtelijke zone' voorzien bij het bestaand bedrijventerrein achter de Ambachtstraat. Hiervoor wordt er een Gemeentelijk RUP Noord de Noordvaart - 2^{de} uitbreiding opgemaakt.
- Patrick Verbrugge: Hebben deze ambachtelijke bedrijven en/of KMO's dan voorrang op dit nieuwe bedrijventerrein?
- Reeds verschillende ambachtelijke bedrijven en KMO's hebben hun bedrijf reeds geherlocaliseerd naar het bedrijventerrein Noord de Noordvaart. Alle ambachtelijke bedrijven en KMO's in het plangebied zijn reeds lang op de hoogte dat de gewestplanzone 'ambachtelijke bedrijven en KMO's' wordt omgevormd tot woonzone. Dit werd ook duidelijk opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nieuwpoort.
- Sabine Slembrouck: De huidige parking van de Colruyt is op het bestemmingsplan ingekleurd als 'projectzone'. Zou dit niet beter 'residentiële zone' zijn, zoals de gebouwen aan de overkant van de Jozef Cardijnlaan? Indien het projectzone blijft wordt er daar dan een afbouw van de meergezinswoningen voorzien (lagere gebouwen)?
- De bedoeling van de projectzone voor de parking van de Colruyt is om een continuïteit langsheen de Albert I Laan te voorzien van meergezinswoningen. Volgens de ruimtelijke planner, Rien Gellynck, zou er daar zelfs een accentfunctie kunnen i.p.v. een afbouw.
- Patrick Verbrugge: Kan men verkavelen in de 'residentiële zone'?
- Ja een verkaveling kan in het plangebied. Wel dient opgemerkt dat de stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende zone dienen opgenomen (desgevallend aangepast aan het 'te verkavelen gebied') in de verkavelingsvoorschriften.
- Harry Dierinck: De 2 percelen (kad. 218^K en 219^{H2}) gelegen in de zone voor 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen', wat stellen we hier voor?
- Deze 2 percelen (kad. 218^K en 219^{H2}) hebben dezelfde perceeldiepte als de perceeldiepte van het Woonzorgcentrum Ten Anker (kad. 219^{T2}), zodat dit ruimtelijk aansluit bij de planzone 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'.
 - Door het voorzien, op deze 2 percelen (kad. 218^K en 219^{H2}), van een wisselbestemming 'projectzone' worden die 2 percelen niet belast als bedoeld om enkel maar te dienen als uitbreiding van het Woonzorgcentrum Ten Anker.

2.3. Advies Gecoro:

De Gecoro verleent unaniem gunstig advies aan het voorontwerp Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan.

De Gecoro heeft volgende suggesties:

- De percelen (kad. 218^K en 219^{H2}) gelegen in de zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen op het bestemmingsplan bijkomend aan te duiden als wisselbestemming 'projectzone'.

- De parking van de Colruyt mee op te nemen in de 'commerciële zone' met wisselbestemming 'projectzone', met een afbouw van de projectzone (lagere bebouwing dan rest van de projectzone).
- Het bestemmingsplan voorziet een indicatieve aanduiding 'zachte verbinding'. Deze 'zachte verbinding' is enkel mogelijk indien zowel het Agentschap Wegen en Verkeer als De Lijn hier ook een 'zachte verbinding' voorziet.
- Het grootwarenhuis (kad. 183^H) en de garage (kad. 164^N), palen aan de 'commerciële zone' met wisselbestemming 'residentiële woonzone', mee op te nemen in de 'commerciële zone' met wisselbestemming 'residentiële woonzone'.
Voor dit 'laatste' punt was er GEEN unanieme beslissing.
Volgende personen stemden voor: Isabelle Deconinck, Carl Debruyne, André Deleu, An Gobert, Ria Ramoudt en Geert Defruyt.
MOTIVATIE VOOR: redelijk recente zaken die mogelijkheid moeten hebben tot uitbreiden/verbouwen/...; zich eventueel stedenbouwkundig kunnen in regel stellen met Vlaremvorwaarden; nu wordt er een eiland gecreëerd voor 1 handelszaak;
Volgende personen stemden tegen: Patrick Verbrugge, Etienne Dezeure en Dominique Puype.
MOTIVATIE TEGEN: de Aldi en Toyotagarage zijn hier niet op hun plaats en zouden beter herlokalisieren; het voorzien van een grotere commerciële zone zou kunnen lijden tot een grotere druk op de woonwijk;
HUISHOUDELIJK REGLEMENT GECORO NIEUWPOORT:
 Artikel 9 van het huishoudelijk reglement Gecoro Nieuwpoort voorziet dat 'de commissie beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige leden. Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter beslissend.
De heer Harry Dierinck, voorzitter Gecoro, heeft geen stem uitgebracht, daar er duidelijk een meerderheid voor is.

3. Op vraag van het college van burgemeester en schepenen advies te verlenen over het voorontwerp Gemeentelijk RUP Oude Veurnevaart:

3.1. Inhoud:

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

Het plangebied is volledig gelegen in het BPA Oude Veurnevaart (M.B. 26/02/2002). Bij de opmaak van het BPA werd het kadastraal perceel 1^{ste} Afd., Sectie A nr. 0055^{B02} verkeerdelijk ingekleurd als openbaar domein.

Het Gemeentelijk RUP voorziet voor het perceel 0055^{B02} een bestemmingswijziging van 'openbaar domein' naar 'projectzone'. Dit perceel is in eigendom van dezelfde eigenaar van het naastliggend perceel (1^{ste} Afd., Sectie A nr. 0048^{A04}) en wordt gebruikt als tuin. De eigenaar van de woning wenst de garage te verbreden, daar deze momenteel ontoegankelijk is voor een wagen (te smal). Daar het perceel 0055^{B02} op vandaag via het BPA bestemd is als openbaar domein kan de garage niet worden uitgebreid. Het RUP voorziet een variabele uitbreiding van 2 tot 4 m zodat de mogelijkheid gecreëerd wordt om de garage/woning uit te breiden, op de rest van het perceel wordt een 'bouwvrije zone' opgelegd. Daarnaast wordt het perceel 1^{ste} Afd., Sectie A nr. 0055^{C02} mee opgenomen binnen het contour van het RUP, om redenen dat dit perceel ingesloten ligt tussen het BPA en de oude spoorwegbedding (beschermd monument). Dit perceel wordt ook ingekleurd als 'bouwvrije zone' om zo het beschermd monument oude spoorwegbedding te vrijwaren.

Het RUP voorziet ook een nieuwe invulling van de zone voor ambachten en wonen, dit gezien nieuwe ambachtelijke activiteiten op deze plaats in de toekomst niet meer gewenst zijn. In het huidige BPA is opgenomen dat bij stopzetting van het bedrijf de zone omgevormd wordt naar enkel wonen (eengezinswoning). Echter draagt deze zone, gezien de ligging langsheen de vaart, de spoorwegzate en het plein een grote meerwaarde om daar naast meergezins - en ééngzinswoningen ook horeca toe te laten.

Daar men streeft naar een kwalitatieve afwerking van de stadsrand, wordt geopteerd de zone zoveel mogelijk als één globaal project te gaan ontwikkelen. Om dat gerealiseerd te krijgen wordt bij het realiseren van een globaal project meer mogelijkheden geboden qua gabarit van gebouwen dan bij het individueel realiseren van een project.

3.2. Bespreking:

Via een power-point wordt, door de urbanist, aan de leden van de Gecoro uitleg gegeven over het Gemeentelijk RUP Oude Veurnevaart.

- Dominiek Puype: Voorliggend Gemeentelijk RUP is wel heel drastisch. Vroeger voorzag het BPA veel groen, nu een projectzone.
 - Het BPA Oude Veurnevaart voorziet een gelijkvloerse bebouwing van 15 m, een bouwdiepte van 12 m op het verdiep, maximaal 2 bouwlagen + dak. De rest was ingekleurd als zone voor tuin waar maximaal een gebouw van maximaal 32 m² kan worden gebouwd.
 - Nu zijn uitbouwen van enkele bestaande woningen gelegen in de tuinzone. Bij verbouwingen/afbraak kunnen ze volgens het BPA deze uitbouwen niet meer behouden.
 - Het volledig plangebied is volgens het gewestplan Veurne-Westkust gelegen in 'woonzone'.
 - Huidig Gemeentelijk RUP voorziet een invulling van het plangebied met nodige groene ruimten.
- Carl Debruyne: Welke bebouwingen worden daar voorzien? Betaalbaar wonen? Voor jonge mensen?
 - Er wordt een mix voorzien van appartementen en woningen.
 - In de gemeente Middelkerke werd er in het RUP Lombardsijde een projectgebied opgenomen voor 'betaalbaar wonen'.
- Etienne Dezeure: Voor het uitvoeren van dit RUP moet iedereen meedoen.
 - De urbanist heeft de opdracht gekregen om voor het plangebied een mogelijke toekomstvisie uit te werken. Er werden enkel inrichtingsvoorstellen opgenomen wat eventueel mogelijk zou kunnen zijn. Deze inrichtingsvoorstellen zijn louter ter illustratie.
 - Het RUP voorziet dat er globale projecten (globaal project = een project met een oppervlakte van minimum 2.000 m²) en individuele projecten kunnen gerealiseerd worden.
- Patrick Verbrugge: Kan het project Matexi (gebouwenproject net naast plangebied) niet doorgetrokken worden in dit plangebied?
 - Deze denkpiste werd onderzocht doch huidig plangebied heeft een potentiële meerwaarde wegens ligging vlakbij het stadscentrum / inkom van Nieuwpoort stad. Het creëren van verschillende projecten zoals Matexi is dan ook geen optie.
- Carl Debruyne: Vroeger was dit plangebied inderdaad de 'enige' inkom van Nieuwpoort. De Astridlaan met bebouwingen werd later gebouwd en werd zodoende de nieuwe inkom naar Nieuwpoort.
 - Er dient in de toelichtingsnota meer info over de historie rond de site opgenomen te worden.
- Dominiek Puype: Het perceel 55^{B02} werd op het BPA Oude Veurnevaart ingekleurd als openbaar domein en behoort toe aan de eigenaar van de woning (perceel 48^{A04}). Naast deze woning ligt een garage in de tuinzone. Deze garage is momenteel te smal en klein om een auto in te zetten. Door het opmaken van dit RUP zal de fout uit het BPA rechtgezet worden.
- Carl Debruyne: In de inrichtingsvoorstellen zijn de volkstuintjes mee geïntegreerd.
 - Inderdaad deze volkstuintjes zijn mee geïntegreerd in de inrichtingsvoorstellen. Wel staat op de inrichtingsvoorstellen het plangebied aangeduid (rode stippellijn). Deze volkstuintjes zijn echter niet opgenomen in dit Gemeentelijk RUP (deze volkstuintjes behoren tot het perceel van de beschermde spoorwegbedding).
- Dominiek Puype: Moeten die grote blokken?
 - Bij een individueel project zijn zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen toegelaten met een bouwdiepte (gelijkvloers en verdieping) van 20 m, 2

- bouwlagen + 1 in dak. Bijgebouwen eengezinswoningen max. 40 m², bijgebouwen meergezinswoningen onbeperkt.
- Wat met de 20% vrije ruimte op het perceel!
- Bij een globaal project kan men meer creëren, zijnde meergezinswoningen (3 bouwlagen + 2 in dak / bouwdiepte (gelijkvloers en verdieping) van 20 m / bijgebouwen niet toegelaten (ondergronds)) langsheen de Astridlaan en de Oude Veurnevaart en in de 2^{de} bouwlijn eengezinswoningen (bouwdiepte (2 bouwlagen + dak / gelijkvloers en verdieping) van 20 m / bijgebouwen max. 40 m²).
 - Bouwbreedte van een meergezinswoning en eengezinswoning bij een globaal bouwproject is niet opgenomen in het RUP!
 - Welke tussenafstand is er tussen de meergezinswoningen en de eengezinswoningen bij een globaal project?
 - Nu kunnen er appartementsvilla's, zoals langs de Albert I Laan, aldaar gebouwd worden.
 - Bij een globaal bouwproject zullen de appartementsgebouwen (3 bouwlagen + 2 in dak) langsheen de Astridlaan en de Oude Veurnevaart het licht wegnemen van de eengezinswoningen (2 bouwlagen + dak) en hun tuinen.
- Carl Debruyne: Wat is de bewoonbare oppervlakte van de woningen/appartementen?
- Het RUP voorziet dat de minimale netto vloeroppervlakte van de woongelegenheden 45 m² per woongelegheden moet zijn. Bij meerdere woongelegenheden in hetzelfde gebouw geldt daarenboven een minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte van 55 m². Elke eerste slaapkamer en elke leefruimte dient een minimale netto vloeroppervlakte van 9 m² te hebben. Elke bijkomende slaapkamer dient een minimale netto vloeroppervlakte van 7 m² te hebben.
 - Het projectgebied in het BPA Oude Veurnevaart - Gedeeltelijke Herziening, zijnde het gebied palend aan voorliggend RUP en tegenaan het kanaal Veurnevaart voorziet dat per wooncomplex de oppervlakte van de woongelegenheden gemiddeld 90 m² (bruto) bedragen met een minimum van 70 m² (bruto) per woongelegheden.
- Indien er een globaal project wordt ingediend is het ook aangewezen dat dit globaal project zelf instaat voor het creëren van de, in het RUP voorziene, zichtassen en dit op de eigen terreinen van het globaal project.
- Extra voorschriften opnemen omtrent de realisatie van de zichtassen, zodoende dat die met zekerheid worden gerealiseerd en men de realisatie ervan niet zomaar kan afschuiven op een ander.
- Het creëren van globale projecten en individuele projecten kan leiden tot een kakafonie van projecten en behouden rijwoningen.
- Een inrichtingsplan bij elke stedenbouwkundige aanvraag zou hierin inzicht moeten verschaffen.
 - Er mogen in geen geval geïsoleerde percelen gecreëerd worden die niet meer kunnen ontwikkeld worden.
- Welke architectuur wordt er voorzien?
- De Gecoro staat wel open om er de Vlaamse renaissance architectuur te gaan voorzien.
 - Nu zijn er weinig bepalingen opgenomen binnen de voorschriften betreffende het voorkomen van de gebouwen.

3.3. Advies Gecoro:

De Gecoro verleent unaniem gunstig advies aan het voorontwerp Gemeentelijk RUP Oude Veurnevaart.

De Gecoro heeft volgende suggesties:

- In de toelichtingsnota meer info over de historie rond de site opnemen.
- Bouwhoogte bij globale projecten, zijnde 3 bouwlagen + 2 in dak is te hoog. Voorgesteld wordt om minimum 1 bouwlaag in het dak minder te voorzien.
- Opnemen in het RUP van een stapsgewijze ontwikkeling van de zone.
- Alle appartementen / woningen dienen voldoende bewoonbare ruimte te hebben.

- Bij een 'individueel project - meergezinswoning' dient 20% open ruimte vrij te blijven. Het RUP voorziet nu dat bij meergezinswoning dat er onbeperkt bijgebouwen kunnen gebouwd worden.
- Vastleggen van een maximale bouwbreedte van de meergezinswoningen en eengezinswoningen bij een globaal bouwproject.
- Extra voorschriften opnemen omtrent de realisatie van de zichtassen, zodoende dat die met zekerheid worden gerealiseerd en men de realisatie ervan niet zomaar kan afschuiven op een ander.
- Vastleggen van de tussenafstand tussen meergezinswoning en eengezinswoning bij een globaal project.

4. Allerlei:

4.1. Gemeentelijk RUP Nieuwlandplein:

Het Gemeentelijk RUP Nieuwlandplein werd door de gemeenteraad dd. 25 juni 2015 definitief aanvaard. Het goedkeuringsbesluit is verschenen in het Belgisch Staatsblad van 14 augustus 2015. Het RUP is 14 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad van kracht.

Meer info op: www.nieuwpoort.be ([Nieuwpoort](#)>[Inwoner](#)>[Wonen](#)>[Bouwen, verbouwen en verhuizen](#)>[Gemeentelijke RUP's](#)>G.R.U.P. Nieuwlandplein).

4.2. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening tot het plaatsen van terrassen op het openbaar domein - hervaststelling:

De Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening tot het plaatsen van terrassen op het openbaar domein - hervaststelling werd door de gemeenteraad dd. 25 juni 2015 definitief aanvaard. De deputatie West-Vlaanderen heeft bij besluit van 20 augustus 2015 de gemeenteraadsbeslissing dd. 25 juni 2015 houdende aanpassing van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein goedgekeurd. Het goedkeuringsbesluit is verschenen in het Belgisch Staatsblad van 3 september 2015.

Meer info op: www.nieuwpoort.be ([Nieuwpoort](#)>[Inwoner](#)>[Wonen](#)>[Bouwen, verbouwen en verhuizen](#)>[Verordeningen](#)>[Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen](#)).

4.3. Openbaar onderzoek 'Archeologische zones in historische stadskernen' van 17/08/2015 t.e.m. 15/10/2015:

De stadskern van Nieuwpoort stad is 1 van de 58 archeologische zones (zie plan). De vaststelling van de inventaris van Archeologische Zones heeft volgende gevolgen voor de percelen gelegen binnen deze zone:

1) Eigendom perceel gelegen in een Archeologische Zone:

Ben je eigenaar van een perceel dat gelegen is in een historische stadskern en je wenst dit te verkopen of te verhuren voor meer dan 9 jaar, in te brengen in een vennootschap, een erfpacht of opstalrecht of op een andere wijze de eigendom over te dragen? Dan moet in de overeenkomst verwezen worden naar de vastgestelde inventaris en de rechtsgevolgen.

2) In het kader van Stedenbouwkundige Vergunningsaanvragen:

Bij het aanvraagdossier om stedenbouwkundige vergunning waarbij de totale oppervlakte van de bodemingreep 100 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen 300 m² of meer bedraagt dient een bekrachtigde archeologienota bijgevoegd bij de bouwaanvraag.

3) In het kader van Verkavelingsaanvragen:

Bij het aanvraagdossier om verkavelingsvergunning waarbij de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft, 300 m² of meer bedraagt dient een bekrachtigde archeologienota bijgevoegd bij de bouwaanvraag.

Een openbaar onderzoek wordt georganiseerd van 17 augustus 2015 tot en met 15 oktober 2015. Opmerkingen en bezwaren over feitelijkheden dienen overgemaakt aan het agentschap Onroerend Erfgoed t.a.v. Team administratie en procedures, Koning Albert II-Laan 19 bus 5, 1210 Brussel ofwel via aangetekend schrijven ofwel via afgifte tegen ontvangstbewijs en dit tot uiterlijk 15 oktober 2015.

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

De Secretaris GECORO,



Damian Rommens.

De voorzitter GECORO,



Harry Dierinck.

E-mailadres secretariaat GECORO: stedenbouw@nieuwpoort.be
Website Nieuwpoort: www.nieuwpoort.be