

Provincie West-Vlaanderen | Stad Nieuwpoort

RUP Nieuwplandplein

Verslag plenaire vergadering | 18 september 2014

Plan ID: RUP_38016_2.14_00005_00001

Verslag van het plenair overleg van 18 september 2014

Het voorontwerp van het GRUP werd op 07/08/2014 overgemaakt aan:

- Agentschap R-O Vlaanderen, Directie Coördinatie-werking;
- Afdeling R-O West-Vlaanderen, Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen
- Provinciebestuur West-Vlaanderen (Drum);
- Dienst begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen, Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid – Departement LNE;
- Agentschap voor Natuur en Bos;
- Vlaamse Milieumaatschappij;
- Agentschap Wegen en Verkeer – District en Regie 315 Oostende;
- Agentschap Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen;
- Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid – Dienst Veiligheidsrapportage;
- Vervoersmaatschappij De Lijn;
- Toerisme Vlaanderen;
- Bloso.

Het voorontwerp van het GRUP werd op 11 juni 2014 toegelicht op de GECORO.

Schriftelijk advies werd verleend door:

- Agentschap Wegen en Verkeer (d.d. 12/09/2014);
- Provinciebestuur West-Vlaanderen (d.d. 11/09/14);
- Ruimte Vlaanderen (d.d. 17/09/2014);
- Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen – Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid – Departement LNE (d.d. 08/09/2014);
- Agentschap voor Natuur en Bos (d.d. 18/09/2014);
- Onroerend Erfgoed (d.d. 15/09/2014);
- Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid – dienst veiligheidsrapportering (d.d. 26/08/2014);
- De Lijn (d.d. 02/09/2014);
- Toerisme Vlaanderen (d.d. 17/09/2014);
- Bloso (d.d. 11/09/2014);
- Gecoro (d.d. 11/05/2014).

De VMM is niet bevoegd om advies te geven in dit dossier en deelde dit meer door middel van een schrijven op 10/09/2014.

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

Op het plenair overleg waren aanwezig:

- Dhr. Henk Goddemaer, Agentschap Wegen en Verkeer;
- Lieven Dekoninck, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Dhr. Joachim D'Eigens, provinciebestuur West-Vlaanderen;
- Dhr. Damian Rommens, waarnemend stedenbouwkundig ambtenaar Stad Nieuwpoort;
- Mevr. Evi Lefevere, ruimtelijke planner Geomex bvba;
- Mevr. Natasja Rotsaert, medewerker ruimtelijke planning Geomex bvba.

Voor het plenair overleg waren verontschuldigd:

- Dhr. ir. Roland Crabbe, burgemeester Stad Nieuwpoort;
- Dhr. Jean-Louis Herrier, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Mevr. Julie Dalle, Ruimte Vlaanderen;
- Dhr. Patrick Boel, Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen – Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid – Departement LNE;
- Dhr. Stijn Van Noten, Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen;
- Mevr. Marika Strobbe, Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid – Dienst Veiligheidsrapportage;
- Mia Lammens, Toerisme Vlaanderen;
- Dhr. Francis Pepermans en mevr. Sarah Denys, Bloso.

Op het plenair overleg werden de adviezen van de aanwezige adviesinstanties eerst besproken en daarna werden de schriftelijke adviezen één voor één voorgelezen en besproken.

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

1) Agentschap Wegen en Verkeer

Het agentschap Wegen en Verkeer geeft een gunstig advies op het voorliggende RUP.

Het agentschap heeft wel enkele opmerkingen:

- De informatie over het nul-scenario is niet correct: het gewestplan kleurt de zone niet in als dagrecreatie maar wel als natuurgebied.

In de nota staat er genoteerd dat er een functiewijziging van dagrecreatie naar verblijfsrecreatie wordt voorzien. Dit duidt op de functie van het gebouw en niet op de bestemming van de zone waarin het gebouw gelegen is. Door een bestemmingswijziging door te voeren van een gedeelte van het natuurgebied naar de bestemmingscategorie 'recreatie' wordt de mogelijkheid geschept om een functiewijziging van het aanwezige gebouw van dagrecreatie naar verblijfsrecreatie mogelijk te maken.

De ontwerper zal er voor zorgen dat enige onduidelijkheid hieromtrent weggewerkt wordt in de toelichtingsnota.

- Binnen het plangebied zou het parkeerareaal verdubbelen. Echter op basis van de stedenbouwkundige voorschriften is het stallen van voertuigen op onverharde ondergrond overal mogelijk onder artikel 1. Alsook onbepaald bovengronds parkeren onder artikel 2. Het parkeerbeleid vormt een cruciale sleutel voor een duurzame mobiliteit. Een voldoende onderbouwning voor het verdubbelen van het parkeerareaal blijft dan ook nodig. Hoe past dit in de parkeerbalans, - beleid, zoals voorgesteld en sindsdien uitgevoerd in het mobiliteitsplan? Recent geactualiseerd parkeeronderzoek plaats gevonden? Huidige en geplande parkeerregime op projectgebied en onmiddellijke omgeving?

Er zijn geen recente parkeeronderzoeken uitgevoerd in de buurt van het plangebied. Op vlak van o.a. het parkeerbeleid en het parkeerplan in de gemeente heeft de gemeentelijke begeleidingscommissie beslist om het gemeentelijk mobiliteitsplan te verdiepen. De offertes van de aangeschreven studiebureaus voor het verdiepen van het mobiliteitsplan werden reeds ingediend, echter is het studiebureau nog niet gekend. Er kan dus geen reflectie gemaakt worden met een up-to-date mobiliteitsplan.

Het huidig parkeerregime ter hoogte van het plangebied en de onmiddellijke omgeving ziet er als volgt uit:

- o *Het Nieuwlandplein is:*
 - *voor 4/5^{den} exclusief voorbehouden voor gemeentelijke parkeerkaarten;*
 - *voor 1/5^{de} betalend parkeren of gemeentelijke parkeerkaart;*
- o *De Simi-wij is betalend parkeren of gemeentelijke parkeerkaart;*

- De Elisalaan t.h.v. het Nieuwlandplein is betalend parkeren.

Het huidige Nieuwlandplein telt op vandaag 104 bovengrondse parkeerplaatsen. Volgens het voorliggend ontwerp van architect VT & Partners, d.d. 29/08/2013 worden in de ondergrondse parkeergarage 139 openbare parkeerplaatsen voorzien, waarvan zes voor mindervaliden. Daarnaast worden bovengronds nog eens 23 openbare parkeerplaatsen voorzien. In totaal worden er dus 162 openbare parkeerplaatsen voorzien. Ten opzichte van de bestaande toestand komen er dus 58 openbare parkeerplaatsen bij. Dit vormt geen verdubbeling van het bestaande aantal parkeerplaatsen.

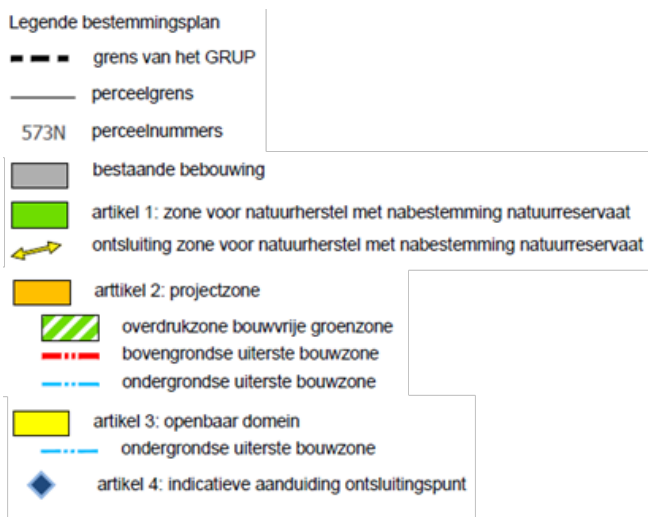
De ondergrondse parkeerplaatsen, dienstig voor het hotel, zijn privaat en kunnen bijgevolg niet in rekening gebracht worden.

De provincie benadrukt dat in de voorschriften dient opgenomen te worden dat de bovengrondse parkeerplaatsen enkel voor kort parkeren aangewend mogen worden en dat de plein-functie er primeert. Dit dient verder verordenend meegenomen te worden in het RUP.

- Over de ontsluiting van de verkeersstromen van het plangebied ontbreekt een toets op mesoniveau. Zo verwerkt de Elisalaan (N34z) enkel verkeer komende uit de richting Koksijde naar de richting Nieuwpoort. Verkeer in de andere richting is niet mogelijk. Hinderen de bijkomende verkeersstromen binnen het projectgebied ten gevolge van het uitbreiden van het parkeerareaal de verkeersveiligheid en – leefbaarheid van het Sint-Bernardusplein? Voor de uitwerking van de verkeersafwikkeling op microniveau zijn conflicten met de tram en verkeer uit de verschillende wegtakken te vermijden. Om die reden dient het ontsluiten van het perceel dan ook, zoals vandaag, via de bestaande lichtenregeling te gebeuren, recht tegenover de zijstraat Sint-Bernardusplein. Bij de inrichting van het plein worden alle verkeersbewegingen (ook voetgangers) geleid naar de driekleurige lichten.

Eenzelfde opmerking werd geformuleerd in de procedure van de M.E.R.-screening. De ontwerper dacht hier reeds over na en stelt het volgende voor:

Op het bestemmingsplan wordt een bijkomend artikel gecreëerd, namelijk 'artikel 4: indicatieve aanduiding ontsluitingspunt'.



Dit ontsluitingspunt wordt aangeduid ter hoogte van de bestaand ontsluiting van het Nieuwlandplein op de Elisalaan.

De aanwezige adviserende instanties gaan akkoord met het voorstel.

In het advies wordt nog vermeld dat het voorontwerp RUP geen verfijningen mee neemt ten gevolge van de screeningsfase en het hierbij gegeven advies.

De ontwerper wenst te benadrukken dat het voorontwerp van het RUP reeds op 10 maart werd overgemaakt aan het stadsbestuur om de plenaire vergadering te organiseren. De plenaire vergadering werd toen niet meteen georganiseerd omdat ANB eerst zekerheid wou over het verwerven van de grond, voordat het RUP in officiële procedure zou gaan.

De adviesvraag van de M.E.R.-screening werd verstuurd op 11 maart 2014. Het ontvangen advies van AWW kwam dus pas aan nadat de nodige documenten reeds overgemaakt werden aan het stadsbestuur. De ontwerper heeft in de tussenperiode wel verder gewerkt aan de toelichtingsnota en het bestemmingsplan op basis van de gemaakte opmerkingen van AWW, zoals eerder al te zien is in het kader van de opmerking betreffende de ontsluiting.

2) Agentschap voor Natuur en Bos

Het Agentschap voor Natuur en Bos is nauw betrokken geweest bij de opmaak en het bijhorende vooroverleg tot opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nieuwlandplein'. In het kader van het vooroverleg werden vanuit het Agentschap voor Natuur en Bos al diverse opmerkingen gemaakt en aanpassingen gevraagd. Deze zijn in onderling overleg in het voorliggend plan doorgevoerd. Het RUP, zoals het nu voorligt, kan vanuit het ANB dan ook gunstig geadviseerd worden.

3) Provincie West-Vlaanderen, afdeling Ruimtelijke planning

Het advies van de provincie is voorwaardelijk gunstig.

Volgende opmerkingen en voorwaarden worden geformuleerd:

- Bij de inrichting van een ondergrondse parking t.h.v. het Nieuwlandplein mag de bovenbouw niet aangewend worden voor parking.

De provincie benadrukt dat in de voorschriften dient opgenomen te worden dat de bovengrondse parkeerplaatsen enkel voor kort parkeren aangewend mogen worden en dat de plein-functie primeert. Dit dient verder verordenend meegenomen te worden in het RUP.

De ontwerper zal het RUP in die zin aanpassen.

- Op pagina 48 staat er dat bijgebouwen tot 12m² overal mogelijk zijn. Dit lijkt echter niet relevant voor het natuurgebied.

Op pagina 48 staan specifieke bepalingen met betrekking tot bijgebouwen, losstaand van het feit of er al dan niet bijgebouwen toegelaten worden binnen de verschillende bestemmingszones. Dit zorgt voor verwarring en zal door de ontwerper aangepast worden in het RUP.

- Op pagina 48 wordt de verwijzing naar de verordening omtrent hemelwater beter toelichtend opgenomen in plaats van verordenend.

De ontwerper zal het RUP in die zin dan ook aanpassen.

- Op pagina 54 is de vermelde gebiedscategorie niet in overeenstemming met de bestemming. De zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat ressorteert onder de gebiedscategorie 'reservaat en natuur'.

De ontwerper zal het RUP in die zin aanpassen.

- Op pagina 55 staat de verplichting om het statuut natuurreservaat te krijgen. Dit kan beter niet verordenend in de voorschriften opgenomen worden.

De ontwerper zal het RUP in die zin aanpassen.

- De maatvoering voor wat betreft de bakstenen wordt beter geschraapt in het RUP. Indien de productieprocessen, en bijhorende maatvoering, wijzigt in de toekomst, wordt er een onoverkomelijk probleem gecreëerd door het opnemen van dit zeer specifiek voorschrift.

De ontwerper zal het RUP in die zin aanpassen.

- Bij artikel 2: projectzone, meer bepaald puntje 2.2.4. Groen, dient er een duidelijker kader gecreëerd te worden om een beplantingsplan goed te kunnen beoordelen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos zal aan de ontwerper een lijst overmaken van typische streekeigen beplanting voor het plangebied. Dit dient dan verder mee opgenomen te worden in de stedenbouwkundige voorschriften zodat er een duidelijk kader ontstaat om vergunningsaanvragen te kunnen beoordelen.

- De ontheffing voor de opmaak van een plan-M.E.R. dient uiterlijk bij de voorlopige vaststelling deel uit te maken van het dossier.

De ontwerper wachtte de plenaire vergadering af voordat de eigenlijke ontheffingsvraag aangevraagd wordt. Dit doet de ontwerper in het kader van de wijziging van het bestemmingsplan (bijkomend artikel, namelijk artikel 4: indicatieve aanduiding ontsluitingspunt). Nu er akkoord is van de aanwezige adviserende instanties zal de ontwerper overgaan tot het indienen van de ontheffingsaanvraag.

- Er wordt akkoord gegaan met het planopzet, onder voorbehoud van een gunstig advies van het agentschap voor Natuur en Bos, gezien de ligging in natuurgebied/Ven.

Het agentschap voor natuur en bos geeft een gunstig advies op het voorliggend RUP.

4) Ruimte Vlaanderen

Ruimte Vlaanderen formuleert een voorwaardelijk gunstig advies.

- In het advies naar aanleiding van de M.E.R.-screening d.d. 10/04/2014 werd reeds meegegeven dat de ruime footprint die voorzien wordt voor het realiseren van een eco-hotel voldoende onderbouwd en gemotiveerd zou moeten worden vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit is in casu niet het geval. Het eco-hotel wordt voorzien in natuurgebied volgens het gewestplan. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening laat enkel het verbouwen van een constructie in natuurgebied toe. Waarom men ervoor kiest om met huidig planinitiatief toch wel zeer ruime uitbreidingsmogelijkheden te voorzien, blijkt niet uit de toelichtingsnota. Dit dient degelijk onderbouwd en gemotiveerd te worden.

De ontwerper zal het RUP in die zin aanpassen.

- Bij artikel 1: zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat wordt verwezen naar de gebiedscategorie wonen. Dit klopt niet en moet aangepast worden.

Zie eerder: de ontwerper zal het RUP in die zin aanpassen.

5) Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

LNE formuleert een voorwaardelijk gunstig advies:

- Indien een plan-M.ER. (of ontheffing plan-M.ER.) van toepassing is willen we u erop wijzen dat de dienst MER uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een goedkeuring moet gegeven hebben over de plan-M.ER..

Zie eerder.

6) Onroerend Erfgoed

Het agentschap Onroerend Erfgoed formuleert een gunstig advies over voorliggend RUP Nieuwlandplein.

7) Afdeling Milieu-, Natuur en Energiebeleid – Dienst Veiligheidsrapportering

De dienst veiligheidsrapportering is van oordeel dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden en dat er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden.

8) De Lijn

De Lijn formuleert geen opmerkingen op het voorliggend RUP Nieuwlandplein.

9) Toerisme Vlaanderen

Toerisme Vlaanderen heeft geen opmerkingen en gaat bijgevolg akkoord met het voorliggend RUP. Gezien de achteruitgang van het aantal hotels aan de kust is toerisme Vlaanderen zeer tevreden met de mogelijkheid die via dit plan wordt gecreëerd om op deze plek een eco-hotel te bouwen en of in te richten.

10) Bloso

Bloso adviseert het voorontwerp van het RUP Nieuwlandplein positief.

11) Gecoro

De GECORO verleent unaniem gunstig advies mits alle betrokken instanties bij de opmaak betrokken worden en deze dit RUP Nieuwlandplein gunstig kunnen adviseren.

STAD NIEUWPOORT

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD IN ZITTING OP 29 DECEMBER 2014.

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

OPENBARE ZITTING:

27 GEMEENTELIJK RUP NIEUWLANDPLEIN: 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; dat het GRS Nieuwpoort ondermeer voorziet in:

- creatie van ondergrondse parkings onder het Nieuwlandplein;
- als suggestie naar de hogere overheid om de gronden ter hoogte van de bestaande tennisterreinen, gelegen aan de rand met de bebouwing en de Simli-duinen, terug te incorporeren in het duingebied, dit na onderzoek/vaststelling van de juridische toestand (al dan niet behoorlijk vergund geacht) van de tennisvelden. Nieuwe infrastructuur zoals een ondergrondse parking en hotelinfrastructuur zijn hierbij, gelet op de toeristische recreatieve ligging, te verantwoorden t.h.v. het bestaande gebouw en onmiddellijke omgeving (suggestie naar de hogere overheid);

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 12 juli 2011 om te vragen aan het Agentschap Natuur en Bos indien het stadsbestuur Nieuwpoort het RUP Nieuwlandplein mag opmaken, of indien zij, als hogere overheid, het RUP Nieuwlandplein willen opmaken; dat het Agentschap Natuur en Bos (ANB) Zandstraat 255 bus 3 8200 Sint Andries Brugge bij schrijven dd. 26 augustus 2011 ref. AVES/11/3498 meldt dat ANB wenst dat dit RUP opgemaakt wordt door het stadsbestuur Nieuwpoort, dit in nauw overleg met het ANB;

Gelet op het raadsbesluit dd. 24 november 2011 houdende aanduiding van de b.v.b.a. Geomex Kapelleriestraat 38840 Staden als urbanist tot het opmaken van het Gemeentelijk RUP Nieuwlandplein; dat de zonering van het Gemeentelijk RUP Nieuwlandplein als volgt wordt vastgesteld: de parking van het Sint Bernardusplein met aanpalende handelszaak en terrein (kad. gekend Nieuwpoort 2^{de} Afd., Sectie D nrs 0428^{M5}, 0428^{X3} en 0428^{N5});

Gelet op het raadsbesluit dd. 28 november 2013 waarbij de zonering van het Gemeentelijk RUP Nieuwlandplein werd aangepast als volgt: het Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Bad als noordgrens, het Gemeentelijk RUP Simli als oostgrens, de perceelgrens Georges Rodenbachlaan 4 en het perceel kad. gekend Nieuwpoort 2^{de} Afd., Sectie D nr. 0428^{N5} als zuid- en westgrens;

Gelet op het verslag van de plenaire vergadering dd. 18 september 2014;

Overwegende dat het verslag van de plenaire vergadering bij aangetekend schrijven op 22 september 2014 werd overgelegd aan de instanties die op de plenaire vergadering aanwezig dienden te zijn; dat in toepassing van art. 2.2.13. §1. Van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de instanties die effectief aanwezig waren op de plenaire vergadering reacties op het verslag kunnen indienen binnen 14 dagen na ontvangst van het verslag; dat tot op heden geen reacties op het verslag zijn ontvangen en dat de termijn van 14 dagen ruimschoots overschreden is, zodat kan aangenomen worden dat het verslag van de plenaire vergadering dd. 18 september 2014 voor alle effectief aanwezige instanties goedgekeurd is zonder opmerkingen;

"VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Art. 2.2.13. §1. Het college van burgemeester en schepenen is belast met het opmaken van gemeentelijke ruimtelijke

uitvoeringsplannen en neemt de nodige maatregelen tot opmaak.

...

Van de plenaire vergadering wordt een schriftelijk verslag opgemaakt. Dit verslag wordt binnen veertien dagen bezorgd aan de instanties die op de plenaire vergadering aanwezig dienden te zijn. Eventuele reacties op het verslag kunnen worden ingediend door de instanties die effectief aanwezig waren op de plenaire vergadering, en moeten binnen veertien dagen na ontvangst van het verslag, bezorgd worden aan het college van burgemeester en schepenen."

Overwegende dat voorgesteld wordt om:

- akte te nemen van het verslag van de plenaire vergadering van het Gemeentelijk RUP Nieuwlandplein dd. 18 september 2014;
- akte te nemen dat er geen reacties op het verslag van de plenaire vergadering werden ingediend door de, op de plenaire vergadering, aanwezige instanties;
- het voorontwerp Gemeentelijk RUP Nieuwlandplein maart 2014 te laten aanpassen aan het verslag van de plenaire vergadering;

Overwegende dat het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie bij schrijven dd. 30 oktober 2014 ref. LNE/MER/SCRPL14012/2014 meldt dat zij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is;

Overwegende dat het voorontwerp Gemeentelijk RUP Nieuwlandplein door de urbanist werd aangepast aan het verslag van de plenaire vergadering van 18 september 2014; dat het dossier wordt overgelegd 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 BIJ EENPARIGHEID BIJ DRIE ONTHOUDINGEN (Matthias Priem, Sabine Slembrouck, Els De Ceuninck):

- Art.1.- Het voorontwerp Gemeentelijk RUP Nieuwlandplein november 2014, aangepast aan het verslag van de plenaire vergadering van 18 september 2014, 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 Groenendijk Noord - Simli 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 de cel stedenbouw.

Raadslid Rathé vraagt hoeveel bouwlagen het ecohotel zal mogen hebben? De Burgemeester antwoordt dat dit 2 bouwlagen + 1 in het dak zal zijn.

Namens de Gemeenteraad:

De Secretaris,
(get.) Benoit Willaert



De Voorzitter,
(get.) Jos Decorte.
Nieuwpoort, 7 januari 2015.

Voor eensluidend afschrift:

De Secretaris,

De Voorzitter,

Benoit Willaert

Jos Decorte.

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Markt 7
8620 Nieuwpoort



Sint-Andries,
12/02/2015

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Nieuwlandplein

Contactpersoon:
Joachim D'eigens

Onze ref.:
JDE/15/0154-14/15/4902
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 77
Fax 050 40 33 76
e-mail:

Bijlagen: -

joachim.deigens@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Nieuwlandplein. Dit RUP werd op 29/12/2014 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwpoort. Het openbaar onderzoek loopt van 19/01/2015 tot 20/03/2015.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Nieuwlandplein', opgemaakt door stad Nieuwpoort, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het plan voorziet in de mogelijkheid om een voormalig sportcomplex (6 zonevreemde tennisvelden en gebouw), om te vormen tot een eco-hotel en zone voor natuurherstel. Het plan is een win-win situatie omdat de natuurlijke en landschappelijke waarden worden hersteld (door opbreken tennispleinen) en de toeristisch-recreatieve structuur van Nieuwpoort wordt versterkt (realisatie eco-hotel).

Tegelijk wordt voor het aanliggende Nieuwlandplein de mogelijkheid voorzien om een ondergrondse parking te realiseren, zodat de bovenbouw op een kwalitatieve manier als publiek domein kan ingericht worden.

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.

Het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten

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 –Bad is volgens het PRS geselecteerd als woonkern, Nieuwpoort stad als hoofddorp. Nieuwpoort behoort tot de 'Kustruimte' (PRS-WV p. 197), waarbij zee-strand-duinen als drager van natuur, toerisme en recreatie werden aangeduid.

Het RUP bevat geen strijdigheden met het PRS-WV. Gezien de ligging van het plangebied in natuurgebied volgens het gewestplan, VEN en habitat gebied, is het advies van het Agentschap voor natuur en bos bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Het advies van ANB op het voorontwerp RUP was gunstig. Er zijn geen elementen in het ontwerp RUP aangebracht die aanleiding kunnen geven tot het intrekken van dit gunstig advies. De toets van voorliggend RUP aan de hogere beleidskaders is dan ook gunstig.

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.

Zoals in de toelichtingsnota aangegeven, geeft het RUP uitvoering aan volgende bepalingen uit het GRS:

- p.10 RG: ruimte voor een brede waaier aan duurzame toeristisch-recreatieve ontwikkelingen & landschappelijke kwaliteit van open ruimtegehlen versterken
- p. 80 RG: De gemeente suggereert aan de hogere overheid om de gronden ter hoogte van de bestaande tennisterreinen, gelegen aan de rand met de bebouwing en de Simli- duinen, terug te incorporeren in het duingebied, dit na onderzoek / vaststelling van de juridische toestand (al dan niet behoorlijk vergund geacht) van de tennisvelden. Nieuwe infrastructuur zoals een ondergrondse parking en hotelinfrastructuur zijn hierbij, gelet op de toeristisch recreatieve ligging, te verantwoorden t.h.v. het bestaande gebouw en onmiddellijke omgeving.

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de bepalingen van het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

p. 69: de bepaling 'parkeerplaatsen dienen tot het minimum te worden beperkt', is niet duidelijk aftoetsbaar bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. Er kan worden opgenomen wat de gemeente ziet als 'tot een minimum beperkt'.

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 Nieuwlandplein, wordt **gunstig** geadviseerd.


Hoogachtend,

Namens de deputatie:

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

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block

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



Zitting deputatie dd. 12/02/2015

**AANGETEKENDE
GECORO**

Willem De Roolaan 90
8620 NIEUWPOORT

STAD NIEUWPOORT SECRETARIAAT	
19 MRT 2015	
Nr	30-15
Dienst	TD



uw kenmerk
11 RO13

ons kenmerk
2.14/38016/107.1

bijlagen

vragen naar/e-mail
Julie Dalle
julie.dalle@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 11

datum 8 MRT 2015

Betreft: NIEUWPOORT, gemeentelijk RUP " Nieuwlandplein " : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van Ruimtelijke Ordening.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt Ruimtelijke Ordening aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het PRS werd goedgekeurd op 06/03/2002 en deels herzien op 11/02/2014.

Het GRS werd goedgekeurd op 01/07/2010.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout volgende bestemmingen: woongebied en natuurgebied.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Nieuwlandplein" beoogt een functiewijziging door te voeren van dagrecreatie naar verblijfsrecreatie, waarbij het realiseren van een eco-hotel mogelijk gemaakt wordt, een ondergrondse parking wordt voorzien op het Nieuwlandplein en enkele zonevreemde sportterreinen worden verwijderd in natuurgebied.

3. beknopte historiek

Op 18/09/2014 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 29/12/2014 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 19/01/2015 tot 20/03/2015.



4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het plangebied is gelegen in buitengebied. Het planinitiatief is in overeenstemming met de bepalingen van het RSV met betrekking tot het buitengebied, indien rekening wordt gehouden met de geformuleerde opmerkingen (zie infra).

5. andere inhoudelijke opmerkingen

Het RUP werd licht gewijzigd ten opzichte van de versie voor de plenaire vergadering. Hierbij werd **niet** tegemoet gekomen aan de opmerkingen die werden geformuleerd naar aanleiding van de plenaire vergadering. Een afdoende onderbouwing en motivering voor de ruime uitbreidingsmogelijkheden die voorzien worden voor het ecohotel ontbreken nog steeds in de toelichtingsnota. Bovendien is er een tegenstrijdigheid op te merken. In de toelichtingsnota is er sprake van een functiewijziging en verbouwing, waarbij de oppervlakte van de projectzone beperkt wordt tot het bestaande gebouw, buitenverharding en de voormalige tuin (pg. 35). Het bestemmingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften spreken dit echter tegen en laten een aanzienlijke uitbreiding toe. Dit dient verduidelijkt te worden.

6. algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft uitvoering aan het GRS, indien rekening gehouden wordt met voormelde opmerkingen. Het wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Hoogachtend,



Voor het departement,
ir. Jan Vanderstraeten
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

**VERSLAG VERGADERING
GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING:
21 mei 2015.**

A. AANWEZIGHEDEN VERGADERING VAN 21 MEI 2015:

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 Daniel Verstraete, middenstandorganisatie, plaatsvervanger van de heer Carl Debruyne;
De heer Yves De Jonckheere, middenstandorganisatie;
Mevr. An Gobert, middenstandorganisatie;
De heer Dominiek Puype, syndicale organisatie;
De heer Hugo Demarcke, syndicale organisatie;
Mevr. Christiane Viaene, seniorenorganisatie
De heer Geert Defruyt, landbouworganisatie;

De heer burgemeester ir. Roland Crabbe;
De heer Damian Rommens, secretaris Gecoro;

2. Verontschuldigd:

De heer Carl Debruyne, middenstandorganisatie;
Mevr. Mia Ramoudt, seniorenorganisatie;
Mevr. Suzette Verleene, seniorenorganisatie;
De heer Matthias Priem, politieke fractie N-VA;
De heer Arnel Lemaire, politieke fractie SP A;

3. Afwezig:

/

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;

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro), bijeengeroepen bij brief van 5 mei 2015, vergadert in de raadzaal van het stadhuis, Marktplein 7, Nieuwpoort, datum zoals hoger vermeld, aanvangend om 19.30 uur.

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

B. AGENDA:

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering dd. 11 juni 2014:

1.1. Inhoud:

Op het verslag van de vergadering van 11 juni 2014 werden geen amendementen ingediend.

1.2. Advies Gecoro:

Het verslag van de Gecoro vergadering van 11 juni 2014 wordt unaniem aanvaard.

2. Ontwerp Gemeentelijk RUP Nieuwlandplein: adviesverlening aan de gemeenteraad inzake alle adviezen, opmerkingen en bezwaren van het openbaar onderzoek (19/01/2015 - 20/03/2015):

2.1. Inhoud:

RUP Nieuwlandplein wordt opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nieuwpoort (B.D. 09/12/2010).

Het RUP beslaat een oppervlakte van ± 1ha 44a.

Het RUP Nieuwlandplein heeft als doel:

- Het creëren van planologische duidelijkheid voor de bebouwde kavel ten westen van het Nieuwlandplein.

- o Er wordt voorzien in een functiewijziging en verbouwing van het bestaande (zonevreemde, doch vergunde) sportcomplex naar eco-hotel (functiewijziging van dagrecreatie naar verblijfsrecreatie).
- o Er wordt voorzien in natuurherstel ter hoogte van enkele zone-vreemde sportterreinen, gelegen in natuurgebied. Het betreft vijf tennisterreinen en een minigolfterrein.

- Het creëren van ondergrondse parkeerplaatsen onder het Nieuwlandplein, om de parkeerproblematiek op het grondgebied van Nieuwpoort tegemoet te komen.

Met de realisatie van de ondergrondse parkeergarage ontstaat de mogelijkheid om het huidige Nieuwlandplein om te vormen naar een aangenaam plein waar de nadruk gelegd wordt op het verblijven. Het omvormen van de huidige bovengrondse parking in KWS op het Nieuwlandplein naar een groenzone creëert een zachtere overgang van het stedelijke Nieuwpoort-Bad naar de waardevolle natuurgebieden en landschappen in de omgeving. De bestemmingszones bevestigen in eerste instantie een gedeelte van het natuurgebied, zoals voorzien in het gewestplan, in een zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat. Anderzijds wordt het Nieuwlandplein ingekleurd als openbaar domein en wordt de zone, tussen natuurgebied en openbaar domein, ingekleurd als een projectzone voor de realisatie van een eco-hotel, dat zich als het ware zal moeten inkapselen in een te herstellen gedeelte van de Simli-duinen.

De afweging van het voorgenomen plan ten opzichte van het gewestplan houdt een verlies aan 'Reservaat en natuur' in. Het verlies aan 'Reservaat en natuur' dienen we echter in een ander licht te zien. Op vandaag is het grootste aandeel aan natuurgebied binnen de grenzen van het RUP ingenomen door een zonevreemde functie, namelijk door tennisterreinen, minigolfterrein en door een sportcomplex.

Ondanks de intensivering van het ruimtegebruik, door het voorzien van verblijfsrecreatief areaal ter hoogte van het voormalig sportcomplex, wordt door het herstellen van het duinenlandschap ter hoogte van de zonevreemde sportterreinen, een stand-still van verlies aan natuurwaarden gewaarborgd. Meer nog, de herstelmaatregel houdt een toename aan natuurwaarden in. Een kwantitatief verlies aan natuurareaal en toename van verblijfsrecreatief areaal, wordt gecompenseerd door een kwalitatieve verbetering van het resterend natuurareaal.

2.2. Bespreking:

2.2.1. Advies van de Provincie West Vlaanderen dd. 12 februari 2015:

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Markt 7
8620 Nieuwpoort



Sint-Andries,
12/02/2015

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Nieuwlandplein

Contactpersoon:
Joachim D'eigens

Onze ref.:
JDE/15/0154-14/15/4902
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 77
Fax 050 40 33 76
e-mail:

Bijlagen: -

joachim.deigens@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Nieuwlandplein. Dit RUP werd op 29/12/2014 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwpoort. Het openbaar onderzoek loopt van 19/01/2015 tot 20/03/2015.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Nieuwlandplein', opgemaakt door stad Nieuwpoort, bestaande uit een plan bestaande uit een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het plan voorziet in de mogelijkheid om een voormalig sportcomplex (6 zonevrije tennisvelden en gebouw), om te vormen tot een eco-hotel en zone voor natuurherstel. Het plan is een win-win situatie omdat de natuurlijke en landschappelijke waarden worden hersteld (door opbreken tennispleinen) en de toeristisch-recreatieve structuur van Nieuwpoort wordt versterkt (realisatie eco-hotel).

Tegelijk wordt voor het aanliggende Nieuwlandplein de mogelijkheid voorzien om een ondergrondse parking te realiseren, zodat de bovenbouw op een kwalitatieve manier als publiek domein kan ingericht worden.

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.

Het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten

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 -Bad is volgens het PRS geselecteerd als woonkern, Nieuwpoort stad als hoofddorp. Nieuwpoort behoort tot de 'Kustruimte' (PRS-WV p. 197), waarbij zee-strand-dulnen als drager van natuur, toerisme en recreatie werden aangeduid.

Het RUP bevat geen strijdigheden met het PRS-WV. Gezien de ligging van het plangebied in natuurgebied volgens het gewestplan, VEN en habitat gebied, is het advies van het Agentschap voor natuur en bos bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Het advies van ANB op het voorontwerp RUP was gunstig. Er zijn geen elementen in het ontwerp RUP aangebracht die aanleiding kunnen geven tot het intrekken van dit gunstig advies. De toets van voorliggend RUP aan de hogere beleidskaders is dan ook gunstig.

Overeenstemming met het GRS Nieuwpoort

Ingevolge artikel 2.2.13.52 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Nieuwpoort is goedgekeurd op 09/12/2010.

Zoals in de toelichtingsnota aangegeven, geeft het RUP uitvoering aan volgende bepalingen uit het GRS:

- p.10 RG: ruimte voor een brede waaijer aan duurzame toeristisch-recreatieve ontwikkelingen & landschappelijke kwaliteit van open ruimtegebieden versterken
- p. 80 RG: De gemeente suggereert aan de hogere overheid om de gronden ter hoogte van de bestaande tennisterreinen, gelegen aan de rand met de bebouwing en de Simli- dulnen, terug te incorporeren in het duingebied, dit na onderzoek / vaststelling van de juridische toestand (al dan niet behoorlijk vergund geacht) van de tennisvelden. Nieuwe infrastructuur zoals een ondergrondse parking en hotelinfrastructuur zijn hierbij, gelet op de toeristisch recreatieve ligging, te verantwoorden t.h.v. het bestaande gebouw en onmiddellijke omgeving.

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de bepalingen van het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

p. 69: de bepaling 'parkeerplaatsen dienen tot het minimum te worden beperkt', is niet duidelijk aftoetsbaar bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. Er kan worden opgenomen wat de gemeente ziet als 'tot een minimum beperkt'.

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 Nieuwlandplein, wordt **gunstig** geadviseerd.

Hoogachtend,

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

Namens de deputatie:

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

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block

Zitting deputatie dd. 12/02/2015

3/3

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP:

- Pagina 69: de bepaling 'parkeerplaatsen dienen tot het minimum te worden beperkt', is niet duidelijk aftoetsbaar bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning; er kan worden opgenomen wat de gemeente ziet als 'tot een minimum beperkt'.

Voorstel Motivatie:

Aanvulling in de toelichtende kolom bij de voorschriften op pg. 69:

"Het aantal bovengrondse parkeerplaatsen dient minimum beperkt te worden tot 1/4^{de} van het huidige aantal parkeerplaatsen op het Nieuwlandplein. Daar het Nieuwlandplein op vandaag 104 parkeerplaatsen telt (waarvan ca. 75 parkeerplaatsen voorzien voor parkeren met gemeentelijke parkeerkaart), worden maximum 26 bovengrondse parkeerplaatsen toegelaten. Bezoekers van het natuurgebied kunnen dan eventueel ook hun auto parkeren op het Nieuwlandplein".

Bespreking Gecoro:

- Etienne Dezeure: Het aantal, zijnde 1/4^{de} van het huidige aantal parkeerplaatsen, is dat subjectief? Hoe is dat berekend?
- Hugo Demarcke: Hoe wordt het bovengronds plein aangelegd? Terug als parking of meer als pleinfunctie (ev. zonder parkeerplaatsen)?
- An Gobert: Zijn die parkeerplaatsen in functie van het hotel? Wat is de capaciteit van het hotel?
- Dominiek Puype: Kan iedereen gebruik maken van deze parkeerplaatsen?

- Harry Dierinck: De tekst 'Bezoekers van het natuurgebied kunnen dan eventueel ook hun auto parkeren op het Nieuwlandplein.' moet niet mee opgenomen worden in de motivatie. De GECORO is unaniem dat deze tekst niet wordt opgenomen.

- Burgemeester ir. Crabbe:

- de hoofdfunctie zal een pleinfunctie zijn;
- er wordt een toegang voorzien voor de openbare ondergrondse garages;
- de zone (geel op het bestemmingsplan) is en blijft openbaar domein;
- aan de zijkanten van het plein (niet aan de kant Elisalaan en niet aan de kant van het hotel) worden één rij parkings voor bewoners voorzien;
- het hotel heeft voor eigen gebruik 53 ondergrondse parkeerplaatsen met een eigen toegang die ze kunnen creëren op eigen terrein (bestemmingsplan: blauwe stippellijn in de overdrukzone bouwrijpe groenzone);
- de openbare parkeerplaatsen zijn niet dienstig voor het gebruik van het hotel, zoals voor diensten en leveringen, hotelgasten, ...;

- Natasja Rotsaert (GEOMEX):

- de capaciteit van het hotel is niet gekend;
- het aantal van 1/4^{de} van het huidige aantal parkeerplaatsen = 26 parkeerplaatsen, op het voorstel van inrichtingsplan van de architect waren er 23 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien;

- Damian Rommens:

- op de luchtfoto kan je de huidige parkeerplaatsen zien; ten zuiden van het 'nieuw te creëren plein, is er 1 rij mogelijk van ± 19 auto's, dan kunnen er nog 7 parkeerplaatsen voorzien worden haaks op de Elisalaan om het nieuw te creëren plein af te bakenen;
- het voorstel om maximaal 26 bovengrondse parkeerplaatsen te voorzien is ook geen must, er kunnen ook minder parkeerplaatsen worden voorzien, maar ingevolge het advies van de DRuM is het vaststellen van een maximaal aantal bovengrondse parkeerplaatsen 'stedenbouwkundig aftoetsbaar';

Advies Gecoro:

- Het advies wordt unaniem aanvaard.

Aanvulling in de toelichtende kolom bij de voorschriften op pg. 69:

"Het aantal bovengrondse parkeerplaatsen dient minimum beperkt te worden tot 1/4^{de} van het huidig aantal parkeerplaatsen op het Nieuwlandplein. Daar het Nieuwlandplein op vandaag 104 parkeerplaatsen telt (waarvan ca. 75 parkeerplaatsen voorzien voor parkeren met gemeentelijke parkeerkaart), worden maximum 26 bovengrondse parkeerplaatsen toegelaten."

2.2.2. Advies van Ruimte Vlaanderen dd. 18 maart 2015:

**AANGETEKEND
GECORO**

Willem De Rooiaan 90
8620 NIEUWPOORT

STAD NIEUWPOORT SECRETARIAAT	
19 MRT 2015	
Nr	20-15
Dienst	TD



uw kenmerk
11 RO13

ons kenmerk
2.14/38016/107.1

bijlagen

vragen naar/e-mail
Julie Dalle
julie.dalle@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 11

datum 8 MRT 2015

Betreft: NIEUWPOORT, gemeentelijk RUP "Nieuwlandplein" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van Ruimtelijke Ordening.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt Ruimtelijke Ordening aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het PRS werd goedgekeurd op 06/03/2002 en deels herzien op 11/02/2014.

Het GRS werd goedgekeurd op 01/07/2010.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout volgende bestemmingen: woongebied en natuurgebied.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Nieuwlandplein" beoogt een functiewijziging door te voeren van dagrecreatie naar verblijfsrecreatie, waarbij het realiseren van een eco-hotel mogelijk gemaakt wordt, een ondergrondse parking wordt voorzien op het Nieuwlandplein en enkele zonevreemde sportterreinen worden verwijderd in natuurgebied.

3. beknopte historiek

Op 18/09/2014 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 29/12/2014 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 19/01/2015 tot 20/03/2015.

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



4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het plangebied is gelegen in buitengebied. Het planinitiatief is in overeenstemming met de bepalingen van het RSV met betrekking tot het buitengebied, indien rekening wordt gehouden met de geformuleerde opmerkingen (zie infra).

5. andere inhoudelijke opmerkingen

Het RUP werd licht gewijzigd ten opzichte van de versie voor de plenaire vergadering. Hierbij werd **niet** tegemoet gekomen aan de opmerkingen die werden geformuleerd naar aanleiding van de plenaire vergadering. Een afdoende onderbouwing en motivering voor de ruime uitbreidingsmogelijkheden die voorzien worden voor het ecohotel ontbreken nog steeds in de toelichtingsnota. Bovendien is er een tegenstrijdigheid op te merken. In de toelichtingsnota is er sprake van een functiewijziging en verbouwing, waarbij de oppervlakte van de projectzone beperkt wordt tot het bestaande gebouw, buitenverharding en de voormalige tuin (pg. 35). Het bestemmingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften spreken dit echter tegen en laten een aanzienlijke uitbreiding toe. Dit dient verduidelijkt te worden.

6. algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft uitvoering aan het GRS, indien rekening gehouden wordt met voormelde opmerkingen. Het wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,



Voor het departement,
ir. Jan Vanderstraeten
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

\$dd.deeldossiernummer
plgr_06.dot
2/2

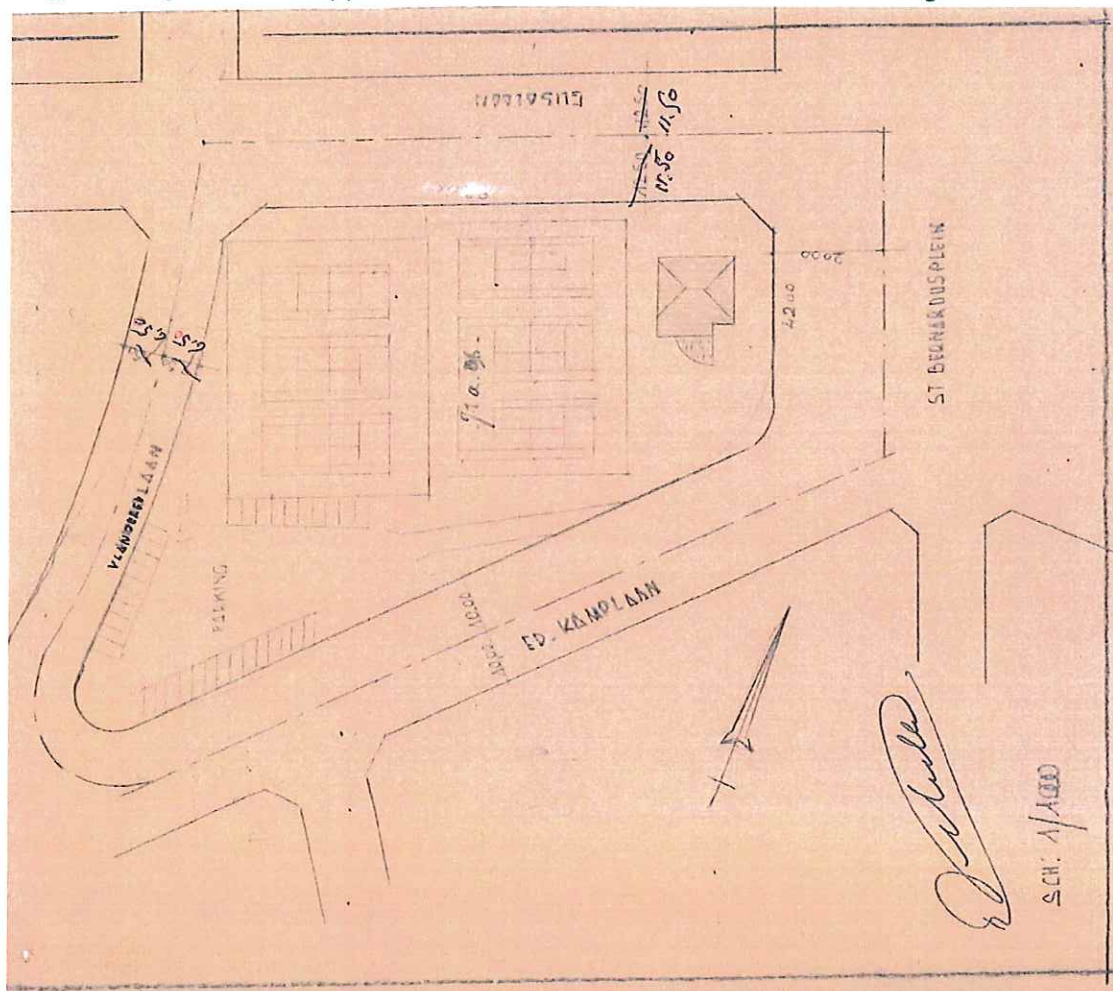
Inhoudelijke opmerkingen:

- Het RUP werd licht gewijzigd ten opzichte van de versie voor de plenaire vergadering. Hierbij werd **niet** tegemoet gekomen aan de opmerkingen die werden geformuleerd naar aanleiding van de plenaire vergadering. Een afdoende onderbouwing en motivering voor de ruime uitbreidingsmogelijkheden die voorzien worden voor het ecohotel ontbreken nog steeds in de toelichtingsnota.

- Bovendien is er een tegenstrijdigheid op te merken. In de toelichtingsnota is er sprake van een functiewijziging en verbouwing, waarbij de oppervlakte van de projectzone beperkt wordt tot het bestaande gebouw, buitenverharding en de voormalige tuin (pg. 35). Het bestemmingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften spreken dit echter tegen en laten een aanzienlijke uitbreiding toe. Dit dient verduidelijkt te worden.

Voorstel Motivatie:

Reeds op 19/07/1969 werd een bouwvergunning afgeleverd tot het oprichten van een sportcomplex. De goedgekeurde bouwplannen voorzien een gebouw, zes tennisterreinen en parking, waarbij de totale oppervlakte van het terrein 11.480m² bedraagt.



SPORTIEF CENTER & SPEELTUIN TE NIEUWPOORT

VLOER (plancher)

Kelders 224,34 m2
 Gelykvloer 194,76
 Verdiep 230,42

649,52 m2
 =====

GROND (sol) 7 196 m2
 I/2 Elisalaan 115,00x 11,50 1 323
 I/2 Vanderenlaan 94,00x 6,50 611
 I/2 Kamp laan 134,00x 10,00 1 340
 I/2 St Bernardus 50,50x 20,00 1 010

11 480 m2
 =====

V.T (P/S) : $\frac{649,52 \text{ m}^2}{11 480 \text{ m}^2} = 0,057$
 =====

Arkitecte



Afwijkend op de bouwplannen cf. de bouwvergunning afgeleverd op 19/07/1969 werden de tennisterreinen anders aangelegd, dan zoals voorzien was in de bouwplannen. De bouwplannen voorzagen zes tennisterreinen in twee blokken van drie, evenwijdig aan de Elisalaan. Echter werden vier tennisterreinen dwars op de Elisalaan aangelegd. De footprint van deze vier tennisterreinen stemt ca. 80% overeen met de footprint van de zes tennisterreinen zoals voorzien was op de bouwplannen cf. de bouwvergunning (dd. 19/07/1969).

Op de locatie van de parking zoals voorzien werd op de bouwplannen cf. de bouwvergunning (dd. 19/07/1969) werd één tennisterrein en minigolf aangelegd. De footprint van dit tennisterrein en minigolf stemt overeen met de footprint van de vergunde parkeeroppervlakte.

Volgens onderhavig RUP bedraagt de oppervlakte van de projectzone 2.275m², waarbinnen de maximale bebouwbare/verhardbare oppervlakte slechts 741m² beslaat (de bovengrondse uiterste bouwzone mag volledig bebouwd en/of verhard worden). De overige 1.534m² omvat een bouwvrije groenzone. Dit om een overgang naar het duinenlandschap te stimuleren.

Ten opzichte van de vergunde situatie wordt bijgevolg voorzien in een grote reductie van oppervlakte dat wordt toegekend aan een recreatieve functie.

Echter kan het bestaande gebouw worden verbouwd/vervangen, waarbij het gebouw in omvang kan toenemen. Ten opzichte van de bestaande toestand:

- kan één bouwlaag in het dak (≠ volwaardige bouwlaag) extra voorzien worden, waarbij de maximale nokhoogte 15 meter kan bedragen (5 meter meer dan de huidige toestand)

en waarbij het dak verplicht dient te worden afgewerkt met een afgeknot hellend dak met een helling tussen 40° en 60°. Hierbij wordt gestreefd naar synergie met de bebouwing aan de overzijde van het Nieuwlandplein;

- blijft de bovengrondse bouwdiepte (ten opzichte van maaiveld Nieuwlandplein) evenwijdig aan de rooilijn Nieuwlandplein beperkt tot 18 meter. De huidige bouwdiepte van het oprijzend gedeelte van het gebouw (gedeelte van het gebouw boven het maaiveld van Nieuwlandplein uitsteekt) bedraagt op vandaag eveneens 18 meter. De ondergrondse bouwdiepte (ten opzichte van maaiveld Nieuwlandplein) is beperkt tot 30 meter vanaf de rooilijn met het Nieuwlandplein (iets minder dan de huidige toestand).
- kan de bouwdiepte evenwijdig aan de rooilijn Elisalaan toenemen.

Gezien de zichtassen, wordt er geen significante negatieve impact verwacht op het duinenzicht voor de omgeving, meer bepaald voor de bewoners aan de overzijde van de Elisalaan, daar de bovengrondse uiterste bouwzone fysisch aansluit op het Nieuwlandplein en de bebouwing ter hoogte van de Simli-wijk.

In vergelijking met de huidige situatie, creëert de nieuwe situatie geen meerhinder.

Bespreking Gecoro:

- Harry Dierinck: Bij het berekenen van de totale oppervlakte van het terrein (11.480 m²) werden ook de helft van de wegen Elisalaan, Vlaanderenlaan, Ed. Kamplaan en Nieuwlandplein (vroeger Sint Bernardusplein) meegerekend. Deze oppervlakte klopt niet daar er dan veronderstelt wordt dat deze 11.480 m² grotendeels wordt teruggeven aan de natuur.

- Damian Rommens: Voor de ½ oppervlakte van de wegen Elisalaan en Nieuwlandplein klopt dit, daar deze oppervlakte opgenomen zijn in het openbaar domein. Inzake de ½ oppervlakte van de wegen Vlaanderenlaan en Ed. Kamplaan klopt dit niet om redenen dat deze wegen niet zijn aangelegd en zich volgens het gewestplan wel bevinden in Natuurgebied.

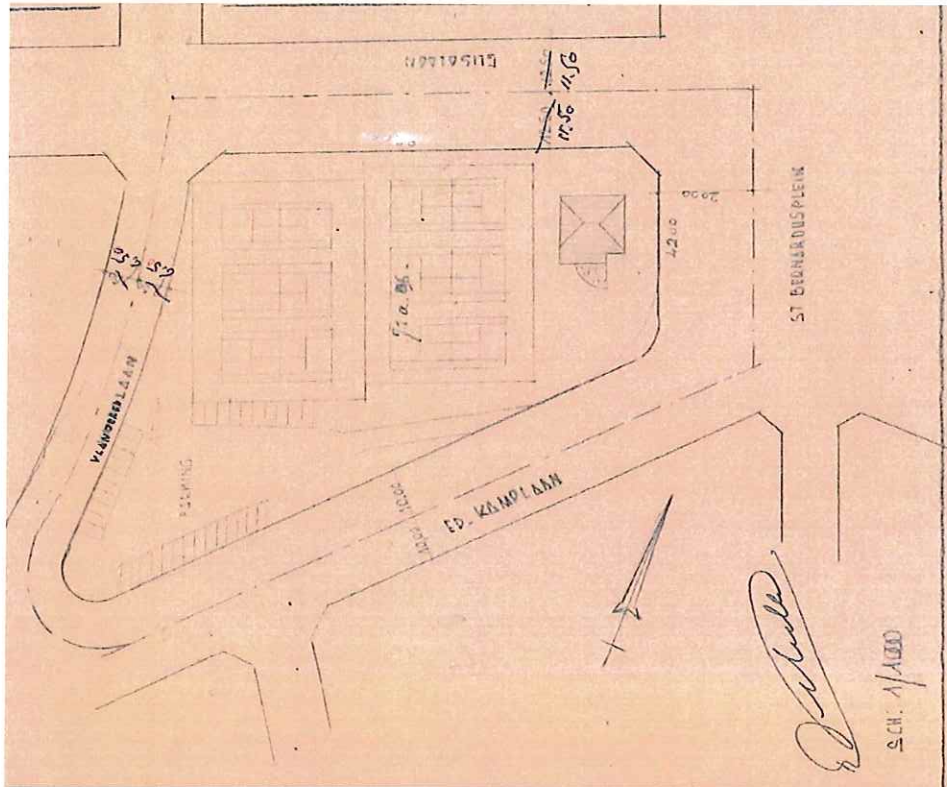
De vergadering van de GECORO is akkoord om de totale oppervlakte van 11.480 m² te verminderen met de ½ oppervlakte van de wegen Elisalaan en Nieuwlandplein, zijnde respectievelijk 1.323 m² en 1.010 m².

De nieuwe totale oppervlakte is dan: 11.480 m² - 1.323 m² - 1.010 m² = 9.147 m².

Advies Gecoro:

- Het advies wordt unaniem aanvaard.

[Invoegen illustraties in de toelichtingsnota op pg. 28 onder puntje 4.5.13. bouwvergunning:](#)



SPORTIEF CENTER & SPEELUIN TE NIEUWPOORT

VLOER (plancher)

Kelders	224,34 m ²
Gelykvloer	194,76
Verdiep	230,42
	<hr/>
	649,52 m ²
	=====

GROND (sol)									
I/2 Elisabeth	115,00x	11,50							7 196 m ²
I/2 Vanderenlaan	94,00x	6,50							1 323
I/2 Kamp laan	134,00x	10,00							611
I/2 St Bernardus	50,50x	20,00							1 340
									<hr/>
									11 480 m ²
									=====

V.T (P/S) : $\frac{649,52 \text{ m}^2}{11 480 \text{ m}^2} = 0,057$

=====

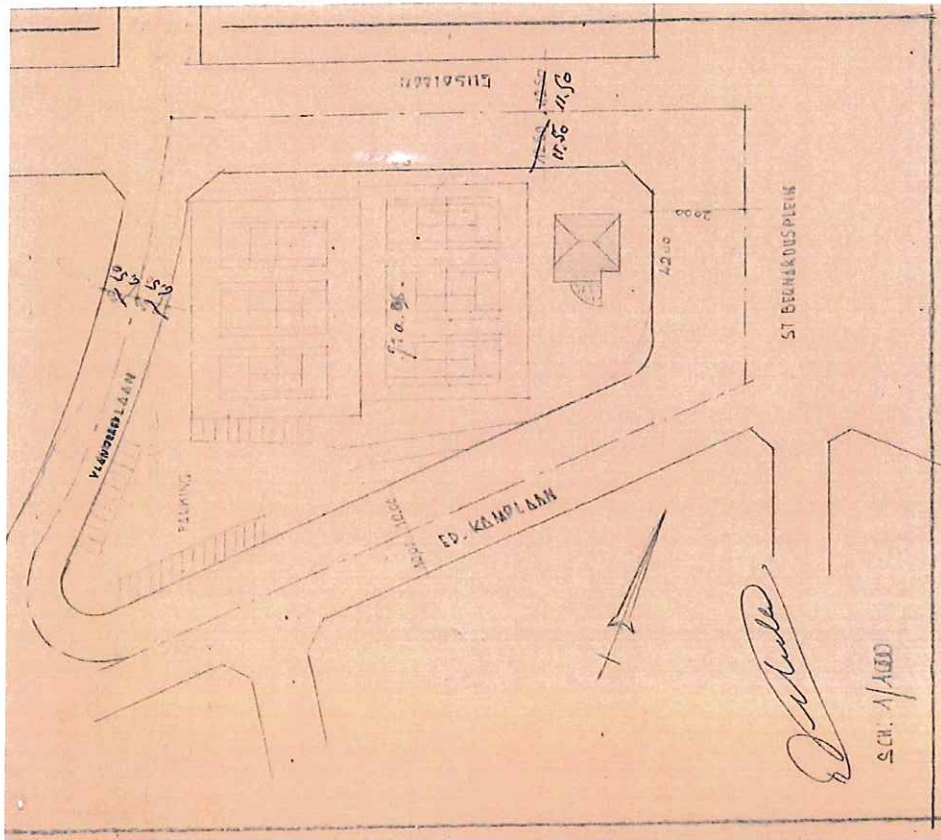
Arkiecte

Aanvulling (in vet) in de toelichtingsnota op pg. 35, puntje 6. Planopzet

"..."

Voorliggend RUP heeft een zeer gerichte benadering.

Reeds op 19/07/1969 werd een bouwvergunning afgeleverd tot het oprichten van een sportcomplex. De goedgekeurde bouwplannen voorzien een gebouw, tennisterrein en parking, waarbij de totale oppervlakte van het terrein 9.147 m² bedraagt.



SPORTIEF CENTER & SPEELVUIN TE NIEUWPOORT

VLOER (plancher)

Kelders 224,34 m2
 Gelykvloer 194,76
 Verdiep 230,42

649,52 m2
 =====

GROND (sol) : 7 196 m2
 1/2 Elisalaan 115,00x 11,50 . . . : 1 323
 1/2 Vanderenlaan 94,00x 6,50 . . . : 611
 1/2 Kamp laan 134,00x 10,00 . . . : 1 340
 1/2 St Bernardus 50,50x 20,00 . . . : 1 010

11 480 m2
 =====

V.T (P/S) : $\frac{649,52 \text{ m}^2}{11 480 \text{ m}^2} = 0,057$
 =====

Arkitecte



Afwijkend op de bouwplannen, cf. de afgeleverde bouwvergunning op 19/07/1969, werden de tennisterreinen anders aangelegd. De bouwplannen voorzagen zes tennisterreinen in twee blokken van drie, evenwijdig aan de Elisalaan. Echter werden vier tennisterreinen dwars op de Elisalaan aangelegd. De footprint van deze vier tennisterreinen stemt ca. 80% overeen met de footprint van de zes tennisterreinen zoals voorzien was op de bouwplannen cf. de bouwvergunning (dd. 19/07/1969). Op de locatie van de parking zoals voorzien werd op de bouwplannen cf. de bouwvergunning (dd. 19/07/1969) werd één tennisterrein en minigolf aangelegd. De footprint van dit tennisterrein en minigolf stemt overeen met de footprint van de vergunde parkeeroppervlakte.

Het gewestplan dateert van 06/12/1976, en werd dus opgesteld na het verlenen van de (uitgevoerde) bouwvergunning voor het sportcomplex. De zonering van de locatie van het sportcomplex kreeg hierbij de bestemming natuurgebied.

De bescherming van het duingebied ten westen van Nieuwpoort-Bad dateert van 16/03/1978. Hierbij werd de omtrek van het gebouw bij het bestaande vergunde sportcomplex niet opgenomen.

Volgens onderhavig RUP bedraagt de oppervlakte van de projectzone 2.275m², waarbinnen de maximale bebouwbare/verhardbare oppervlakte slechts 741m² beslaat (de bovengrondse uiterste bouwzone mag volledig bebouwd en/of verhard worden). De overige 1.534m² omvat een bouwvrije groenzone. Dit om een overgang naar het duinenlandschap te stimuleren.

Ten opzichte van de vergunde situatie wordt bijgevolg voorzien in een grote reductie van oppervlakte dat wordt toegekend aan een recreatieve functie.

Echter kan het bestaande gebouw worden verbouwd/vervangen, waarbij het gebouw in omvang kan toenemen. Ten opzichte van de bestaande toestand:

- kan één bouwlaag in het dak (\neq volwaardige bouwlaag) extra voorzien worden, waarbij de maximale nokhoogte 15 meter kan bedragen (5 meter meer dan de huidige toestand) en waarbij het dak verplicht dient te worden afgewerkt met een afgeknot hellend dak met een helling tussen 40° en 60° . Hierbij wordt gestreefd naar synergie met de bebouwing aan de overzijde van het Nieuwlandplein;

- blijft de bovengrondse bouwdiepte (ten opzichte van maaiveld Nieuwlandplein) evenwijdig aan de rooilijn Nieuwlandplein beperkt tot 18 meter. De huidige bouwdiepte van het oprijzend gedeelte van het gebouw (gedeelte van het gebouw boven dat boven het maaiveld van Nieuwlandplein uitsteekt) bedraagt op vandaag eveneens 18 meter. De ondergrondse bouwdiepte (ten opzichte van maaiveld Nieuwlandplein) is beperkt tot 30 meter vanaf de rooilijn met het Nieuwlandplein (iets minder dan de huidige toestand).

- kan de bouwdiepte evenwijdig aan de rooilijn Elisalaan toenemen.

Gezien de zichtassen, wordt er geen significante negatieve impact verwacht op het duinenzicht voor de omgeving, meer bepaald voor de bewoners aan de overzijde van de Elisalaan, daar de bovengrondse uiterste bouwzone fysisch aansluit op het Nieuwlandplein en de bebouwing ter hoogte van de Simli-wijk en de bouwdiepte evenwijdig aan de rooilijn Nieuwlandplein niet meer kan bedragen dan de huidige bouwdiepte.

In vergelijking met de huidige situatie, creëert de nieuwe situatie geen meerhinder. Het plan concentreert zich op wat momenteel essentieel is voor het karakter en de eigenheid van het Nieuwlandplein alsook voor het karakter en uitzicht van de Simli-duinen.

De bestemmingszones bevestigen in eerste instantie een gedeelte van het natuurgebied, zoals voorzien in het gewestplan in een zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreserveaat. Anderzijds wordt het Nieuwlandplein ingekleurd als openbaar domein en wordt de zone, tussen natuurgebied en openbaar domein, ingekleurd als een projectzone, dat zich als het ware zal moeten inkapselen in een te herstellen gedeelte van de Simli-duinen. Rondom de bovengrondse uiterste bouwzone binnen de projectzone, wordt een bouwvrije groenzone voorzien, om een overgang naar het duinlandschap te stimuleren.

De projectzone voorziet in een bestemmingswijziging van natuurgebied naar de bestemmingscategorie recreatie, waarbij een functiewijziging en verbouwing van het bestaand en vergund sportcomplex tot een eco-hotel mogelijk gemaakt wordt. Hierbij wordt de oppervlakte van omvat de projectzone beperkt tot het bestaande gebouw, de bestaande buitenverharding en de voormalige tuin, aansluitend op het Nieuwlandplein. Ter hoogte van de zonevreemde tennisterreinen en minigolf wordt een herstel van het duinlandschap beoogt, wat een meerwaarde zal betekenen voor de omgeving. En dan meer bepaald voor de bewoners aan de overzijde van de Elisalaan.

"..."

Het Nieuwlandplein fungeert vandaag als ruime parkeerplaats (104 bovengrondse parkeerplaatsen). Met de realisatie van de ondergrondse parkeergarage onder het Nieuwlandplein ontstaat de mogelijkheid om het huidige Nieuwlandplein om te vormen naar een aangenaam plein waar de nadruk gelegd wordt op het verblijven. Dit zal niet alleen een meerwaarde betekenen voor de omgeving maar ook voor de fauna en flora.

"..."

Het huidige Nieuwlandplein telt op vandaag 104 bovengrondse parkeerplaatsen. Volgens voorliggend ontwerp van architect VT & Partners, d.d. 29/08/2013 worden in de ondergrondse parkeergarage 139 openbare parkeerplaatsen voorzien, waarvan zes voor mindervaliden. Daarnaast worden bovengronds nog eens 23 openbare parkeerplaatsen voorzien. In totaal worden er dus 162 openbare parkeerplaatsen voorzien. Ten opzichte van de bestaande toestand komen er dus 58 openbare parkeerplaatsen bij. Echter dient hier wel te worden aangehaald dat er volgens de stedenbouwkundige voorschriften maximum 26 bovengrondse openbare parkeerplaatsen worden toegelaten. In principe kunnen er ten opzichte van de huidige situatie dus 61 openbare parkeerplaatsen extra gecreëerd worden.
 "...".

2.2.3. Ontvangen bezwaren/opmerkingen:

Er werden twee bezwaarschriften ontvangen:

1	20/03/2015	Dhr. Georges De Smaele in naam van de mede-eigenaars Apollo 7-complex
2	19/03/2014	Dhr. Frederick Hallein –marlex ondernemersadvocaten, in naam van: - mede-eigenaars van de residentie Apollo, vertegenwoordigd door haar syndicus Immo Eecke nv - dhr. Wim Knecht, eigenaar-bewoner, met woonplaats te Vlaanderenstraat 18/305, 8620 Nieuwpoort

2.2.3.1. BEZWAAR: DHR GEORGES DE SMAELE (DD. 20/03/2015):

- Door de inplanting van een eco-hotel vinden wij (eigenaars van de appartementen in Apollo 7), alsook ikzelf dat wij visuele hinder zullen ondervinden door heel wat rechtstreeks duinenzicht te verliezen ingevolge hoogte, breedte en diepte van het gebouw eco-hotel.

Voorstel Motivatie:

Zie motivatie onder puntje 2.2.2.

Bespreking Gecoro:

- Lieve Donck-Tytgat: het opmaken van een 3D-plan kan de bezwaren soms verduidelijken.

Advies Gecoro:

- Het bezwaarschrift wordt bijgevolg ongegrond verklaard.

Echter dient met oog op dit bezwaar, onderstaande verduidelijking meegenomen te worden:

- Aanvulling (in vet) in de toelichtingsnota op pg. 35, puntje 6. Planopzet zoals reeds vermeld onder puntje 2.2.2.

2.2.3.2. BEZWAAR: DHR FREDERICK HALLEIN (DD. 19/03/2015):

a) De bewoners/eigenaars van residentie Apollo (waaronder dhr. Knecht die op de derde verdieping woont en rechtstreeks zicht heeft op het plangebied) zullen ingevolge de realisatie van het RUP onmiskenbaar **visuele hinder** en **mobiliteitshinder** ondervinden;

Het **natuurbeleving** zal worden **aangetast**;

Hun eigendom zal een **waardeverlies** kennen ingevolge de realisatie van het RUP en de bouw van de ondergrondse parking/eco-hotel.

Voorstel Motivatie:

Zie motivatie onder puntje 2.2.2.

Daartegenover wordt ter hoogte van de zonevreemde tennisterreinen en minigolf een herstel van het duinlandschap beoogt, wat een meerwaarde zal betekenen voor de eigenaars en bewoners van het Apollo-7 complex.

Daarnaast wordt rondom de bovengrondse uiterste bouwzone, binnen de projectzone, een bouwvrije groenzone voorzien om een overgang naar de duinenlandschap te stimuleren.

Tenslotte wordt het bestaande Nieuwlandplein dat op heden fungeert als parkeerterrein omgevormd naar een aangenaam plein waar de nadruk gelegd wordt op het verblijven, wat een meerwaarde zal betekenen voor de eigenaars en bewoners van het Apollo-7 complex. Daarbij wordt het bovengronds parkeren ondergronds gebracht. Daarbij worden max. 61 extra parkeerplaatsen gecreëerd ten opzichte van de huidige toestand, inclusief een beperkte aantal bovengrondse parkeerplaatsen i.f.v. kortparkeren (max. 26 i.p.v. 104 bovengrondse parkeerplaatsen cf. de specificering n.a.v. het advies van de Provincie West-Vlaanderen, dd. 12/02/2015). Dit kan een toename in verkeersgeneratie betekenen. Echter biedt het een goede oplossing voor het wildparkeren in de naastliggende Simli-wijk en het zoekverkeer tijdens het hoogseizoen.

De bijkomende verkeersstromen binnen het projectgebied ten gevolge van het uitbreiden van het parkeerareaal zal de verkeersveiligheid en -leefbaarheid in de omgeving niet bijkomend hinderen. (Ter hoogte van het Leopoldplein en Bernardusplein, in de nabije omgeving van het plangebied, werden alle bovengrondse parkings verwijderd).

Bespreking Gecoro:

- Harry Dierinck: De term 'Wildparkeren' in de Simli-wijk is niet aan de orde om redenen dat er 'reglementair' geparkeerd wordt langsheen een openbare weg.

Er wordt voorgesteld om de tekst:

- 'i.f.v. kortparkeren'

- 'Dit kan een toename in verkeersgeneratie betekenen. Echter biedt het een goede oplossing voor het wildparkeren in de naastliggende Simli-wijk en het zoekverkeer tijdens het hoogseizoen.'

te schrappen.

De GECORO is unaniem akkoord om deze tekst te schrappen.

Advies Gecoro:

- Het bezwaarschrift wordt bijgevolg ongegrond verklaard.

Echter dient met oog op dit bezwaar, onderstaande verduidelijking meegenomen te worden:

- Invoegen illustraties in de toelichtingsnota op pg. 28 onder puntje 4.5.13. bouwvergunning, zoals reeds vermeld onder puntje 2.2.2.

- Aanvulling (in vet) in de toelichtingsnota op pg. 35, puntje 6. Planopzet zoals reeds vermeld onder puntje 2.2.2.

b) Betreffende artikel 1: zone voor natuurherstel met nabestemming natuureservaat wordt volgens de toelichtende nota bij het ontwerp-RUP (pg. 35) in deze zone ter hoogte van de zonevreemde tennisterreinen en minigolf, dewelke cf. het toepasselijke gewestplan gelegen zijn in natuurgebied (zie randnummer 2), een herstel van het duinlandschap beoogt.

Dit natuurherstel, alsook de integratie van dit gebied samen met de overige omliggende duinen in een Vlaams natuureservaat, wordt voorgesteld als een milderende herstelmaatregel voor de effecten die te verwachten zijn door de intensivering van het ruimtegebruik door bestemmingswijziging van natuurgebied naar recreatie (zie pg. 6 en 42 toelichtende nota).

De bezwaarindiener is principieel gekant tegen de koehandel die omtrent de desbetreffende zone werd/wordt gevoerd.

Het kan immers niet dat zonevreemde (en onvergunde) tennisterreinen en een minigolf als pasmunt gebruikt worden ten einde bij de plannende overheid de bereidheid af te dwingen om via een planinitiatief de bouw van een gigantisch eco-hotel mogelijk te maken (zie verder randnummer 16).

Het voorgaande dwingt des te meer nu er ter zake een **voortdurend en onverjaard stedenbouwkundig misdrijf** werd gepleegd!

Voor bouw misdrijven in ruimtelijk kwetsbaar gebied, zoals in casu natuurgebied, geldt ter zake immers een **nultolerantie** nu niet allen het oprichten van de wederrechtelijke tennisterrein en minigolf een stedenbouwkundig misdrijf impliceert, maar ook het instand houden ervan.

Al die tijd heeft de overheid hiervoor echter de ogen gesloten en gaat de overheid over tot de aankoop van die gronden, terwijl er inzake handhaving van stedenbouwkundige misdrijven voldoende instrumenten voorhanden zijn ten einde de desbetreffende zone in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

In se komt het er eigenlijk op neer dat men natuur compenseert met natuur op een locatie die al die tijd natuur had moeten geweest zijn: de wederrechtelijke tennisterreinen en minigolf mochten daar immers nooit geweest zijn.

Voorstel Motivatie:

Er dient nog eens duidelijk aangehaald te worden dat reeds op 19/07/1969 een bouwvergunning afgeleverd werd tot het oprichten van een sportcomplex.

Zie ook motivatie onder puntje 2.2.2.

Het gewestplan dateert van 06/12/1976, en werd dus opgesteld na het verlenen van de (uitgevoerde) bouwvergunning voor het sportcomplex. De zonering van de locatie van het sportcomplex kreeg hierbij de bestemming natuurgebied.

De bescherming van het duingebied ten westen van Nieuwpoort-Bad dateert van 16/03/1978. Hierbij werd de omtrek van het gebouw bij het bestaande vergunde sportcomplex niet opgenomen.

Bespreking Gecoro:

Geen opmerkingen.

Advies Gecoro:

Het bezwaarschrift wordt bijgevolg ongegrond verklaard.

Echter dient met oog op dit bezwaar, onderstaande verduidelijking meegenomen te worden:

- Invoegen illustraties in de toelichtingsnota op pg. 28 onder puntje 4.5.13. bouwvergunning, zoals reeds vermeld onder puntje 2.2.2.
- Aanvulling (in vet) in de toelichtingsnota op pg. 35, puntje 6. Planopzet zoals reeds vermeld onder puntje 2.2.2.

c) De eigenaar (NV Gehoco) van de desbetreffende percelen wist, minstens diende op het moment van de aankoop ervan te weten welke de vergunningstoestand ervan was en welke planologische beperkingen hieraan verbonden waren.

Het huidige planopzet leidt er toe dat de eigenaar dubbel en royaal vergoed wordt voor de gronden die deel uitmaken van het plangebied en waarop een stedenbouwkundig misdrijf rust:

- Enerzijds doordat het Agentschap Natuur en Bos de gronden uit de zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreserveaat samen met aantal andere gronden in Simli III (die eveneens in eigendom zijn van de eigenaar), aankoopt tegen een prijs die normale prijs voor natuurgebied overstijgt en de overheid dan nog zelf de kosten zal moeten dragen voor de verwijdering van de wederrechtelijke tennisterreinen en minigolf (waar deze in principe ten laste zijn van de eigenaar-overtreder);
- Anderzijds doordat de projectzone een bestemmingswijziging ondergaat van natuurgebied, en daardoor bebouwbaar wordt waar dit voorheen niet mogelijk was, hetgeen een substantiële grondprijsmeerwaarde impliceert.

Het dient daarbij benadrukt te worden dat de projectzone weliswaar aangeduid staat als onderhevig aan planbaten (zie toelichtende nota pg. 46), maar dit in feite dode letter zal blijven.

Een grond komt immers in aanmerking voor vrijstelling van planbaten indien deze een herbestemming krijgt waardoor het gebouw op die grond niet langer zonevreemd is (artikel 2.6.5. VCRO).

M.a.w. dient uitsluitend de financiële privébelangen van de desbetreffende eigenaar.

Voorstel Motivatie:

Zie motivatie onder puntje 2.2.2. + puntje 3.2.2, b.

Om, ondanks de intensivering van het ruimtegebruik door de bestemmingswijziging die een functiewijziging en verbouwing van het bestaand sportcomplex tot een eco-hotel (zie artikel 2) mogelijk maakt, minstens een stand-still van het verlies aan natuurwaarden te waarborgen, is het op heden noodzakelijk om vooraf de duingronden waarop de tennisterreinen en minigolf zich bevinden, te herstellen in hun oorspronkelijke toestand van duin en duinpan en samen met de omliggende duinen het statuut van Vlaams natuurreserveaat toe te kennen. Zo ontstaan er nieuwe mogelijkheden voor het verder herstel van de Simli-duinen. Dit ongeacht wie zowel materieel als financieel instaat voor dit herstel.

Onderhavig RUP voorziet strikte voorschriften, waarbij gestreefd wordt de aantasting van het landschap tot een minimum te beperken. Zo:

- omvat de projectzone het bestaande gebouw, de bestaande buitenverharding en de voormalige tuin;
- wordt voorzien in een bouwvrije groenzone Dit om een overgang naar het duinenlandschap te stimuleren.
- wordt langsheen de westelijke zijde een 10 meter brede strook voorzien op het perceel van het eco-hotel, welke bestemd wordt als zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreserveaat.

Artikel 2.6.5., 7°, van het VCRO voorziet inderdaad een uitzondering op het verschuldigd zijn van planbaten wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijke uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, zonevremde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten gelegen of gevestigd zijn, een voor deze activiteiten geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan.

Een overeenkomst van aankoop/verkoop van gronden tussen verschillende partijen, inclusief de prijs dat daaraan gekoppeld is, en wie moet instaan voor het herstellen van het landschap staat hier niet ter discussie. Dit is niet op niveau van een RUP.

Bespreking Gecoro:

Geen opmerkingen.

Advies Gecoro:

Het bezwaarschrift wordt bijgevolg ongegrond verklaard.

Echter dient met oog op dit bezwaar, onderstaande verduidelijking meegenomen te worden:

- Invoegen illustraties in de toelichtingsnota op pg. 28 onder puntje 4.5.13. bouwvergunning, zoals reeds vermeld onder puntje 2.2.2.
- Aanvulling (in vet) in de toelichtingsnota op pg. 35, puntje 6. Planopzet zoals reeds vermeld onder puntje 2.2.2.

d) Het RUP laat ten onrechte uitschijnen dat het natuurherstel door het verwijderen van zonevremde tennisterreinen en minigolf, en de integratie van de herstelde site samen met de overige omliggende duinen in een Vlaams natuurreservaat een milderende herstelmaatregel is.

De toelichtende nota (zie pg. 6) stelt hieromtrent letterlijk: "*De uit te voeren natuurherstelmaatregel vormt een noodzakelijke milderende herstelmaatregel die een stand-still inzake natuurverlies moet waarborgen.*"

Er wordt bijgevolg expliciet gesteld dat deze maatregel bedoeld is om de negatieve gevolgen van het plan te neutraliseren en een exacte compensatie te bieden voor negatieve effecten op de speciale beschermingszones (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden, VEN-gebieden: zie punt I.B.4), hetgeen noodzakelijkerwijs impliceert dat deze zones betekenisvol aangetast worden.

M.a.w. de kwalificatie als milderende herstelmaatregel ten einde een stand-still inzake natuurverlies te waarborgen, is onderling tegenstrijdig.

De desbetreffende maatregel kan niet als milderende maatregel maar als **compenserende maatregel** beschouwd worden, waardoor meteen vast komt te staan dat de natuurtoets en de verscherpte natuurtoets niet correct en/of niet zorgvuldig werd uitgevoerd.

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt hieromtrent louter aan de hand van een typeformulering dat zij "de bovenvermelde plannen heeft onderzocht in het kader van de natuurtoets en de verscherpte natuurtoets en zich akkoord verklaart met de conclusie dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten".

Dit is ongetwijfeld het gevolg van het feit dat dit agentschap zelf belang heeft bij de vaststelling van het RUP, nu er ter zake engagementen zijn aangegaan in het kader van de (voorwaardelijke) overeenkomst tot aankoop van de gronden in de zone voor natuurherstel. Er is immers steeds gesteld dat het agentschap zich niet zou verzetten

tegen de totstandkoming van het plan en de bouw van het eco-hotel, indien zij de gronden die deel uitmaken van Simli III en nog in private eigendom zijn, kon aankopen. Het dient nogmaals benadrukt te worden dat de projectzone maar liefst meer dan 10 meter het Vogel- en Habitatrichtlijngebied binnen dringt en bijgevolg in elk geval een pertinent negatief effect op deze speciale beschermingszone met zich mee brengt, hetgeen onmiddellijk zal resulteren in onvermijdbare en onherstelbare schade die niet gecompenseerd wordt met een gebied dat beantwoordt aan dezelfde kwalificaties.

Voorstel Motivatie:

Zie motivatie onder puntje 2.2.2. + puntje 3.2.2, b.

Bij de opmaak van een RUP dient zowel het effect ten opzichte van het geldend bestemmingsplan als ten opzichte van de bestaande toestand afgewogen te worden, en dienen bij wijzigingen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan en/of de bestaande toestand milderende maatregelen te worden voorgesteld.

Het RUP houdt ten opzichte van het huidig vigerend plan (gewestplan) negatieve effecten in door een gedeeltelijke bestemmingswijziging van natuurgebied cf. het gewestplan naar een projectzone (cat. recreatie). Echter houdt het RUP ten opzichte van de bestaande toestand positieve effecten in door ondermeer de herstelmaatregel.

Naast een stand-still inzake natuurverlies houdt de herstelmaatregel een toename aan natuurwaarden in.

Onderhavig RUP voorziet strikte voorschriften, waarbij gestreefd wordt de aantasting van het landschap tot een minimum te beperken. Zo:

- omvat de projectzone het bestaande gebouw, de bestaande buitenverharding en de voormalige tuin;
- wordt voorzien in een bouwvrije groenzone Dit om een overgang naar het duinenlandschap te stimuleren.
- wordt langsheen de westelijke zijde een 10 meter brede strook voorzien op het perceel van het eco-hotel, welke bestemd wordt als zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat.

De kwalificatie als milderende herstelmaatregel kan hierbij inderdaad beschouwd worden als compenserende maatregel. Echter ongeacht de kwalificatie, blijft de maatregel ten opzichte van de bestaande toestand positieve effecten waarborgen voor natuur en landschapsbeleving.

Daarnaast staat in de stedenbouwkundige voorschriften vermeld dat elke aanvraag binnen de contouren van onderhavig RUP dienen te worden onderworpen aan een passende beoordeling/verscherpte natuurtoets, waarbij de mogelijke effecten ten gevolge van het project, onderzocht dienen te worden op hun significantie.

De projectzone is volledig in vogelrichtlijngebied gelegen en slechts voor een klein deel in habitatrichtlijngebied. Echter is zowel de zone waarbinnen ondergrondse als bovengrondse bebouwing toegelaten wordt binnen de projectzone, enkel gelegen in vogelrichtlijngebied. Het overige deel van de projectzone dat gelegen is in het habitatrichtlijngebied, betreft een bouwvrije groenzone om een overgang naar het duinenlandschap te stimuleren.

De zone voor openbaar domein valt slechts voor een klein deel in vogelrichtlijngebied. Echter is deze zone op vandaag reeds volledig verhard. Het planinitiatief veroorzaakt dus geen significante negatieve impact ten opzichte van de huidige toestand.

De habitatrichtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding en het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken.

In vogelrichtlijngebieden dienen maatregelen getroffen te worden voor de bescherming van de vogelsoorten en van hun leefgebieden. Bovendien moet men ook de rui-, overwinterings- en rustplaatsen van geregeld voorkomende trekvogelsoorten, onder andere watervogels en ganzen, beschermen.

Omwille van de nabijheid van faunistisch waardevol gebied, habitat- en vogelrichtlijngebied en VEN-gebied, kunnen beperkingen opgelegd worden in de vergunningsvoorwaarden. Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Echter wanneer buiten die periode toch een broedgeval aanwezig is, dienen de werkzaamheden te worden opgeschort. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde.

Lichthinder/lichtbronnen dienen in functie van de ecologie beperkt te worden tot een minimum. Lichtpollutie kan het ecosysteem in de omgeving verstoren. Echter zal er minder lichtpollutie optreden in vergelijking met de bestaande toestand.

Daarnaast wordt de bovengrondse parkeerplaats ter hoogte van het Nieuwlandplein ondergronds gebracht, waardoor er hier meer plaats zal zijn voor groen, wat de biodiversiteit, fauna en flora alsmede de belevingswaarde ten goede komt.

Bespreking Gecoro:

Geen opmerkingen.

Advies Gecoro:

Het bezwaarschrift wordt bijgevolg ongegrond verklaard.

Echter dient met oog op dit bezwaar, onderstaande verduidelijking meegenomen te worden:

- Invoegen illustraties in de toelichtingsnota op pg. 28 onder puntje 4.5.13. bouwvergunning, zoals reeds vermeld onder puntje 2.2.2.
- Aanvulling (in vet) in de toelichtingsnota op pg. 35, puntje 6. Planopzet zoals reeds vermeld onder puntje 2.2.2.

e) Er dient overigens vastgesteld te worden dat in het RUP **geen** enkele **fasering voorzien** is waarbij de noodzakelijk uit te voeren 'milderende' natuurherstelmaatregel eerst moet gerealiseerd worden alvorens de bouw van het eco-hotel en van de ondergrondse parking aangevat kan worden.

Zo wordt bv. Nergens aan de hand van een concrete periode of een concreet tijdstip voorzien wanneer het natuurherstel gerealiseerd dient te worden en dat de projectzone (art. 2) en het openbaar domein (art. 3) pas deze bestemming krijgen na realisatie van de zone voor natuurherstel en nabestemming reservaat (art. 1).

Dit is nochtans essentieel opdat de herstelmaatregel daadwerkelijk effectief zou zijn en garant zou staan voor een stand-still inzake natuurverlies ten gevolge van de ontwikkeling van de projectzone.

De realisatie van het natuurherstel moet dan ook eerst **en** op kosten van de bouwheer van het eco-hotel en de ondergrondse parking gebeuren vooraleer een stedenbouwkundige vergunning voor de projectzone en het openbaar domein afgeleverd kan worden.

Voorstel Motivatie:

Zoals reeds eerder vermeld staat een overeenkomst van aankoop/verkoop van gronden tussen verschillende partijen, inclusief de prijs dat daaraan gekoppeld is, en wie moet instaan voor het herstellen van het landschap hier niet ter discussie. Dit is niet op niveau van een RUP.

Wegens de eigendomsoverdracht kan niet afgedwongen worden aan de huidige eigenaar van het gebouw, dat alvorens de bouw van het eco-hotel te starten, de natuurherstelmaatregel moet zijn uitgevoerd.

Bespreking Gecoro:

- Harry Dierinck: Voor het effectief verwezenlijken van het natuurherstel de volgende tekst op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften: "Het natuurherstel dient uitgevoerd binnen het jaar volgend op het rechtsgeldig zijn van onderhavig RUP."
- burgemeester ir. Roland Crabbe: na het rechtsgeldig zijn van het RUP (14 dagen na publicatie in Belgisch Staatsblad) moet er nog een bouwaanvraagdossier worden ingediend voor het bouwen van het eco-hotel. Voor dit bouwaanvraagdossier dient advies ingewonnen bij het Agentschap voor Natuur en Bos. Hun advies in deze bouwaanvraag is bindend. Dus kan het Agentschap voor Natuur en Bos waken over de verwezenlijking van het natuurherstel.
- Lieve Donck-Tytgat: Het is niet duidelijk wie er instaat voor het verwezenlijken van het natuurherstel. Dit is niet op niveau van een RUP. Indien de overheid instaat voor het verwezenlijken van het natuurherstel is de 'uitvoering binnen het jaar volgend op het rechtsgeldig zijn van het RUP' niet haalbaar, zowel administratief als voorzien van de budgetten.
- Damian Rommens: Bij de adviesverlening van een bouwdoosier kan de adviesinstantie, in dit geval het Agentschap voor Natuur en Bos, een voorwaardelijk gunstig advies verlenen. Deze voorwaarden worden integraal opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning.
- Natasja Rotsaert: Mee op te nemen: 'Bij elke bouwaanvraag dient het advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Dit advies is bindend. Hierbij dient het natuurherstel uitgevoerd te zijn vooraleer de stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden of dient het natuurherstel opgenomen te worden als bindende voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning.'

Advies Gecoro:

Het bezwaarschrift wordt deels gegrond verklaard.

Met het oog op de garantie dat het natuurherstel effectief verwezenlijkt zou worden, wordt onderstaande aanvulling beoogt:

- Het voorstel luidt om in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1.: zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat het volgende op te nemen:

"Er dient te worden gestart met natuurherstel volgend op het rechtsgeldig zijn verklaard van onderhavig RUP".

- bij te voegen onder artikel 1.2. (pg. 20):

Verordenend:

"Het natuurherstel dient uitgevoerd te zijn vooraleer een stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden voor een realisatie binnen 'artikel 2: projectzone' **OF** het natuurherstel dient opgenomen te worden als bindende voorwaarde in de eerstvolgende

stedenbouwkundige vergunning voor een realisatie binnen 'artikel 2: projectzone' volgend op de inwerkingtreding van onderhavig RUP".

Toelichtend:

Bij elke bouwaanvraag binnen 'artikel 2: projectzone' dient het advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Dit advies is bindend.

- bij te voegen onder artikel 2.2. (pg. 62), onder een nieuw punt 2.2.1. Algemeen:

Verordenend:

"Het natuurherstel dient uitgevoerd te zijn vooraleer een stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden voor een realisatie binnen 'artikel 2: projectzone' **OF** het natuurherstel dient opgenomen te worden als bindende voorwaarde in de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning voor een realisatie binnen 'artikel 2: projectzone' volgend op de inwerkingtreding van onderhavig RUP".

Toelichtend:

Bij elke bouwaanvraag binnen 'artikel 2: projectzone' dient het advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Dit advies is bindend.

f) Verder zijn de milderende maatregelen t.o.v. het faunistisch waardevol gebied, habitat- en vogelrichtlijngebied en VEN-gebied ruimschoots onvoldoende. Er enkel voorzien in een bouwbeperking tijdens het broedseizoen (15 maart – 30 juni) ten einde rustverstoring te voorkomen. Het betreft een maatregel die louter gericht is op vogelsoorten en niet op andere diersoorten.

Nochtans huizen er binnen het Habitatrichtlijngebied waardevolle amfibieën en reptielen, zoals de Kamsalamader (*Triturus cristatus*), en invertebraten, zoals Nauwe korfslak (*Vertigo angustor*), alsook diverse waardevolle planten, o.m. Kruid moerasscherm (*Apium repens*).

Bij de opmaak van het MER werd geen enkel onderzoek gedaan naar aanwezigheid van deze soorten, laat staan dat het MER een gedetailleerde weergave van het voorkomen van waardevolle/beschermde fauna en flora binnen het onderzoeksgebied bevat.

De MER-screeningsnota en de milderende maatregelen zijn ter zake dan ook volstrekt **ontoereikend**.

Voorstel Motivatie:

Onderhavig RUP is niet gelegen in biologisch waardevol / faunistisch waardevol gebied. Daar er enerzijds ten opzichte van de bestaande toestand voorzien wordt in natuurherstel en anderzijds voorzien wordt in het ondergronds brengen van de parking ter hoogte van het Nieuwlandplein, wordt meer ruimte gecreëerd voor fauna en flora, wat de biodiversiteit te goed komt.

Zie ook motivatie onder puntje 3.2.2, d.

Daarnaast wordt meegegeven dat omtrent de MER-screening, conform het advies van de dienst Milieueffectrapportagebeheer (brief dd. 31/01/2014), onderstaande adviezen werden ingewonnen:

- advies Provinciebestuur West-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke Planning, dd. 24/03/2014
- advies Ruimte Vlaanderen – APL – West-Vlaanderen, dd. 10/04/2014
- advies Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen, dd. 07/04/2014
- advies Agentschap Natuur en Bos, dd. 11/04/2014
- advies Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Wonen, dd. 04/04/2014
- advies Departement MOW, dd. 04/04/2014
- advies BLOSO, Afdeling Infrastructuur en Logistiek, dd. 04/04/2014
- advies De Lijn, dd. 28/04/2014

Rekeninghouden met de binnengekomen adviezen werd de ontheffing tot plan-MER-plicht verkregen op 30 oktober 2014. Hierbij heeft het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Afdeling Milieu-, Natuur en Energiebeleid, dienst Milieueffectrapportagebeheer, geoordeeld dat:

- het screeningsdossiervoldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken;
- de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Bespreking Gecoro:

Geen opmerkingen.

Advies Gecoro:

Het bezwaarschrift wordt bijgevolg ongegrond verklaard.

g) Tot slot bevat het RUP niet voldoende garanties dat de gronden in de zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat daadwerkelijk in handen van de overheid zullen komen en de nabestemming gerealiseerd kunnen worden.

Er wordt zonder meer vanuit gegaan dat de voorwaardelijke overeenkomst tussen het Agentschap Natuur en Bos en de eigenaar ter zake voldoende zou zijn, terwijl net het feit dat het een voorwaardelijke overeenkomst betreft helemaal geen dergelijke garantie op verweving verschaft.

In het RUP moet m.b.t. de zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat dan ook een **voorkooprecht t.v.v. overheid** worden ingeschreven zodat meer rechtszekerheid bestaat omtrent het natuurherstel en de nabestemming als natuurreservaat.

Voorstel Motivatie:

Met het oog op de garantie dat het natuurherstel effectief verwezenlijkt zou worden, wordt onderstaande aanvulling beoogt:

- Het voorstel luidt om in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1.: zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat het volgende op te nemen:

"1.2. Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen

Op deze zone berust een voorkooprecht t.v.v. overheid."

Bespreking Gecoro:

Geen opmerkingen.

Advies Gecoro:

Het bezwaarschrift wordt gegrond verklaard.

Met het oog op de garantie dat het natuurherstel effectief verwezenlijkt zou worden, wordt onderstaande aanvulling beoogt:

- Het voorstel luidt om in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1.: zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat het volgende op te nemen:

"1.2. Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen

Op deze zone berust een voorkooprecht t.v.v. overheid."

h) Volgens de toelichtingsnota bij het ontwerp-RUP (zie pg. 35) voorziet de projectzone "in een bestemmingswijziging van natuurgebied naar de bestemmingscategorie recreatie, waarbij een functiewijziging en verbouwing van het bestaand en vergund sportcomplex tot een eco-hotel mogelijk gemaakt wordt. Hierbij wordt de oppervlakte van de projectzone beperkt tot het bestaande gebouw, buitenverharding en de voormalige tuin aansluitend op het Nieuwlandplein."

Uit het bestemmingsplan kan afgeleid worden dat de eigenlijke bovengrondse uiterste bouwzone:

- Een oppervlakte heeft van maar liefst 738m² (vgl. huidige oppervlakte bebouwing ex-Infinity: ca. 460m²);
- Een voorgevelbreedte van 37m en een achtergevelbreedte van 45m (vgl. huidige voor- en achtergevelbreedte ex-Infinity: ca. 20m);
- 2 bouwlagen en 2 bouwlagen onder dak mag hebben (vgl. huidige situatie ex-Infinity: 2 + 1 onder dak);
- Een nokhoogte toelaat van 15m (vgl. huidige nokhoogte ex-Infinity: ca. 6m)

In concreto laat het RUP toe dat het eco-hotel qua oppervlakte bijna dubbel zo groot wordt en bijna 2,5 keer zo hoog. In termen van volume spreken we van 4x het volume van de bestaande bebouwing (het ondergrondse volume dan nog niet eens in rekening genomen)!

Dit zal tot gevolg hebben dat het 'eco'-hotel als een **mastodont** in het stadsbeeld/landschap verrijst en in plaats van een integratie door het binnentrekken van de natuur in de stad integendeel een **zeer strikte scheiding** tussen het Nieuwlandplein en het achterliggende natuurgebied met zich zal meebrengen.

Meer specifiek leidt een nokhoogte van maar liefst 15m er toe dat minstens de bewoners/eigenaars van de 6 laagste bouwlagen (waaronder dhr. Wim Knecht) van residentie Apollo (2,7 m/bouwlaag) substantiële visuele hinder zullen ondervinden en heel wat rechtstreeks duinenzicht zullen verliezen ingevolge de breedte/diepte van het gebouw.

Voorstel Motivatie:

Zie motivatie onder puntje 2.2.2.+ puntje 3.2.2, b.

Bespreking Gecoro:

Geen opmerkingen.

Advies Gecoro:

Het bezwaarschrift wordt bijgevolg ongegrond verklaard.

Echter dient met oog op dit bezwaar, onderstaande verduidelijking meegenomen te worden:

- Invoegen illustraties in de toelichtingsnota op pg. 28 onder puntje 4.5.13. bouwvergunning, zoals reeds vermeld onder puntje 2.2.2.
- Aanvulling (in vet) in de toelichtingsnota op pg. 35, puntje 6. Planopzet zoals reeds vermeld onder puntje 2.2.2.

i) Daarenboven wordt het beoogde project als 'eco' bestempeld ten einde het planconcept naar de diverse betrokken overheden en adviesinstanties als 'verkoopbaar en aanvaardbaar' voor te stellen, terwijl toch niet uit het oog verloren mag worden dat

het gaat over een project met 4 bovengrondse en 2 ondergrondse bouwlagen (6 bouwlagen in totaal!) pal in vogel- en habitatrictlijngebied. Het toevoegen van het voorvoegsel 'eco' maakt nog niet dat het hotel (waaromtrent reeds diverse malen gesteld werd dat het m.o.o. leefbaarheid minstens 60 kamers zou moeten bevatten) 'ecologisch' zou zijn voor de omgeving en geen enkele impact zou hebben op het Vogel- en Habitatrictlijngebied.

Voorstel Motivatie:

Zoals reeds eerder vermeld is onderhavig RUP niet gelegen in biologisch waardevol / faunistisch waardevol gebied.

De projectzone is volledig in vogelrichtlijngebied gelegen en slechts voor een klein deel in habitatrictlijngebied. Echter is zowel de zone waarbinnen ondergrondse als bovengrondse bebouwing toegelaten wordt binnen de projectzone, enkel gelegen in vogelrichtlijngebied. Het overige deel van de projectzone dat gelegen is in het habitatrictlijngebied, betreft een bouwvrije groenzone om een overgang naar het duinenlandschap te stimuleren.

De zone voor openbaar domein valt slechts voor een klein deel in vogelrichtlijngebied. Echter is deze zone op vandaag reeds volledig verhard. Het planinitiatief veroorzaakt dus geen significante negatieve impact ten opzichte van de huidige toestand.

Nergens in het RUP of de MER-screening wordt geoordeeld over de leefbaarheid en het daarmee samenhangend aantal kamers dat het eco-hotel zou moeten bevatten.

De hoofdbestemming van de projectzone is gericht op het voorzien van een eco-hotel. Toelichtend bij de voorschriften van artikel 2: projectzone wordt duidelijk vermeld wat verstaan wordt onder een eco-hotel.

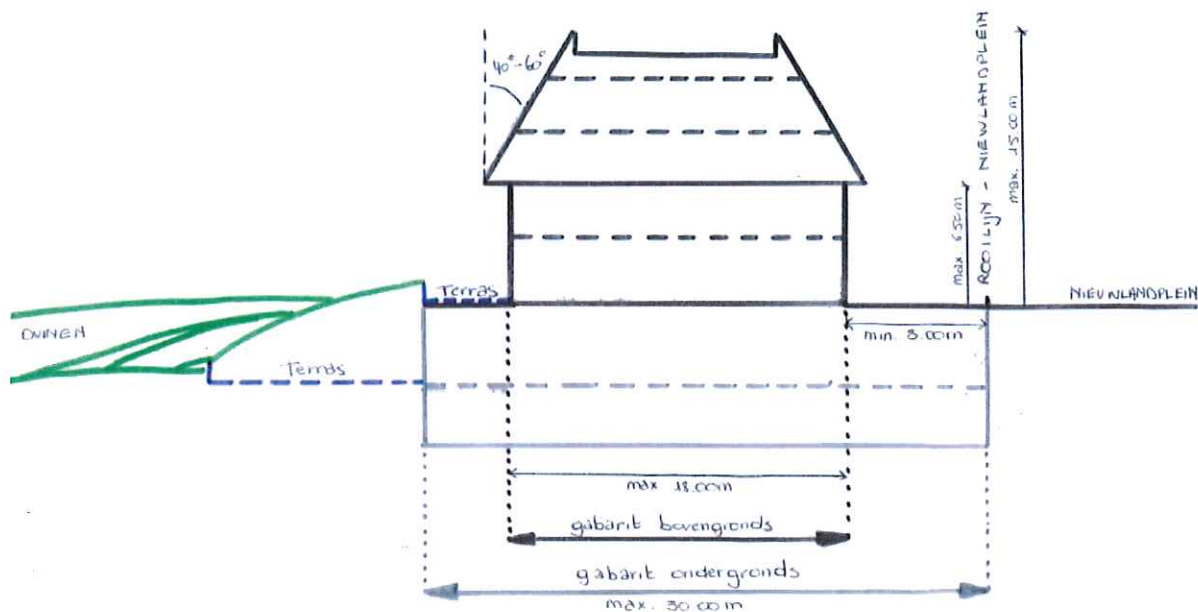
Onder eco-hotel wordt verstaan een hotel die aandacht heeft voor het voorzien of gebruik van:

- streekeigen buitengroen;
 - grasachtigen: helm en zandhaver;
 - struikachtigen: Wilde liguster, sleedoorn, kruipwilg, duindoorn, vlier;
 - bomen: winterlinde, beuk, zomereik, zoete kers, steeliep, haagbeuk. Bij voorkeur wordt er gewerkt met autochtoon materiaal.
- duurzame en ecologische bouwmaterialen en afwerkingsproducten;
- waterdoorlatende verhardingen;
- maximaal hergebruik van regenwater;
- gebruik van zonne-energie (zonnepanelen/zonneboiler);
- eventueel warmtepompboiler;
- waterzuinige kranen, douches en wc's;
- energie-efficiënte verlichting;
- duurzame en ecologische verwarming (bvb. pelletketel, condensatieketel, warmtepomp, warmterecuperatie-systeem, vloer- en wandverwarming...);
- ecologische schoonmaakmiddelen en wasproducten;
- biologische en ecologische verzorgingsproducten;
- biologische en lokaal geteelde voeding;
- 100% biologisch katoenen lakens, handdoeken en matrassen;
- recyclagebakken...

Bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zal hierop moeten worden toegezien.

Bespreking Gecoro:

- burgemeester ir. Roland Crabbe: op blz. 62 van de stedenbouwkundige voorschriften staat een schets van de (maximale) bebouwing. Vanop het Nieuwlandplein is dit hetzelfde bouwvolume als de bebouwing aan de overzijde van het Nieuwlandplein.



Advies Gecoro:

Het bezwaarschrift wordt bijgevolg ongegrond verklaard.

j) De toelichtende nota (zie pg. 6 en 35) spreekt verder telkens over de 'verbouwing' van het bestaande sportcomplex naar een eco-hotel, terwijl het in se een volledige nieuwbouw zal betreffen.

Immers, de realisatie van de ondergrondse parking is onmogelijk zonder het bestaande sportcomplex eerst met de grond gelijk te maken.

Ook de stedenbouwkundige voorschriften laten toe om alles af te breken en opnieuw te bouwen.

Er heerst ter zake dan ook onduidelijkheid of enkel verbouwing dan wel nieuwbouw toegelaten is.

In elk geval valt deze zone deels binnen het beschermde landschap 'Duingebied ten westen van Nieuwpoort', zoals vastgesteld bij K.B. van 16 maart 1978 (zie punt I.B.2).

In deze zone is het oprichten van gebouwen en constructies sowieso verboden, behoudens toelating overeenkomstig de wet van 7 augustus 1931, hetgeen op heden niet voorligt.

Voorstel Motivatie:

Het RUP laat inderdaad volledige nieuwbouw toe.

Zoals eerder vermeld dient nog eens duidelijk aangehaald te worden dat het gebouw zelf wel degelijk vergund is als sportcomplex (CBS 19/07/1969).

De bescherming van het duingebied ten westen van Nieuwpoort-Bad dateert van 16/03/1978.

Betreffende de gedeeltelijke ligging binnen het beschermde landschap 'Duingebied ten westen van Nieuwpoort' (K.B. van 16/03/1978), werd over voorliggend RUP op 15/09/2014 gunstig advies verleend door het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Naar aanleiding van het verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van het GRUP 'Nieuwlandplein', omfattende de beschrijving van het GRUP met inbegrip voor de voorziene stedenbouwkundige, werd op 07/04/2014 door het Agentschap Onroerend Erfgoed eveneens een gunstig advies uitgebracht.

Bespreking Gecoro:

Geen opmerkingen.

Advies Gecoro:

Het bezwaarschrift wordt deels gegrond verklaard.

Echter dient met oog op dit bezwaar, onderstaande aanpassing/aanvulling meegenomen te worden:

- Wijziging in de toelichtingsnota op pg. 6, 42, en 57:

"... verbouwing van het bestaand (zonevreemd, doch vergund) sportcomplex naar een eco-hotel" vervangen door "... verbouwing/**vervangen** van het bestaande (zonevreemd, doch vergund) sportcomplex naar/**door** een eco-hotel."

- Wijziging in de toelichtingsnota op pg. 35:

"De projectzone voorziet in een bestemmingswijziging van natuurgebied naar de bestemmingscategorie recreatie, waarbij een functiewijziging en verbouwing/**vervanging** van het bestaand en vergund sportcomplex **tot naar/door** een eco-hotel mogelijk gemaakt wordt. ..."

- Wijziging in de toelichtingsnota op pg. 36 en 58:

"Om, ondanks de intensivering van het ruimtegebruik door de bestemmingswijziging die een functiewijziging en verbouwing/**vervanging** van het bestaand sportcomplex **tot naar/door** een eco-hotel (zie artikel 2) mogelijk maakt,..".

k) Zoals eerder aangehaald, dient de realisatie van projectzone verplicht **gefaseerd** gekoppeld te worden aan de zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat, waarbij eerst het natuurherstel gerealiseerd dient te worden op kosten van de bouwheer van het eco-hotel/ondergrondse parking alvorens een stedenbouwkundige vergunning voor de projectzone (en het openbaar domein) afgeleverd kan worden.

Voorstel Motivatie:

Zoals reeds eerder vermeld staat een overeenkomst van aankoop/verkoop van gronden tussen verschillende partijen, inclusief de prijs dat daaraan gekoppeld is, en wie moet instaan voor het herstellen van het landschap hier niet ter discussie. Dit is niet op niveau van een RUP.

Wegens de eigendomsoverdracht kan niet afgedwongen worden aan de huidige eigenaar van het gebouw, dat alvorens de bouw van het eco-hotel te starten, de natuurherstelmaatregel moet zijn uitgevoerd.

Bespreking Gecoro:

Zelfde opmerkingen als bij 2.2.3.2.e).

Advies Gecoro:

Het bezwaarschrift wordt deels gegrond verklaard.

Echter dient met oog op dit bezwaar, onderstaande aanpassing meegenomen te worden:
- Het voorstel luidt om in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1.: zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat het volgende op te nemen:
"Er dient te worden gestart met natuurherstel volgend op het rechtsgeldig verklaard zijn van onderhavig RUP".

l) Volgens de toelichtende nota bij het ontwerp-RUP (zie pg. 35) wenst men in de zone voor openbaar domein (art. 3) en ontsluitingspunt (art. 4), onder het huidige Nieuwlandplein een ondergrondse parkeergarage te realiseren om het plein om te vormen naar een aangenaam plein waar de nadruk gelegd wordt op het verblijven. Daarbij zou voorzien worden in 139 ondergrondse openbare parkeerplaatsen en 23 bovengrondse parkeerplaatsen. In totaal bijgevolg 162 openbare parkeerplaatsen (vgl. huidige toestand: 104 bovengrondse parkeerplaatsen); hetgeen een toename met 58 openbare parkeerplaatsen impliceert.

In casu beperkt de toelichtingsnota er zich toe om zonder verder concreet onderzoek te stellen dat er geen recente parkeeronderzoeken werden uitgevoerd in de buurt van het plangebied en dat er geen reflectie gemaakt kan worden met een up-to-date mobiliteitsplan.

Het **mobilitieitsaspect** wordt in de MER-screeningsnota en het RUP **stiefmoederlijk behandeld** en er wordt geenszins zorgvuldig onderzoek geleverd naar de mobiliteitsimpact van het voorliggend RUP.

Zo wordt de mobiliteitsimpact en het aspect inzake luchtkwaliteit sterk geminimaliseerd, aangezien de verkeersgenererende impact vanwege de ondergrondse parking onder het eco-hotel (in de projectzone) en het in- en uitgaand verkeer in de Simli-wijk niet eens in beschouwing wordt genomen.

Het is immers zo dat er op heden reeds een stijgende enorme parkeerdruk bestaat in de Simli-Wijk. Het verkeer van en naar deze parkeerbijligger gebeurt in hoofdzaak via de Elisalaan en langs het Nieuwlandplein. Het ligt voor de hand dat de mobiliteitshinder die nu reeds frequent te zien is op het kruispunt Nieuwlandplein-Elisalaan ingevolge de realisatie van het RUP nog substantieel zal verzwaren en aanleiding zal geven tot bijkomende vluchtroutes dwars door de Simli-Wijk.

Dit alles zal ter hoogte van het plangebied en residentie Apollo onmiskenbaar leiden tot een verkeersinfarct, zeker in het hoogseizoen.

Er wordt op vlak van mobiliteit en luchtkwaliteit m.a.w. geen enkele evaluatie gemaakt van de samenloop van de diverse relevante omstandigheden, nl. parkeren op en onder het Nieuwlandplein, parkeren onder het eco-hotel, het verkeer in de Simli-Wijk en de impact ervan op het kruispunt aan de Elisalaan.

Het spreekt daarbij voor zich dat de verkeersveiligheid en -impact ter hoogte van het kruispunt aan de Elisalaan niet onderschat mag worden, mede gelet op het feit dat dit het enige ontsluitingspunt voor het plangebied en de achterliggende Simli-wijk vormt waarlangs alle weggebruikers, zowel gemotoriseerd als niet-gemotoriseerd, worden afgeleid. Het ontsluitingspunt ligt dan ook niet op zijn plaats, laat staan dat het aangepast om het hoofd te bieden aan alle verkeersbewegingen (hetgeen op heden op geen enkele wijze werd onderzocht).

Voorstel Motivatie:

Er komen ten opzichte van de bestaande toestand max. 61 openbare parkeerplaatsen bij (inclusief max. 26 bovengrondse parkeerplaatsen).

Het nemen van vluchtroutes door de Simli-Wijk kan niet worden voorkomen, daar zowel de Georges Rodenbachlaan als de Edmond Kamplaan via het Nieuwlandplein aansluiten op de Elisalaan.

De bijkomende verkeersstromen binnen het projectgebied ten gevolge van het uitbreiden van het parkeerareaal zal de verkeersveiligheid en –leefbaarheid in de omgeving niet bijkomend hinderen. (Ter hoogte van het Leopoldplein en Bernardusplein, in de nabije omgeving van het plangebied, werden alle bovengrondse parkings verwijderd).

Er wordt voor het volledige plangebied slechts één ontsluitingspunt op de Elisalaan voorzien, ter hoogte van de reeds bestaande ontsluitingspunt van het Nieuwlandplein op de Elisalaan. Zowel voertuigen als zachte weggebruikers dienen naar dit ontsluitingspunt geleid te worden. Conform het advies over het voorontwerp RUP van het Agentschap Wegen en Verkeer (dd. 12/09/2014).

Er werd navraag gedaan bij de stad Nieuwpoort of er recente parkeeronderzoeken werden uitgevoerd in de buurt van het plangebied,

Op vlak van o.a. het parkeerbeleid en parkeerplan in de gemeente heeft de gemeentelijke begeleidingscommissie beslist om het gemeentelijk mobiliteitsplan te verdiepen. Hiervoor werd het studiebureau Grontmij aangesteld. Het dossier werd opgestart en zal wellicht in het voorjaar van 2016 klaar zijn. Er kan heden dus geen reflectie gemaakt worden met een up to date mobiliteitsplan.

Daarnaast wordt in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Nieuwpoort (Dep. 09/12/2010) een ondergrondse parking onder het Nieuwlandplein gepland van ca. 200 parkeerplaatsen, waarvan 1/3de in functie van verkoop en 2/3de in functie van rotatieparking (GRS Nieuwpoort, RG, pg. 67 en 70).

Tijdens de ontwerpplannen dient overlegt te worden met Agentschap Wegen en Verkeer.

Bespreking Gecoro:

- burgemeester ir. Roland Crabbe meldt dat bij de opmaak van het mobiliteitsplan er geen probleem inzake mobiliteit werd vastgesteld voor deze zone. Dit wordt ook zo vastgesteld in het op te maken mobiliteitsplan.

De GECORO stelt voor om dit mee op te nemen in het RUP (toelichtingsnota).

Advies Gecoro:

Het bezwaarschrift wordt bijgevolg ongegrond verklaard.

Echter dient met oog op dit bezwaar, onderstaande aanpassing meegenomen te worden:

- Wijziging in de toelichtingsnota op pg. 4, 35

"..."

Er zijn geen recente parkeeronderzoeken uitgevoerd in de buurt van het plangebied. Op vlak van o.a. het parkeerbeleid en het parkeerplan in de gemeente heeft de gemeentelijke begeleidingscommissie beslist om het gemeentelijk mobiliteitsplan te verdiepen. ~~De offertes van de aangeschreven studiebureaus voor het verdiepen van het mobiliteitsplan werden reeds ingediend, echter is het studiebureau nog niet gekend. Er kan dus geen reflectie gemaakt worden met een up to date mobiliteitsplan.~~ **Hiervoor werd het studiebureau Grontmij aangesteld. Het dossier werd opgestart en zal wellicht in het voorjaar van 2016 klaar zijn. Er kan heden dus geen reflectie gemaakt worden met een up to date mobiliteitsplan.**

Er worden geen bijkomende problemen verwacht rond deze zone op vlak van mobiliteit.

"..."

m) Zoals eerder aangehaald, dient de realisatie van het openbaar domein **gefaseerd** gekoppeld te worden aan de zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat, waarbij eerst het natuurherstel gerealiseerd dient te worden op kosten van de bouwheer van het eco-hotel/ondergrondse parking alvorens een stedenbouwkundige vergunning voor het openbaar domein (en de projectzone) afgeleverd kan worden.

Voorstel Motivatie:

Zie motivatie puntje 3.2.2, k.

Bespreking Gecoro:

Geen opmerkingen.

Advies Gecoro:

Het bezwaarschrift wordt deels gegrond verklaard.

Echter dient met oog op dit bezwaar, de aanpassing zoals voorgesteld onder puntje 3.2.2,k meegenomen te worden.

2.2.4. Uit de behandeling van de binnengekomen bezwaren en adviezen volgen nog volgende bemerkingen:

a) Volgend uit de behandeling van de binnengekomen bezwaren en adviezen viel volgende tegenstrijdigheid tussen de voorschriften en het bestemmingsplan op:

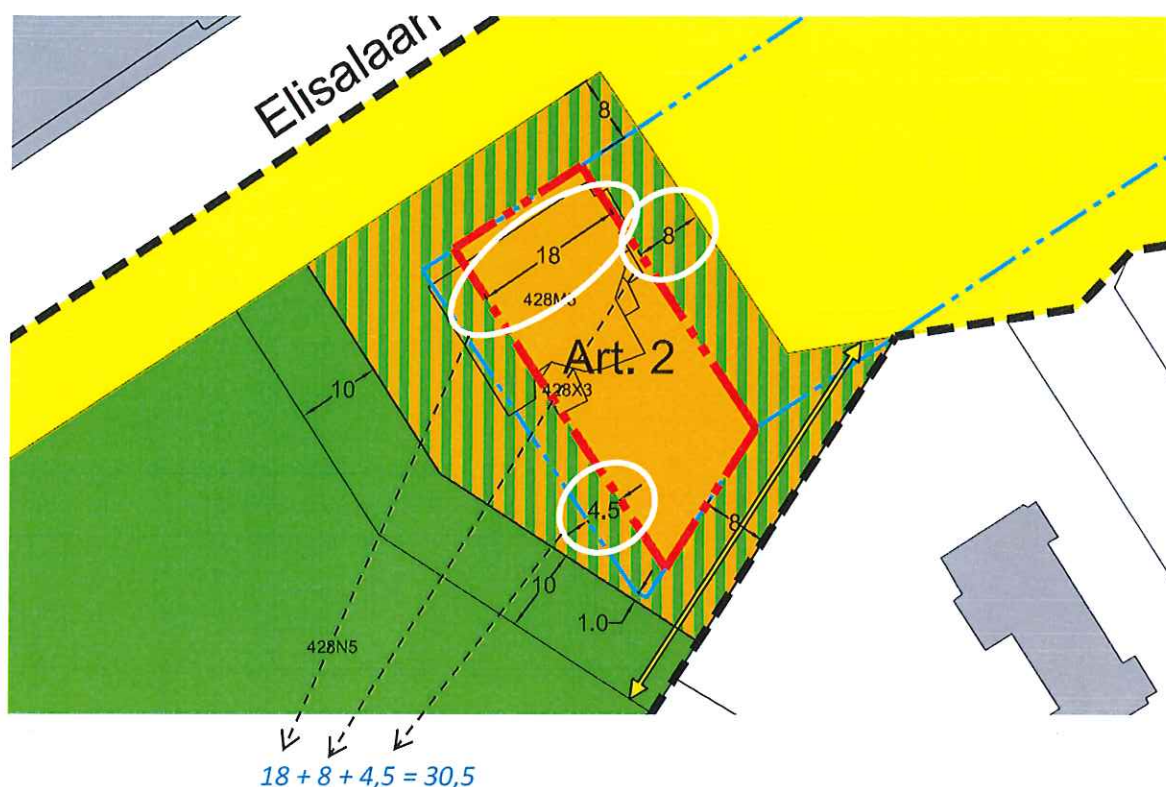
Stedenbouwkundige voorschriften, pg. 63:

Maximale bovengrondse bouwdiepte: 18 meter vanaf de voorbouwlijn // rooilijn Nieuwlandplein.

Maximale ondergrondse bouwdiepte: 30,00 meter vanaf de rooilijn Nieuwlandplein.

Afstand tot de rooilijn Nieuwlandplein: minimum 8 meter.

Bestemmingsplan:



Voorstel van aanpassing op het bestemmingsplan:

Afstand 'ondergrondse uiterste bouwzone' brengen op 4,0 meter i.p.v. 4,5 meter vanaf de westelijke zijde van de 'bovengrondse uiterste bouwzone' => $18 + 8 + 4 = 30$.

Bespreking Gecoro:

Geen opmerkingen.

Advies Gecoro:

De Gecoro verleent unaniem advies om:

Aanpassing op het bestemmingsplan:

De afstand 'ondergrondse uiterste bouwzone' te brengen op 4,0 meter i.p.v. 4,5 meter vanaf de westelijke zijde van de 'bovengrondse uiterste bouwzone' => $18 + 8 + 4 = 30$.

b) Het plan bestaande toestand dient meer duidelijkheid te scheppen in de breedte en diepte van het bestaande gebouw. Daarnaast dient het bestaand gebouw iets duidelijker gemaakt te worden op het bestemmingsplan.

Zo wordt het verschil tussen de nieuwe situatie en de huidige situatie iets duidelijker.

Voorstel om het plan bestaande toestand en bestemmingsplan in die zin aan te passen.

Bespreking Gecoro:

Geen opmerkingen.

Advies Gecoro:

De Gecoro verleent unaniem advies om het plan bestaande toestand en bestemmingsplan aan te passen door meer duidelijkheid te scheppen in de breedte en diepte van het bestaande gebouw.

SAMENVATTING ADVIES OVER DE INGEDIENDE BEZWAREN:

Aan de gemeenteraad gunstig advies te verlenen over het ontwerp Gemeentelijk RUP Nieuwlandplein met volgende voorstellen/aanpassingen:
- het advies van de Provincie West Vlaanderen dd. 12 februari 2015 ref. JDE/15/0154-14/15/4902 en het advies van Ruimte Vlaanderen dd. 18 maart 2015 ref. 2.14/38016/107.1 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,
12/02/2015

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Nieuwlandplein

Contactpersoon:
Joachim D'eigens

Onze ref.:
JDE/15/0154-14/15/4902

Telefoon 050 40 33 77
Fax 050 40 33 76

Uw ref.:

e-mail:

Bijlagen: -

joachim.deigens@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Nieuwlandplein. Dit RUP werd op 29/12/2014 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwpoort. Het openbaar onderzoek loopt van 19/01/2015 tot 20/03/2015.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Nieuwlandplein', opgemaakt door stad Nieuwpoort, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het plan voorziet in de mogelijkheid om een voormalig sportcomplex (6 zonevreemde tennisvelden en gebouw), om te vormen tot een eco-hotel en zone voor natuurherstel. Het plan is een win-win situatie omdat de natuurlijke en landschappelijke waarden worden hersteld (door opbreken tennispleinen) en de toeristisch-recreatieve structuur van Nieuwpoort wordt versterkt (realisatie eco-hotel).

Tegelijk wordt voor het aanliggende Nieuwlandplein de mogelijkheid voorzien om een ondergrondse parking te realiseren, zodat de bovenbouw op een kwalitatieve manier als publiek domein kan ingericht worden.

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

Het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten

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 –Bad is volgens het PRS geselecteerd als woonkern, Nieuwpoort stad als hoofddorp. Nieuwpoort behoort tot de 'Kustruimte' (PRS-WV p. 197), waarbij zee-strand-duinen als drager van natuur, toerisme en recreatie werden aangeduid.

Het RUP bevat geen strijdigheden met het PRS-WV. Gezien de ligging van het plangebied in natuurgebied volgens het gewestplan, VEN en habitat gebied, is het advies van het Agentschap voor natuur en bos bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Het advies van ANB op het voorontwerp RUP was gunstig. Er zijn geen elementen in het ontwerp RUP aangebracht die aanleiding kunnen geven tot het intrekken van dit gunstig advies. De toets van voorliggend RUP aan de hogere beleidskaders is dan ook gunstig.

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.

Zoals in de toelichtingsnota aangegeven, geeft het RUP uitvoering aan volgende bepalingen uit het GRS:

- p.10 RG: ruimte voor een brede waaier aan duurzame toeristisch-recreatieve ontwikkelingen & landschappelijke kwaliteit van open ruimtegehlen versterken
- p. 80 RG: De gemeente suggereert aan de hogere overheid om de gronden ter hoogte van de bestaande tennisterreinen, gelegen aan de rand met de bebouwing en de Simli- duinen, terug te incorporeren in het duingebied, dit na onderzoek / vaststelling van de juridische toestand (al dan niet behoorlijk vergund geacht) van de tennisevelden. Nieuwe infrastructuur zoals een ondergrondse parking en hotelinfrastructuur zijn hierbij, gelet op de toeristisch recreatieve ligging, te verantwoorden t.h.v. het bestaande gebouw en onmiddellijke omgeving.

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de bepalingen van het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

p. 69: de bepaling 'parkeerplaatsen dienen tot het minimum te worden beperkt', is niet duidelijk aftoetsbaar bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. Er kan worden opgenomen wat de gemeente ziet als 'tot een minimum beperkt'.

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 Nieuwlandplein, wordt **gunstig** geadviseerd.

Hoogachtend,

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

Namens de deputatie:

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block

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

Zitting deputatie dd. 12/02/2015

3/3

**AANGETEKEND
GECORO**

Willem De Rooiaan 90
8620 NIEUWPOORT

STAD NIEUWPOORT	
SECRETARIAAT	
19 MRT 2015	
Nr	20-15
Dienst	TD



uw kenmerk
11 RO13

ons kenmerk
2.14/38016/107.1

bijlagen

vragen naar/e-mail
Julie Dalle
julie.dalle@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 11

datum 8 MRT 2015

Betreft: NIEUWPOORT, gemeentelijk RUP " Nieuwlandplein " : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van Ruimtelijke Ordening.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt Ruimtelijke Ordening aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het PRS werd goedgekeurd op 06/03/2002 en deels herzien op 11/02/2014.

Het GRS werd goedgekeurd op 01/07/2010.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout volgende bestemmingen: woongebied en natuurgebied.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Nieuwlandplein" beoogt een functiewijziging door te voeren van dagrecreatie naar verblijfsrecreatie, waarbij het realiseren van een eco-hotel mogelijk gemaakt wordt, een ondergrondse parking wordt voorzien op het Nieuwlandplein en enkele zonevreemde sportterreinen worden verwijderd in natuurgebied.

3. beknopte historiek

Op 18/09/2014 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 29/12/2014 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 19/01/2015 tot 20/03/2015.



4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het plangebied is gelegen in buitengebied. Het planinitiatief is in overeenstemming met de bepalingen van het RSV met betrekking tot het buitengebied, indien rekening wordt gehouden met de geformuleerde opmerkingen (zie infra).

5. andere inhoudelijke opmerkingen

Het RUP werd licht gewijzigd ten opzichte van de versie voor de plenaire vergadering. Hierbij werd **niet** tegemoet gekomen aan de opmerkingen die werden geformuleerd naar aanleiding van de plenaire vergadering. Een afdoende onderbouwing en motivering voor de ruime uitbreidingsmogelijkheden die voorzien worden voor het ecohotel ontbreken nog steeds in de toelichtingsnota. Bovendien is er een tegenstrijdigheid op te merken. In de toelichtingsnota is er sprake van een functiewijziging en verbouwing, waarbij de oppervlakte van de projectzone beperkt wordt tot het bestaande gebouw, buitenverharding en de voormalige tuin (pg. 35). Het bestemmingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften spreken dit echter tegen en laten een aanzienlijke uitbreiding toe. Dit dient verduidelijkt te worden.

6. algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft uitvoering aan het GRS, indien rekening gehouden wordt met voormelde opmerkingen. Het wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Hoogachtend,

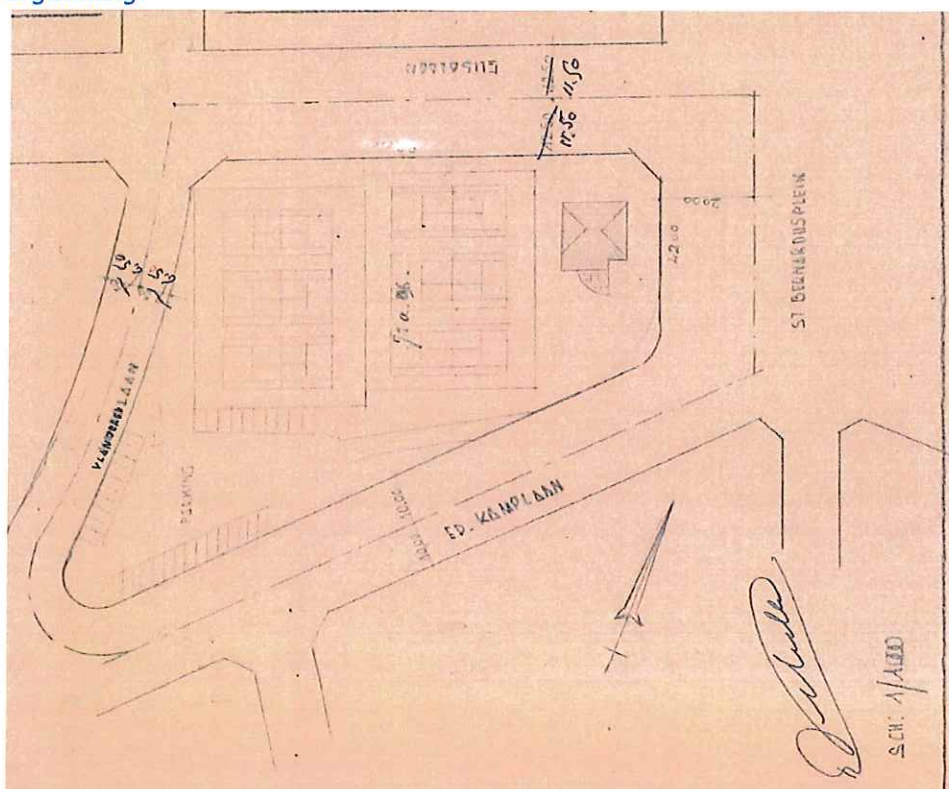


Voor het departement,
ir. Jan Vanderstraeten
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

\$dd.deeldossiernummer
plgr_06.dot
2/2

- Aanvulling in de toelichtende kolom bij de voorschriften op pg. 69:
"Het aantal bovengrondse parkeerplaatsen dient minimum beperkt te worden tot 1/4^{de} van het huidig aantal parkeerplaatsen op het Nieuwlandplein. Daar het Nieuwlandplein op vandaag 104 parkeerplaatsen telt (waarvan ca. 75 parkeerplaatsen voorzien voor parkeren met gemeentelijke parkeerkaart), worden maximum 26 bovengrondse parkeerplaatsen toegelaten."

- Invoegen illustraties in de toelichtingsnota op pg. 28 onder puntje 4.5.13. bouwvergunning:



SPORTIEF CENTER & SPEELTUIN TE NIEUWPOORT

VLOER (plancher)

Kelders	224,34 m2
Gelykvloer	194,76
Verdiep	230,42

649,52 m2
=====

GROND (sol)					7 196 m2
I/2 Elisabeth	115,00x	11,50			1 323
I/2 Vanderenlaan	94,00x	6,50			611
I/2 Kamp laan	134,00x	10,00			1 340
I/2 St Bernardus	50,50x	20,00			1 010

11 480 m2
=====

$$V.T (P/S) : \frac{649,52 \text{ m}^2}{11 480 \text{ m}^2} = 0,057$$

=====

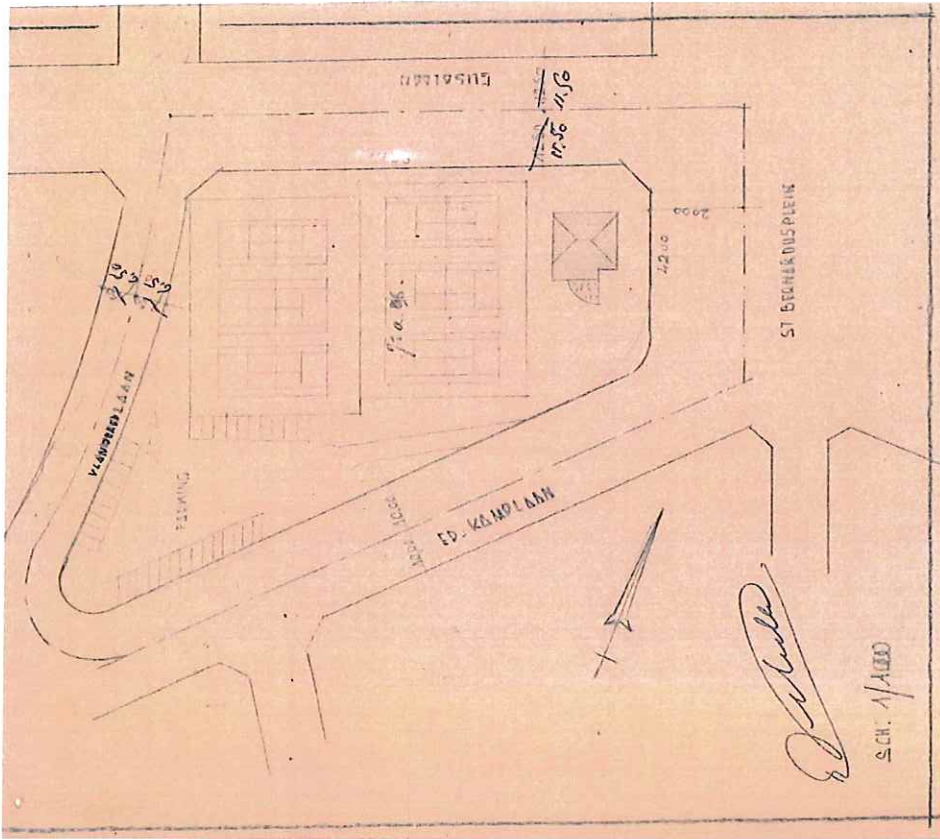
Arkitecte



- Aanvulling (in vet) in de toelichtingsnota op pg. 35, puntje 6. Planopzet
"..."

Voorliggend RUP heeft een zeer gerichte benadering.

Reeds op 19/07/1969 werd een bouwvergunning afgeleverd tot het oprichten van een sportcomplex. De goedgekeurde bouwplannen voorzien een gebouw, tennisterrein en parking, waarbij de totale oppervlakte van het terrein 9.147 m² bedraagt.



SPORTIEF CENTER & SPEELTUIN TE NIEUWPOORT

VLOER (plancher)

Kelders 224,34 m2
 Gelykvloer 194,76
 Verdiep 230,42

649,52 m2
 =====

GROND (sol) : 7 196 m2
 I/2 Elisalaan 115,00x 11,50 . . . : 1 323
 I/2 Vanderenlaan 94,00x 6,50 . . . : 611
 I/2 Kamp laan 134,00x 10,00 . . . : 1 340
 I/2 St Bernardus 50,50x 20,00 . . . : 1 010

11 480 m2
 =====

V.T (P/S) : $\frac{649,52 \text{ m}^2}{11 480 \text{ m}^2} = 0,057$
 =====

Arkitecte



Afwijkend op de bouwplannen, cf. de afgeleverde bouwvergunning op 19/07/1969, werden de tennisterreinen anders aangelegd. De bouwplannen voorzagen zes tennisterreinen in twee blokken van drie, evenwijdig aan de Elisalaan. Echter werden vier tennisterreinen dwars op de Elisalaan aangelegd. De footprint van deze vier tennisterreinen stemt ca. 80% overeen met de footprint van de zes tennisterreinen zoals voorzien was op de bouwplannen cf. de bouwvergunning (dd. 19/07/1969). Op de locatie van de parking zoals voorzien werd op de bouwplannen cf. de bouwvergunning (dd. 19/07/1969) werd één tennisterrein en minigolf aangelegd. De footprint van dit tennisterrein en minigolf stemt overeen met de footprint van de vergunde parkeeropervlakte.

Het gewestplan dateert van 06/12/1976, en werd dus opgesteld na het verlenen van de (uitgevoerde) bouwvergunning voor het sportcomplex. De zonering van de locatie van het sportcomplex kreeg hierbij de bestemming natuurgebied.

De bescherming van het duingebied ten westen van Nieuwpoort-Bad dateert van 16/03/1978. Hierbij werd de omtrek van het gebouw bij het bestaande vergunde sportcomplex niet opgenomen.

Volgens onderhavig RUP bedraagt de oppervlakte van de projectzone 2.275m², waarbinnen de maximale bebouwbare/verhardbare oppervlakte slechts 741m² beslaat (de bovengrondse uiterste bouwzone mag volledig bebouwd en/of verhard worden). De overige 1.534m² omvat een bouwvrije groenzone. Dit om een overgang naar het duinenlandschap te stimuleren.

Ten opzichte van de vergunde situatie wordt bijgevolg voorzien in een grote reductie van oppervlakte dat wordt toegekend aan een recreatieve functie.

Echter kan het bestaande gebouw worden verbouwd/vervangen, waarbij het gebouw in omvang kan toenemen. Ten opzichte van de bestaande toestand:

- kan één bouwlaag in het dak (\neq volwaardige bouwlaag) extra voorzien worden, waarbij de maximale nokhoogte 15 meter kan bedragen (5 meter meer dan de huidige toestand) en waarbij het dak verplicht dient te worden afgewerkt met een afgeknot hellend dak met een helling tussen 40° en 60° . Hierbij wordt gestreefd naar synergie met de bebouwing aan de overzijde van het Nieuwlandplein;
- blijft de bovengrondse bouwdiepte (ten opzichte van maaiveld Nieuwlandplein) evenwijdig aan de rooilijn Nieuwlandplein beperkt tot 18 meter. De huidige bouwdiepte van het oprijzend gedeelte van het gebouw (gedeelte van het gebouw boven dat boven het maaiveld van Nieuwlandplein uitsteekt) bedraagt op vandaag eveneens 18 meter. De ondergrondse bouwdiepte (ten opzichte van maaiveld Nieuwlandplein) is beperkt tot 30 meter vanaf de rooilijn met het Nieuwlandplein (iets minder dan de huidige toestand).
- kan de bouwdiepte evenwijdig aan de rooilijn Elisalaan toenemen.

Gezien de zichtassen, wordt er geen significante negatieve impact verwacht op het duinenzicht voor de omgeving, meer bepaald voor de bewoners aan de overzijde van de Elisalaan, daar de bovengrondse uiterste bouwzone fysisch aansluit op het Nieuwlandplein en de bebouwing ter hoogte van de Simli-wijk en de bouwdiepte evenwijdig aan de rooilijn Nieuwlandplein niet meer kan bedragen dan de huidige bouwdiepte.

In vergelijking met de huidige situatie, creëert de nieuwe situatie geen meerhinder. Het plan concentreert zich op wat momenteel essentieel is voor het karakter en de eigenheid van het Nieuwlandplein alsook voor het karakter en uitzicht van de Simli-duinen.

De bestemmingszones bevestigen in eerste instantie een gedeelte van het natuurgebied, zoals voorzien in het gewestplan in een zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreserveaat. Anderzijds wordt het Nieuwlandplein ingekleurd als openbaar domein en wordt de zone, tussen natuurgebied en openbaar domein, ingekleurd als een projectzone, dat zich als het ware zal moeten inkapselen in een te herstellen gedeelte van de Simli-duinen. Rondom de bovengrondse uiterste bouwzone binnen de projectzone, wordt een bouwvrije groenzone voorzien, om een overgang naar het duinlandschap te stimuleren.

De projectzone voorziet in een bestemmingswijziging van natuurgebied naar de bestemmingscategorie recreatie, waarbij een functiewijziging en verbouwing van het bestaand en vergund sportcomplex tot een eco-hotel mogelijk gemaakt wordt. Hierbij wordt de oppervlakte van omvat de projectzone beperkt tot het bestaande gebouw, de bestaande buitenverharding en de voormalige tuin, aansluitend op het Nieuwlandplein. Ter hoogte van de zonevreemde tennisterreinen en minigolf wordt een herstel van het duinlandschap beoogt, wat een meerwaarde zal betekenen voor de omgeving. En dan meer bepaald voor de bewoners aan de overzijde van de Elisalaan.

"..."

Het Nieuwlandplein fungeert vandaag als ruime parkeerplaats (104 bovengrondse parkeerplaatsen). Met de realisatie van de ondergrondse parkeergarage onder het Nieuwlandplein ontstaat de mogelijkheid om het huidige Nieuwlandplein om te vormen naar een aangenaam plein waar de nadruk gelegd wordt op het verblijven. Dit zal niet alleen een meerwaarde betekenen voor de omgeving maar ook voor de fauna en flora.

"..."

Het huidige Nieuwlandplein telt op vandaag 104 bovengrondse parkeerplaatsen. Volgens voorliggend ontwerp van architect VT & Partners, d.d. 29/08/2013 worden in de ondergrondse parkeergarage 139 openbare parkeerplaatsen voorzien, waarvan zes voor mindervaliden. Daarnaast worden bovengronds nog eens 23 openbare parkeerplaatsen voorzien. In totaal worden er dus 162 openbare parkeerplaatsen voorzien. Ten opzichte van de bestaande toestand komen er dus 58 openbare parkeerplaatsen bij. Echter dient hier wel te worden aangehaald dat er volgens de stedenbouwkundige voorschriften maximum 26 bovengrondse openbare parkeerplaatsen worden toegelaten. In principe kunnen er ten opzichte van de huidige situatie dus 61 openbare parkeerplaatsen extra gecreëerd worden.

"...".

- Met het oog op de garantie dat het natuurherstel effectief verwezenlijkt zou worden, wordt onderstaande aanvulling beoogt:

- Het voorstel luidt om in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1.: zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat het volgende op te nemen:

"Er dient te worden gestart met natuurherstel volgend op het rechtsgeldig verklaard zijn van onderhavig RUP".

- bij te voegen onder artikel 1.2. (pg. 20):

Verordenend:

"Het natuurherstel dient uitgevoerd te zijn vooraleer een stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden voor een realisatie binnen 'artikel 2: projectzone' **OF** het natuurherstel dient opgenomen te worden als bindende voorwaarde in de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning voor een realisatie binnen 'artikel 2: projectzone' volgend op de inwerkingtreding van onderhavig RUP".

Toelichtend:

Bij elke bouwaanvraag binnen 'artikel 2: projectzone' dient het advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Dit advies is bindend.

- bij te voegen onder artikel 2.2. (pg. 62), onder een nieuw punt 2.2.1. Algemeen:

Verordenend:

"Het natuurherstel dient uitgevoerd te zijn vooraleer een stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden voor een realisatie binnen 'artikel 2: projectzone' **OF** het natuurherstel dient opgenomen te worden als bindende voorwaarde in de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning voor een realisatie binnen 'artikel 2: projectzone' volgend op de inwerkingtreding van onderhavig RUP".

Toelichtend:

Bij elke bouwaanvraag binnen 'artikel 2: projectzone' dient het advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Dit advies is bindend.

- Met het oog op de garantie dat het natuurherstel effectief verwezenlijkt zou worden, wordt onderstaande aanvulling beoogt:

- Het voorstel luidt om in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1.: zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat het volgende op te nemen:

"1.2. Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen

Op deze zone berust een voorkooprecht t.v.v. overheid."

Echter dient met oog op dit bezwaar, onderstaande aanpassing/aanvulling meegenomen te worden:

- Wijziging in de toelichtingsnota op pg. 6, 42, en 57:

"... verbouwing van het bestaand (zonevreemd, doch vergund) sportcomplex naar een eco-hotel" vervangen door "... verbouwing/**vervangen** van het bestaande (zonevreemd, doch vergund) sportcomplex naar/**door** een eco-hotel."

- Wijziging in de toelichtingsnota op pg. 35:

"De projectzone voorziet in een bestemmingswijziging van natuurgebied naar de bestemmingscategorie recreatie, waarbij een functiewijziging en verbouwing/**vervanging** van het bestaand en vergund sportcomplex **tet naar/door** een eco-hotel mogelijk gemaakt wordt. ..."

- Wijziging in de toelichtingsnota op pg. 36 en 58:

"Om, ondanks de intensivering van het ruimtegebruik door de bestemmingswijziging die een functiewijziging en verbouwing/**vervanging** van het bestaand sportcomplex **tet naar/door** een eco-hotel (zie artikel 2) mogelijk maakt,..".

Echter dient met oog op dit bezwaar, onderstaande aanpassing meegenomen te worden:

- Het voorstel luidt om in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1.: zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat het volgende op te nemen:

"Er dient te worden gestart met natuurherstel volgend op het rechtsgeldig verklaard zijn van onderhavig RUP".

- Wijziging in de toelichtingsnota op pg. 4, 35

"..."

Er zijn geen recente parkeeronderzoeken uitgevoerd in de buurt van het plangebied. Op vlak van o.a. het parkeerbeleid en het parkeerplan in de gemeente heeft de gemeentelijke begeleidingscommissie beslist om het gemeentelijk mobiliteitsplan te verdiepen. ~~De offertes van de aangeschreven studiebureaus voor het verdiepen van het mobiliteitsplan werden reeds ingediend, echter is het studiebureau nog niet gekend. Er kan dus geen reflectie gemaakt worden met een up-to-date mobiliteitsplan.~~ **Hiervoor werd het studiebureau Grontmij aangesteld. Het dossier werd opgestart en zal wellicht in het voorjaar van 2016 klaar zijn. Er kan heden dus geen reflectie gemaakt worden met een up to date mobiliteitsplan.**

Er worden geen bijkomende problemen verwacht rond deze zone op vlak van mobiliteit.

Aanpassing op het bestemmingsplan:

De afstand 'ondergrondse uiterste bouwzone' te brengen op 4,0 meter i.p.v. 4,5 meter vanaf de westelijke zijde van de 'bovengrondse uiterste bouwzone' => 18 + 8 + 4 = 30.

Het plan bestaande toestand en bestemmingsplan aan te passen door meer duidelijkheid te scheppen in de breedte en diepte van het bestaande gebouw.

3. Op vraag van het college van burgemeester en schepenen advies te verlenen over het voorontwerp Gemeentelijk RUP Sint Jorissluis - Nautische site:

3.1. Inhoud:

Het RUP Sint Jorissluis - Nautische site wordt opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nieuwpoort (B.D. 09/12/2010).

Het plangebied beslaat een oppervlakte van ca. 5ha 59a 4ca, en omvat twee gebieden:

- Nautische site (2ha 49a 2ca);
- Spaarbekken Noord (3ha 10a 2ca);

Het RUP geeft invulling aan enkele ontwikkelingsperspectieven zoals geformuleerd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Nieuwpoort, voor de Nautische site en het Spaarbekken Noord.

Naast een actualisatie van een deel van het BPA Nieuwendamme (M.B. 23/06/1987) wilt men samen met het spaarbekken, de Nautische site afwerken tot een samenhangend geheel.

Het is de bedoeling om ter hoogte van het deelgebied Nautische site:

- een zone voor recreatie te voorzien voor outdoor sport en ontspanning;
- de reeds bestaande nautische site ten westen van het plangebied uit te breiden;
- een onthaalpunt voor waterrecreanten uit te bouwen;
- loodsen te voorzien om het stockeren, onderhouden en herstellen van boten mogelijk te maken.

Ter hoogte van de zone voor Nautische site worden, naargelang de mogelijkheden en behoeften, aanmeerplaatsen voor boten voorzien door Waterwegen en Zeekanaal nv – afdeling Bovenschelde.

Ter hoogte van het deelgebied Spaarbekken Noord wil men meer mogelijkheden bieden in het kader van watersport. Hierbij denkt men aan:

- het opwaarderen van de bestaande watersportinfrastructuur;
- het optimaliseren en uitbreiden van de voorzieningen voor watersportrecreanten;
- het voorzien van voldoende parkeerruimte voor de watersportrecreanten.

3.2. Bespreking:

- Harry Dierinck: de naam van het RUP 'Sint Jorissluis - Nautische site' is verwarrend.

> Het dossier werd reeds opgestuurd naar de adviesinstanties voor de plenaire vergadering. Om de naam nu nog te wijzigen zal voor de nodige verwarring zorgen.

- An Gobert: Is het de bedoeling dat daar hotels komen?

> Neen, in de stedenbouwkundige voorschriften is de verblijfsrecreatie enkel toegespitst op groepsactiviteiten (kampen, teambuildingsactiviteiten, jeugdbewegingen, sportscholen, ...).

- Geert Defruyt: Waarom zijn de landbouwpercelen mee opgenomen in de RUP? Is het de bedoeling deze landbouwgebieden weg te nemen voor landbouwdoeleinden?

> De bedoeling voor opname van de landbouwgebieden in dit RUP is dat deze landbouwgebieden opgenomen waren in het BPA Nieuwendamme (9 maart 1987) en dat het BPA door goedkeuring van dit RUP voor deze zone zou komen te vervallen.

> Het is de bedoeling om deze percelen als landbouwgebied te blijven bevestigen.

- Dominique Puype: Waarom werd perceel 21B niet mee opgenomen in het RUP? Nu wordt daar een eilandje gecreëerd? Een eventuele recreatiezone op perceel 21B zou daar een link kunnen geven met de 2 andere recreatiezones.

> Bij het perceel 21B is er een groot hoogteverschil met de Nieuwendammeweg;

> Planologisch zou dat inderdaad aanvaardbaar zijn.

> Indien het perceel 21B een recreatiezone zou worden en er daar een gebouw zou gebouwd worden dan moet men rekening houden dat er een bouwvrije zone van 5 m nodig is langs de Kreek van Nieuwendamme/Vladslosvaart (voor uitvoeren werken aan de Kreek van Nieuwendamme/Vladslosvaart), waardoor de bebouwingmogelijkheden op het perceel 21B niet rendabel zijn.

- Geert Defruyt: Kan er 1 conciërgewoning gebouwd worden per zone?

> Ja, per zone kan er 1 conciërgewoning gebouwd worden.

- Etienne Dezeure: Voor de zone 3 Landschappelijk Waardevol agrarisch gebied is het 'aanplanten van bossen' niet mogelijk. Kan je dit verbieden in landschappelijk waardevol gebied?

> Voorgesteld wordt om het niet toelaten in zone 3 Landschappelijk Waardevol agrarisch gebied van 'aanplanten van bossen' uit de stedenbouwkundige voorschriften van art. 3.1. te schrappen.

3.3. Advies Gecoro:

De Gecoro verleent unaniem gunstig advies aan het voorontwerp Gemeentelijk RUP Sint Jorissluis - Nautische site.

Wel heeft de GECORO volgende suggestie:

- het niet toelaten van 'aanplanten van bossen' uit de stedenbouwkundige voorschriften van zone 3 Landschappelijk Waardevol agrarisch gebied (art. 3.1.) te schrappen.

4. Op vraag van het college van burgemeester en schepenen advies te verlenen over het voorontwerp Gemeentelijk RUP Ramskapelle - Dorp Projectzone 4A Hemmestraat:

4.1. Inhoud:

Het RUP Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat beslaat een oppervlakte van ca. 77a 15ca.

Om te kunnen blijven voorzien in een evenwichtige vraag en aanbod op vlak van wonen voor het dorp Ramskapelle (Woonbehoefte > aanbod).

4.2. Bespreking:

- Dominiek Puype: hoe breed is de toegangsweg.

> De breedte staat in de stedenbouwkundige voorschriften (pag. 53) min. breedte openbaar domein 8,50 m, effectieve ontsluitingsweg min. 5,50 m.

- Burgemeester ir. Roland Crabbe: op het inrichtingsplan staat er een groene zone ingetekend achter het inkomperceel. Kan er daar gebouwd worden.

> het inrichtingsplan is een 'mogelijke' invulling van de projectzone. Dit inplantingsplan dient om weer te geven wat er op deze projectzone met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zou kunnen gebouwd worden. In de volledige projectzone kan er gebouwd worden, conform de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Dus zou er op dit perceel inderdaad kunnen gebouwd worden.

- Sabine Slembrouck: Zouden er aldaar geen parkeerplaatsen/parkings kunnen komen? Eventueel 2 parkeerplaatsen op eigen terrein?

> Door de aanleg van de weg in het projectgebied kunnen alle percelen langsheen de Hemmestraat achteraan hun perceel een garage bouwen.

> Ter hoogte van de garagepoort van de nieuwbouwwoningen in de projectzone dient de afstand tussen de gevel en de rooilijn minimum 5,50 m te bedragen (stedenbouwkundige voorschriften blz. 49). Dus in de garage kan 1 auto en op het eigen terrein vóór de garage kan een 2^{de} auto.

- Het inrichtingsplan voorziet geen zongerichte tuinen.

> het inrichtingsplan dient om weer te geven wat er op deze projectzone met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zou kunnen gebouwd worden.

4.3. Advies Gecoro:

De Gecoro verleent unaniem gunstig advies aan het voorontwerp Gemeentelijk RUP Ramskapelle - Dorp projectzone 4A Hemmestraat.

5. Op vraag van het college van burgemeester en schepenen advies te verlenen over het ontwerp tot aanpassen Gemeentelijke verordening op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein:

5.1. Inhoud:

De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein - hervaststelling dd. 27 december 2007 werd goedgekeurd door de deputatie op 27 maart 2008 en is verschenen in het Belgisch Staatsblad dd. 16 april 2008.

Probleemstelling met huidige GSV:

- Op de Kaai kunnen geen halfgesloten terrassen worden gebouwd (terrassen overdekt met een uitschuifbare overkapping).
- Het plaatsen van een terras, ten behoeve van het appartement op de 2^{de} bouwlaag van het gebouw, bovenop het handelsterras op het openbaar domein kan niet volgens de huidige GSV.

Daarom wil het stadsbestuur deze GSV als volgt aanpassen:

Het artikel 8.-8. volledig te vervangen door:

Art. 8.-8. het terras mag de hierna voorziene maximum uitsprongen vanuit de bouwlijn van het hoofdgebouw niet overtreffen voor zover een obstakelvrije loopruimte van 1,50 m voor voetgangers op het voetpad voorhanden is:

- Zeedijk: max. 10 m;
- Albert I Laan vanaf Elisalaan tot Kinderlaan: max. 3 m;
- Lombardsijdestraat, Franslaan: max. 3 m;
- Kaai: max. 10 m;

Het artikel 11. volledig te vervangen door:

Art. 11.- Het is niet toegelaten het openbaar domein van de Kaai te bezetten met stoelen en tafels. Dit kan enkel toegestaan worden bij grote evenementen op de Kaai of in afwachting van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning tot het plaatsen van een open, half gesloten of gesloten terras na het indienen van een aanvraag daartoe. In beide gevallen is een wegvergunning nodig.

Het artikel 9.- 4. volledig te vervangen door:

Art.9.- 4. het dak van de inrichting kan over een maximum uitsprong van 3,00 m gebruikt worden als terras ten behoeve van de tweede bouwlaag van het gebouw. In dit geval wordt binnen deze uitsprong een volgens de veiligheidsnormen borstwering in doorzichtig glas voorzien.

Vanwege de Provincie kregen we de volgende opmerking inzake de aanpassing van de GSV:

"Inzake het ontwerp kan ik verwijzen naar het eerder advies van collega Jivannah Godefroid (zie bijlage) en in het bijzonder naar art. 9-4. Hierbij werd gewezen dat de voorschriften niet voldoende precies waren aangezien het niet duidelijk is over welke veiligheidsnormen het precies gaat.

Ik stel vast dat dit in het huidige ontwerp nog steeds niet is verduidelijkt."

Advies Godefroid:

"- Artikel 9-4: spreekt over de volgens de 'veiligheidsnormen voldoende hoge borstwering'. Dit voorschrift is niet voldoende precies en kan aanleiding geven tot interpretatieproblemen. Welke veiligheidsnormen zijn hier van toepassing? Het is aangewezen dat er een duidelijke hoogte wordt aangegeven ofwel dat er over de hoogte niets wordt bepaald."

5.2. Bespreking:

- de heer burgemeester ir. Roland Crabbe: Het zou beter zijn dat qua materiaal hetzelfde materiaal gebruikt wordt als de bestaande terrassen van het appartementsgebouw. Het opleggen van doorzichtig materiaal voor de borstwering, waarbij de borstwering van de terrassen van hetzelfde gebouw geen doorzichtig materiaal zouden hebben zou het visueel uitzicht van de gevel van het appartementsgebouw schaden.

-Damian Rommens: Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet dat 'in een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Het is misschien beter om in de verordening 'doorzichtig glas' te schrappen.

- Damian Rommens: Heb reeds informeel advies gevraagd aan de brandweer. Zij stellen voor om een hoogte voor de borstwering te handteren van 1,20 m.

- de heer burgemeester ir. Roland Crabbe: de meeste terrassen van de bestaande vergunde appartementsgebouwen hebben een borstwering van 1 m.

- Voorgesteld wordt om Art.9.- 4. Als volgt aan te passen: 'het dak van de inrichting kan over een maximum uitsprong van 3,00 m gebruikt worden als terras ten behoeve van de tweede bouwlaag van het gebouw. In dit geval wordt binnen deze uitsprong een borstwering met een minimale hoogte van 1 m voorzien.'

5.3. Advies Gecoro:

De Gecoro verleent unaniem gunstig advies met volgende suggestie:

Art.9.- 4. het dak van de inrichting kan over een maximum uitsprong van 3,00 m gebruikt worden als terras ten behoeve van de tweede bouwlaag van het gebouw. In dit geval wordt binnen deze uitsprong een borstwering met een minimale hoogte van 1 m voorzien.

6. Allerlei:

6.1. Opmerking Hugo Demarcke:

- Is het mogelijk om de agenda van de vergadering in te korten? De agenda is te overvol voor 1 GECORO-vergadering.

> de heer burgemeester ir. Roland Crabbe meldt dat voor de volgende Gecoro-vergadering er waarschijnlijk maar 1 RUP zal geagendeerd worden.

6.2. Volgende RUP's zijn intussen operationeel geworden.

- Het Gemeentelijk RUP Groenendijk Noord Simli, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 25 september 2014

6.3. Plannenregister.

Het onderdeel 'Plannenregister', is één van de 5 vereisten op stedenbouwkundig vlak om ontvoegd te kunnen worden. Het plannenregister werd goedgekeurd door Ruimte Vlaanderen op 7 mei 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

Info over Gecoro: www.gecoro.info/