**AANGETEKEND**

Stadsbestuur Nieuwpoort
Marktpllein 7
862 Nieuwpoort



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel.: 02 - 553 80 79
Fax: 02 - 553 80 75
www.mervlaanderen.be

uw bericht van
2 augustus 2012

uw kenmerk
09R002

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL12111/
2012/20557

bijlagen

vragen naar / e-mail
Rob Ghyselen
Rob.ghyselen@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 80 80

datum
7 augustus 2012

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Jachthavenwijk-Lenspolder te Nieuwpoort beslissing plan-MER-plicht¹

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 2 augustus 2012, ontvangen op 6 augustus 2012, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12111 (voorheen OHPL1410) 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 omvat het RUP een verkaveld tussengebied, met suburbane woonuitbreiding, die Nieuwpoortbad en Nieuwpoort-stad morfologisch bindt. De potenties voor dit gebied liggen in het kwalitatief verbinden van de twee kernen en in het versterken van de linken met de jachthavens en de Lenspolder.

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

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

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.

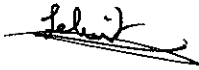
U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

¹ Zoals geregeld in titel IV, Hoofdstuk II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), BS 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd (plan-m.e.r.-decreet) en in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, BS 7 november 2007 (plan-m.e.r.-besluit).

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) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer

Kopie: Geomex, Kapelleriestraat 3, 8440 Staden

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Markt 7
8620 Nieuwpoort

Sint-Andries,
24 september 2015

Betreft:
Voorontwerp gemeentelijk RUP Albert I-laan - Jozef
Cardijnlaan - Victorlaan (Nieuwpoort)

Contactpersoon:
Matthias Dobbels

Onze ref.:
MD/15/1162-15/15/5034
Uw ref.:

Telefoon 050 40 35 68
Fax 050 40 33 76
e-mail:

Bijlagen: -

matthias.dobbels@west-vlaanderen.be
Auteur: Evelyne Vercauteren

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 Albert I-laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 30/09/2015.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Albert I-laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan', voorontwerp dd. 08/09/2015, opgemaakt door Geomex bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het plan wenst zowel de mogelijke bestemmingen als inrichting te actualiseren. Met dit RUP worden een aantal verouderde verkavelingen opgeheven.

Tevens wordt een herbestemming doorgevoerd van een zone voor ambachtelijke bedrijven naar woongebied.

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.

Verder vragen volgende juridische aandachtspunten bijzondere aandacht:

- Op te heffen verkavelingen dienen op het grafisch plan te staan.

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.

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 GRS stelt omtrent ambachtelijke bedrijvigheid dat men deze wenst te bundelen aan de huidige KMO-zone Noordvaart die goed gelegen is qua bereikbaarheid en ontsluitingsmogelijkheden. Er is naast een lokale vraag ook een behoefte aan herlocalisatiemogelijkheden voor de bedrijven gelegen in de zuidelijke gordel van Nieuwpoort-stad, deze langs de Albert I-laan en op termijn ook de bedrijven gelegen aan de haven. Binnen de gewenste nederzettingsstructuur wordt de herbestemming van ambachtelijke zone naar woongebied op deze locatie ook aangegeven. De zone dient op termijn een woonbestemming te krijgen. Het is voor de stad niet wenselijk om deze vrij dynamische activiteitzone ter hoogte van deze laagdynamische wijk te behouden, laat staan verder te ontwikkelen. Op termijn is een herbestemming naar woongebied met maximum drie bouwlagen en een bouwlaag onder het dak wenselijk. Hinderlijke activiteiten dienen een herlocalisatie te krijgen, activiteiten die eigen zijn aan een woonbestemming, zoals detailhandel of restaurant-traiteurzaken kunnen bestendig worden. Deze zone kan een rol blijven spelen om behoeftes aan diensten en kleinhandel op te nemen.

In het goedkeuringsbesluit van het GRS wijst de deputatie op het feit dat er een gelijktijdig planinitiatief nodig is van de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein en de herbestemming van ambachtelijke bedrijven die een herlocalisatie behoeven.

Het is positief dat de voorschriften aangeven dat bestaande vergunde functies die afwijken van de gestelde verordenende bepalingen hun gebouwen enkel kunnen verbouwen, en dus niet meer uitbreiden. Het is echter niet duidelijk hoe de stad het herlocalisatietraject verder gaat aanpakken. Wat zijn de garanties dat deze bedrijven hier effectief zullen verdwijnen? Kunnen de bedrijven binnen de RUP-contour nog een verlenging van hun milieuvergunning verkrijgen? Er wordt gevraagd dit laatste aspect, als garantie van de herlocalisatie, in de voorschriften te verwerken.

In het GRS wordt de zone langs de beide kanten van de Albert I-laan aangegeven als de preferentiële zone voor hoogbouw en tweede verblijven; dit wordt evenwel beperkt tot drie bouwlagen en één bouwlaag in het dak. De zone is een strategische locatie voor meergezinswoningen in functie van residentiële en tweede verblijven.

Voorliggend RUP wenst hier echter naar een bebouwing bestaande uit drie bouwlagen en twee bouwlagen in het dak te gaan. In het dossier wordt beargumenteerd dat dit niet strijdig is met het GRS omdat in de tweede bouwlaag geen aparte woonentiteiten kunnen worden voorzien.

Dit is echter wel een afwijking van het GRS, afwijkingen van het richtinggevend gedeelte van het GRS dienen te worden beargumenteerd binnen de mogelijkheden die de VCRO hieromtrent geeft.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

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 aangeven van specifieke zones).

In het RUP wordt met twee wisselbestemmingen gewerkt, de aanduiding van de wisselbestemming bij de zone voor gemeenschapsvoorzieningen ontbreekt op het grafisch plan.

De voorschriften van de wisselbestemming stellen dat eens de wisselbestemming, gedefinieerd als wonen, ingaat er niet kan worden teruggegrepen naar de onderliggende bestemming (ofwel gemeenschapsvoorzieningen ofwel commerciële zone). Dit houdt in dat de twee woningen in de zone voor gemeenschapsvoorziening op lange termijn niet zouden kunnen worden ingezet als mogelijke uitbreiding van het rusthuis.

Het is ook niet duidelijk waarom er binnen de commerciële zone geen kans wordt gegeven om op lange termijn terug te kunnen grijpen naar een commerciële invulling.

Binnen artikel 1 – projectzone wordt best ook voor eengezinswoningen gesteld dat de functies, andere dan wonen, dienen te worden voorzien in de eerste bouwlaag.

Voor de verhardingen wordt gesteld dat deze zoveel mogelijk waterdoorlatend dienen te zijn, dit is zeer vrijblijvend.

Waarom wordt voor de residentiele woonzone de bouwhoogte beperkt tot 1 bouwlaag en een dak?

Waarom wordt binnen de commerciële zone niet ingezet op de realisatie van een groene parking?

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 Albert I-laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

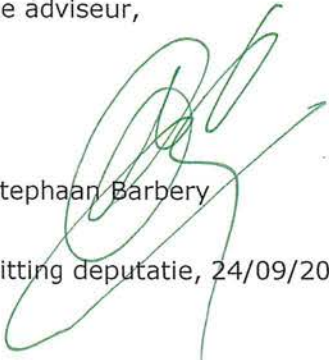
Er dienen meer garanties te zijn dat er een effectieve herlocalisatie van bedrijven zal doorgaan. Een koppeling van de mogelijke niet-verlenging van de milieuvergunning kan hierop inspelen.

Er dient een betere motivatie te worden gegeven in verband met de afwijking van het GRS betreffende de twee bouwlagen in de dakverdieping.

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

Marktplaatsplein 7
8620 NIEUWPOORT

uw kenmerk	ons kenmerk 2.14/38016/111.1	bijlagen
vragen naar/e-mail Julie Dalle julie.dalle@rwo.vlaanderen.be	telefoonnummer 050 24 82 11	datum

Betreft: NIEUWPOORT, gemeentelijk RUP " Albert I-laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan " :
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 " Albert I-laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan " beoogt een
actualisatie van de mogelijke bestemming als de inrichting te realiseren. Een aantal
verouderde verkavelingen worden opgeheven en er wordt een herbestemming
doorgevoerd van zone voor ambachtelijke bedrijven naar woongebied.

2. Vormvereisten RUP

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

Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud.

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.

Artikel 4.6.5. §1 voorziet dat bij herziening of opheffing van een niet-ervallen
verkavelingsvergunning deze intentie uitdrukkelijk is aangegeven bij de voorlopige en
definitieve vaststelling van het plan, ten minste op het grafisch plan.

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 o.a. gesteld dat er gepleit wordt om de aaneengesloten hoogbouw te voorzien in de huidige zone in Nieuwpoort-bad, m.n. tussen de Zeedijk en de Elisalaan en Albert I laan – en langs beide kanten van de Albert I laan tussen Bad en Stad, hier weliswaar in hoofdzaak beperkt tot 3 bouwlagen en 1 bouwlaag in het dak (voor nieuwe bebouwing). Het zal hier voornamelijk gaan om tweede verblijven. Hier kan verder met grote dichtheden worden gewerkt. Ter hoogte van de structuurbepalende grootschalige assen, waaronder de Albert I laan, is de bouw van kwaliteitsvolle villa-appartementen te verantwoorden. Deze as vormt immers een strategische locatie voor meergezinswoningen, i.f.v. residentiële en tweede verblijven, gelet op de ligging nabij de Promenade, IJzermonding en jachthavengebeuren. Voorliggend planinitiatief maakt het mogelijk om langs deze zijde van de Albert I laan meergezinswoningen met max. 3 bouwlagen en 2 bouwlagen in het dak te voorzien. Bijgevolg wijkt dit af van de visie omtrent hoogbouw uit het GRS. Een afdoende motivatie hiervoor ontbreekt in het planningsdocument.

De ambachtelijke zone ter hoogte van de Albert I laan, meer bepaald t.h.v. de oostelijke rand van de wijk Ysermonde, dient op termijn een herbestemming te krijgen naar woongebied. Deze bestaat grotendeels uit ambachtelijke bedrijvigheid en handelsfuncties met vrij grootschalige bebouwing, met hier en daar woningen. Het is niet wenselijk om deze vrij dynamische activiteitszone t.h.v. deze laagdynamische wijk te behouden, laat staan verder te ontwikkelen. Op termijn is een herbestemming naar woongebied met maximum 3 bouwlagen bijgevolg wenselijk. Het is een duidelijke visie om grootschalige hoogdynamische activiteiten enerzijds te concentreren naar het havengebeuren toe en anderzijds naar de bestaande grootschalige bedrijventerreinen. Hinderlijke activiteiten dienen hierbij een herlocalisatie te krijgen, activiteiten die eigen zijn aan een woonbestemming, zoals (detail)handel of restaurant – traiteurzaken kunnen bestendig worden. Deze zone kan een rol blijven spelen om behoeftes aan diensten en kleinhandel op te nemen.

Voorliggend RUP wenst de bestaande zone voor ambachtelijke bedrijven om te zetten naar woongebied, hetgeen in overeenstemming met de visie van het GRS. Voor wat de hoogbouw betreft is er een afwijking op de visie van het GRS. Een voldoende gemotiveerde reden hiervoor ontbreekt in het planningsdocument. Dit moet worden verduidelijkt. Bijgevolg is voorliggend RUP deels in overeenstemming en deels in strijd met de bepalingen uit het GRS.

4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

Planinhoud:

- Algemene bepalingen: 0.1. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden: de opgelijste verkavelingen die opgeheven zullen worden dienen op het grafisch plan aangeduid te worden.
- De overdruk wisselbestemming - artikel 1: projectzone in de zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ontbreekt op het grafisch plan.

Stedenbouwkundige voorschriften:

- Algemene bepalingen: 0.12. Zone met wisselbestemming: Er wordt gesteld dat de keuze kan gemaakt worden om al dan niet de wisselbestemming aan te snijden. Bovendien kan deze keuze gemaakt worden voor bepaalde delen van deze zone. Het blijkt niet duidelijk hoe deze keuze zal gemaakt worden en of door het mogelijk maken dat voor bepaalde delen van de zone een wisselbestemming wordt aangesneden dit werkbaar zal zijn. Dit moet worden verduidelijkt.
- Artikel 1: Projectzone: 1.2.1. Algemeen: Er wordt gesteld dat deze zone zoveel mogelijk als één geheel ontwikkeld moet worden. Gelet op de grootte van het gebied rijst de vraag of dit wel realistisch is.
- Algemeen kan gesteld worden dat de stedenbouwkundige voorschriften voor bepaalde onderdelen zeer detaillistisch zijn opgesteld. De vraag moet dan ook gesteld worden of dit in de praktijk werkbaar zal zijn. Overige opmerkingen m.b.t. de stedenbouwkundige voorschriften zullen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

5. Algemene conclusie

De opties van voorliggend RUP zijn in overeenstemming met de doelstellingen van het RSV en deels in strijd met 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



AGENTSCHAP ONDERNEMEN

West-Vlaanderen

Jacob Van Maerlantgebouw - VAC
Koning Albert I-laan 1.2 bus 31
8200 Brugge
T 0800 20 555
info@agentschapondernemen.be
www.agentschapondernemen.be

College van Burgemeester en
Schepenen
t.a.v. Damian Rommens
Marktplein 7
8620 Nieuwpoort

Uw bericht van 31/08/2015	uw kenmerk TD/874.46/2.14_6_1 /RD/786	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail Stefaan.baeteman@agentschapondernemen.be		telefoonnummer 050 32 50 14	datum 17/9/2015

Betreft: adviesvraag betreffende voorontwerp gemeentelijk RUP Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan – Victorlaan te Nieuwpoort

Geachte,

Het bovenvermelde RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan waar in de bindende bepalingen expliciet is voorzien in de opmaak van een RUP voor de omzetting van de ambachtelijke zone t.h.v. de Albert I-laan naar woonzone.

Het plangebied van het RUP bevindt zich tussen Nieuwpoort-Stad en Nieuwpoort-Bad ten westen van het bedrijventerrein Havengeul, langs de westzijde van de Albert I-laan en aan de oostkant van een wijk.

Het plangebied is bestemd via het gewestplan tot woongebied, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's en beperkt tot gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Het gebied kent een gemengde invulling met diverse soorten bedrijvigheid, waarvan weinig productiebedrijven, maar vooral kleinhandel en aanverwanten (bv. garage-carrosserie), diverse vormen van horeca en diensten.

Het RUP beoogt het plangebied te herbestemmen tot projectzone, residentiële woonzone, zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, een commerciële zone en openbaar domein - gewestweg.

Agentschap Ondernemen stelt vast dat de stedenbouwkundige voorschriften bijna 50 p. omvatten, terwijl de toelichting bij het RUP zowat 40 p. omvat. Het RUP is dusdanig gedetailleerd opgevat dat het ongetwijfeld binnen de kortste keren zal moeten worden herzien. Het bevat heel wat overbodige bepalingen (zoals regelgeving en bepalingen omtrent handelingen die zijn vrijgesteld van vergunning) en zijn bijna uitsluitend opgevat t.o.v. het wonen.

In het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt i.v.m. deze ambachtelijke strip ondermeer vermeld: Hinderlijke activiteiten dienen hierbij een herlocalisatie te krijgen (bv. spuitcabine), activiteiten die eigen zijn aan een woonbestemming, zoals (detail)handel of restaurant – traiteurzaken kunnen bestendig worden. Deze zone kan een rol blijven spelen om behoeftes aan diensten en kleinhandel op te nemen. De ruimtelijke visie gaat ervan uit om hinderlijke en dynamische bedrijvigheid te herlokaliseren naar een nog te creëren uitbreiding van het bedrijventerrein Noordvaart of Noord de Noordvaart.

De projectzone is gericht op een menging van wonen, kantoren, detailhandel en horeca. Agentschap Ondernemen ondersteunt deze keuze, maar zou de term kantoren vervangen door diensten. Echter, de voorschriften zijn heel erg gericht op het wonen en rond inplanting en bouwvoorschriften zelfs uitsluitend gericht op woningen. Bijna geen van de niet-woonfuncties die nu in deze ambachtelijke strip aanwezig zijn zullen kunnen herlokaliseren naar het te voorzien bedrijventerrein. Wat met grootschaliger detailhandelsvoorzieningen bijvoorbeeld zoals de Aldi en de garage: waar moeten die in de toekomst een plaats vinden? Het is onduidelijk hoe deze herbestemming naar wonen past binnen de woonbehoefte.

Niet-woonfuncties kunnen enkel voorzien worden op het gelijkvloers. Nochtans kunnen woonfuncties 2 bouwlagen in het dakvolume invullen, zelfs boven de 3 bouwlagen zoals voorzien in het GRS. Waarom kunnen geen niet-woonfuncties op de eerste verdieping ter ondersteuning/aanvulling van de activiteit op het gelijkvloers of zelfs ruimer (bv. hotelfunctie kan nu enkel gelijkvloers, ook van restaurant, kantoren, kleinhandel zijn mooie voorbeelden over minstens 2 verdiepingen...)?

De parkeervoorschriften leiden ertoe dat niet-woonfuncties (bij meergezinswoningen) eigenlijk niet toegelaten kunnen worden. De parkeerplaatsen moeten immers ondergronds worden voorzien (behalve voor kortstondig parkeren i.f.v. veiligheid...) die echter niet ondergronds kunnen worden voorzien voor niet-woonfuncties... Alle bovengrondse parkeerplaatsen en circulatiewegen moeten in waterdoorlatende materialen worden aangelegd, terwijl de bodem niet infiltratiegevoelig is.

Tussen alleenstaande gebouwen moet ondergronds minimum 1 m afstand worden gehouden, terwijl de in- en uitritten naar ondergrondse parkeervoorzieningen zoveel als mogelijk gebundeld moeten worden.

Het algemeen voorschrift bepaalt dat de zone zoveel mogelijk als één geheel moet worden ontwikkeld, terwijl elk gebouw max. 1 250 m² kan zijn en elk gebouw verplicht een andere uitstraling moet krijgen.

Hoewel gedeeltelijke platte daken mogelijk gemaakt worden lijkt hiervoor geen passend dakbedekkingsmateriaal toegelaten.

Dat alle windmolens en zonnepanelen die boven de dakrand uitkomen verboden zijn begrijpt Agentschap Ondernemen niet. Agentschap Ondernemen stelt voor het principe van de schouwen te hanteren: 'aan het oog onttrokken' (maar de tekening moet welk duidelijker).

De commerciële zone waarvan de voorschriften specifiek zijn geschreven in functie van de aanwezige supermarkt, krijgt een wisselbestemming als overdruk die in feite enkel als nabestemming geldt: eens de keuze voor wonen is gemaakt kan deze niet meer worden omgekeerd.

De definities zijn niet allen coherent, sommige zijn gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

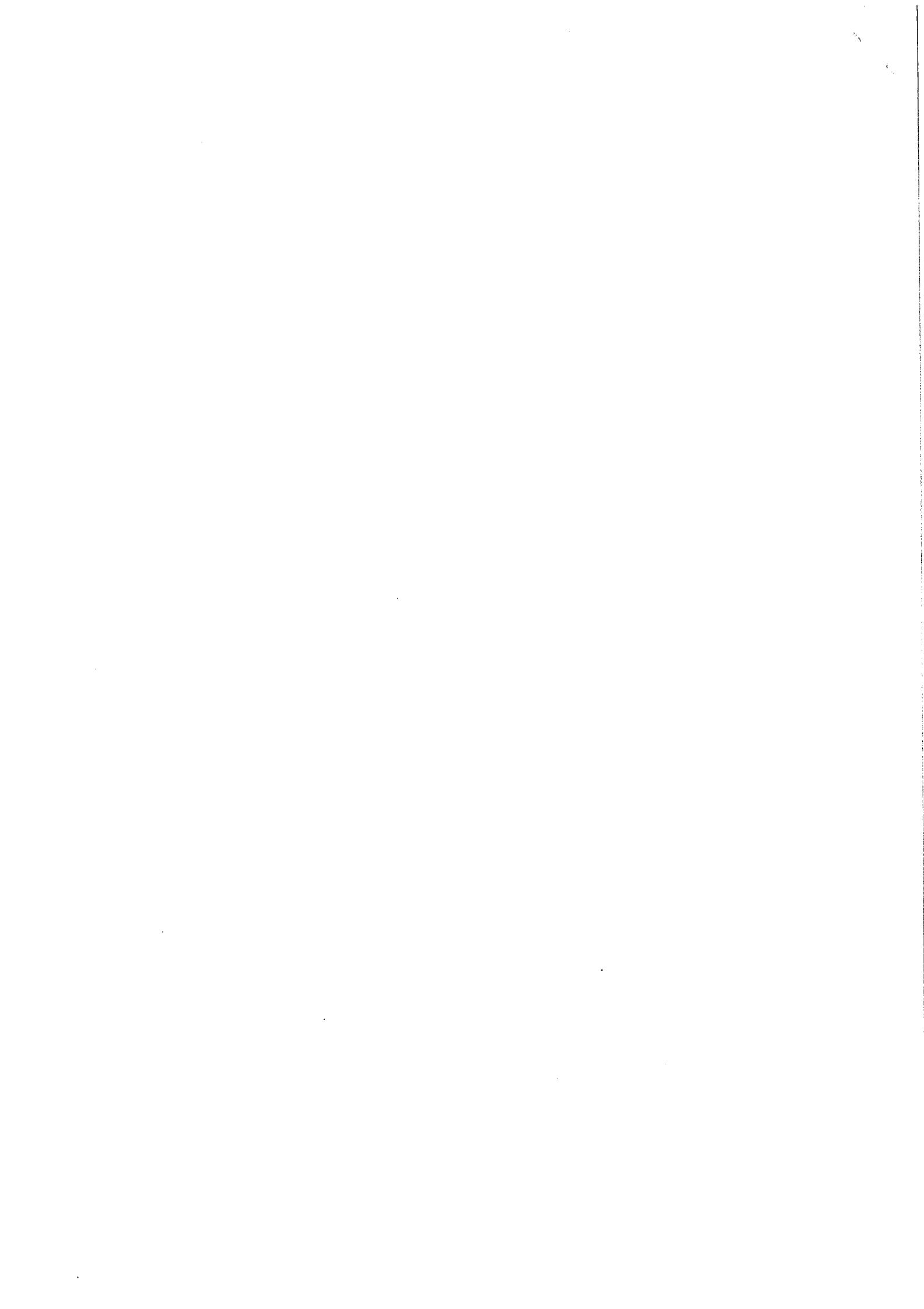
Agentschap Ondernemen stelt voor het hele zuidelijk deel van het plangebied (vanaf de Aldi) te bestemmen tot projectzone (inclusief de voorgestelde 'commerciële zone', de voorschriften te screenen i.f.v. niet-woonfuncties en hun (kwalitatieve) vestiging ervan (immers het voorschrift blijft eisen dat de gebouwen een residentiële uitstraling moeten hebben) makkelijker te maken én de voorschriften eenvoudiger te maken.

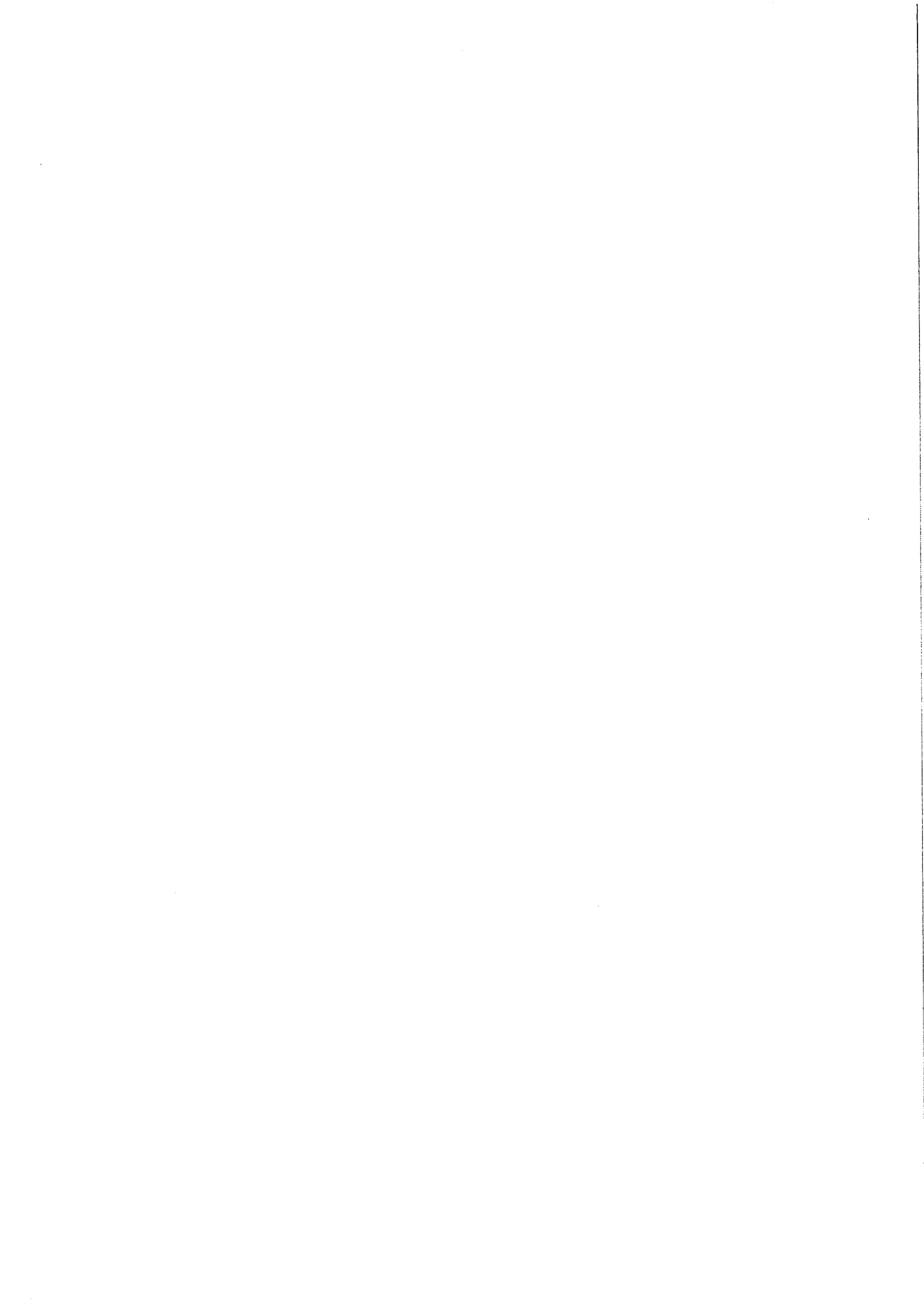
Het GIS Bedrijventerreinen is erkend als authentieke geografische bron. Dit betekent dat overheden gebruik moeten maken van dergelijke databronnen bij hun beleid. Voor meer info m.b.t. de gevolgen van een erkende authentieke bron, zie bijlage. Een kaartje van het bedrijventerrein zoals opgenomen in het GIS bedrijventerrein vindt u als bijlage.

Agentschap Ondernemen geeft een gunstig advies op het RUP Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan – Victorlaan op voorwaarde dat het RUP ontwikkelingsmogelijkheden biedt aan niet-woonfuncties die niet naar het toekomstig bedrijventerrein kunnen verwezen worden door de voorschriften verregaand te screenen en aan te passen in die zin, zonder dat de algemene ruimtelijke kwaliteit die wordt beoogd in het gedrang hoeft te komen.



Stefaan Baeteman
Accountmanager Vestiging, RO en Brownfields
Agentschap Ondernemen





20 FEBRUARI 2009. - Decreet betreffende de Geografische Data-Infrastructuur Vlaanderen. (Aangehaald als : GDI-decreet)

HOOFDSTUK I. - Algemene bepalingen

Art. 3. In dit decreet wordt verstaan onder :

9° **deelnemer aan GDI-Vlaanderen** : iedere instantie in de zin van artikel 4, § 1, van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;

HOOFDSTUK V. - Authentieke geografische gegevensbronnen

Afdeling I. - Algemeen

Art. 21. Voor de toepassing van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer, wordt elke authentieke geografische gegevensbron als vermeld in artikel 22, beschouwd als een authentieke gegevensbron als vermeld in artikel 2, 2°, van voormeld decreet.

Afdeling IV. - Verplicht gebruik van authentieke geografische gegevensbronnen en aangeduide gegevensbronnen

Art. 24. **Bij het uitvoeren van taken van algemeen belang**, met inbegrip van de uitoefening van verantwoordelijkheden of functies of het verlenen van openbare diensten met betrekking tot het milieu, **zijn de deelnemers van GDI-Vlaanderen verplicht om gebruik te maken van de authentieke geografische gegevensbronnen of ernaar te verwijzen.**

Zij zijn in dat kader ook verplicht om gebruik te maken van of te verwijzen naar de door de Vlaamse Regering aangeduide geografische gegevensbronnen die beheerd worden door instanties die geen deelnemer van GDI-Vlaanderen zijn en waarvan de Vlaamse Regering het gebruik heeft mogelijk gemaakt. Daartoe kan ze de nodige overeenkomsten sluiten.

10 SEPTEMBER 2010. - BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING TOT BEPALING VAN DE NADERE REGELS VOOR DE TOEGANG TOT EN HET GEBRUIK DOOR DE DEELNEMERS AAN GDI-VLAANDEREN VAN DE GEOGRAFISCHE GEGEVENSBRONNEN EN GEOGRAFISCHE DIENSTEN TOEGEVOEGD AAN DE GDI

HOOFDSTUK III. - Voorwaarden voor de toegang en het gebruik

Art. 3. De deelnemer is verantwoordelijk voor het **rechtmatige gebruik** van de geografische gegevensbronnen en geografische diensten toegevoegd aan de GDI.

De deelnemer gebruikt de geografische gegevensbronnen en geografische diensten toegevoegd aan de GDI **op eigen risico**. Binnen de grenzen vastgesteld door de wet, kunnen de eigenaar, de beheerder en de verstrekker van de geografische gegevensbronnen en geografische diensten toegevoegd aan de GDI niet aansprakelijk gesteld worden door de deelnemer voor schade ten gevolge van of naar aanleiding van het gebruik ervan.

Art. 4. De deelnemer is **verplicht** :

1° elk onrechtmatig gebruik van de geografische gegevensbronnen en geografische diensten toegevoegd aan de GDI te vermijden;

2° de eigenaar, de beheerder en de verstrekker van de geografische gegevensbronnen en geografische diensten toegevoegd aan de GDI te vrijwaren voor aanspraken van anderen, voortvloeiend uit of verband houdend met de al dan niet onrechtmatige wijze waarop de deelnemer de geografische gegevensbronnen en geografische diensten toegevoegd aan de GDI gebruikt;

3° adequate en afdoende technologische en organisatorische maatregelen te treffen om onrechtmatige toegang tot of onrechtmatig gebruik van de geografische gegevensbronnen en geografische diensten toegevoegd aan de GDI te voorkomen;

4° zich te onthouden van het stellen van handelingen die de beschikbaarheid van de geografische gegevensbronnen en geografische diensten toegevoegd aan de GDI hinderen en zich te onthouden van elk gebruik van de geografische gegevensbronnen en geografische diensten toegevoegd aan de GDI op een wijze die als doel of gevolg heeft schade te berokkenen aan de eigenaar, beheerder of verstrekker ervan;

5° vastgestelde **fouten** in de geografische gegevensbronnen en geografische diensten toegevoegd aan de GDI **onverwijld te melden aan de eigenaar, beheerder of verstrekker**;

6° een **bronvermelding op te nemen zoals bepaald door de eigenaar** van de geografische gegevensbronnen en geografische diensten toegevoegd aan de GDI.

Art. 7. Wanneer een deelnemer de **uitvoering van zijn taak van algemeen belang geheel of gedeeltelijk opdraagt aan een opdrachtnemer, krijgt deze opdrachtnemer toegang** tot de geografische gegevensbronnen en geografische diensten toegevoegd aan de GDI en kan hij deze geografische gegevensbronnen en geografische diensten gebruiken **voor de uitvoering van de taak van algemeen belang die hem is toevertrouwd**. De voorwaarden voor de toegang en het gebruik, vermeld in Hoofdstuk III van dit besluit, zijn ook van toepassing op de opdrachtnemer.

De deelnemer neemt alle adequate en afdoende maatregelen om te voorkomen dat de opdrachtnemer toegang heeft tot de geografische gegevensbronnen en geografische diensten toegevoegd aan de GDI of deze kan gebruiken buiten de grenzen van de taak van algemeen belang die hem is toevertrouwd. Bij de aanvang van de opdracht stelt de deelnemer de opdrachtnemer op de hoogte van de voorwaarden voor de toegang en het gebruik, zoals bepaald in hoofdstuk III van dit besluit.

13 JULI 2012. - BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING TOT VASTSTELLING VAN DE DATUM VAN INWERKINGTREDING VAN HET DECREET VAN 25 MEI 2007 HOUDENDE DE HARMONISERING VAN DE PROCEDURES VAN VOORKOOPRECHTEN EN HOUDENDE DE ERKENNING VAN HET GEOGRAFISCH THEMABESTAND 'VLAAMSE VOORKOOPRECHTEN' ALS AUTHENTIEKE GEOGRAFISCHE GEGEVENSBRON

Art. 3. Overeenkomstig artikel 22 van het GDI-decreet van 20 februari 2009 wordt het **geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten'** vanaf **1 oktober 2012** erkend als **authentieke geografische gegevensbron**.

Art. 4. Het **AGIV** wordt aangewezen als **beheerinstantie** voor het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' en staat in voor de taken vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende uitvoering van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer.

24 APRIL 2015. - BESLUIT OVER DE ERKENNING VAN DE INVENTARISATIE VAN DE BEDRIJVENTERREINEN OP PERCEELSNIVEAU IN HET VLAAMSE GEWEST ALS AUTHENTIEKE GEOGRAFISCHE GEGEVENSBRON.

Artikel 1. De **dataset bedrijventerreinen** wordt erkend als **authentieke geografische gegevensbron** als vermeld in artikel 22 van het GDI-decreet van 20 februari 2009.

Art. 2. Het **Agentschap Ondernemen** wordt aangewezen als **beheersinstantie** als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende uitvoering van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer.

Meer informatie over deze dataset:

<http://www.agentschapondernemen.be/themas/gis-bedrijventerreinen>

26 MAART 2004. - Decreet betreffende de openbaarheid van bestuur

HOOFDSTUK I. - Algemene bepalingen, definities en toepassingsgebied.

Art. 4. § 1. Dit decreet is van toepassing op de volgende instanties :

- 1° het **Vlaams Parlement** en de eraan verbonden instellingen;
- 2° de **diensten, instellingen en rechtspersonen die afhangen van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest**;
- 3° de **gemeenten en de districten**;
- 4° de **provincies**;

5° de **andere gemeentelijke en provinciale instellingen**, met inbegrip van de verenigingen zonder winstoogmerk waarin één of meer gemeenten of de provincies minstens de helft van de stemmen in één van de beheersorganen heeft of de helft van de financiering voor haar rekening neemt;

6° de **verenigingen van provincies en gemeenten**, bedoeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de **intercommunales**, en de samenwerkingsvormen zoals geregeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de **intergemeentelijke samenwerking**;

7° de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, hierna **O.C.M.W.'s** te noemen, en de verenigingen, bedoeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende O.C.M.W.'s;

8° de **polders**, bedoeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de **wateringen**, bedoeld in de wet van 5 juli 1956 betreffende de wateringen;

9° de **kerkfabrieken** en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporaliën van de erkende erediensten;

10° **alle andere instanties binnen het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap**.

18 JULI 2008. - Decreet betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer

HOOFDSTUK II. - Basisprincipes van het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer.

Afdeling I. - Authentieke gegevensbronnen.

Art. 3. De **entiteiten van de Vlaamse administratie moeten de gegevens die ze nodig hebben om het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer uit te bouwen, bij authentieke gegevensbronnen opvragen.**

Alleen als het om technische of juridische redenen niet mogelijk is een gegeven op te vragen bij een authentieke gegevensbron of als er geen authentieke gegevensbron bestaat, vragen de entiteiten van de Vlaamse administratie gegevens bij de gebruiker op.

De gebruiker bij wie een entiteit van de Vlaamse administratie een gegeven opvraagt, kan overeenkomstig het decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen een klacht indienen met vermelding dat het gevraagde gegeven overeenkomstig § 1 bij een authentieke gegevensbron moet worden opgevraagd, zonder dat hij op basis van die klacht kan weigeren het gevraagde gegeven te verschaffen. Het klachtrecht kan worden uitgeoefend vanaf het ogenblik dat de Vlaamse Regering, ter uitvoering van artikel 4, §§ 1 en 2, de authentieke gegevensbronnen heeft aangewezen.

Art. 4. § 1. De **Vlaamse Regering wijst de authentieke gegevensbronnen aan en bepaalt volgens de door haar bepaalde procedure welke instanties authentieke gegevensbronnen beheren.** Die instanties zijn verantwoordelijk voor de instandhouding, de terbeschikkingstelling, de veiligheid, de toegang en het gebruik van de authentieke gegevensbron en van de gegevens van die authentieke gegevensbron in kwestie en kunnen daartoe gegevens bij de gebruiker opvragen.

Om het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer uit te bouwen, kan de Vlaamse Regering bepalen onder welke voorwaarden en op welke wijze die gegevens worden verwerkt.

Afdeling III. - Rechten en verplichtingen.

Art. 6. § 2. De **elektronische mededeling van gegevens** uit authentieke gegevensbronnen als vermeld in artikel 4, § 1, aan andere instanties is kosteloos.

De Vlaamse Regering kan regels bepalen voor het aanrekenen van kosten voor de elektronische mededeling van die gegevens aan derden.

Als de **ontvanger van de gegevens vaststelt dat de gegevens onnauwkeurig, onvolledig of onjuist zijn, is hij verplicht dat onmiddellijk te melden aan de instantie die de authentieke gegevensbron in kwestie beheert.** De Vlaamse Regering kan de regels voor die melding bepalen.

15 MEI 2009. - BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING HOUDENDE DE UITVOERING VAN HET DECREET VAN 18 JULI 2008 BETREFFENDE HET ELEKTRONISCHE BESTUURLIJKE GEGEVENSVERKEER

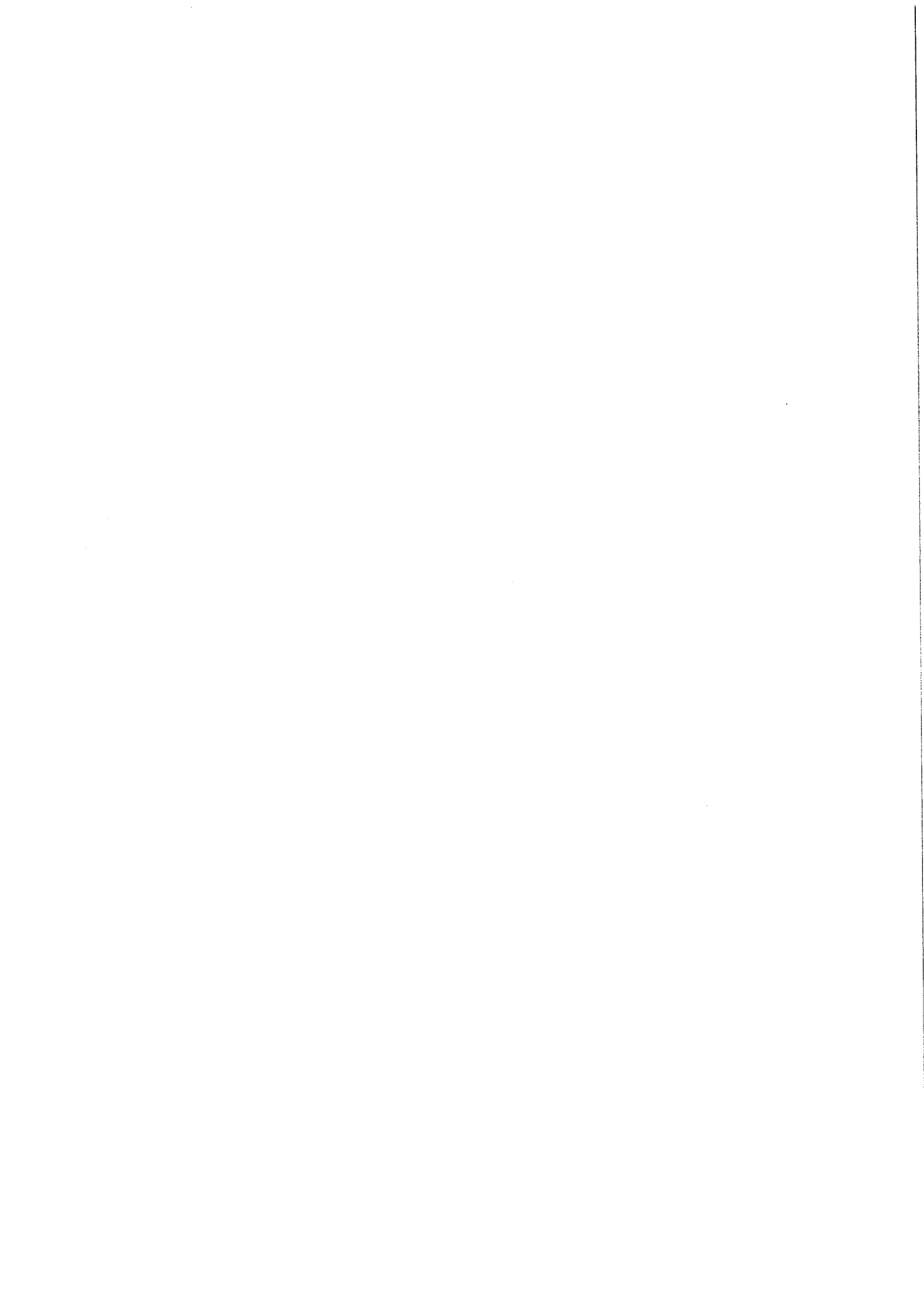
HOOFDSTUK III. - Vaststelling van de door de entiteiten van de Vlaamse administratie te raadplegen authentieke gegevensbronnen, beheerd door een externe overheid

Art. 5. De **entiteiten van de Vlaamse administratie raadplegen de gegevens in de volgende authentieke gegevensbronnen die door een externe overheid worden beheerd :**

1° de in het **Rijksregister** opgenomen gegevens, vermeld in artikel 3 van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen;

2° de gegevens, opgenomen in de gegevensbanken van de Kruispuntbank en in de sociale gegevensbanken, vermeld in de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een **Kruispuntbank van de sociale zekerheid;**

3° de in de Kruispuntbank van Ondernemingen opgenomen gegevens, vermeld in artikel 4 van de wet van 16 januari 2003 tot oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, tot modernisering van het handelsregister, tot oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen.





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_6_1/
RD/786

ons kenmerk
V2015/199/RUP

bijlagen

vragen naar / e-mail
Steffie Massenhove
wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 81 18

datum
25/09/2015

Betreft: **Voorontwerp RUP Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan – Victorlaan te Nieuwpoort**

Geacht college,

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

Situering

Het RUP is gelegen langs gewestweg N034 – Albert I-laan.
Ident8 : N0340002
Van kmp.52.820 tot kmp.51.980

Stedenbouwkundige voorschriften

De rooilijn langs de N034 ligt op 17,5m uit de as van de trambedding. Het rooilijnplan A13/561/125
WAV 1152/2 werd bekrachtigd middels KB d.d. 25.05.1972. Dit plan omvat het traject van
kmp.51.700 tot kmp.52.820.

Opmerkingen

- P. 22: t.h.v. het plangebied zou de N034 geselecteerd zijn als secundaire weg III (4.2).
- P.42 0.13.: Rooilijn is bekrachtigd (zie hoger) i.p.v. ontworpen.
- Aanduiding wisselzones op het plan is niet geheel duidelijk.
- Moet het beheer van de weg verankerd zijn in de stedenbouwkundige voorschriften (art. 6)?



Artikel 1 : projectzone

- P.49 1.2.1. Omschrijving toegelaten vlaggenmasten is in strijd met de reclamewet (KB 14.12.1959). N034 is gelegen in een beschermd landschap. Som van de publiciteit mag max. 5m² bedragen; Vlaggenmasten mogen max. 4m hoog reiken.
- P.51 1.2.3. Omschrijving ondergrondse bebouwing is in strijd met het KB betreffende bouwvrije stroken langs gewestwegen d.d. 06.12.1934 + in strijd met Rooilijndecreet – artikel 16 d.d. 08.05.2009. Perceel getroffen door de achteruitbouwstrook. Er zijn geen (ondergrondse) constructies toegestaan in de bouwvrije strook.
- P.60 1.2.8. Eventueel hekwerk langsheen gewestwegen mag de 2,25m niet overschrijden (wat hier in orde is) waarbij boven de 1,50m de afsluiting meer open dan gesloten delen moet vertonen.
- P.60 1.2.8. De afsluitingsmuur mag max. 0,75m hoog zijn.
- P.61 1.2.9. Enkelrichting-ontsluitingspunten mogen max. 4,50m breed zijn.
- P.61 1.2.9. Dubbelrichting-ontsluitingspunten mogen max. 7,00m breed zijn.
- P.62 1.2.9. Geclusterde enkelrichting-ontsluitingspunten van twee verschillende percelen mogen samen max. 7,00m breed zijn.

Artikel 3 : zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

- P.70 3.1.2. Aanduiding wisselbestemming op plan?
- p.74 3.2.6. Eventueel hekwerk langsheen gewestwegen mag de 2,25m niet overschrijden (wat hier in orde is) waarbij boven de 1,50m de afsluiting meer open dan gesloten delen moet vertonen.
- P.74 3.2.6. De afsluitingsmuur mag max. 0,75m hoog zijn.
- P.75 3.2.7. Enkelrichting-ontsluitingspunten mogen max. 4,50m breed zijn.
- P.75 3.2.7. Dubbelrichting-ontsluitingspunten mogen max. 7,00m breed zijn.

Artikel 4 : commerciële zone

- P.76 4.1.3. Aanduiding wisselbestemming op plan is correct ?
- p.78 4.2.4. Omschrijving toegelaten vlaggenmasten is in strijd met de reclamewet (KB 14.12.1959). N034 is gelegen in een beschermd landschap. Som van de publiciteit mag max. 5m² bedragen; Vlaggenmasten mogen max. 4m hoog reiken.
- P.80 4.2.7. eventueel hekwerk langsheen gewestwegen mag de 2,25m niet overschrijden (wat hier in orde is) waarbij boven de 1,50m de afsluiting meer open dan gesloten delen moet vertonen.
- P.80 4.2.7. de afsluitingsmuur mag max. 0,75m hoog zijn

Artikel 5 : indicatieve aanduiding "zachte verbinding"

- Negatief advies.
Geen bijkomende dwarsing van N034 en trambedding op dit traject gewenst.

Artikel 6 : openbaar domein - gewestweg

- Geen opmerkingen.

Opmerkingen vanuit de discipline mobiliteit

Wat de ontsluitingsstructuur voor de verschillende modi betreft :

- De nieuwbouw meergezinswoningen langsheen de N34 en de ermee gepaard gaande verkeersbewegingen komen de doorstroming van de weg niet ten goede, alsook de verkeersveiligheid van het geplande dubbelrichtingsfietspad erlangs.

Is overwogen om een toegangsweg te voorzien aan de achterzijde? Dit om parkingtoeritten daarop aan te sluiten? Deze kan tevens dienst doen als interne trage weg die aansluit op de bestaande lokale wegen (zie opmerking hieronder).

- Gezien de ligging van de trambedding in de Albert I laan zijn omwille van veiligheidsredenen bijkomende kruisingen ermee niet toegelaten. Nieuwe indicatieve kruisingen voor voetgangers en fietsers zijn dan ook te schrapen over de gewestweg en enkel toegelaten via bestaande uitrustingen en kruispunten (verordenend plan en voorschriften artikel 5).
- In tegenstelling tot de verordenende voorschriften (o.a. 1.2.9), wat de toegangen tot de percelen betreft, laten de normen voor gewestwegen momenteel slechts één toegang per perceel met een maximale breedte van 4,5m toe (o.a. voorschrift 1.2.9). Dit dient ook voor dit projectgebied de norm te zijn. Voor gemeenschapsvoorzieningen die drukker bezocht worden kan hiervan mogelijks afgeweken worden tot een maximale breedte van 7m.
De rest van de perceelsgrenzen palend aan de gewestweg; zijn om die reden voor alle verkeersdeelnemers niet overrijdbaar in te richten (verordenend voorschrift 2.2.7 en 3.2.6).
- De toerit tot de commerciële functie situeert zich bij voorkeur zo ver mogelijk van het kruispunt met de gewestweg. Om terugslag bij druk inrijdend verkeer te voorkomen.

Conclusie

Voorliggend voorontwerp RUP "Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan – Victorlaan" voor de stad Nieuwpoort wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd mits rekening gehouden wordt met bovenvermelde opmerkingen.

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

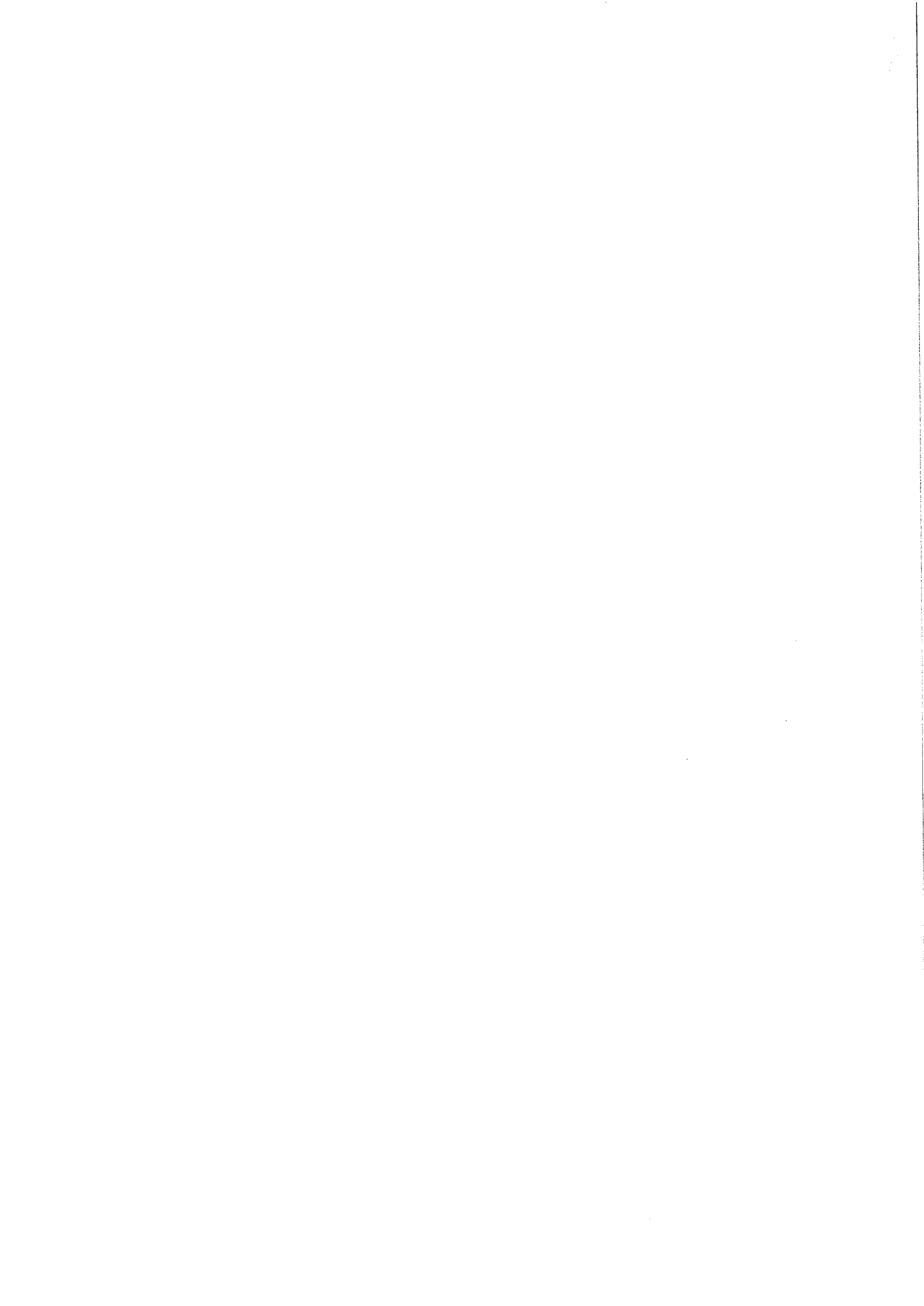
Als het RUP goedgekeurd wordt zouden we hiervan als wegbeheerder graag twee kopieën krijgen.

Met de meeste hoogachting,



Ing. Immanuel Taets

Adjunct van de directeur
Verantwoordelijke adviezen en vergunningen



Rommens Damian

Van: Vincent Huart <Vincent.Huart@delijn.be>
Verzonden: woensdag 30 september 2015 8:48
Aan: Rommens Damian
Onderwerp: RUP Albert I-Laan (TD/874.46/2.14_6_1/RD/786)

Beste

De Lijn West-Vlaanderen heeft geen opmerkingen op het dossier en geeft hierbij een gunstig advies. De Lijn zal niet aanwezig zijn op het overleg op 30/9/2015 om 9.30u

Met vriendelijke groeten

Vincent Huart
Mobiliteitsontwikkelaar

De Lijn West-Vlaanderen
Afdeling Mobiliteit & Externe Relaties
Nieuwpoortsesteenweg 110 | 8400 Oostende
tel. +32 (0)59 56 53 24 | gsm +32 (0)498 10 06 54



€1,40
per rit

**Koop nu een Lijnkaart
en maak kans op
1 van de 50 citytrips.***

*Actie loopt tot 15.09.2015.
Actievoorwaarden op delijn.be/zomer

NIEUWPOORT 

TEL :
Mail:

<http://www.delijn.be/disclaimer/email.htm>

**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, Marktplaats 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 gedoemd 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

Provincie West-Vlaanderen | Gemeente Nieuwpoort

RUP Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan - Victorlaan

Verslag plenaire vergadering | 30 september 2015

Plan ID: RUP_38016_214_00006_00001

O. ref.: 09R00202

Verlag van het plenair overleg van 30 september 2015

Het voorontwerp van het GRUP werd op 31 augustus 2015 overgemaakt aan:

- De deputatie van de provincie West-Vlaanderen;
- Ruimte Vlaanderen – West-Vlaanderen;
- Het Agentschap Ondernemen;
- Het Agentschap wegen en Verkeer;
- Het Agentschap Wonen Vlaanderen;
- Vervoersmaatschappij De Lijn.

Het voorontwerp van het GRUP werd op 15 september 2015 toegelicht op de GECORO.

Schriftelijk advies werd verleend door:

- De Gecoro (d.d. 15/09/2015);
- De deputatie van de provincie West-Vlaanderen (d.d. 24/09/2015);
- Ruimte Vlaanderen – West-Vlaanderen (d.d. 29/09/2015);
- Het Agentschap Ondernemen (d.d. 17/09/2015);
- Het Agentschap wegen en Verkeer (d.d. 25/09/2015);
- De Lijn (d.d. 30/09/2015).

Er werd geen advies ontvangen van het Agentschap Wonen Vlaanderen. Het advies was door tijdsgebrek niet klaar. Er werd gevraagd of dit advies nog wordt nagestuurd.

De ontvangen adviezen zijn terug te vinden in bijlage van dit verslag.

Op het plenair overleg waren aanwezig:

- Dhr. Damian Rommens, Stad Nieuwpoort, wd. stedenbouwkundig ambtenaar;
- Dhr. Geert Vanden Broucke, Stad Nieuwpoort, wd. Burgemeester;
- Dhr. Rien Gellynck, Ruimtelijk Planner;
- Mevr. Natasja Rotsaert, Geomex bvba, stedenbouwkundige - ruimtelijk ontwerper;
- Mevr. Julie Dalle, Ruimte Vlaanderen;
- Mevr. Evelyne Vercauteren, Provincie West-Vlaanderen;
- Dhr. Immanuel Taets, Agentschap Wegen en Verkeer;
- Dhr. Henk Goddemaer, Agentschap Wegen en Verkeer;
- Dhr. Stefaan Baeteman, Agentschap Ondernemen;

Tijdens de vergadering verontschuldigde de wd. Burgemeester – Schepen Geert Vanden Broucke zich in functie van een andere vergadering.

Voor het plenair overleg waren verontschuldigd:

- Dhr. Stefaan Lombaert, Agentschap Wonen Vlaanderen;
- Dhr. Vincent Huart, Vervoersmaatschappij De Lijn.

Op het plenair overleg werden de verschillende adviezen overlopen en besproken.

De cursief en in blauw staande tekst is het antwoord van de Stad Nieuwpoort en de ontwerper op de gestelde vragen en op de geformuleerde opmerkingen.

1) 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. 218K en 219H2) gelegen in de zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen op het bestemmingplan bijkomend aan te duiden als wisselbestemming 'projectzone'.
 - Da 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. 183H) en de garage (kad. 164N), 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 geen unanieme beslissing, maar een meerderheidsstem).

Het feit dat de kadastrale percelen 215K en 219H2 niet aangeduid staan met een wisselbestemming 'projectzone', betreft een fout. De ontwerper zal deze foutieve inkleuring rechtzetten.

De provincie merkte hierbij ook een technische fout op in de voorschriften. Meer bepaald dat bij de keuze tot wonen niet meer kan worden terug gekeerd naar de bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'. Gezien deze loten op heden een woonbestemming hebben is dit dus incorrect.

Deze fout was de ontwerper ook opgevallen. Het is inderdaad de bedoeling dat de keuze open blijft en omkeerbaar is. De ontwerper zal dit zo aanpassen.

Het feit de parking van de Colruyt mee op te nemen in de 'commerciële zone' met wisselbestemming 'projectzone' wordt logisch geacht bij de overige adviesinstanties.

De ontwerper zal dit zo inkleuren.

In het feit een afbouw te voorzien konden de overige adviesinstanties zich eveneens vinden ten aanzien van de bebouwing aan de overzijde van de Jozef Cardijnlaan (1 bouwlaag + dak).

De ontwerper zal dit zo aanpassen.

Betreffende de 'zachte verbinding' wordt door AWW of De Lijn geen 'zachte verbinding' voorzien. In tegendeel, AWW wenst deze aanduiding te beperken tot de grens van het openbaar domein en geen bijkomende kruising met de trambedding te creëren. Gezien aan de zijde van de projectzone een dubbelrichtingsfietspad wordt voorzien is een 'zachte verbinding' tussen dit fietspad en de achterliggende Jachthavenwijk geen slecht idee.

De ontwerper zal de aanduiding van de 'zachte verbinding' beperken tot de rand van het openbaar domein.

Betreffende het opnemen van de Aldi en Toyotagarage in de 'commerciële zone' met wisselbestemming 'residentiële woonzone' kunnen verschillende beleidskeuzes gemaakt worden:

- 1) De Aldi en Toyotagarage bestendigen binnen 'residentiële woonzone' (aanduiden met astring op het bestemmingsplan) en bij stopzetting van de huidige activiteit een nabestemming 'residentiële woonzone' toepassen. Hierdoor zijn de basisrechten betreffende zonevreemde constructies van toepassing. Dankzij de basisrechten betreffende zonevreemde constructies blijven beperkte uitbreidingen/verbouwingen mogelijk in functie van veiligheid, milieuvergunningplicht... .
- 2) De Aldi en Toyotagarage mee opnemen in de 'commerciële zone' met wisselbestemming 'residentiële woonzone', waarbij specifiek wordt toegespitst op kleinhandel (basisvoorzieningen). Deze optie houdt in het voorzieningenniveau in de omgeving voldoende te kunnen garanderen. Echter brengt deze optie ook een grotere verkeersdynamiek teweeg en oefent deze optie een grotere druk uit op de aansluitende Jachthavenwijk.

Bij de keuze van deze optie kan het zijn dat er minstens een addendum moet worden toegevoegd aan de MER-screening en opnieuw advies en ontheffing moet worden aangevraagd betreffende de wijziging.

Agentschap Ondernemen merkt hierbij nog op dat:

- in het GRS vermeld staat dat het ter hoogte van het plangebied wenselijk is hinderlijke activiteiten te herlokaliseren, maar activiteiten die eigen zijn aan een woonbestemming zoals detailhandel of restaurant-traiteurzaken kunnen bestendig worden. Deze zone kan een rol blijven spelen om behoeftes aan diensten en kleinhandel op te nemen.
- bijna geen van de niet woonfuncties die nu in deze ambachtelijke strip aanwezig zijn zullen kunnen herlokaliseren naar het te voorzien bedrijventerrein. Wat met grootschaliger detailhandelsvoorzieningen zoals de Aldi en de garage: waar moeten die in de toekomst een plaats vinden?

Deze beleidskeuze zal worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen.

De gemeente maakte verder nog enkele bemerkingen:

- Op de plannen is de contour van het gebouw van de Colruyt niet cf. de huidige toestand.
De ontwerper zal dit aanpassen.
- Voor nieuwe commerciële activiteiten binnen de gemeente Nieuwpoort bestaat een raadsbesluit waarbij de oppervlakte van de handel beperkt is tot 300m² en waarbij

bestaande handelszaken hun bestaande oppervlakte kunnen herbouwen/meenemen naar een andere locatie (wel voor dezelfde handelsactiviteit).

De ontwerper zal het bestaan van dit raadsbesluit opnemen in de toelichtingsnota.

AWV merkt op dat bij toeritten steeds zo ver mogelijk van het kruispunt Jozef Cardijnlaan – Albert I-laan moeten voorzien worden, om terugslag bij inrijdend verkeer te voorkomen.

De ontwerper zal dit mee opnemen in de voorschriften.

Er werd opgemerkt dat de commerciële zone steeds één geheel dient te blijven vormen. Het is niet de bedoeling dat er zich ter hoogte van de Aldi en Colruyt een commerciële zone bevindt en voor de Toyota garage de wisselbestemming residentiële zone wordt geopteerd.

Indien de beleidskeuze bepaald om de Aldi en Toyotagarage mee op te nemen in de commerciële zone met wisselbestemming residentiële woonzone, zal de ontwerper specifieke bepalingen opnemen in de voorschriften betreffende de voorwaarde dat de commerciële zone steeds één geheel dient te blijven vormen.

Tenslotte werd voorgesteld effectief een wisselbestemming te voorzien en geen soort van nabestemming. Zodoende dat bij de keuze tot wonen, niet definitief is, maar men met tijd toch terug een commerciële activiteit zou kunnen opstarten.

De ontwerper zal dit aanpassen/verduidelijken in de voorschriften.

2) De deputatie van de provincie West-Vlaanderen – dienst Ruimtelijke Planning

- Op te heffen verkavelingen dienen op het grafisch plan te worden aangeduid.

Ruimte Vlaanderen had dezelfde opmerking.

De ontwerper zal de op te heffen verkavelingen op het grafisch plan aanduiden.

- Het is positief dat de voorschriften aangeven dat bestaande vergunde functies die afwijken van de gestelde verordende bepalingen hun gebouwen enkel kunnen verbouwen, en dus niet meer uitbreiden. Het is echter niet duidelijk hoe de stad het herlocalisatietraject verder gaat aanpakken. Wat zijn de garanties dat deze bedrijven hier effectief zullen verdwijnen? Kunnen de bedrijven binnen de RUP-contour nog een verlenging van hun milieuvergunning verkrijgen? Er wordt gevraagd dit laatste aspect, als garantie van de herlocalisatie, in de voorschriften te verwerken.

De gemeente en ontwerper stellen voor om in de voorschriften op te nemen dat de bedrijven tegen een bepaalde periode dienen geherlocaliseerd te zijn.

- In het GRS wordt de zone langs de beide kanten van de Albert I-laan aangegeven als de preferentiële zone voor hoogbouw en tweede verblijven; dit wordt evenwel beperkt tot drie bouwlagen en één

bouwlaag in het dak. De zone is een strategische locatie voor meergezinswoningen in functie van residentiële en tweede verblijven.

Voorliggend RUP wenst hier echter naar een bebouwing bestaande uit drie bouwlagen en twee bouwlagen in het dak te gaan. In het dossier wordt beargumenteerd dat dit niet strijdig is met het GRS omdat in de tweede bouwlaag geen aparte woonentiteiten kunnen worden voorzien. Dit is echter wel een afwijking van het GRS. Afwijkingen van het richtinggevend gedeelte van het GRS dienen te worden beargumenteerd binnen de mogelijkheden die de VCRO hieromtrent geeft.

Ruimte Vlaanderen had dezelfde opmerking.

De ontwerper zal de reden voor de afwijking t.a.v. het GRS beter argumenteren in de toelichtingsnota.

- Op bepaalde aspecten zijn de voorschriften zeer gedetailleerd en moeilijk werkbaar. De vraag stelt zich of dergelijke complexe voorschriften nodig zijn om de beoogde doelstelling te behalen. Zowel Ruimte Vlaanderen als Agentschap Ondernemen hadden dezelfde opmerking.

De Provincie merkte verder op dat dergelijke voorschriften zich op het niveau van een bouwverordening bevinden. Bijkomend zouden er verschillende discussies kunnen ontstaan over bepaalde begrippen die gehanteerd worden. bijvoorbeeld: behoort een dressing tot de slaapkamer? (Dit betreffende de minimale oppervlakte dat wordt opgelegd voor een slaapkamer). Daarnaast kunnen nachtwinkels 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 aangeven van specifieke zones).

Agentschap Ondernemen merkte ook op dat de voorschriften bijna uitsluitend opgevat zijn t.o.v. het wonen.

De ontwerper zal samen met de gemeente kijken waar de voorschriften kunnen worden vereenvoudigd en uitgeklaard.

In het RUP wordt met twee wisselbestemmingen gewerkt, de aanduiding van de wisselbestemming bij de zone voor gemeenschapsvoorzieningen ontbreekt op het grafisch plan. Ruimte Vlaanderen had dezelfde opmerking.

De voorschriften van de wisselbestemming stellen dat eens de wisselbestemming, gedefinieerd als wonen, ingaat er niet kan worden teruggerepen naar de onderliggende bestemming (ofwel gemeenschapsvoorzieningen ofwel commerciële zone). Dit houdt in dat de twee woningen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen op lange termijn niet zouden kunnen worden ingezet als mogelijke uitbreiding van het rusthuis.

Het is ook niet duidelijk waarom er binnen de commerciële zone geen kans wordt gegeven om op lange termijn terug te kunnen grijpen naar een commerciële invulling.

Zoals reeds eerder vermeld:

- *betreft het feit dat aanduiding van de wisselbestemming bij de zone gemeenschapsvoorzieningen ontbreekt, een fout. De ontwerper zal deze foutieve inkleuring rechtzetten.*
 - *is het inderdaad de bedoeling dat de keuze tot wisselbestemming voor de percelen 215K en 219H2 (aansluitend bij het rusthuis) open blijft en omkeerbaar is. De ontwerper zal dit zo aanpassen. Voor de commerciële zone kan de vraag gesteld worden of dit hier ook wenselijk is.*
- Binnen artikel 1 (projectzone) wordt best ook voor eengezinswoningen gesteld dat de functies anders dan wonen, dienen te worden voorzien in de eerste bouwlaag.

Agentschap Ondernemen vroeg zich hierbij af waarom dit noodzakelijk zou zijn en er geen functies anders dan wonen op een verdieping zouden kunnen/mogen worden ingericht.

Gezien de ligging buiten het centrum en de grootte van de percelen en/of gebouwen wordt geacht dat er geen noodzaak opdringt bouwlagen boven het gelijkvloers in te nemen voor functies anders dan wonen. Bij kleine kavels/gebouwen in het centrum, waarbij de gelijkvloerse oppervlakte beperkt is, is dit wel te verantwoorden.

De ontwerper zal mee opnemen in de voorschriften dat ook bij eengezinswoningen functies anders dan het wonen op het gelijkvloers dienen te worden ingericht.

- Voor de verhardingen wordt gesteld dat deze zoveel mogelijk waterdoorlatend dienen te zijn, dit is zeer vrijblijvend.

Dit is inderdaad zeer vrijblijvend. Op vlak van vergunningenniveau kan worden toegezien welke verhardingen al dan niet noodzakelijk moeten worden aangelegd in niet waterdoorlatende materialen.

- Waarom wordt voor de residentiële woonzone de bouwhoogte beperkt tot 1 bouwlaag en een dak?

Dit is conform de bestaande bebouwing en de bebouwing aan de aanleunende jachthavenwijk. Op vlak van zuinig ruimtegebruik kan inderdaad de vraag gesteld worden of dit noodzakelijk is. Gezien zuinig ruimtegebruik en de hoogbouw langs de Albert I-laan is 2 bouwlagen en dak in hier wel wenselijk.

De ontwerper zal in die zin de voorschriften aanpassen.

- Waarom wordt binnen de commerciële zone niet ingezet op de realisatie van een groene parking?

De ontwerper zal samen met de gemeente kijken om hiervoor eventueel specifieke voorschriften op te nemen.

3) Ruimte Vlaanderen

- Opmerkingen cf. Provincie West-Vlaanderen zoals eerder vermeld en verduidelijkt.

- Algemene bepalingen: 0.12. Zone met wisselbestemming: Er wordt gesteld dat de keuze kan gemaakt worden om al dan niet de wisselbestemming aan te snijden. Bovendien kan deze keuze gemaakt worden voor bepaalde delen van deze zone. Het blijkt niet duidelijk hoe deze keuze zal gemaakt worden en of door het mogelijk maken dat voor bepaalde delen van de zone een wisselbestemming wordt aangesneden dit werkbaar zal zijn. Dit moet worden verduidelijkt.

De ontwerper zal dit in samenspraak met de gemeente verder verduidelijken.

- Artikel 1: Projectzone: 1.2.1. Algemeen: Er wordt gesteld dat deze zone zoveel mogelijk als één geheel ontwikkeld moet worden. Gelet op de grootte van het gebied rijst de vraag of dit wel realistisch is.

Er werd door de gemeente verduidelijkt dat reeds een groot deel van de projectzone in eigendom is van één projectontwikkelaar.

4) Agentschap Wegen en Verkeer

- AWV is positief betreffende de bevestiging van de rooilijn om 17,5 meter uit de as van de trambedding.
- Er wordt afgeweken van de bouwlijn conform het vooroverleg met AWV. Zij hebben hierover bijgevolg geen verdere opmerkingen.
- Toelichtingsnota, pg. 22 (4.2): t.h.v. het plangebied zou de N34 geselecteerd zijn als secundaire weg type III.

De ontwerper zal dit aanpassen/verduidelijken in de nota.

- Stedenbouwkundige voorschriften, pg. 42 (0.13): Rooilijn is bekrachtigd i.p.v. ontworpen

De ontwerper zal dit aanpassen/verduidelijken in de nota.

- AWV merkt op de aanduiding van de wisselbestemmingen op het plan wat onduidelijk zijn.

Zoals reeds eerder vermeld zal de ontwerper hier verder duidelijkheid in scheppen.

- Moet het beheer van de weg verankerd zijn in de stedenbouwkundige voorschriften (art. 6)?

Gezien de beheerder van de weg in de toekomst kan veranderen, wordt dit inderdaad beter niet vermeld in de voorschriften. De ontwerper zal dit bijgevolg weglaten.

- Stedenbouwkundige voorschriften, pg. 49 (1.2.1.) en pg. 78 (4.2.4): Omschrijving toegelaten vlaggenmasten is in strijd met de reclameweg (KB 14.12.1959). N034 is gelegen in een beschermd

landschap. Som van de publiciteit mag max. 5m² bedragen. Vlaggenmasten mogen max. 4 meter hoog reiken.

Gezien de reclamewet sowieso van toepassing is en blijft, zal de ontwerper de voorschriften omtrent reclame / publiciteit schrappen. De ontwerper zal toelichtend verwijzen naar de reclamewet.

- Stedenbouwkundige voorschriften, pg. 51 (1.2.3.): Omschrijving ondergrondse bebouwing is in strijd met het KB betreffende bouwvrije stroken langs gewestwegen d.d. 06.12.1934 + in strijd met Rooilijndecreet – artikel 16, d.d. 08.05.2009. perceel getroffen door de achteruitbouwstrook. Er zijn geen (ondergrondse) constructies toegestaan in de bouwvrije strook.

Bijkomend werd opgemerkt dat ook technische verankeringen de bouwvrije strook en rooilijn niet mogen overschrijden.

Boven - en ondergrondse constructies kunnen gebouwd worden tot tegen de bouwlijn, doch kunnen deze lijn niet overschrijden.

De ontwerper zal dit aanpassen/verduidelijken in de voorschriften.

- Stedenbouwkundige voorschriften, pg. 60 (1.2.8.), pg. 70 (3.2.6) en pg. 80 (4.2.7) : Eventueel hekwerk langsheen gewestwegen mag de 2,25 meter niet overschrijden (wat hier in orde is) waarbij boven de 1,50 meter de afsluiting meer open dan gesloten delen moet vertonen.

De ontwerper zal mee opnemen in de voorschriften dat afsluitingen langsheen de gewestweg, met een hoogte boven 1,50 meter, meer open dan gesloten delen moeten vertonen.

- Stedenbouwkundige voorschriften, pg. 60 (1.2.8.) , pg. 74 (3.2.6) en pg. 80 (4.2.7):De afsluitingsmuur mag max. 0,75 meter hoog zijn.

Er werd nagevraagd wat hiermee juist bedoeld werd. Dit betreft de maximale hoogte van de afsluitingen in de voortuinstrook, meer bepaald tussen de bouwlijn en rooilijn. Dit wordt best verordenden opgenomen. (Nu staat in de toelichtende kolom opgenomen dat een hoogte van maximum 0,80 meter bestuurders van auto's en fietsers toelaat om ongehinderd de verkeerssituatie te overschouwen.)

De ontwerper zal dit aanpassen/verduidelijken in de voorschriften.

- Stedenbouwkundige voorschriften, pg. 61 (1.2.9.) en pg. 75 (3.2.7): Enkelrichting-ontsluitingspunten mogen max. 4,50 meter breed zijn (i.p.v. 5,00 meter).

De ontwerper zal dit aanpassen in de voorschriften.

- Stedenbouwkundige voorschriften, pg. 61 (1.2.9.) en pg. 75 (3.2.7): Dubbelrichting-ontsluitingspunten mogen max. 7,00 meter breed zijn (i.p.v. 10,00 meter).

De ontwerper zal dit aanpassen in de voorschriften.

- Stedenbouwkundige voorschriften, pg. 61 (1.2.9.): Geclusterde enkelrichting-ontsluitingspunten van twee verschillende percelen mogen samen max. 7,00 meter breed zijn.

De ontwerper zal dit aspect mee opnemen in de voorschriften.

- Stedenbouwkundige voorschriften, pg. 70 (3.1.2.): Geclusterde enkelrichting-ontsluitingspunten van twee verschillende percelen mogen samen max. 7,00 meter breed zijn.

De ontwerper zal dit aspect mee opnemen in de voorschriften.

- Betreffende de indicatieve aanduiding 'zachte verbinding' (artikel 5), geeft AWV negatief advies. Een bijkomende dwarsing van N034 en trambedding op dit traject is niet gewenst. Nieuwe indicatieve kruisingen voor voetgangers en fietsers zijn dan ook te schrappen over de gewestweg en enkel toegelaten via bestaande uitrustingen en kruispunten (verordend plan en voorschriften artikel 5). Deze bevinden zich ter hoogte van de kruispunten Victorlaan – Albert I-laan en Jozef Cardijnlaan – Albert I-laan. De afstand hiernaartoe is bijgevolg niet onoverkomelijk.

AWV staat er, zoals reeds eerder vermeld, wel voor open deze aanduiding te voorzien tot de grens van het openbaar domein zonder bijkomende kruising met de N034 en de trambedding te creëren. Gezien aan de zijde van de projectzone een dubbelrichtingsfietspad wordt voorzien is een 'zachte verbinding' tussen dit fietspad en de achterliggende Jachthavenwijk geen slecht idee.

De ontwerper zal de aanduiding van de 'zachte verbinding' bijgevolg beperken tot de rand van het openbaar domein.

- De nieuwbouw meergezinswoningen langsheen de N34 en de ermee gepaard gaande verkeersbewegingen komen de doorstroming van de weg niet ten goede, alsook de verkeersveiligheid van het geplande dubbelrichtingsfietspad erlangs. Is overwogen om een toegangsweg te voorzien aan de achterzijde? Dit om parking/toeritten daarop aan te sluiten? Deze kan tevens dienst doen als interne trage weg die aansluit op de bestaande lokale wegen.

Er werd opgemerkt dat deze discussie beter kan gevoerd worden op vergunningenniveau. Volgens de voorschriften is een ontsluiting naar de Jozef Cardijnlaan (i.p.v. naar de Albert I-laan) mogelijk.

De ontwerper zal toelichtend meenemen dat het wenselijk is de ontsluiting van projecten binnen de projectzone, indien mogelijk, te voorzien op de Jozef Cardijnlaan i.p.v. op de Albert I-laan.

5) Agentschap Ondernemen

- Opmerkingen cf. Provincie West-Vlaanderen en Ruimte Vlaanderen zoals eerder vermeld en verduidelijkt.

- De projectzone is gericht op een menging van wonen, kantoren, detailhandel en horeca. Agentschap Ondernemen ondersteunt deze keuze, maar zou de term kantoren vervangen door diensten.

De ontwerper zal de terminologie veranderen.

- Het is onduidelijk hoe de herbestemming naar wonen past binnen de woonbehoefte.

Bij reconversie is geen woonbehoefte meer nodig. Wel dient gemotiveerd te worden waarom voor wonen gekozen wordt.

De ontwerper zal de keuze voor herbestemming naar wonen duidelijker trachten te motiveren in de toelichtingsnota.

- De opmerking omtrent het voorzien van niet-woonfuncties op de 2^{de} of zelf 3^{de} bouwlaag werd reeds eerder verduidelijkt.
- De parkeervoorschriften leiden ertoe dat niet-woonfuncties (bij meergezinswoningen) eigenlijk niet toegelaten kunnen worden. deze moeten immers ondergronds worden voorzien (behalve voor kortstondig parkeren i.f.v. veiligheid...) die echter niet ondergronds kunnen worden voorzien voor niet-woonfuncties...

De ontwerper zal dit herbekijken en waar nodig aanpassen.

- Alle bovengrondse parkeerplaatsen en circulatiewegen moeten in waterdoorlatende materialen worden aangelegd, terwijl de bodem niet infiltratiegevoelig is.

In het kader van de watertoets is het aanmoedigen gebruik te maken van waterdoorlatende materialen een goede optie.

- Tussen alleenstaande gebouwen moet ondergronds min. 1 meter afstand worden gehouden, terwijl de in- en uitritten naar ondergrondse parkeervoorzieningen zoveel als mogelijk gebundeld moeten worden.

Dit is inderdaad niet logisch. De ontwerper zal de voorschriften in die zin dan ook aanpassen.

- Hoewel gedeeltelijke platte daken mogelijk gemaakt worden lijkt hiervoor geen passende dakbedekkingsmateriaal toegelaten.

De ontwerper zal de te gedetailleerde voorschriften uitdunnen en aanpassen waar nodig.

- Dat alle windmolens en zonnepanelen die boven de dakrand uitkomen verboden zijn begrijpt Agentschap Ondernemen niet. Agentschap Ondernemen stelt voor het principe van schouwen te hanteren: 'aan het oog onttrokken'. Echter is de tekening niet geheel duidelijk.

De ontwerper zal de voorschriften in die zin aanpassen.

- De definities zijn niet allen coherent, sommige zijn gedefinieerd in het VCRO.

De ontwerper zal dit nazien.

- Het Agentschap Ondernemen stelt voor het hele zuidelijke deel van het plangebied (vanaf de Aldi) te bestemmen tot projectzone (incl. de voorgestelde 'commerciële zone'), de voorschriften te screenen i.f.v. niet-woonfuncties en hun (kwalitatieve) vestiging ervan (immers het voorschrift blijft eisen dat de gebouwen een residentiële uitstraling moet hebben) makkelijker te maken en de voorschriften eenvoudiger te maken.

Om ruimtelijk een geheel te vormen wordt geopteerd enkel langsheen de Albert I-laan de projectzone te voorzien, en langs de zuidelijke zijde van het plangebied de residentiële woonzone te laten doorlopen (wisselbestemming).

De ontwerper zal de te gedetailleerde voorschriften vereenvoudigen en aanpassen waar nodig.

- Het GIS Bedrijventerrein is erkend als authentieke geografische bron. Dit betekent dat overheden gebruik moeten maken van dergelijke databronnen bij hun beleid. Voor meer info m.b.t. de gevolgen van een erkende authentieke bron, zie bijlage. Een kaartje van het bedrijventerrein zoals opgenomen in het GIS bedrijventerrein vindt u als bijlage.

De ontwerper zal dit bekijken.

6) Vervoersmaatschappij De Lijn

- Geen opmerkingen.

STAD NIEUWPOORT

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD IN ZITTING OP 29 SEPTEMBER 2016.

Jos Decorte: Voorzitter;
Geert Vanden Broucke: Burgemeester;
Els Filliaert - Vanlandschoot, Kris Vandecasteele, Rik Lips, Bert Gunst, Greet Ardies Vyncke:
Schepenen;
Karin Debruyne Vancoillie, Wim Demeester, Xavier Braet, Ann Gheeraert, Eddy Louwie,
Roland Woestijn, Adina Counye, Patricia Markey-Deconinck, Matthias Priem, Sabine Slembrouck,
Johan Roelens, Philip Rathé, Arnel Lemaire, Jo Rousseau: Raadsleden;
Benoit Willaert: Secretaris

Openbare Zitting

15. VOORONTWERP GEMEENTELIJK RUP ALBERT I LAAN - JOZEF CARDIJNLAAN - VICTORLAAN: VOORLOPIGE AANVAARDING.

De Raad,

Gelet op art. 42 van het gemeentedecreet;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

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

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

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

Gelet op het raadsbesluit dd. 28 november 2013 houdende goedkeuring van de opsplitsing Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder in:

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

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

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 14 april 2015 houdende gunning van het opmaken van een rooilijnplan ter hoogte van de Albert I Laan tussen Jozef Cardijnlaan en de Victorlaan aan de bvba Geomex, Kapelleriestraat 3, 8840 Staden; dat een rooilijnplan Albert I Laan ter hoogte van het RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan werd opgemaakt waarbij de rooilijn op 17,50 m uit de as van de bestaande trambedding werd ingetekend; dat in overleg met het Agentschap Wegen en Verkeer - District en Regie 315 Oostende de toekomstige bebouwing wordt ingeplant op achteruitbouwzones van 8 m, 5 m of 0 m t.o.v. de rooilijn (17,5 m uit de as van de bestaande trambedding);

Gelet op het schrijven van de bvba Geomex dd. 28 juli 2015 ref. 09R00202 waarbij het voorontwerp Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan dd. juli 2015 wordt overgemaakt;

Overwegende dat er geen opmerkingen zijn aangaande het voorontwerp Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan dd. juli 2015; dat op het bestemmingsplan, conform het rooilijnplan, de rooilijn (rode stippellijn) werd aangeduid en de minimale bouwlijn (groene stippellijn), dit conform de afspraken met het Agentschap Wegen en Verkeer - District en Regie 315 Oostende; dat voorgesteld wordt dit voorontwerp te aanvaarden;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen dd. 11 augustus 2015 het voorontwerp Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan dd. juli 2015 aanvaarde en besliste om een plenaire vergadering te organiseren;

Overwegende dat een plenaire vergadering werd georganiseerd op 30 september 2015;

Overwegende dat het verslag van de plenaire vergadering bij schrijven dd. 1 oktober 2015, aangetekend verstuurd dd. 2 oktober 2015, werd overgemaakt aan de adviesinstanties; dat eventuele reacties op het verslag kunnen worden ingediend door de instanties die effectief aanwezig waren op de plenaire vergadering, en dat binnen de 14 dagen na ontvangst van het verslag; dat geen reacties op het verslag zijn ontvangen;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen dd. 27 oktober 2015:

- akte heeft genomen van het verslag van de plenaire vergadering dd. 30 september 2015;
- opdracht te geven aan de urbanist om het Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan aan te passen aan het verslag van de plenaire vergadering;
- de Aldi en Toyotagarage mee op te nemen in de commerciële zone met wisselbestemming;

Overwegende dat op een overlegvergadering met de heer burgemeester, de stadssecretaris, diensthoofd technische dienst en de cel stedenbouw dd. 4 juli 2016 volgende wijzigingen werden voorgesteld:

- de commerciële zone met inbegrip van de parking Colruyt krijgt geen wisselbestemming en het reglement houdende bepaling van de maximum oppervlakte van winkels (GR 29/12/2011) is voor deze zone niet van toepassing;
- langsheen de gemeenteweg Albert I Laan wordt de bouwlijn op 3 m van de rooilijn i.p.v. 5 m;
- langsheen de gewestweg Albert I Laan tussen de zone van gemeenschapsvoorzieningen en de gemeenteweg Albert I Laan wordt de bouwlijn voorzien op 8 m van de rooilijn;
- uitzonderingsbepaling van dakaccenten voor assistentiewoningen: enkel voor assistentiewoningen kan een dakuitsprong voorzien worden over de volledige breedte van het dak als verbinding tussen de verschillende woongelegenheden en/of gemeenschappelijke ruimten (als passage niet als wonen). Deze dakuitsprong dient een architecturale meerwaarde te hebben (bv. glasconstructie, ...);

Overwegende dat het voorontwerp RUP hieraan werd aangepast; dat het college van burgemeester en schepenen dd. 9 augustus 2016 het voorontwerp Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan dd. juli 2016 goed te keuren;

Overwegende dat bij nazicht van het bestemmingsplan nog enkele fouten werden opgemerkt: 1) in de legende staan nog volgende bepalingen (worden niet meer toegepast in de stedenbouwkundige voorschriften):

- * overdrukzone - specifieke bepalingen;
- wisselbestemming - Artikel 1: projectzone;

2) de zwarte lijn van de projectzone (artikel 1) wordt doorgetrokken door de commerciële zone (kadastraal 166^N);

3) de bouwlijn (groene lijn) in de commerciële zone te verplaatsen naar de lijn evenwijdig met de projectzonelijn (waar nu de zwarte lijn staat), zodat de zone nu aangeduid met * bouwvrij blijft en dient ingericht te worden als 'groene parking';

dat het college van burgemeester en schepenen dd. 6 september 2016 akkoord is met deze aanpassingen;

Overwegende dat het voorontwerp Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan door de urbanist werd aangepast; dat het dossier wordt overgemaakt aan de gemeenteraad voor voorlopige aanvaarding;

Overwegende dat in toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid op art. 2.2.14 § 2., het college van burgemeester en schepenen het ontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Groenendijk Noord - Simli onderwerpt aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling minstens wordt aangekondigd door:

1. Aanplakking in de gemeente;
2. Een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste 3 dagbladen die in de provincie worden verspreid;
3. Een bericht op de website van de gemeente;

BESLUIT: 21 JA, 0 NEEN (), BIJ 0 ONTHOUDINGEN():

- Art.1. Het voorontwerp Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan dd. september 2016 voorlopig te aanvaarden.
- Art.2. Het college van burgemeester en schepenen te belasten met het organiseren van een openbaar onderzoek binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling van het ontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan en minstens aangekondigd wordt door:
1. Aanplakking in de gemeente;
 2. Een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste 3 dagbladen die in de provincie worden verspreid;
 3. Een bericht op de website van de gemeente;
- Art.3. Kennis van dit besluit te geven aan de urbanist en cel stedenbouw.

De Secretaris
Benoit Willaert

De Secretaris

Benoit Willaert

Namens de Gemeenteraad:

De Voorzitter
Jos Decorte

Nieuwpoort, 29 september 2016

Voor eensluidend afschrift:

De Voorzitter

Jos Decorte

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Markt 7
8620 Nieuwpoort



Sint-Andries,
15/12/2016

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Albert I-laan - Jozef
Cardijnlaan - Victorlaan

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/16/0995-15/15/5034
Uw ref.:

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

Bijlagen: -

els.demeestere@west-vlaanderen.be

Auteur: Lisa Stroobandt

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Albert I-laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan. Dit RUP werd op 29/09/2016 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwpoort. Het openbaar onderzoek loopt van 24/10/2016 tot 22/12/2016.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Albert I-laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan', opgemaakt door Geomex bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het plan wenst zowel de mogelijke bestemmingen als inrichting te actualiseren. Met dit RUP worden een aantal verouderde verkavelingen opgeheven.

Tevens wordt een herbestemming doorgevoerd van een zone voor ambachtelijke bedrijven naar woongebied.

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

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

Juridische aspecten van het RUP

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

Er ontbreekt een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding of een planbatenhoefting (VCRO 2.2.2.).

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.

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.

Bestaande bedrijvigheid

Het GRS (RD, p. 53-54) stelt omtrent ambachtelijke bedrijvigheid dat men deze wenst te bundelen aan de huidige KMO-zone Noordvaart die goed gelegen is qua bereikbaarheid en ontsluitingsmogelijkheden. Er is naast een lokale vraag ook een behoefte aan herlocalisatiemogelijkheden voor de bedrijven gelegen in de zuidelijke gordel van Nieuwpoort-stad, deze langs de Albert I-laan en op termijn ook de bedrijven gelegen aan de haven. Binnen de gewenste nederzettingsstructuur wordt de herbestemming van ambachtelijke zone naar woongebied op deze locatie ook aangegeven. De zone dient op termijn een woonbestemming te krijgen. Het is voor de stad niet wenselijk om deze vrij dynamische activiteitzone ter hoogte van deze laagdynamische wijk te behouden, laat staan verder te ontwikkelen. Op termijn is een herbestemming naar woongebied met maximum drie bouwlagen en een bouwlaag onder het dak wenselijk. Hinderlijke activiteiten dienen een herlocalisatie te krijgen, activiteiten die eigen zijn aan een woonbestemming, zoals detailhandel of restaurant-traiteurzaken kunnen bestendig worden. Deze zone kan een rol blijven spelen om behoeftes aan diensten en kleinhandel op te nemen.

Het is positief dat de voorschriften aangeven dat bestaande vergunde functies die afwijken van de gestelde verordenende bepalingen hun gebouwen enkel kunnen verbouwen, en dus niet meer uitbreiden. Ook wordt er opgenomen dat bestaande KMO's binnen het plangebied moeten herlocaliseren binnen de 10 jaar. In het goedkeuringsbesluit van de deputatie van het GRS (09/12/2010) wijst de deputatie op het feit dat er een gelijktijdig planinitiatief nodig is van de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein 'de Noordvaart' en de herbestemming van ambachtelijke bedrijven die een herlocalisatie behoeven. De deputatie kan akkoord gaan met het feit dat er geen gelijktijdig planinitiatief genomen wordt. Wel dient de gemeente voldoende garanties te geven aan de bedrijven dat zij de tijd hebben om te kunnen herlocaliseren naar 'de Noordvaart'. Het is wenselijk dat dit beter verankerd wordt in het RUP.

Een oplossing kan zijn om een koppeling te maken tussen twee voorschriften:

1. Een overgangsbepaling van de bestaande vergunde bedrijven.
2. Een voorschrift omtrent herlocalisatie: bestaande vergunde of vergund geachte KMO's gelegen binnen de contour van het plangebied, niet gelegen binnen de commerciële zone (artikel 4) en/of als nevenbestemming conform onderhavige voorschriften van desbetreffende zone waarin ze zich bevinden dienen zich te herlocaliseren binnen X-aantal jaar (bijvoorbeeld 5 jaar) na de inwerkingtreding van het RUP voor de uitbreiding Noordvaart.

Aantal bouwlagen

In het GRS wordt de zone langs de beide kanten van de Albert I-laan aangegeven als de preferentiële zone voor hoogbouw en tweede verblijven; dit wordt evenwel beperkt tot drie bouwlagen en één bouwlaag in het dak (GRS, RD, p. 53). Voorliggend RUP wenst hier echter naar een bebouwing

bestaande uit drie bouwlagen en twee bouwlagen in het dak te gaan. Een afwijking van het GRS kan maar dient beargumenteerd te worden binnen de mogelijkheden die de VCRO hieromtrent geeft (VCRO 2.1.2.§3). Een argumentatie volgens de codex ontbreekt binnen het RUP.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

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

- Art. 4: het lijkt wenselijk een maximale perceeloppervlakte op te leggen. Dit om te vermijden dat één grote winkel of handelszaak zich vestigt binnen de bestemmingszone.
- Art. 1: ook voor eengezinswoningen wordt best gesteld dat de functies, anders dan wonen, dienen te worden voorzien in de eerste bouwlaag.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

Besluit

Het gemeentelijk RUP Albert I-laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

Het voldoen aan de juridische vormvereisten (VCRO art. 2.2.2);

Er dient een volwaardig alternatief gegeven te worden voor de herlocatie van de bedrijven;

Er dient een uitgebreide motivering toegevoegd te worden in verband met de afwijking van het GRS conform de VCRO art. 2.1.2 voor wat betreft het toegelaten aantal bouwlagen.

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

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:
De adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block

VOOR ENSLUITEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning



Zitting deputatie dd. 15/12/2016

**AANGETEKEND
GECORO**

Marktpllein 7
8620 NIEUWPOORT



uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/38016/111.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Julie Dalle
julie.dalle@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 11

datum

19 DEC 2016

Betreft: NIEUWPOORT, gemeentelijk RUP " Albert I-laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan " :
advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte,

Het voorontwerp RUP "Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan – Victorlaan" beoogt een actualisatie van zowel de mogelijke bestemming als de inrichting te realiseren. Een aantal verouderde verkavelingen worden opgeheven en er wordt een herbestemming doorgevoerd van een zone voor ambachtelijke bedrijven naar woongebied.

Op 30/09/2015 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 29/09/2016 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 24/10/2016 tot 22/12/2016.

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

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur



**VERSLAG VERGADERING
GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING:
20 februari 2017.**

A. AANWEZIGHEDEN VERGADERING VAN 20 FEBRUARI 2017:

1. Tegenwoordig:

De heer Harry Dierinck, deskundige - voorzitter;
Mevr. Lieve Donck-Tytgat, deskundige;
De heer Patrick Verbrugge, deskundige;
De heer Etienne Dezeure, deskundige;
De heer Carl Debruyne, middenstandorganisatie;
De heer Yves De Jonckheere, middenstandorganisatie;
Mevr. An Gobert, middenstandorganisatie;
De heer Hugo Demarcke, syndicale organisatie;
De heer Dominiek Puype, syndicale organisatie;
Mevr. Christiane Viaene, seniorenorganisatie;
De heer Geert Defruyt, landbouworganisatie;

De heer Damian Rommens, secretaris Gecoro;

2. Verontschuldigd:

De heer Joseph Van Den Bogerd, vertegenwoordiger politieke fractie (CD & V);
De heer Matthias Priem, vertegenwoordiger politieke fractie (N-VA);
De heer Arnel Lemaire, vertegenwoordiger politieke fractie (SPA);

3. Afwezig (niet verontschuldigd):

Mevr. Mia Ramoudt, seniorenorganisatie;

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

4.1. Schepen van Ruimtelijke Ordening:

- de heer burgemeester Geert Vanden Broucke;

4.2. Externe vertegenwoordiger volgens agenda:

- Katrien Vervaet, WVI: urbanist voor het Gemeentelijk RUP Noord De Noordvaart - 2^{de} uitbreiding;
- Natasja Rotsaert, GEOMEX: urbanist voor het Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan;

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro), bijeengeroepen bij schrijven van 8 februari 2017 vergadert in de raadzaal van het stadhuis, Marktplein 7, Nieuwpoort, datum zoals hoger vermeld, aanvangend om 19.00 uur.

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

B. AGENDA:

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering dd. 18 februari 2016:

1.1. Inhoud:

Het verslag van de vergadering van 18 februari 2016 werd overgemaakt aan de Gecoroleden, politieke fracties en het college van burgemeester en schepenen op 22 februari 2016.

Op het verslag van de vergadering werden geen amendementen ingediend.

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

"DE NOTULEN VAN DE VERGADERING

Art. 15:

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

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

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

1.2. Advies Gecoro:

Het verslag van de Gecoro vergadering van 18 februari 2016 wordt unaniem aanvaard, dit omdat in toepassing van art. 15 van het huishoudelijk reglement binnen de 14 dagen na de dag van het opsturen van het verslag geen opmerkingen op het verslag op het secretariaat van de GECORO werden ontvangen.

2. BESPREKING ONDERWERPEN:

2.1. Op vraag van het college van burgemeester en schepenen advies te verlenen over het ontwerp Gemeentelijk RUP Noord de Noordvaart - 2^{de} uitbreiding:

2.1.1. Onderwerp:

Volgens het gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 6/12/1976) is het plangebied grotendeels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Een kleiner gedeelte langsheen de Ramskapellestraat is volgens het gewestplan gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Het plangebied sluit ten oosten aan het BPA Noord de Noordvaart. Wegens herinrichting van de interne wegen van het BPA Noord de Noordvaart, aanleg fietspad Ramskapellestraat en doorgang naar het nieuw plangebied wordt het BPA Noord de Noordvaart (MB 4 juli 2003) volledig mee opgenomen in het Gemeentelijk RUP.

Het Gemeentelijk RUP Noord De Noordvaart - 2^{de} uitbreiding wordt opgemaakt in functie van een actualisering van zowel bestemming als inrichting van het plangebied.

Dit planinitiatief zal een herlokalisatie van bestaande bedrijven tot gevolg hebben, zijnde de bedrijven langsheen de Albert I Laan en de bedrijven van de KMO-zone handelskaai. Het Gemeentelijk RUP Noord De Noordvaart - 2^{de} uitbreiding voorziet ook een zone van 1,5 ha voor herlocatie van de gemeentelijke werkplaatsen.

De deputatie (9/12/2010) gaat akkoord met de toekomstige 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 Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan is in fase van advisering GECORO naar aanleiding van het einde openbaar onderzoek.

De bestemmingswijziging KMO-zone ter hoogte van de handelskaai is in opmaak (de WVI is als urbanist aangesteld).

2.1.2. Vraagstelling:

- Dominiek Puype: wegen staan anders aangeduid op inrichtingsplan als op het GRUP?

Katrien Vervaet: op het GRUP-niveau is het een indicatieve aanduiding. Wanneer een definitie inrichtingsplan wordt opgemaakt zullen de wegen vastliggen.

- Geert Defruyt: op het inrichtingsplan is een bufferbekken voorzien. Is dit voor opvang water?

Katrien Vervaet: het bufferbekken is dienstig voor de afwatering van de wegen/bebouwing van de percelen. De exacte locatie van het bufferbekken moet nog worden bepaald, dit in functie van het inrichtingsplan. Het bufferbekken voorziet een overloop. De bouwaanvragen dienen wel te voldoen aan de hemelwaterverordening.

- Lieve Donck-Tytgat: het materiaalgebruik is erg beperkend.

Katrien Vervaet: er wordt voorgesteld om gebruik te maken van gevels in grijs- en zwarte tinten om redenen dat deze een rustgevend uitzicht hebben.

- Lieve Donck-Tytgat: afzonderlijke woningen zijn niet toegelaten.

Katrien Vervaet: Nee, de bedrijfswoningen moeten geïntegreerd worden in het bedrijf.

- Damian Rommens, wd GSA: de bufferzone, wie legt deze aan?

Katrien Vervaet: de terreinontwikkelaar, zijnde de WVI.

Burgemeester Geert Vanden Broucke: voor een mooi concept van de bufferzone is het aangewezen dat de terreinontwikkelaar de bufferzone als één geheel inricht.

- Lieve Donck-Tytgat: de parkeerplaatsen op eigen terrein zouden visueel moeten geïntegreerd worden. Naar de kant van de open ruimten zou dit tot een minimum moeten worden beperkt.

- Burgemeester Geert Vanden Broucke: voor de stad wordt een groot terrein (1,5 Ha) voorzien. Momenteel hebben we op vele locaties materiaal- en materieelopslag. De bedoeling is om alles te centraliseren. Voorliggend GRUP is waarschijnlijk de laatste mogelijkheid tot uitbreiden van het bedrijventerrein.

- Dominiek Puype: Er wordt voorzien in 0,9 Ha voor herlocalisatie bedrijven. Is dit voldoende om alle zonevreemde bedrijven te herlocaliseren?

Katrien Vervaet: de berekening is hiervoor gemaakt in het GRS Nieuwpoort.

- Geert Defruyt: eventueel hogere gebouwen zou kunnen leiden tot een betere benutting van de percelen.

- Harry Dierinck: zonnepanelen op een plat dak kunnen op een eenvoudige manier worden onttrokken uit het straatbeeld, dit door de dakrand van het plat dak iets te verhogen.

- Dominiek Puype: art. 1.8. voorziet een indicatieve aanduiding van een fietspad. Op het ontvangen plan is dit niet zo duidelijk zichtbaar.

Katrien Vervaet: het fietspad is aangeduid op de rooilijn van de Ramskapellestraat.

Damian Rommens, wd. GSA: Het BPA Noord de Noordvaart - Uitbreiding is mee opgenomen in het voorliggend op te maken GRUP. Het BPA voorziet enkele wijzigingen, zoals aanleg fietspad langsheen de Ramskapellestraat, bijkomend voorzien van wegen (zoals weg naar 2^{de} uitbreiding, de bufferzone achter het BPA wordt verplaatst naar een bufferzone achter het GRUP. Het BPA zal dan bij goedkeuring van het GRUP vervallen.

Mevr. Katrien Vervaet van de WVI (urbanist) verlaat de zaal.

2.2. Advies te verlenen over de adviezen en bezwaren van het openbaar onderzoek inzake het ontwerp Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan:

2.2.1. Onderwerp:

De Gecoro heeft in vergadering van 15 september 2015 unaniem gunstig advies verleend over het voorontwerp Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan met 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), palend aan de 'commerciële zone' met wisselbestemming 'residentiële woonzone', mee op te nemen in de 'commerciële zone' met wisselbestemming 'residentiële woonzone'.
- De gemeenteraad dd. 29 september 2016 heeft het Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan voorlopig vastgesteld.
- Een openbaar onderzoek werd gehouden van 24 oktober 2016 tot en met 22 december 2016.

Er werden 2 adviezen en 3 bezwaarschriften ontvangen:

Volgende adviezen werden ontvangen:

- advies deputatie West-Vlaanderen dd. 15/12/2016 ref. EDM/16/0995-15/15/5034;
- advies Ruimte Vlaanderen dd. 19/12/16 ref. 2.14/38016/111.1;

Volgende bezwaarschriften werden ingediend:

- mr. en mevr. Soenen-Vander Stichele dd. 19/12/16;
- mr. en mevr. Soenen-Vander Stichele dd. 20/12/16;
- nv Group AP Project Development / nv L'Atelier Contemporain dd. 20/12/16;

2.2.2. Vraagstelling:

- Dominiek Puype: herlocalisatie van de bedrijven is 5 jaar na goedkeuring van het GRUP Noord de Noordvaart - 2^{de} uitbreiding.

Natasja Rotsaert: de Provincie wil dit vastgelegd hebben in het GRUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan. Aan de GECORO wordt gevraagd hieromtrent advies te geven aan de gemeenteraad.

- Dominiek Puype: voor de commerciële zone wordt gevraagd een maximale perceeloppervlakte op te leggen?

Damian Rommens, wd GSA: in de commerciële zone is het raadsbesluit houdende maximale oppervlakte van 300 m² voor winkels NIET van toepassing.

Natasja Rotsaert: Het is de bedoeling dat de commerciële zone niet kan ingepalmd worden door één grote winkel.

- Dominiek Puype: het voet/fietspad Jozef Cardijnlaan is dit openbaar domein? Patrick Verbrugge: is dit fietspad nuttig?

Burgemeester Geert Vanden Broucke: ja. Het is een meerwaarde voor de omgeving dat een doorsteek van de Jozef Cardijnlaan naar de Albert I Laan voorzien is. Het pad behoort tot het openbaar domein.

- Lieve Donck-Tytgat: de Jozef Cardijnlaan wordt gebruikt als ontsluiting, terwijl naastgelegen de Jozef Cardijnlaan een woonzone (eengezinswoningen) voorzien is.

- Harry Dierinck: inzake de oppervlakte van de appartementen van 45 m². Hoe groot is de oppervlakte van de sociale woonappartementen die Woonmaatschappij IJzer & Zee bouwt.

Patrick Verbrugge: Er bestaat een maximale en minimale woonoppervlakte i.f.v. de gezinsgrootte (slaapkamers/personen). Voor een 1 slaapkamerappartement (2 personen) is een minimum oppervlakte voorzien van 52 m² tot maximum 62 m².

Carl Debruyne: Deze oppervlakten zijn voor sociale appartementen. De bedoeling is om terug (jonge) gezinnen naar Nieuwpoort te halen. Dus is het een vereiste om leefbare appartementen te voorzien. Op de bouwplannen worden de mensen misleid door het intekenen van een slaapkamer of kast maar niet op de schaal van het plan.

- Lieve Donck-Tytgat: inzake de inrichtingsvoorstellen projectzone en het opnemen van een bestaand gebouw in een ontwerpproject, is dan de 1^{ste} aanvraag richtinggevend?

Wat met de architecturale vrijheid?

Natasja Rotsaert: via een inrichtingsvoorstel kan aangetoond worden dan er geen 'niet bebouwbare' percelen overblijven. Het is wel zo dat het later te ontwikkelen perceel moet aansluiten aan het project, doch met een eigen toetsing aan de goede ruimtelijke ordening qua architectuur.

- Hugo Demarcke: Het voorstel van de ondergrondse afvaleilandjes is beter dan het plaatsen van afvalcontainers.
- Harry Dierinck: wel moet en aandacht besteed worden aan de laad- en loszone van de afvaleilandjes.
- Burgemeester Geert Vanden Broucke: De stad Nieuwpoort isoleert de ondergrondse glasfracties dit om de geluidsoverlast te beperken.
- Patrick Verbrugge: de bouwhoogte van de bouwlagen is technisch nodig.
- Harry Dierinck: voor de technieken (vb. ventilatie) is dit zeker nuttig.
- Hugo Demarcke: in een appartementsgebouw is het aangewezen dat iedere bouwlaag goed geïsoleerd wordt, zeker op gebied van geluidsisolatie.

**Mevr. Natasja Rotsaert van GEOMEX verlaat de zaal.
De heer burgemeester Geert Vanden Broucke verlaat de zaal.**

2.4. Allerlei:

2.4.1. Omgevingsvergunning:

Vanaf 23 februari 2017 start de omgevingsvergunning (= stedenbouwkundige vergunning + milieuvergunning in één dossier).

De stad Nieuwpoort heeft een uitstel van de omgevingsvergunning bekomen tot 1 juni 2017.

Wel dienen de professionelen (architecten / landmeters) hun bouwaanvraag / verkavelingsaanvraag vanaf 23 februari 2017 'digitaal' in te dienen (www.omgevingsloket.be).

Bij het indienen van een omgevingsvergunning moet men wel kijken indien er VLAREM voorwaarden gelden (vb. bronbemaling).

Tevens veranderen enkele VLAREM klasse 1 naar klasse 2A. Deze klasse 2A worden vergund door de stad Nieuwpoort i.p.v. door de provincie. Bedrijven klasse 1 dienen voor alle werken hun omgevingsvergunning over te maken aan de provincie (ook voorbeeld bouwen/herbouwen/uitbreiden bedrijfswoning).

- Dominiek Puype: wordt er over de toepassing van de omgevingsvergunning een uitleg gegeven door vb. vergadering Gecoro, bevolking?

3. BERAADSLAGING EN STEMMING ADVIES:

3.1. Gemeentelijk RUP Noord de Noordvaart - 2^{de} uitbreiding:

3.1.1. Beraadslaging door GECORO-leden:

- Geert Defruyt: het plangebied heeft ten noordoosten een rare hoek.
- Damian Rommens: de bufferzone wordt voorzien evenwijdig met het kadastraal perceel (339^B) waardoor deze rare hoek wordt gecreëerd.
- Harry Dierinck: de breedte van de oostelijke bufferzone dient minimum 12 m te zijn. Op het bestemmingsplan is dezelfde breedte ingetekend als de noordelijke bufferzone.
- Geert Defruyt: art. 2.3. bebouwingspercentage min 50% van de perceeloppervlakte dient ingenomen door bedrijfsgebouwen, andere constructies en terreinaanleg i.f.v. effectieve bedrijvigheid, waarbij min. 25% van het perceel dient bebouwd met bedrijfsgebouwen. Is dit efficiënt ruimtegebruik? Er worden landbouwgronden omgevormd tot ambachtelijke zone en waarschijnlijk de laatste uitbreiding.
- Harry Dierinck: maximale dakrandhoogte bedraagt 10 m?
- Lieve Donck-Tytgat: voorstel om de parkeerplaatsen op eigen perceel zo weinig mogelijk te voorzien langs de zijde van het open landschap.
- Harry Dierinck: er wordt een bufferzone van 12 m voorzien waarbij 2 rijen bomen worden geplaatst waardoor de visuele impact toch eerder beperkt zal worden

3.1.2. Advies GECORO:

**De GECORO geeft unaniem gunstig advies.
De Gecoro heeft volgende suggestie:**

Bij artikel 1: Zone voor lokale bedrijvigheid punt 2.5. Toegelaten gabariet voor de hoofdgebouwen volgende punt bij te voegen:
- van de maximale dakrandhoogte van 10 meter kan worden afgeweken mits een verantwoordingsnota inzake bedrijfsstructuur bij de omgevingsaanvraag wordt gevoegd.

3.2. Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan:

3.2.1. Beraadslaging door GECORO-leden:

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

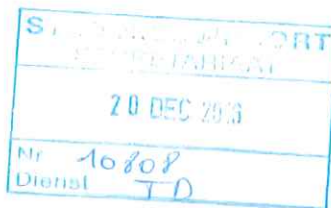
3.2.2. Advies GECORO:

Het advies van de deputatie West-Vlaanderen dd. 15 december 2016 ref. EDM/16/0995-15/5034 en het advies van Ruimte Vlaanderen dd. 19 december 2016 ref. 2.14/38016/111.1 maken integraal deel uit van het advies van de GECORO.

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Markt 7
8620 Nieuwpoort



Sint-Andries,
15/12/2016

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Albert I-laan - Jozef
Cardijnlaan - Victorlaan

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/16/0995-15/15/5034
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 46
Fax 050 40 33 76

Bijlagen: -

e-mail:
els.demeestere@west-vlaanderen.be
Auteur: Lisa Stroobandt

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Albert I-laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan. Dit RUP werd op 29/09/2016 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwpoort. Het openbaar onderzoek loopt van 24/10/2016 tot 22/12/2016.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Albert I-laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan', opgemaakt door Geomex bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het plan wenst zowel de mogelijke bestemmingen als inrichting te actualiseren. Met dit RUP worden een aantal verouderde verkavelingen opgeheven.

Tevens wordt een herbestemming doorgevoerd van een zone voor ambachtelijke bedrijven naar woongebied.

Conform artikel 2.2.14.54 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14.55 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.51 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Er ontbreekt een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding of een planbatenheffing (VCRO 2.2.2.).

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.

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.

Bestaande bedrijvigheid

Het GRS (RD, p. 53-54) stelt omtrent ambachtelijke bedrijvigheid dat men deze wenst te bundelen aan de huidige KMO-zone Noordvaart die goed gelegen is qua bereikbaarheid en ontsluitingsmogelijkheden. Er is naast een lokale vraag ook een behoefte aan herlocalisatiemogelijkheden voor de bedrijven gelegen in de zuidelijke gordel van Nieuwpoort-stad, deze langs de Albert I-laan en op termijn ook de bedrijven gelegen aan de haven. Binnen de gewenste nederzittingsstructuur wordt de herbesteding van ambachtelijke zone naar woongebied op deze locatie ook aangegeven. De zone dient op termijn een woonbestemming te krijgen. Het is voor de stad niet wenselijk om deze vrij dynamische activiteitzone ter hoogte van deze laagdynamische wijk te behouden, laat staan verder te ontwikkelen. Op termijn is een herbesteding naar woongebied met maximum drie bouwlagen en een bouwlaag onder het dak wenselijk. Hinderlijke activiteiten dienen een herlocalisatie te krijgen, activiteiten die eigen zijn aan een woonbestemming, zoals detailhandel of restaurant-traiteurzaken kunnen bestendig worden. Deze zone kan een rol blijven spelen om behoeftes aan diensten en kleinhandel op te nemen.

Het is positief dat de voorschriften aangeven dat bestaande vergunde functies die afwijken van de gestelde verordenende bepalingen hun gebouwen enkel kunnen verbouwen, en dus niet meer uitbreiden. Ook wordt er opgenomen dat bestaande KMO's binnen het plangebied moeten herlocaliseren binnen de 10 jaar. In het goedkeuringsbesluit van de deputatie van het GRS (09/12/2010) wijst de deputatie op het feit dat er een gelijktijdig planinitiatief nodig is van de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein 'de Noordvaart' en de herbesteding van ambachtelijke bedrijven die een herlocalisatie behoeven. De deputatie kan akkoord gaan met het feit dat er geen gelijktijdig planinitiatief genomen wordt. Wel dient de gemeente voldoende garanties te geven aan de bedrijven dat zij de tijd hebben om te kunnen herlocaliseren naar 'de Noordvaart'. Het is wenselijk dat dit beter verankerd wordt in het RUP.

Een oplossing kan zijn om een koppeling te maken tussen twee voorschriften:

1. Een overgangsbepaling van de bestaande vergunde bedrijven.
2. Een voorschrift omtrent herlocalisatie: bestaande vergunde of vergund geachte KMO's gelegen binnen de contour van het plangebied, niet gelegen binnen de commerciële zone (artikel 4) en/of als nevenbestemming conform onderhavige voorschriften van desbetreffende zone waarin ze zich bevinden dienen zich te herlocaliseren binnen X-aantal jaar (bijvoorbeeld 5 jaar) na de inwerkingtreding van het RUP voor de uitbreiding Noordvaart.

Aantal bouwlagen

In het GRS wordt de zone langs de beide kanten van de Albert I-laan aangegeven als de preferentiële zone voor hoogbouw en tweede verblijven; dit wordt evenwel beperkt tot drie bouwlagen en één bouwlaag in het dak (GRS, RD, p. 53). Voorliggend RUP wenst hier echter naar een bebouwing

bestaande uit drie bouwlagen en twee bouwlagen in het dak te gaan. Een afwijking van het GRS kan maar dient beargumenteerd te worden binnen de mogelijkheden die de VCRO hieromtrent geeft (VCRO 2.1.2.§3). Een argumentatie volgens de codex ontbreekt binnen het RUP.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

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

- Art. 4: het lijkt wenselijk een maximale perceeloppervlakte op te leggen. Dit om te vermijden dat één grote winkel of handelszaak zich vestigt binnen de bestemmingszone.
- Art. 1: ook voor eengezinswoningen wordt best gesteld dat de functies, anders dan wonen, dienen te worden voorzien in de eerste bouwlaag.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

Besluit

Het gemeentelijk RUP Albert I-laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

Het voldoen aan de juridische vormvereisten (VCRO art. 2.2.2);

Er dient een volwaardig alternatief gegeven te worden voor de herlocatie van de bedrijven;

Er dient een uitgebreide motivering toegevoegd te worden in verband met de afwijking van het GRS conform de VCRO art. 2.1.2 voor wat betreft het toegelaten aantal bouwlagen.

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

Hoogachtend,

Voor de provinciegriffier:
De adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

Namens de deputatie:

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block

VOOR EENSCHIEDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery,
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning



Zitting deputatie dd. 15/12/2016

**AANGETEKEND
GECORO**

Marktplaatsplein 7
8620 NIEUWPOORT



uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/38016/111.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Julie Dalle
julie.dalle@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer

050 24 82 11

datum

19 DEC 2016

Betreft: NIEUWPOORT, gemeentelijk RUP " Albert I-laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan " :
advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte,

Het voorontwerp RUP "Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan – Victorlaan" beoogt een actualisatie van zowel de mogelijke bestemming als de inrichting te realiseren. Een aantal verouderde verkavelingen worden opgeheven en er wordt een herbestemming doorgevoerd van een zone voor ambachtelijke bedrijven naar woongebied.

Op 30/09/2015 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 29/09/2016 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 24/10/2016 tot 22/12/2016.

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

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

Ruimte Vlaanderen West-Vlaanderen, Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1.2 bus 91, 8200 Brugge
www.ruimtevlaanderen.be



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

- Er ontbreekt een (grafisch) register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding of planbatenheffing (VCRO 2.2.2.).

Voorstel:

Dit ontbrekende gegeven zal worden nagekeken en worden aangeleverd bij de volgende digitale aanlevering.

- Er dient een volwaardig alternatief te worden gegeven voor de herlocatie van de te herlocaliseren bedrijven binnen het plangebied.

In het RUP is opgenomen dat bestaande KMO's dienen te herlocaliseren binnen de 10 jaar na goedkeuring van het RUP.

Bij goedkeuring van het GRS (09/12/2010) wijst de deputatie op het feit dat er een planinitiatief nodig is van de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein 'de Noordvaart' en de herbestemming van ambachtelijke bedrijven die een herlocalisatie behoeven.

De deputatie kan akkoord gaan met het feit dat er geen gelijktijdig planinitiatief genomen wordt. Wel dient de gemeente voldoende garanties te geven aan de bedrijven dat zij de tijd hebben om te kunnen herlocaliseren naar 'de Noordvaart'. Het is wenselijk dit beter te verankeren in het RUP.

De provincie stelt voor de voorschriften in dit kader te bekijken.

De voorschriften zullen in dit opzicht worden herbekeken.

Daarnaast wordt opgemerkt dat dit artikel in principe moet slaat op de bedrijven die komen te liggen binnen de projectzone langsheen de Albert I-laan. De KMO zone conform het gewestplan situeert zich namelijk ter hoogte van de projectzone conform onderhavig RUP.



Artikel 0.4. zou in dat opzicht best aangepast en verplaatst worden onder de bestemmingsvoorschriften van artikel 1: projectzone.

Tenslotte luidt enkel nog de vraag welke termijn wordt opgelegd. 5, 8, ... jaar na goedkeuring van het RUP voor de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein 'de Noordvaart'. Daarbij rekening houdend dat dit RUP nog dient te worden opgemaakt en dit ook een bepaalde termijn zal doorlopen.

Hierbij wordt door de GECORO-leden voorgesteld om een termijn van 7 jaar na de definitieve goedkeuring van het RUP Noord de Noordvaart - 2^{de} uitbreiding te voorzien. Na goedkeuring van het GRUP dienen nog de wegen aangelegd, de percelen toegewezen, de omgevingsvergunningen aangevraagd en gebouwd. Dat een termijn van 7 jaar een haalbare kaart is voor het herlocaliseren van de bedrijven.

Voorstel van aanpassing voorschriften:

- het artikel 0.4. Bestaande KMO's binnen plangebied volledig te schrappen.
- Volgende artikel bij te voegen bij 1.1. bestemming van artikel 1 projectzone:

1.1.2. Bestaande KMO's binnen de projectzone

Bestaande vergunde of vergund geachte KMO's gelegen binnen de projectzone dienen zich te herlocaliseren binnen 7 jaar na definitieve goedkeuring van het Gemeentelijk RUP Noord de Noordvaart - 2^{de} uitbreiding.

- Er dient een uitgebreide motivering toegevoegd te worden in verband met de afwijking van het GRS conform de VCRO art. 2.1.2 voor wat betreft het toegelaten aantal bouwlagen.

Het GRS voorziet in 3 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak. Het RUP voorziet in 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak.

Het VCRO vermeld het volgende:

Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van:

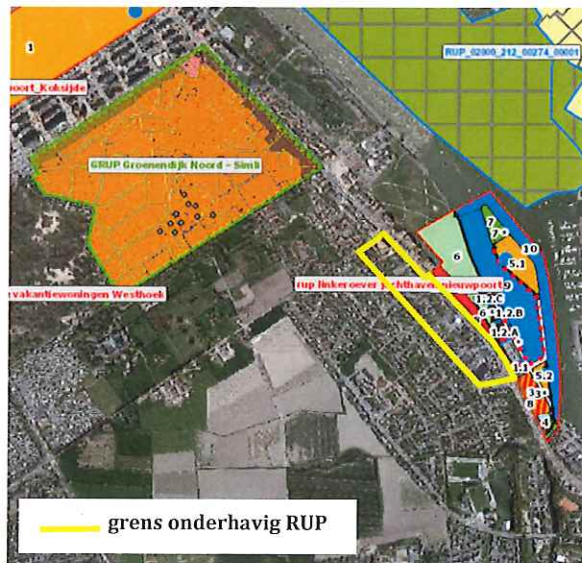
- onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of
- omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

Bijkomende motivering wordt opgenomen op basis van 'onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten'.

In de toelichtingsnota van het RUP stond reeds volgende motivering:

"Binnen onderhavig RUP worden in de projectzone 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak (duplex) toegelaten. Dit lijkt in strijd te zijn met het GRS, echter kunnen er in de 2de daklaag geen autonome wooneenheden gerealiseerd worden. Echter wordt er ter hoogte van het RUP Groenendijk Noord – Simli (Dep. 25/09/2014) langsheen de Albert I-laan

eveneens maximum 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak toegelaten (duplexsysteem). Ter hoogte van het PRUP Linkeroever Jachthaven Nieuwpoort (VI.R. 29/08/2005) wordt langsheen de Albert I-laan eveneens maximum 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak



(duplexsysteem) toegelaten.

Met deze reden wordt ook ter hoogte van onderhavig RUP, langsheen de Albert I-laan, maximum 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak (duplexsysteem) toegelaten."

Bijkomend kunnen we nog motiveren dat er langsheen de Albert I laan frequent appartementsgebouwen met 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak vergund zijn, en dat er wordt voorzien in een wijziging van het GRS van Nieuwpoort (WVI), gezien gestreefd wordt naar een ruimtelijk samenhangend geheel langsheen de Albert I laan.

Voorstel van aanvulling:

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

Echter:

- 1) zijn er ter hoogte van het RUP Groenendijk Noord – Simli (Dep. 25/09/2014), iets verder langsheen de Albert I-laan, eveneens maximum 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak toegelaten (duplexsysteem).
- 2) zijn er hoogte van het PRUP Linkeroever Jachthaven Nieuwpoort (VI.R. 29/08/2005), aan de overzijde van de Albert I laan, eveneens maximum 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak (duplexsysteem) toegelaten.
- 3) zijn er langsheen de Albert I laan frequent appartementsgebouwen met 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak vergund;
- 4) wordt voorzien in een herziening van het GRS, gezien gestreefd wordt naar een ruimtelijk samenhangend geheel langsheen de Albert I laan waarbij hoogbouw langsheen de Albert I-laan in hoofdzaak beperkt wordt tot 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak onder de vorm van een duplexsysteem (voor nieuwe bebouwing).

- Art. 4 (commerciële zone): het lijkt wenselijk een maximale perceeloppervlakte op te leggen. Dit om te vermijden dat één grote winkel of handelszaak zich vestigt binnen de bestemmingszone.

Binnen deze zone zijn op vandaag 3 handelszaken gevestigd met variabele oppervlakte:

- 1) De Aldi met een oppervlakte van ca. 3.408m²;
- 2) De Toyota garage met een oppervlakte van ca. 4.037m²;
- 3) De Colruyt met een oppervlakte van ca. 8.691m²;

Goed voor een gezamenlijke oppervlakte van 16.136m².

Gezien de ruime oppervlakte van de Colruyt wordt voorgesteld de oppervlakte per handelszaak te beperken tot 50% van de zone.

De totale oppervlakte van commerciële zone bedraagt ca. 18.760m² inclusief wegenis (Jozef-Cardijnlaan). 50% komt dus neer op minimum 2 handelszaken binnen deze zone en een maximale oppervlakte van 9.380m² per handelszaak.

Op deze manier wordt de Colruyt niet gehypothekeerd en is er voldoende ruimte voor parkeren.

Voorstel van aanvulling 'commerciële zone':

De oppervlakte per handelszaak wordt beperkt tot maximaal 50% van de volledige commerciële zone.

- Art. 1 (projectzone): ook voor eengezinswoningen wordt best gesteld dat de functies, anders dan wonen, dienen te worden voorzien in de eerste bouwlaag.

Binnen deze zone dienen bij meergezinswoningen alle functies, anders dan wonen, te worden voorzien in de eerste bouwlaag (gelijkvloers).

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

Echter maakt het bij een eengezinswoning niet uit of een nevenfunctie op het gelijkvloers, dan wel op de verdieping wordt ingericht. Zowel niet op vlak van leefkwaliteit van andere bewoners als op vlak van uitstraling van het gebouw.

Voorstel op te nemen in de voorschriften ter verduidelijking:

Binnen deze zone dienen bij meergezinswoningen alle functies, anders dan wonen, te worden voorzien in de eerste bouwlaag (gelijkvloers).

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

Echter maakt het bij een eengezinswoning niet uit of een nevenfunctie op het gelijkvloers, dan wel op de verdieping wordt ingericht. Zowel niet op vlak van leefkwaliteit van andere bewoners als op vlak van uitstraling van het gebouw.

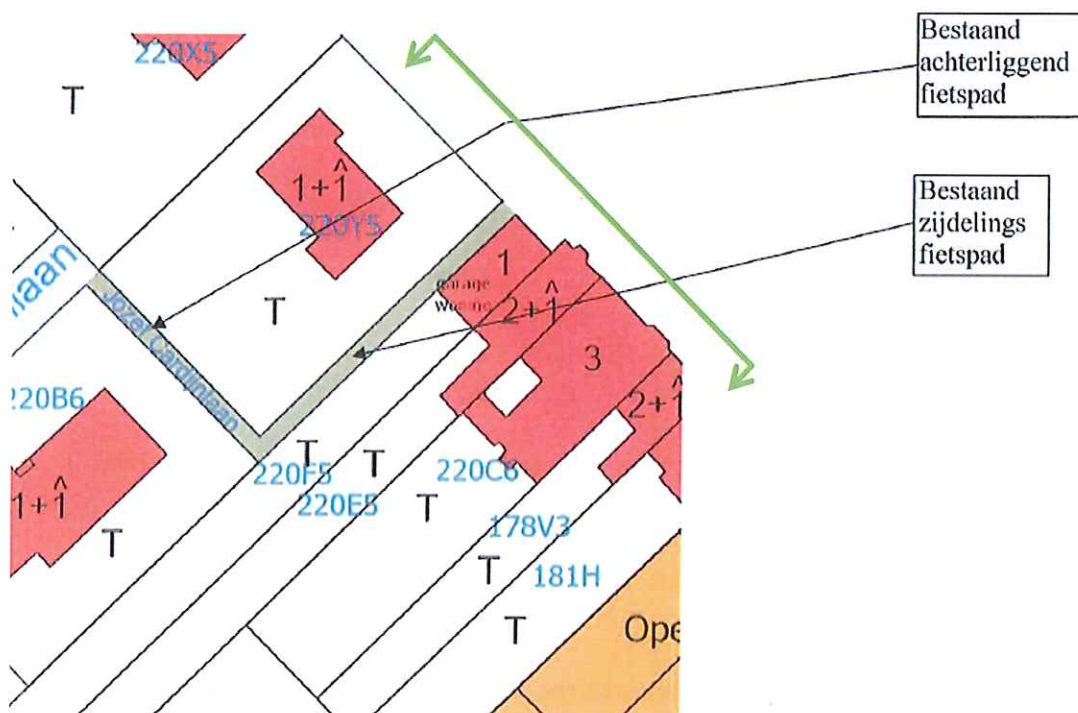
3.2.2.2. Advies GECORO over het advies Ruimte Vlaanderen:

- Geen opmerkingen.

3.2.2.3. Advies GECORO over bezwaar mr. en mevr. Soenen Vander Stichele dd. 19/12/16 en 20/12/16:

- Mr. en Mevr. Soenen - Vander Stichele zijn eigenaar van de gronden met kadasternr. 222Y5, 220F5, 220E5 en 220C6 aan de Albert I laan.

Heden ten dage ligt er een fietspad tussen deze gronden. Die zorgt voor een verbinding tussen de Jozef Cardijnlaan en de Albert I laan.



De bezwaarschrijvers vinden het vanzelfsprekend dat deze verbinding blijft, maar zouden graag volgende mogelijkheden in het RUP verwerkt zien: namelijk dat dit fietspad mogelijk verplaatst kan worden, naargelang de projecten die in ontwikkeling gaan komen. Bijvoorbeeld naar de andere zijde van het kadastraal perceel 220Y5. Dit zodoende op de percelen die zij in eigendom hebben één project gerealiseerd kan worden, of zodoende deze kunnen worden toegevoegd aan een ander project. Het RUP houdt geen beperkingen in om dit fietspad al dan niet te verplaatsen. Eventueel kan wel toelichtend opgenomen worden dat bestaande fietspaden kunnen worden

verplaatst maar dat er wel een doorsteek dient te worden behouden van de Jozef Cardijnlaan naar de Albert I-laan.

Voorstel van aanvulling in de voorschriften 0.2. ter verduidelijking:

0.2. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen.

Werken en constructies in functie van openbaar nut (...) kunnen in alle zones toegelaten (...).

Bestaande fiets- en/of wandelpaden kunnen worden verplaatst in het kader van nieuwe ontwikkelingen. Echter dient er wel een doorsteek met identieke breedte als de bestaande doorsteek te worden behouden van de Jozef Cardijnlaan naar de Albert I-laan binnen een acceptabele afstand van huidige doorste(e)k(en) (max. 100 meter).

- Daarnaast zouden zij graag in het RUP verwerkt zien dat de garage-toegang tot deze percelen (in hoofdzaak dan perceel 220Y5), niet kan verhinderd worden door een aanliggend perceel. Daarmee bedoelen ze de toegang tot de garages die waarschijnlijk vanaf de Jozef Cardijnlaan gaan worden verplicht. Nu loopt de zijweg van de Jozef Cardijnlaan tot aan perceel 220X5 (aanliggend perceel ten noorden). Door een kleine afwijking zou het mogelijk zijn om eventuele garages van perceel 220Y5 te bereiken. Bij bouwaanvragen dient te worden aangetoond hoe het mobiliteitsaspect wordt opgelost. Toelichtend wordt meegegeven dat toeritten kunnen voorzien worden via de Jozef Cardijnlaan i.p.v. de Albert I laan.

Daarnaast heeft het perceel waarop dit bezwaarschrift van toepassing is, rechtstreekse ontsluiting op de Albert I laan. Er zal dus steeds toegang tot eventuele garages mogelijk zijn via de Albert I laan.

Eventueel kan het toelichtend gedeelte wel verduidelijkt worden.

Voorstel van verduidelijking in toelichtende kolom van de voorschriften 1.2.9.:

1.2.9. Mobiliteitsaspect

Toeritten dienen steeds zo ver mogelijk van het kruispunt Jozef Cardijnlaan – Albert I-laan of Jozef Cardijnlaan – Victorlaan te worden ingericht.

Toeritten kunnen voorzien worden via de Jozef Cardijnlaan i.p.v. de Albert I-laan.

Percelen die op vandaag via de Albert I-laan ontsloten worden en in de toekomst niet ontsloten kunnen worden via de Jozef Cardijnlaan wegens ruimtelijke of eigendomssituaties, kunnen uiteraard steeds toegang behouden via de Albert I-laan.

3.2.2.3. Advies GECORO over bezwaar nv Group AP Project Development & nv l' Atelier Contemporain dd. 20/12/16:

- Bezwaar m.b.t. de opgelegde minimum oppervlaktes voor appartementen in de projectzone.

1. Omstreden bepaling : Artikel 1 Projectzone, 1.2.2 woonkwaliteit (p50)

" Minimale netto vloeroppervlakte van 60 m² per woongegelegenheid
Minimale gemiddelde vloeroppervlakte van 70 m² per woongegelegenheid. "

Deze bepaling, zoals ze thans voortligt in het openbaar onderzoek, wijkt af van de eerdere ontwerpkesten :

Eerdere bepaling : Artikel 1 Projectzone, 1.2.2 woonkwaliteit (p50)

" Minimale netto vloeroppervlakte van 45 m² per woongegelegenheid
Minimale gemiddelde vloeroppervlakte van 55 m² per woongegelegenheid. "

Over deze eerdere bepaling had de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening zich reeds gebogen in haar zitting van 15 september 2015, zoals blijkt uit de bijlagen van het ontwerp-RUP. Uit datzelfde verslag blijkt dat de GECORO geen enkel bezwaar of opmerking had met deze eerder voorziene oppervlaktes. Ook het plenair overleg van 30 september 2015 formuleerde geen enkel bezwaar of opmerking hieromtrent.

Bespreking :

Wij begrijpen uit de mondelinge toelichting die ons inmiddels werd verstrekt, dat uw College, voorafgaand aan de Gemeenteraad van 29 september ll., geoordeeld heeft strengere minimumoppervlaktes te voorzien dan deze zoals voorzien in de ontwerpkesten die ze in 2015 aan de Gecoro en aan het plenair overleg had voorgelegd.

Deze verstronking zou ingegeven zijn door het aanvoelen van het College dat er reeds voldoende kleinere appartementen aanwezig zijn in Nieuwpoort en dat grotere minimumoppervlaktes door het College opportuun werden geacht

Wij hebben hier een fundamenteel bezwaar tegen. De nieuwe oppervlaktes zijn een belangrijke belemmering voor de homogeniteit van het project die we ontwikkelen. Immers zijn de voorziene oppervlaktes van minimum 60 m² netto, dermate ruim, dat dit automatisch resulteert in 2-slk appartementen. Indien er 1-slk appartementen ontwikkeld zouden worden met een minimumoppervlakte van 60 m², zou dit leiden tot veel te dure en niet-marktconforme producten.

De facto onverkooptbaar : waarom zou een particulier consument een nieuwbouw 1-slk kopen, als hij voor dezelfde prijs een 2-slk appartement kan kopen, of voor een veel lagere prijs, een bestaand 1-slk kan kopen. Het is dus in de praktijk uitgesloten dat projectontwikkelaars met die oppervlaktes 1-slk zullen ontwikkelen, het financieel risico is veel te groot !

In het bijzonder, maken we u attent op het groeiend aantal singles in onze samenleving, die geen grote bankkredieten kunnen aflossen en aldus vaak wegens ontoereikend budget geen toegang hebben tot de grotere nieuwbouwappartementen.

Voorbeeld :	app. 2 slk - bruto 72 m ² - netto 60 m ²	prijs 250.000	btw 52.500	totaal 302.500
	app. 1 slk - bruto 55 m ² - netto 45 m ²	prijs 165.000	btw 34.650	totaal 199.650

De voorgestelde minimumoppervlakte zal ons inziens schaarste in de kleinere wooneenheden in de hand werken, wat zal leiden tot stijgende prijzen, die het diezelfde singles nog moeilijker maken om een eigendom te verwerven.

Wat ons betreft was het alleszins niet onze bedoeling op uitsluitend kleinere 1-slk appartementen te ontwikkelen; wij mikken op een mix van kleinere, gemiddelde en grotere appartementen om ons project homogeen samen te stellen.

De nu voorgestelde normen zijn o.i. een te sterke beknotting van de ontwerpruimte voor architecten en ontwikkelaars en zullen te veel tot eenheidsworst leiden.

Een aantal (kleinere) projecten zal hierdoor een bijkomende hinder ondervinden, indien bvb. hun vloeroppervlakte niet groot genoeg is om, naast lift, gang en trapzaal ook nog 2 appartementen van netto 60 m² te ontwikkelen, kunnen ze uitkomen op een project dat bestaat uit enkel veel te grote en ook veel te dure appartementen. Door de afwijking mogelijk te maken, kunnen ze binnen hun projectontwikkeling diversifiëren om tot een homogeen productaanbod te komen.

Door het gemiddeld van 70 m² netto te bewaren, zal de aanwezigheid van de voorgestelde afwijking enkel gunstig zijn voor een verstandige diversificatie van de binnen het plangebied te ontwikkelen appartementen.

Suggestie :

Teneinde de beleidskeuzes door uw College tegemoet te komen, maar toch terug te vallen op de eerdere reeds door de Gecoro aanvaarde oppervlaktes, stellen wij voor dat de bepalingen van art. 1.2.2 in het verordenend deel worden aangevuld met volgende tekst : (p50)

- “ Van de minimale netto oppervlakte van 60 m², kan worden afgeweken, voor zover dat :**
- **De afwijking zich voordoet in maximum twintig procent van het totaal aantal woongelegenheden van de bouwaanvraag;**
 - **De netto afwijkende oppervlakte minstens 45 m² bedraagt;**
 - **De gemiddelde netto oppervlakte minstens 70 m² blijft bedragen. ”**

Deze afwijking laat toe om een grotere homogeniteit van de projectsamenstelling te bereiken, aangezien :

- Er op deze wijze **REALISTISCHE** 1-slk appartementen kunnen ontworpen worden;
- Er door het invoegen van kleinere appartementen automatisch grotere appartementen bijkomen teneinde het gemiddelde van minstens 70m² te bereiken.

Het gemeentebestuur acht een minimale netto vloeroppervlakte van 60m² noodzakelijk. Dit omwille van volgende redenen:

- er zijn reeds voldoende kleinere appartementen aanwezig in Nieuwpoort;
- een minimale oppervlakte van 60m² zorgt voor voldoende leefbaarheid en –kwaliteit;
- alleenstaanden hebben eveneens voldoende leefruimte nodig. De extra ruimte dat de bezwaarschrijver toekend aan het automatisch resulteren in een tweede slaapkamer, kan eveneens gebruikt worden voor het inrichten van een hobbyruimte/berging/logeerkamer voor (klein)kinderen... . Daarnaast moeten ook toekomstperspectieven open blijven voor alleenstaanden met oog op nieuwe relaties.
- op vandaag zijn er veel aanvragen om kleinere appartementen samen te voegen met oog op betere leefbaarheid en kwaliteit. In dat opzicht wordt binnen Nieuwpoort een nieuw algemeen beleid gevoerd om voor nieuwe appartementen een minimale netto vloeroppervlakte van 60m² op te leggen.

Voorstel:

De GECORO wenst niet af te wijken van de bepaling van art. 1.2.2. Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit. Voorgesteld wordt om het artikel 1.2.2. integraal te behouden.

- Bezwaar m.b.t. bouwlijn en inrichtingsstudies in de projectzone

2. Omstreden bepaling :

Artikel 1 Projectzone, 1.2.1 Algemeen (p49)
Artikel 1 Projectzone, 1.2.3 Inplanting (p50)

“ 1.2.1 Bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient een inrichtingsstudie gevoegd te worden. (...) ”

“ 1.2.3 (...) Afstand tot rooilijn gemeenteweg Albert I laan = minimale bouwlijn. ”

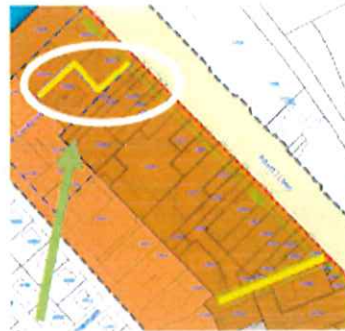
Bespreking :

Bij de voorbereiding van ons project, hebben we een inrichtingsstudie opgemaakt voor de percelen die ons aanbelangen en daarbij zijn we op een aantal problemen gestoten.

Teneinde te kunnen aantonen dat de inplanting van de diverse meergezinswoningen van ons project conform de voorschriften is en tevens rekening houdt met de aanpalende zones/percelen waarvan we geen eigenaar zijn, hebben we een inplantingsstudie uitgevoerd.

Als plangebied voor deze studie betrekken we de zone vanaf de gemeenteweg Albert I laan tot aan het stuk van de Jozef Cardijnlaan **dat zich in de projectzone bevindt** (dus niet het deel Jozef Cardijnlaan gelegen in artikel 2 residentiële woonzone), deels bestaande uit een voor voertuigen toegankelijk wegdeel en deels uit een fiets- en voetgangersdoorsteek gericht naar de Albert I laan.

We dienden echter vast te stellen dat, allicht onbedoeld, de bouwlijn er niet is gespecificeerd. Deze vaststelling kan bij uitbreiding ook gedaan worden naar de Victorlaan toe, waar de bouwlijn evenmin is gespecificeerd. Het spreekt voor zich dat deze leemte best wordt opgevuld.



2.1 Suggestie :

Wij stellen voor om de tekst in het verordenend deel van art 1.2.3 (bij het onderdeel meergezinswoningen) : (p50)

** Afstand tot de rooilijn gemeenteweg 'Albert I laan' = minimale bouwlijn (zie bestemmingsplan) zowel voor bovengrondse als ondergrondse bebouwing. "*

te wijzigen als volgt :

" Afstand tot de rooilijn gemeenteweg 'Albert I laan', 'Jozef Cardijnlaan', Victorlaan' = minimaal 5 meter uit de as van het openbaar domein zowel voor bovengrondse als ondergrondse bebouwing. "

Met deze tekst bereiken we in de praktijk voor het deel gemeenteweg Albert I laan', hetzelfde resultaat als in voorliggende teksten was voorzien, maar wordt in de Victorlaan en in het wegdeeltje Jozef Cardijnlaan de aanwezige teksteemte ingevuld, terwijl anderzijds het in het RUP vastgelegde principe van de voorziene minimale afstand tussen gebouwen van 10 meter wordt gerespecteerd.

De bouwlijn ten aanzien van de gemeenteweg Albert I-laan is wel gespecificeerd op het bestemmingsplan met de aanduiding van een bouwlijn. Dit op 3 meter vanaf de rand van het openbaar domein.

Ten aanzien van de gemeentewegen Jozef Cardijnlaan en Victorlaan werd inderdaad geen bouwlijn ingetekend.

Doch vermelden de voorschriften een te respecteren afstand tot de rooilijn van de Jozef Cardijnlaan van 5 meter voor ééngezinwoningen.

Wat wel een leemte vormt, is een te respecteren afstand ten aanzien van de Victorlaan voor zowel ééngezins- als meergezinswoningen en een te respecteren afstand ten aanzien van de Jozef Cardijnlaan voor meergezinswoningen.

De afstand beperken tot 5 meter uit de as van de weg, zoals voorgesteld, lijkt te weinig bij zo'n grootschalige gebouwen/projecten. Op deze manier zouden de bouwwerken ter hoogte van de Victorlaan tot op de rand van het openbaar domein mogen gebouwd worden, en ter hoogte van de Jozef Cardijnlaan tot op 1,50 meter van de rand van het openbaar domein.

Voor eengezinswoningen langsheen de Jozef Cardijnlaan werd een te respecteren afstand van min. 5 meter opgelegd. Het is evident dat meergezinswoningen eveneens die minimale afstand van 5 meter dienen te respecteren.

De gebouwen langsheen de Victorlaan liggen heden op ca. 5 van de rooilijn. Het lijkt dus evident hier eveneens een afstand tot de rooilijn op te leggen van min. 5 meter, zoals bij de Jozef Cardijnlaan.

[Voorstel tot wijziging/aanvulling voorschriften 1.2.3.:](#)

"1.2.3. Inplanting

Ééngezinwoning:

Afstand tot de rooilijn gewestweg = minimale bouwlijn (zie bestemmingsplan).

Afstand tot de rooilijn gemeenteweg 'Albert I-laan' = minimale bouwlijn (zie bestemmingsplan).

Afstand tot de rooilijn gemeenteweg 'Jozef Cardijnlaan' = min. 5,00 meter.

Afstand tot de rooilijn gemeenteweg 'Victorlaan' = min. 5,00 meter.

Afstand tot de bestemmingszonegrens = min. 5,00 meter

Meergezinswoning:

Afstand tot de rooilijn gewestweg = minimale bouwlijn (zie bestemmingsplan) zowel voor bovengrondse als ondergrondse bebouwing.

Afstand tot de rooilijn gemeenteweg 'Albert I-laan' = minimale bouwlijn (zie bestemmingsplan) zowel voor bovengrondse als ondergrondse bebouwing.

Afstand tot de rooilijn gemeenteweg 'Jozef Cardijnlaan' = min. 5,00 meter voor bovengrondse bebouwing, min. 1,00 meter voor ondergrondse bebouwing.

Afstand tot de rooilijn gemeenteweg 'Victorlaan' = min. 5,00 meter voor bovengrondse bebouwing, min. 1,00 meter voor ondergrondse bebouwing.

Afstand tot de bestemmingszonegrens = min. 8,00 meter voor bovengrondse bebouwing, min. 1,00 meter voor ondergrondse bebouwing.

Afstand tussen onderscheiden alleenstaande gebouwen = bovengronds min. 10,00 meter, ondergronds min. 0,00 meter."

- Bezwaar m.b.t. bestaande fiets- en voetgangersdoorsteek Jozef Cardijnlaan

In hetzelfde wegdeeltje Jozef Cardijnlaan, is de bestaande fiets-en-voetgangersdoorsteek in zijn huidige inplanting met 2 rechte hoeken van 90° rond het perceel 220Y5 zeer ongelukkig voor de eventuele toekomstige ontwikkelingen. (zie bovenstaande situatieplan)

Ook al in het kader van bovenstaande suggestie heeft het geheel een nadelige invloed op perceel 220F5 gelet op zijn geringe breedte.

Het lijkt ons opportuun hierin een aanbeveling aan het gemeentebestuur te formuleren om op een passende en geëigende plaats in het RUP een bepaling op te nemen, die als volgt zou kunnen luiden : (p50?)

" Met betrekking tot de bestaande fiets-en-voetgangersdoorsteek van het wegdeel van de Jozef Cardijnlaan dat gelegen is binnen art. 1 projectzone, kan er voorzien worden dat deze wordt verplaatst en rechtgetrokken om zich te bevinden in het verlengde van het voor voertuigen toegankelijk wegdeel van de Jozef Cardijnlaan tussen de percelen 219R3 en 220B6, om een betere projectinrichting te bekomen voor de percelen 220B6-220Y5-220F5-220E5 e.v.

In voorkomend geval zal in bijlage van de inrichtingsstudie die bij de bouwaanvraag wordt gevoegd aangetoond moeten worden dat er hieromtrent tussen de betrokken eigenaars een akkoord bestaat over de vooropgestelde grondruil en heraanleg openbaar domein, alsmede een door een beëdigd landmeter opgemaakt plan met aanduiding welke perceelsdelen van welke private eigenaars zouden worden overgedragen aan het openbaar domein en omgekeerd.

De afstand tot de rooilijn gemeenteweg is in voorkomend geval vast te stellen vanaf de alsdan nieuw ontworpen delen van het openbaar domein."

Zoals reeds eerder vermeld houdt het RUP geen beperkingen in om dit fietspad al dan niet te verplaatsen, en kan eventueel wel toelichtend opgenomen worden dat bestaande fietspaden kunnen worden verplaatst maar dat er wel een doorsteek dient te worden behouden van de Jozef Cardijnlaan naar de Albert I-laan.

Voorstel van aanvulling in de voorschriften ter verduidelijking 0.2.:

0.2. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen.

Werken en constructies in functie van openbaar nut (...) kunnen in alle zones toegelaten (...).

Bestaande fiets- en/of wandelpaden kunnen worden verplaatst in het kader van nieuwe ontwikkelingen. Echter dient er wel een doorsteek met identieke breedte als bestaande doorsteek te worden behouden van de Jozef Cardijnlaan naar de Albert I-laan binnen een acceptabele afstand van huidige doorste(e)k(en) (max. 100 meter).

- Bezwaar m.b.t. inrichtingsvoorschriften projectzone

3. Omstreden bepaling :

Artikel 1 Projectzone, 1.2.1 Algemeen (p48+49)
Artikel 1 Projectzone, 1.2.3 Inplanting (p50)

"1.2.1 Het samenvoegen en/of splitsen van percelen is toegelaten. Echter dienen volgende situaties voorkomen te worden (...) geïsoleerde percelen, niet ontwikkelbare percelen, niet ontwikkelde of ontwikkelbare eilandjes.

"1.2.1 Bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient een inrichtingsstudie gevoegd te worden. (...)"

"1.2.3 (...) Afstand tot onderscheiden alleenstaande gebouwen = bovengronds min. 10,00 meter, ondergronds 0,00 meter."

Bespreking :

Nog steeds vanuit de concrete voorbereiding van ons project, waarbij we een inrichtingsstudie hebben opgemaakt voor de percelen die ons aanbelangen, merken we heel duidelijk de behoefte bepaalde bepalingen uitgediept en verduidelijkt te zien, teneinde de rechtszekerheid van alle partijen te verhogen.

Een eerste punt is, dat nergens bepaald werd hoe de inrichtingsstudie dient afgebakend.

- Tot aan de perceelsgrenzen van de bouwaanvraag ?
- Met één of meerdere aanpalende percelen ?
- Tot aan het dichtstbijzijnde openbaar domein of zonebestemmingsgrens ?
- Voor het volledig gebied van de projectzone ?

Naar onze mening ligt de waarheid ergens in het midden. Het is o.i. duidelijk dat, in het kader van de hogervermelde bepalingen en de vooropgestelde bouwvoorschriften een inrichtingsstudie verder moet reiken dan de perceelsgrenzen, en moet kunnen aantonen hoe de percelen die niet opgenomen zijn in de bouwaanvraag, in het systeem van geschakelde gebouwen met een vloeroppervlakte van max. 1250 m² kunnen passen.

Ook om aan te tonen dat er geen niet ontwikkelbare percelen of eilandjes worden gecreëerd, kan dit o.i. niet alleen gaan over de eigen percelen maar ook over de onmiddellijke omgeving – en dat is niet noodzakelijk beperkt tot de strikt aanpalende percelen.

Anderzijds lijkt het zinloos met de inrichtingsstudie over een te ruim gebied te moeten gaan.

Een tweede punt is, dat de bijgevoegde principiestekeningen over het samenvoegen en/of splitsen van percelen, niet noodzakelijk voldoende zijn om vermijdbare interpretatiediscussies te weren..

Een derde punt is dat het niet duidelijk is of er met de alleenstaande gebouwen de bestaande of nieuw ontworpen gebouwen bedoeld wordt. Het lijkt in het kader van dit RUP en deze "projectzone" evident dat de bepaling toepasbaar moet zijn op de nieuwe ontwikkelingen, eerder dan op de bestaande gebouwen.

Suggestie :

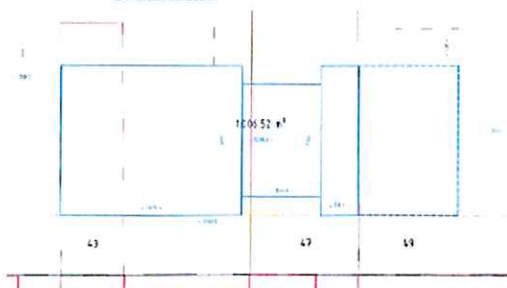
We stellen voor om in het toelichtend deel bij de bepaling rond de inrichtingsstudie volgende tekst toe te voegen : (p49)

" De inrichtingsstudie wordt uitgevoerd, zowel op de percelen die het voorwerp uitmaken van de bouwaanvraag, als op de onmiddellijke omgeving van het projectgebied. De studie dient aan te tonen hoe de onmiddellijke omgeving van de percelen die het voorwerp uitmaken van een bouwaanvraag, geïntegreerd wordt in een ruimer omgevingsplan, en hoe ze kunnen ontwikkeld worden binnen de mogelijkheden van gemoduleerde bebouwing zoals opgenomen in artikel 1.2.4 (72-24-1250) "

We stellen daarenboven voor om in het toelichtend deel bij de bepaling rond afstand tussen onderscheiden alleenstaande gebouwen volgende tekst toe te voegen : (p51)

" Met onderscheiden alleenstaande gebouwen wordt bedoeld de nieuw ontworpen gebouwen zoals blijkt uit de bouwaanvraag en uit de bijgevoegde inrichtingsstudie. "

Voorbeelden :



Voorbeeld van een inrichtingsstudie waarbij er aangebouwd wordt tegen de bestaande wijnhandel, Albert I laan 49. Dit perceel kan naderhand perfect ontwikkeld worden en geïntegreerd in een geschakeld gebouw "72-24-1250" ; beide projecten bouwen tot op de perceelsgrens.

De aspecten die hier worden aangehaald met betrekking tot de inrichtingsstudie en de afstand tussen alleenstaande gebouwen zijn niet misplaatst. Er wordt dan ook voorgesteld aan de suggesties te voldoen.

Voorstel volgende aanvullingen mee te nemen in de voorschriften 1.2.1. & 1.2.4.:

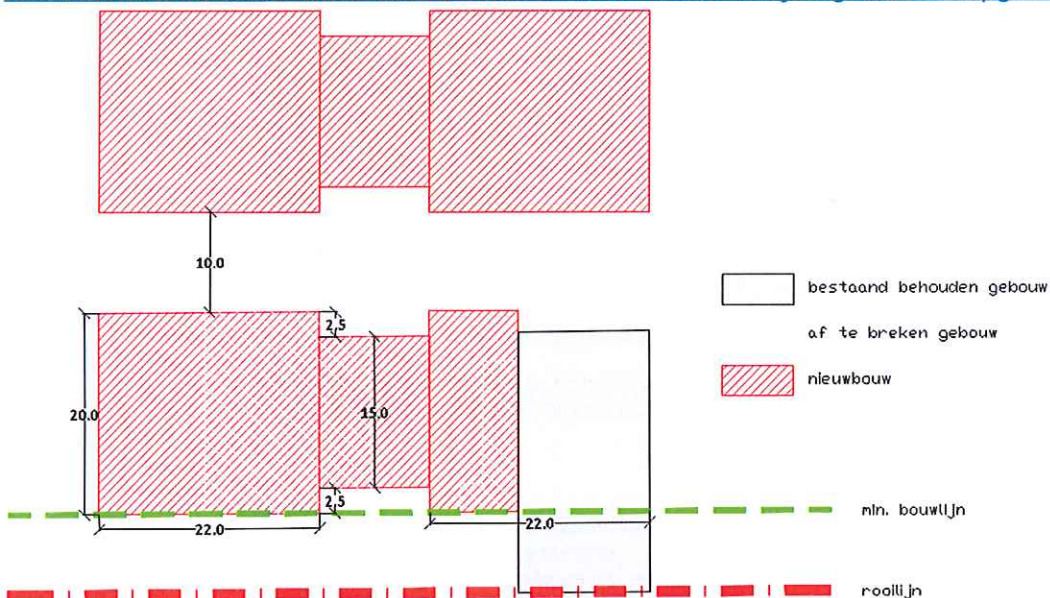
1) Toelichtend vermelden bij de algemene voorschriften 1.2.1. met betrekking tot het feit dat bij elke stedenbouwkundige aanvraag een inrichtingsstudie dient te worden gevoegd: "De inrichtingsstudie wordt uitgevoerd, zowel op de percelen die het voorwerp uitmaken van de bouwaanvraag, als op de onmiddellijke omgeving van het projectgebied. De studie dient aan te tonen hoe de onmiddellijke omgeving van de percelen die het voorwerp uitmaken van een bouwaanvraag, geïntegreerd wordt in een ruimer omgevingsplan, en hoe ze kunnen ontwikkeld worden binnen de mogelijkheden van gemoduleerde bebouwing zoals opgenomen in artikel 1.2.4"

2) De voorschriften, 1.2.3. Inplanting – meergezinswoningen als volgt aanvullen:

"Afstand tussen onderscheiden alleenstaande nieuw ontworpen gebouwen = bovengronds min. 10,00 meter, ondergronds min. 0,00 meter."

Waarbij toelichtend wordt vermeld: "met onderscheiden alleenstaande nieuwe ontworpen gebouwen wordt bedoeld de nieuw ontworpen gebouwen zoals blijkt uit de bouwaanvraag en uit de bijgevoegde inrichtingsstudie"

Toelichtend kan ook onderstaande illustratie ter verduidelijking worden opgenomen:



- Overige bezwaren, opmerkingen, verbetering, suggesties

4. Omstreden bepaling :

*Artikel 0 Algemene bepalingen, 0.4 Bestaande KMO's (p39)
 Artikel 1 Projectzone, 1.1.1 Hoofdbestemming (p47)*

- * 0.4 Bestaande KMO's (...)
- niet gelegen binnen de commerciële zone (...)
- en/of als nevenbestemming van desbetreffende zone waarin ze zich bevinden (...)
- dienen zich te herlokaliseren (...)"

- * 1.1.1 Kantoor, detailhandel en horeca zijn toegelaten (...)"

Bespreking :

Deze 2 bepalingen komen o.i. (allicht onbedoeld) in conflict met elkaar. Wat met bestaande KMO's die (bvb. in de projectzone) als hoofdbestemming actief zijn in kantoor, detailhandel en horeca ? Zijn ze toegelaten maar moeten ze zich toch herlokaliseren ?

Suggestie : (p39, verordenend deel)

Het woord "nevenbestemming" in art 0.4 te wijzigen in "hoofd- en/of nevenbestemming"

Deze opmerking is terecht en werd reeds behandeld bij het advies van de Provincie. Hetzelfde voorstel wordt hierbij gegeven.

Voorstel van aanpassing voorschriften:

- het artikel 0.4. Bestaande KMO's binnen plangebied volledig te schrappen.
- Volgende artikel bij te voegen bij 1.1. bestemming van artikel 1 projectzone:

1.1.2. Bestaande KMO's binnen de projectzone

Bestaande vergunde of vergund geachte KMO's gelegen binnen de projectzone dienen zich te herlokaliseren binnen 7 jaar na definitieve goedkeuring van het Gemeentelijk RUP Noord de Noordvaart - 2^{de} uitbreiding.

5. Omstreden bepaling :

Artikel 0 Algemene bepalingen, 0.8 Zonnepanelen (p40)

" Zonnepanelen en/of zonneboilers zijn enkel toegelaten op een plat dak of afgeknot hellend dak, zolang deze aan het oog onttrokken worden"

" (toelichtend) Zonnepanelen mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straat. "

Bespreking :

We denken dat deze bepaling en haar toelichting, en allicht onbedoeld, eerder hinderlijk zouden kunnen zijn voor het gebruik van zonnepanelen, en dat kan toch niet de bedoeling zijn. Immers, wat niet zichtbaar is vanaf de straat, terwijl je voor of achter een gebouw staat, kan perfect zichtbaar zijn vanop een grotere afstand, vb. honderd of honderden meters verder...

Ook stelt zich de vraag hoe de bepaling "niet zichtbaar vanaf de straat" goed en objectief beoordeeld kan worden op basis van bouwaanvraagplannen ?

Daarenboven stellen we vast dat deze bepaling niet inspeelt op de tendens die volop aan de gang is waarbij nieuwe bouwmaterialen ontwikkeld worden met geïntegreerde fotovoltaïsche cellen, vb. nu reeds bestaande soorten fotovoltaïsche dakpannen. Allicht is het opportuun om nu te anticiperen op deze markt- en technologische evolutie die o.i. in de volgende jaren volop zal losbarsten.



Suggestie :

Wij stellen voor om in het verordenend deel de bepaling als volgt te wijzigen : (p40)

" Zonnepanelen en/of zonneboilers zijn enkel toegelaten indien ze dermate geïntegreerd zijn in de architectuur of via de gebruikte materialen, dat ze niet of nauwelijks zichtbaar zijn in het straatbeeld "

En het toelichtend deel als volgt te wijzigen :

" Zonnepanelen en/of zonneboilers worden bij absolute voorkeur geplaatst op een plat dak of een afgeknot hellend dak, zodat ze aan het oog onttrokken worden. Bij gebruik in hellende daken moet dit gebeuren in aangepaste en kleinschalige bouwmaterialen met daarin verwerkt de fotovoltaïsche cellen, die aansluiten bij dezelfde bouwmaterialen zonder de fotovoltaïsche cellen. "

Deze opmerking is terecht.

Voorstel om de algemene voorschriften art. 0.8 als volgt aan te passen:

"Zonnepanelen en/of zonneboilers zijn enkel toegelaten **indien ze dermate geïntegreerd zijn in de architectuur of via de gebruikte materialen, dat ze niet of nauwelijks zichtbaar zijn in het straatbeeld.**

Waarbij toelichtend kan worden vermeld: **"Zonnepanelen en/of –boilers worden bij voorkeur geplaatst op een plat dak of een afgeknot hellend dak, zodat ze aan het oog onttrokken worden. Bij gebruik bij hellende daken moet dit gebeuren in aangepaste en kleinschalige bouwmaterialen met daarin verwerkt de fotovoltaïsche cellen, die aansluiten bij dezelfde bouwmaterialen zonder de fotovoltaïsche cellen.**

6. Omstreden bepaling : Artikel 0 Algemene bepalingen, 0.9 Fietsstalcomfort (p41)

" De fietsenstallingen moet gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein en zich bevinden nabij de toegang van gebouwen of ondergrondse garages. "

Bespreking :

Deze bepaling leidt in ons geval, waarbij we een bouwaanvraag voor ogen hebben van een groot project met meerdere afzonderlijke meergezinswoningen, doch met één gezamenlijke ondergrondse garagecomplex mogelijk tot allicht onbedoelde en vermijdbare (interpretatie)discussies.

Suggestie :

We stellen voor om in het toelichtend deel bij deze bepaling volgende tekst toe te voegen :

" Bij grote projecten met meerdere meergezinswoningen kunnen de fietsenstallingen gespreid worden over het project om zich te bevinden nabij de toegangen van de verschillende meergezinswoningen "

(zie ook toelichtend deel p 62 : reeds bestaande definitie van grote projecten)

Om meer duidelijkheid te creëren kan de voorgestelde suggestie inderdaad toelichtend worden meegenomen bij de algemene bepalingen 0.9. fietsstalcomfort.

Voorstel om volgende tekst toelichtend mee te nemen bij de algemene bepalingen 0.9. fietsstalcomfort:

Bij grote projecten met meerdere meergezinswoningen kunnen de fietsenstallingen gespreid worden over het project om zich te bevinden nabij de toegangen van de verschillende meergezinswoningen.

7. Omstreden bepaling : Artikel 0 Algemene bepalingen, 0.15 Definities (p43)

" Bestemmingszonegrens = grens tussen verschillende bestemmingszones "

Bespreking :

Wij stellen vast dat diverse tekeningen in het toelichtend deel van het RUP, het woord zonegrens gebruiken i.p.v. het woord bestemmingszonegrens, en dat kan leiden tot verwarring en/of discussies.

Suggestie :

We stellen voor de titel van deze definitie aan te duiden als **"Bestemmingszonegrens of Zonegrens"** om zo de verwarring uit de weg te gaan.

Deze opmerking is terecht.

Voorstel om bij 0.15. Definities de titel 'Bestemmingszonegrens' aan te vullen:

"0.15. Definities

Bestemmingszonegrens /zonegrens

= grens tussen de verschillende bestemmingszones aangeduid op het bestemmingsplan."

8. Omstreden bepaling : Artikel 0 Algemene bepalingen, 0.15 Definities (p44)

** Voorgevel = gevel gericht op het openbaar domein, waar de hoofdingang van het gebouw zich bevindt. "*

Bespreking :

Bij geschakelde gebouwen doet het zich voor, dat de lange voorgevel duidelijk gericht is op het openbaar domein, terwijl er geen sprake is van één hoofdingang maar wel van verschillende ingangen, soms ook in de zijgevel, en is er een conflict mogelijk met deze bepaling.

Dit is des te meer het geval als een geschakeld gebouw gerealiseerd wordt in fasen en/of door verschillende partijen.

Suggestie :

We stellen voor de bestaande bepaling in het verordenend deel als volgt aan te vullen :

" Voor gebouwen in tweede lijn of bij geschakelde gebouwen met meerdere ingangen wordt desgevallend rekening gehouden met interne wegenis of de specifieke plaatsgesteldheid "

→ Deze opmerking is niet misplaatst.

Voorstel om bij 0.15. Definities – de definitie van 'Voorgevel' verder aan te vullen:

"Voorgevel

= gevel gericht op het openbaar domein, waar de hoofdingang van het gebouw zich bevindt. Voor gebouwen in een tweede bouwlijn of bij geschakelde gebouwen met meerdere ingangen wordt desgevallend rekening gehouden met de interne wegenis of de specifieke plaatsgesteldheid."

9. Omstreden bepaling: Artikel 1 Projectzone, 1.2.1 Algemeen (p49+50)

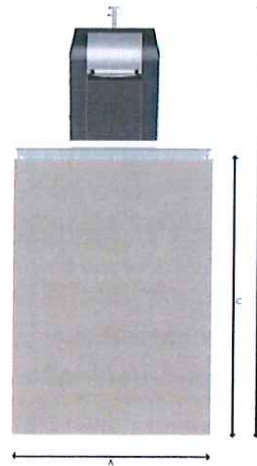
"Volgende vormen van vrijstaande constructies zijn wel toegelaten (...)"

Bespreking:

Wij verwijzen naar de afvaleilandjes die het gemeentebestuur in de voorbije jaren heeft ingericht in het openbaar domein. Deze efficiëntie-oefening is dermate succesvol en wordt goed onthaald door het publiek, dat deze werkwijze best ook wordt mogelijk gemaakt op het privaat domein.

Sommige projecten zijn voldoende groot om dergelijke werkwijze te volgen en er eveneens succesvolle resultaten mee te boeken, en zullen ongetwijfeld een meerwaarde zijn voor het project. Ook voor de gebruikers en de omgeving zijn er belangrijke voordelen: Er wordt geen afval meer gestockeerd op het openbaar domein in afwachting van de ophaling, de ophalingen kunnen met een lagere frequentie worden georganiseerd, wat minder hinder veroorzaakt en voordeliger is voor de gebruikers

Dit kan dan in vervanging van de gebruikelijke huisvuilokalen komen, met een veel efficiënter plaatsgebruik. Als we het voorbeeld nemen van afvalcontainers van 400 liter (afmeting 80/75/100) hebben we een afvallokaal van ongeveer $3 \times 5 = 15 \text{ m}^2$ nodig om 4.800 liter afval te stockeren, (320 liter per m^2) terwijl één ondergrondse container van 5.000 liter een plaats inneemt van $2 \times 2 = 4 \text{ m}^2$. (1250 liter per m^2)



n.v. Group /
RPR Brussel

← afvalcontainer 400 l

ondergrondse container 5000 l →

code	profiel	afmetingen
AFVAL400	400 liter Geschikt voor 400 liter afval (5 containers)	A: 800 x 100 mm B: totale hoogte: 1000 mm C: Maximaal ondergrondse diepte: 200 mm
AFVAL500	5000 liter Geschikt voor 5000 liter afval (5 containers)	A: 200 x 200 mm B: totale hoogte: 2000 mm C: Maximaal ondergrondse diepte: 200 mm

Maatschappelijke Zetel: Edmond Machtenslaan 102/7, B-1080 Brussel

Pagina 9 van 12

Suggestie:

- 1) Wij stellen voor om op pagina 50, in het toelichtend deel in de opsomming van toegelaten vrijstaande constructies, ook **ondergrondse private afvaleilandjes en bijhorende laad- en loszone** expliciet te voorzien.
- 2) Wij stellen daarenboven voor om in het toelichtend deel van art. 0.2 "milieutechnische ingrepen" volgende tekst in te lassen: (p39)

"Ook afvaleilandjes op privaat domein, ten behoeve van private afvalophaling van appartementen en handelszaken, voor rekening van een VME van een appartementsgebouw of voor een groep gebouwen kunnen in alle zones toegelaten worden mits ze passend worden ingekleed en/of omheind, vb. met groenaanleg, en met aandacht voor de bijhorende laad- en loszone"

Het lijkt niet opportuun afvaleilandjes en bijhorende laad- en loszones ten behoeve van appartementsgebouwen of handelszaken te gaan toelaten in alle zones

In kader van meergezinswoningen binnen de projectzone is dit wel op zijn plaats.

De suggesties worden deels gevolgd.

Voorstel om art. 1.2.1. aan te vullen:

- 1) De toelichtende opsomming van toegelaten vrijstaande constructies, bij artikel 1.2.1., in de toelichtende kolom van de voorschriften, aanvullen met **"ondergrondse private afvaleilandjes en bijhorende laad- en loszone"**;
- 2) Verordnend in de projectzone - artikel 1.2.1. algemeen, het volgende op te nemen: **"ook afvaleilandjes op privaat domein, ten behoeve van private afvalophaling van appartementen, voor rekening van een vereniging van mede-eigenaars van"**

een appartementsgebouw of voor een groep gebouwen kunnen toegelaten worden mits ze passend worden ingekleed en/of omheind, vb. met groenaanleg, en met aandacht voor de bijhorende laad- en loszone en voldoende toegankelijk voor aangepast materieel.

3) Wij stellen tenslotte ook voor om de titel van art. 0.9 te wijzigen naar **"Fietsstalcomfort en Huisvuilophaling"**

4) en er in het verordenend deel volgende alinea toe te voegen : (p41)

" Projecten, gebouwen of groepen van gebouwen, kunnen vrijgesteld worden van toepassing van de Gemeentelijke Verordening op huisvuilokalen voor zover en in de mate dat ze de huisvuilophaling voorzien via ondergrondse afvalolandjes, welke aangepast zijn aan de selectieve ophaling van huisvuil, PMD, papier en karton, wit en gekleurd glas. "

5) Met in het toelichtend deel volgende aanvulling :

In de bijlage van de bouwaanvraag wordt een verklarende berekeningsnota gevoegd van de vooropgestelde hoeveelheid ondergrondse afvalopslag die voorzien wordt, en hoe de selectieve ophaling georganiseerd wordt.

Per m² vrij te stellen oppervlakte gemeenschappelijk huisvuillokaal dient de aanvrager 320 liter aan ondergrondse afvalopslag te voorzien.

Fietsstalcomfort en huisvuilophaling hebben niets met elkaar gemeen. De voorgestelde aanvulling is doch niet misplaatst, maar dient eerder te gebeuren in een apart algemeen voorschrift.

Voorstel om een bijkomend voorschrift 'Huisvuilophaling' in de algemene voorschriften te voorzien:

Huisvuilophaling

"Projecten, gebouwen of groepen van gebouwen, kunnen vrijgesteld worden van toepassing van de Gemeentelijke verordening 'Ruimtes voor stockeren selectief afval' voor zover en in de mate dat ze de huisvuilophaling voorzien via ondergrondse afvalolandjes, welke aangepast zijn aan de selectieve ophaling van restafval, PMD, papier en karton, wit en gekleurd glas. De glascompartementen dienen akoestisch geïsoleerd te worden".

Waarbij toelichtend kan worden vermeld:

"In bijlage bij de bouwaanvraag dient een verklarende berekeningsnota te worden gevoegd van de vooropgestelde hoeveelheid ondergrondse afvalopslag die voorzien wordt, en hoe de selectieve ophaling georganiseerd wordt. Per m² vrij te stellen oppervlakte gemeenschappelijk huisvuillokaal dient de aanvrager 320 liter aan ondergrondse afvalopslag te voorzien."

10. Omstreden bepaling : Artikel 1 Projectzone, 1.2.4 Bouwvoorschriften Meergezinswoningen (p54)

*" Maximale kroonlijsthoogte = 10,00 meter
Maximale Nokhoogte = 16,00 meter "*

Bespreking :

Deze hoogtes zijn klassiek vanuit het gedachtegoed van bouwlagen met een maximumhoogte van 3,00 m bij de voorziene 3 bouwlagen + 2 in het dak. Echter, door de steeds maar hoger gestelde energie- en isolatie-eisen (tegen 2020 BEN ?) is een bouwlaag van 3,00m niet meer voldoende en werd in dit RUP terecht hierop geanticipeerd naar een bouwlaag van maximaal 3,50m (zie art 0.15 definities, p43).

Het is dan ook logisch dat de klassieke hoogtes van 10 en 16 meter mee worden aangepast :

Suggestie :

*" Maximale kroonlijsthoogte = 11,00 meter
Maximale Nokhoogte = 18,00 meter "*

Deze opmerking is niet onterecht.

Voorstel om bij art. 1.2.4. het volgende aan te passen:

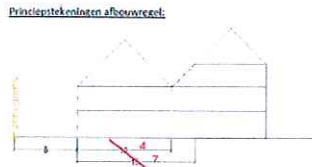
- maximale kroonlijsthoogte = 11,00 meter.
- maximale nokhoogte = 18,00 meter.

11. Omstreden bepaling : Artikel 1 Projectzone, 1.2.4 Bouwvoorschriften Meergezinswoningen (p54)

" *NOTA : tussen 12,00 meter en 15,00 meter vanaf de bestemmingszonegrens kan een overgang gecreëerd worden naar een hoger aantal bouwlagen. "*

Bespreking :

We stellen vast dat de bijhorende tekening in het toelichtend deel niet aansluit bij de bepalingen van het verordenend deel, de overgang wordt er foutief ingetekend op 20m vanaf de zonegrens ipv. op 12m.



Suggestie :

Verbeteren van de tekening in het toelichtend deel om deze bij het verordenend deel te laten aansluiten.

De opmerking is terecht.

[Voorstel principiestekening afbouwregel bij art. 1.2.4.:](#)

De principiestekening afbouwregel bij art. 1.2.4. aan te passen.

12. Omstreden bepaling : Artikel 1 Projectzone, 1.2.4 Bouwvoorschriften Meergezinswoningen (p55)

" *Uitzondering : Daar waar de minimale bouwlijn samenvalt met de rooilijn, mag de aaneengesloten bouwbreedte of diepte in hetzelfde dakvlak max. 72 meter bedragen, zonder modulatie. "*

Bespreking :

Deze uitzondering is samen te lezen met een eerdere ontwerpversie van het RUP, zoals ze bvb. in september 2015 aan uw Gecoro werd voorgelegd, waarbij er wel zones waren waar de minimale bouwlijn samenviel met de rooilijn. In het huidig ontwerpplan doet zich de beschreven situatie (minimale bouwlijn valt samen met de rooilijn) nog nergens voor.

Suggestie :

Schrappen van de uitzondering die zonder voorwerp is geworden.

De opmerking is terecht.

[Voorstel art 1.2.4.:](#)

De bepaling in art. 1.2.4.: 'Uitzondering: daar waar de minimale bouwlijn samenvalt met de rooilijn, mag de aaneengesloten bouwbreedte of diepte in hetzelfde dakvlak max. 72 meter bedragen, zonder modulatie.' te schrappen.

13. Omstreden bepaling : Artikel 1 Projectzone, 1.2.4 Bouwvoorschriften Meergezinswoningen (p56)

" *Niet overdekte terrassen mogen de bouwlijn overschrijden "*

Bespreking :

Gezien in de projectzone o.a. horeca is toegelaten, is het aangewezen voorzieningen zoals gelijkvloerse terrassen ten behoeve van deze activiteit toe te laten.

Suggestie :

Toevoegen in het toelichtend deel :

Niet-overdekte terrassen, bvb. voor horeca-doeleinden, mogen geplaatst worden in de zone tussen de rooilijn en de minimale bouwlijn, op voorwaarde dat dit wordt uitgevoerd in lichte en wegneembare constructies conform de instructies van Agentschap Wegen en Verkeer.

De opmerking is terecht. De voorgestelde aanvulling kan inderdaad worden meegenomen, maar dit dient zowel bij de bouwvoorschriften voor ééngezinswoningen als voor meergezinswoningen te worden opgenomen.

Horeca is als hoofdbestemming toegelaten, indien minstens één woongelegenheden aanwezig is.

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

Er worden dan ook enkel specifieke bouwvoorschriften opgenomen voor eengezinswoningen, meergezinswoningen en bijgebouwen.

De voorschriften betreffende horeca-doeleinden dienen dus zowel bij eengezinswoningen als bij meergezinswoningen te worden vermeld.

Enkel voor horecazaken en bij stopzetting van de horeca-activiteiten zou het niet overdekt terras moeten verwijderd worden.

Voorstel om op te nemen bij art. 1.2.4. zowel bij eengezinswoningen als bij meergezinswoningen:

Bij art. 1.2.4. toelichtend op te nemen bij de voorschriften betreffende 'niet overdekte terrassen', zowel bij ééngesinswoningen als bij meergezinswoningen dat:

"Niet overdekte terrassen en enkel bij horecazaken mogen geplaatst worden in de zone tussen de rooilijn en de minimale bouwlijn, op voorwaarde dat:

- dit wordt uitgevoerd in lichte en wegneembare constructies conform de instructies van het Agentschap Wegen en Verkeer;

- bij stopzetting van de horeca-activiteiten dient het niet overdekt terras verwijderd te worden;"

14. Omstreden bepaling:

Artikel 1 Projectzone, 1.2.9 Mobiliteitsaspect (p60)

Artikel 2 Residentiële woonzone, 2.1.2 Nevenbestemming. (p63)

"Bij voorkeur dienen toeritten te worden voorzien via de Jozef Cardijnlaan i.p.v. de Albert I laan."

Bespreking:

Om in- of uitritten van de projectzone (art 1) te KUNNEN voorzien via de Jozef Cardijnlaan, wordt dit best ook opgenomen in de bepalingen van de residentiële woonzone (art 2) Zoniet lijkt ons dat deze "voorkeur-toeritten" onuitvoerbaar zijn.

Suggestie:

Wij stellen voor om in artikel 2.1.2 nevenbestemming (p63) de tekst uit te breiden als volgt:

"**Volgende nevenbestemmingen worden toegelaten (...)**

- ...

- ***In- en uitritten van woonprojecten die zich bevinden in art. 1. Projectzone; voor deze nevenbestemming mogen perceelsdelen, waarvan de breedte beperkt wordt tot hetgeen strikt noodzakelijk is voor de in- of uitrit van een project, integraal worden aangewend zonder aanwezige hoofdbestemming.***"

Wij stellen daarenboven voor om in het toelichtend deel van artikel 2.1.2 te verwijzen naar artikel 1.2.9.

Een in- en uitrit van een woonproject kan niet gezien worden als een nevenbestemming. Dit is een noodzakelijke inrichting om toegang te verlenen tot een woonproject en behoort dus tot de hoofdbestemming. Bepalingen omtrent toeritten dienen dus te worden gespecificeerd in de inrichtingsvoorschriften.

Voorstel om artikel 2.1.2. aan te vullen:

"In- en uitritten van woonprojecten die zich binnen artikel 1 (Projectzone) bevinden, mogen binnen deze zone worden aangelegd met een breedte beperkt tot hetgeen strikt noodzakelijk is voor de in- en/of uitrit van het project".

Waarbij toelichtend kan worden verwezen naar de voorschriften omtrent ontsluitingspunten binnen de projectzone, meer bepaald artikel 1.2.9.

3.3. Voorstel GECORO inzake oppervlakte appartementen:

3.3.1. Beraadslaging door GECORO leden:

Naar aanleiding van de problematiek van de oppervlakten van de appartementen wordt door de GECORO voorgesteld om de 'gemiddelde oppervlakte van de appartementen van 70 m² op te trekken naar 80 m²'. De minimale oppervlakte van 60 m² voor een appartement te behouden.

Het vergroten van de gemiddelde oppervlakte van de appartementen met behoud van de minimale oppervlakte van een appartement vergroot ook de leefbaarheid van het appartementsgebouw. Want nu houdt men rekening dat in het dak 2 bouwlagen mag in de vorm van duplex (2^{de} daklaag geen autonome woongelegenheden) wat automatisch leidt tot grotere appartementen zodat het gemiddelde oppervlakte gemakkelijk haalbaar is.

Voorbeeld: indien 1 appartement wordt voorzien van 60 m² moet men een appartement voorzien van 100 m² voor een gemiddelde te hebben van 80 m².

3.3.2. Advies GECORO:

In de volgende op te maken Gemeentelijke RUP's de gemiddelde oppervlakte van de appartementen van 70 m² op te trekken naar 80 m², de minimale oppervlakte van een appartement op 60 m² te houden.

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

STAD NIEUWPOORT

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD IN ZITTING OP 30 MAART 2017.

Jos Decorte: Voorzitter;
Geert Vanden Broucke: Burgemeester;
Els Filliaert - Vanlandschoot, Kris Vandecasteele, Rik Lips, Bert Gunst, Greet Ardies Vyncke: Schepenen;
Karin Debruyne Vancoillie, Wim Demeester, Ann Gheeraert, Eddy Louwie, Roland Woestijn, Adina Counye, Patricia Markey-Deconinck, Matthias Priem, Sabine Slembrouck, Johan Roelens, Arnel Lemaire, Jo Rousseau: Raadsleden;
Benoit Willaert: Secretaris

Openbare Zitting

13. GEMEENTELIJK RUP ALBERT I LAAN - JOZEF CARDIJNLAAN - VICTORLAAN: DEFINITIEVE AANVAARDING.

De Raad,

Gelet op art. 42 van het gemeentedecreet;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

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

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

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

Gelet op het raadsbesluit dd. 28 november 2013 houdende goedkeuring van de opsplitsing Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder in:

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

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

Gelet op het raadsbesluit dd. 29 september 2016 houdende voorlopige aanvaarding van het voorontwerp Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan dd. september 2016;

Overwegende dat een openbaar onderzoek werd gehouden vanaf 24 oktober 2016 t.e.m. 22 december 2016;

Overwegende dat de GECORO in vergadering van 20 februari 2017 advies heeft verleend over de adviezen, opmerkingen en bezwaren van het openbaar onderzoek;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen dd. 28 februari 2017 bij de aktename van het verslag van de GECORO dd. 20 februari 2017 volgende verfijning wenst aan te brengen onder punt 9 bij de behandeling van de bezwaren in het kader van het openbaar onderzoek RUP Albert I Laan. Aangaande de toegestane afwijking t.a.v. de verordening op afvallokalen kan het college van burgemeester en schepenen akkoord gaan met het voorstel van de GECORO voor zover het om woongelegenheden gaat, handelszaken dienen steeds over een afvallokaal te beschikken;

Overwegende dat voorgesteld wordt om het Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan aan te passen aan de voorstellen van de GECORO dd. 20 februari 2017;

BESLUIT: 19 JA, 0 NEEN (), BIJ 0 ONTHOUDINGEN():

- Art.1. Het Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan, zoals voorlopig aanvaard door de gemeenteraad dd. 29 september 2016 aan te passen aan het advies van de GECORO dd. 20 februari 2017:
- Art.2. De toegestane afwijking t.a.v. de verordening op afvallokalen heeft enkel betrekking indien het gaat woongelegenheden. Handelszaken dienen steeds over een afvallokaal te beschikken.
- Art.3. Het Gemeentelijk RUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan definitief te aanvaarden.
- Art.4. Kennis van dit besluit te geven aan de urbanist en de cel stedenbouw.

De Secretaris
Benoit Willaert

De Secretaris

Benoit Willaert

Namens de Gemeenteraad:

De Voorzitter
Jos Decorte

Nieuwpoort, 30 maart 2017

Voor eensluidend afschrift:

De Voorzitter

Jos Decorte



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jos Decorte', is written over the printed name. The signature is stylized and somewhat abstract.