



STAD NIEUWPOORT VERZOEK TOT RAADPLEGING

APRIL 2017

RUP Noord de Noordvaart - Uitbreiding 2de fase

maart 2018 :

aangevuld n.a.v. advies Provincie - dienst Ruimtelijke Planning

aangevuld n.a.v. advies Agentschap Wegen en Verkeer / departement mobiliteit
en Openbare Werken

plan.id. RUP_38016_214_00004_00001

1	inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer	3
2	beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan.....	3
2.1	beslissing tot opmaak	3
2.2	doelstelling.....	3
2.3	mogelijke alternatieven - nulalternatief.....	5
2.4	afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht.....	5
3	een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma.....	6
3.1	de ruimtelijke ordening	8
3.2	de biodiversiteit, de fauna en de flora	11
3.3	de energie- en grondstoffenvoorraden.....	12
3.4	de bodem.....	12
3.5	het water	14
3.6	de atmosfeer en de klimatologische factoren	16
3.7	het geluid	16
3.8	het licht	17
3.9	de stoffelijke goederen	17
3.10	het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed	17
3.11	het landschap	18
3.12	de mobiliteit.....	18
3.13	de gezondheid en de veiligheid van de mens	20
3.14	de samenhang tussen de genoemde factoren.....	21
4	relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM.....	22
5	in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben	23

1 inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer

initiatiefnemer:

Gemeente Nieuwpoort

Marktplein 7

8620 Nieuwpoort

contactpersoon: Damien Rommens : stedenbouw@nieuwpoort.be

opdrachthouder:

Wvi

Baron Ruzettelaan 35

8310 Assebroek

contactpersoon:

Katrien Vervaeke : k.vervaeke@wvi.be

Ann Van Ackere a.vanackere@wvi.be

Stef Luyckx : l.luyckx@wvi.be

2 beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan

2.1 beslissing tot opmaak

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

2.2 doelstelling

De doelstellingen van het RUP "Noord de Noord - uitbreiding 2e fase" is het voorzien van ruimte zodat (nieuwe) lokale bedrijven zich verder kunnen ontwikkelen op het grondgebied van Nieuwpoort. Meer bepaald het omzetten van een gebied dat momenteel volgens het gewestplan landschappelijk waardevol agrarisch gebied is en dat aansluit op het bestaande lokale bedrijventerrein naar een zone voor een lokaal bedrijventerrein, alsook een zone te voorzien i.f.v. openbaar nut, aansluitend bij het bestaande containerpark.

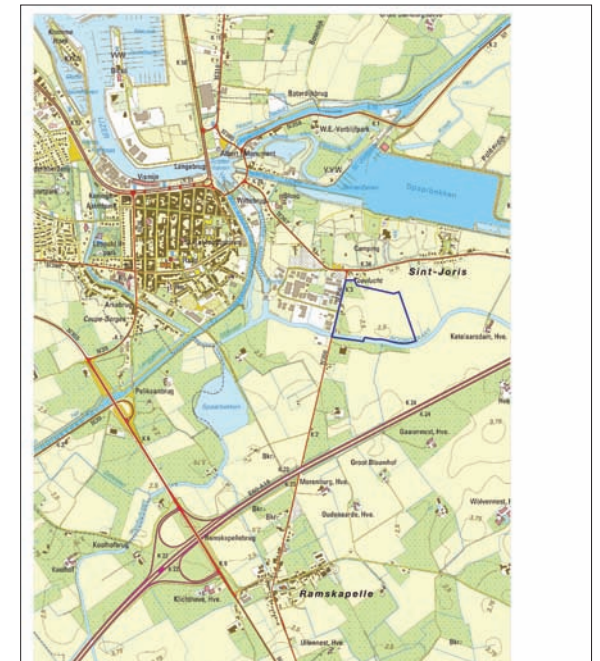
Daarnaast is er ook een planologische ruil tussen het resterende gebied ten noorden van het bestaande bedrijventerrein, welke de bestemming van 'lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter' heeft volgens het gewestplan naar een agrarische bestemming.

Het plangebied heeft een oppervlakte van bij benadering **18 ha 06 a 66 ca**

Reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP.

- Het RUP zal het kader vormen voor de ontwikkeling van het gebied als een lokaal bedrijventerrein en de ontwikkeling van een zone voor openbaar nut en de bestemmingen vastleggen.

- Het opmaken van bijhorende stedenbouwkundige voorschriften tot op perceelsniveau i.v.m. bezetting van de percelen, groenbuffers,...



kaart : situering plangebied

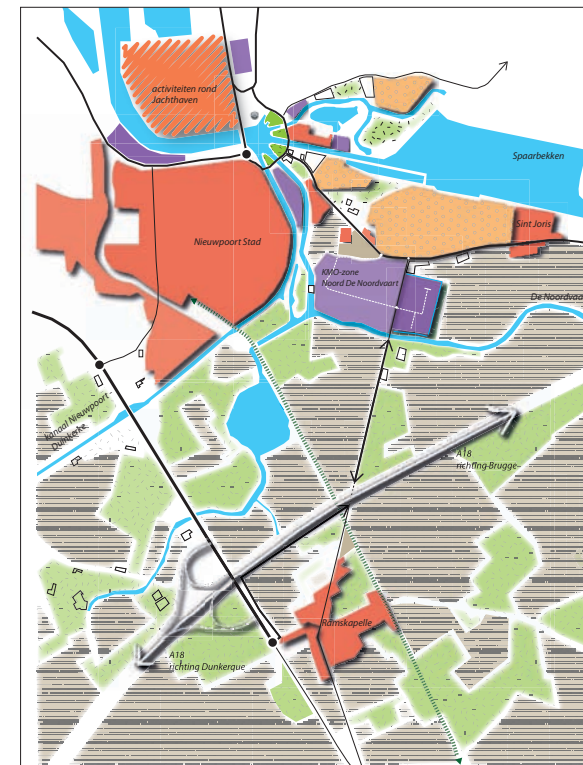
Het plangebied van onderhavige RUP bevindt zich ter hoogte van het bestaand bedrijventerrein Noord de Noordvaart. Dit bedrijventerrein is gelegen ten oosten van Nieuwpoort stad, in de oksel van de twee vaarten Noord de Noordvaart en Veurne-Ambacht/Slijkvaart. Het plangebied zelf wordt ruimtelijk begrensd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

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



Bron: Orthofoto (VL, 2015)

- het op te maken RUP bestrijkt een gebied van bij benadering **18 ha 06 a 66 ca**
 - zone 1: zone voor lokale bedrijvigheid, 12 ha 61 a 27 ca
 - zone 2 : zone voor buffer, 1 ha 98 a 36 ca
 - zone 3 : zone voor openbare wegenis met interne ontsluitingsfunctie, 0 ha 51 a 28 ca
 - zone 4 : zone i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, 1 ha 50 a 00 ca
 - zone 5 : zone voor waterloop, 0 ha 59 a 09 ca
 - zone 6 : zone voor agrarisch gebied : 0 ha 86 a 66 ca



2.3 mogelijke alternatieven - nulalternatief

2.3.1 mogelijke alternatieven

- De opmaak van het RUP kadert binnen het GRS, definitief aanvaard en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie 09/12//2010.
- Het onderhavig Ruimtelijk Uitvoeringsplan wordt opgemaakt in functie van de uitvoering van de bindende bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nieuwpoort. Hierin werd vastgelegd dat er een RUP moet opgemaakt worden voor de uitbreiding van 'Ambachtelijke zone', in oostelijke richting. Deze locatie werd bijgevolg bindend vastgelegd.
- In het GRS werd de behoefte en de locatiekeuze onderzocht en gemotiveerd.
 - *Een uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein is met ongeveer 4,5 ha netto ruimschoots te verantwoorden. Het is de bedoeling om het lokale bedrijventerrein op een gebundelde wijze uit te breiden. Een aansluiting op het bestaande bedrijventerrein vormt ruimtelijk de meest logische oplossing. Door een koppeling kan gebruik gemaakt worden van de bestaande infrastructuur en de ontsluiting via de N356 en de Zesde Liniestraat zonder de kern van Nieuwpoort-stad of Ramskapelle te belasten. Het huidige bedrijventerrein wordt in zuidelijke richting ruimtelijk begrensd door de Noordvaart, in het westen door het kanaal Veurne-Ambacht, in het noorden door het (militaire) kerkhof.*
 - *3 mogelijke scenario's werden onderzocht: uitbreiding naar het oosten toe, naar het noorden en naar het zuiden. Omwille van de fysiek harde grens van de vaart Noord de Noordvaart, werd er niet geopteerd om zuidelijk*

uit te breiden. Uitbreiding naar het noorden toe kwam eveneens niet in aanmerking daar het gebied in het prup 'Veurne Ambachtvaart' werd opgenomen in een zone voor geherlokaliseerde regionale bedrijvigheid en bijgevolg niet meer in functie kan staan van lokale bedrijvigheid.

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

2.3.2 nulalternatief

- Indien het RUP niet wordt opgemaakt, dan zijn ontwikkelingen i.f.v. bedrijven en openbaar nut niet mogelijk en blijft de gewestplanbestemming zijnde landschappelijk waardevol agrarisch gebied van toepassing. Lokale bedrijven zullen zich niet in Nieuwpoort kunnen vestigen en zullen ze ofwel uitwijken naar andere gemeenten ofwel gevestigd blijven op minder geschikte locaties in de gemeente. De uitbreiding i.f.v. openbaar nut, meer bepaald i.f.v. centralisatie van de gemeentelijke diensten, naast en in relatie met het bestaand gemeentelijk containerpark, is dan ook niet meer mogelijk.

2.4 afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht

afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht

fase 3: bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-mer

Bij plannen en programma's die 'van rechtswege' onderworpen zijn aan de plan-MER-plicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:

- *plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd*
 - *een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten*
 - *niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden*
 - *betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstof-beheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.);*
- *plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van art. 36ter, § 3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud*

en het natuurlijk milieu (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.) die niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.

Voor een plan of programma dat overeenkomstig art. 4.2.1. plan-MER-plichtig is, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgesteld voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieu-effecten kan hebben (art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.)

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, nl. een uitbreiding van een bedrijventerrein opgenomen in rubriek 10a “industrieterreinontwikkeling (projecten die niet onder bijlage II vallen)” van bijlage III. Het RUP regelt echter het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is 18 ha 06 a 66 ca, het houdt geen kleine wijziging in (een deel landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan wordt omgezet naar zone voor lokale bedrijvigheid en een deel lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter wordt omgezet naar agrarisch gebied) en het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden zodat er geen passende beoordeling vereist is. Het plangebied bevindt zich op ongeveer 1.000 m van de Ganzenpoot (deel van Habitatrichtlijngebied “Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin”).

conclusie:

Het RUP valt onder de screeningsplicht.

3 een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de ruimtelijke ordening
- de biodiversiteit
- de fauna en flora
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem
- het water
- de atmosfeer
- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de samenhang tussen de genoemde factoren

Er wordt gebruik gemaakt van een ingrepeffectenschema. De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn wordt minder diep ingegaan.

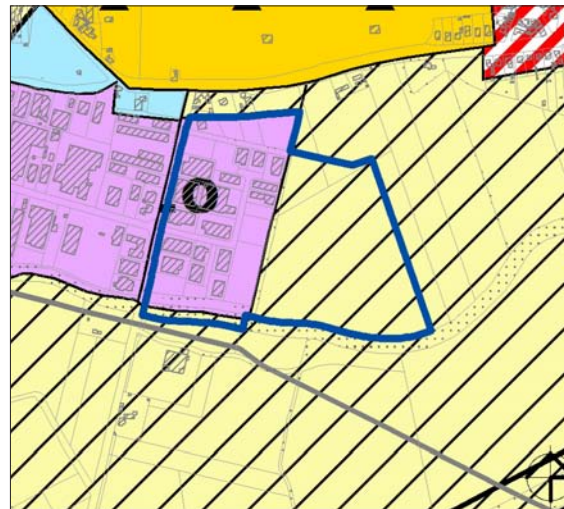
Ingreepeffectenschema

ingreep	omvang in ruimte en tijd		mens gezondheid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	land-schap	mobiliteit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	Opp (m ²)	Duur												
Aanlegfase														
aanleg infrastructuur		tijdelijk	N	P/N*	T/N*	T/N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
aanleg groenbuffer		tijdelijk	N	P/N*	T/N*	T/N*	N	P/N*	N	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
bouw bedrijven		tijdelijk	N	P/N*	T/N*	T/N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
bouw gemeenschapsvoorzieningen		tijdelijk	N	P/N*	T/N*	T/N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
planologische ruil: bedrijventerrein wordt agrarisch gebied		permanent	N	N*	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Exploitatiefase														
functioneren bedrijven		permanent	N	N	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N	N*	N	N
functioneren gemeenschapsvoorzieningen (stapelplaatsen en werkplaatsen voor de groendienst, technische dienst, feestelijkheden....)		permanent	N	N	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N	N*	N	N
<p>N: niet significant effect – N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – S: (waarschijnlijk) significant effect – T: tijdelijk effect – P: permanent effect – O: positief effect – V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag</p>														

3.1 de ruimtelijke ordening

referentie

- Het plangebied van onderhavig RUP bevindt zich ter hoogte van het bestaand bedrijventerrein Noord de Noordvaart. Dit bedrijventerrein is gelegen ten oosten van Nieuwpoort stad, in de oksel van de twee vaarten Noord de Noordvaart en Veurne-Ambacht/Slijkvaart.
- Onderhavig uitvoeringsplan betekent een oostelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein.
 - 4,5 ha staat in functie van lokale bedrijven
 - 1,5 ha staat in functie van openbaar nut, aansluitend aan het bestaande containerpark. Hierbij is het de bedoeling om al de gemeentelijke technische diensten, momenteel verspreid binnen het grondgebied, te centraliseren.
- planologische ruil tussen het resterende gebied ten noorden van het bestaande bedrijventerrein, welke de bestemming van 'lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter' heeft volgens het gewestplan naar een agrarische bestemming.
- Binnen het plangebied wordt het recentste gedeelte van het bedrijventerrein terug mee opgenomen, teneinde eenduidige voorschriften voor het volledige gebied te formuleren en nieuwe interne ontsluitingen binnen het bestaande bedrijventerrein mogelijk te maken. De uitbreidingszone voor lokale bedrijvigheid en zone voor openbaar nut is momenteel in gebruik i.f.v. akkerland. De nog niet gerealiseerde zone met gewestplanbestemming 'lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter' welke wordt ingezet voor planologische ruil, is momenteel in gebruik i.f.v. akkerland.

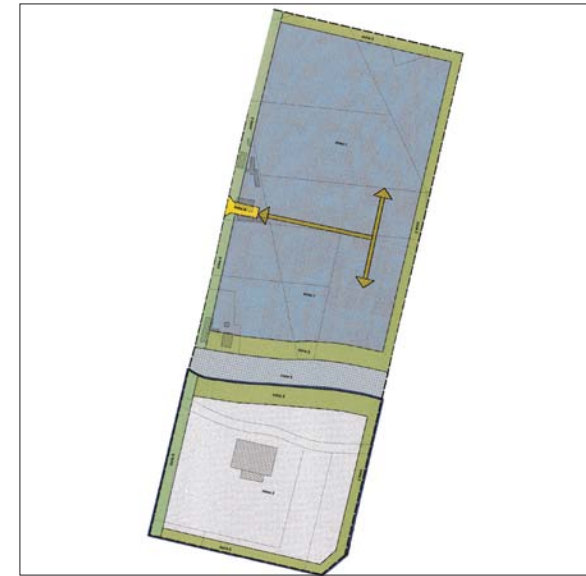


Bron: Gewestplan (RWO, 2014)

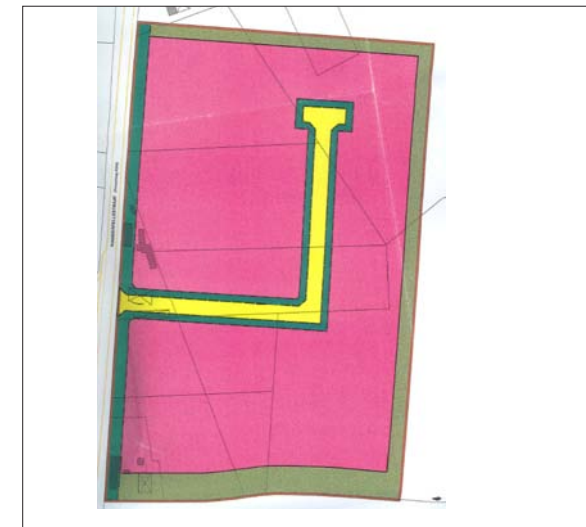
- woongebieden
- woongebieden met landelijk karakter
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- gebieden voor verblijfrecreatie
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter

kaart : uittreksel gewestplan

- het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.



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



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

beschrijving effect

- De hoofddoelstelling is een kader te creëren voor de ontwikkeling en het inrichten van een lokaal bedrijventerrein en een zone voor openbaar nut
- Lokaal bedrijventerrein : de behoefte van 4,5 ha werd in het structuurplan aangetoond op basis van het beleidskader binnen het PRS (3,5 ha), een beperkt deel werd aangetoond op basis van herlocalisatie (0,9 ha), vanuit de bedoeling dat deze zich grotendeels op de nieuwe uitbreidingsite zullen vestigen.

Het GRS maakt melding van o.a. de bedrijfsactiviteiten met het volgende ruimtebeslag die dienen te herlocaliseren :

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| • Opslag gasflessen | 225 m ² |
| • Metaalconstructiewerkplaats | 779 m ² |
| • Yachtwerf | 462 m ² |
| • Herstel pleziervaartuigen | 406 m ² |
| • Visverwerkend bedrijf | 510 m ² |
| • Visverwerkend bedrijf | 513 m ² |
| • Metaalbewerkplaats | 1028 m ² |
| • Metaalbewerkplaats | 1039 m ² |
| • Verwerking van autobanden | 575 m ² |
| • Carrosserie werkplaats | 1098 m ² |
| • Industriële bakkerij | 1178 m ² |

Deze bedrijven situeren zich hoofdzakelijk t.h.v. de Kaai waarvan de concessie in 2020 vervalt, de twee laatste bedrijven situeren zich t.h.v. de Albert I - Laan. Uit bovenstaande blijkt dat het gaat over lokale, compacte kleinschalige bedrijven.

De Kaai zal op termijn transformeren naar een bestemming welke beter aanleunt bij het kerngegeven van Nieuwpoort Stad (dus in functie van wonen, recreatie en aanvullende functies), alsook de locatie ter hoogte van de Albert I-Laan (herbestemd binnen het rup Albert I- laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan) en dit conform de beleidsopties binnen het GRS.

- De zone voor openbaar nut sluit hierbij aan en is in relatie met het bestaande containerpark. Binnen de uitbreidingszone wordt 1,5 ha specifiek gezoneerd i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Deze zone dient aan te sluiten bij het bestaande gemeentelijke containerpark, i.f.v. maximale bundeling. Deze locatie dient voor de herlocalisatie en inrichting van de gemeentelijke diensten, zoals de verdere inrichting van het containerpark, technische diensten, opslag van goederen en materialen en andere gemeentelijke uitvoeringsdiensten. Momenteel bevinden deze diensten zich verspreid over het grondgebied van Nieuwpoort, maar in hoofdzaak grotendeels in Nieuwpoort Stad.
- een loods in de Houtboeistraat, t.h.v. de ambachtelijke zone aan de Kaai -> deze site zal op termijn transformeren naar een gemengde zone i.f.v. wonen/recreatie en aanvullende functies
- diverse kleine opslagruimtes verspreid over de gemeente, waaronder t.h.v. de Vismijn, centrum Ysara (dienstweg Havengeul - Nieuwpoort Bad), de stadshallen, de klokketoren
- het stadsmagazijn (polderfront - Nieuwpoort stad) -> site zal op termijn transformeren i.f.v. woonontwikkeling
- opslagloods Vanden Bussche (landelijk gebied, grens met Koksijde) -> zonevreed / uitdovende functie
- Villa Hurlbise (garage, i.f.v. opslag van drukwerk toerisme en geschenkartikelen - Nieuwpoort Bad)
- Parking stadsmagazijn en openlucht stapelplaats i.f.v. opslag bouwmaterialen, in beslagnames, ...

De ligging van sommige locaties, zoals in het centrum, zijn niet evident naar mobiliteit en activiteit. Heel wat van deze locaties zullen op termijn, zoals aangegeven, gelet op hun ligging, transformeren naar een woongerelateerde bestemming.

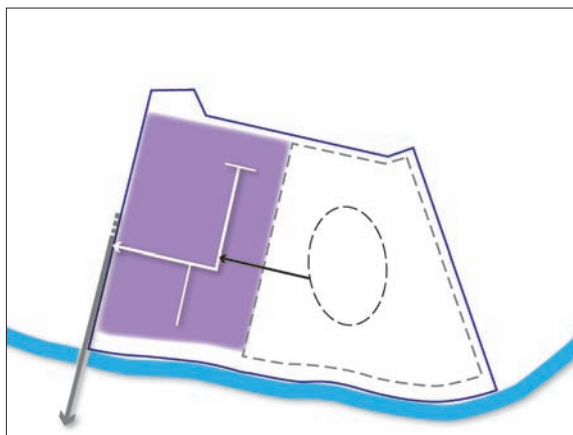
- planologische ruil : de restruimte t.h.v. de Ramskapellestraat met huidige ambachtelijke bestemming kan, gelet op de realisatie van het bedrijventerrein met tussenliggende bufferzone, niet meer aantakken op het bestaande bedrijventerrein. Een kwalitatieve invulling i.f.v. bedrijvigheid is bijgevolg niet meer mogelijk. Door planologische ruil kan deze zone mee ingevuld worden in de uitbreidingszone van het bedrijventerrein. Deze restzone kan na herbesteding mee integreren in het omliggende landbouwgebied, welke voldoende groot is om nog een volwaardige landbouwfunctie te kunnen garanderen en kan tevens fungeren als bufferend geheel naar het toeristische recreatief gegeven van het Spaarbekken en de woonomgeving Sint-Joris.

plangeïntegreerde maatregelen

Het plan voorziet in de uitbreiding van een lokaal bedrijventerrein. De locatie biedt veel mogelijkheden :

■ optimale bereikbaarheid :

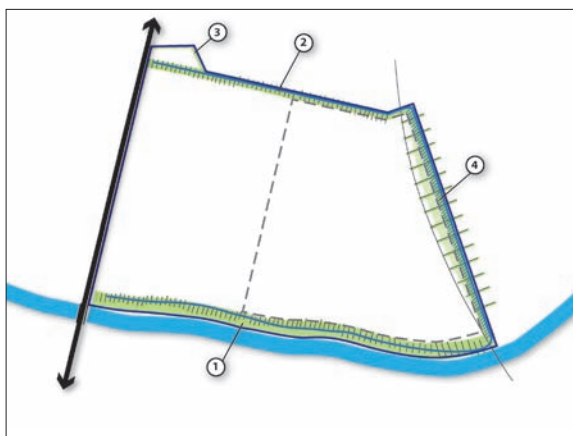
Door de ligging van het terrein, is het mogelijk vrachtwagenvervoer toe te laten zonder overlast naar de omgeving toe. Er is enkel een compacte hoofdontsluiting, aansluitend op de bestaande ontsluiting.



■ landschappelijke inpassing in haar omgeving :

Bedoeling is om, ter hoogte van de nieuwe nog te ontwikkelen ambachtelijke zone, extra inspanningen te leveren om het bedrijventerrein kwalitatief in te kleden naar het open landschap toe. Volgende maatregelen zullen verordend worden vastgelegd :

- geen stapeling toegelaten naar achteren toe, voor de bedrijven die palen aan de landschappelijke overgangszone,



- sober kleur - en materiaalgebruik waaronder in hoofdzaak architectonisch zichtbeton (betonkleur) in combinatie met zwarte tinten,
- leefruimtes dienen zich maximaal te richten naar het open landschap toe.

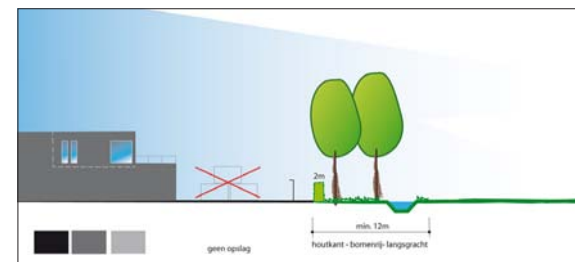
• Duidelijke groenstructuur

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

- minimum 10 meter t.a.v. noordelijke en oostelijke grens
- minimum 20 meter t.a.v. de zuidelijke grens, dus in parallel met Noord de Noordvaart
- De bufferzone dient, ten aanzien van het polderlandschap, als volgt te worden geconcentreerd :
 - t.h.v. de Noordvaart (1):
 - Langsheen de Noordvaart ligt een erfdienstbaarheidszone van 5 m (vanaf de oeverrand)
 - De bestaande bufferzone dient in zijn huidige vorm te worden doorgetrokken.
 - t.h.v. de nieuw in te richten bufferzone, t.h.v. de noordelijke zonegrens (2)
 - De bestaande bufferzone t.h.v. de bestaande bedrijfsactiviteiten dient in zijn huidige vorm te worden doorgetrokken.
 - t.h.v. de oostelijke zonegrens (4) :
 - combinatie van (1) :
 - streekeigen uniforme haag, met een hoogte variërende tussen 1,80 en 2 meter + dubbele streekeigen bomenrij in hoogstambomen, in combinatie met langsgraacht.
 - of combinatie van (2) :
 - streekeigen houtkant, gevarieerd aangelegd

naar breedte, hoogte en soorten en met voldoende speelsheid + streekeigen enkele bomenrij in hoogstambomen, in combinatie met langsgraacht

Bedoeling is dus niet om een gesloten bufferzone te creëren, maar een open en transparante overgangszone te ontwikkelen.



■ efficiënt ruimtegebruik

- De uitbreidingszone is beperkt van oppervlakte. Er wordt een gevarieerd aanbod van kavelgrootte voorzien, afgestemd op lokale bedrijven (bedrijfspercelen zijn maximaal 5000 m²). Het terrein wordt ontwikkeld voor kleinschalige, lokale ambachtelijke bedrijven
- collectief gebruik van bedrijfsfuncties: Het betreft de samenwerking tussen verschillende bedrijven voor de aanschaf, het gebruik en het onderhoud van allerhande functies (administratie, parking,...). Deze mogelijkheid wordt voorzien binnen het RUP.
- Naast gemeenschappelijke functies op een bepaald terrein wordt tevens de mogelijkheid voorzien voor bedrijfsverzamelgebouwen.
- Stapelen van bedrijfsfuncties
Binnen het ontwerp is het niet noodzakelijk dat de bedrijven maar één bouwlaag hebben. Niet enkel in de hoogte maar ook in de diepte kunnen er voorzieningen worden gerealiseerd.
- Intensief ruimtegebruik:
Het is niet noodzakelijk dat elk bedrijf afzonderlijk en los van elkaar op een perceel wordt geplaatst. Het voorzien van koppelbouw wordt binnen het RUP mogelijk gemaakt.
- De bedrijfswoning dient geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw.

conclusie

geen aanzienlijk effect

3.2 de biodiversiteit, de fauna en de flora

referentie

- binnen het plangebied van onderhavig RUP zijn geen biologisch waardevolle gebieden of elementen aanwezig.
- Er bevinden zich geen habitat- of vogelrichtlijngebieden in de onmiddellijke omgeving. Het plangebied bevindt zich op ongeveer 1.000 m van de Ganzenpoot (deel van Habitatrichtlijngebied “Duingebieden inclusief IJzermondig en Zwin”.
- het plangebied ligt niet in de omgeving van een gebied van het VEN/IVON. Op ongeveer 1.600 m van het plangebied bevindt zich het VEN-gebied “De Middenkust”.

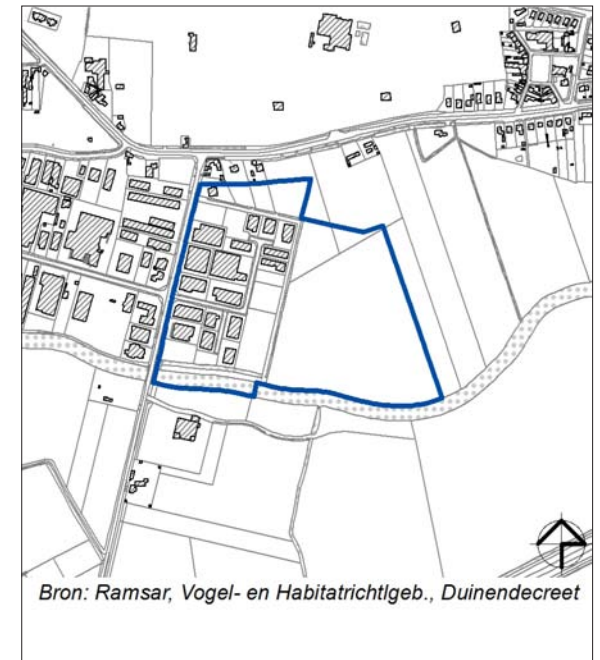


kaart : biologische waarderingskaart

- De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door Noord de Noordvaart, een onbevaarbare waterloop categorie 1.
- De Noordvaart werd door de provincie geselecteerd als natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang - structurerend lineair element.

beschrijving effect

Doel van het plan is om een lokaal bedrijventerrein te realiseren in het verlengde van het bestaande bedrijventerrein, de stedenbouwkundige voorschriften van een gedeelte van het bestaande bedrijventerrein up te daten en een locatie te voorzien i.f.v. de gemeentelijke (technische) diensten, in het verlengde van het bestaande containerpark.



kaart : vogel- en habitatrichtlijngebieden

Het noordelijke stuk van het plangebied dat in agrarisch gebruik is, krijgt de bestemming agrarisch gebied. Dit deel is nu bestemd als bedrijventerrein.

plangeïntegreerde maatregelen

Het RUP voorziet een buffer t.o.v. de open ruimte en t.o.v. de Noord de Noordvaart. De huidige buffer ter hoogte van het bestaande bedrijventerrein t.a.v. Noord de Noordvaart, wordt dan ook integraal doorgetrokken. (zie ook bij de plangeïntegreerde maatregelen onder 3.1 De ruimtelijke ordening). SEVESO-bedrijven zijn verboden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht op de waardevolle natuur buiten het plangebied.

conclusie

In het plangebied bevinden zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan bij de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein. Er worden ook geen aanzienlijke effecten verwacht op de waardevolle natuur buiten het plangebied.

3.3 de energie- en grondstoffenvoorraden

referentie

In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

conclusie

De ontwikkeling van het plangebied als lokaal bedrijventerrein en zone voor openbaar nut i.f.v. gemeentelijke diensten heeft geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden. Geen aanzienlijk effect..

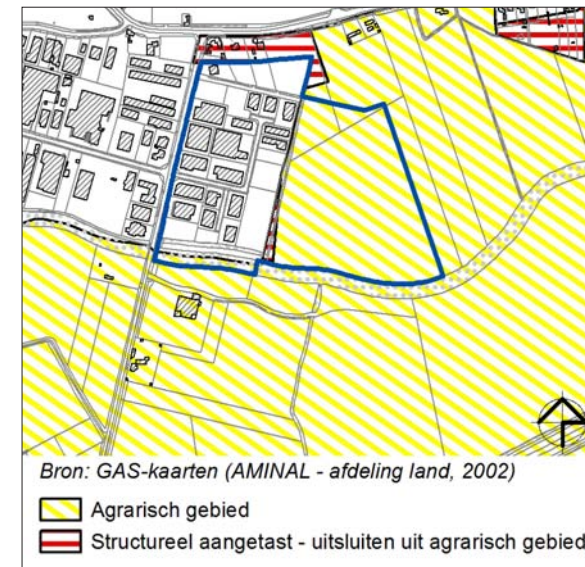
3.4 de bodem

referentie

- Het plangebied is momenteel in gebruik deels als bestaand KMO-gebied - deels als landbouwgebied.
- bodemkaart: de bodem bestaat uit een combinatie van kreekkrug, antropogeen en kustduingrond.
- hellingenkaart : het plangebied varieert van <0,5 meter (grotendeels) naar 0,5 - 5 meter.
- landbouwtyperingskaart: het agrarisch gebied dat een herbestemming krijgt i.f.v. lokale bedrijvigheid kent een zeer hoge waardering. Het bestaande bedrijventerrein binnen het plangebied (niet-agrarisch gebied) krijgt een hoge waardering.
- GAS-kaart: Het plangebied behoort tot de gewenste agrarische structuur
- erosiekaarten: Er zijn enkele pixels binnen het plangebied aangeduid als erosiegevoelig.
- VLAREBO-activiteiten: Er zijn VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied:
 - Ambachtstraat 3: gemeentelijk containerpark
 - Ambachtstraat 15: garage
 - Ramskapellestraat 13: carrosseriebedrijf
- In het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.
- Er zijn bij de gemeentediensten geen gegevens bekend over gronden binnen het plangebied die zijn opgenomen in het register van verontreinigde gronden of het Gronden- en Informatieregister



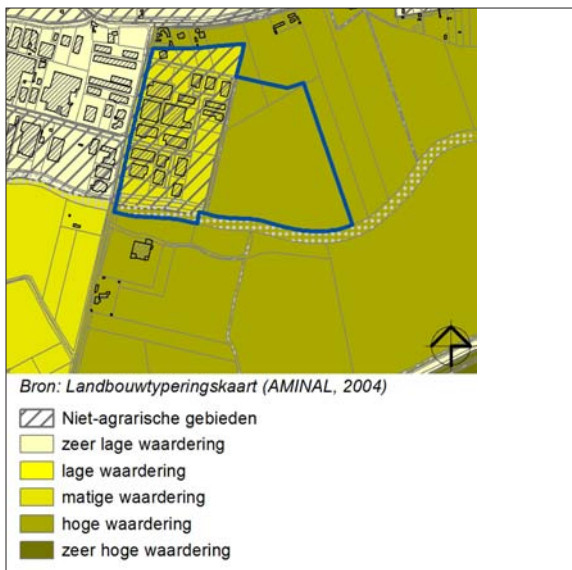
kaart : potentiële bodemerosiekaart per perceel



kaart : gewenste agrarische structuur (GAS)



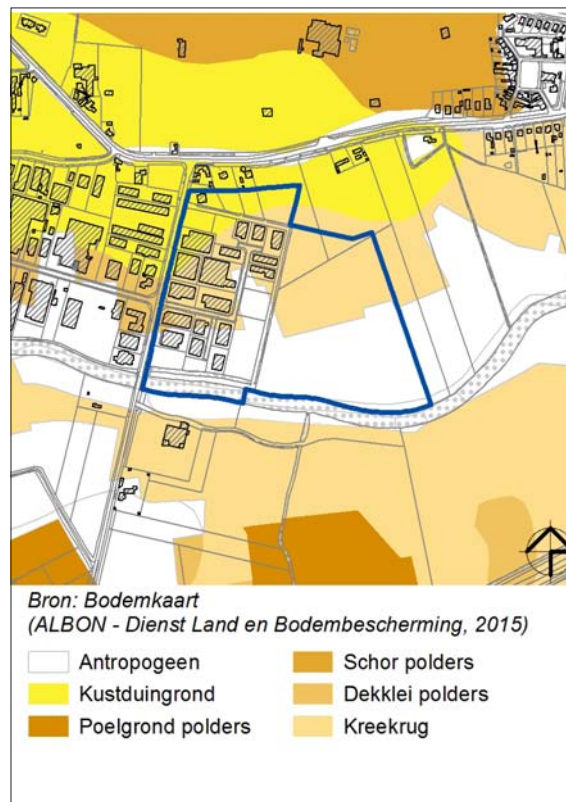
kaart : erosiegevoeligheid



kaart : landbouwtperingskaart

beschrijving van het effect

- De ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein zorgt voor een permanente in beslagname van ruimte, waarbij landbouwareaal verloren gaat.
- Door de bouw van bedrijven en de aanleg van infrastructuur zal er minder hemelwater in de bodem doordringen en treedt verdroging op.
- Door de bedrijfsactiviteiten kan er bodemverontreiniging optreden.



kaart : bodemkaart

- Een deel van het plangebied bestemd als bedrijventerrein, krijgt de bestemming agrarisch gebied en blijft dus in agrarisch gebruik.

plangeïntegreerde maatregelen

- Er wordt gestreefd naar intensief en zuinig ruimtegebruik, eventueel in combinatie met een bedrijfsverzamelgebouw.
- in het RUP worden maximale verhardingspercentages opgelegd;

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd dient afgevoerd worden.
- De bedrijven moeten voldoen aan de Vlaremwetgeving. Die legt een aantal maatregelen ter voorkoming van bodemverontreiniging op.
- Bedrijven die VLAREBO-activiteiten uitoefenen zijn wettelijk verplicht periodiek de toestand van de bodem te laten onderzoeken.

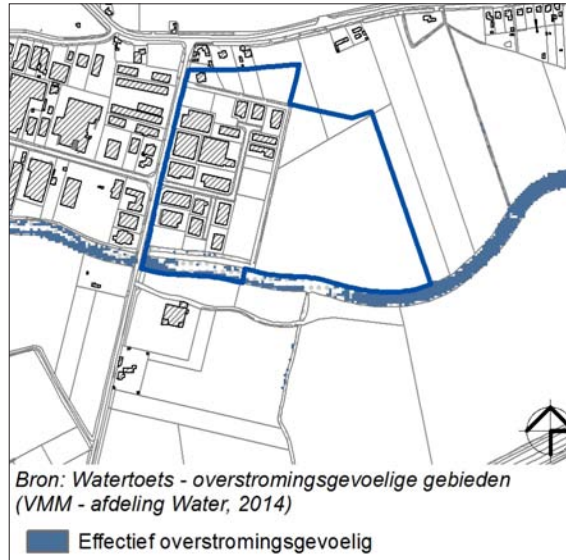
conclusie

geen aanzienlijke effecten

3.5 het water

referentie

- De Noordvaart/de waterloop 'Veurne Ambacht' de zuidelijke fysische grens van het plangebied, vormt een geklasseerde waterlopen van categorie 1.
- Het plangebied behoort tot het bekken van de IJzer en het deelbekken Langgeleed-Beverdijkvaart.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor waterproductie.
- Er zijn waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving, nl. op de Noordvaart, die de grens van het plangebied vormt: meetpunt 676000 Sint-Joris Ramskapellestraat op de Grote Beverdijkvaart - Slogatvaart - STt Machuitsbeek - Iepjebeek - Groenbeek: Prati-index = 1,87 (aanvaardbaar) en BBI = 7 (goede kwaliteit)



kaart : overstromingsgevoelige gebieden

overstromingskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen en niet in een recent overstroombied (ROG).
- Het RUP ligt in in een van nature overstroombaar gebied (NOG), nl. een van nature overstroombaar gebied vanuit de zee.

watertoetskaarten:

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

signaalgebieden:

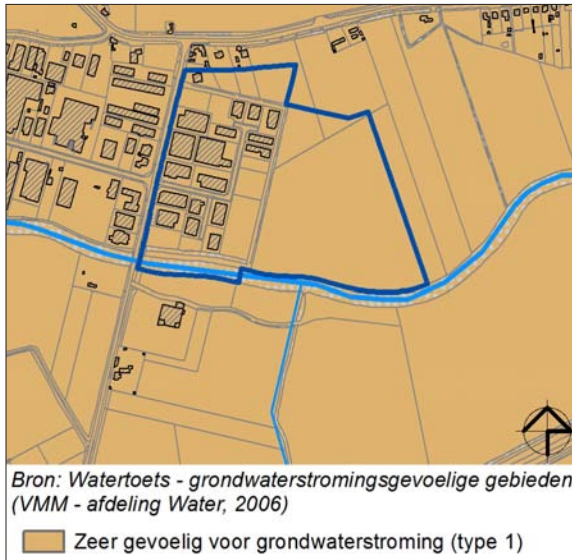
Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

zoneringsplan:

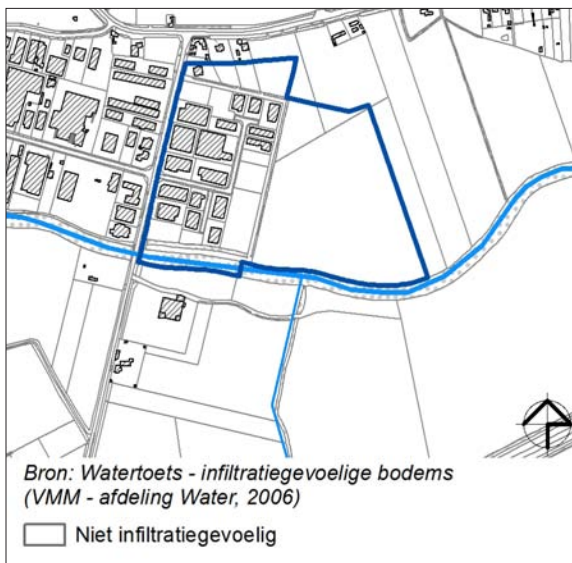
Het bestaand bedrijventerrein behoort tot het centrale gebied, behalve het nog niet ontwikkeld gedeelte, dat niet is ingekleurd.

verziltingskaart:

Ter hoogte van het plangebied bevindt het scheidingsvlak tussen zout en zoet grondwater op 10-15 m diepte.



kaart : grondwaterstromingsgevoelige gebieden



kaart : infiltratiegevoelige gebieden

beschrijving effect

- Er zal afvalwater geloosd worden, afkomstig van de bedrijfsactiviteiten, sanitair voor het personeel en eventuele bedrijfswoningen en de opslagplaatsen en werkplaatsen voor de gemeente.
- Door de aanleg van bijkomende verhardingen zal er enerzijds minder water in de bodem sijpelen, wat aanleiding geeft tot verdroging en anderzijds zal het hemelwater versneld afgevoerd worden, wat aanleiding geeft tot een hogere belasting van de ontvangende waterlopen.
- Er kunnen ondergrondse constructies gebouwd worden (kelderverdiepingen voor bedrijven / kantoren).

plangeïntegreerde maatregelen

- Er wordt ruimte voorzien voor de aanleg van een collectieve waterbuffer, alsook voor een kwalitatieve groene inrichting. Het te bufferen volume bedraagt 330 m²/ha verharding, waarbij voor de verharding een oppervlakte in rekening gebracht wordt van de volledige weg en 90% van de netto percelen i.f.v. bedrijvigheid en openbaar nut.
- Het betreft hier een lokaal bedrijventerrein, waar geen grote, milieubelastende bedrijven opgevestigd worden.
- Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren, maar kelderverdiepingen zijn niet uitgesloten.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen

hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

- De Vlareem-regelgeving legt normen op voor de kwaliteit van het te lozen bedrijfsafvalwater en huishoudelijk afvalwater.

andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- Er zal een gescheiden riolering aangelegd worden op de site voor de afvoer van het (afval)water. De voorziene afvalwaterriool (DWA) dient aangesloten te worden op de bestaande afvalwaterriool van het aangrenzende bedrijventerrein. Er zal een waterbuffer voorzien worden voor de uitbreiding. Deze buffer zal overlopen naar de buffer van het bestaande bedrijventerrein en vandaar naar de Noordvaart.
- Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren, maar kelderverdiepingen zijn niet uitgesloten. Indien ondergrondse constructies aangelegd worden met een diepte van meer dan 5 meter of een horizontale lengte van meer dan 100 meter, zal advies gevraagd worden.

conclusie

geen aanzienlijke effecten.

3.6 de atmosfeer en de klimatologische factoren

referentie

- Het plangebied is momenteel in gebruik deels als bestaand KMO-gebied - deels als landbouwgebied.
- Het geoloket VMM advisering RUP-thema Lucht geeft volgende waarden voor het plangebied (gemiddelden 2010-2012):
 - Het aantal overschrijdingen van de norm voor PM10-daggemiddelde (fijn stof) van 50 µg/m³ bedraagt 21
 - Het PM10-jaargemiddelde bedraagt 24 µg/m³
 - Het NO2-jaargemiddelde voor 2012 varieert tussen de 18 (noorden van het plangebied) - 21 (zuidwesten van het plangebied) - 32 µg/m³ (zuidoosten van het plangebied).
- De totale index varieert tussen de 5 (gewoon) en 6 (middelmatic).

De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.

beschrijving effect

- tijdelijke stofhinder bij de aanleg van het openbaar domein (gebouwen, wegenis, nutsvoorzieningen, ed.)
- tijdelijke stofhinder bij de bouw van de bedrijven en eventuele bedrijfswoningen en de infrastructuur voor de gemeentelijke diensten.
- luchtverontreiniging door de verwarming van bedrijven en eventuele bedrijfswoningen en de infrastructuur voor de gemeentelijke diensten.
- luchtverontreiniging door sommige bedrijfsactiviteiten of activiteiten van de gemeentelijke diensten

- luchtverontreiniging door het verkeer afkomstig van de bedrijven en hun bezoekers en de gemeentelijke diensten (voor een raming zie onder 3.12. mobiliteit). De 95 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur zijn eerder beperkt.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- EPB-regelgeving
- wettelijke voorschriften onderhoud stookolie- en mazoutketels
- De Vlarew-wetgeving voorziet emissienormen voor verschillende bedrijfsactiviteiten.

conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

3.7 het geluid

referentie

Het plangebied van onderhavig RUP is enerzijds in gebruik als bestaand bedrijventerrein, het aangrenzende, nog uit te breiden gedeelte is in gebruik als akkerland. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de E40. Het plangebied valt niet binnen de Lden2011 of Lnigt2011 contouren op de geluidsbelastingskaarten.

beschrijving effect

- Tijdelijke geluidshinder bij de aanleg van het openbaar domein (gebouwen, wegenis, nutsvoorzieningen ed.)
- Tijdelijke geluidshinder bij de bouw van de bedrijven en eventuele bedrijfswoningen en infrastructuur voor de gemeentelijke diensten
- Lawaaihinder door de bedrijfsactiviteiten en de activiteiten van de gemeentelijke diensten

- Luchtverontreiniging door wagens en vrachtwagens op het bedrijventerrein
 - De nieuwe bedrijvenzone (incl. de activiteiten van de gemeentelijke diensten zal naar schatting bijkomend 95 pae/u genereren in de spits.
 - Dit effect is eerder kleinschalig.
- Aangezien de bestemming van het plangebied verandert van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar een ambachtelijke zone veranderen de geluidsnormen voor een aantal buurtbewoners naar de normen voor gebieden op minder dan 500 meter van de ambachtelijke zone (o.a. t.h.v. de van de Brugse Steenweg).

plangeïntegreerde maatregelen

- De plancontour werd zo gekozen dat er nog voldoende afstand wordt gehouden t.a.v. de bestaande woningen.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De vlarew-wetgeving legt aan bepaalde activiteiten geluidsnormen op.

conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

3.8 het licht

referentie

Het plangebied van onderhavig RUP is enerzijds in gebruik als bestaand bedrijventerrein, het aangrenzende, nog uit te breiden gedeelte is in gebruik als akkerland.

beschrijving effect

- bijkomende lichthinder door straatverlichting.
- bijkomende lichthinder door verlichting bedrijven en parkings.

plangeïntegreerde maatregelen

- In de voorschriften van het RUP worden bepalingen opgenomen inzake (licht)reclame en verlichting. Reclame onder de vorm van lichtpanelen is niet toegelaten, teneinde lichtpollutie tot een minimum te beperken.

andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- keuze goede armaturen
- Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame en verlichte terreinen.

conclusie

geen aanzienlijk effect

3.9 de stoffelijke goederen

referentie

- Voor het gedeelte dat momenteel nog in gebruik is als landbouwgebied, worden geen onteigeningen gepland.
- Door de uitbreiding van de ambachtelijke zone zal landbouwareaal verloren gaan. Deze gronden zijn eigendom van één eigenaar en liggen in het verlengde van het bestaande bedrijventerrein. Het verloren gaan van het landbouwareaal heeft een beperkte negatieve invloed binnen de discipline mens.

beschrijving effect

- Een deel van het landbouwareaal zal verloren gaan en vervangen worden door de ambachtelijke zone. Dit heeft weinig invloed op de omliggende open ruimte.

plangeïntegreerde maatregelen

- De plancountour werd zo gekozen dat ze
 - maximaal de oriëntatie volgt van de omliggende landbouwpercelering. Hierdoor is een adequate bedrijfsuitvoering van het resterende landbouwperceel mogelijk.
 - Er ontstaan geen geïsoleerde restpercelen voor de landbouw.

conclusie

geen aanzienlijk effect

3.10 het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

referentie

- Binnen het plangebied zijn geen beschermde monumenten gelegen
- In de onmiddellijke omgeving bevindt zich de 'Ramscappelle Road Military Cemetery', een Britse begraafplaats langsheen de Brugse Steenweg t.h.v. het kruispunt met de Ramskapellestraat (B.S. 22/01/2009).
- Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde landschappen gelegen. Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde dorpsgezichten gelegen.
- Vioe - niet beschermd onroerend erfgoed : niet van toepassing.
- Er zijn geen gegevens beschikbaar omtrent de archeologische potenties van het plangebied.

beschrijving effect

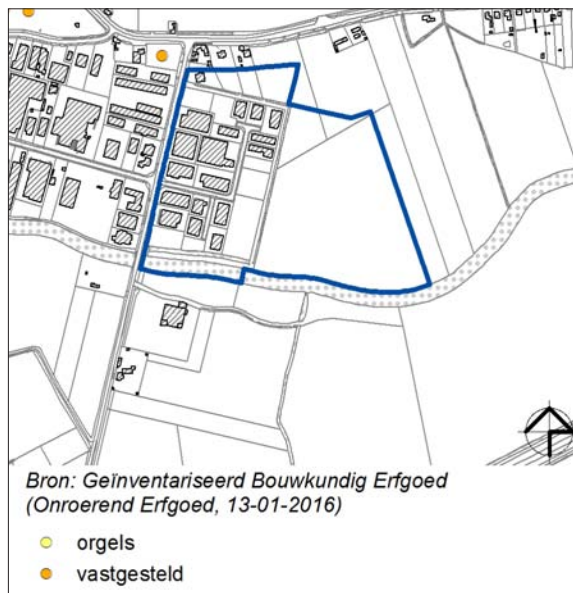
- De ontwikkeling van het projectgebied als lokaal bedrijventerrein zal geen rechtstreekse invloed hebben op het beschermd erfgoed.
- Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein kan mogelijk aanwezig archeologisch erfgoed verloren gaan.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De wetgeving m.b.t. archeologie moet gevolgd worden.

conclusie

geen aanzienlijke effecten



kaart : beschermde monumenten en landschappen

3.11 het landschap

referentie

- in het plangebied zijn geen ankerplaatsen, relictzones, beschermde landschappen of stadsdorpsgezichten gelegen. De zuidelijke grens van het plangebied, de Noordvaart, is aangeduid als lijnrelict.

beschrijving effect

Er wordt een deel open ruimte ingenomen.

plangeïntegreerde maatregelen

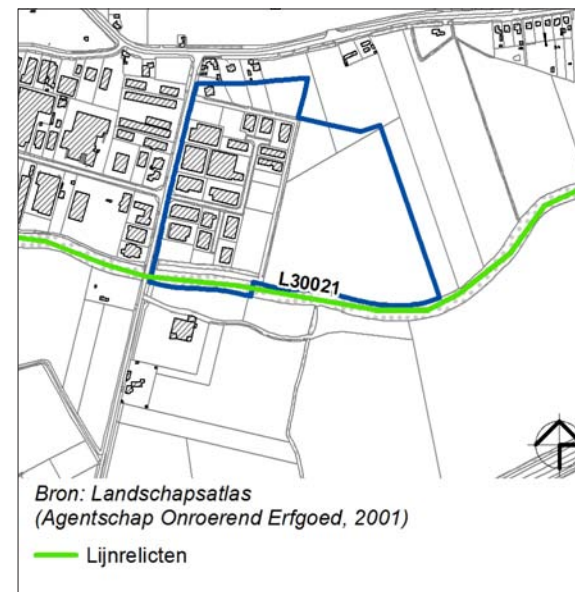
De uitbreidingszone paalt aan het bestaande bedrijventerrein. Door clustering van functies is de impact bijgevolg tot een minimum herleid.

De aanplant van een zeer ruime groenbuffer o.a. t.h.v. de Noordvaart (20 meter) zal de verstoring van het landschap milderend en geen afbreuk doen aan de relictwaarde van de Noordvaart.

Het concept van de inrichting van bufferzone wordt zo gekozen dat deze maximaal integreert met het omliggende polderlandschap. Geen dichte gesloten beplantingsstructuur maar een open, diffuus transparante groenaanplant bestaande uit streekeigen soorten.

conclusie

geen aanzienlijke effecten



kaart : ankerplaatsen en relictzones

3.12 de mobiliteit

bestaande ontsluitingswegen

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

beschrijving kwaliteit van de huidige ontsluiting

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

fietsroutes

- Het jaagpad van het kanaal Veurne - Nieuwpoort - Plassendale is geselecteerd als fiets snelweg. Als bovenlokale functionele route zijn verder geselecteerd: de N367 (de Brugse Steenweg), de fietsverbinding Nieuwpoort-stad - Ramskapelle (spoorpad en verder via Ramskapellestraat).
- Recent werd een deel van de gronden onteigend t.h.v. de Ramskapellestraat i.f.v. de realisatie van een dubbelrichting - fietspad. De halte van de Lijn, ter hoogte van het kruispunt met de Brugse Steenweg werd hierbij heraanlegd. Het dubbel fietspad loopt vanuit de Ramskapellestraat door via de Brugse Steenweg naar het centrum van Nieuwpoort stad.

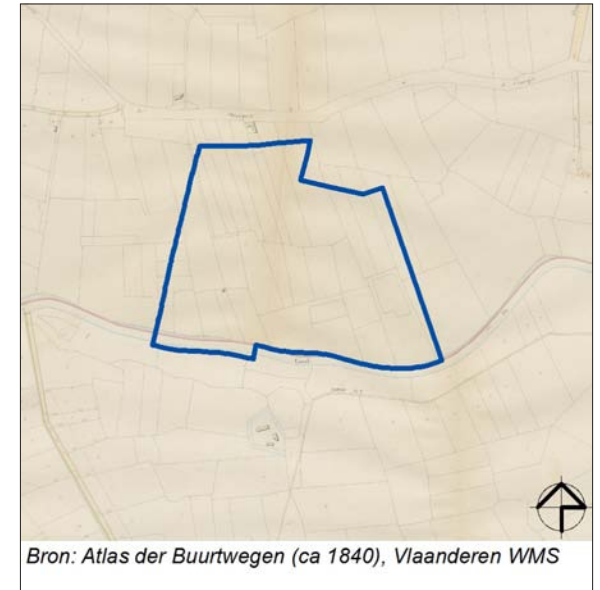
bestaande ontsluiting van het openbaar vervoer :

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

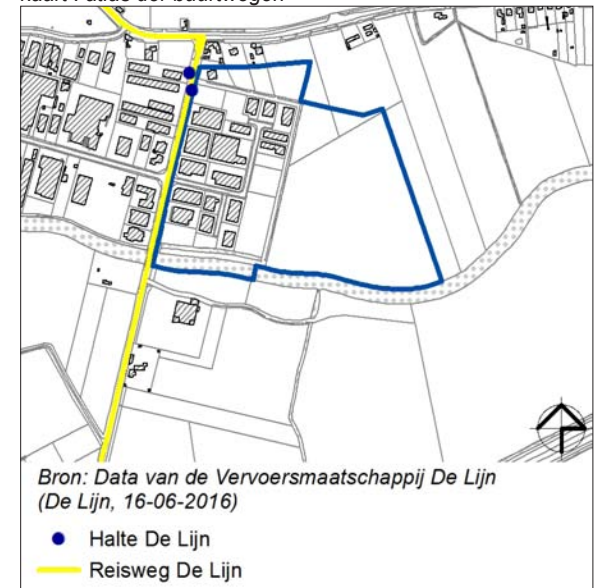
Bestaande buurtwegen :
niet van toepassing.

Parkeren :

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het bestaande bedrijventerrein dient elk bedrijf in te staan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen voor personeel als voor bezoekers, met een absoluut minimum van 5 parkeerplaatsen. Dit wordt bijgevolg steeds afgetoetst op vergunningniveau.



kaart : atlas der buurtwegen



kaart : bestaande ontsluitingswegen en haltes openbaar vervoer

beschrijving effect

Voor de raming van het effect van de bedrijvenzone wordt gebruik gemaakt van eigen kencijfers gebaseerd op een reeks verkeersstellingen op bestaande lokale bedrijvenzones.

Volgende oppervlaktes worden in rekening gebracht:

- 4,5 ha lokale bedrijvigheid
- 0,8 ha bedrijvigheid ten gevolge van een planologische ruil
- 1,5 ha voor de technische dienst en groendienst van de stad Nieuwpoort. Het betreft onder meer stapelruimte, werkruimte en dergelijke. Dit kan ook beschouwd worden als een bepaalde vorm van lokale bedrijvigheid. Voor het rammen van de verkeersgeneratie wordt deze oppervlakte daarom meegeteld als bedrijfsoppervlakte.

Samen is dit een oppervlakte van 6,8 ha.

Een heel beperkt deel hiervan, n. 0,9 ha, is voor bedrijven die zich binnen het grondgebied van Nieuwpoort dienen te herlocaliseren.

De bedrijven die zich dienen te herlocaliseren (dus waar de behoeftebepaling binnen het GRS deels op gebaseerd was) situeren zich hoofdzakelijk t.h.v. de Kaai waarvan de concessie in 2020 vervalt, twee bedrijven siteren zich t.h.v. de Albert I - Laan.

Uit het overzicht onder 3.1 'de ruimtelijke ordening' blijkt het over lokale, compacte kleinschalige bedrijven te gaan met een beperkt ruimtegebruik en een voor een bedrijf normaal functionerende mobiliteitsvraag.

De Kaai zal op termijn transformeren naar een bestemming welke beter aanleunt bij het kerngegeven van Nieuwpoort Stad (dus in functie van wonen, recreatie en aanvullende functies), alsook de locatie ter hoogte van de Albert I-Laan (herbestemd binnen het rup Albert I-laan - Jozef Cardijnlaan - Victoriaan) en dit conform de beleidsopties binnen het GRS.

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

- 39 pae aankomsten
- 56 pae vertrekken.

Ter hoogte van de Ramskapellestraat (N356) wordt dit verkeer verdeeld over de 2 richtingen: richting E40/N355 en richting N367 (Brugse Steenweg). Verondersteld dat de verkeersstroom zich gelijk verdeelt over de beide richtingen betekent dit in de spits per wegvak 28 voertuigen/uur in de wegrijdende richting en 20 voertuigen/uur in de aankomende richting.

Deze toename is beperkt. Er worden geen verkeersproblemen verwacht.

plangeïntegreerde maatregelen

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

In de voorschriften is opgenomen dat elk bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen (zowel voor bedrijfswagens, voertuigen van personeel en bezoekers), met een min. van 5 parkeerplaatsen per bedrijf. Er dienen minimaal 5 fietsstapplaatsen te worden aangelegd, ter bevordering van een duurzame verplaatsing.

De parkeervoorzieningen end. kunnen ook collectief worden aangelegd.

conclusie

De geraamde bijkomende autobewegingen in de spits zijn aan de lage kant en kunnen niet als een aanzienlijk effect beschouwd worden.

3.13 de gezondheid en de veiligheid van de mens

referentie

- het doel van het RUP is om ruimte te voorzien zodat lokale bedrijven zich verder kunnen ontwikkelen in Nieuwpoort.
- het plangebied is tot op heden een gebied met een agrarische functie, behoudens het bestaande bedrijventerrein dat herzien wordt. Het agrarisch gebied zal een economische functie verkrijgen door onderhavig uitvoeringsplan, alsook wordt een deel bestemd i.f.v. openbare gemeenschapsvoorzieningen.
- Het plangebied ligt overeenkomstig het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld bij het KB van 6/12/1976 en latere wijzigingen, in de volgende bestemmingszones :
 - zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
 - zone voor lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter.
- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig.
- Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig.
- Binnen het RUP zal infrastructuur aangelegd worden voor de ontsluiting van de lokale bedrijven, welke aansluit op de bestaande wegenis.
- Deze bedrijvenzone sluit aan bij het bestaande ambachtelijke bedrijventerrein en is bedoeld voor lokale kleinschalige bedrijven of een bedrijfsverzamelgebouw, alsook een verdere uitbreidingszone van openbaar nut, dit i.f.v. gemeentelijke diensten. Het betreft kleinschalige bedrijven, waarvan geen effecten op de gezondheid en de veiligheid van de mens moeten verwacht worden buiten de

bedrijfssite. Het RUP biedt niet het kader voor de oprichting van SEVESO-bedrijven.

- De uitbreidingszone voor het bedrijventerrein is momenteel grotendeels in gebruik als landbouwgebied, in eigendom van één eigenaar. De gronden zijn momenteel in gebruik door de dochter/schoonzoon als akkerland.
Volgens de herbevestiging van de agrarische bedrijven (HAG) is het recente deel van van het bedrijventerrein volgens het gewestplan mee opgenomen, evenals de aanpalende akkerlanden. Conform de herziene omzendbrief RO/2010/01 betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de gewestplannen kunnen gemeenten op basis van goedgekeurde structuurplannen binnen de herbevestigde agrarische gebieden, beperkte planningsinitiatieven nemen.
Volgens de landbouwtyperingskaart heeft de uitbreidingszone van het plangebied een zeer hoge waardering en is het aangeduid als agrarisch gebied.

beschrijving effect

- Het betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein.
- De uitbreidingszone welke momenteel een landbouwgebruik kent, kan men beschouwen als verlies van landbouwareaal met een totale oppervlakte van bij benadering ± 6,9 ha. Er zijn geen gebieden van die grootorde in Nieuwpoort die in aanmerking komen voor compensatie aan de landbouw. Binnen het plangebied is het tevens onmogelijk een geschikt ruilgebied voor te stellen. Dit omdat de zones binnen het plangebied alleen bedrijvigheid (inclusief zone voor openbaar nut), openbare wegenis en de landschappelijke inkleiding van het bedrijventerrein voorzien.

- De zone wordt in gebruik genomen als lokale bedrijvenzone en uitbreidingszone voor gemeentelijke diensten (openbaar nut). Een dergelijke zone is bedoeld voor eerder kleinschalige lokale bedrijven die niet hinderend zijn voor de open ruimte.
- Er worden dus geen effecten op de gezondheid en de veiligheid van de mens verwacht. Het RUP biedt niet het kader voor de oprichting van SEVESO-bedrijven.

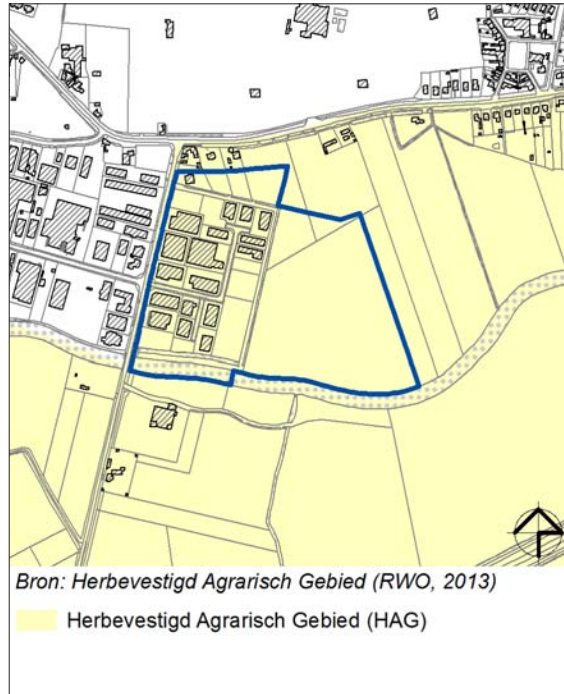
andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- De bedrijven dienen de milieuwetgeving (VLAREM) te respecteren. Deze regelgeving legt een aantal normen op aan emissies van de bedrijven en een aantal normen met betrekking tot de externe veiligheid van de bedrijven (o.a. brandveiligheid). Tevens dienen ze de ARAB-wetgeving na te leven, die de zorg voor de gezondheid en de veiligheid van de werkgevers regelt;
- plangeïntegreerde maatregelen
Het lokaal bedrijventerrein zal op gepaste wijze gebufferd worden naar het landschap en haar (bebouwde) omgeving.

conclusie

- In de omgeving van het RUP liggen geen Seveso-bedrijven, zodat bewoners en/of bedrijven in het plangebied geen risico's lopen verbonden aan dergelijke bedrijven.
- Het RUP vormt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven, zodat de omwonenden niet blootgesteld worden aan de risico's die dergelijke bedrijven met zich meebrengen.
- De uitvoering van het RUP zal geen bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren.

- In de bindende bepalingen van het structuurplan is de optie genomen om planningsinitiatief te nemen in herbevestigd agrarisch gebied. Binnen het plangebied is het niet mogelijk een actie te ondernemen of een planologische ruil voor te stellen. Er zijn geen bestemmingen binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving, die geen agrarische bestemming hebben en die door de landbouw gebruikt kan worden. Het lijkt niet opportuun om de agrarische functie te houden omdat er geen andere uitbreidingsmogelijkheden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein zijn en een aansluiting op het bestaand bedrijventerrein getuigt van compact ruimtegebruik en maximale bundeling.



kaart : herbevestigde agrarische gebieden (HAG)

3.14 de samenhang tussen de genoemde factoren

conclusie
geen aanzienlijk effect

4 relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM

Het doel van het RUP is de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein i.f.v. lokale bedrijven. In de omgeving bevinden zich geen SEVESO-bedrijven en het terrein zelf is bedoeld voor eerder kleinschalige lokale bedrijven, zodat er geen aanzienlijke effecten op de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden moeten verwacht worden.

Het RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het GRS. In het plangebied bevinden zich geen biologisch waardevolle gebieden, noch in de onmiddellijke omgeving hiervan. Het is niet de bedoeling om in het plangebied zeer milieubelastende bedrijven te vestigen. Er wordt een groenbuffer met streekeigen bomen en struiken voorzien rond het terrein, om de impact op de omgeving te milderen en om een kwalitatieve integratie in het open polderlandschap te garanderen. De bufferzone langsheen de Noordvaart wordt integraal doorgetrokken.

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen ontginningsgebieden, zodat er hier geen effecten te verwachten zijn.

De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein betekent de ingebruikname van een gebied dat tot hier toe in gebruik was voor de landbouw. Het plangebied, inclusief het bestaande bedrijventerrein, bevindt zich in herbevestigd agrarisch gebied. Het gebied zal verloren gaan voor de landbouw en gedeeltelijk verhard worden. De Vlare- en Vlarebo-wetgeving leggen de bedrijven maatregelen op ter voorkoming van bodem-

verontreiniging. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening legt op dat hemelwater in eerste instantie gebufferd en vertraagd worden afgevoerd. Bij de concrete realisatie van het bedrijventerrein moet nagegaan worden wat de mogelijkheden zijn voor de infiltratie van het overtollige regenwater. Er wordt ruimte voorzien voor de aanleg van een collectieve waterbuffer, alsook voor een kwalitatieve groene inrichting. Indien bovenstaande maatregelen in acht genomen worden, moeten er geen significante negatieve effecten op de bodem verwacht worden.

Het nieuwe bedrijventerrein zelf ligt niet in een gebied dat gevoelig is voor overstromingen. Er zullen geen effecten zijn op de overstromingsgevoelige gebieden in de omgeving van het bedrijventerrein. Aangezien er riolering wordt gelegd voor de afvoer van het afvalwater moeten er ook geen aanzienlijke effecten verwacht worden op de waterkwaliteit in de omgeving.

De bijkomende mobiliteit gegenereerd door het bedrijventerrein, de verwarming van de bedrijven en de bedrijfswoningen en eventueel de werking van de bedrijven, kunnen een effect hebben op de luchtkwaliteit, dat niet aanzienlijk zal zijn.

Het bedrijventerrein kan voor een beperkte bijkomende geluidsproductie zorgen.

Het bedrijventerrein zal ook bijkomende verlichting met zich meebrengen. Er zullen maatregelen genomen worden om de impact hiervan te beperken.

Er wordt geroepen om de gronden in der minne aan te kopen. Enkel indien dit niet kan zal er worden overgegaan tot onteigening van de huidige landbouwgronden. Het betreft een gebied met een bruto oppervlakte

van ± 9 ha, zodat er geen aanzienlijke effecten op de stoffelijke goederen moeten verwacht worden.

Een voorafgaandelijk archeologische inventarisatie van het gebied voor het ontwikkeld wordt, kan schade aan het eventueel aanwezige archeologisch erfgoed voorkomen. Er worden ook geen aanzienlijke effecten verwacht op het aanwezige onroerend erfgoed in de omgeving.

De inplanting van een bedrijventerrein zal het landschap verstoren en het zicht op de open ruimte gedeeltelijk verhinderen. Door de koppeling aan het bestaand bedrijventerrein wordt deze verstoring tot een minimum beperkt. De aanplant van een groenscherm van streekeigen bomen en struiken kan dit effect milderen. Er worden voorzorgen genomen naar stapeling, verlichting en materiaal en kleurgebruik van de bedrijfsgebouwen, dit i.f.v. maximale integratie naar de omgeving.

Er worden ook geen aanzienlijke effecten verwacht op de mobiliteit in de omgeving.

Een deel nog niet ontwikkeld bedrijventerrein aan de noordzijde van het plangebied wordt omgezet naar agrarisch gebied, wat overeenkomt met het huidige gebruik van het gebied. De planologische ruil genereert dus geen aanzienlijke effecten.

Er kan dus gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten verwacht worden.

5 in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het betreft de ontwikkeling van een relatief beperkt bedrijventerrein voor lokale bedrijven in de stad Nieuwpoort. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 18 ha 06 a en 66 ca.

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.

**VERSLAG VERGADERING
GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING:
3 december 2018.**

A. AANWEZIGHEDEN VERGADERING VAN 3 DECEMBER 2018:

1. Tegenwoordig:

De heer Harry Dierinck, deskundige - voorzitter;
Mevr. Lieve Donck, deskundige;
De heer Patrick Verbrugge, deskundige;
De heer Etienne Dezeure, deskundige;
De heer Carl Debruynne, middenstandorganisatie;
De heer André Deleu, plaatsvervanger middenstandorganisatie;
Mevr. An Gobert, middenstandorganisatie;
De heer Dominiek Puype, syndicale organisatie;
De heer Hugo Demarcke, syndicale organisatie;
Mevr. Rosanne Bruneel, seniorenorganisatie;
Mevr. Christiane Viaene, seniorenorganisatie;
De heer Geert Defruyt, landbouworganisatie;

Mevr. Sabine Slembrouck, plaatsvervanger van de heer Matthias Priem,
vertegenwoordiger politieke fractie (N-VA);
De heer Joseph Van Den Bogerd, vertegenwoordiger politieke fractie (CD & V);

De heer Damian Rommens, secretaris Gecoro;

2. Verontschuldigd:

De heer Arnel Lemaire, vertegenwoordiger politieke fractie (SPA);
De heer Matthias Priem, vertegenwoordiger politieke fractie (N-VA);

3. Afwezig (niet verontschuldigd):

/

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

4.1. Schepen van Ruimtelijke Ordening:

- de heer burgemeester Geert Vanden Broucke;

4.2. Externe vertegenwoordiger volgens agenda:

4.2.1. Agendapunt Gemeentelijk RUP Noord de Noordvaart - 2^{de} Uitbreiding:

- mevr. Katrien Vervaeet, WVI: urbanist;

4.2.2. Agendapunt Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder en het Gemeentelijk RUP Ramskapelle - Dorp Projectzone 4A Hemmestraat:

- de heer Rien Gellynck, Geomex: urbanist;

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro), bijeengeroepen bij schrijven van 13 november 2018 vergadert in de raadzaal van het stadhuis, Marktplein 7, Nieuwpoort, datum zoals hoger vermeld, aanvangend om 19.00 uur.

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

B. AGENDA:

De voorzitter Harry Dierinck verwelkomt iedereen op de vergadering van de Gecoro.

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering dd. 10 september 2018:

1.1. Inhoud:

Het verslag van de vergadering van 10 september 2018 werd overgemaakt aan de Gecoro-leden, politieke fracties en het college van burgemeester en schepenen op 19 september 2018.

Op het verslag van de vergadering werden geen amendementen ingediend.

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

DE NOTULEN VAN DE VERGADERING

Art. 15:

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

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

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

1.2. Advies Gecoro:

Het verslag van de Gecoro vergadering van 10 september 2018 wordt unaniem aanvaard, dit omdat in toepassing van art. 15 van het huishoudelijk reglement binnen de 14 dagen na de dag van het opsturen van het verslag geen opmerkingen op het verslag op het secretariaat van de GECORO werden ontvangen.

2. BESPREKING ONDERWERPEN:

2.1. Ontwerp Gemeentelijk RUP Noord de Noordvaart - 2^{de} Uitbreiding: advies verlenen in kader van de bezwaren en opmerkingen van het openbaar onderzoek:

2.1.1. Onderwerp:

De Gecoro heeft in vergadering dd. 20 februari 2017 het voorontwerp RUP unaniem gunstig geadviseerd met suggesties.
De gemeenteraad dd. 26 juli 2018 heeft het ontwerp RUP voorlopig aanvaard.
Een openbaar onderzoek werd gehouden van 21 augustus 2018 t.e.m. 19 oktober 2018.
Er werden 2 adviezen en 1 bezwaarschrift ontvangen:

Volgende adviezen werden ontvangen:

- advies deputatie West-Vlaanderen dd. 11/10/18 ref. EDM/18/0753-17/15/5190;
- advies Departement Omgeving dd. 18/10/18 ref. 2.14/38016/112.1;

Volgende bezwaarschriften werden ingediend:

- Bulcke-Simonne, Bulcke Marleen en Els (de eigenaars), Keirsebilck-Bulcke (de pachters) dd. 18/10/18;

2.1.2. Vraagstelling:

2.1.2.1. Inzake bezwaarschrift:

- Christiane Viaene: Er wordt KMO-gebied (gewestplan) gewijzigd naar agrarisch gebied? Katrien Vervaet, urbanist: Het betreft hier een planologische ruil, waarbij dezelfde oppervlakte aan gronden worden herbestemd.

De gronden welke, via het RUP, worden gewijzigd van agrarisch gebied (gewestplan) naar zone van KMO zijn tevens in eigendom van de bezwaarindieners.

- Christiane Viaene: Is het dezelfde eigenaar?

Katrien Vervaet, urbanist: Het betreft inderdaad dezelfde eigenaar. In zijn bezwaar wordt dit tevens bevestigd.

- Etienne Dezeure: De bezwaarindieners wil zodoende meer KMO-zone.

- Geert Defruyt: Is het middelste deel van de gronden (kadastraal gekend Nieuwpoort 3° Afd., Sectie B nr. 0356^E) in eigendom van de bezwaariñdienaers?
Damian Rommens, secretaris GECORO: Na onderzoek via gegevens van het kadaster blijkt dat het perceel niet in eigendom is van de bezwaariñdienaers.

2.1.2.2. Inzake advies deputatie West-Vlaanderen:

- Burgemeester Geert Vanden Broucke, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening: De bedrijven op de site van Kattasas krijgen jaarlijks een concessie van de stad Nieuwpoort. In 2020 dienen die bedrijven zich te herlocaliseren. Het spreekt voor zich dat deze bedrijven pas kunnen verhuizen nadat hun gebouw werd gerealiseerd op het nieuw bedrijventerrein. Deze bedrijven hebben voorrang tot het verwerven van een terrein op de nieuwe uitbreiding van het bedrijventerrein.

- Etienne Dezeure: Wat met bedrijven die voorrang hebben, maar die hun tijd nemen voor het bouwen op het nieuw bedrijventerrein.

Damian Rommens, secretaris GECORO: De WVI schrijft de bedrijven aan. De WVI heeft een verkoopovereenkomst waarbij, bedrijven die een optie nemen op een perceel, bepaalde eisen worden opgelegd, dit zowel in zake van indienen omgevingsaanvraag, bouwen bedrijf, ... Indien hieraan niet wordt voldaan wordt de herinkoop - procedure ingesteld.

- Dominiek Puype: Wat met de milieuvergunningen van de bedrijven op de site Kattasas. Burgemeester Geert Vanden Broucke, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening: Deze vergunningen worden bekeken bij toekennen van de concessies.

2.1.2.3. Inzake advies Departement Omgeving:

- Etienne Dezeure: Kan de firma Trekvogel niet uitbreiden? Wat indien ze willen herlocaliseren naar het nieuw bedrijventerrein maar dat ze meer dan 5.000 m² grondperceel willen?

Katrien Vervaet, urbanist: De firma Trekvogel kan niet uitbreiden op de locatie waar ze zich nu bevinden (gewestplanbestemming: landenschappelijk waardevol agrarisch gebied). We kunnen de Trekvogel niet verplichten om te verhuizen. Wel zal de firma aangeschreven worden met de vermelding dat ze kunnen geherlocaliseerd worden naar het nieuw bedrijventerrein én dat ze hier voorrang op hebben. Het nieuw bedrijventerrein is een 'lokaal bedrijventerrein', waarbij de percelen maximaal 5.000 m² mogen bedragen. Indien de firma een terrein nodig heeft van meer dan 5.000 m² dienen ze uit te wijken naar een 'regionaal bedrijventerrein' waarbij de percelen minimum 5.000 m² bedragen.

2.1.2.4. Opmerking GECORO:

- In de voorschriften staat er momenteel dat stapeling niet toegelaten is in de bouwvrije zones. Bouwvrije zones = 5 meter t.a.v. de rooilijn, zijperceelsgrens en achterperceelsgrens, tenzij koppeling.

Voorgesteld wordt om dit iets meer te verduidelijken. Indien de achterkavelgrens paalt aan een andere bedrijfskavel (dus niet t.h.v. het open polderlandschap, maar intern binnen het bedrijventerrein) dan is stapeling op minder dan 5 meter van de perceelgrens daar wel toegelaten.

- Sabine Slembrouck: Kunnen bedrijven 2 percelen aankopen om zo één bedrijf te bouwen?

Katrien Vervaet, urbanist: Dat kan inderdaad, doch de perceelgrootte mag nooit meer zijn dan 5.000 m².

- Rosanne Bruneel: Is er voldoende oppervlakte op het nieuw bedrijventerrein zodat alle bedrijven kunnen worden geherlocaliseerd? Is er dan nog plaats over voor andere bedrijven?

Katrien Vervaet, urbanist: Er is een marge voorzien zowel voor nieuwe bedrijven als voor uitbreiding bestaande bedrijven.

- Geert Defruyt: Kan koppelbouw?

Katrien Vervaet, urbanist: Koppelbouw kan inderdaad.

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

2.2. Voorontwerp Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder: advies verlenen in kader van de plenaire vergadering:

2.2.1. Onderwerp:

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

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

- RUP Albert I-Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan (GR. 23/03/2017)

- RUP Jachthavenwijk - Lenspolder (onderhavig RUP)

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

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

Bij goedkeuring van het Gemeentelijk RUP worden de verkavelingen en het gewestplan Veurne-Westkust, voor de delen gelegen binnen het contour van het RUP opgeheven. Het Gemeentelijk RUP voorziet een residentiële woonzone, woonzone Dudenhofenlaan, een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en een zone voor openbaar domein.

2.2.2. Vraagstelling:

- Patrick Verbrugge: In de woonzone Dudenhofenlaan worden maximaal 2 bouwlagen met 1 bouwlaag in het dak voorzien. Rond het Jan Turpinplein heeft de woonmaatschappij IJzer & Zee enkele woningen gebouwd waarbij een gebogen dak is voorzien, waardoor er inderdaad 2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak is voorzien.

Andere woningen hebben slechts 1 bouwlaag met dak.

Damian Rommens, secretaris GECORO: Op het plan bestaande toestand zijn er nog op andere locaties in de woonzone Dudenhofenlaan woningen met 2 bouwlagen + dak. In de residentiële woonzone zijn alle woningen 1 bouwlaag met dak. Het voorzien van een afzonderlijke woonzone Dudenhofenlaan is dan ook te verantwoorden omdat verschillende bestaande woningen aldaar bestaan uit 2 bouwlagen + dak.

- Carl Debruyne: Men dient op te letten op de hoogte van de gebouwen zodat we niet hetzelfde tegen komen als de gebouwen die opgericht worden in de projectzone en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen van het GRUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan. Deze gebouwen hebben een grotere inzicht op de aldaar gevestigde residentiële woonzone.

Damian Rommens, secretaris GECORO: Voorliggend RUP voorziet zowel voor de residentiële woonzone als voor de woonzone Dudenhofenlaan een zone voor eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn aldaar niet toegelaten, waardoor de 2^{de} bouwlaag en de bouwlaag in het dak overwegend dienstig zal zijn voor slaapkamers.

2.3. Voorontwerp Gemeentelijk RUP Ramskapelle - Dorp Projectzone 4A Hemmestraat: advies verlenen in kader van de plenaire vergadering:

2.3.1. Onderwerp:

Het RUP Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat beslaat een oppervlakte van ca. 75a 26ca.

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

Een deel van het plangebied is gelegen binnen het BPA Ramskapelle - Dorpskern,

goedgekeurd bij ministerieel besluit dd. 7 november 1990.

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

2.3.2. Vraagstelling:

- Rien Gellynck, urbanist: Voorliggend RUP voorziet een voorstel van 'gestapelde eengezinswoningen, waarbij 2 woningen gelegen zijn op het gelijkvloers en 2 woningen op het eerste verdiep. Alle woningen hebben een afzonderlijke inkom.

Burgemeester Geert Vanden Broucke, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening: Het betreft een voorstel wat er eventueel zou kunnen komen.

- Etienne Dezeure: Zijn er doorzichten voorzien? Wat als die doorzichten geen openbaar domein worden, kunnen er dan groenaanleg/bomen voorzien worden waardoor er toch geen 'echte' doorzichten zijn?

Rien Gellynck, urbanist: Het RUP voorziet doorzichten. Bij het indienen van een project kan de vergunningverlenende overheid voorwaarden opleggen.

- Lieve Donck-Tytgat: Misschien is het organiseren van een architectuurwedstrijd voor deze site wel een meerwaarde.

- Sabine Slembrouck: Op het bestemmingsplan van het RUP staat er 2 bijkomende gronden ingekleurd in het rood, terwijl het voorstel deze gronden niet meeneemt. Damian Rommens, secretaris GECORO: Bij goedkeuring van het BPA Ramskapelle - Dorp (MB. 27/07/2007) werd de totale zone, welke nu is opgenomen in het RUP, van goedkeuring onthouden. Hierdoor zijn voor bepaalde delen het BPA Ramskapelle Dorpskern (MB 07/11/1990) van kracht. Door het opnemen van deze gronden wordt het onderliggende BPA Ramskapelle Dorpskern vervallen voor deze gronden.

- Carl Debruynne: Zoals nu voorligt is het project terug ideaal voor 2^{de} verblijf en niet voor vaste bewoning.

- Sabine Slembrouck: Er wordt gesproken over waterdoorlatende materialen, doch de grond aldaar is niet waterdoorlatend.

Harry Dierinck: De ontwerper dient hiervoor een oplossing te zoeken.

- Geert Defruyt: Er wordt gesproken van waterzieke gronden.

Rien Gellynck, urbanist: Het betreft hier indien diepe kelders worden gebouwd dat men moet rekening houden met het grondwater.

- Christane Viaene: De gronden zijn biologisch waardevol.

- Rosanne Bruneel: In Ramskapelle ontbreken wel winkels, bakkerij, ...

Burgemeester Geert Vanden Broucke, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening: Ja, dat klopt. Momenteel heeft een bakker een omgevingsaanvraag ingediend tot het plaatsen van een broodautomaat in Ramskapelle.

De heer Rien Gellynck van Geomex (urbanist) verlaat de zaal.

2.4. Allerlei:

2.4.1. Nieuwe Gecoro:

Naar aanleiding van het aanstellen van een nieuwe gemeenteraad in 2019 zal de procedure worden opgestart tot het vaststellen van een nieuwe Gecoro. Tot zolang er geen nieuwe Gecoro is vastgesteld blijft de bestaande Gecoro bestaan.

De heer burgemeester Geert Vanden Broucke en de vertegenwoordigers van de politieke fracties verlaten de zaal.

3. BERAADSLAGING EN STEMMING ADVIES:

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

3.1.1. Beraadslaging door GECORO-leden:

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

3.1.1.2. Advies GECORO:

Het advies van de deputatie West-Vlaanderen dd. 11 oktober 2018 ref. EDM/18/0753-17/15/5190 en het advies van Departement Omgeving dd. 18 oktober 2018 ref. 2.14/38016/112.1 maken integraal deel uit van het advies van de GECORO.



AANGETEKENED

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Markt 7
8620 Nieuwpoort

Sint-Andries, 11/10/2018	Betref: Ontwerp gemeentelijk RUP Noord de Noordvaart - uitbreiding 2de fase	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: EDN/18/0753-17/15/5190		Tel: 050 40 33 46 Fax: 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: els.demeestere@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 Noord de Noordvaart - uitbreiding 2de fase. Dit RUP werd op 26/07/2018 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwpoort. Het openbaar onderzoek loopt van 21/08/2018 tot 19/10/2018.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Noord de Noordvaart - uitbreiding 2de fase', opgemaakt door WWI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften, een ontelingsplan en toelichtingsnota.

In het voorliggende RUP wordt het lokaal bedrijventerrein verder uitgebreid met 6,20 ha en er wordt een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen ontwikkeld van 1,50 ha

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 is binnen het PRS-WV geselecteerd als hoofddorp waar zowel een behoefte voor wonen en werken dient opgevangen te worden. De gemeente kan bijgevolg een uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein voorzien indien ze hiervoor een behoefte kan aantonen. In het goedkeuringsbesluit van de deputatie van het GRS werd aangegeven dat de deputatie akkoord gaat met de toekomstige uitbreiding van de KMO-zone Noord de Noordvaart, voor lokale bedrijvigheid. Evenwel kan er gezien de motivering van de uitbreiding hiervoor geen RUP worden opgemaakt zonder gelijktijdige planinitiatieven voor de bestaande te herlokaliseren bedrijven.

In het overlegmoment op 7 maart 2018 werd aangegeven dat de opdracht voor de opmaak van het RUP ter hoogte van de Kaal werd opgestart. Zolang de aankoop van deze gronden door de stad Nieuwpoort niet rond is, wenst de stad het planinitiatief niet verder uitwerken. De bedrijvigheid zal aldair effectief stopgezet worden omdat de concessie vervalt in 2020. De provincie kan bijgevolg akkoord gaan met de uitbreiding voor deze te herlokaliseren bedrijven. Wat zijn echter de garanties dat er voor die bedrijven plaats zal zijn op de voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein en dat deze ruimte niet door andere bedrijven wordt ingenomen?

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.

Binnen het GRS werd de voorgestelde locatie aansluitend met het bestaande bedrijventerrein als locatie aangeduid voor de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein en de herlokalisatie van het gemeentelijk stadsmagazijn. Hierbij werd aangegeven dat een landschappelijke integratie in de open ruimte en de relatie met de aanpalende bebouwing zeer belangrijk zijn. Voor de provincie is een compacte uitbreiding en goede ruimtelijke inpassing van het bedrijventerrein een belangrijk principe.

Op het overleg op 7 maart 2018 is de provincie inderdaad akkoord gegaan dat de stad met het plan verder kon omwille van de praktische overwegingen dat de gronden zijn aangekocht. Binnen het verslag van het gesprek wordt de opgegeven argumentatie niet onderschreven door de provincie.

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 Noord de Noordvaart - uitbreiding 2de fase, wordt: **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- garanties inbouwen dat er voor de te herlokaliseren bedrijven ter hoogte van de kaal plaats zal zijn op de voorziene uitbreiding

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

Hoogachtend,

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

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Franky De Block

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

Zitting deputatie dd. 11/10/2018

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

AANGETEKEND	
STAD NIEUWPOORT SECRETARIAAT	
22 OKT. 2018	
Nr	7180
Dienst	T.O

GECORO
Willem De Rooilaan90
8620 NIEUWPOORT
België

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Julie Dalle	2.14/38016/112.1	
uw kenmerk	julie.dalle@vlaanderen.be	bijlagen	1.0 OKT 2018
	050 24 82 11		

Betreeft: NIEUWPOORT, gemeentelijk RUP "Noord de Noordvaart - uitbreiding 2de fase" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Het ontwerp RUP "Noord de Noordvaart – uitbreiding 2^e fase" beoogt de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein en de herziening van het vigerende BPA.

Op 27/10/2017 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een ongunstig advies. Hierbij werd onder meer gewezen op de strijdigheid met het GRS. Meer bepaald het felt dat er niet gelijktijdig een planinitiatief wordt genomen voor de sites van de te herlocaliseren bedrijven. Na de plenaire vergadering is een informeel overleg doorgestaan waar het departement niet bij betrokken was. De toelichtingsnota werd verder aangevuld en geeft duiding omtrent de te herlocaliseren bedrijven. Hieruit blijkt dat voor de twee ambachtelijke bedrijven t.h.v. de Albert Ilaan intussen het RUP "Albert Ilaan – Jozef Cardijnlaan – Victorielaan" definitief werd goedgekeurd, waarbij de zone voor ambachtelijke bedrijven werd herbestemd naar een zone residentieel wonen/projectzone. Voor de bedrijven t.h.v. de kaai wordt gesteld dat het RUP in opstartfase is. Dit is te wijten aan het feit dat de stad de gronden in eigendom wil hebben voordat het planinitiatief verder uitgewerkt wordt. Garanties voor herlocalisatie worden gegeven door te wijzen op het feit dat de bedrijven de terreinen moeten verlaten tegen uiterlijk 2020 en het feit dat de opmaak van het RUP reeds werd uitbesteed en vergund. Over het geïsoleerd transportbedrijf, waarvan de herlocalisatie op termijn wenselijk is, wordt verder niets vermeld. Welke garanties kunnen er voor het transportbedrijf worden gegeven opdat men tot een effectieve herlocalisatie zal overgaan?

Het departement stelt zich toch vragen bij deze bijkomende verduidelijking en het feit of de geboden garanties wel sluitend zijn. Is er tijdens het planproces bekeken of de te herlocaliseren bedrijven überhaupt terecht kunnen op het nieuwe bedrijventerrein? (configuratie, grootte percelen, ...). Wat als er andere, nieuwe bedrijven hun plaats innemen? Worden er specifieke zones

02016BR-579

 **Vlaanderen**
is omgeving

pagina 1 van 2

voorbehouden voor de te herlocaliseren bedrijven? Deze garanties ontbreken momenteel in het document en moeten verder worden uitgewerkt.

Op 26/07/2018 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 21/08/2018 tot en met 19/10/2018.

Het ontwerp RUP is niet strijdig met het RSV of het hoger verordenend beleidskader. Het wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Gelieve rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

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

Beknopte inhoud van het advies:

In het goedkeuringsbesluit van de deputatie van het GRS werd aangegeven dat de deputatie akkoord gaat met de toekomstige uitbreiding, mits een gelijktijdig planinitiatief voor de bedrijvigheid t.h.v. de Kaai. De stad wenst het planningsinitiatief niet verder uit te werken, zonder dat de aankoop van deze gronden niet rond is. De deputatie kan zich hiermee akkoord verklaren maar vraagt zich af wat de garanties zijn voor de bedrijven die zich dienen te herlocaliseren ter hoogte van de Kaai naar de uitbreidingszone van het ambachtelijk bedrijventerrein Noord de Noordvaart.

Advies GECORO:

De gebouwen t.h.v. de kaai worden gesloopt.

Voor de nieuwe invulling dient nog een RUP opgemaakt te worden. Op dit moment wordt gedacht o.a. aan:

- Ondergrondse parking
- Ruimte voor activiteiten gelinkt aan de vismijn
- Ontmoetingscentrum rond visserij
- Ruimte voor beleving, met o.a. winkels en horeca
- Fietspad als verbinding naar de promenade
- Wonen
- Zicht doorsteken vanaf de kaai naar de IJzer
- ...

Een engagementsverklaring zal door de Gemeenteraad/CBS worden opgenomen bij de definitieve vaststelling van het RUP Noord de Noordvaart, dat de bedrijven welke moeten herlocaliseren en die in aanmerking komen om zich te vestigen op het bedrijventerrein, specifiek voorrang zullen krijgen.

Een nieuwsflash van september 2018 van WVI werd naar alle geïnteresseerde kandidaat-kopers gestuurd met de randvoorwaarde dat alle bedrijven die in Nieuwpoort moeten herlocaliseren voorrang zullen krijgen (zie uittreksel in bijlage).

In het kader van bovenstaande heeft op 13/09/2018 met WVI en de verschillende bedrijven t.h.v. de handelskaai reeds een eerste overlegmoment plaatsgevonden. Tijdens dit overlegmoment werd er gesteld dat er voorrang zal verleend worden aan de bedrijven aan de Kaai die moeten herlocaliseren. De percelen zullen op maat van de bedrijven worden ingetekend, met een max van 5.000 m². Voor kleine ruimtevragers kan er een bedrijfsverzamelgebouw voorzien worden. Hierbij koopt het bedrijf een module in een gebouw.

De bedoeling van deze individuele gesprekken was om na te gaan welke activiteiten er op vandaag gevestigd zijn aan de kaai en wat de mogelijkheden zijn i.f.v. herlocalisatie naar het bedrijventerrein Noord de Noordvaart. Hierbij is het de bedoeling dat de bedrijvigheid welke louter gericht is op de visactiviteit (bv. stockeren en herstellen van netten) georiënteerd dient te blijven t.h.v. de Kaai.

Uit dit eerste verkennend gesprek tussen WVI en de gevestigde bedrijven aan de Kaai bleken volgende bedrijven reeds geïnteresseerd te zijn voor herlocalisatie naar het bedrijventerrein:

- Rederij Dezutter:

De vader organiseert toeristische trips rond visserij.

De zoon doet zalm roken. Hij heeft nood aan ca 300 m² + buitenruimte. Een module in een BVG op het nieuwe bedrijventerrein zou voor hem een goede oplossing zijn.

- Hubert Pyllyser:

Activiteit: buitenboordmotoren, doet dit enkel nog in bijberoep - 70 jaar

Is eventueel wel geïnteresseerd om een module van een BVG op het bedrijventerrein te kopen.

- Verbanck Liliane – Mosselhandel:

Zoon en moeder

Hebben nood aan 400 à 500 m² ruimte voor opslag (frigo's en 4 leefbakken/homarium

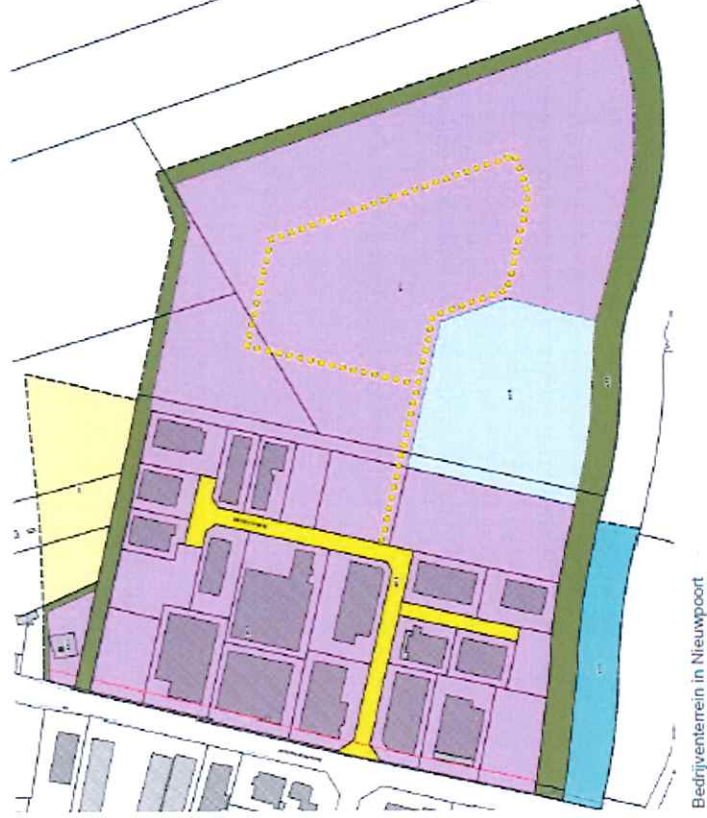
van ca 1,80 m op 3 m en 5 camionettes). Geen buitenopslag, geen koorden of netten.
Mogelijkheden herlocalisatie: Vismijn of nieuw bedrijventerrein.

- Vanthuylne – opslag met constructies en productie:

In augustus 2018 werd concreet beslist om een perceel van ± 2.380 m² toe te wijzen aan het bedrijf.

Voor een aantal bedrijven is de plaatsgebonden locatie van de Kaai noodzakelijk of is een herlocalisatie naar de Vismijn (omwille van commerciële handelsactiviteit) meer aangewezen.

Uittreksel Nieuwsflash september 2018:



Geachte

U heeft interesse getoond om een perceel aan te kopen op het bedrijventerrein in Nieuwpoort.

Via deze nieuwsflash wensen we u op de hoogte te houden van de stand van zaken in deze ontwikkeling.

Aan het bestaande bedrijventerrein Noordvaart wordt een uitbreiding voorzien van ca 6 ha, voor lokale bedrijven, met een maximum kaveloppervlakte van 5 000 m². Daarnaast wordt ruimte voorzien voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Kleinhandel is niet toegelaten.

Momenteel loopt het planningsproces om de bestemming van bedrijvigheid vast te leggen. Op heden liggen alle plannen ter inzage in kader van het openbaar onderzoek dat loopt tot 19-10-2018. De definitieve vaststelling wordt voorzien voorjaar 2019.

Van zodra de bestemming vast ligt, kan de ontwikkeling opstarten. We verwachten om de effectieve infrastructuurwerken te kunnen uitvoeren in 2019 - 2020. Terwijl de infrastructuurwerken in uitvoering zijn, zal de verkoop opgestart worden. Deze verkoop wordt afgestemd op het economisch beleid van de stad Nieuwpoort. Bestaande bedrijven van

Nieuwpoort die moeten herlocaliseren zullen bij voorrang een kavel kunnen aankopen. Tussentijds zal u via een nieuwsflash als deze verder op de hoogte gebracht worden.

Voor meer informatie kunt u steeds contact opnemen met het infoloket op ondememen@wvi.be of 050/36.71.71 of <http://www.wvi.be>

Indien u niet meer verder geïnteresseerd bent in dit bedrijventerrein mag u dit steeds melden.

Vriendelijke groeten,

Het WVI team

Baron Ruzetteleaan 35 | 8310 Brugge | T +32 50 36 71 71 | wvi@wvi.be | WVI / 2018

© ALLE RECHTEN GERESEERVEERD

3.2.2.2. Advies GECORO over het advies Departement Omgeving:

Beknopte inhoud van het advies:

Voorwaardelijk gunstig.

Het ontwerp is niet strijdig met het RSV of het hoger verordenend beleidskader. Er worden garanties gegeven voor herlocalisatie voor de bedrijvigheid t.h.v. de Kaai, gezien de bedrijven de terreinen moeten verlaten tegen uiterlijk 2020. Er worden echter geen garanties gegeven voor het transportbedrijf 'de Trekvogel', geïsoleerd in het buitengebied.

Er worden te weinig garanties gegeven dat er voldoende rekening werd gehouden met de te herlocaliseren bedrijven, deze dienen verder te worden uitgewerkt.

Advies GECORO:

Zie standpuntbepaling advies Provincie.

Het transportbedrijf De trekvogel is een zonevreed bedrijf, gesitueerd t.h.v. de Schoorbakkestraat in Nieuwpoort. Gelet op de geïsoleerde ligging werd binnen het GRS gesteld dat het bedrijf een uitdovend karakter dient te krijgen. Bij stopzetting van de activiteiten zijn enkel nieuwe activiteiten die eigen zijn aan de agrarische bestemming toegelaten. Het bedrijf kan hierbij bestendig worden, doch het is niet wenselijk dat het ter plaatse kan uitbreiden (behoudens functionele uitbreiding) (GRS, richtinggevend gedeelte, p. 80).

In het kader van dit beleidskader werd de oppervlakte van het transportbedrijf (opp. 1.192 m²) meegerekend bij de behoefteberekening van het bedrijventerrein. Ook dit bedrijf kan, indien het bedrijf wenst te herlocaliseren en indien de ruimtevraag, randvoorwaarden end. conform is met de voorschriften van het RUP geherlocaliseerd worden naar Noord de Noordvaart. Dit bedrijf zal in dat geval eveneens de voorkeur krijgen om zich te vestigen op het bedrijventerrein.

3.2.2.3. Advies GECORO over bezwaar Bulcke-Simonne, Bulcke Marleen en Els, Keirsebilck-Bulcke dd. 18/10/18:

Beknopte inhoud van het bezwaar

Het bezwaar heeft betrekking op de gronden welke gesitueerd zijn ten noorden van het bedrijventerrein Noord de Noordvaart en gelegen in een, volgens het gewestplan KMO-bestemming . Deze gronden worden binnen het rup herbestemd naar een agrarische bestemming. De eigenaars / pachters vragen het behoud van de onderliggende gewestplanbestemming, KMO-zone, cf. het aanpalende perceel aan de Ramskapellestraat.

Advies GECORO:

Verslag Gecoro 3 december 2018

De gronden welke betrekking hebben op het bezwaar maken deel uit van een planologische ruil, nl. een ruil tussen het resterende gebied ten noorden van het bestaande bedrijventerrein (onderhavige percelen) , welke de bestemming van industriegebied heeft volgens het gewestplan en het gebied ten oosten van het bedrijventerrein, welke de bestemming heeft van landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Deze zone behelst 8.030 m². Deze zone wordt binnen het RUP herbestemd naar agrarisch gebied (dus herbestemming van KMO-> agrarisch gebied) en eenzelfde oppervlakte wordt oostelijk aan de KMO-zone toegevoegd als industriegebied.(dus herbestemming van agrarisch gebied -> KMO). Deze gronden welke binnen het RUP werden omgevormd naar KMO-gebied behoren eveneens toe aan de bezwaargever, m.a.w. de bezwaargever verliest geen oppervlakte aan KMO-gebied. Bovenstaande planintenties zijn een vertaling van de beleidsopties binnen het GRS en van reeds eerder genomen beslissingen:

- Binnen het GRS is er duidelijk geopteerd om:
 - uitbreiding te voorzien naar het oosten toe
 - een bufferzone te voorzien tussen de bebouwing geënt op Brugsesteenweg en het ambachtelijk bedrijventerrein.
- Het is bovendien steeds de visie geweest van het stadsbestuur om niet naar het noorden toe richting Brugse Steenweg te gaan ontwikkelen i.f.v. bedrijvigheid. In die hoedanigheid werd dan ook, bij de opmaak van het onderliggende BPA in 2005, geopteerd om het noordelijk stuk van de gewestplanbestemming KMO niet mee op te nemen, niet tegenstaande dit dezelfde eigenaar betrof. Die keuze is toen duidelijk genomen en op terrein uitgevoerd door de ontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein 1ste fase.

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

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

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

- Contour bestaande BPA en concrete invulling/realisatie van het bestaande bedrijventerrein
 - De geplande uitbreiding van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, in onmiddellijke relatie met het bestaand gemeentelijk containerpark
 - Standpunt vanuit verkeerscirculatie (geen pijpenkoppen, maar een lus-systeem) en efficiënte optimale perceelconfiguratie (kleinere percelen i.f.v. optimale benutting)
 - Landschappelijke inpasbaarheid : het volgen van de bestaande perceelsoriëntatie in het landschap + geen restruimtes creëren (voldoende functioneel voor de landbouw)
 - Het doorzicht behouden en geen verdere opvulling i.f.v. een verdere lintbebouwing t.h.v. steenwegen.
 - Bepalingen binnen het GRS en visie van het bestuur (= doorkijk open polder + voldoende bufferruimte t.o.v. recreatiezone)
- Het behouden van de ambachtelijke bestemming betekent een afname van de oostelijke uitbreiding en druist in tegen de vooropgestelde beleidsopties binnen het GRS en de eerder genomen planningsinitiatieven. Uit ontwerpmatig onderzoek (zie memorie van toelichting) resulteert deze configuratie in geen optimale terreinconfiguratie (vrij diepe percelen) en de ontsluiting kan niet meer gebeuren via een lus-systeem.

3.2.2.4. Advies GECORO over bijkomende verduidelijking:

Beknopte inhoud:

- In de voorschriften staat er momenteel dat stapeling niet toegelaten is in de bouwvrije zones. Bouwvrije zones = 5 meter t.a.v. de rooilijn, zijperceelsgrens en achterperceelsgrens, tenzij koppeling.

Advies GECORO:

Voorgesteld wordt om dit iets meer te verduidelijken. Indien de achterkavelgrens paalt aan een andere bedrijfskavel (dus niet t.h.v. het open polderlandschap, maar intern

binnen het bedrijventerrein) dan is stapeling op minder dan 5 meter van de perceelgrens daar wel toegelaten.

3.2. Voorontwerp Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder:

3.2.1. Beraadslaging door GECORO-leden:

- Harry Dierinck: In de woonzone Dudenhofenlaan zijn verschillende woningen met 2 bouwlagen + dak (bestaande toestand).

3.2.2. Advies GECORO:

De GECORO geeft unaniem gunstig advies.

De Gecoro heeft volgende suggestie:

- Voor de woonzone Dudenhofenlaan dient men rekening te houden met een bezonningsplan voor de woningen die gebouwd worden met 2 bouwlagen + dak.

3.3. Voorontwerp Gemeentelijk RUP Ramskapelle - Dorp Projectzone Hemmestraat:

3.3.1. Beraadslaging door GECORO-leden:

- Carl Debruyne: Voor welke doelgroep worden de woningen voorzien? Betaalbare woningen. Verplicht domicilie - geen 2^{de} verblijven.
- Dominiek Puype: Er zouden daar eigenlijk kindvriendelijke woningen moeten komen.
- An Gobert: De voorgestelde gestapelde woningen zijn eigenlijk een soort appartementen.

3.3.2. Advies GECORO:

De GECORO geeft unaniem gunstig advies.

De Gecoro heeft volgende suggestie:

- Ter bevordering voor het aantrekken van jonge gezinnen zou er moeten gekozen worden voor vaste bewoning en geen 2^{de} verblijven.

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

