



STAD NIEUWPOORT

RUP HERZIENING BPA KASTEELSTRAAT

JUNI 2021

plan.id. RUP_38016_214_00007_00001



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk(e) planner(s)

Ann Soulliaert

datum

aanpassing | fase

februari '19

opmaak proces- en startnota

april '19

aanvullingen proces- en startnota

juli '19

aanpassen startnota

augustus '19

aanpassen voor participatie

januari 2020

opmaak scopingnota

februari 2020

opmaak voorontwerp

augustus 2020


aanpassen voorontwerp voor advies en plenaire

oktober 2020

aanpassen voor voorlopige vaststelling

juni 2021

na definitieve aanvaarding



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 26 november 2020

de algemeen directeur,
Benoit Willaert

de voorzitter,
Rik Lips

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen

van 15 december 2020 tot en met 12 februari 2021

de algemeen directeur,
Benoit Willaert

de burgemeester
Geert Vanden Broecke

zegel der gemeente

het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 27 mei 2021

de algemeen directeur,
Benoit Willaert

de voorzitter,
Rik Lips

zegel der gemeente



INHOUD

Toelichtingsnota

1

INLEIDING

2

1	Beslissing tot opmaak.....	2
2	Doelstelling	2
2.1	Reden tot opmaak / doelstelling	2
2.2	Historiek	2
3	In uitvoering van GRS	2

AFBAKENING EN SITUERING PLANGEBIED

3

1	Situering.....	3
2	Afbakening.....	3

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

3

1	Bestaande ruimtelijke structuur.....	3
1.1	Bebouwde ruimte.....	3
1.2	Open ruimte.....	3
1.3	Ontsluiting.....	3
1.4	Reliëf.....	4
1.5	Functies	4

JURIDISCH KADER

4

1.1	Gewestplan.....	5
1.2	Herbevestigde agrarische gebieden	5
1.3	RUP's.....	5
1.4	BPA's.....	6
1.5	Onroerendergoeddecreet.....	7
1.6	Atlas der buurtwegen	9
1.7	Gemeentelijke verordeningen	9
1.8	Voorkooprecht	9
1.9	Zonevreemde woningen	10

PLANNINGSKADER 12

1	Op vlaams niveau	12
1.1	RSV.....	12
2	Op provinciaal niveau	13
2.1	PRS.....	13
3	Op gemeentelijk niveau	14
3.1	GRS	14

PLANNINGSOPTIES 17

1	Alternatievenonderzoek	17
2	Reikwijdte en detaillering.....	17
3	Knelpunten en potenties	18
3.1	Knelpunten.....	18
3.2	Potenties.....	18
4	Concepten	18
5	Plankeuzes scenario's	19

EFFECTENONDERZOEK 20

1	RVR-toets	20
2	Milieu-effecten	20

UITLEG PLANOPBOUW 33

1	Zonerings.....	33
---	----------------	----

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN 34

1	Limitatieve opgave van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.....	34
---	---	----

RUIMTEBALANS 35

REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE 37

1	Planschade.....	38
2	Planbaten	39
3	Bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie.....	40
4	Beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie.....	40

SCHARNIERMOMENTEN IN HET PROCES 40

1	Adviezen en inspraakreacties op de startnota.....	40
2	Adviezen plenaire vergadering.....	43

Stedenbouwkundige voorschriften 1

ART. 0: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN 3

ART. 1: ZONE VOOR WONEN 8

ART. 2: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID 12

ART. 3: ZONE VOOR VERBLIJFSRECREATIE 19

ART. 4: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN 24

ART. 5: ZONE VOOR WEGENIS 25

ART. 6: GESLOTEN GROENBUFFER 26

Bijlagen 27



TOELICHTINGSNOTA

Inleiding

1 Beslissing tot opmaak

De gemeenteraad besliste op 22 maart 2018 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Herziening BPA Kasteelstraat.

2 Doelstelling

2.1 Reden tot opmaak / doelstelling

Het RUP is een herziening van BPA Kasteelstraat, ggk 30/11/2007. Het BPA omvatte in hoofdzaak een deel van het recreatiegebied, enkele zonevrije woningen, 2 kerkhoven en lokale bedrijvigheid langs de Brugse Steenweg.

Een deel van de percelen zijn toen uitgesloten uit het dossier, o.a.

- De woningen ten noorden van de Brugse Steenweg. Deze zijn op de gewestplanbestemming teruggevallen
- Het perceel van de Kasteelstraat en het perceel met wisselbestemming naast het tankstation. Deze zijn op de bestemming van het oude BPA Kasteelstraat (ggk 2002) teruggevallen. En daarboven valt de Kasteelstraat ook in een PRUP.

Met de herziening van het BPA wordt gekeken naar het opnemen van de uitgesloten delen met o.a. de mogelijkheden bekijken voor de zonevrije woningen en de relatie met de recreatiegebieden.

2.2 Historiek

Het gebied is op het gewestplan ingetekend als recreatiegebied, industrie en gemeenschapsvoorzieningen. Er reeds diverse BPA's opgemaakt, voor het hele gebied of delen ervan. Met tot doel de bestemmingen te ordenen en te verfijnen.

Een eerste BPA Kasteelstraat is goedgekeurd 26/03/2002. Dit BPA was oorspronkelijk veel groter en liep tot de vaart Veurne-ambacht. De gemeenteraad heeft echter bij de definitieve goedkeuring het grootste gedeelte geschrapt en is enkel het deel tussen de begraafplaats en het militair kerkhof ten zuiden van de Brugse Steenweg behouden gebleven. Hierbij is het perceel op de hoek Brugse Steenweg - Toevluchtweg uitgesloten van goedkeuring.

Het deel dat door de gemeenteraad was geschrapt bij definitieve goedkeuring is later hernomen in het provinciaal RUP Veurne Ambacht, goedgekeurd 22/12/2006.

Het BPA Kasteelstraat (ggk 26/03/2002) is herzien en goedgekeurd 30/11/2007 onder dezelfde naam.

Ondanks dezelfde naamgeving was de contour wel uitgebreid zoals op vandaag aangegeven in onderhavig RUP.

Ten noorden van de Brugse Steenweg is een deel van het recreatiegebied, inclusief de zonevrije woningen toegevoegd. Een deel hiervan is door de gemeenteraad onthouden van definitieve vaststelling.

Later werden bij goedkeuring de zonevrije woningen, het perceel naast het tankstation die een wisselbestemming had en het traject van de Kasteelstraat uitgesloten van goedkeuring.

Op vandaag wordt het gebied terug herzien in RUP Kasteelstraat zodoende de veelheid aan plannen te minderen en duidelijkheid te scheppen.

3 In uitvoering van GRS

Onderhavig RUP is een uitvoering van het GRS op volgende punten:

- Kader scheppen voor de zonevrije woningen langs de Brugse Steenweg.
- De door de gemeenteraad uitgesloten zone voor verblijfsrecreatie terug oppikken voor een hotel-functie. In het GRS opgenomen als zoekzone en ondertussen gerealiseerd.

Afbakening en situering plangebied

1 Situering

Het plangebied is gelegen in Nieuwpoort. Ten oosten van Nieuwpoort-Stad en Veurne-Ambachtvaart, in Sint-Joris.

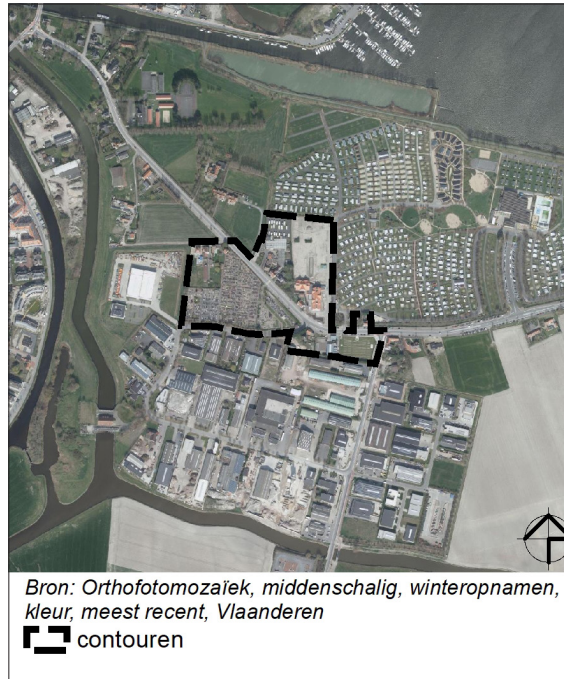
Dwars door de het plangebied loopt de N367, de Brugse Steenweg.

2 Afbakening

Het gebied omvat een oppervlakte van 6ha 79a 23ca.

Het gebied wordt begrensd door:

- ten noorden: recreatiegebieden voor groepsverblijven, openbaar groen en zone voor ontsluitingsweg 1 (Kasteelstraat)
- ten oosten: recreatiegebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied en lokaal industriegebied
- ten zuiden: industriegebied/bedrijventerrein
- ten westen: zone voor herlokalisering regionale bedrijvigheid



Feitelijke ruimtelijke context

1 Bestaande ruimtelijke structuur

1.1 Bebouwde ruimte

Het plangebied is volledig in gebruik voor harde functies, maar niet alles is bebouwd.

De bebouwde ruimte beperkt zich tot een beperkt aantal woningen en bedrijven.

Langs de Kasteelstraat staan een 4-tal woningen.

Langs de Brugse Steenweg staan ten noorden enkele 7-tal zonevrije woningen. Achter de woningen (bij huisnummer 29) ligt een serrecomplex.

Naast en achter de woning op Brugse Steenweg nr.39-41 is een hotel gebouwd.

1.2 Open ruimte

Ondanks de vrij beperkte bebouwde ruimte heeft het plangebied ook geen open ruimte. De resterende ruimte is ingenomen door enerzijds de begraafplaats en anderzijds een militair kerkhof (naast het tankstation).

Het deel van het recreatiegebied dat binnen de contouren van het RUP valt is volledig in gebruik.

1.3 Ontsluiting

Het gebied wordt doorsneden door de N367, de Brugse Steenweg. Deze gewestweg is geselecteerd als secundaire weg cat. II van de N380 (Nieuwpoort) tot Oude Dorpsweg (Varsenare west)

Op de Brugse Steenweg takken binnen het plangebied 3 wegen aan. Op de oostelijke grens takt de N356 Ramskapellestraat aan. Het aanpalende bedrijventerrein wordt ontsloten via de Toevluchtweg die aantakt in de bocht van de Brugse Steenweg.

De noordelijke grens wordt deels gevormd door de Kasteelstraat.

1.4 Reliëf

Het gebied kent weinig tot geen reliëf.

1.5 Functies

Het gebied kent diverse functies.

Een groot deel van het gebied is ingenomen door gemeenschapsvoorzieningen. Dit zijn de 2 begraafplaatsen.

Een tweede grote oppervlakte wordt ingenomen door verblijfsrecreatie. Dit zijn de kampeertreinen en het hotel.

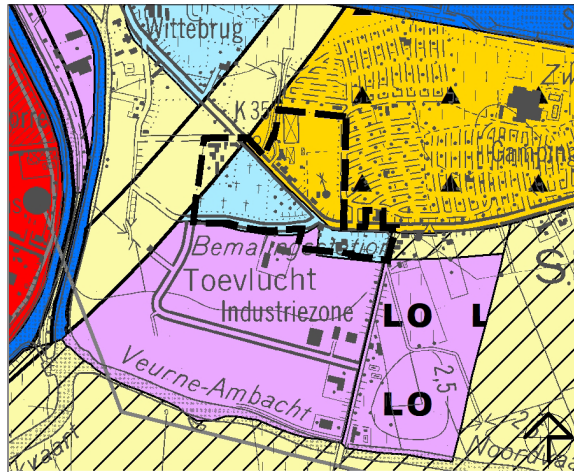
De resterende gebieden worden ingenomen door woningen en een tankstation (zie ook bebouwde ruimte)

Juridisch kader












Onderstaande tabel verduidelijkt de ligging van het plangebied in de juridische ruimtelijke structuur.

type plan		referentie
gewestplan	<input checked="" type="checkbox"/>	
herbevestigde agrarische gebieden	<input checked="" type="checkbox"/>	
RUP	<input checked="" type="checkbox"/>	
BPA	<input checked="" type="checkbox"/>	
RAMSAR		niet van toepassing
natura 2000		
vogelrichtlijngebied		niet van toepassing
habitatrichtlijngebied		niet van toepassing
VEN- gebied, IVON-gebied		niet van toepassing
historisch permanente graslanden		niet van toepassing
duinendecreetgebied		niet van toepassing
onroerendergoeddecreet		
vastgestelde inventarissen	<input checked="" type="checkbox"/>	
beschermingen	<input checked="" type="checkbox"/>	
onroerendergoedrichtplannen en erfgoedlandschappen		niet van toepassing
archeologie		niet van toepassing
waterwingebied		niet van toepassing
atlas der buurtwegen	<input checked="" type="checkbox"/>	
rooilijnplan		niet van toepassing
VHA, Vlaams hydrografische atlas		niet van toepassing
gemeentelijke verordeningen		
bouwverordening	<input checked="" type="checkbox"/>	
politieverordening	<input checked="" type="checkbox"/>	
voorkooprecht	<input checked="" type="checkbox"/>	
signaalgebieden		niet van toepassing

1.1 Gewestplan



Bron: Gewestplan
(RWO, 2014)

-  contouren
-  woongebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  gebieden voor verblijfsrecreatie
-  parkgebieden
-  groengebieden
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter
-  bestaande waterwegen

Volgende delen van het gewestplan “Veurne-Westkust” (goedgekeurd bij K.B. van 6/12/1976 en latere wijzigingen) liggen binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP:

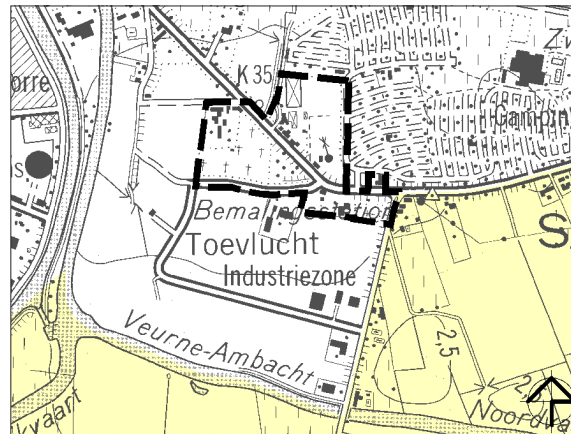
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- ambachtelijke bedrijven en KMO's

- gebied voor verblijfsrecreatie
- landbouwgebied

1.2 Herbevestigde agrarische gebieden

In het operationeel uitvoeringsprogramma bij de ruimtelijke visie inzake landbouw, natuur en bos voor de regio Kust-Polders-Westhoek ggk. door de Vlaamse Regering op 30-03-2006, werd cf. het Besluit VI. Regering d.d. 3-06-2005, beslist tot 'herbevestiging van agrarisch gebied' van (delen) agrarisch gebied binnen het plangebied, doch ook van delen met andere gewestplanbestemmingen.

Het plangebied valt niet binnen HAG.

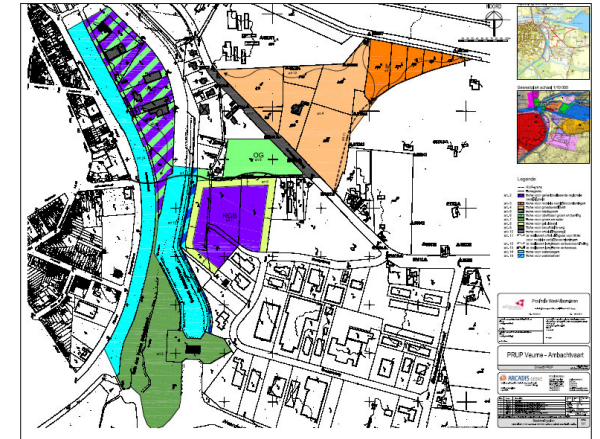


Bron: Herbevestigd Agrarisch Gebied
(RWO, 2013)

-  contouren
-  Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)

1.3 RUP's

Onderhavig gebied valt niet binnen een RUP, met uitzondering van de Kasteelstraat. Deze valt binnen het provinciaal RUP Veurne-Ambachtvaart (ggk 22/12/2006). De Kasteelstraat heeft als bestemming: zone voor ontsluitingsweg 1 en is in hoofdzaak bestemd als fiets- en voetgangersverbinding.



- Ten westen van het RUP, palend aan de camping de Zwerver ligt het domein van Landhuis Les Pommiers, waarbij zowel het huis als de bijbehorende boomgaarden opgenomen zijn. Het terrein ligt evenwel niet binnen de contouren van het RUP.

■ Landschapsatlas

Het gebied valt binnen de kustpolders, meer bepaald in het Nieuwland van Nieuwpoort. Het gebied valt niet binnen een ankerplaats of relictzone. Alle omliggend vaarten zijn wel aangeduid als lijnrelicten.

■ Inventaris van de archeologische zones

Een archeologische zone is een gebied waarvan op basis van waarnemingen en wetenschappelijke argumenten met hoge waarschijnlijkheid kan aangetoond worden dat er archeologische resten of sporen in de grond zitten. Indien werken worden uitgevoerd in een vastgestelde zone, is er mogelijks de verplicht tot archeologisch vooronderzoek, al dan niet gevolgd door een opgraving.

Er zijn geen zones binnen het plangebied opgenomen.

Er zijn ook geen zones opgenomen op de CAI-lijst.

1.5.2 Beschermingen

■ Beschermd erfgoed

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten:

- een beschermd monument,
- een beschermd cultuurhistorisch landschap,
- een beschermd stads- of dorpsgezicht
- en een beschermd archeologische site.



Er is 1 beschermd monument aanwezig binnen de contouren van het RUP:

Ramscappelle Road Military Cemetery

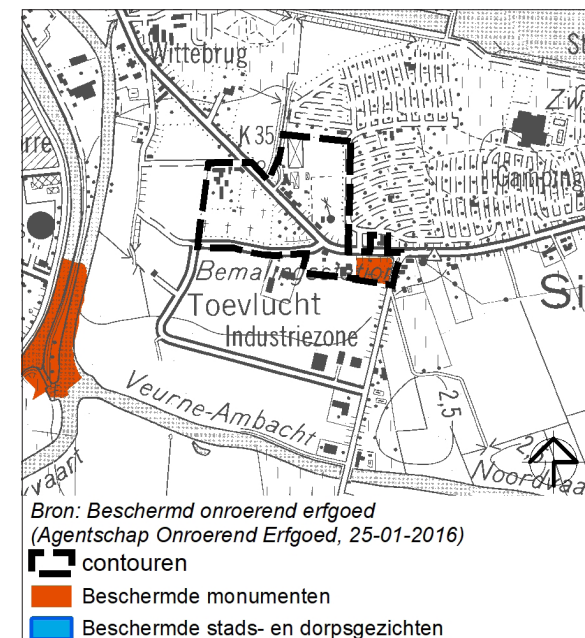
- Het grootste deel van de bijzettingen in perk I werd verricht in juli en augustus 1917, toen de sector Nieuwpoort door het Britse 'XV Corps' werd verdedigd. Na de oorlog kwam er een aanzienlijke uitbreiding (meer dan 700 graven) door de ontruiming van andere begraafplaatsen in de omgeving. Britse militaire begraafplaats Ramscappelle Road Military Cemetery is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de:
 - In casu historische context en militair-historische waarde:

Begraafplaats ontstaan naar aanleiding van de Britse bezetting van de sector Nieuwpoort in juli - november 1917. Na de oorlog werden meer dan 700 Britse graven toegevoegd uit andere begraafplaatsen in de omgeving. Er werden tijdelijk ook 380 Franse graven uit 1914-1915 geconcentreerd, maar deze werden later door de Franse autoriteiten ontgraven. Nu liggen er 843 doden, waarvan er 28 herdacht worden met een special memorial omdat

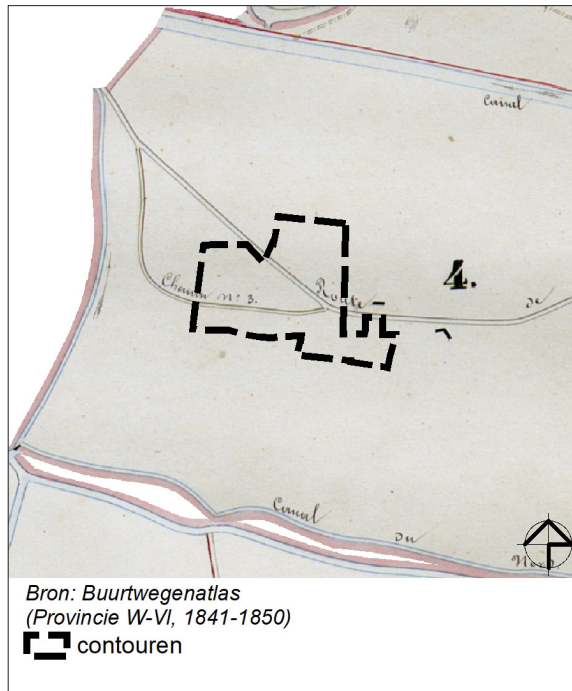
aangenomen wordt dat ze op deze begraafplaats onder een naamloze grafsteen liggen of omdat hun graf in de omgeving van Nieuwpoort door later oorlogsgeweld vernietigd werd.

- Artistieke waarde en historische, in casu architectuurhistorische waarde:

Begraafplaats ontworpen door Edwin Lutyens en G. H. Goldsmith. De begraafplaats ligt lager dan het straatniveau en kan betreden worden via een brede trap uit witte natuursteen, uitgewerkt met sierlijke motieven. Het Cross of Sacrifice en de Stone of Remembrance liggen op eenzelfde as, evenwijdig met de straat. In de 2 hoeken achteraan staan 2 gelijkaardige paviljoentjes uit breuksteen, met een koepeldak uit rode leien. Het geheel wordt getooid met bloemperken, struiken, populieren (die onder meer het offerkruis en de toegang markeren) en Zweedse lijsterbessen.



1.6 Atlas der buurtwegen



De Brugse Steenweg is opgenomen als Route de Nieuport à Mannekensvere.

Het deel van de Toevluchtweg, opgenomen in het plan, is aangeduid als Chemin nr. 3. Buiten de plancontouren liep Chemin nr. 3 door naar de noordelijke tak van de Kasteelstraat.

1.7 Gemeentelijke verordeningen

1.7.1 Bouwverordening

- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake plaatsen van terrassen - hervaststelling (BD 27/03/ 2008, 20/08/2015 en 22/02/2018)
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t ruimtes voor het stockeren van selectief afval (BD 27/02/2003)
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening houdende bepaling maximum netto handelsoppervlakte van kleinhandelsbedrijven (BD 23/08/2018).

1.8 Voorkooprecht

Het recht van voorkoop is een wettelijk (of contractueel) recht die de houder ervan de mogelijkheid geeft om gronden en gebouwen die worden verkocht, aan te kopen bij voorkeur boven ieder andere persoon.

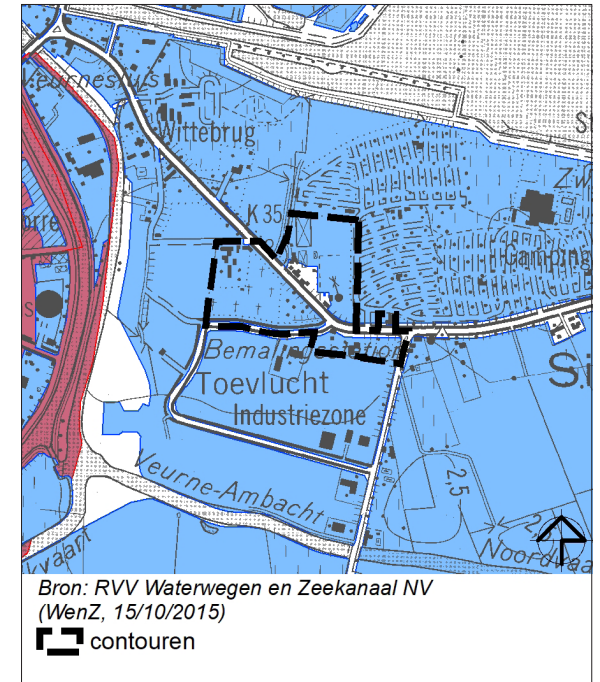
In een gebied waar het voorkooprecht speelt, mag een eigenaar alleen verkopen nadat hij de begunstigen van het voorkooprecht de gelegenheid heeft gegeven hun recht uit te oefenen.

Als dit recht uitgeoefend wordt, verwerft de begunstigde van het voorkooprecht, in de plaats van de kandidaat-koper, de aangeboden onroerende goederen. Zij koopt dan tegen de prijs en de voorwaarden van de kandidaat-koper.

Het voorkooprecht wordt geregistreerd bij de Vlaamse Grondenbank van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM).

Het recht van voorkoop is van toepassing op gronden gelegen binnen het plangebied en wordt op bijgaande kaart weergegeven.

De houders van het recht van voorkoop zijn Waterwegen en Zeekanaal NV (huidige benaming Vlaamse Waterweg)



1.9 Zonevreemde woningen

1.9.1 Vergunde toestand

Binnen de plancontouren bevinden zich enkele zonevreemde woningen. (uitgesloten uit het BPA)
Uit de vergunningstoestand blijkt dat deze woningen reeds vergund en bewoond waren voor het van kracht worden van het gewestplan.

Het betreft:

- Brugse Steenweg 29
 - 1964/3005: oprichten van serres + bedrijfswoning
 - 1977/111: vervangen oude serre
 - 2005/14: oprichten openlucht recreatief verblijf voor kampeerauto's plus bijhorende accommodatie
 - 2007/182: maken nieuwe uitweg (vergunning wordt nog opgevraagd)
 - 2008/129: plaatsen 5 vlaggenmasten
 - 2010/106: aanleg parking voor kampeerwagensBij de dienst bevolking is reeds voor 01/01/1971 bewoning ingeschreven op dit huisnummer. Op de luchtfoto van 1971 is een gebouw en serre-complex aanwezig op deze locatie.
- Brugse Steenweg 31
 - 1973/36: verbouwen woonhuis
 - 1980/12: instandhoudingswerken duiventil (vergunning wordt nog opgevraagd)
 - 1986/154: herstellen dakgoot en optrekken dakhellingBij de dienst bevolking is reeds voor 01/01/1971 bewoning ingeschreven op dit huisnummer. Zowel op de kaart van het Ministerie van openbare werken en wederopbouw uit 1952 als op de luchtfoto van 1971 is een gebouw aanwezig op deze locatie.

- Brugse Steenweg 35
 - 1982/24: verbeteringswerken aan woningBij de dienst bevolking is reeds voor 01/01/1971 bewoning ingeschreven op dit huisnummer. De woning is ook terug te vinden op kaart van 1952 en de luchtfoto van 1971
- Brugse Steenweg 37
 - 1980/29: uitbreiden garage
 - 1982/45: verbouwen woning
 - 1986/90: plaatsen garagepoort
 - 1991/69: verbouwen woning
 - 1996/91: aanbouwen berging-lesatelierBij de dienst bevolking is reeds bewoning ingeschreven op dit huisnummer sinds 17/07/1979 Op zowel de kaart van 1952 als op de luchtfoto van 1971 is een gebouw aanwezig op deze locatie.

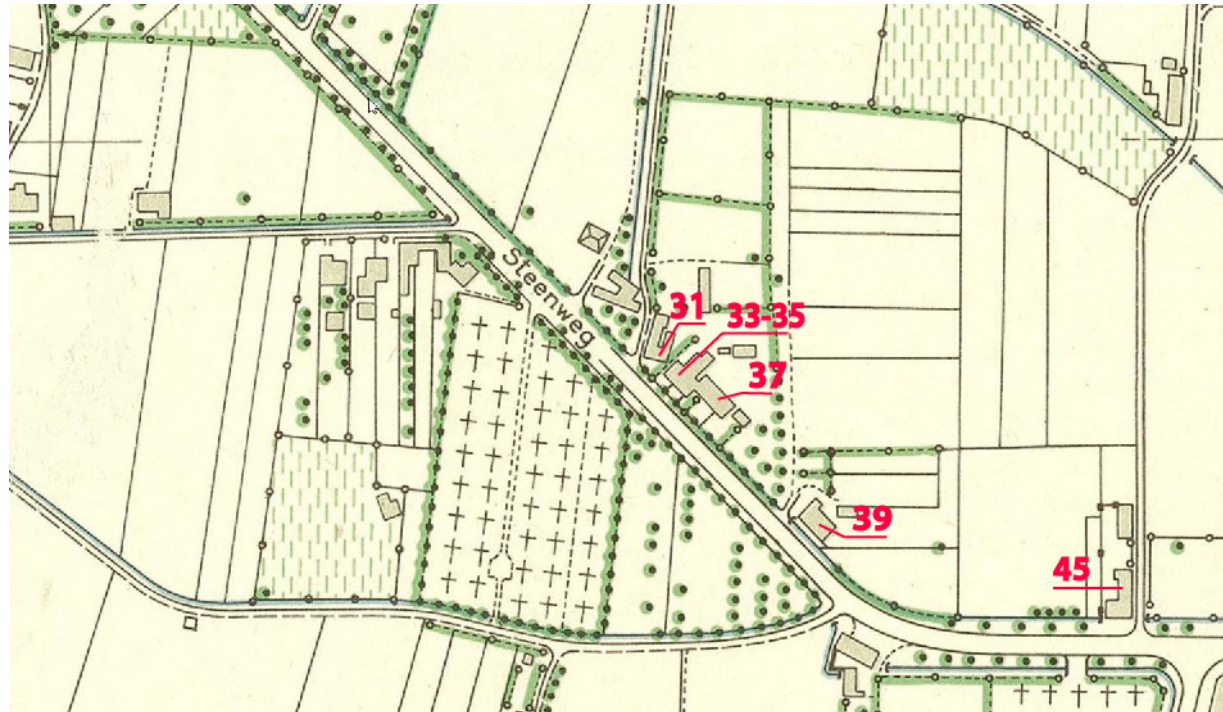
Voor volgende adressen zijn geen vergunningen teruggevonden maar voor alle adressen zijn reeds inschrijvingen van bewoners gebeurd voor 01/01/1971.

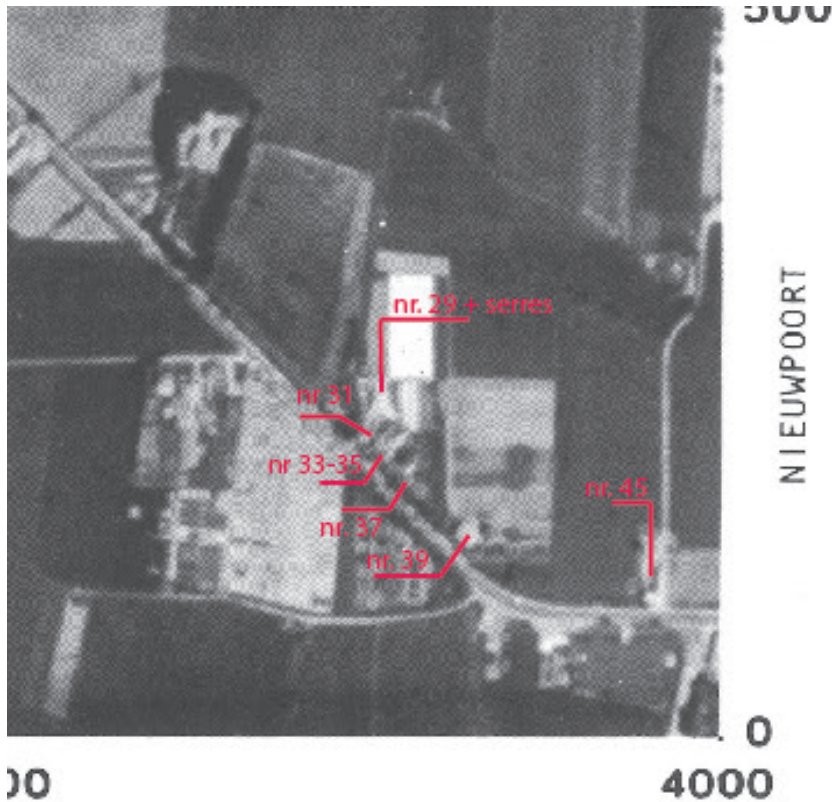
- Brugse Steenweg 33
- Brugse Steenweg 39
- Brugse Steenweg 45

Deze adressen kunnen als vergund beschouwd worden. Ze zijn reeds terug te vinden op de kaart van het Ministerie van openbare werken en wederopbouw van 1952 en de luchtfoto van 1971, dus voor het gewestplan.

Ook de woningen langs de Kasteelstraat zijn opgenomen. Dit geldt ook voor de andere adressen waar wel vergunning voor zijn teruggevonden.

Uittreksel uit kaart Ministerie van openbare werken en wederopbouw 1952





scan uittreksel luchtfoto 1971

1.9.2 Verkrotting

Betreffende de zonevreemde woningen is het naast de vergunningstoestand ook belangrijk dat de woningen die opgenomen worden in woongebied, op vandaag niet verkrot zijn.

De woning op nr. 39 wordt niet opgenomen in woongebied.

Alle zonevreemde woningen die opgenomen worden in woongebied zijn op vandaag bewoond.

Op elk adres is een domicilie ingeschreven. Er is geen leegstand

Geen enkele woning is op vandaag opgenomen op de lijst van verkrotte woningen. Geen enkele woning is ongeschikt of onbewoonbaar bevonden.

Vanop het openbaar domein zien de woningen er goed onderhouden uit.

Voor 1 woning (nr. 29) is aangegeven dat renovatie noodzakelijk is maar de woning is op vandaag niet verkrot.

- Brugse Steenweg 29: woning met naastliggend het oude af te breken serrecomplex en gekoppeld aan de woning aan straatzijde via garageboxen.



- Brugse Steenweg 29 (witte woning achter)-31 (woning aan straatkant): aan elkaar gekoppeld via garageboxen



- Brugse Steenweg 31-33-35:



- Brugse Steenweg 37:



- Brugse Steenweg 45:



Planningskader

In de ruimtelijke structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk) worden uitspraken gedaan die een richtinggevend of bindend kader vormen voor onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

1 Op vlaams niveau

1.1 RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23-09-1997. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend-gedeelte.

Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Op 12-12-2003 heeft de Vlaamse regering de gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. In deze herziening komen er twee belangrijke aspecten aan bod:

- ruimte voor wonen enerzijds
- en ruimte voor bedrijvigheid anderzijds.

Op 17-12-2010 heeft de Vlaamse regering de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De tweede herziening gaat hoofdzakelijk over het actualiseren van het cijfermateriaal rond wonen, werken, open ruimte, recreatie en infrastructuur. Er is tevens een afstemming met het decreet grond- en pandenbeleid.

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen

en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden & stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren.

Hierna wordt een overzicht gegeven van elementen die betrekking hebben op onderhavig RUP.

Het plangebied ligt binnen het stedelijke netwerk op Vlaams niveau 'de kust'. De rol van dit stedelijke netwerk ligt vooral in de kust-gebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling.

De bestaande toeristisch-recreatieve structuur in het buitengebied en in de stedelijke gebieden moet meer optimaal worden benut. Er moet ook worden gezocht naar vormen van medegebruik door toerisme en recreatie van infrastructuur die voor andere activiteiten is uitgebouwd.

In de stedelijke gebieden, de stedelijke netwerken (cf. kust) en die gebieden die in provinciale ruimtelijke structuurplannen als toeristisch-recreatief knooppunt of netwerk van primair belang worden aangeduid, zijn nieuwe voorzieningen met bijkomend ruimtegebruik mogelijk.

Het stedelijke netwerk 'de Kust' is niet zozeer een aaneengesloten stedelijk gebied maar een zone waar enkele stedelijke gebieden op korte afstand van elkaar liggen en die omwille van toeristisch-recreatieve voorzieningen en aantrekkingspolen van grote betekenis zijn. Hierin dient er rekening te worden gehouden met de specifieke behoefte aan tweede verblijven en vakantiewoningen.

Binnen dit stedelijk netwerk kunnen er ook nieuwe grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik worden ingeplant. Be-

langrijk bij de uitwerking hiervan is een samenhangend bovenlokaal beleid.

In het RSV is Nieuwpoort geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. De provincie bakent in deze knooppunten de regionale bedrijventerreinen af, terwijl de gemeente dit doet voor de lokale bedrijventerreinen.

Binnen voorliggend plangebied zijn momenteel geen regionale noch lokale bedrijventerreinen afgebakend of gepland.

Binnen het RSV wordt er geopteerd voor een optimalisering van het bestaande wegennet via een categorisering.

Binnen het RSV wordt de selectie van hoofd en primaire wegen doorgevoerd.

Een hoofdweg heeft als functie het verbinden op internationaal niveau en als nevenfunctie het verbinden op Vlaams niveau. Primaire wegen hebben als functie het verbinden en verzamelen op Vlaams niveau.

Binnen of palend aan het plangebied worden geen hoofd- en/of primaire wegen geselecteerd.

2 Op provinciaal niveau

2.1 PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6-03-2002. Naast het RSV vormt het PRS een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie West-Vlaanderen sluit aan bij het RSV en geeft verdere invulling aan elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin deze elementen gelegen zijn.

De visie op provinciaal niveau over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. Per deelruimte worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd.

De herziening van het PRS West-Vlaanderen bestaande uit een informatief, richtinggevend, bindend deel en een kaartenbundel in addendum werd goedgekeurd op 11-02-2014 met uitsluiting van de bepalingen inzake de normen voor sociale woningen op

vergunningenniveau en op planniveau bij de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur (blz 101).

Deze herziening heeft geen invloed op het plangebied, behoudens met betrekking tot de kernselectie. Nieuwpoort-Stad werd geselecteerd als hoofddorp (initieel structuurondersteunend hoofddorp). Dit betekent dat men een bovenlokale verzorgende rol toekent en ondersteunend is voor wonen en werken in het buitengebied.

Binnen de **gewenste nederzettingsstructuur** is één van de beleidsdoelstellingen in het PRS het bestaande en vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving op te waarderen.

Het streefdoel is om zoveel mogelijk bestaande vergunde woningen te behouden en op te waarderen. Inbreiding (invulbebouwing) en het vervangen van woningen binnen stedelijke gebieden, de kernen en overige woonconcentraties moeten worden gezien in het perspectief van een kwalitatieve woonomgeving. Inbreiding betekent niet het automatisch bebouwen van alle nog vrije onbebouwde ruimten binnen een stedelijk gebied, kern of overige woonconcentratie. Bij een kwalitatieve woonomgeving moet ook aandacht besteed worden aan de openbare ruimten : het voorzien van groen en recreatie, de inrichting van het openbaar domein, de architecturale-landschappelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

Ontwikkelingsperspectieven voor de verspreide bestaande vergunde bebouwing moet aangegeven en onderbouwd worden in gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen op basis van een gebiedsgerichte benadering. Hierbij worden zowel ontwikkelingsperspectieven aangegeven voor individuele zonevreemde woningen en voor specifieke woningconcentraties de zogenaamde woonkorrels.

De vertrekbasis is hierbij de van kracht zijnde decretale bepalingen over deze materie.

Gezien de woningen niet tot een kern behoren en enkel een woonconcentratie zijn kan enkel het juridisch bestaande aanbod behouden blijven. De visie dient hierover in het gemeentelijk structuurplan uitgewerkt te worden.

Naar de **gewenste ruimtelijke structuur voor toerisme en recreatie** behoort Nieuwpoort binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan enerzijds tot het toeristisch recreatief netwerk van de kust en anderzijds tot het landelijk toeristisch recreatieve netwerk van de IJzerstreek.

Naar de **gewenste verkeer- en vervoersstructuur** is de N367 geselecteerd als secundaire weg cat. II van de N380 (Nieuwpoort) tot Oude Dorpsweg (Varsenare west)

Nieuwpoort behoort tot de deelruimte van de Kust en meer specifiek tot de Westkustruimte.

3 Op gemeentelijk niveau

3.1 GRS

Het GRS Nieuwpoort werd goedgekeurd op 9 december 2010.

Het GRS is opgebouwd rond volgende ruimtelijke concepten:

- Het water als drager en bindmiddel waarbij het spaarbekken als 1 van de dragers naar voor geschoven wordt
- De natuurlijke drager wordt versterkt door verschillende parallelle assen. Waar het spaarbekken deel uit maakt van de recreatieas
- Een subtiel spel van scharnierpunten, dwarsverbindingen en poorten stimuleert de onderlinge samenhang
- Versterken en verbinden van complementaire activiteitenpolen
- Sturen van het verkeer
- Differentiatie en de eigenheid van de open ruimte entiteiten handhaven en versterken

■ **Gewenste landschappelijke structuur (RD p.45 en volgende), volgende basisdoelstellingen zijn van toepassing op het plangebied**

- Differentiatie van de verschillende landschappen binnen Nieuwpoort. Hierbij hoort onderhavig gebied tot het meervoudig randstedelijk landschap, het gebied gelegen ten oosten van Nieuwpoort-stad, tussen de Noordvaart, het kanaal Plassendaele-Nieuwpoort en Sint-Joris.
- Landschappelijk integreren van bestaande en/of nieuwe constructies binnen het landschap. Afwerken van de randen naar de open ruimte.

■ **Gewenste nederzettingsstructuur (RD p.51 en volgende), volgende basisdoelstellingen zijn van toepassing op het plangebied:**

- Vrijwaren van de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving
Voor de kwaliteit van de leefomgeving en de beleving van het straatbeeld is het tegengaan van visuele vervuiling (verkrotting van gebouwen, stapelen van goederen op het publieke domein, disharmonie in het straatbeeld,...) belangrijk.
- Het behoud en de herwaardering van de bestaande waardevolle historische bebouwing, sites en eigenheid en aandacht voor kwaliteit bij nieuwe bebouwing.
Nieuwpoort wordt o.a. gekenmerkt door talrijke aanwezige ondergrondse relictten die dateren uit de Eerste Wereldoorlog. Daarnaast herbergt de bodem tientallen niet-gekende archeologische sites.
- Blijvend gebruik maken van bestaande woonbebouwing in de open ruimte
De bestaanszekerheid van het wonen in de open ruimte zoveel mogelijk te garanderen opteert de gemeente ervoor het uitgezette Vlaamse beleid voor zonevreemde woningen op haar grondgebied toe te passen. Het uitgangspunt is dat elke vergunde en niet verkrotte zonevreemde woning kan behouden blijven en dat minstens onderhouds- of instandhoudingswerken toegelaten zijn. Dit vermijdt dat bijkomende (open) ruimte moet ingenomen worden aan de kernen, om het verlies aan bestaande infrastructuur te compenseren. De bestaande woonbebouwing in de open ruimte dient maximaal te worden benut wanneer dit ruimtelijk verantwoord is. Daarom is het belangrijk dat de nodige garanties worden gegeven opdat de bestaande woongebouwen effectief in gebruik

kunnen blijven. Verouderde woonbebouwing moet kunnen worden gesaneerd en aangepast. De verbouwingen/herbouw moeten architecturaal geïntegreerd zijn in de omgeving en gekoppeld zijn aan een beplantingsplan. De bestaande regelgeving kan eventueel verder verfijnd worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De problematiek van zonevreemde woningen binnen Nieuwpoort is beperkt, behoudens ter hoogte van volgende zones binnen het gewestplan:

- Zone voor recreatiegebied, meerbepaald ten noorden van de Brugse Steenweg.
Deze woningen sluiten aan bij het recreatief gegeven van de campings ter hoogte van het spaarbekken en sluiten bijgevolg aan bij bestaande infrastructuren en bebouwing. Deze woningen (hoofdzakelijk vergund of vergund geacht) dienen uitbreidingsmogelijkheden te krijgen naar analogie met de decretale bepalingen van de woningen in agrarisch gebied. Deze woningen liggen immers niet geïsoleerd in de open ruimte, maar geclusterd binnen bestaande bebouwingsconcentraties.
- Uitbreidingszone van het kerkhof Sint-Joris
Op (langere) termijn is een bijkomende capaciteitsuitbreiding noodzakelijk van de begraafplaatsen dat de behoefte opvangt voor het volledige grondgebied van Nieuwpoort. Hierbij is het een duidelijke beleids optie om deze capaciteitsuitbreiding te situeren ter hoogte van een bestaand kerkhof.
Enkel ter hoogte van het kerkhof van Nieuwpoort Stad en ter hoogte van het kerkhof van Oud Sint-Joris zijn er ruimtelijk nog uitbreidingsmogelijkheden.
Het kerkhof ter hoogte van Nieuwpoort stad situeert zich aan de Brugse Steenweg, een mogelijk

uitbreidingszone ligt vervat in het provinciaal uitvoeringsplan Veurne – Ambachtvaart. De zone die in aanmerking zou komen is bestemd als zone voor openbaar groen. (suggestie hogere overheid) Wanneer op termijn een uitbreiding noodzakelijk is, dan komen beide locaties in aanmerking. Een gedegen locatieonderzoek, na een updating van de behoefteraming (zie informatief gedeelte, p. 99), dient uit te maken welke locatie het best in aanmerking kan komen. Indien geopteerd wordt om de uitbreidingszone te voorzien ter hoogte van Nieuwpoort Stad, is een provinciaal planinitiatief noodzakelijk.

Een van de acties bij de gewenste nederzettingsstructuur is dan ook het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zonevreemde woningen t.h.v. de campings, gelegen in een, volgens het gewestplan, zone voor verblijfsrecreatie.

Bedoeling is om deze woningen dezelfde modaliteiten te geven als de zonevreemde woningen gelegen in agrarisch gebied. Teneinde alle woningen langs de Brugse Steenweg uniform te benaderen, zal het ruimtelijk uitvoeringsplan eventueel uitgebreid worden naar andere gewestplanzones (bv. agrarisch gebied).

■ **Gewenste verkeer- en vervoersstructuur (RD p.63 en volgende): volgende basisdoelstellingen zijn van toepassing op het plangebied**

De N367 is geselecteerd op provinciaal niveau. De stad heeft tot doel gesteld de ontbrekende schakels voor een samenhangend fietsnetwerk te vervolledigen, de N367 is daar een onderdeel van.

■ **Gewenste toeristisch- recreatieve structuur**
Nieuwpoort als kustgemeente opteert in de eerste plaats voor het verder versterken van haar toeristisch-

recreatieve structuur boven het stimuleren van industriële expansie. Nieuwpoort beschikt over een aantal zeer attractieve elementen welke echter verspreid liggen over de verschillende locaties zonder een reële en aantrekkelijke binding, waardoor de onderlinge affiniteit tussen deze elementen niet tot ontplooiing komt. De uitdaging voor Nieuwpoort bestaat erin om haar toeristisch-recreatieve infrastructuur verder te versterken, te differentiëren en te verbinden en het wegnemen van barrières zodat een samenhangend, versterkt toeristisch-recreatief netwerk ontstaat, niet enkel in het kader van toerisme, maar ook voor haar eigen bewoners.

Om het verblijfstoerisme, en dus de economische uitbouw van Nieuwpoort binnen de regio, verder te kunnen stimuleren wenst Nieuwpoort het seizoensgebonden karakter van haar toeristisch gebeuren te verminderen door zich eveneens te richten op de groeimarkten van de tweede en korte vakanties buiten het hoogseizoen.

- Versterken van de toeristische verblijfsaccommodatie
De verblijfaccommodatie kan in Nieuwpoort herleid worden tot vier gegevens, nl. de individuele huurvakantiewoningen, de tweede verblijven, de hotels en de campinginfrastructuur. Nieuwpoort beschikt momenteel over een 4-tal campings, grotendeels gelegen aan de rand van het stedelijke gebied met het poldergebied. De gemeente is van het standpunt dat er gestreefd dient te worden naar een mix van verblijfstypologieën. Dit wil o.a. zeggen dat er moet voorkomen worden dat kwalitatieve campings/weekendverblijfparken die momenteel over een gevarieerd aanbod beschikken (zoals mix van standplaatsen, residentiële caravans,

trekkershutten en comfortcaravans, gemeenschappelijke open zones, sportaccommodaties,...) volledig worden omgevormd naar vaste constructies. Vaste constructies in de vorm van sanitaire installaties, restaurant/café/hotel evenals jeugdherbergfaciliteiten kunnen uiteraard wel. Enkel de campings / weekendverblijfparken die momenteel reeds bestaan uit een homogeen aanbod aan stacaravans kunnen (gedeeltelijk) getransformeerd worden naar vaste constructies, weliswaar gekoppeld aan duidelijke randvoorwaarden in relatie met de omgeving (bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, dichtheid, groenzones, parkeervoorzieningen,...). Als randstedelijk gegeven dient er extra aandacht geleverd te worden voor de inkleding van de campings/weekendverblijfparken door middel van specifieke maatregelen (bv. onder de vorm van groenscherm of betere inrichting) waarbij landschappelijke integratie en kwaliteitsverbetering voorop staan.

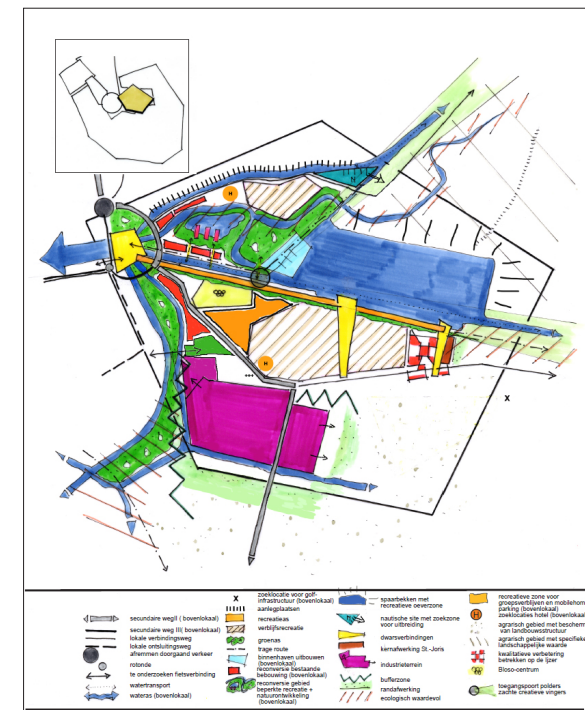
Teneinde het hotelaanbod op te krikken wordt ervoor gepleit om nieuwe hotelvestigingen bij voorkeur aan te trekken op strategische plaatsen. Op basis hiervan is er binnen het GRS een oefening gemaakt naar potentiële locaties die in aanmerking kunnen komen als locatie voor een bijkomend hotel. Er werd hierbij gezocht ter hoogte van het spaarbekken en de jachthaven, als complementaire en aanvullend toeristisch recreatief gegeven ten aanzien van Nieuwpoort Bad. Eén van de locaties naar de hoger overheid is de Brugse Steenweg. In de, volgens het gewestplan en hiermee vergelijkbare bestemmingen in plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, zone voor verblijfsrecreatie, met in het bijzonder

ter hoogte van de verblijfsrecreatiezone aan de Brugse Steenweg. Deze zone ligt ingesloten tussen bestaande clusters van toeristisch recreatieve verblijfsvormen en is vlot bereikbaar naar Nieuwpoort stad.

3.1.1 Deelstructuur spaarbekken/St.-Joris

Grote delen van de entiteit zijn gelegen binnen de afbakening van het strategisch gebied. Hetgeen hieropgenomen was, waren een suggestie naar de bovenlokale overheid die hier de bevoegdheid heeft: o.a. het inplanten van een hotel.

Men streeft wel naar een verbinding tussen het spaarbekken en de campings.



Planningsopties

1 Alternatievenonderzoek

Onderhavig gebied maakt deel uit van de stad Nieuwpoort.

Het RUP is een herziening van het BPA Kasteelstraat (goedgekeurd op 30/11/2007). Het BPA is op vandaag volledig gerealiseerd.

De herziening gebeurt omdat destijds heel wat delen zijn uitgesloten van goedkeuring.

Enerzijds zijn er de zonevreemde woningen aan de Brugse Steenweg (en achterliggend). In het GRS is opgenomen dat een kader moet uitgewerkt worden om deze woningen, die reeds bewoond zijn van voor de goedkeuring van het gewestplan het doel is om dit op te nemen in dit RUP.

Anderzijds is men op zoek naar uitbreidingsmogelijkheden voor de stedelijke begraafplaats. Een noordelijke uitbreiding is niet weerhouden en bovendien zijn deze gronden ondertussen bestemd in een provinciaal RUP. De stad heeft reeds de aanpalende woning aangekocht in functie van conciërgewoning.

Een deel van de verblijfsrecreatie was ook door de gemeenteraad weerhouden. In het GRS was dit een zoekzone voor hotel en een suggestie voor zoekzone naar de hogere overheid.

In de praktijk is hier ondertussen een hotel gebouwd en zijn de vergunningen afgeleverd voor de verder invulling van het domein.

Het andere deel van de verblijfsrecreatie is een terrein voor zwerfwagens dat op vandaag nog gecombineerd wordt met een serrecomplex. De eigenaars wensen

de serres af te breken en het terrein volledig in te richten voor zwerfwagens. De woning die op vandaag op het terrein staat zou men willen herbouwen.

De voorschriften voor de rest van onderhavige zone worden geactualiseerd. De wisselzone langs de Brugse Steenweg, ter hoogte van het tankstation, die uitgesloten was van goedkeuring wordt opnieuw opgenomen. Gezien de gewestplanbestemming hier bedrijvigheid is, maar het perceel geprangd zit tussen het bestaande tankstation/garage en de woning, dient hier gekeken te worden wat de meest wenselijke oplossing is.

De Kasteelstraat die in het BPA was opgenomen, wordt opgenomen in functie van het laten vervallen van het BPA van 26/03/2002. Deze weg is als voetgangers- en fietsverbinding opgenomen in het PRUP. Dit is conform het GRS en zal overgenomen worden in het RUP.

Gezien onderhavig gebied een volledige bebouwde ruimte betreft waarbij lokaal zich problemen hebben gesteld of wegens uitsluiting uit het huidige BPA geen kader hebben, zijn er bijgevolg geen alternatieven.

2 Reikwijdte en detaillering

Het plan wordt opgemaakt op perceelsniveau.



3 Knelpunten en potenties

3.1 Knelpunten

- Woningen zijn uitgesloten uit het BPA waardoor deze zonevreemd zijn in verblijfsrecreatiezone volgens gewestplan.
Deze woningen zijn vergund geacht en reeds bewoond van voor de goedkeuring van het gewestplan. De regelgeving rond zonevreemde gebouwen geldt.
- De begraafplaats dient uitgebreid te worden, op vandaag is daar geen ruimte voor.
In het GRS was opgenomen dit in noordelijke richting te voorzien maar dat is teruggeroepen door de hogere overheid. De provincie heeft die terreinen ook als groenzone opgenomen in het PRUP.
- Een deel van de zone voor verblijfsrecreatie was destijds door de gemeenteraad van goedkeuring weerhouden. De zone is een zoekzone voor hotelfunctie en is als suggestie naar de hogere overheid meegegeven. Op vandaag is op de helft aan de straatzijde reeds een hotel ontwikkeld. Voor de tweede helft van het perceel zijn de vergunningen verleend.
- Het perceel tussen de woning ten zuiden van de Brugse Steenweg en het tankstation/garage ligt nog steeds braak. Het terrein was voorzien als een wisselzone tussen wonen en bedrijvigheid maar is ook uitgesloten van goedkeuring. Het perceel heeft op vandaag de bestemming zone voor ambachten en wonen uit het BPA van 26/03/2002. Fysiek is het perceel deel van het woonperceel.
- Er zit nog steeds een deel van een serrebedrijf in de zone voor verblijfsrecreatie. Op vandaag is het serreverblijf compleet gestopt en wenst men over

te schakelen op verblijfsrecreatie en de resterende serres afbreken. De bijhorende bedrijfswoning zou men graag herbouwen als nieuwe woning bij de camping voor zwerfwagens (vraag van de eigenaars). De woning was vergund bij het serrebedrijf ('64) en valt nu onder zonevreemde woningen gezien het serrebedrijf is gestopt.

3.2 Potenties

- De Kasteelstraat was eveneens uitgesloten van goedkeuring in het BPA Kasteelstraat (2007) en viel hierbij ook terug op de bestemming van het BPA uit 2002: openbare weg. Het traject van de Kasteelstraat is wel opgenomen in het PRUP als een fiets- en voetgangersverbinding. Dit is eenzelfde bestemming als opgenomen in het GRS.
- Mogelijkheid tot het opmaken van een juridisch kader voor de zonevreemde woningen en op maat van deze woningen.
- Mogelijkheid tot de opname van alle delen van het BPA dat van goedkeuring zijn uitgesloten of weerhouden.
- Mogelijkheid tot update van de voorschriften.

4 Concepten

Gezien het plan op vandaag volledig is gerealiseerd, zijn geen scenario's of ontwerpend onderzoek uitgevoerd. Het plan betreft de uitvoering van enkele punten opgenomen in het GRS waar weinig onderzoek aan kan vooraf gaan.

In het plan wordt geopteerd voor volgende uitgangspunten:

- Een kader maken voor de zonevreemde woningen conform het kader voor zonevreemde woningen

in agrarisch gebied. De woningen zijn gebouwd (vergund geacht) en bewoond voor de goedkeuring van het gewestplan.

Het is niet de bedoeling dat er meer woningen komen, enkel een behoud van het bestaande aantal woongelegenheden. Conform het GRS is het wenselijk dat er voor deze woningen voorschriften uitgeschreven worden naar behoud, uitbreiding/nieuwbouw en mogelijk functies.

De zone wordt hard afgebakend met tot doel tegemoet te komen aan de vraag 1 van de woningen te herbouwen op een andere locatie, Zo is er zekerheid dat de herbouwde woning nog steeds een aaneengesloten cluster zal vormen met de andere woningen.

Naar de straat toe schuiven en/of aanbouwen aan de bestaande woning is geen optie door aanwezige garageboxen en raampartijen van de aangrenzende woning

- Uitbreidingsmogelijkheid zoeken voor de stedelijke begraafplaats.

In het GRS was opgenomen dat een uitbreiding van de stedelijke begraafplaats werd voorzien in noordelijke richting (ten noorden van de Brugse Steenweg) maar werd door de provincie niet aangenomen als goedgekeurd. Enkel genoteerd als suggestie.

Deze uitbreiding valt immers in het provinciaal RUP Veurne-Ambachtvaart en is bestemd als zone voor openbaar groen en parking.

Bijgevolg dient de stad verder te kijken naar bijkomende uitbreiding. De begraafplaats is echter omringd door bedrijvigheid of wegenis.

De stad ziet een optie in de aanpalende woningen langs de Kasteelstraat, maar er zullen geen maatregelen opgenomen worden via onderhavig RUP

om de woningen te verwerven. De Stad is reeds eigenaar van het perceel Brugse Steenweg 32 op de hoek met de Kasteelstraat en heeft een deel van deze gronden mee ingenomen bij de begraafplaats conform het geldende BPA.

Op vandaag wordt de begraafplaats behouden en herschikt, gezien er geen bijkomende stappen worden genomen naar uitbreiding toe. Op de gronden van de verworven woning wordt een onthaalfunctie voorzien. De woonfunctie verdwijnt.

- Voor de zone verblijfsrecreatie dat door de gemeenteraad van definitieve goedkeuring is weerhouden, is reeds een volledige ontwikkeling Het hotel is ontwikkeld en aansluitend worden vakantieverblijven gebouwd en verkocht. Een eerste deel is reeds gebouwd. De rest van de terreinen zijn vergund en in ontwikkeling. Het is wel wenselijk dat hier een kader wordt geschept naar eventuele uitbreidingen. De stad wenst het gabarit te beperken.
- Restanten serrebedrijf.
Het serrebedrijf is al grotendeels afgebroken, enkel tegen de woning staan nog serres. De eigenaar heeft de rest van het terrein reeds omgevormd tot een camping voor zwerfwagens. Op vandaag zijn er ook geen bedrijfsactiviteiten meer in de laatste serres, ook dit deel wenst men mee op te nemen als verblijfsrecreatie. De eigenaar wenst de bedrijfswoning ook te vervangen door een nieuwbouw woning.
- Vrijliggend restperceel
Op vandaag is het perceel tussen de woning Brugsesteenweg nr 40 en de garage/tankstation

onderdeel van het perceel horende bij huisnummer 40. De grond is in gebruik als moestuin bij het huisnummer 40 en heeft op vandaag de bestemming wonen (BPA Kasteelstraat 26/03/2002). Aan beide zijden is de strook met wisselbestemming naar buffer wel behouden.

De eerste optie op vandaag is het instellen van de wisselbestemming van het perceel zoals bedoeld in het BPA Kasteelstraat van 2007.

Hierbij blijven de gronden bij perceel van huisnummer 40 waarbij slechts 1 wooneenheid mag behouden blijven. De woning kan herbouwd worden en beter gepositioneerd op het terrein. Of het perceelsdeel wordt ingenomen door aanpalende bedrijven in functie van uitbreiding.

Een tweede optie is het volledige perceel, inclusief het gedeelte met de woning, een (na)bestemming te geven als bedrijvigheid, zodat op termijn dit restperceel integraal bij het bedrijventerrein Noord de Noordvaart wordt gevoegd.

Gezien het perceel geprangd zit tussen bedrijvigheid, is de woonkwaliteit minder. De woning is vergund en kan op vandaag blijven bestaan.

Op vandaag is de tweede optie de piste die gevolgd wordt in het RUP.

- Capaciteitsuitbreiding hotelsite.
Het is niet wenselijk dat er nog grootschalige uitbreidingen worden voorzien op de site van het hotel, inclusief De Kaardebol. Echter is in het verleden de belofte gemaakt dat beperkte uitbreiding nog mogelijk is bij het vergunnen van bijkomende parkeerplaatsen en wanneer

De Kaardebol zou gesloopt worden.

Op vandaag wordt hieraan voldaan en kan de hotelsite nog eenmalig beperkt uitbreiden in capaciteit, dit ter hoogte van de straatzijde (locatie De Kaardebol). Echter wenst de stad niet dat er een schaalbreuk zou ontstaan met de aanpalende woningen. De bouwhoogte wordt beperkt tot 2 bouwlagen + een onderdakse bouwlaag. De andere bepalingen in de voorschriften zullen een verder uitbreiding mee beperken.

5 Plankeuzes scenario's

Op basis van de participatie en de vooropgestelde scenario's zijn plankeuzes naar voor geschoven.

Op vandaag zijn er 12 wooneenheden en 1 braakliggend bouwperceel binnen de contouren van het plan. In totaal is er dus een aanbod van 13 (potentiële) wooneenheden waarvan er op vandaag 7 effectief zonevreemd zijn in recreatiegebied en de rest is zone-eigen op basis van bestaande BPA's.

Er wordt vooropgesteld dat er geen bijkomende wooneenheden voorzien worden en dat de bestaande zonevreemde woningen een juridisch kader krijgen conform het GRS.

Binnen het plan worden daarom geen meergezinswoningen voorzien (uitz. zorgwoningen).

Volgende percelen met woonfunctie worden op korte of lange termijn uitdovend en krijgen een andere functie of blijven hun huidige bestemming houden:

- De woning aan de Kasteelstraat in eigendom van de stad en momenteel conciërgewoning bij de begraafplaats heeft woonfunctie volgens BPA Kasteelstraat.

De stad zal deze woning afbreken en voorziet hier een onthaal voor de begraafplaats.

Deze woonfunctie verdwijnt bijgevolg voor deze bestaande woning op relatief korte termijn.

- De woning Brugse Steenweg 40 (woning hoek Toevluchtweg-Brugse Steenweg) en het aanpalende braakliggende perceel hebben (BPA's Kasteelstraat) een woonfunctie. Deze woning en de potentiële bouwgrond ernaast liggen gekneld (3 zijden) tussen bedrijvigheid. De woonkwaliteit kan op lange termijn niet meer gegarandeerd worden. Daarom wordt geadviseerd om voor deze percelen een nabestemming bedrijvigheid in te voegen zodat deze woning en grond een uitdovende woonfunctie krijgen en deze 2 percelen uiteindelijk 1 ruimtelijk geheel zullen vormen met de omliggende functie bedrijvigheid. Dit is een optie die op langere termijn zal pas in voege gaan wanneer een nieuwe omgevingsvergunning wordt aangevraagd.
- De woning Brugse Steenweg 39 (ter hoogte van het hotel) is een zonevreemde woningen gezien deze is uitgesloten van goedkeuring in BPA kasteelstraat. Deze woning is op vandaag geannexeerd bij het hotel en zal geen woonfunctie meer vervullen.
- In BPA Kasteelstraat was ook het perceel naast Brugse Steenweg 45 opgenomen met een woonfunctie, maar uitgesloten van goedkeuring. Dit perceel wordt nu niet meer mee opgenomen gezien het geannexeerd is door het aanpalend recreatief bedrijf.

De zonevreemde woning ter hoogte van het voormalig serrecomplex, op vandaag gelegen in recreatiegebied, zal de mogelijkheid krijgen herbouwd te worden op een nieuwe locatie binnen het huidige perceel.

Het camperbedrijf op het voormalig serrecomplex krijgt, conform het hotel, ook de mogelijkheid om een conciërgewoning op terrein te voorzien, gebonden aan het bedrijf. (voor het hotel reeds bestaand en vergund).

Bijgevolg kan gesteld worden dat het aanbod aan wooneenheden gelijk blijft binnen de plancontour.

Effectenonderzoek

1 RVR-toets

De RVR-toets is uitgevoerd.

Besluit:

Er bevinden zich GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied.

De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.

Er moet geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid.

2 Milieu-effecten

2.1 Afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht

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, afvalstoffenbeheer, 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 opgemaakt 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 stadsontwikkelingsproject opgenomen in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP heeft betrekking op het vastleggen van mogelijkheden voor een aantal zonevreemde woningen, het creëren van uitbreidingsmogelijkheden voor de begraafplaats en op een bestaand bijna volledig gerealiseerd hotelcom-

plex en zwerfwagenterrein binnen een stedelijke zone (tussen campings en bedrijventerrein), een serrebedrijf en de Kasteelstraat.

Het RUP regelt echter het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is 6ha 79a 23ca) 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 ruim 500 m van het Habitatrichtlijngebied "Duingebieden, inclusief IJzermonding en Zwin", nl. de Ganzenpoot. Het RUP maakt geen ontwikkelingen mogelijk die aanzienlijke effecten kunnen hebben op het Habitatrichtlijngebied.

conclusie:

Het RUP valt onder de screeningsplicht.

2.2 Een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma

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

- 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 gezondheid en veiligheid van de mens
- de samenhang tussen de genoemde factoren

Er wordt gebruik gemaakt van een ingreep-effectenschema. 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														
afbraak en vervanging van bestaande elementen	tijdelijk		N	N	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
verdere bouw van vakantieverblijven	tijdelijk		N	N	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
Exploitatiefase														
behoud van bestaande toestand bijkomende vakantiewoningen	permanent		N	N	N*	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N	N
			N	N	N*	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N	N
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														

2.2.1 De ruimtelijke ordening

referentie

- Stad Nieuwpoort situeert zich aan de westkust tussen Middelkerke/Lombardsijde en Koksijde/Oostduinkerke.
- De site ligt ten zuiden van het spaarbekken, en wordt doorsneden door de N367.
- De stad en het plangebied situeert zich binnen het gewestplan “Veurne Westkust” (goedgekeurd bij K.B. van 6 december 1976 en gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 11/06/1996.). Volgende bestemmingszones van het gewestplan liggen binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP:
 - gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
 - ambachtelijke bedrijven en KMO's
 - gebied voor verblijfsrecreatie
- Onderhavige site valt volledig binnen het plangebied van BPA Kasteelstraat. Een deel van dit BPA is echter uitgesloten van goedkeuring. (zie punt 1.4 van het juridisch kader).
- De Kasteelstraat was uitgesloten in het BPA maar valt op vandaag in het PRUP Veurne-Ambachtvaart, gkg 22/12/2006 (zie punt 1.3 van het juridisch kader)
- Onderhavig RUP is een herziening van BPA Kasteelstraat en heeft uitvoering aan het GRS.
- Het RUP staat onderaan de hiërarchie van ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- Er is een voorkeurecht van kracht. (zie punt 1.8 van het juridisch kader)

beschrijving effect

Het doel is het BPA Kasteelstraat te herzien in functie van de uitgesloten delen met name:

- de uitgesloten zonevreemde woningen.
- het uitgesloten perceel ten westen van het tankstation.
- de recreatiezone uitgesloten door de gemeenteraad bij definitieve goedkeuring.

Ook de Kasteelstraat was uitgesloten bij goedkeuring van het BPA maar kreeg in het PRUP Veurne-Ambachtvaart de bestemming “zone voor ontsluitingsweg 1” waarbij de bestemming een zone is voor bestemmingsverkeer en daarenboven dient te fungeren als verbindingssas voor voetgangers en fietsers.

De bestemming van de zones blijft grotendeels behouden conform het BPA. Het RUP streeft naar een behouden van de bestaande toestand.

Voor de zonevreemde woningen wordt een kader gecreëerd die ze ruimte en mogelijkheden geeft, conform het GRS waarin gesteld wordt dat deze zonevreemde woningen uitbreidingsmogelijkheden dienen te krijgen naar analogie met de decretale bepalingen van de zonevreemde woningen in agrarisch gebied. Deze woningen liggen immers niet geïsoleerd in de open ruimte, maar geclusterd binnen bestaande bebouwingsconcentraties van bedrijvigheid en verblijfsrecreatie.

Voor de uitbreiding van de begraafplaats was er bij goedkeuring van het GRS geen akkoord van de provincie gezien dit binnen het PRUP viel. De uitbreiding werd enkel als suggestie naar de hogere overheid meegenomen.

De stad wenst de uitbreidingsmogelijkheid te behouden maar heeft op vandaag weinig mogelijkheden. De hoekwoning (Brugse Steenweg 32) is reeds in bezit van stad Nieuwpoort en zal ingelijfd worden bij het de

begraafplaats. De ruimte zal o.a. gebruikt worden om een onthaalfunctie in te richten.

Gezien de stad op vandaag niet wenst te onteigenen of een voorkeurecht in te stellen, zijn er momenteel geen andere opties naar uitbreiden.

plangeïntegreerde maatregelen

De voorschriften van het BPA worden geactualiseerd. Voor de uitgesloten delen worden nieuwe voorschriften uitgeschreven waarbij ook de nodige maatregelen rond verharding, afwatering en dergelijke worden opgenomen.

conclusie

Geen aanzienlijk effect.

2.2.2 De biodiversiteit, de fauna en de flora

referentie

- Binnen het plangebied van onderhavig RUP is de begraafplaats aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (park, bomenrij met dominantie van populier, bomenrij met dominantie van (al dan niet) geknotte wilg, bomenrij met dominantie van es) en is de woning op Brugse Steenweg 45 gelegen in een strook biologisch waardevol gebied (jong loofbos (exclusief populier en esdoorn) langs de Brugse Steenweg. De woning zelf valt er buiten.
- Er bevinden zich geen habitat- of vogelrichtlijngebieden in de onmiddellijke omgeving. Het habitatrichtlijngebied “duingebieden, inclusief IJzermonding en Zwin”, nl. de Ganzenpoot is gelegen op meer dan 0,5 km van het plangebied. Het meest nabije vogelrichtlijngebied “De Westkust”

bevindt zich op ongeveer 2 km van het plangebied. Op meer dan 1,4 km van het plangebied bevinden zich voor het duinengebied belangrijke landbouwgebieden.

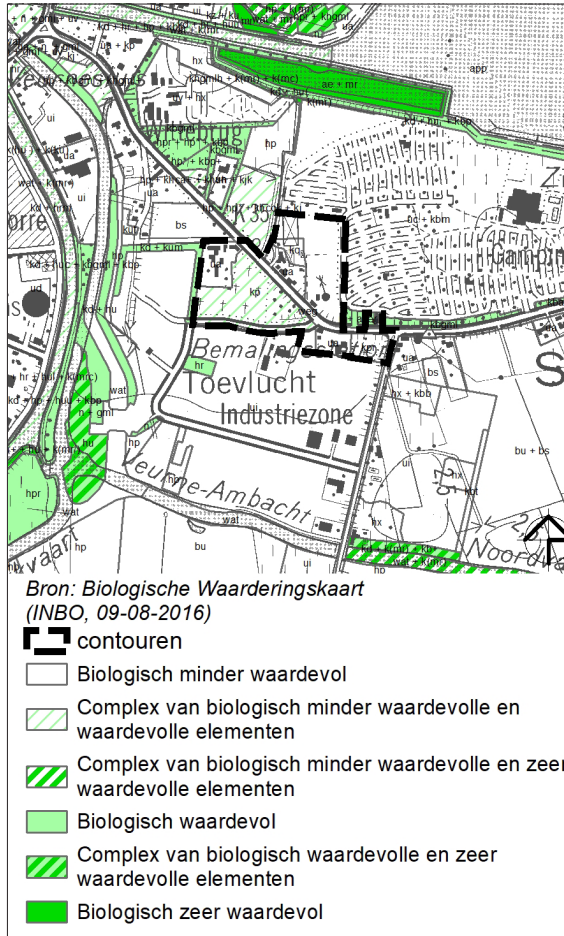
- Het plangebied ligt niet in de omgeving van een gebied van het VEN/IVON. Het meest nabije VEN-gebied, onderdeel van de GEN “De Middenkust” bevindt zich op ongeveer 1,3 km van het plangebied.
- Binnen het plangebied werden er geen elementen geselecteerd als droge/natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang / natuurverbingsgebied.

beschrijving effect

Het is het doel de bestemming van de begraafplaats te behouden alsook de woning Brugse Steenweg 45. Het RUP zal bijgevolg niets wijzigen aan de bestaande toestand voor deze percelen.

conclusie

In het plangebied bevinden zich waardevolle fauna of flora maar die dreigen niet verloren te gaan bij de realisatie van het RUP.



biologische waarderingskaart

2.2.3 De energie- en grondstoffenvoorraden

referentie

In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

conclusie

De ontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden. Geen aanzienlijk effect.

2.2.4 De bodem

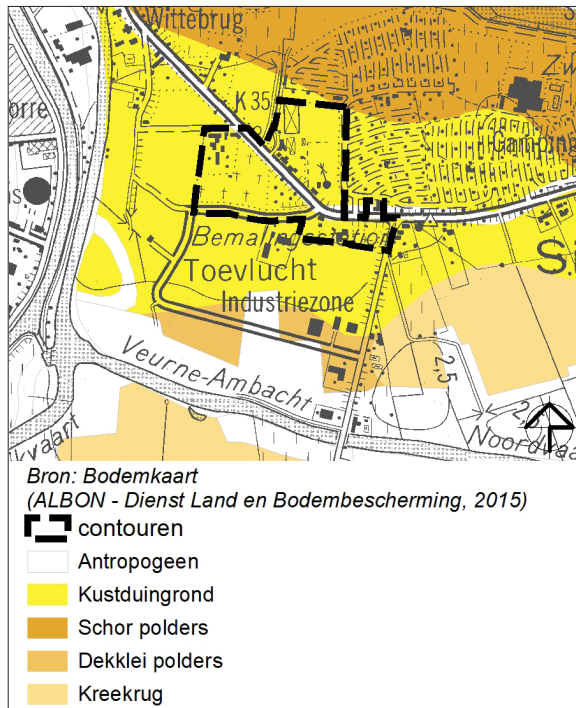
referentie

- Het plangebied is momenteel in gebruik als:
 - camping
 - begraafplaats
 - woningen
 - serrebedrijf
 - tankstation/garage
 - hotel/verblijfspark
- bodemkaart: de gronden zijn volledig gekarteerd als Kustduingrond.
- landbouwtyperingskaart: het gebied heeft een zeer lage tot lage waardering en is grotendeels gekarteerd als niet-agrarisch gebied.
- GAS-kaart: Het plangebied behoort niet tot de gewenste agrarische structuur.
- erosiekaarten: Het gebied is niet erosiegevoelig
- VLAREBO-activiteiten: Er zijn geen VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied. De dichtstbijzijnde Vlarebo-activiteit ligt ten noorden van het spaarbekken aan de Brugse Vaart.
- In het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningplicht klasse 1 en waarvoor OVAM

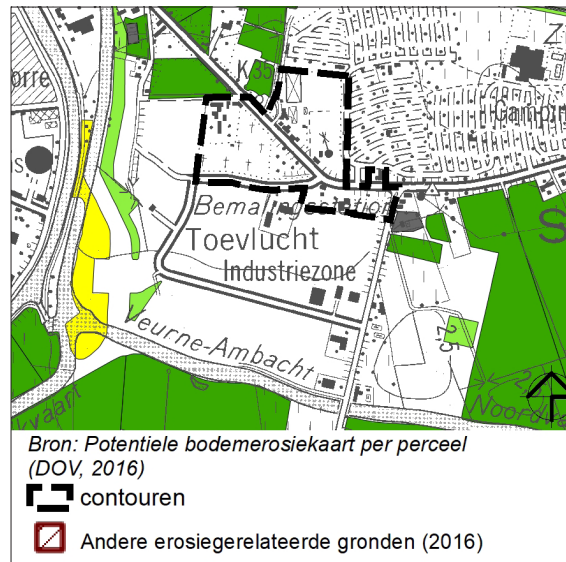
adviesbevoegdheid heeft.

Het tankstation aan de Brugse Steenweg heeft een milieuvergunning klasse I. De vergunning is lopende tot 17/04/2023.

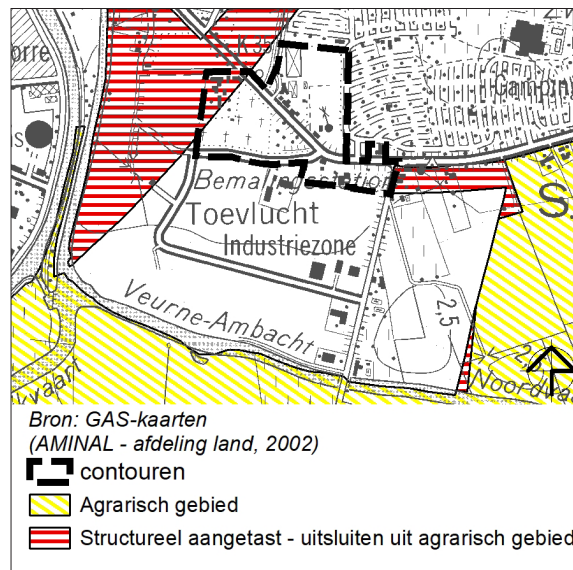
- Er zijn bij de gemeentediensten gegevens bekend over gronden binnen het plangebied die zijn opgenomen in het Grondeninformatieregister. Er werd een OBO uitgevoerd op het perceel van het tankstation (dossiernummer 17348, meest recent OBO 08-10-2018).



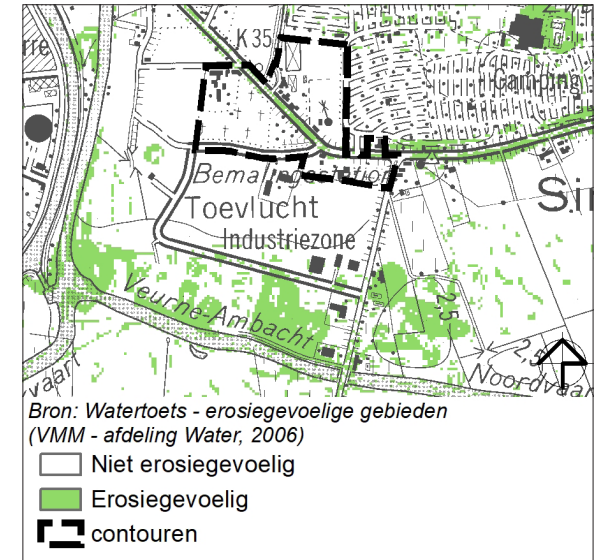
bodemkaart



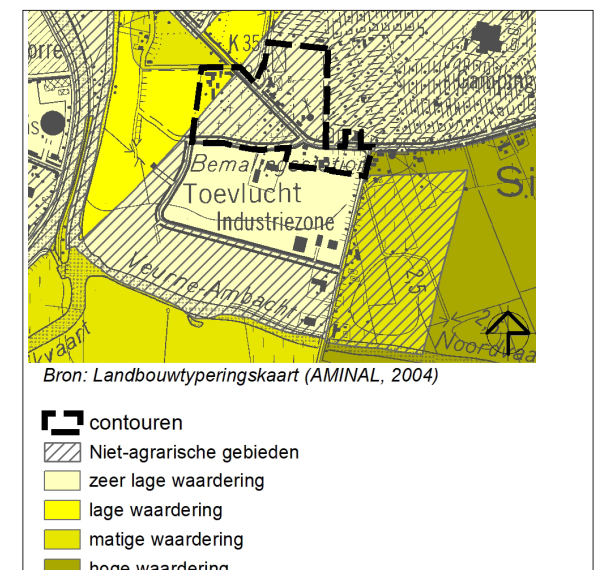
potentiële bodemerosiekaart per perceel



gewenste agrarische structuur (GAS)



erosiegevoeligheid



landbouwtijperingskaart

beschrijving van het effect

Het RUP streeft naar een behoud van de bestaande toestand waarbij een kader gecreëerd wordt voor de bestaande zonevreemde woningen en worden uitbreidingsmogelijkheden gezocht voor de begraafplaats conform het GRS.

De algemene bestemmingen conform het geldende BPA en het gewestplan blijven behouden

plangeïntegreerde maatregelen

Een maximale bezettingsgraad en verhardingsgraad van de zones en individuele percelen wordt opgenomen in de voorschriften

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- de wettelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater blijft van kracht
- de Vlarew-wetgeving legt bedrijven maatregelen op ter voorkoming van bodemverontreiniging
- de Vlarebo-wetgeving regelt het opvolgen van de kwaliteit van de bodem voor sommige bedrijfsactiviteiten

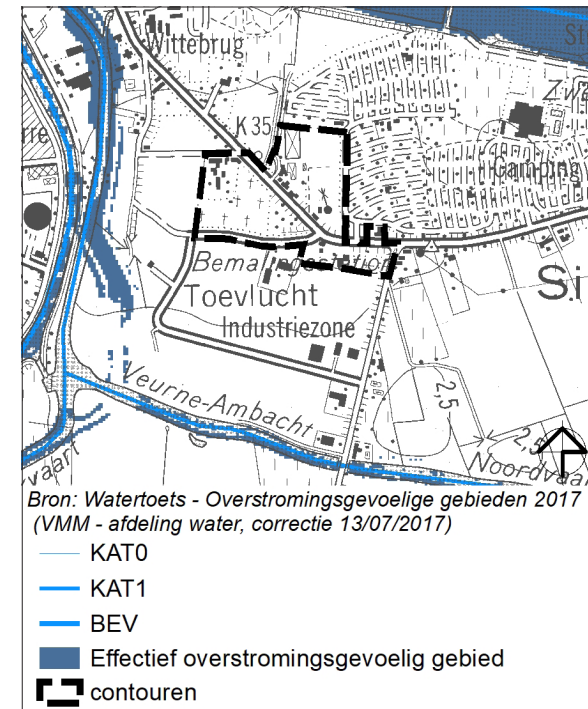
conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van voorgestelde maatregelen.

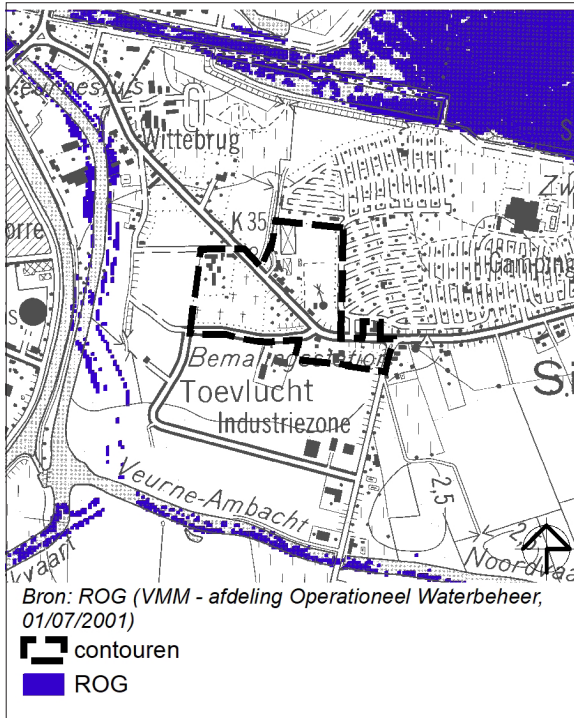
2.2.5 Het water

referentie

- Door het plangebied stroomt geen waterloop.
- Het plangebied behoort tot het IJzerbekken, met name het deelbekken Langeleed-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 drinkwaterproductie.
- Er zijn geen waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving. In de ruimere omgeving van het plangebied zijn er een aantal meetpunten van de VMM:
 - meetpunt nr. 909452: Sint-Joris, Kruisdijk, Kleiput nevengeul: in 2005 bedroeg de prati-index 1,08 (aanvaardbaar) en de BBI 6 (matig).
 - meetpunt nr. 909454: Sint-Joris, Kievitstraat, Kleiput niet aangetakte waterpartij: In 2005 bedroeg de prati-index 1,26 (aanvaardbaar) en de BBI 8 (goede kwaliteit)
 - meetpunt nr. 909456: Sint-Joris, Kievitstraat, Kleiput niet aangetakte waterpartij: In 2005 bedroeg de prati-index 0,59 (niet-verontreinigd) en de BBI 7 (goede kwaliteit)
 - meetpunt nr. 676000: Sint-Joris, Ramskapellestraat -Grote Beverdijkvaart: In 2018 bedroeg de Prati-index 1,78 (aanvaardbaar) en in 2016 bedroeg de BBI 7 (goede kwaliteit)



overstromingsgevoelige gebieden



overstromingsgevoelige gebieden

overstromingskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen (afbakening 2017) en niet in een recent overstroomd gebied (ROG 2017).
- Het RUP ligt in een van nature overstroombaar gebied (NOG), overstroombaar vanuit de Noordzee.

watertoetskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een (effectief) overstromingsgevoelig gebied.
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

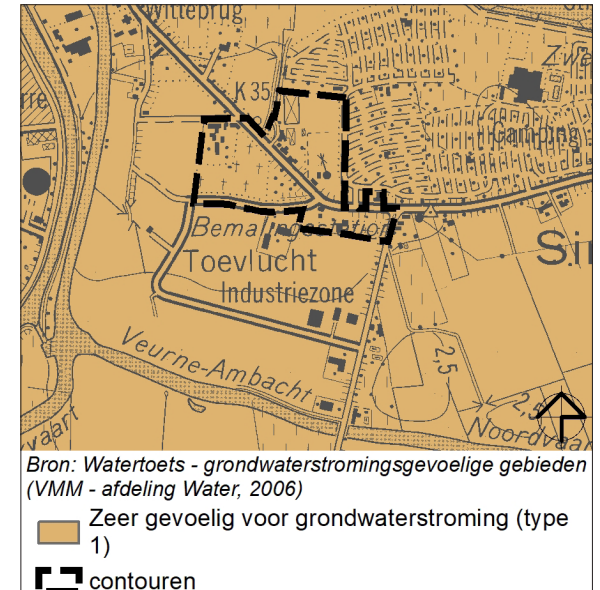
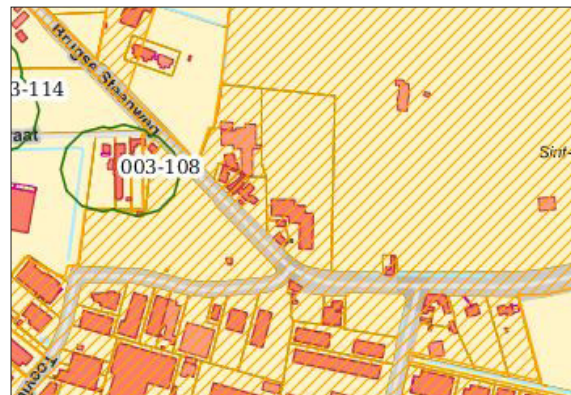
- Het plangebied is niet gecategoriseerd als infiltratiegevoelig gebied
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

signaalgebieden:

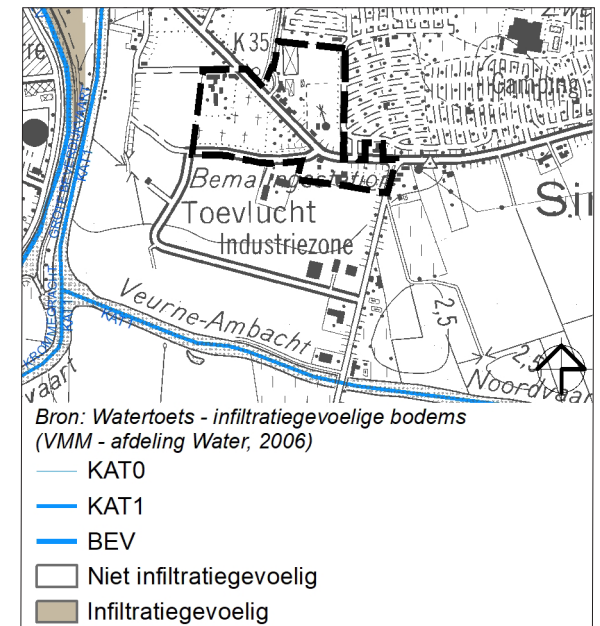
Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

zoneringsplan:

Volgens het zoneringsplan van de stad Nieuwpoort ligt het plangebied grotendeels in het centrale gebied met uitzondering van de woningen ter hoogte van de Kasteelstraat. Deze woningen vallen in collectief te optimaliseren buitengebied.



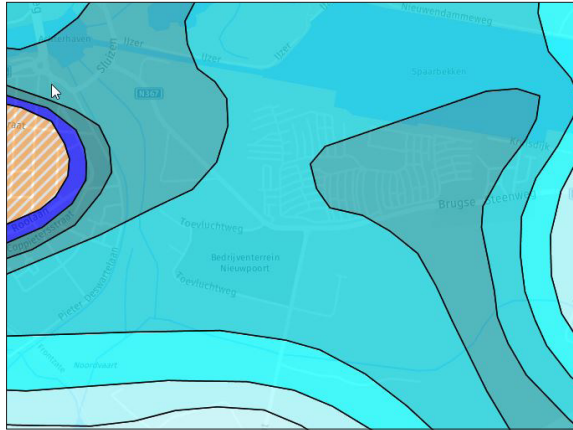
grondwaterstromingsgevoelige gebieden



infiltratiegevoelige gebieden

verziltingskaart:

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



beschrijving effect

- Het gebruik van de gronden blijft gelijk.
- Er zijn geen bijkomende woningen of activiteiten gepland die de stroom afvalwater sterk zal laten toenemen.
- De restanten van het serrebedrijf worden afgebroken, in plaats komt een uitbreiding van het kampeerterrein voor zwerfwagens. Er wordt dus voor een deel onthard op deze locatie.
- Het RUP heeft geen aanleiding tot ingrepen die het scheidingsvlak tussen zoet- en zoutwater zouden verstoren.

plangeïntegreerde maatregelen

- Er wordt een maximale bezetting- en verhardingsgraad opgelegd
- Er wordt gestreefd naar buffering, herbruik en infiltratie van hemelwater

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 geïnfilteerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

andere randvoorwaarden die de effecten beperken

Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren.

conclusie

geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van de voorgestelde maatregelen.

2.2.6 De atmosfeer en de klimatologische factoren

referentie

- Het plangebied is momenteel in gebruik als:
 - camping
 - begraafplaats
 - woningen
 - serrebedrijf
 - tankstation/garage
 - hotel/vakantieverblijf
- Ten zuiden van het plangebied ligt de bedrijvenzone Noord ten Noordvaart. Ten westen van de begraafplaats ligt eveneens een bedrijfsterrein.
- Het VMM-geoloket luchtkwaliteit in de omgeving geeft volgende waarden voor het plangebied (interpolatie 2017):

- Het PM10-jaargemiddelde bedraagt 16-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- Het PM2,5-jaargemiddelde bedraagt 11-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- Het NO₂-jaargemiddelde bedraagt 11-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het plangebied en 16-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ langs de Brugse Steenweg..
- Het roetgalyte (black carbon) bedraagt 0,51 - 1,00 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.

beschrijving effect

- tijdelijke stofhinder bij afbraak, verbouwingswerken, heraanleg e.d. van bestaande toestand.
- tijdelijke stofhinder bij vervangingsbouw en realisatie al vergunde uitbreiding hotel en verblijfsinfrastructuur
- luchtverontreiniging door het verwarmen van de bestaande woningen
- luchtverontreiniging door het verkeer. Er worden enkel beperkte bijkomende vervoersbewegingen verwacht ten opzichte van de bestaande toestand wanneer het hotel volledig gerealiseerd is en de camping voor zwerfwagens is uitgebreid.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- EPB-regelgeving
- wettelijke voorschriften onderhoud stookolie- en gasketels

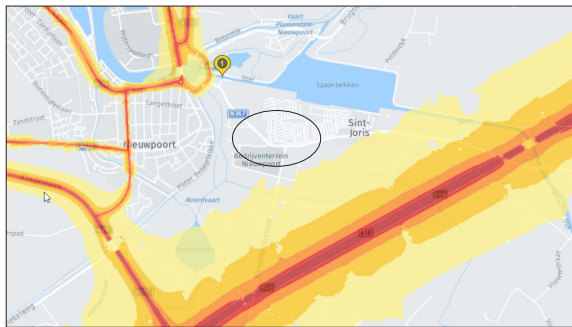
conclusie

Geen aanzienlijke effecten gezien het in hoofdzaak gaat om een behoud bestaande of reeds vergunde toestand.

2.2.7 Het geluid

referentie

- Het plangebied wordt doorsneden door de N367, een secundaire weg cat. II.
- Het plangebied is op vandaag volledig gerealiseerd. De bestemmingen blijven behouden en zijn niet van die aard dat ze grote geluidsoverlast met zich meebrengen.
- Het plangebied heeft op vandaag geen geluidshinder van de E40 of een andere verkeersas.



beschrijving effect

- Tijdelijke geluidshinder kan eventueel ontstaan wanneer er speciale activiteiten zijn op de campings.
- tijdelijke geluidshinder bij de verdere realisatie van de al vergunde uitbreiding van de hotel- en verblijfsinfrastructuur.
- Beperkte geluidshinder door het bestaande verkeer. Er worden weinig tot geen bijkomende vervoersbewegingen verwacht ten opzicht van de bestaande toestand.

Er kan binnen het RUP ook geluidshinder ervaren worden door de omliggende bedrijven.

conclusie

Er wordt geen bijkomend effect verwacht.

2.2.8 Het licht

referentie

Het plangebied is op vandaag volledig in gebruik. De voornaamste ruimtegebruikers zijn de begraafplaatsen en de terreinen voor verblijfsrecreatie. Het resterende deel van het serrecomplex is niet meer in gebruik. Ruim de helft van de serres is reeds vervangen door een kampeerterrein voor zwerfwagens.

beschrijving effect

In het RUP worden geen nieuwe bijkomende bestemmingen voorzien. De serres blijven zonevremd en zullen op korte termijn verdwijnen en vervangen worden door een uitbreiding van de camping voor zwerfwagens.

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. De bestaande serre kent geen tuinbouwactiviteiten meer en zal op korte termijn verdwijnen.

conclusie

Geen aanzienlijk effect.

2.2.9 De stoffelijke goederen

referentie

Het gebied is vandaag volledig in gebruik. Enerzijds zijn er de begraafplaatsen die openbaar en toegankelijk zijn.

Anderzijds is de tweede grootste ruimtegebruiker de zone voor verblijfsrecreatie, met de campings en ook het hotel met vakantieverblijven (nog in ontwikkeling). De overige percelen zijn individuele percelen met woningen en een tankstation/garagebedrijf palend aan het zuidelijk gelegen bedrijfsterrein.

beschrijving effect

Op vandaag zal de stad de begraafplaats enkel uitbreiden op de terreinen reeds in eigendom. Men heeft geen intenties aanpalende woningen te onteigenen of een voorkeepsrecht op te leggen.

Verder zijn er op vandaag geen planopties die wijzigen aan de bestaande toestand. Men streeft naar een behoud van de bestaande toestand en een regularisatie van de zonevremde woningen zodat deze dezelfde opties kunnen verkrijgen als zonevremde woningen in het agrarisch gebied.

Het aanpalende serrebedrijf is ondertussen volledig gestopt. Men wenst de serres af te breken en de camping voor zwerfwagens uit te breiden. Op vandaag is dit perceel reeds recreatiegebied.

Het perceel tussen de woning en het tankstation hoort fysisch bij de woning. Destijds is het in het BPA opgenomen met een wisselbestemming in functie van uitbreiding van het aanpalende bedrijf. De wens van het aanpalende bedrijf is nog steeds om hier uitbreidings-

mogelijkheden te behouden in overeenkomst met de eigenaar.

plangeïntegreerde maatregelen

- De zonevreemde woningen opnemen in een woonzone met stedenbouwkundige voorschriften die overeenkomen met de mogelijkheden die decretaal bestaan voor zonevreemde woningen in agrarisch gebied.
- Behoud van de wisselbestemming voor het perceel tussen de woning en het tankstation/garagebedrijf, in functie van de aanpalende percelen.

conclusie

Geen aanzienlijk effect.

2.2.10 Het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

referentie

- Binnen het plangebied is 1 beschermd monumenten gelegen: militaire begraafplaats Ramscappelle Road Military Cemetery: zie juridisch kader punt 1.5.2.
In de nabije omgeving ligt nog het sas van Dierendonck als beschermd monument.
- Binnen het plangebied, noch in de omgeving, zijn geen beschermde landschappen gelegen.
- Binnen het plangebied zijn er geen beschermde stads- en dorpsgezichten gelegen. In de nabije omgeving is de stadskern van Nieuwpoort beschermd stadsgezicht.
- Archeologie: De CAI vermeldt in het plangebied geen archeologische vindplaats. De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van

tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.

(zie ook juridisch kader punt 1.5)

- Het plangebied omvat naast het beschermde erfgoed nog 1 element van de inventaris bouwkundig erfgoed: Nieuwpoort Communal Cemetery, (zie juridisch kader punt 1.5)
- Het plangebied omvat geen elementen van de inventaris historische parken en tuinen, inventaris waardevol houtig erfgoed of de landschapsatlas.

beschrijving effect

De ingrepen in de bodem zullen beperkt zijn. Er zijn geen grootschalige ingrepen gepland.

Daarnaast worden de kerkhoven bewaard.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

Bij werken dient de geldende wetgeving betreffende archeologie gerespecteerd te worden.

Het decreet onroerend erfgoed blijft van kracht.

conclusie

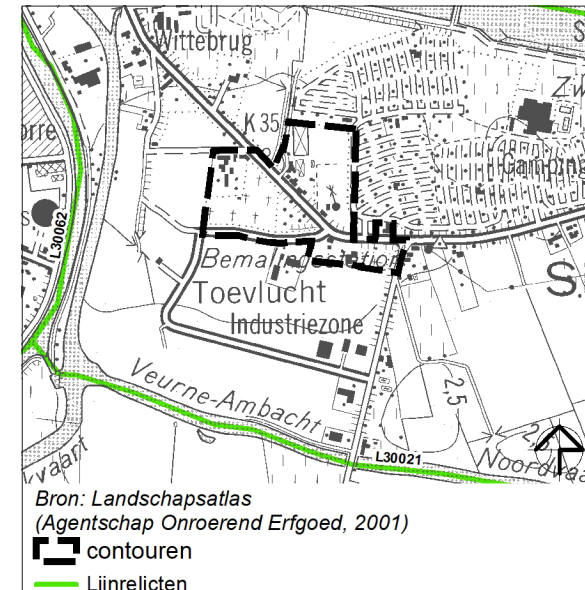
Geen aanzienlijke effecten.

2.2.11 Het landschap

referentie

- Het studiegebied behoort tot het traditionele landschap Nieuwland van Nieuwpoort.

- In het plangebied zijn geen ankerplaatsen.
- In het plangebied zijn geen relictzones.
- Het plangebied omvat geen lijn of puntrelict.
- Het plangebied sluit integraal bij enerzijds het industriegebied Noord ten Noordvaart en in het noorden de zones voor verblijfsrecreatie die aan het spaarbekken palen.



ankerplaatsen en relictzones

beschrijving effect

Gezien het plan niet tot doel heeft grote ingrepen te doen, en gezien het op vandaag reeds volledig in gebruik is door functies die behouden blijven is er weinig tot geen effect te verwachten.

conclusie

Geen aanzienlijke effecten.

2.2.12 De mobiliteit

referentie

bestaande ontsluitingswegen:

- Het gebied wordt ontsloten door de Brugse Steenweg (N367), een secundaire weg cat. II. De Brugse Steenweg verbindt Mannekesvere via Sint-Joris met Nieuwpoort-stad.
- Op de Brugse Steenweg sluit in de zuidoostelijke hoek, naast het militair kerkhof, de Ramskapellestraat (N356) aan, eveneens een secundaire weg II. De Ramskapellestraat ontsluit ook de Toevluchtweg. Via deze verbinding naar Ramskapelle kan de oprit naar de autosnelweg bereikt worden.
- Ten zuiden van de stedelijke begraafplaats loopt de Toevluchtweg die het aanpalende industrieterrein ontsluit en een lus vormt tussen Brugse Steenweg en Ramskapellestraat.
- Ten noorden loopt de Kasteelstraat aan de rand van het plangebied. De Kasteelstraat ontsluit de aanpalende woningen en is bestemd voor fiets- en voetgangersverbinding (PRUP).

De N367 en N356 zorgen dus voor een goede ontsluiting van de site.

openbaar vervoer:

De lijnbus Nieuwpoort-Diksmuide rijdt heen en terug via de Brugse Steenweg en de Ramskapellestraat met een frequentie om de 2 uur in de voormiddag (richting Diksmuide) en 2 ritten in de avondspits. In de tegengestelde richting is dit gelijkaardig.

De lijnbus Veurne - Koksijde (Sint-Idesbald)-Nieuwpoort-Oostende passeert met een frequentie van 's avonds 1 rit tussen Nieuwpoort en Ramskapelle.

De buslijnen bedienen de halte 'Nieuwpoort kerkhof' en een halte 'Steenweg op Sint-Joris' in de Ramskapellestraat net ten zuiden van het militair kerkhof.

De halte Nieuwpoort Stad van de kusttram bevindt zich op ca. 1 km wandelafstand.



buslijnen en halteplaatsen (bron: geopunt)

bestaande ontsluiting per fiets:

De site bevindt zich op ca. 1 km van Nieuwpoort-Stad. De geplande fietsverbinding via de Kasteelstraat zal deze afstand nog inkorten. Nieuwpoort-Stad bevindt zich dus op wandel- en fietsafstand.

De N367 Brugse Steenweg is geselecteerd als functionele route in het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk. Langs de Brugse Steenweg lopen aan beide zijden aanliggende fietspaden.

De Kasteelstraat is in het provinciaal RUP bestemd als fiets- en voetgangersas.

Ook het GRS Nieuwpoort heeft de weg geselecteerd als verbinding voor zwakke weggebruikers richting Nieuwpoort-stad.

De stad wenst dit nog steeds te realiseren, hier is echter een bijkomende fietsbrug noodzakelijk.

bestaande verkeersintensiteiten:

- Er zijn geen telgegevens beschikbaar. Er wordt geen verzadiging van de weg vastgesteld.

beschrijving effect

Er worden geen bijkomende woonentiteiten of verkeersgenererende functie gepland in het plangebied. De bestaande woningen blijven behouden, alsook de zones voor verblijfsrecreatie waar kampeerterreinen zijn ingericht en een hotel. De site van het hotel wordt wel nog verder uitgebreid met vakantieverblijven, maar deze zijn reeds vergund. Het terrein voor zwerfwagens wordt nog uitgebreid op de gronden waar op vandaag nog serres staan.

Ook de garage/tankstation langs de Brugse Steenweg blijft behouden.

conclusie

Gezien de bijkomende stroom aan verkeer door het RUP in principe beperkt blijft, kan verwacht worden dat er dan ook geen aanzienlijke effecten op de mobiliteit zullen zijn.

2.2.13 De gezondheid en de veiligheid van de mens

referentie

- Het doel van het RUP is een herziening van BPA Kasteelstraat waarbij gestreefd wordt om een kader te scheppen voor de zonevreemde woningen in het gebied en de gebieden die uitgesloten geweest zijn van goedkeuring. De bestemming van de diverse zones blijft gelijk.

- Het plangebied is een gebied met diverse functies:
 - zone voor wonen
 - zone voor verblijfsrecreatie
 - zone voor ambachtelijke activiteiten
 - zone voor begraafplaats
 - zone voor wegenis
 - voetgangers en fietsverbinding met ontsluiting voor aangelanden
 - bufferzone
- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig.
- Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig.

beschrijving effect

De bestemmingen van het BPA Kasteelstraat worden behouden. De voorschriften worden aangepast en geüpdatet naar de nieuwe noden.

Er wordt voor de zonevremde woningen een kader geschepd die ze de mogelijkheden moeten geven als zonevremde woningen in het agrarisch gebied en zoals vooropgesteld in het GRS. De woningen zijn immers al bewoond van voor het gewestplan en zijn vergund of vergund geacht.

plangeïntegreerde maatregelen

- Updaten van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Kasteelstraat dat herzien wordt, o.a. door:
 - Stedenbouwkundige voorschriften voor de zonevremde woningen langs de Brugse Steenweg.
 - Het bekijken van de bestemming aangeduid in het BPA Kasteelstraat als wisselbestemming.
 - Aangepaste voorschriften voor de zone voor verblijfsrecreatie dat uitgesloten was door de

gemeenteraad.

andere randvoorwaarden die de effecten beperken
Nieuwe SEVESO-bedrijven worden uitgesloten uit het RUP.

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.

2.2.14 De samenhang tussen de genoemde factoren

De ontwikkeling past in het kader van het GRS waarbij o.a. is opgenomen dat voor de zonevremde woningen een kader wordt gemaakt evenwaardig aan de zonevremde woningen in agrarisch gebied en het GRS.

Daarnaast worden de voorschriften voor de overige zones geüpdatet.

Gezien de bestemmingen in wezen gelijk blijven, zijn er ook zeer weinig bijkomende invloeden op de omgeving.

conclusie

geen aanzienlijk effect

2.3 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 betreft een herziening van een bestaand BPA, BPA Kasteelstraat (ggk 30/11/2007), waarbij het de bedoeling is de hoofdbestemmingen te behouden maar de voorschriften te updaten en de zones die uitgesloten geweest zijn bij goedkeuring opnieuw te bekijken. Deze zones vallen nog gedeeltelijk onder het voorgaande BPA Kasteelstraat goedgekeurd in 2002. Daarenboven wordt de Kasteelstraat nog eens bepaald als fiets- en voetgangersas in het geldende PRUP.

De stad wil ook conform het GRS de uitbreidingsmogelijkheden bekijken voor de stedelijke begraafplaats maar verbindt geen onteigeningsplan of voorkooprecht aan het RUP.

Onderhavig gebied ligt niet in landschappelijk waardevol gebied en omvat ook geen waardevolle elementen op de BWK. Enkel de stedelijke begraafplaats is opgenomen, maar gezien deze behouden blijft zijn hier geen effecten te verwachten en zullen geen natuurwaarden verloren gaan. 1 zonevremde woning valt in de strook langs de Brugse steenweg, maar het perceel op zich is uitgesloten in het BWK.

Bij uitvoering van onderhavig RUP worden geen ingrijpende effecten verwacht op de bodem, licht, lucht, energie- en grondstoffenvoorraad. Er worden ook geen effecten verwacht op de waterhuishouding, gezien er weinig tot geen nieuwe ingrepen worden verwacht die de waterhuishouding kunnen verstoren.

Er worden geen bijkomende effecten verwacht op de mobiliteit gezien er geen nieuwe ingrepen worden gepland, het betreft het in stand houden van de bestaande toestand. Het hotel is nog volledig in ontwikkeling maar de vergunningen zijn reeds afgeleverd en in opbouw. Hier zal nog een beperkt aantal wagens bijkomen. Gezien de vergunde toestand en de uitvoeringsfase is reeds onder de bestaande toestand hier rekening mee gehouden.

De uitbreiding van het terrein voor zwerfwagens zal slechts een te verwaarlozen stijging van de mobiliteit met zich meebrengen.

Betreffende de stoffelijke goederen worden weinig tot geen ingrijpende effecten verwacht. De stad Nieuwpoort wenst voor de zonevreemde woningen, die in het BPA waren uitgesloten, wel een wettelijk kader op te stellen conform zonevreemde woningen in agrarisch gebied en zoals bepaald in het GRS. Dit heeft voor de eigenaars /bewoners eindelijk meer zekerheid betreffende hun eigendom. De woningen zijn immers al bewoond van voor de opmaak van het gewestplan en zijn hoofdzakelijk vergund of vergund geacht.

Enkel de militaire begraafplaats is beschermd, de stedelijke begraafplaats is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed. Beiden worden behouden, er worden bijgevolg ook geen effecten verwacht. Er zijn ook geen grootschalige ingrepen in de bodem te verwachten, bijgevolg zal er ook weinig tot geen effect zijn op de archeologie.

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

2.4 In voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het betreft de opmaak van een RUP, meer bepaald de herziening van BPA Kasteelstraat in de stad Nieuwpoort. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 06ha 85a en 02ca.

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

Uitleg planopbouw

Uitgaande van de gewenste structuur, de planopzet en de inrichtingsprincipes voor de diverse onderdelen van het plangebied omvat het grafisch plan diverse bestemmingsgebieden.

Voor elk van deze gebieden worden naast de categorie van gebiedsaanduiding de belangrijkste bestemmings-, inrichtings, en/of beheersvoorschriften aangegeven.

1 Zonerings

■ Art. 1: Zone voor wonen

Deze zone omvat alle bestaande woningen. Binnen deze zone worden ook de zonevreemde woningen in recreatiegebied opgenomen zodat deze een juridisch kader krijgen.

■ Art. 2: Zone voor bedrijvigheid

De bedrijven ten zuiden van de Brugse Steenweg zijn opgenomen met een bestemming bedrijvigheid. Deze maken immers ruimtelijk deel uit van het achterliggend bedrijventerrein.

■ Art. 3: Zone voor verblijfsrecreatie

Deze zone omdat de hotelsite en de camping voor zwerfwagens. Er wordt een kader geschept waarbinnen verdere ontwikkelingen kunnen gebeuren aansluiten op het volledige verblijfsrecreatiegebied.

■ Art. 4: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Deze zone omvat de bestaande begraafplaatsen.

De militaire begraafplaats is beschermd erfgoed is als dusdanig aangeduid op plan als te behouden conform de geldende wetgeving.

■ **Art. 5: Zone voor wegenis**

Alle bestaande openbare wegenis.

■ **Art. 6: Gesloten groenbuffer**

Deze zone omvat een buffer tussen de bedrijvigheid van art. 2 en de naastliggende begraafplaats.

Op te heffen voorschriften

1 Limitatieve opgave van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven binnen de begrenzing van het plangebied:

■ **gewestplan**

De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 06/12/1976 en latere wijzigingen, zijnde de voorschriften van:

- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- ambachtelijke bedrijven en KMO's
- gebied voor verblijfsrecreatie
- landbouwgebied.

■ **BPA**

Onderhavig plan is een herziening van BPA Kasteelstraat, ggk. 31/11/2007. Door gedeeltelijke uitsluiting van goedkeuring is ook nog een klein gedeelte van het eerste BPA Kasteelstraat, ggk 26/03/2002, van kracht.

Beide BPA's komen volledig te vervallen bij goedkeuring van onderhavig RUP.

■ **RUP**

Het gedeelte van de Kasteelstraat dat binnen de contour van onderhavig RUP valt is ook opgenomen in het provinciaal RUP Veurne-ambachtvaart (ggk: 22/12/2006).

Onderhavig RUP is een verfijning van het provinciaal RUP voor dit gedeelte dat overlapt en het provin-

ciaal RUP opheft. Binnen onderhavig RUP heeft de zone eveneens een bestemming fiets- en voetgangersverbinding.

■ **verkavelingen**

Het gebied omvat geen verkavelingen.

Ruimtebalans

Een ruimtebalans omvat de wijzigingen van categorieën van gebiedsaanduidingen van de bestemmingsgebieden voor het van kracht worden van het RUP (de bronbestemming) enerzijds en bij het van kracht worden van het RUP (de doelbestemming) anderzijds. De gebiedscategorie van de doelbestemming dient cf. VRCO art. 2.2.3 § 2 aangegeven bij de opmaak van het RUP.

Voor wat betreft de bronbestemming dient een onderscheid te worden gemaakt naargelang de aard van het aanlegplan, dat van toepassing is bij de opmaak van het RUP:

- een RUP;
- het gewestplan;
- een BPA (of APA).

Voor het voorliggende RUP gelden de categorieën van gebiedsaanduiding van bronbestemmingen.

De zonevreemde woningen werden door uitsluiten van goedkeuring in BPA Kasteelstraat (2007)

Deze woningen krijgen bronbestemming gewestplan gezien er geen andere geldende plannen van aanleg zijn: Recreatiegebied

Voor het merendeel van het gebied binnen de contour worden de bronbestemmingen bepaald door een geldend BPA, waar geen categorieën van gebiedsaanduidingen werden aangegeven, werden aan de bestemmingsgebieden van het BPA voorafgaandelijk categorieën toegekend, rekening houdend met het verschil in detailleringsniveau tussen het BPA enerzijds en een gewestplan of een gewestelijk RUP, waar-

naar de gebiedscategorieën cf. VCRO art. 2.2.3 § 2 en art. 7.4.13 refereren, anderzijds.

Voor ieder bestemmingsgebied van het BPA een categorie van gebiedsaanduiding vermeld:

- zone voor wonen: woongebied
- zone voor verblijfsrecreatie: recreatiegebied
- zone voor ambachtelijke bedrijvigheid: bedrijvigheid
- zone voor begraafplaats: gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

De bufferzones worden gerekend bij de zone voor bedrijvigheid

Het openbaar domein (wegen en fiets- en voetgangersdoorsteek) worden gerekend bij gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut gezien dit de voorname aanpalende bestemming is.

Dit alles leidt tot de ruimtebalans van het RUP.

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen aan van categorie van gebiedsaanduiding van de bestemmingszones van het RUP, waarbij enkel bij wijziging oppervlaktes worden vermeld.



bronbestemming

bedrijvigheid

gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

recreatie

wonen

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP (BPA)			
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	recreatiegebied	bedrijvigheid	gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
Art. 1: zone voor wonen	0ha 91a 74ca	woongebied	0ha 53a 37ca	0ha 38a 37ca		
Art. 2: zone voor bedrijvigheid	0ha 38a 77ca	bedrijvigheid	0ha 15a 50ca		0ha 23a 27ca	
Art. 3: zone voor verblijfsrecreatie	2ha 11a 91ca	recreatiegebied		2ha 11a 91ca		
Art. 4: zone voor gemeenschapsvoorzieningen	2ha 32a 12ca	gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	0ha 05a 41ca			2ha 26a 71ca
Art. 5: openbare wegenis	1ha 04a 12ca	gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen				1ha 04a 12ca
Art. 6: gesloten groenbuffer	0ha 0a 57ca	bedrijvigheid			0ha 00a 57ca	
	6ha 79a 23ca		0ha 74a 28ca	2a 50a 28ca	0ha 23a 84ca	3ha 30a 83ca

Register planbaten, planschade, compensatie

In hoofdstuk VI Planschade en planbaten, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), is de verplichting opgenomen om percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade- of gebruikerscompensatie, op te nemen in een register, al dan niet grafisch, binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

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

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

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

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

DISCLAIMER

Dit overzicht (tekstueel en grafisch) is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschade- of een gebruikerscompensatie.

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

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

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

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

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

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

Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

1 Planschade

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

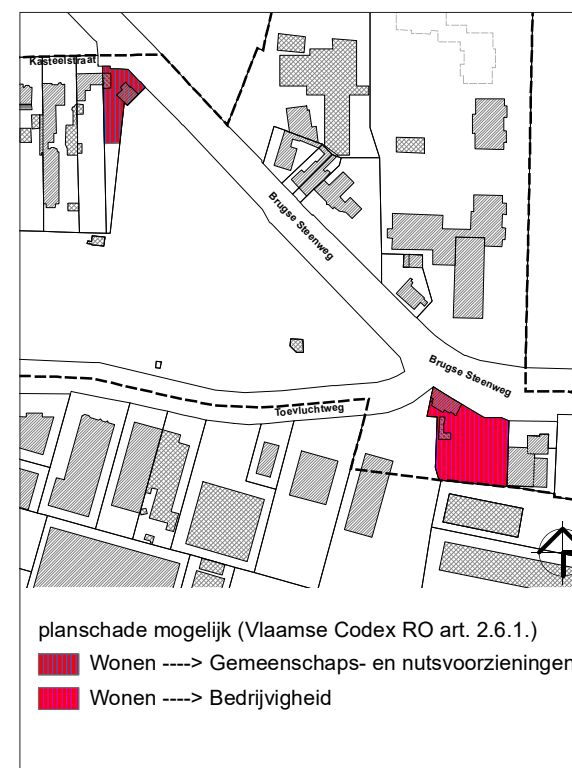
Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens, o.m. inzake planschade, houdt het al dan niet in aanmerking komen voor planschade verband met een wijziging van bestemmingscategorie, zoals aangegeven in een bij de richtlijn gevoegde legende.

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

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP (BPA)	
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
Art. 2: zone voor bedrijvigheid	0ha 38a 77ca	bedrijvigheid	0ha 15a 50ca	
Art. 4: zone voor gemeenschapsvoorzieningen	2ha 32a 12ca	gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	0ha 05a 41ca	

De woning aan de Kasteelstraat, binnen een gebiedscategorie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, komt in principe in aanmerking voor planschade.

Echter de stad is reeds eigenaar van het perceel en heeft het bijgevoegd bij de begraafplaats (gebiedscategorie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen).



2 Planbaten

In toepassing van art. 2.6.4 van de VCRO is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning, althans voor zover geen vrijstelling cf. de bepalingen van art. 2.6.5 van toepassing is.

Volgende gebieden binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen aanleiding geven tot dergelijke planbatenheffing:

Gezien de percelen vergunde zonevreemde woningen in recreatiegebied treft en deze woningen volledig vergund of vergundgeacht zijn en daarenboven niet verkrot, komt het planbaten te vervallen onder de uitzonderingsregels bepaald in de VCRO art. 2.6.5, 5° zie ook juridische toestand, punt 1.9 zonevreemde woningen.

Bijgevolg is er geen planbaten verschuldigd.

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP (BPA)	
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	recreatiegebied
Art. 1: zone voor wonen	1ha 07a 24ca	woongebied		0ha 38a 37ca
totaal oppervlakte RUP	6ha 79a 23ca			

3 Bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, omzet naar een zone, die onder de categorie 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt. Ingevolge art. 6.2.4 van het bovenvermelde decreet wordt de compensatie slechts toegekend indien het perceel in het jaar voor het van kracht worden van het RUP, werd geregistreerd in het 'Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem', m.a.w. werd opgenomen in het bestand van de 'landbouwgebruikspercelen'.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een bestemmingswijzigings- of gebruikerscompensatie.

4 Beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.3.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan op een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, via een overdruk betreffende 'ecologisch belang', 'ecologische waarde', 'overstromingsgebied', 'reservaat', 'valleigebied' of een (door de Vlaamse overheid aangewezen) vergelijkbare overdruk, meer beperkingen op het vlak van economische aanwending oplegt dan redelijker wijze moeten geduld worden.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een beschermingsvoorschriften- of gebruikerscompensatie.

Scharniermomenten in het proces

1 Adviezen en inspraakreacties op de startnota

1.1 Adviezen

■ Provincie West-Vlaanderen (ruimtelijke planning)

Betreffende de juridische aspecten wordt aangegeven dat in de procesnota enkel de locatie van het participatiemoment is aangegeven en niet de datum.

Binnen de startnota worden enkel de hoofdlijnen van het PRS aangehaald. Het is dan ook wenselijk om ook de relevante elementen met betrekking op dit RUP aan te geven.

De vergunningstoestand dient verduidelijkt te worden, de luchtfoto is niet leesbaar genoeg.

De opties zijn in overeenstemming met het GRS.

Inhoudelijk wordt opgemerkt dat er voor het perceel tussen de tankstation en de woning geen verdere uitspraken worden gedaan. De vraag wordt gesteld wat de alternatieven voor dit perceel zijn.

De deputatie besluit hierbij dat het in het verder verloop van het dossier van belang is dat met volgende elementen wordt rekening gehouden:

- duidelijkheid geven over de mogelijke alternatieven voor het perceel dat als wisselzone bestemd werd in het BPA
- de planningscontext aanvullen met de relevante elementen uit het PRS

- De vergunningstoestand van de zonevreemde woningen verduidelijken.

behandeling:

- *De datum, uur en locatie van het participatiemoment zijn in de procesnota opgenomen op pag. 3 van de procesnota maar niet in de tabel onder punt 4.1 op pag. 5. Deze info wordt toegevoegd. Daarnaast zijn alle eigenaars aangeschreven binnen het plangebied.*
- *De planningscontext betreffende het PRS wordt aangevuld in de scopingnota*
- *De vergunningstoestand wordt verder uitgeklaard, de luchtfoto wordt verduidelijkt in de scopingnota*
- *De bestemming en opties voor het perceel tussen de woning (nr 40) en het tankstation worden verder verduidelijkt in de scopingnota.*

■ Departement Omgeving

Het departement Omgeving stelt vast dat het plan in overeenstemming is met het RSV.

Inhoudelijk merkt men op dat in de startnota de luchtfoto van 1971, om de vergunningstoestand van de zonevreemde woningen te dateren, niet voldoende leesbaar is.

Voor de uitbreiding van de begraafplaats wordt gekeken naar de aanpalende woning. Departement omgeving, ondersteund dit.

Verder wordt gewezen op het aspect milieueffectenrapportage en het aspect veiligheidsrapportage die moeten doorlopen worden.

behandeling:

- *De vergunningstoestand wordt verder uitgeklaard, de luchtfoto wordt verduidelijkt in de scopingnota.*

- *De nodige stappen voor het aspect MER en VR zijn doorlopen of lopende.*

■ Sport Vlaanderen

Sport Vlaanderen heeft geen inhoudelijke opmerkingen.

■ Agentschap Onroerend erfgoed

Het agentschap Onroerend Erfgoed vindt dat de startnota voldoende aantoont dat het RUP in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten zal genereren voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

■ Agentschap Wegen & Verkeer

AWV merkt op dat er binnen het plangebied geen bekrachtigde rooilijnplannen zijn.

Langs de N367 is er wel een niet-bekrachtigd rooilijnplan uit 1977 met rooilijn van ca. 11m uit de as van de weg en de bouwvrije strook van 8m. De bouwlijn ligt bijgevolg op ca. 19m uit de as van de weg.

De N365 heeft geen rooilijnplannen. De grens van het openbaar domein ligt daar op ca. 10m uit de as van de weg.

AWV gaat akkoord met de conclusies binnen de afweging van de milieueffecten en geeft een gunstig advies.

behandeling:

Er zal in de voorschriften rekening gehouden worden met de opgegeven afstanden.

■ GECORO

De start- en procesnota zijn voorgelegd en toegelicht aan de GECORO op de vergadering van 3/12/2019.

De GECORO adviseert de conciërgewoning bij de begraafplaats (aanpalende woning) in te richten of te vervangen door een ontmoetingsplaats of een kapel met sanitaire voorzieningen en tevens ook een nieuw inkom te voorzien.

Op vandaag kan een laatste groet centraal op de begraafplaats gebracht worden, maar dit is geen ideale locatie gezien de invloed van de wind. Beter dit gebouwtje dan te slopen en de vrijgekomen ruimte mee op te nemen in een herinrichting van de begraafplaats. Gezien de gewijzigde begraafcultuur kan het kerkhof dan meer als park worden ingericht.

De bestaande woningen met 2 bouwlagen en een hellend dak kunnen behouden blijven. De bouwhoogte moet niet gewijzigd worden. Wel moeten de voorschriften, richtlijnen omvatten naar dakvorm, inplanting ect. Er moet gestreefd worden naar éénvormigheid en rechtzekerheid. De woningen moeten permanent bewoond worden, geen vakantiewoningen, eventueel wel mogelijkheden als B&B.

Behandeling:

Er zal met de opmerkingen rekening gehouden worden bij de opmaak van de voorschriften.

1.2 Suggesties bevolking

■ Suggestie 1 en 2

Vraag of op een bebouwd lot in de Kasteelstraat op termijn meerdere gezinswoningen zouden kunnen gebouwd worden.

behandeling:

Het doel van het RUP op vandaag is niet het aantal wooneenheden uit te breiden maar een behoud van het aantal woningen na te streven, met behoud van de wettelijke mogelijkheid een zorgwoning als vb. een

kangoeroewoning te voorzien bij de bestaande woningen.

De woning in de Kasteelstraat zijn zone-eigen door het geldende BPA. Dit statuut wordt behouden conform het GRS.

Bijkomende wooneenheden zouden ook een bijkomende vermindering van het woonquota betekenen voor de stad Nieuwpoort. Daarenboven heeft ook het PRS gesteld dat voor dergelijke woonconcentraties enkel het bestaande juridische aanbod kan behouden blijven. Het beleid, zowel lokaal als op hoger niveau, streeft er naar bijkomende wooneenheden te voorzien bij de kernen. Deze locatie sluit niet aan bij een kern.

■ Suggestie 3

Het hotel is eigenaar van de aanpalende woning Brugse steenweg 39 (café de Kaardebol) en wenst dit perceel te behouden als bestemming recreatie met verblijfsfunctie conform het gewestplan zodat dit opgenomen kan worden en een geheel vormen met het reeds gerealiseerde hotel.

Men vraagt ook, met het oog op de toekomst op lange termijn, de voorschriften flexibel en open op te stellen. Men stelt voor een maximale V/T te hanteren (huidige V/T is 0.64, met een bezetting van 21,2%). Met het oog op mogelijke toekomstige optimalisatie wordt gesuggereerd om de bezetting naar 25% te brengen en de V/T op 0,80.

behandeling:

De stad kan akkoord gaan met stedenbouwkundige voorschriften waarbij de bezetting wordt berekend aan de hand van een maximale bezettingsgraad gecombineerd met een V/T. Dit zal verder uitgewerkt worden binnen de opmaak van het voorontwerp/stedenbouwkundige voorschriften.

De voorschriften zullen een kader scheppen waarbinnen de functie van hotel zich verder kan ontwikkelen: bezettingsgraad, hoogte, ect.

De stad kan zich vinden in het behoud van het perceel op nr 39 als recreatiegebied met het ook op het samensmelten van de percelen tot 1 ruimtelijk geheel gezien het perceel op vandaag minder wooncomfort biedt doordat het omgeven is door het hotel.

■ Suggestie 4

De eigenaar van de zonevremde woning, Brugse Steenweg 35, vraagt de huidige situatie aan te passen zodat de nodige vergunningen kunnen verkregen worden voor (ver)bouwen en domiciliëring mogelijk is.

behandeling:

Het doel van het RUP is o.a. de zonevremde woning, waarvan nr 35 er 1 van is, een juridisch statuut te geven waarbij verbouwen en/of herbouw en domiciliëring mogelijk is, mits de woning vergund of vergund geacht kan beschouwd worden.

■ Suggestie 5

De eigenaar van de camping voor zwerfwagens, oude serres en zonevremde woning vraagt om de mogelijkheid ook de woning mee op te nemen met de aanpalende zonevremde woningen en hetzelfde statuut te krijgen. Men vraagt de mogelijkheid om het huis te kunnen herbouwen als vrijstaande woning en/of kangoeroewoning op hetzelfde perceelsdeel waar nu verharding is.

Verder vraagt men een uitbreiding van de recreatiemogelijkheden:

- Camperpark, camping, glamping, chalet, stacaravan, trekkershut, lodge, tent, joert(yurt)

- Vakantiewoning, vakantieappartementen, jeugd- en groepsverblijven, hostel, B & B, hotel, vergaderfaciliteiten, kantineruimte
- Bergruimte voor recreatieve doeleinde
- Aanleg sportterrein : sportveld, tennis, padel, zwembad met glijbaan, poolhouse, wellness, sauna, sanitaire ruimte, minigolf, petanquebaan, minivoetbal, klimhal, fitness, sporthal, snooker, biljart,...

Dit alles al of niet overdekt.

behandeling:

De woning maakt deel uit van de cluster zonevremde woningen langs de Brugse Steenweg, in recreatiegebied.

Het doel van het RUP is deze woningen een juridisch statuut te geven waarbij verbouwen en/of herbouw en domiciliëring mogelijk is, mits de woning vergund of vergund geacht kan beschouwd worden.

Als deze woning herbouwd wordt, zal deze op hetzelfde perceelsdeel moeten voorzien worden.

De rest van het perceel, o.a. de oude serres, kunnen verder behouden blijven voor recreatieve doeleinden.

2 Adviezen plenaire vergadering

De plenaire vergadering is doorgestaan op 07/09/2020, waarvan verslag in bijlage.

2.1 Provincie West-Vlaanderen

De provincie geeft een voorwaardelijk gunstig advies. Volgende opmerkingen zijn hierbij geformuleerd:

- Het RUP dient een correcte weergave te bevatten van planschade en planbaten.
Het is o.a. noodzakelijk dat aangetoond wordt dat de woningen gelegen op de percelen die omgezet worden van recreatiegebied naar woongebied, naast de vergunningstoestand, ook niet verkrot zijn, conform art. 4.4.10.
- Het perceel naast het tankstation krijgt een nabestemming bedrijvigheid. Het is belangrijk dat duidelijk is wanneer de nabestemming van kracht wordt. Dit zowel voor de éénduidigheid van de voorschriften als voor de mogelijkheid tot planschade.
- De V/T wordt opgetrokken voor het hotel. Wat is de reden en is dit te verantwoorden t.o.v. de omgeving?
Zin er ook voldoende parkeermogelijkheden? De parkeerdruk naar de omgeving is een belangrijk aandachtspunt. Op vandaag is dit betalend. Het kan niet de bedoeling zijn dat het parkeren op de straat wordt afgewenteld.
- De woonzone ter hoogte van de serres lijkt arbitrair afgebakend.
- De toonzalen binnen de bedrijvenzone dienen beperkt te worden tot max. 25% van de bedrijfsoppervlakte met een maximum van 300m².

behandeling:

Het deel betreffende planschade-planbaten is herbekeken en aangepast.

In de toelichtingsnota is aangetoond dat de woningen niet verkrot zijn.

Voor de restpercelen ten zuiden van de Brugse Steenweg worden die, in kader van eenduidigheid, mee opgenomen in de bestemming bedrijvigheid. Hierbij komt de deelzone te vervallen.

De V/T is inderdaad opgetrokken maar zij het beperkt. Het doel is mogelijkheid te hebben uit te breiden in kader van technische voorzieningen of verplichtingen, geen capaciteitsuitbreiding. De voorschriften zijn herzien.

Op vandaag beschikt het hotel over de nodige parkeerplaatsen zoals voorzien in het gemeentelijk reglement. Dit reglement is voornamelijk voorzien voor het centrum van Nieuwpoort. Op deze locatie wordt het aantal best opgetrokken en een minimum aantal opgelegd in de voorschriften.

De woonzone is inderdaad scherp afgebakend waarbinnen gebouwd kan worden. De ruimte voor de her te bouwen woning kan niet richting straatzijde geschoven worden door (gedeelde) toegangen tot garageboxen en raampartijen in de aangrenzende woning.

Door de harde afbakening (in overleg met de eigenaars) is zo een zekerheid dat de woning toch deel blijft uitmaken van de wooncluster die de bestaande woningen vormen. Aanbouwen is bijgevolg ook niet mogelijk.

Voor de bedrijvenzone wordt de oppervlakte toonzalen beperkt.

2.2 Departement Omgeving

Het departement Omgeving geeft een gunstig advies zonder bijkomende opmerkingen.

2.3 Agentschap Wegen & Verkeer

AWV geeft een gunstig advies en raadt aan de term rooilijn in de voorschriften te vervangen door grens openbaar domein.

2.4 Agentschap Onroerend Erfgoed

Het agentschap verwijst naar hun eerdere advies in kader van de startnato en haalt aan dat de militaire begraafplaats beschermd monument is. De bestemming van deze zone veranderd echter niet. De dienst heeft geen bijkomende opmerkingen.

2.5 Sport Vlaanderen

Sport Vlaanderen geeft een gunstig advies.

2.6 GECORO

De GECORO geeft een unaniem gunstig advies met volgende suggesties:

- voor het perceel tegenover de militaire begraafplaats, omsloten door recreatie, is een nabestemming verblijfsrecreatie wenselijk
- Het voorzien van de mogelijkheid om een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren in de paarse zone, met een apart statuut voor parkeerplaatsen.

Behandeling:

Betreffende het desbetreffende perceel is op de plenaire vergadering beslist het bestemmingsplan niet te wijzigen en het perceel in woonbestemming te houden. Dit is immers een uitwerking conform het GRS.

In de voorschriften wordt de mogelijkheid tot een bedrijfsverzamelgebouw in de paarse zone mee opgenomen.

3 Openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek van 15/12/2020 t.e.m. 12/02/2021 zijn 2 adviezen en 1 bezwaar ontvangen. Deze zijn behandeld in de zitting van de GECORO van 27/04/2021 waarvan verslag in bijlage.

■ Departement Omgeving

gunstig advies.

■ deputatie Provincie West-Vlaanderen

gunstig advies.

■ bezwaar 1

Het bezwaar betreft de hotelsite.

Opmerkingen planproces

Uit de adviezen blijkt dat in het eerste voorontwerp dat de vraag was meegenomen en dat niemand daar principieel bezwaar tegen had. Wel formuleerde de provincie op de plenaire vergadering een bedenking over de geplande verhoging van de V/T-index voor de totale zone. Er werd gesteld dat een verhoging van de index niet tot gevolg mag hebben dat de parkeerdruk op het openbaar domein wordt afgewenteld.

Er is op vandaag geen parkeerprobleem, gezien er in 2019 nog proactief 46 bijkomstige parkeerplaatsen gecreëerd zijn in functie van toekomstige ontwikkelingen. Concreet zijn er op vandaag 130 parkeerplaatsen voor 198 logies, of 1 op 1,52 logies. Dit is veel meer dan de 1 op 5 logies die in het gemeentelijk reglement zijn opgenomen. Dit zijn er

zelfs meer dan de norm van 1 op 2 die wordt voorgesteld in het verslag van de plenaire vergadering. De bezwaargever stelt dat de vrees van de provincie dat bij uitbreiding de parkeerdruk op het openbaar domein wordt afgewenteld ongegrond is.

De voorschriften zijn dermate beperkt dat er eigenlijk geen sprake meer kan zijn van verdere ontwikkeling van de hotelsite.

De bezwaargevers verzoeken alsnog de nodige aanpassingen aan het ontwerp te doen en het eerdere advies van de GECORO te implementeren.

De gewestplanbestemming van het eigendom wordt niet gewijzigd echter wel ernstig beperkt in de verder ontwikkeling, zo niet onmogelijk gemaakt.

Bezwaren en opmerkingen

- *De bouwmogelijkheden zijn te beperkt.*
 - De stedenbouwkundige voorschriften uit art. 3 bieden onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden. Men gaat akkoord met een bezettingsgraad van 25% maar niet met de toevoeging dat er geen capaciteitsuitbreiding is toegestaan. Dit bouwverbod wordt bevestigd bij de bepaling dat de V/T max. 0.70 mag bedragen waarbij uitbreidingen slechts kunnen toegelaten worden “in functie van technische uitrusting en opgelegde verplichtingen”. De bezwaargever vraagt om de asterisk te schrappen ofwel het tweede lid van art. 2.1 zodat de bestaande bestemming wordt behouden.
- *De mogelijkheden op de Kaardebol worden beperkt door het RUP.* Dezelfde opmerkingen gelden voor het perceel van de Kaardebol ook al is deze niet aangeduid met een asterisk.

- Gezien het perceel op zich moeilijk ontwikkelbaar is, vraagt met dit samen te voegen met de hotelsite en het bezettingspercentage op 25% te houden met een V/T van 0,8 (i.p.v. 0,7) zodat een bijkomend gebouw kan opgetrokken worden als een hoger architecturaal accent. Men is van mening dat de bouwplaats aan de rand van de weg een verhoging van de bebouwing toelaat, voorschrift 2.3 bepaald immers dat er maar 1 bouwlaag + 1 onderdakse bouwlaag kan voorzien worden. De draagkracht van dit perceel is ook groter en men kan geleidelijk afbouwen naar de achterliggende campings.
- Dit voorschrift is in strijd met het algemeen doelstellingenartikel 1.1.4 van de VCRO.
- Men is dan ook van mening dat het veel beter zou zijn om de hotelsite te laten afwerken met een gebouw aan de straatkant dat hoger gebouwd wordt als een eye-catcher en af te bouwen naar de campings toe.
- De vraag een afwijking toe te staan op het voorschrift dat bepaald dat constructies op min. 18m uit de as van de weg moeten staan en 3m van de perceelsgrenzen moeten respecteren. Men vraagt een ontwikkeling op dezelfde voorbouwlijn als het huidige gebouw en stelt dat dat geen negatieve impact zal hebben op de verkeersafwikkeling van de Brugse Steenweg.

Het RUP zet een stap achteruit t.o.v. het gewestplan en de voorschriften gaan in tegen de verplichting tot zuinig ruimtegebruik. De bezwaargever verzoekt dan ook de voorschriften aan te passen of de hotelsite + de site van de Kaardebol uit te sluiten uit het RUP.

- *Het RUP gaat in tegen het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.*

Door het in 2019 verlenen van een vergunning voor de realisatie van 46 parkeerplaatsen in functie van een mogelijke toekomstige uitbreiding op het recent aangekochte perceel (de Kaardebol), werd op een rechtvaardige manier het vertrouwen gewekt dat een nog kwalitatieve uitbreiding zou kunnen plaatsvinden. Er waren reeds meer dan voldoende parkeerplaatsen, op basis van het gemeentelijk reglement, en hierdoor werd de verhouding van 1/1,52 logies gehaald, wat ook meer is dan de vooropgestelde 1 op 2 logies in het RUP. Om deze redenen dienen de voorschriften te worden herzien.

Behandeling :

Het bezwaar is behandeld in de zitting van 27 april '21. Het verslag is bijgevoegd in bijlage en voorgelegd aan de gemeenteraad van 27 mei 2021.

Volgende beslissingen zijn doorgevoerd t.o.v. het openbaar onderzoek:

- *De hotelsite voldoet op vandaag reeds aan de opgelegde parkeernorm. Verdere parkeerregeling openbaar domein is geen element van het RUP.*
- *De hotelsite is binnen het RUP gehouden.*
- *De Kaardebol was, in de geest van het RUP, reeds beschouwd als onderdeel van de hotelsite. Er dient wel een voldoende onderbouwing gegeven te worden. Er moet aangetoond worden dat de gewenste situatie ruimtelijk te verantwoorden is en er voldoende parkeervoorzieningen zijn. Dit wordt verduidelijkt. Een beperkte capaciteitsuitbreiding wordt opgenomen in de voorschriften, enkel mogelijk ter hoogte van de straatzijde (De Kaardebol), dit in navolging van een eerdere verleende vergunning waarin*

bepaald werd dat bijkomende parkeerplaatsen mochten gerealiseerd worden met het oog op de geplande uitbreiding na sloop van de Kaardebol.

- *Een hoger gebouw aan de straatzijde zou een schaalbreuk zijn met de aanpalende woningen en geen meerwaarde voor de omgeving. Men is evenwel van mening dat een nieuwbouw aan de straatzijde nog een optie kan zijn, zolang er geen schaalbreuk is, m.a.w. max. 2 bouwlagen +1 onderdakse bouwlaag.*
- *De mogelijke uitbreiding aan de straatzijde wordt als enige en laatste uitbreiding beschouwd gezien de vergunning van april 2019 voor de parkeerplaatsen in functie van de bijkomende logies op de locatie van de Kaardebol.*
- *De bouwvrije strook van 18m uit de as van de weg is opgelegd door de wegbeheerder kan niet geschrapt worden.*