



STAD NIEUWPOORT RUP OMGEVING LEOPOLDPARK

MAART 2024

MEMORIE VAN TOELICHTING
RUP_38016_214_00014_00001



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk planner(s)

Nele Vanderstraeten

Katrien Vervaet (vanaf fase scopingnota)

datum

aanpassing | fase

november 2020

opmaak startnota

augustus 2021

aanpassingen startnota

oktober 2021

aanpassen startnota

januari 2023

opmaak voorontwerp [i.f.v.](#) plenaire adviesvraag

juni 2023

opmaak ontwerp [i.f.v.](#) voorlopige vaststelling GR

maart 2024

Aanpassing van ontwerp [n.a.v.](#) adviezen / bezwaren openbaar onderzoek

[i.f.v.](#) definitieve vaststelling GR



INHOUD

toelichtingsnota 5

INLEIDING 7

1	beslissing tot opmaak	7
2	doelstelling	8
3	in uitvoering van GRS	8

AFBAKENING EN SITUERING 9

1	situering	9
2	afbakening plangebied	9

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT 10

1	historiek	10
2	bestaande ruimtelijke structuur	12

JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 27

1	juridisch kader	27
2	vergunningen	37

PLANNINGSKADER 41

1	op Vlaams niveau	41
2	op provinciaal niveau	43
3	op gemeentelijk niveau	45
4	overige gerelateerde projecten en/of lopende - geplande projecten.	53

PLANNINGSOPTIES 54

1	alternatievenonderzoek	54
2	reikwijdte en detaillering	54
3	aandachtspunten plangebied	54
4	gewenste ruimtelijke structuur	56

EFFECTENONDERZOEK 63

1	afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht	63
2	een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma	63
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	86
4	in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben	86

MOGELIJKE INSTRUMENTEN & FLANKERENDE MAATREGELEN 87

UITLEG PLANOPBOUW 88

1	zonering	88
---	----------	----

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN 93

1	limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.	93
---	--	----

RUIMTEBALANS 94

REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE 95

VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES 99

1	startnota	99
2	voorontwerp	99
3	ontwerp	99

bijlage 101



TOELICHTINGSNOTA

LUCHTFOTO VLAANDEREN

bron: AIV, versie 2020.02



INLEIDING

1 beslissing tot opmaak

Het CBS van Nieuwpoort besliste in zitting van van 10/12/2019 de opdracht tot opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) omgeving Leopoldpark te gunnen aan WVI.

SITUERING PLANGEBIED

bron: google



2 doelstelling

■ reden tot opmaak / doelstelling

Het plangebied wordt tot op heden niet geordend via een ruimtelijk planningsinstrument.

In functie van een vlot en eenduidig vergunningenbeleid is door de loop van de jaren de nood gegroeid aan een toetsingskader bij het verlenen van stedenbouwkundige aanvragen voor Stad Nieuwpoort.

3 in uitvoering van GRS

Het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de stadskern van Nieuwpoort werd in het bindend gedeelte van het GRS Nieuwpoort (ggk. op 09/12/2010, BS 27/12/2010) opgenomen.

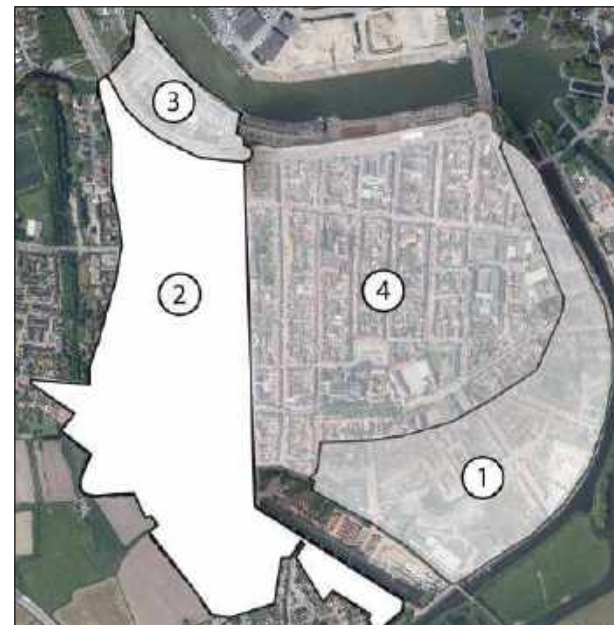
Het planningsinitiatief voor het kerngebied van Nieuwpoort - Stad werd initieel (voorjaar 2016) onderverdeeld in 4 rup'sen:

- (1) RUP Polderfront,
- (2) RUP omgeving Leopoldpark,
- (3) RUP voor de omgeving van de Kaai en
- (4) RUP Nieuwpoort Stadscentrum.

Van deze 4 RUP'en werd tot op heden enkel het RUP Nieuwpoort stadscentrum opgemaakt en goedgekeurd (B.S. 22/01/2019).

OVERZICHT ZONES RUP'EN NIEUWPOORT

bron: WVI



AFBAKENING EN SITUERING

1 situering

Het plangebied situeert zich in de westelijke lob van de kern van Nieuwpoort-Stad.

Het gebied ligt ingesloten tussen het bebouwd weefsel van de handelskaai (noordelijk), het kerngegeven van Nieuwpoort (oostelijk), het landbouwgebied en residentiële wijk t.h.v. de Dockaertstraat met de grens van Koksijde (zuidelijk) en de Stuiverwijk en het sportpark (westelijk).

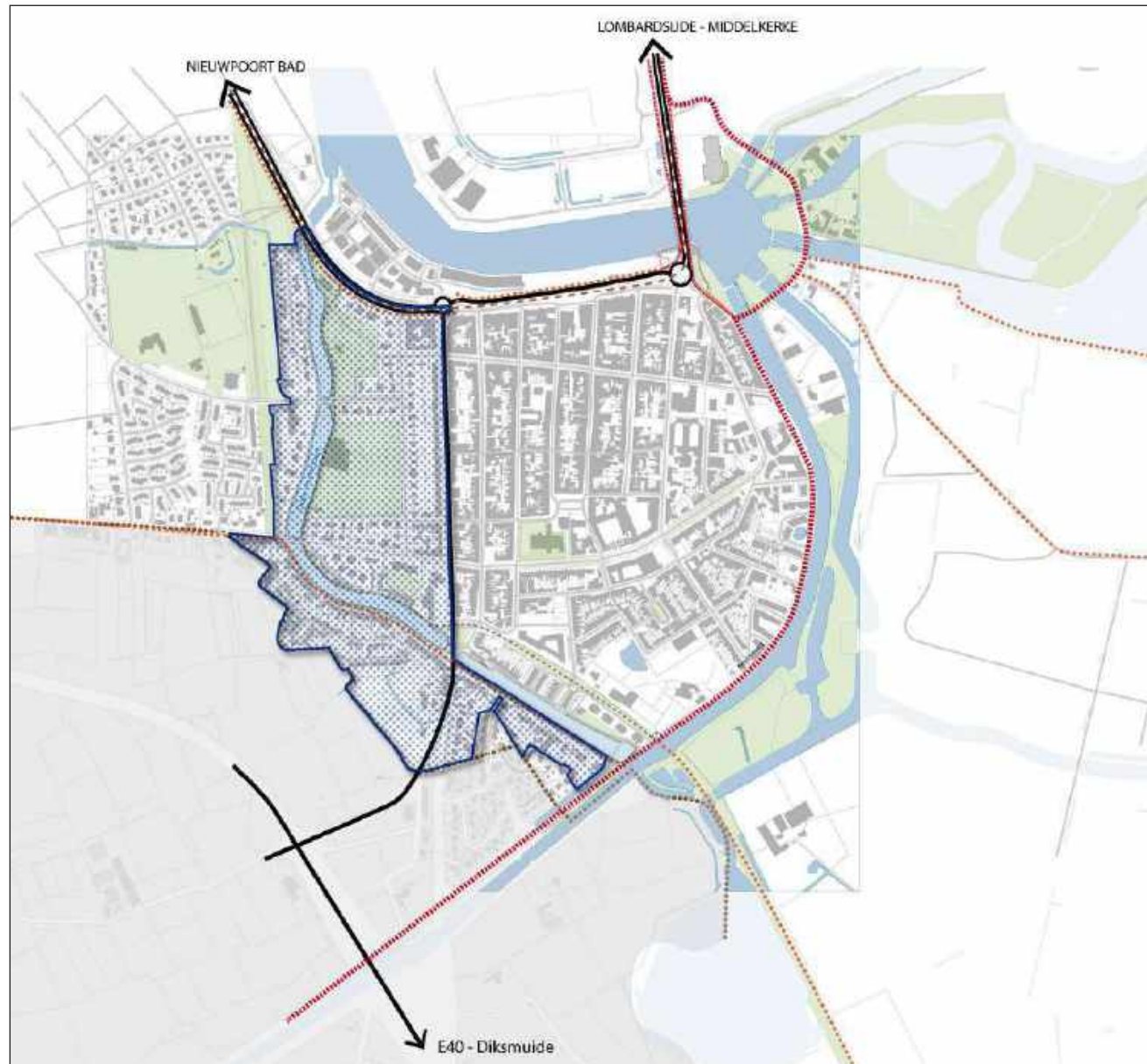
2 afbakening plangebied

Het plangebied met een oppervlakte van ca. 36ha en 62a wordt begrensd door:

- ten noorden : de Kaai
- ten oosten : De Astridlaan, de Oude Veurnevaart en Langeleed
- ten zuiden : Langgeleed, de achterperceelsgrens bebouwing langsheen de Oude Veurnevaart, de de grens met Koksijde - Oostduinkerke
- ten westen : het groene gegeven t.h.v. het sportpad vormt de grens van het plangebied. Deze groenzone valt net buiten het plangebied.

MACRO- SITUERING

bron: GRB + WVI



FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 historiek

Nieuwpoort is ingeplant op de top van de duin 'Sandeshoved', dat zich van de vroege middeleeuwen tot in de loop van de 12^{de} eeuw ten zuiden van de – definitieve - IJzermonding had gevormd. De stad kwam tot stand op de rand van de duin. De duinvorm is nog altijd in de huidige topografie voelbaar.

Nieuwpoort - novus portus: nieuwe stad - is geen organisch gegroeide, maar een gestichte stad in 1163, weliswaar ter hoogte van een kleine vissersnederzetting, gesticht door de graaf van Vlaanderen, Filips van den Elzas.

Na de plundering van de stad in 1383 wordt het toenmalige stadsareaal omwijd, versterkt en voorzien van poorten. De stadsmuur kwam tot stand tussen 1386 en 1404. Op die manier ontstond een min of meer vierkante plattegrond (Termote & Vandamme 1988; Termote & Vandamme 1989; Termote 1992).

De stadsmuur werd verschillende malen aangepast aan de veranderende belegeringstactieken. De uitbouw van bastions vóór de poorten en de haveningang in 1576 was een belangrijke toevoeging. In de 2^{de} helft van de 17^{de} eeuw kwam een complexe gebastioneerde verdedigingsgordel met grachten en ravelijnen tot stand. In het noorden moest de nieuwe, grote redan de haven beschermen. (bron : Agentschap Onroerend Erfgoed 2017: Historische stadskern van Nieuwpoort,

Inventaris Onroerend Erfgoed [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140009> (geraadpleegd op 19 januari 2017).

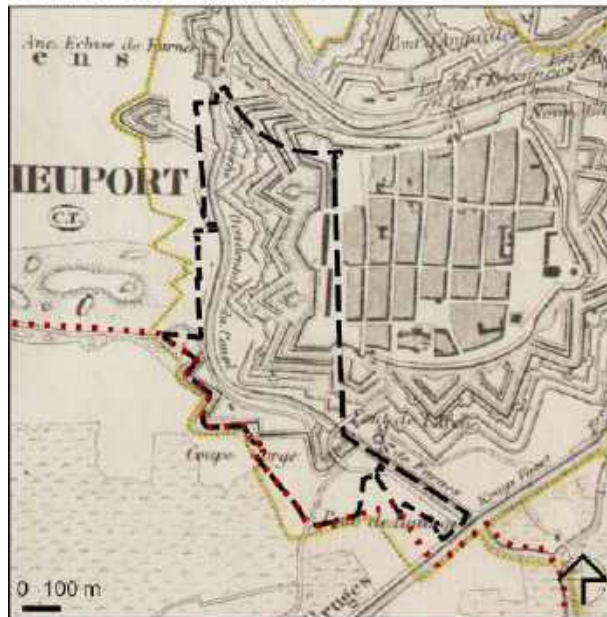
Onderhavig plangebied situeert zich hoofdzakelijk op de voormalige vestengordel met aan de oostelijke zijde de stad. Het zuidelijk deel van het plangebied was tot aan de 20^{ste} eeuw in gebruik als landbouwgronden.

Eind 19^{de} eeuw werd de spoorlijn 74 aangelegd die Kaaskerke (bij Diksmuide) met Nieuwpoort-Bad verbond. Deze spoorlijn liep door onderhavig plangebied. Het stationsgebouw, aanverwante gebouwen en de sporen lag ten westen van de toenmalige stadskern, dit net aan de rand van de kern. Het stationsgebouw werd geopend in februari 1868.

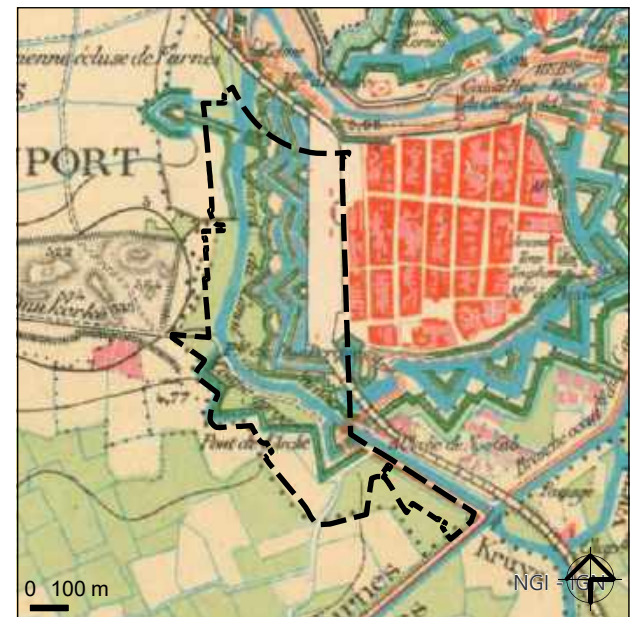
FERRARISKAART (1777)
bron: Historische cartografie, Vlaanderen



TOPOGRAFISCHE KAART VANDERMAELEN (1845-1854)
bron: Historische cartografie, Vlaanderen



BELGIË IN 1873
bron: NGI



In de eerste wereldoorlog ging het rijke bouwkundig erfgoed helemaal verloren. De wederopbouw (vn. tussen 1920 en 1925) van de stad kwam grotendeels overeen op een heruitgave van de vooroorlogse situatie wat betreft het stratenpatroon, de perceelsindeling, schaal en architecturaal inzicht. Het stationsgebouw en het tracé van de spoorlijn wijzigde in deze periode. Het stationsgebouw kreeg een plek net buiten de stad, ten westen van de voormalige vestingwerken en de Veurnse Vaart. Een brug zorgde voor de verbinding met de stad.

In 1952 kwam er een einde aan het reizigersvervoer op lijn 74. Het goederenvervoer sukkelde op een laag pitje door tot in 1974. In de jaren nadien werd het station en de bovenbouw afgebroken (Bron: <https://www.mariusbroos.nl> + kaartmateriaal).

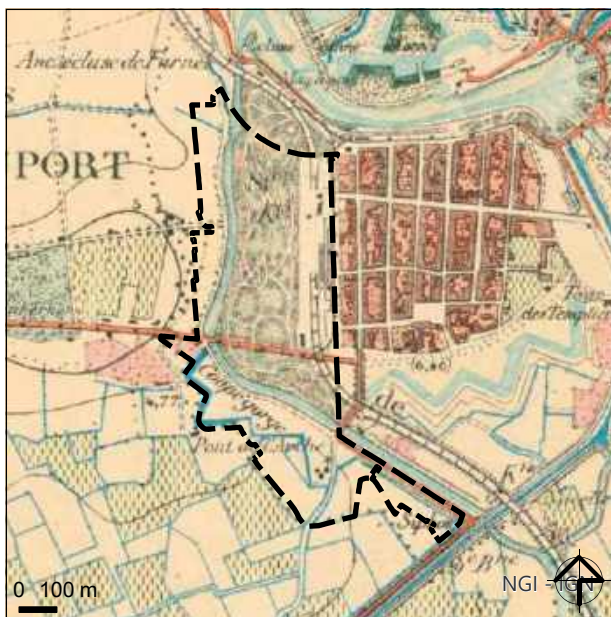
In 1960 realiseerde de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuwpoortse Volkswoning 30 woningen langs de Spoorwegstraat te Nieuwpoort naar ontwerp van de Poperingse architect J. De Creus (waarschijnlijk Julien). Aannemers waren O. Vandenbulcke en L. Olivier uit Rumbeke. In deze wijk werd de 100^{ste} woning van de maatschappij sinds de bevrijding (1944) opgetrokken (zie gevelsteen).

Typische, kleine naoorlogse volkswijk met grondgebonden, gekoppelde gezinswoningen in een sobere, traditionalistische baksteenarchitectuur. Acht woningen staan langs de gebogen Spoorwegstraat, vier langs een kleine pijpenkop, de overige achttien rond een pleintje.

(Bron: onroerend erfgoed)

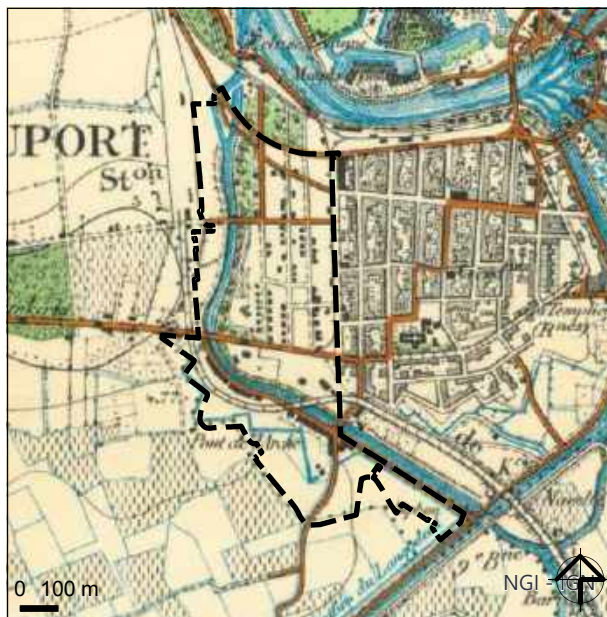
BELGIË IN 1904

bron: NGI



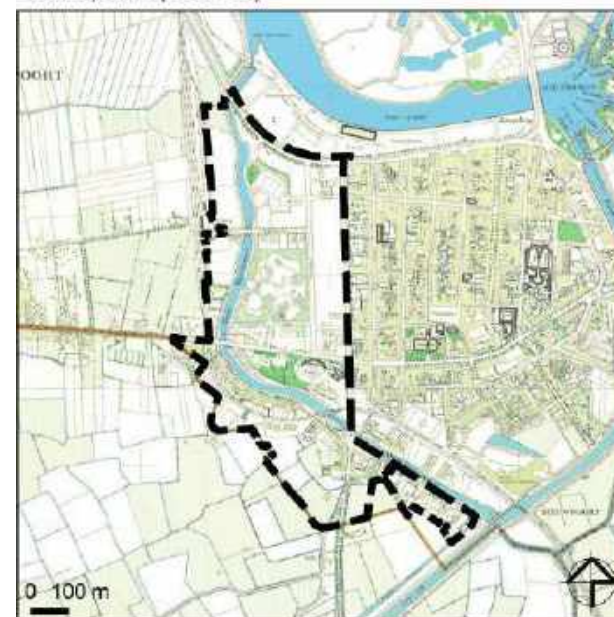
BELGIË IN 1939

bron: NGI



MINIST. VAN OPENBARE WERKEN EN WEDEROPBOUW

bron: Topokaart (1950-1970)



2 bestaande ruimtelijke structuur

De omschrijving van de ruimtelijke structuur heeft betrekking op de feitelijke toestand en zijn ruimtelijke context.

2.1 bebouwde ruimte

Het plangebied is voor wat betreft de nederzettingstructuur op te delen in verschillende zones.

- Noordelijk, ter hoogte van de Kaai, is een meer geconcentreerde bebouwing waar te nemen. De bebouwing zijn in hoofdzaak meergezinswoningen, in combinatie met voorzieningen (winkel, diensten, kantoren, horeca, tankstation). De meergezinsgebouwen typeren zich met een gabariet van 3 bouwlagen en veelal twee woonlagen onder een hellend dak (Foto 1 & 2). Dit gabariet werd aangevuld met dak- en geveluitbouwen. De gelijkvloerse verdieping werd in hoofdzaak voorbehouden voor kantoren of diensten. In deze zone zijn er twee tankstations gelegen. Op de hoek van de Kaai en de Parklaan is een handelszaak en een supermarkt gelegen. Beiden met een gabariet bestaande uit twee bouwlagen onder een hellend dak.
- De bebouwing aan de westelijke zijde van de Astridlaan kenmerkt zich door een residentiële, stedelijke bebouwing (Foto 3). De woningen kenmerken zich door een aaneengesloten bebouwing hoofdzakelijk bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak. Typerend is de voortuinstrook langs de Astridlaan, Langstraat en Parklaan.
- Het verkaveld gebied situeert zich aan de westelijke zijde van het plangebied en geconcentreerd rondom de parkzones. De in hoofdzaak alleenstaande bebouwing (in kleiner aantal halfopen bebouwing) kenmerkt zich hoofdzakelijk door een gabariet bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag en een woonlaag onder een hellend dak (Foto 4, 5). Noordelijk, langs de Jul Fillaertweg werden enkele woningen gebouwd



bestaande uit twee bouwlagen met plat dak (Foto 6). Het gebied kenmerkt zich als een residentiële omgeving met hoofdzakelijk ééngesinswoningen. Er zijn enkele nevenbestemmingen aanwezig of enkele panden die ingericht werden als kantoorruimte.

- Ten zuiden van het plangebied, ten zuidwesten van de Oude Veurnevaart is een randstedelijke bebouwing waar te nemen. Het gebied betreft een residentiële zone met compacte woningen. De bebouwing betreft hoofdzakelijk een geschakelde bebouwing hoofdzakelijk bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak (Foto 7, 8). In deze zone zijn enkele verdichtingsprojecten gelegen. Een eerste situeert zich noordelijk van deze zone (Foto 9, 10), dit ter hoogte van de Spoorwegstraat. Het betreft een verdichting van de sociale huisvestingsmaatschappij (1960). De woningen rond de pleintjes hebben een gabariet van 1 bouwlaag en een hellend dak. Een tweede verdichtingsproject is recentelijk gerealiseerd (2018-2020). De woningen worden ontsloten langshen de Coupe Gorgestraat (Foto 11, 12). De woningen werden geschakeld gebouwd met een gabariet van twee bouwlagen met een plat dak. Een derde verdichtingsproject situeert zich ten zuiden van het plangebied, ten westen van de Pelikaanstraat (Foto 13-15). In





14



15

tweede bouworde (Zeltestraat) werden 6 aaneengesloten woningen en twee halfopen woningen gerealiseerd (2019).

- In het plangebied zijn twee grote gebouwen gelegen die voor wat betreft hun gabariet afwijken ten aanzien van de bebouwing in hun nabije omgeving. Het betreft enerzijds het (voormalig) kantoorgebouw van de FOD Financiën ter hoogte van de Stationslaan (Foto 16) en anderzijds de gebouwen van het OCMW (Sociaal huis) op de hoek van de Astridlaan en de Canadalaan (Foto 17). Hier zijn het Infopunt Welzijn, wijkwerken Westhoek, de sociale dienst en de administratieve diensten van het OCMW gevestigd. Beide gebouwen werden opgetrokken met drie bouwlagen en een plat dak.
- Het bouwveld gelegen ten zuiden van de Canadalaan, ingesloten door de Oude Veurnevaart en de Astridlaan typeert zich door een zeer gemengde bebouwing.
 - In het oostelijk en zuidelijk deel is de site van het OCMW gelegen. Dit omvat:
 - Het woningcomplex met dienstverlening “d’Arke” is gelegen aan de Canadalaan 8 (Foto 18). Dit complex omvat 24 serviceflats voor senioren of mindervalide personen. Het gabariet is variërend maar hoofdzakelijk kenmerkend als twee bouwlagen en hellend dak.
 - Het OCMW heeft op deze site 23 woningen (inclusief serviceflats) die uitsluitend verhuurd worden aan gepensioneerde echtparen zonder inwonende kinderen of aan alleenstaande bejaarden. De woningen zijn gelegen in de Canadalaan 10 (Foto 19). Langs de voorzijde grenzen de huizen aan de tuin van het Sociaal Huis. De woningen werden opgebouwd uit 1 of twee bouwlagen onder een hellend dak.



16



17



18



SITUERING FOTOPUNTEN

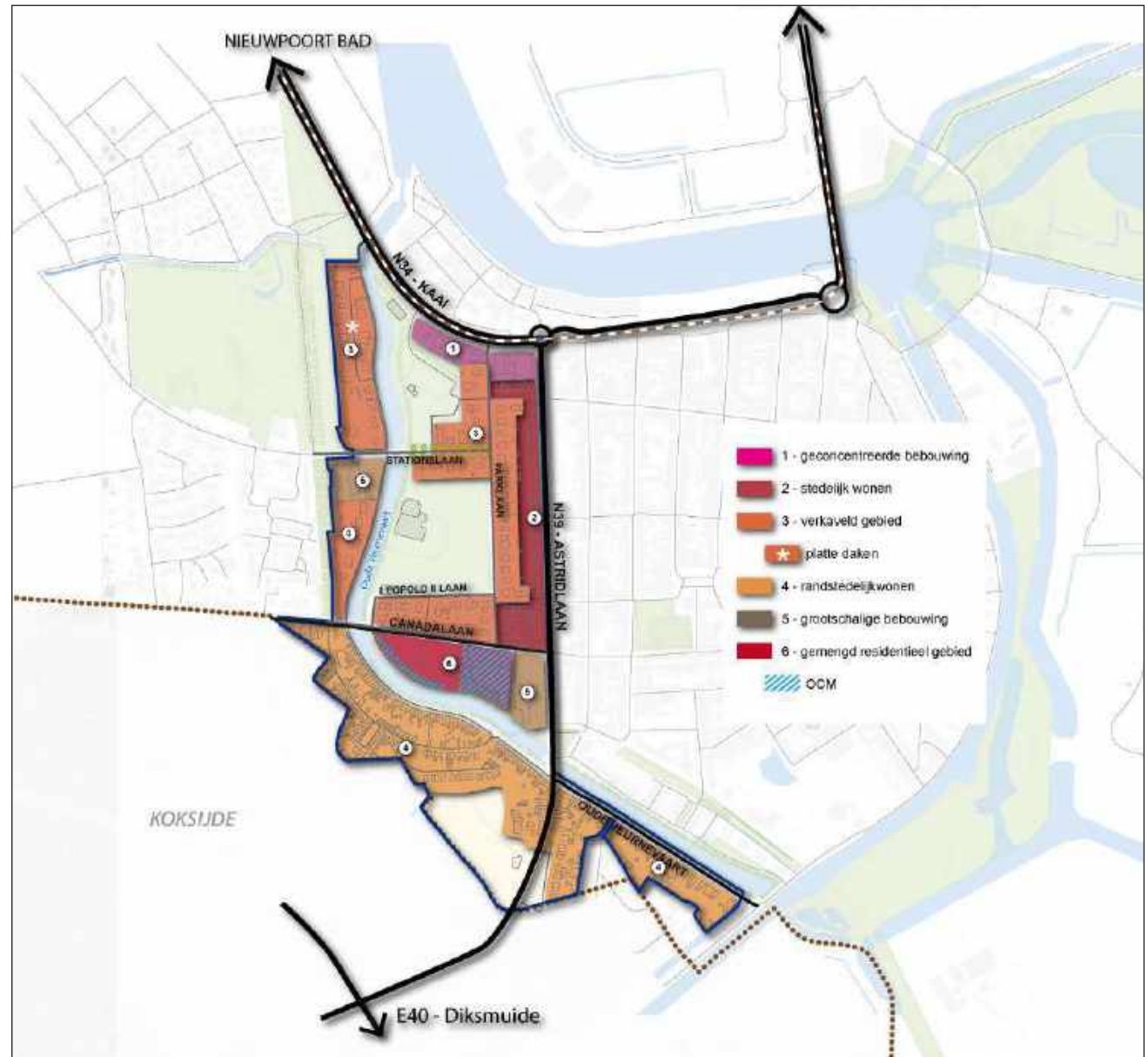
bron: basiskaart Luchtfoto Vlaanderen (2020.02) + foto's WVI



- De 12 woningen langsheen de Witte Brigadelaan worden als sociale woning verhuurd (Foto 20). De woningen zijn compact en onderscheiden zich door een beperkt gabariet van 1 bouwlaag met hellend dak.
- Het noordwestelijke deel van het bouwveld kenmerkt zich door een open bebouwing (Foto 21). Centraal werden enkele villa- appartementen gebouwd bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak. Langsheen de Canadalaan bevinden zich enkele alleenstaande woningen.

BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR, BEBOUWDE RUIMTES EN VERKEERSSTRUCTUUR

bron: WVI



2.2 verkeersstructuur

2.2.1 ontsluitingswegen

De belangrijkste assen binnen het plangebied worden gevormd door de Astridlaan en de Kaai (N34).

De Astridlaan (N39) verbindt Nieuwpoort stad en omgeving met het hogere wegennet. De Kaai vormt een belangrijke schakel voor verplaatsingen langs de kust, namelijk de verbinding tussen Nieuwpoort Stad en Bad.

In een tweede orde zijn de Canadalaan, Oude Veurnevaart belangrijke ontsluitingswegen voor lokaal verkeer.

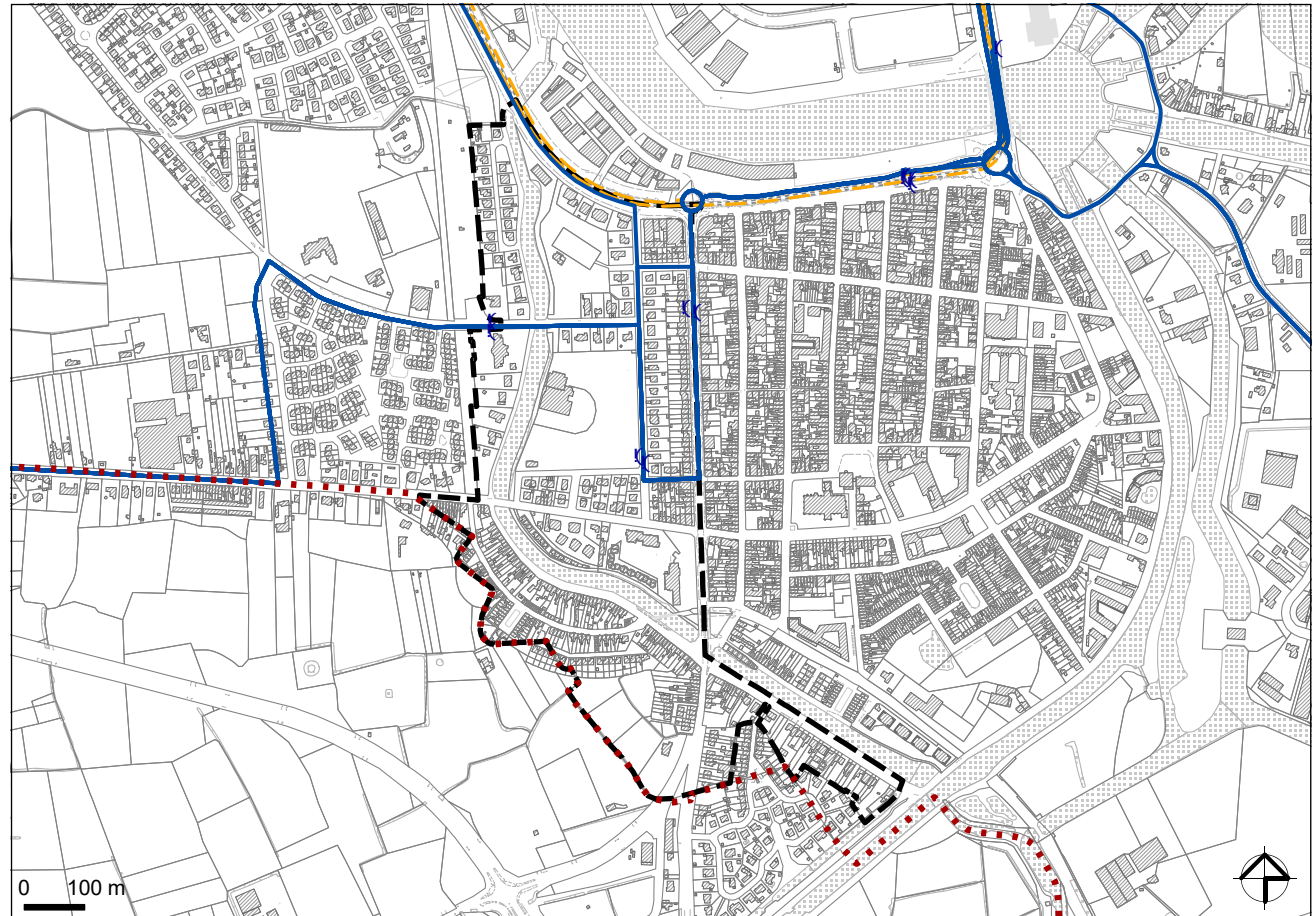
De overige wegen vervullen hun rol hoofdzakelijk als wijkweg.

Het wegprofiel van de Stationslaan onderscheidt zich van de overige wegen. Dit enerzijds vanwege de materialisatie en anderzijds omwille van de dreefbeplanting (Foto 22).



OPENBAAR VERVOER

bron: Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn, 24/06/2020



LEGENDE

- Halte De Lijn
- Tram
- Bus

2.2.2 openbaar vervoer

Op vandaag bedienen de buslijnen 68 (Veurne – Koksijde Kazerne-Nieuwpoort- Oostende) en 69 (Veurne – Sint-Idesbald – Nieuwpoort – Oostende) de stad Nieuwpoort. De dichtsbijzijnde haltes bevinden zich in de Parklaan en de Astridlaan, in de onmiddellijke omgeving van het plangebied situeert zich ook nog een halte t.h.v. de Stationslaan.

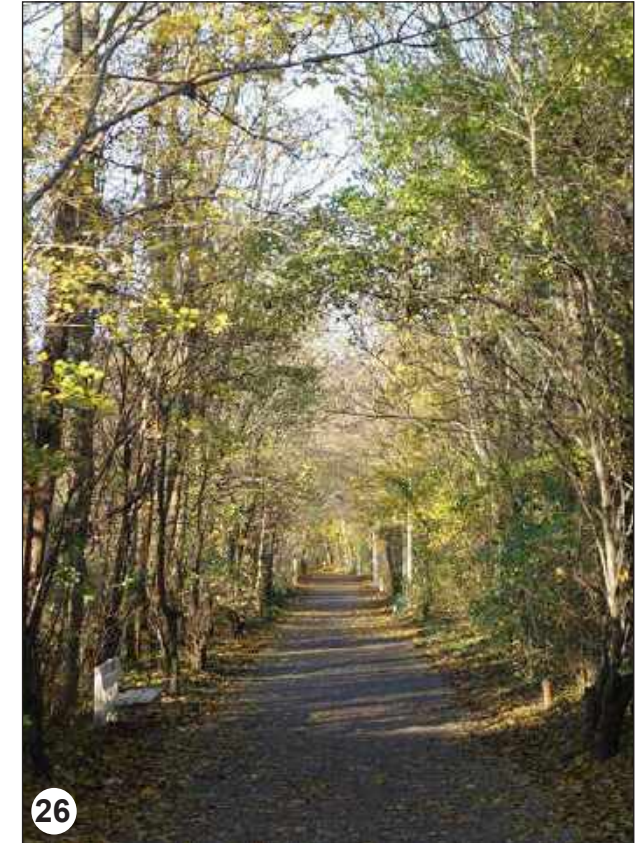
Verder beschikt Nieuwpoort nog over de kusttram. De halte Nieuwpoort Stad situeert zich t.h.v. de Kaai, ten noordoosten van het plangebied; de halte Nieuwpoort J. Cardijnlaan bevindt zich ten noordwesten van het plangebieden. Daar stoppen ook de vermelde bussen.

In het nieuw openbaar vervoerplan (cf. decreet basisbereikbaarheid) dat in voege zal gaan, worden de kusttram (kernnet) en lijnen 68 (kernnet) en 69 (aanvullend net - functionele lijn) behouden. Het tracé van lijn 69 wordt wel licht aangepast naar de Victorlaan en Dudenhofenlaan ipv langs de Kinderlaan en Nieuwpoortsteenweg/Canada-laan. De wijzigingen aan het regulier openbaar vervoerplan brengen op zich geen significante wijzigingen met zich mee voor het projectgebied.

2.2.3 ontsluiting per fiets

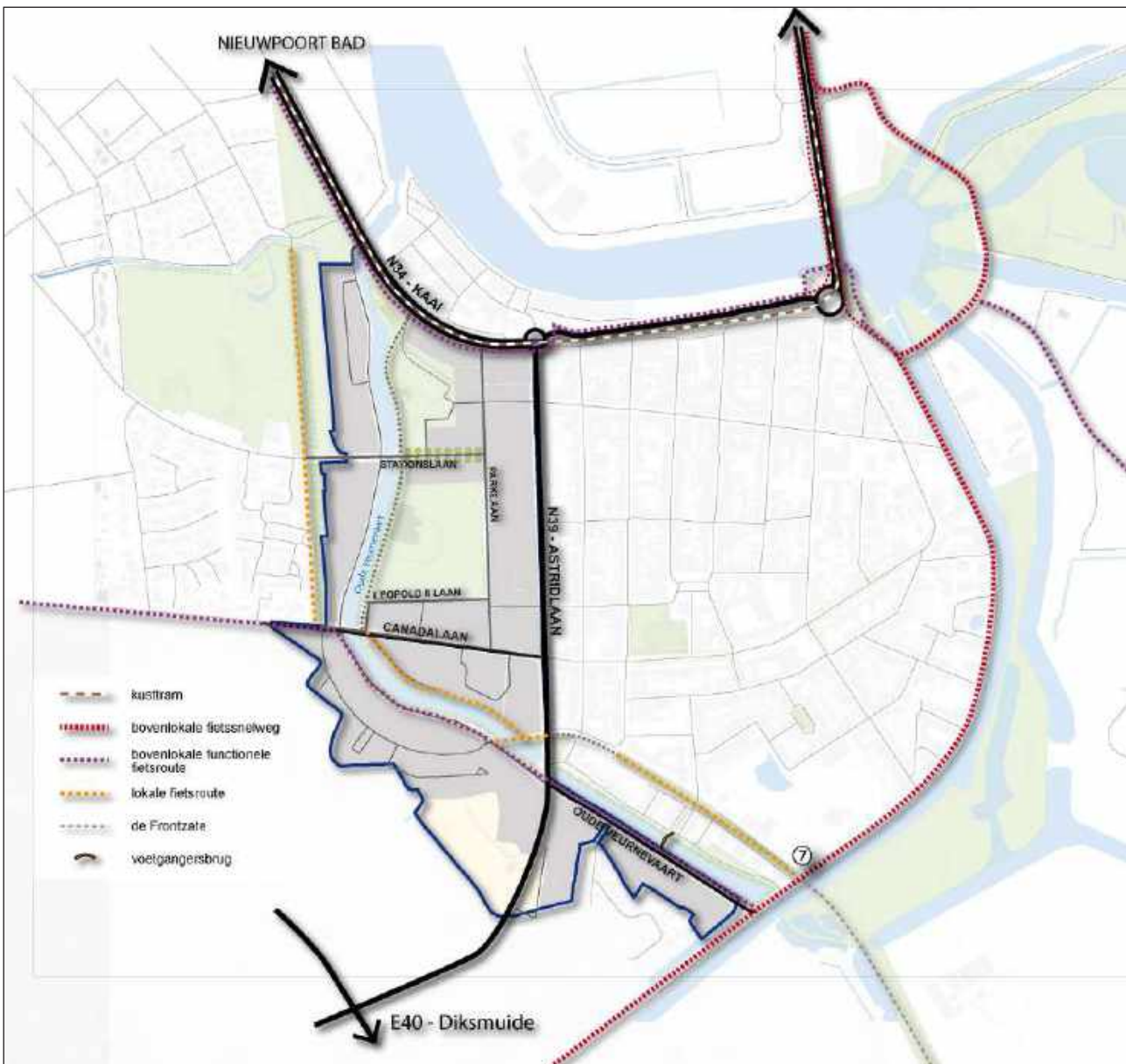
In of nabij het plangebied en in de onmiddellijke omgeving kan het volgende worden aangeduid :

- Langs het Kanaal Plassendale-Duinkerken is het jaagpad / de Pieter Deswartelaan geselecteerd als fietssnelweg (F39 Oudenburg - Veurne) (Foto 23). T.h.v. Sluizen maakt deze de verbinding met de fietssnelweg F34 Nieuwpoort - Knokke-Heist.
- De Oude Veurnevaart - Witte Brigadelaan - Canadalaan is geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute (Foto 24).
- Ook de Kaai en Frontzate werden geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroutes.



BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR, VERKEERSSTRUCTUUR

bron: WVI



- Het plangebied wordt doorsneden door het recreatief fietstraject tussen de fietsknooppunten 7 en 67 van de Kust. Het traject volgt een gedeelte van de Frontzate, Witte Brigade-laan, vervolgens de Juul Filliaertweg tot aan de Kaai. De Kaai maakt ook grotendeels deel uit van het recreatief fietstraject tussen fietsknooppunten 67 en 8.
- De voormalige spoorwegbrug (in het verlengde van de Frontzate) werd ingericht als fiets- en voetgangersverbinding (Foto 25).
- Het sportpad en een deel van de Witte Brigadelaan (noordelijk deel thv OCMW site) werd ingericht als fiets- en voetgangersverbinding (Foto 26, sportpad).
- Doorheen het plangebied loopt de permanente mountainbikeroute "Michel Pollentier"

2.2.4 ontsluiting voetgangers

Ter hoogte van de Oude Veurnevaart 61 is er een voetgangersbrug (Foto 27) tussen de Oude Veurnevaart en de groenzone behorende bij de bebouwing gelegen tussen de Oude Veurnevaart en de Frontzate.

Het Leopold II park en het Koningin Astridpark werd hoofdzakelijk ingericht als voetgangersgebied. Er zijn verschillende ontsluitingswegen voor voetgangers om de parken te betreden. Eveneens is er tussen beide parken een voetgangersverbinding.

2.3 groenstructuur

De groenstructuur wordt in hoofdzaak gevormd door enerzijds de parkzones en anderzijds de lineaire groenstructuren.

De parkzones vormen de grotere groengebieden in het plangebied. Deze zones, (half) ingesloten in het woongebied, hebben naast de groene meerwaarde eveneens een recreatieve meerwaarde. Ze vormen de drager van recreatieve voorzieningen en recreatieve verbindingen.

Deze zones worden aangevuld met lineaire groenstructuren:

- de begroeide oevers van de Oude Veurnevaart, hoofdzakelijk rietland en loofbomen;
- de begroeide voormalige spoorwegbedding. Het betreft het huidige sportpad een recreatieve route omgeven door gemengd loofhout. Op de site van het voormalig station werden volkstuintjes ingericht. Deze lineaire verbinding begrenst het oostelijk deel van onderhavig plangebied;
- en de dreefplanting langsheen de Stationslaan (paardekastanje).

Centraal in het plangebied is het Leopold II park (Foto 28) gelegen. Het park is gelegen langsheen de Parklaan, Leopold II laan en Stationslaan. Het park is goed bereikbaar omwille van de vele voetgangersverbindingen die aansluiten op de wegenis. In 2009 werd het park heringericht als stadspark. Dit park is als enige park bestemd als groenzone in het gewestplan. Het park heeft een oppervlakte van ongeveer 3,4 ha.

Ten noorden van het Leopold II park is het Koningin Astridpark gelegen. Dit park (ong. 1,4ha) is in eigendom van de stad en wordt in concessie gegeven aan de tennisclub Issera. De tennisvelden worden omzoomd door kleine loofbosjes. Het park sluit aan op de wegenis van het Astridpark. Aanvullend is er een noordelijke en zuidelijke

voetgangersverbinding richting Kaai of Stationslaan/Leopold II park.

Ten noorden van het Kon. Astridpark is een smal perceel gelegen met het paviljoen van de stad (barak) (Foto 29). De gronden zijn in eigendom van het agentschap de Vlaamse Waterweg nv. Het gebouw wordt omgeven door (in hoofdzaak) een gemengd loofhoutbosje.

Op de site van het OCM werd er centraal een stedelijke groenzone ingericht. De zone is publiek toegankelijk.



N.a.v. het advies van ANB op de adviesvraag van de startnota werd als aanvulling een terreinopname uitgevoerd door bioloog Arnout Zwaenepoel van WVI, met de bedoeling de fauna en flora ter hoogte van de Oude Veurnevaart te onderzoeken, met in het bijzonder om aandacht te besteden i.f.v. potentieel voorkomende vleermuizen die de vaart als leefruimte en foerageergebied kunnen gebruiken en om na te gaan of er milderende maatregelen kunnen geïmplementeerd worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Ook de ecologische waarde van de rietkragen en oevervegetatie werd hierbij onderzocht, dit om na te gaan of de natuurlijke waarde van de vaart kan versterkt worden.

Inventarisatie :

De verkenning startte met het noteren van de voorkomende plantensoorten langs de vaart. De soorten werden met behulp van GPS op kaart overgebracht. Een lijst van de voorkomende soorten werd op de volgende pagina weergegeven.

Globaal gezien is deze vegetatie gedomineerd door struiken en bomen op een hellende oever. De aan het water grenzende zone is gedomineerd door Riet, op de plaatsen waar er geen stenen beschoeiing aanwezig is. De kruidlaag onder de bomen is een schaduwminnende ruigtevegetatie.

Meer in detail is de struik- en boomlaag gedomineerd door aangeplante boomsoorten of uitzaaiing of vegetatieve vermeerdering van de aangeplante soorten. Braam, Dauwbraam, Duindoorn, Aalbes, Eenstijlige meidoorn, Gewone es, Gewone esdoorn, Gewone vlier, Gladde iep, Hazelaar, Hondsgroen, Hulst, Kruisbes, Rode kornoelje, Schietwilg, Spaanse aak, Zoete kers en Zomereik zijn inheemse soorten, maar de Gewone esdoorn, Rode kornoelje en Spaanse aak zijn geen oorspronkelijk inheemse soorten op deze

locatie. De Gewone esdoorn bestaat bovendien zowel uit de wilde vorm als uit cultuurvariëteiten. Vooral de cultivar Purpurea is abundant.

Amerikaanse vogelkers, Chinese bruidssluier, Den species, Dwergmispel, Grauwe abeel, Hartbladige els, Noordse esdoorn, Sneeuwbes, Witte abeel en Vlinderstruik zijn geen inheemse soorten en verschillende van hen, met name de abelen en Noordse esdoorn vertonen woekerge-drag langs de vaart.

De kruidachtige vegetatie is op de meeste plaatsen ruig en niet erg bloemrijk, enerzijds door beschaduwing door de struiken en bomen en anderzijds door gebrek aan beheer. Glanshaver, Grote brandnetel, Klimop, Look-zonder-look en Zevenblad zijn belangrijke aspectbepalende soorten.

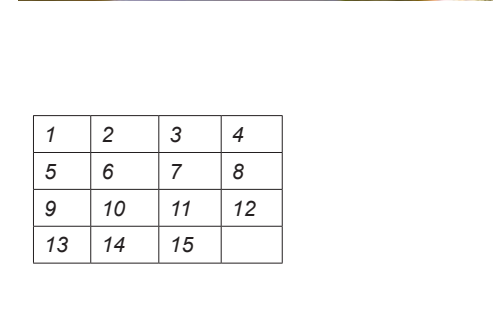
De rietkraag is soortenarm. Harig wilgenroosje is de belangrijkste kruidachtige oeversoort.

Op het water werden algemene watervogels als Blauwe reiger, Meerkoet, Waterhoen en Wilde eend waargenomen. Als dagvlinders en libellen werden Bont zandoogje, Bruin zandoogje en Lantaarntje gezien tijdens het eenmalige plaatsbezoek.

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	

<i>Acer campestre</i>	Spaanse aak
<i>Acer platanoides</i>	Noordse esdoorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Gewone esdoorn
<i>Aegopodium podagraria</i>	Zevenblad
<i>Agrostis capillaris</i>	Gewoon struisgras
<i>Alliaria petiolata</i>	Look-zonder-look
<i>Alnus cordata</i>	Hartbladige els
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Fluitenkruid
<i>Arctium minus</i>	Kleine klit
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glanshaver
<i>Asplenium ruta-muraria</i>	Muurvaren
<i>Buddleia davidii</i>	Vlinderstruik
<i>Calystegia sepium</i>	Haagwinde
<i>Carex riparia</i>	Oeverzegge
<i>Chelidonium majus</i>	Stinkende gouwe
<i>Cirsium arvense</i>	Akkerdistel
<i>Conyza canadensis</i>	Canadese fijnstraal
<i>Cornus sanguinea</i>	Rode kornoelje
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar
<i>Cotoneaster species</i>	Dwergmispel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eenstijlige meidoorn
<i>Dactylis glomerata</i>	Kropaar
<i>Elymus athericus</i>	Zeekweek
<i>Elymus repens</i>	Kweek
<i>Epilobium hirsutum</i>	Harig wilgenroosje
<i>Euphorbia peplus</i>	Tuinwolfsmelk
<i>Fallopia aubertii</i>	Chinese bruidssluier
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewone es
<i>Galium aparine</i>	Kleefkruid
<i>Geranium robertianum</i>	Robertskruid
<i>Glechoma hederacea</i>	Hondsdrif
<i>Hedera helix</i>	Klimop
<i>Heracleum sphondylium</i>	Gewone berenklauw
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Duindoorn
<i>Hordeum murinum</i>	Kruipertje
<i>Hypochoeris radicata</i>	Gewoon biggenkruid

<i>Ilex aquifolium</i>	Hulst
<i>Malva sylvestris</i>	Groot kaasjeskruid
<i>Papaver rhoeas</i>	Grote klaproos
<i>Phragmites australis</i>	Riet
<i>Picris echioides</i>	Dubbelkelk
<i>Pinus species</i>	Den
<i>Poa trivialis</i>	Ruw beemdgras
<i>Populus alba</i>	Witte abeel
<i>Populus x canescens</i>	Grauwe abeel
<i>Prunus avium</i>	Zoete kers
<i>Prunus serotina</i>	Amerikaanse vogelkers
<i>Quercus robur</i>	Zomereik
<i>Ribes rubrum</i>	Aalbes
<i>Ribes uva-crispa</i>	Kruisbes
<i>Rosa canina</i>	Hondsroos
<i>Rubus caesius</i>	Dauwbraam
<i>Rubus fruticosus</i>	Braam
<i>Rumex crispus</i>	Kruizuring
<i>Salix alba</i>	Schietwilg
<i>Sambucus nigra</i>	Gewone vlier
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobskruid
<i>Silene latifolia</i>	Avondkoekoeksbloem
<i>Symphoricarpos albus</i>	Sneeuwbes
<i>Tanacetum vulgare</i>	Boerenwormkruid
<i>Ulmus minor</i>	Gladde iep
<i>Urtica dioica</i>	Grote brandnetel



1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	

foto 1 : Op sluismuurtjes en bruggen komt Muurvaren voor.

foto 2 : Waar een stenen oeverbeschoeiing voorkomt is er geen rietkraag aanwezig.

foto 3 : Een smal mountainbike-pad is de belangrijkste recreatieve inrichting.

foto 4 : Witte en grauwe abelen woekeren op veel plaatsen tot tegen het water.

foto 5 : Waar de oeverbeschoeiing niet te hoog is, is een rietkraag aanwezig.

foto 6 : De kruidachtige vegetatie is bloemarm door beschaduwing en gebrek aan maaibeheer.

foto 7 : De esdoorns zijn erg vaak de cultivar 'Purpurea', met paarse onderzijde van het blad.

foto 8 : Ruige vegetatie met Grote brandnetel.

foto 9 : Rietkraag aan een zijde en verspreide bomen op de andere oever.

foto 10 : Op het water komen algemene soorten voor als Blauwe reiger, Meerkoet, Waterhoen en Wilde eend.

foto 11 : Afwisseling tussen rietkraag en met baksteen beschoei-de oevers.

foto 12 : Corridoreffect van bomen als geschikte oriëntatie-ele-menten voor vleermuizen.

foto 13 : Moeilijke situaties voor maaibeheer met klassieke maaimachines.

foto 14 : Nabijheid van het water voor recreanten, zonder extra verlichting. Voor vleermuizen kan deze situatie best bestendig worden.

foto 15 : Spaarzame zonbeschenen plaatsen kunnen best een maaibeheer krijgen om een bloemrijker vegetatie te creëren.

Aanbevelingen:

Met betrekking tot een potentiële vleermuizenpopula-tie is momenteel de vegetatie langs de vaart nu al ge-schikt. De struiken en de bomen zorgen voor een prima oriëntatiemogelijkheid voor vleermuizen, die graag derge-lijke lineaire landschapselementen gebruiken. De ruige vegetatie is rijk aan ongewervelde insecten als muggen en vliegen, die als voedselbron kunnen dienen.

De struiken en bomen langs de vaart zijn quasi uitslui-tend door aanplant en verwildering vanuit aanplant aan-wezige en naast een nu al aanzienlijk aantal inheemse soorten is ook een vrij aanzienlijk aantal niet inheemse soorten aanwezig. **Die exoten kunnen op termijn beter vervangen worden door inheemse soorten. De vervan-ging gebeurt best geleidelijk, zodat het corridor-effect van de bomen voor vleermuizen niet ernstig verstoord wordt. Als spectrum voor de inheemse struiken en bomen bevelen we Eenstijlige meidoorn, Europese vogelkers, Gelderse roos, Grauwe wilg, Hazelaar, Hondсроos, Schietwilg, Sleedoorn, Zomereik en Zwar-te populier aan.** De struiksoorten zorgen voor een groter voorjaars-bloeiaspect en bessen in het najaar.

Wat betreft de kruidachtige vegetatie moeten geen al te grote extra verwachtingen gekoesterd worden. De steile helling, de beschaduwing en de moeilijke situatie om een maaibeheer uit te voeren (smal mountainbike-pad, weinig ruimte voor maaimachine) maken het moeilijk om naar een meer bloemrijke situatie te streven. Lokaal kan een maaibeheer uitgevoerd worden, waar geen of weinig bo-men aanwezig zijn en waar een maaimachine de plaats kan bereiken. Op die plaatsen zijn twee maaibeurten per jaar aangewezen. De tijdstippen zijn bij aanvang niet erg belangrijk. De klassieke 15 juni-15 oktober-maaibeurten zijn geschikt. Data kunnen later aangepast worden naar-gelang de vegetatie die zich spontaan vestigt.

Wat betreft de rietvegetatie, ook die is moeilijk bereikbaar, zodat een maaibeheer in functie van broedvogels lastig te realiseren is. De stenen oeverbeschoeiing verhindert op een aantal plaatsen rietgroei, maar de beschoeiing is op verschillende plaatsen zwaar aangetast door de tand des tijds. **Bij vervanging kan misschien geopteerd worden voor het weglaten van een stenen beschoeiing. Een systeem van vooroever met begroeiing is sterk te verkiezen.**

Het traject van de vaart is momenteel vrij goed gespaard van verlichting. De vaartoevers zijn op deze plaats vooral door mountainbikers gebruikt, maar nauwelijks door wandelaars. **Een handhaving van deze spaarzame verlich-ting is voor vleermuizen erg belangrijk.**

2.4 agrarische structuur

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn enkele landbouwgronden gelegen (Foto 30). Een deel van deze percelen was (conform de landbouwgebruikspcelen kaart 2019) in gebruik van de landbouw voor het telen van maïs en als grasland.

Een gedeelte van de Pelikaanstraat en de ingesloten groenzone (klein pleintje) is gelegen in het bestemde agrarische gebied. Eveneens zijn enkele tuinzones beperkt gelegen in agrarisch gebied. Ten westen van de Pelikaanstraat is een landbouwloods gelegen (zonder woning).



2.5 toeristisch-recreatieve structuur

In het plangebied is het stedelijk zwembad (Foto 31) gelegen en de Tennisclub KTC Issera (Foto 35-37). In het Leopold II park is er eveneens een kaartershuisje (Foto 32), petanqueveld (Foto 33) en een speelterrein (Foto 34).

2.5.1 Stedelijk zwembad

Het stedelijk zwembad ligt centraal aan westelijke zijde van het Leopold II park. Het zwembad betreft een 25m bad. Er is eveneens een kinderbad, instructiebad, whirlpool en glijbaan. Aan zuidelijke zijde van de bebouwing is een ligweide (buiten). Deze is door middel van een muur afgescheiden van het park.

Het gebouw heeft een bebouwde oppervlakte van ongeveer 2600m².

2.5.2 Kaartershuisje

Het kaartershuisje (ong. 160m²) is in het zuidelijk deel van het Leopold II park gelegen.



2.5.3 Tennisclub KTC Issera

De tennisclub beschikt over 6 tennisvelden. De tennisvelden worden omgeven door een groenzone. Aan westelijke zijde is een clubhuis.

BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR, GROEN EN RECREATIE

bron: WVI



JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1 juridisch kader

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

De verschillende juridische plannen worden hieronder weergegeven. Indien het plangebied in de nabijheid van of in het vermelde plan gelegen is, wordt dit aangeduid (☑) in de tweede kolom, een verduidelijking kan vermeld worden in de derde kolom.

type plan	referentie
gewestplan (vectorieel)	☑ van toepassing
herbevestigde agrarische gebieden	niet van toepassing
ruimtelijke uitvoeringsplannen	☑ in de nabije omgeving liggen enkele gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.
bijzondere plannen van aanleg	☑ in de nabije omgeving grenzen enkele bijzondere plannen van aanleg
RAMSAR	niet van toepassing
natura 2000 vogelrichtlijngebied	niet van toepassing op het plangebied. Ten noorden liggen enkele vogelrichtlijngebieden. De minimale afstand tot het plangebied is ongeveer 1km.
habitatrichtlijngebied	☑ niet van toepassing op het plangebied. Ten noorden en ten westen is een habitatrichtlijngebied gelegen in de nabije omgeving (min. 120m).
VEN- en IVON-gebieden	niet van toepassing op het plangebied. Ten westen ligt een gen-gebied. De minimale afstand tot het plangebied is ongeveer 700m. Het betreft het gen-gebied De Westkust.
historisch permanente graslanden	niet van toepassing
beschermd gebied duinendecreet	niet van toepassing
Centrale Archeologische Inventaris	binnen het plangebied zijn enkele vindplaatsen
onroerendergoeddecreet geïnteriseerd onroerend erfgoed	☑ Een gedeelte van het plan is gelegen een zone aangeduid als archeologisch erfgoed. Deze zone werden reeds vastgesteld.
vastgestelde inventarissen	☑ Een gedeelte van het plan is gelegen in de vastgestelde archeologische zone van de historische stadskern van Nieuwpoort. Er is geen vastgesteld bouwkundig erfgoed gelegen in het plangebied.
beschermd onroerend erfgoed onroerendergoedrichtplannen en erfgoedlandschappen	binnen het plangebied is er geen beschermd onroerend erfgoed. niet van toepassing
waterwingebieden	niet van toepassing
atlas der buurtwegen	niet van toepassing
rooilijnplan	niet van toepassing
Vlaams hydrografische atlas	☑ Binnen het plangebied zijn enkele waterlopen gelegen.
gemeentelijke verordeningen	☑ van toepassing
voorkooprecht	niet van toepassing
signaalgebieden	niet van toepassing
onteigeningsplan	niet van toepassing
landinrichting	niet van toepassing

1.2 gewestplan (vectorieel)

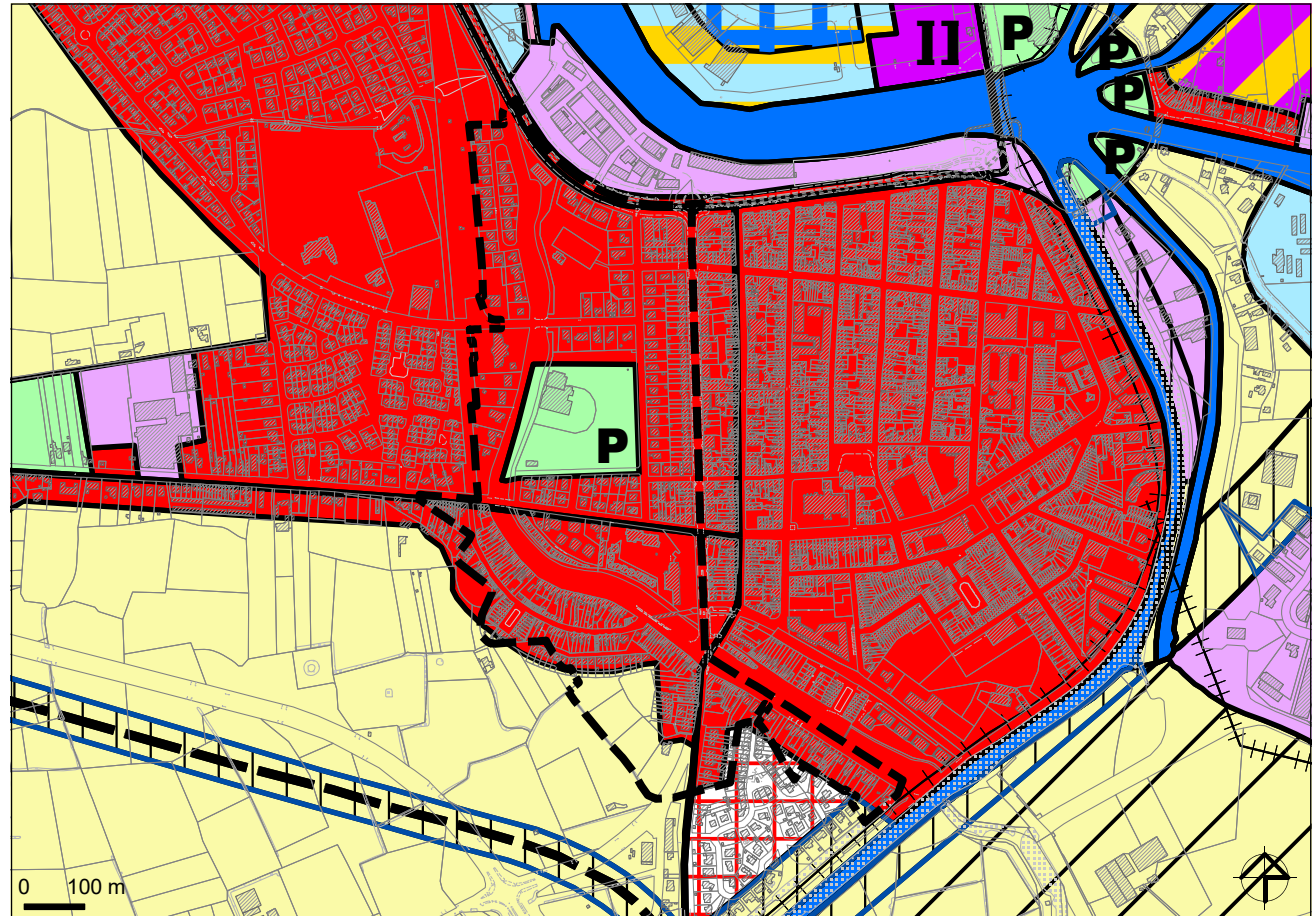
Volgende delen van het gewestplan 'Veurne Westkust' (goedgekeurd bij K.B. van 6 december 1976 en latere wijzigingen) liggen binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP:

- woongebied
- parkgebied
- agrarisch gebied
- woonuitbreidingsgebied

Het plangebied is grotendeels gelegen in een woongebied. De omgeving rond het Leopold II park bevindt zich in een zone voor parkgebied. Het onbebouwd plangebied t.h.v. de grens met de gemeente Koksijde bevindt zich in agrarisch gebied en enkele heel beperkte perceelsdelen bevinden zich in woonuitbreidingsgebied.

GEWESTPLAN

bron: Departement Omgeving – VPO, versie 16-07-2020

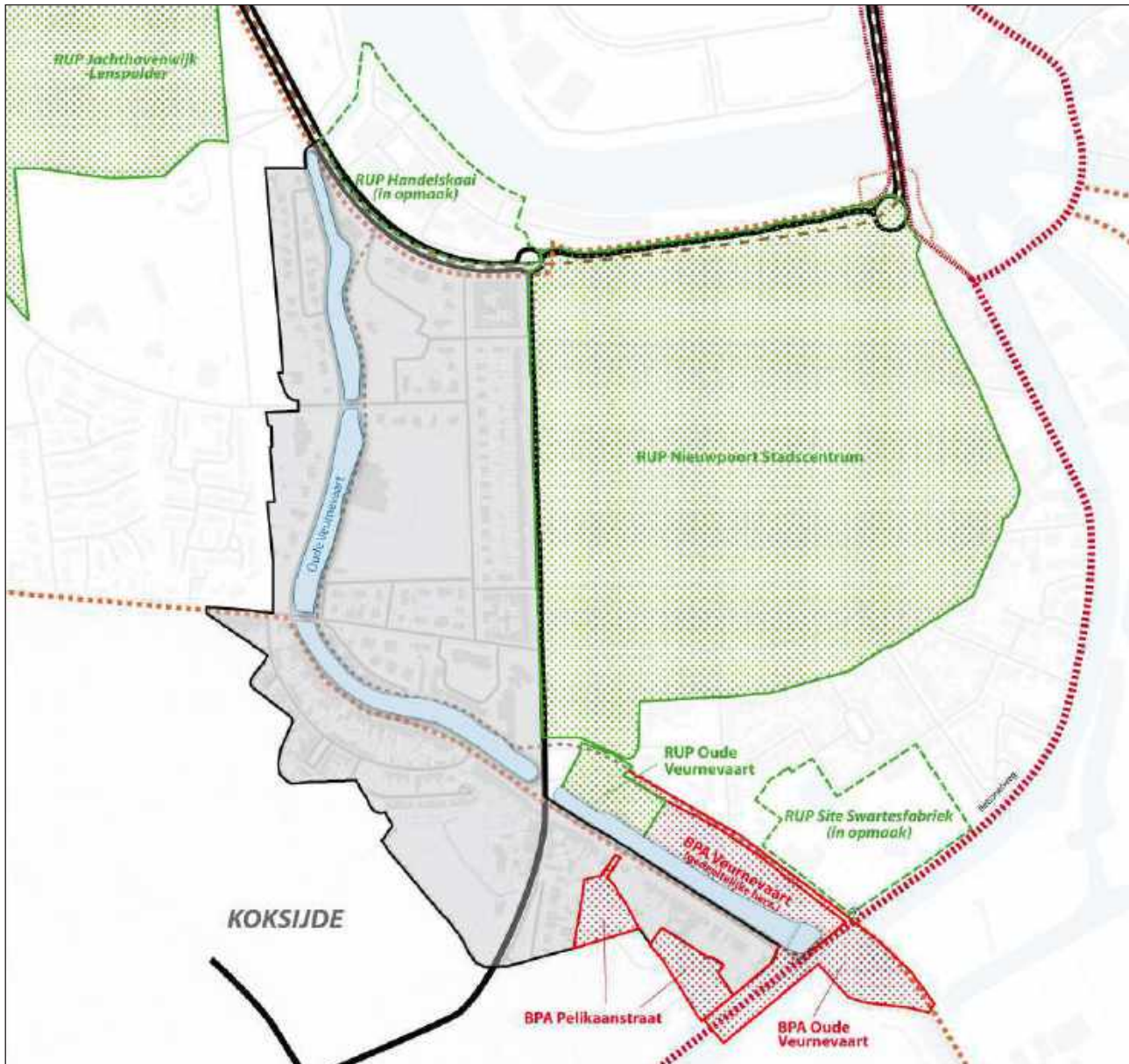


LEGENDE

0100 - woongebieden	0500 - parkgebieden
0105 - woonuitbreidingsgebieden	0700 - groengebieden
0200 - gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	0900 - agrarische gebieden
0300 - dienstverleningsgebieden	0901 - landschappelijk waardevol agrarische gebieden
0400 - recreatiegebieden	1002 - milieubelastende gebieden
0402 - gebieden voor verblijfrecreatie	1100 - ambachtelijke bedrijven en kmo's
0413 - zone voor jachthavenontwikkeling	1504 - bestaande waterwegen

SITUERING GEMEENTELIJKE RUP'EN EN BPA IN DE NABIJE OMGEVING

bron: WVI



1.3 ruimtelijke uitvoeringsplannen

1.3.1 provinciale ruimtelijk uitvoeringsplannen

In de nabije omgeving van het plangebied zijn enkele PRUP'en gelegen. Deze hebben echter geen betrekking op onderhavig plangebied. Het plangebied is gelegen binnen de contour van het PRUP Solitaire Vakantiewoningen - Westhoek. Een deel van het plangebied is gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het PRUP is hierdoor van toepassing op een deel van onderhavig plangebied.

■ PRUP Solitaire vakantiewoningen Westhoek

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen - Westhoek' werd op 18 oktober 2013 goedgekeurd door de minister van ruimtelijke ordening. Het plan is een perimeter-rup. Dit betekent dat het plan bijkomende mogelijkheden voorziet voor alle gebieden binnen de perimeter die voldoen aan de bepalingen vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. In dit geval betreft dit alle gebieden binnen de vastgestelde perimeter die ressorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw. Dit geldt zowel voor de bestemmingszones op het gewestplan die nog van toepassing zijn, als voor de bestemmingszones bestemd in een BPA of RUP. De bijkomende mogelijkheden omvat de functie vakantiewoning, zoals begrepen onder het logiesdecreet.

1.3.2 gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

De contour van onderhavig RUP wordt deels bepaald door de omliggende uitvoeringsplannen.

- Het plangebied grenst ten oosten aan het **RUP Nieuwpoort stad**, goedgekeurd in de GR op 25/10/2018 (BS 22/01/2019). Dit RUP heeft betrekking op de volledige binnenstad, het stedelijk binnenweefsel ingesloten tussen De Kaai, de Astridlaan en de Willem De Roolaan.
- Eveneens ten oosten, maar niet onmiddellijk aanpalend, bevindt zich het plangebied van het **RUP Oude Veurnevaart**, goedgekeurd in de GR op 28/03/2019 (BS 24/05/2019). Dit RUP sluit aan op de Astridlaan en heeft betrekking op een klein lint van bebouwd weefsel tussen de voormalige spoorwegzate en de Oude Veurnevaart.

1.4 bijzondere plannen van aanleg

In het zuiden wordt het plangebied begrenst door twee plancountouren van twee BPA's.

- BPA Pelikaanstraat, goedgekeurd bij MB van 23/03/1994 (BS 03/06/1994). Dit BPA ordent het woonuitbreidingsgebied t.h.v. Dockaertstraat, in enderzijds een typologie van geschakelde en anderzijds in een minder dense maar open grondgebonden woningbouw.
- BPA Oude Veurnevaart, goedgekeurd bij MB 26/02/2002, welke voor het grootste gedeelte werd herzien voor het gedeelte tussen de oude spoorwegbedding, de Pieter Deswartelaan en de Oude Veurnevaartstraat MB 13/06/2007 (BS 10/07/2007).

1.5 natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Het netwerk omvat alle gebieden die beschermd zijn op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992).

1.5.1 habitatrictlijngebied

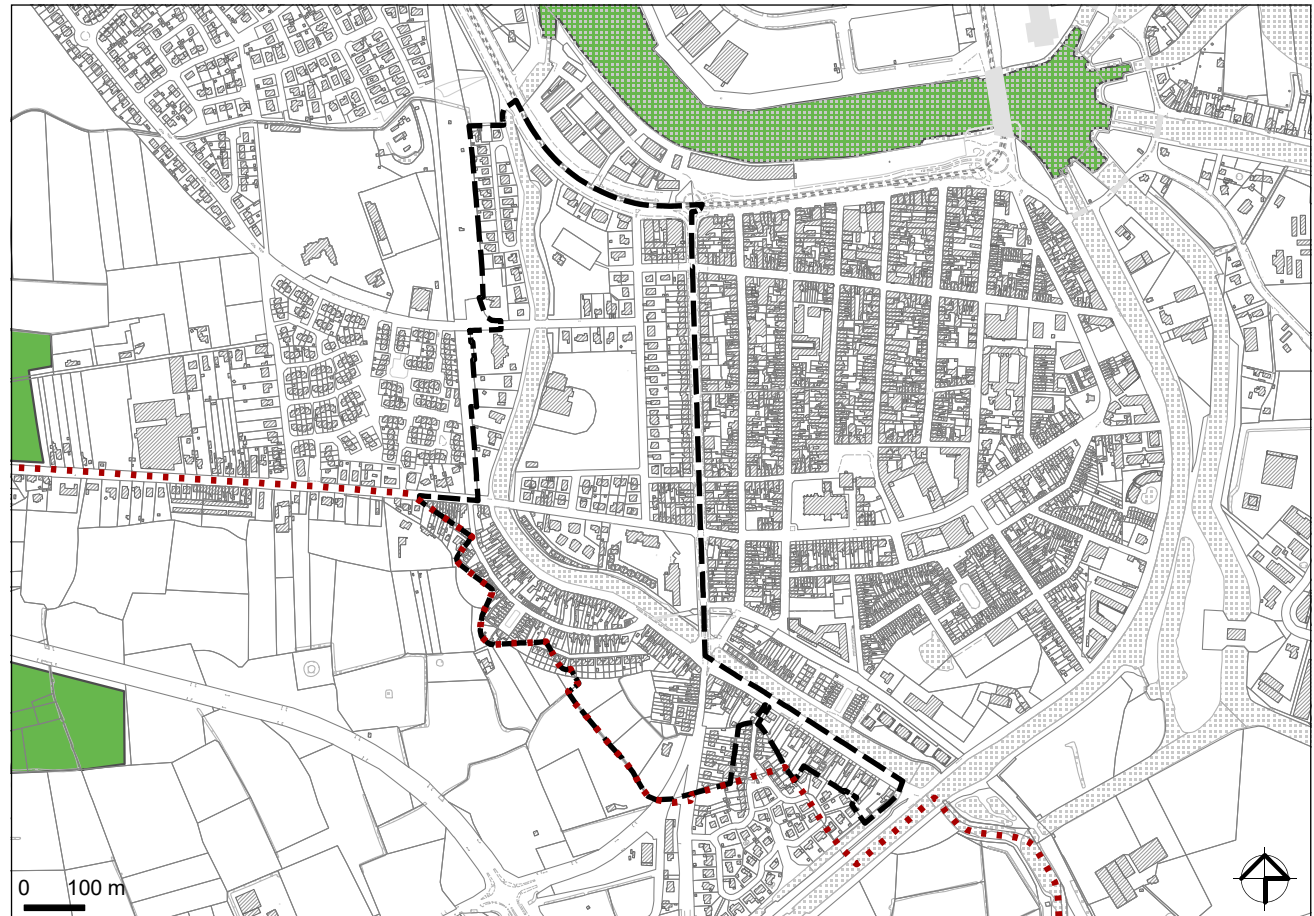
De richtlijn (92/43/EEG) inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding en het herstel van de natuurlijke habitats en wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. Hiertoe worden Speciale Beschermingszones afgebakend (de habitatrictlijngebieden).

Het plangebied is gelegen nabij het habitatrictlijngebied Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin. Dit habitatrictlijngebied omvat verschillende gebieden. In de nabijheid van het plangebied zijn 3 gebieden gelegen.

- Ten noorden van het plangebied, op ong. 100 m (vaargeul IJzer).
- Ten westen van het plangebied zijn nog twee gebieden gelegen op ongeveer 700 m.

NATURA 2000, VOGEL- EN HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN

bron: Agentschap voor Natuur en Bos, SBZ-V versie 2005, SBZ-H versie 2013



LEGENDE

■ Habitatrictlijngebieden

1.6 Centrale Archeologische Inventaris

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een databank die archeologische vindplaatsen in het Vlaams Gewest in kaart brengt en de beschikbare informatie bundelt. De CAI vermeldt in het plangebied zelf en in de omgeving van het plangebied de stadsomwalling, complex van stadsgrachten, bastions, lunettes, poorten en walle. Deze gaan terug tot in de middeleeuwen. De verdedigingswerken ondergingen talrijke aanpassingen en uitbreidingen. In de tweede helft van de negentiende eeuw werden deze bovengronds gesloopt.

Een groot deel van het plangebied is gelegen in het het archeologisch element 'stadsomwalling' ID222746.

Het betreft de stadsverdedigingswerken rond de stad Nieuwpoort. Een complex van stadsgrachten, bastions, lunettes, poorten en wallen. Deze gaan terug tot in de middeleeuwen. De verdedigingswerken ondergingen talrijke aanpassingen en uitbreidingen. In de tweede helft van de negentiende eeuw werden deze bovengronds gesloopt.

CENTRALE ARCHEOLOGISCHE INVENTARIS

bron: CAI



LEGENDE

 vindplaats

1.7 onroerenderfgoeddecreet

Dit decreet heeft als doel om het behoud en het beheer van de waarden van onze landschappen, monumenten en archeologie te verzekeren.

Stad Nieuwpoort is niet erkend als onroerend erfgoed gemeente.

Er zijn op Vlaams niveau drie verschillende statuten:

- geïnventariseerd onroerend erfgoed
- vastgesteld onroerend erfgoed
- beschermd onroerend erfgoed

1.7.1 vastgestelde inventarissen

Het onroerendergoeddecreet voorziet in het opmaken en vaststellen van de inventarissen op vlak van erfgoed.

■ de inventaris van het bouwkundig erfgoed

Niet van toepassing.

■ de vastgestelde landschapsrelicten

Niet van toepassing.

■ de 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.

Een groot deel van het plangebied werd opgenomen in de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Nieuwpoort' ID: 11909.

In het zuidelijk deel van het plangebied werd een perceel aangeduid als gebied geen archeologie (vaststelling ID: 14870).

■ de inventaris van houtige beplanting met erfgoedwaarde

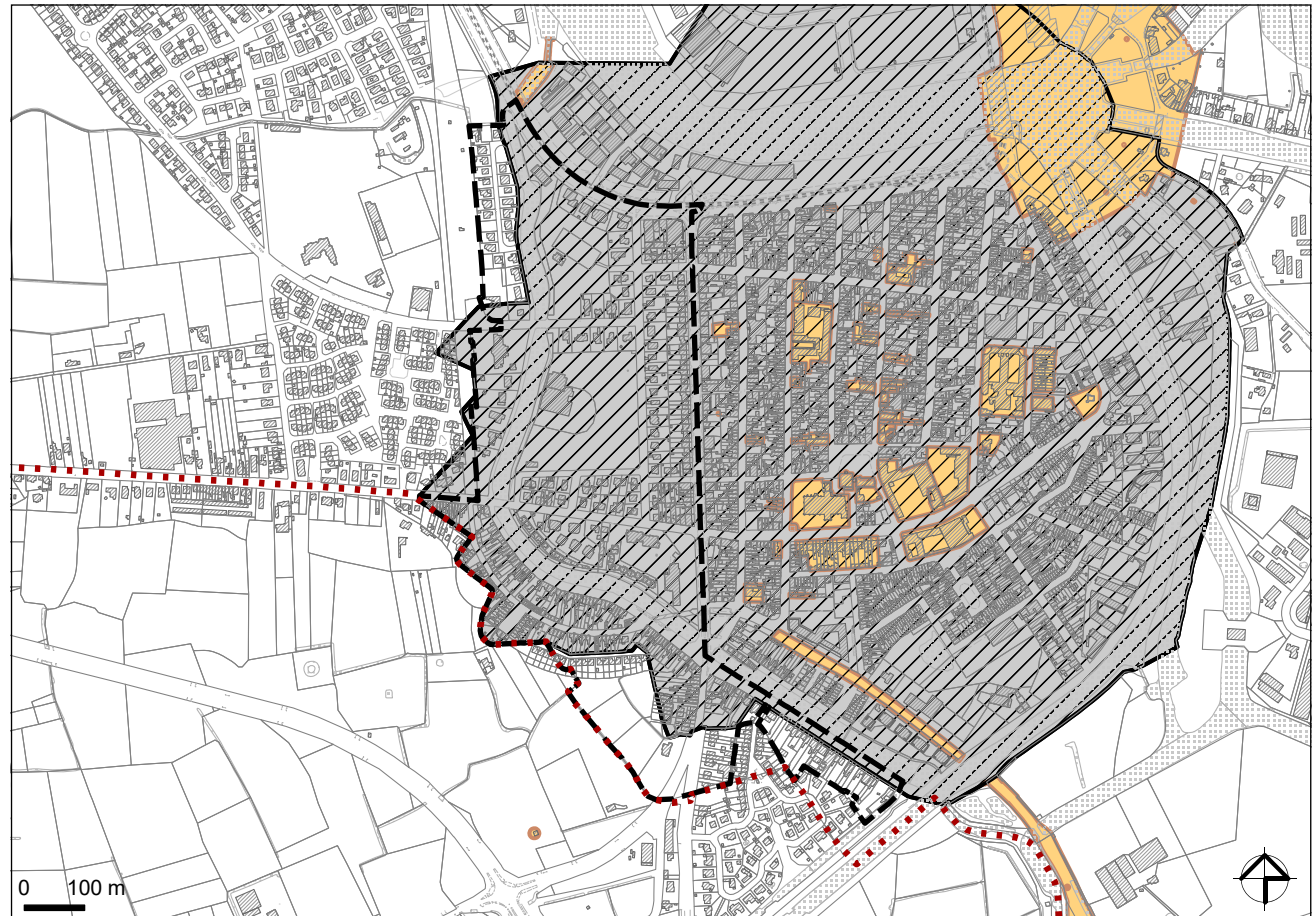
Niet van toepassing.

■ de inventaris van historische tuinen en parken



Niet van toepassing.

VASTGESTELDE INVENTARISSEN

bron: Vlaamse Overheid - Agentschap Onroerend Erfgoed, 02-02-2018



LEGENDE

-  bouwkundig erfgoed
-  archeologische zones

1.7.2 beschermd onroerend erfgoed

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten:

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

Vanaf de voorlopige bescherming is er een onderhouds- en instandhoudingsplicht.

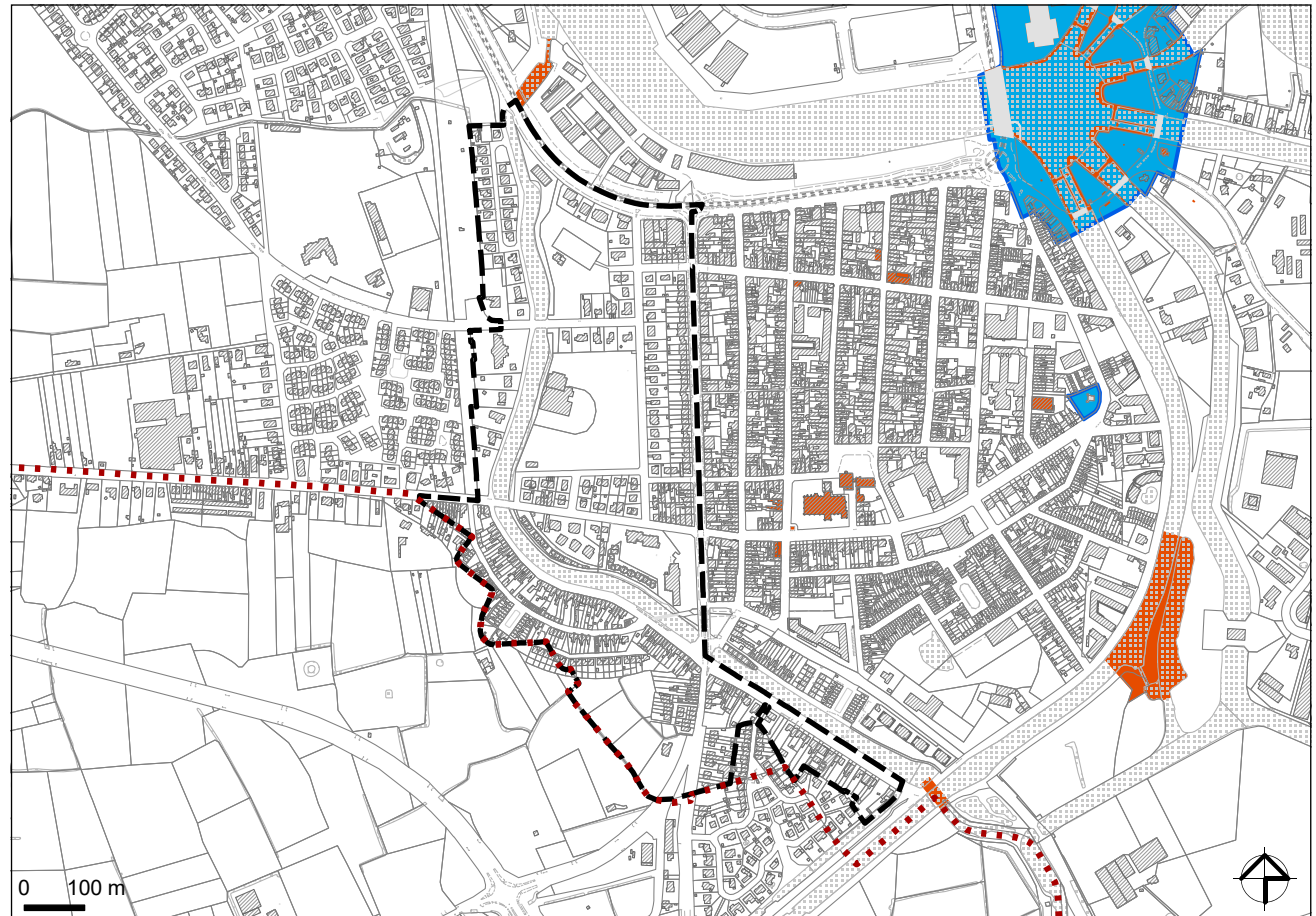
Binnen de contouren van het plangebied is er geen beschermd onroerend erfgoed gelegen.

■ beschermd monument

In de onmiddellijk omgeving van het plangebied, ten noorden van en aansluitend op de Kaai, bevindt zich het beschermd monument 'Kattesas of Oude Veurnesas' (MB 29/05/1995).

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

bron: Vlaamse Overheid - Agentschap Onroerend Erfgoed, 08-08-2016



LEGENDE

- Beschermd monumenten
- Beschermd stads- en dorpsgezicht

1.8 Vlaams hydrografische atlas

De Vlaamse Hydrografische Atlas bevat de beheerder en de categorie van de waterlopen.

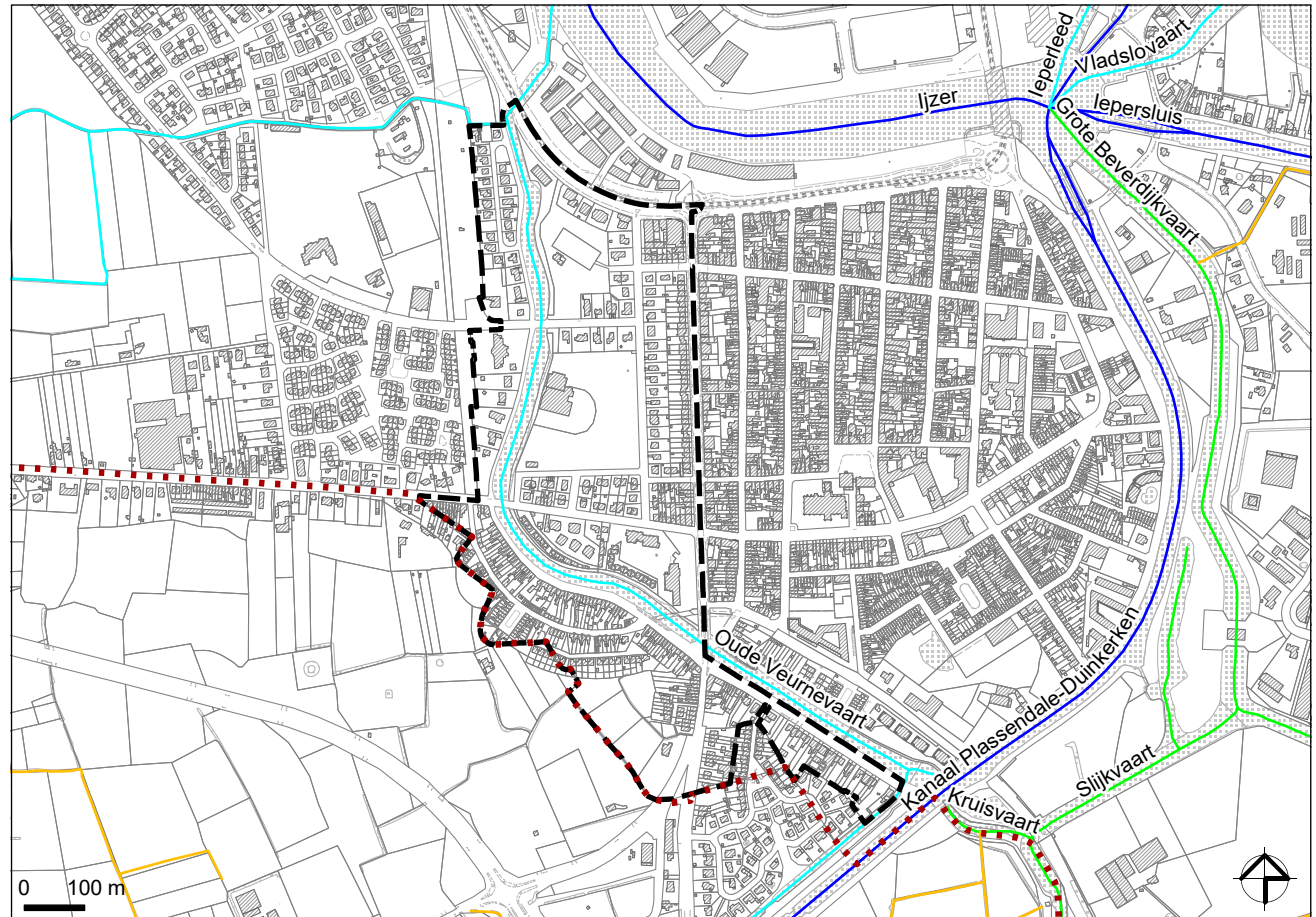
Volgens de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5- meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.

Doorheen het plangebied loopt de Oude Veurnevaart. Een onbevaarbare waterloop tweede categorie. Deze waterloop is in beheer van de Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Bovenschelde.

Ten noorden van het plangebied grenzen de woonpercelen Juul Filliaertweg aan een onbevaarbare waterloop tweede categorie. Deze waterloop is in beheer van de provincie West- Vlaanderen.

VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS

bron: Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer, 07-08-2020



LEGENDE

- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Niet geklasseerd

1.9 gemeentelijke verordeningen

Van toepassing op het plangebied:

- Stedenbouwkundige verordening tot het voorzien van ruimtes voor stockeren selectief afval (Dep. 27/01/2003).
- Stedenbouwkundige verordening op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein (Dep. 27/03/2008 – hervaststelling Dep. 20/08/2015 - wijziging Dep. 22/02/2018).
- Bepaling maximum netto handelsoppervlakte van kleinhandelsbedrijven (GR 21/06/2018)

1.10 gemeentelijk reglement

Van toepassing op het plangebied:

- ontbrekende parkeerplaatsen: Onder artikel 4 werd het aantal parkeerplaatsen die dient voorzien te worden bepaald. Eveneens werd bepaald aan welke afmetingen deze parkeerplaatsen dienen te voldoen. Ingeval geen of onvoldoende parkeerplaatsen worden voorzien wordt een taks op het ontbreken van parkeerplaatsen geheven.
- woonkwaliteit appartementen: Onder artikel 1 werd bepaald dat voor o.m. de zone kadastraal gekend onder Nieuwpoort 1” Afdeling (Nieuwpoort Stad), volgende bepalingen op alle te maken RUP én voor alle omgevingsaanvragen dienen opgenomen te worden: Om woonkwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden gekenmerkt door volgende minimum criteria: per gebouw moet de bruto-vloeroppervlakte per woongelegheden minimum 70 m’ bedragen. Het gemiddelde van de bruto-vloeroppervlaktes van de woongelegenheden per gebouw moet minimum 80 m’ bedragen. Elk slaapvertrek dient een minimale netto oppervlakte van 9 m’ te hebben.”

2 vergunningen

2.1 overzicht verkavelingen

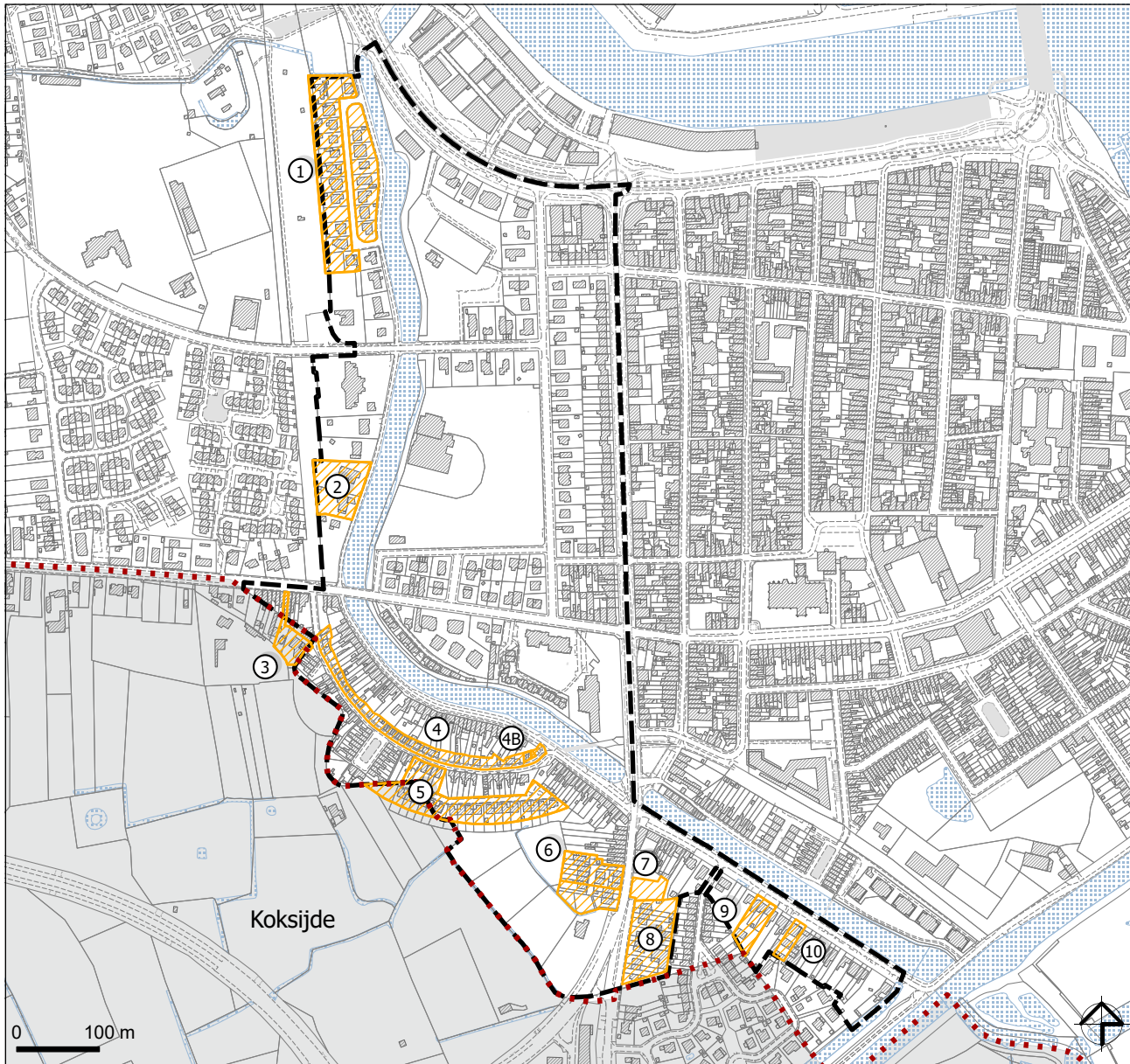
Overzicht in tabel.

Volgende pagina overzicht op kaart.

nr. plan	nr. vergunning	datum	omschrijving
	verkavelingsvergunning		
1	V094-1	30-08-2004	Verkaveling "Kattesas" langs de Jules Filliaertweg tussen Albert I laan en Stationslaan.
	V094-2	28-11-2005	Wijziging VK: lot 12 & 13 ivf perceel tot oprichting cabine voor nutsvoorzieningen.
2	V107-1	10-09-2007	Verkavelen van grond Juul Filliaertweg in 3 loten.
	V107-2	30-03-2009	Wijziging VK: verkavelen van grond Juul Filliaertweg in 2 loten.
3	V091-1	29-01-2001	Verkavelen van grond Canadalaan 34 in 2 loten. Het reeds bebouwde lot wordt door de verkaveling gesplitst. Het nieuwe lot (met VS) is achterliggend gelegen buiten het plangebied (grondgebied Koksijde)
	V091-2	22-04-2013	Wijziging VK: aanpassing inrichtingsvoorschriften oprit op grondgebied Nieuwpoort (ontsluiting Spoorwegstraat).
4	V058-1	01-06-1982	Verkavelen achtertuinten woningen Brigadelaan ivf bouwen garages langsheen de Spoorwegstraat.
4B	V058-2	25-02-1985	Wijziging VK: opsplitsing lot
4B	V058-3	11-03-2009	Wijziging VK: opsplitsing lot
5	V129-1	26-01-2016	Verkaveling "Coupe Gorgestraat" met ontsluiting naar de Spoorwegstraat.
	V129-2	12-12-2017	Wijziging VK: wijziging voorschriften en plan vanwege wijziging typologie woningen.
6	V130-2	22-03-2016	Verkaveling "Zeltestraat" met ontsluiting naar Pelikaanstraat.
	V130-3	28-04-2017	Wijziging + uitbreiding van de VK.
7	2019.95	05-11-2019	Verkaveling Pelikaanstraat 10
8	V051-1	15-09-1961	Verkaveling Pelikaanstraat
8B	V051-1	30-07-1963	Wijziging VK: uitbreiding tuinzone lot 8 (inname tuin lot 9).
9	V052-1	15-07-1966	Verkaveling Oude Veurnevaart
	V052-2	28-06-1973	Wijziging verkaveling
10	V102-1	27-12-2004	Verkaveling Oude Veurnevaart 55-57

VERKAVELINGEN

bron: Nieuwpoort dd. 10/2020



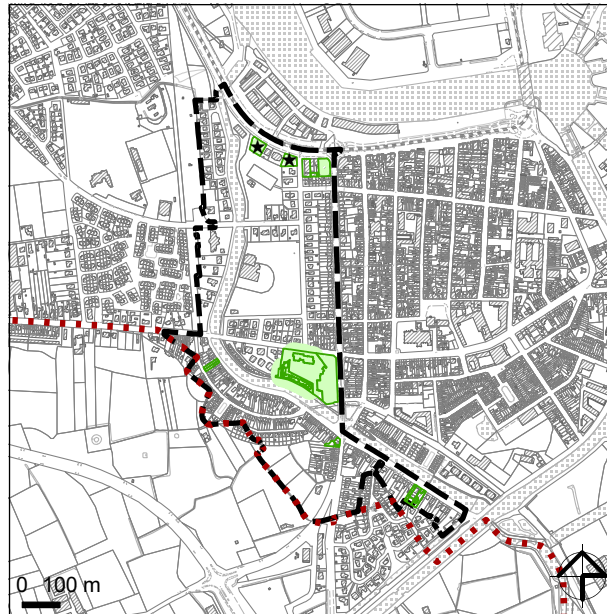
2.2 Vlarebo - activiteiten

Er zijn VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied nl.

- ter hoogte van Canadalaan 8-10 en Astridlaan 103: vergassen van brandstoffen, opslag brandstof
- Kaai 52: opslag benzine, opslag diesel, garage, brandstofverdeelslangen
- ter hoogte van Kaai 44-47: spuitcabine, afvalverwerking, garage, opslag benzine
- Parklaan 1: opslag diesel en benzine, verdeelslangen en garage
- Witte Brigadierslaan 1 en Pelikaanstraat 1: opslag kolen
- Witte Brigadierslaan 21-19: opslag kolen
- Oude Veurnevaart 53-59: metaalbewerking
- Schadegeval: Witte Brigadierslaan 131-133 en Juul Fillaertweg 31-33

VLAREBO - ACTIVITEITEN

bron: Stad Nieuwpoort, 01/2021



LEGENDE

- VLAREBO - activiteiten
- ★ actieve VLAREBO-activiteit: tankstation

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.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau:

- stedelijke gebieden en stedelijke netwerken;
- elementen van het buitengebied;

- economische knooppunten;
- lijninfrastructuren.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'.

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

- het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door bundelen van functies en activiteiten;
- het behoud en de versterking van het buitengebied door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in economische knooppunten;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

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 aangesloten 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 groot-schalige toeristisch-recreatieve infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik worden ingeplant. Belangrijk 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 hoofden 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.

1.2 visie op landbouw en natuur/afbakeningen

Het RSV wenst het buitengebied te vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos.

De Vlaamse overheid bakent op die manier agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebieden en andere gebieden af in ruimtelijke uitvoeringsplannen, in uitvoering van het RSV.

De Vlaamse overheid stelde een ruimtelijke visie op die weergeeft welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Deze visie vormt de basis voor de gewestelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. Hieraan wordt een operationeel uitvoeringsprogramma gekoppeld waarin de prioriteiten en fasering zijn vastgesteld. Binnen het plangebied zijn geen herbevestigde agrarische gebieden gelegen.

1.3 woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden

De Vlaamse wooncode voorziet in het afbakenen van woonvernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden. Woningbouwgebieden zijn gebieden waarin het Vlaamse Gewest de bouw van nieuwe woningen stimuleert via de uitkering van subsidies en tegemoetkomingen. Woonvernieuwingsgebieden zijn gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren.

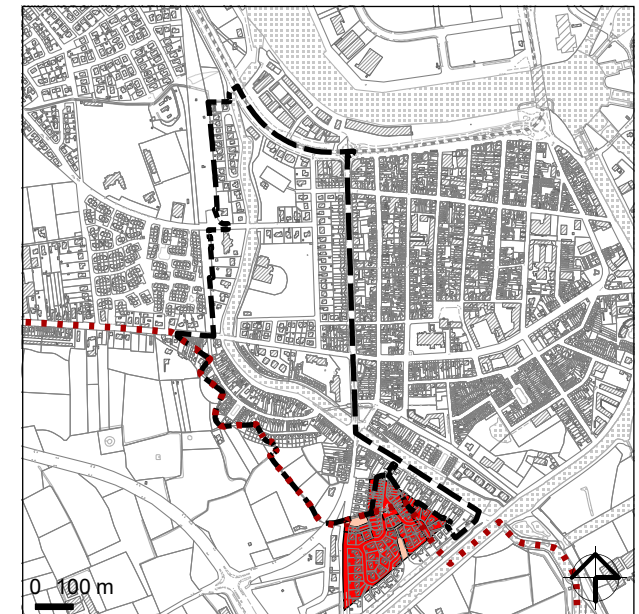
Binnen het plangebied zijn geen bijzondere gebieden aangeduid.

1.4 atlas WU-gebied

De atlas van de woonuitbreidingsgebieden geeft voor alle woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen aan of ze vanuit juridisch of planologisch oogpunt kunnen ontwikkeld worden voor woningbouw, rekening houdend met het Vlaamse beleid rond ruimtelijke ordening. Er bevindt zich geen woonuitbreidingsgebied binnen het plangebied, behoudens enkele restpercelen t.h.v. reeds bebouwd weefsel (zuidelijk plangebied).

ATLAS WOONUITBREIDINGSGBIEDEN

bron: Vlaamse overheid - Departement Omgeving, 01-06-2019



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 werd goedgekeurd op 11-02-2014 met uitsluiting van de bepalingen inzake de normen voor sociale woningen op vergunningsniveau 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.

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.

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

Het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke is geselecteerd als secundaire waterweg. De secundaire waterwegen dienen een ontsluitingsfunctie te vervullen naar het hoofdwatwegennet toe.

De Albert I-laan - Kaai, ten noorden van het plangebied, werd geselecteerd als secundaire weg type III.

Hierbij primeert de verbindingfunctie van het openbaar vervoer en het fietsverkeer op het bovenlokale niveau. De hoofdfunctie van deze wegen is verbinden voor het openbaar vervoer en het fietsverkeer.

Dit wegtype kan slechts supplementair een verbindende en verzamelende rol spelen voor het autoverkeer. De functie toegang geven is hier vergelijkbaar met de categorie secundaire wegen II.

Selectie van de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur

- De Frontzate is geselecteerd als droge ecologische infrastructuur

Selectie ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

- de verlaten spoorwegbedding Nieuwpoort- Diksmuide en het kanaal Nieuwpoort-Plassendale zijn geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement

Selectie van de gewenste ruimtelijke structuur landschap:

Als landschapseenheid:

- gaaf landschap: het poldergebied Pelikaanbrug en Poldergebied Ramskapelle - Allaertshuizen
- stadslandschap: Nieuwpoort (Verstedelijkte gebieden van het stedelijk netwerk 'de Kust')

Als structurerende elementen en componenten:

- structurerend lineair element: Frontzate en het kanaal Plassendale - Nieuwpoort

woonprogrammatie

Sinds de goedkeuring van de herziening van het PRS West-Vlaanderen op 11 februari 2014 staat de provincie in voor de woonprogrammatie. De provincie berekent de taakstellingen na 2012 en dit via een cyclus van behoefteberekeningen om de 5 jaar.

De Deputatie besliste in zitting van 01-06-2017 tot goedkeuring van het netto-pakket voor de stad Nieuwpoort; dit bedraagt 0 WE voor de periode 2017-2022.

Dit betekent dat de stad geen bijkomend woongebied kan bestemmen.

2.2 Provinciaal ruimtelijk beleidsplan

Op 17 maart 2022 heeft de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen de Conceptnota voor het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen goedgekeurd.

De strategische visie uitgewerkt in de conceptnota is opgebouwd uit **vier ruimtelijke principes en twaalf strategieën**.

De **vier ruimtelijke principes** vormen de krachtlijnen van het ruimtelijk beleid. Elk van deze ruimtelijke principes legt een andere focus op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en bevat ambities voor 2040. Iedere ruimtelijke ontwikkeling moet steeds getoetst worden aan deze vier principes. De principes dienen dus steeds samen bekeken worden:

- Herkennen én erkennen van het fysisch systeem
 - In 2040 heeft West-Vlaanderen een goed functionerend watersysteem waarbij regenwater maximaal kan infiltreren
 - Vanaf 2040 stijgt de verhardingsgraad in West-Vlaanderen niet.
 - In 2040 is onze kustlijn gewapend tegen de zeespiegelstijging, met zowel zachte als harde kustverdediging
 - In 2040 is er een maximale afstemming tussen het bodemgebruik en het fysisch systeem
 - In 2040 staat de open ruimte niet onder druk door verspreide activiteiten en geïsoleerde functies
 - In 2040 produceren we voldoende hernieuwbare energie.
- Optimaliseren van het rendement van de bebouwde en verharde ruimte
 - In 2040 zetten we maximaal in op het creëren van ruimte op strategische locaties binnen de bestaande bebouwde en verharde ruimte.

- In 2040 staat het verhogen van het ruimtelijk rendement ten dienste van de leefbaarheid van de dorpen en steden.
- In 2040 vormt reconversie een prioritair instrument om ruimte te creëren
- In 2040 wordt de verharde en bebouwde ruimte maximaal multifunctioneel gebruikt
- Uitbouwen van een netwerk van kernen
 - In 2040 hebben we een goed gestructureerd netwerk van kernen.
 - In 2040 verplaatst de West-Vlaming zich op een duurzame manier
 - In 2040 maakt de ontspanningsruimte deel uit van het netwerk van kernen.
- De identiteit van het cultuurlandschap geeft richting aan haar toekomstige ontwikkelingen
 - In 2040 vormt de identiteit van elke plek het uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkeling
 - In 2040 evolueert het landschap verder met respect voor haar identiteit
 - In 2040 bestaat het West-Vlaamse landschap uit meer energiebronnen met een grote landschappelijke impact, zoals windturbines en de bijhorende infrastructuur

De 12 strategieën :

- open ruimte strategie
- dorpen en steden strategie
- verbindingen strategie
- water strategie
- energie strategie
- locatie strategie
- ecosysteem strategie
- biodiversiteit verhogen
- sociale cohesie versterken
- kwalitatieve ontmoetingsruimte creëren
- ruimte delen

- hergebruiken van ruimte en grondstoffen

Om de visie voor 2040 naar beleidskaders te vertalen wordt er gewerkt met strategieën. Deze strategieën leggen een bepaalde thematische klemtoon en worden later in het proces op maat en gebiedsgericht uitgewerkt. Uit elke strategie kunnen één of meerdere beleidskaders met bijhorend actieprogramma voortvloeien. Het is dus een tussenstap richting de beleidskaders met bijhorende acties.

De uitwerking van de strategieën zelf en verdere vertaling richting beleidskaders is voor een volgende fase in het proces van het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen.

3 op gemeentelijk niveau

3.1 GRS

Het GRS Nieuwpoort werd goedgekeurd op 9 december 2010.

Het plangebied, gelegen ten oosten van het sport- en recreatiepark, omvat het Astridpark, Leopoldpark en grens aan de groene gordel langs de Oude Veurnevaart. Deze gebieden worden binnen het GRS conceptmatig vertaald als groenas, ter versterking van de natuurlijke drager 'water' (= blauwe drager).

Groenas: het Prins Mauritspark, de groenzone langs de Albert I-laan tot en met de ambachtelijk zone ter hoogte van de Vismijn, het sport- en recreatiepark, de groene gordel langs de Oude Veurnevaart, de oude spoorwegberm binnen Nieuwpoort-stad en het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke, de parkzones rond de Ganzenpoot en het groen pad langs de IJzer.

Dit groen stedelijk lint wordt gerealiseerd door bestaande stedelijke groenelementen aan elkaar te rijgen en verder te laten uitgroeien tot een samenhangend netwerk van trage, groene routes.

De Kattesas en Omgeving, net ten noorden van het plangebied, vormt hierbij een scharnierpunt, welke een kwalitatieve verbinding tussen de promenade, de Kaai en het sportcomplex tot stand dient te brengen.

De toeristisch-recreatieve activiteiten worden op de Blauwe drager geënt of door middel van paden voor langzaam verkeer met die Blauwe drager aan elkaar verbonden. Het sport- en recreatiepark vormt hierbij het zwaartepunt van het groen stedelijk lint.

Het sportpark, de kinderboerderij, het Koningin Astridpark en het Leopold II-park kunnen samenvloeien tot een groot sportpark dat tevens het knooppunt vormt tussen de groene as langs de havengeul en de groene gordel rond Nieuwpoort Stad. Van noord naar zuid ontstaat een groen lint van: het Prins Mauritspark langs de havengeul, aansluitend bij een eventuele uitbreiding van de jachthaven langs de promenade een 'recreatief' park. Hierbij moet aandacht uitgaan naar de transparantie en het opentrekken van de havengeul naar de Albert I-laan. Ter hoogte van Nieuwpoort Stad kan een 'groene gordel' verder ontwikkeld worden. Samen met de bestaande 'watergordel' vormt de 'groene gordel' een kwalitatieve begrenzing en overgang naar de omliggende open ruimte. Het compacte karakter van Nieuwpoort Stad wordt hierdoor ook ondersteund. Een aansluiting naar zowel de parkzone langs de havengeul, de polderruimte via de oude spoorwegberm als de omgeving van het spaarbekken langs de IJzerroute wordt vooropgesteld.

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

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

Bij de verdere ontwikkeling van het wonen in de kern wil de gemeente een beleid voeren dat voorziet in een diversificatie van het woningaanbod en in het investeren in de herwaardering en kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Diversificatie van het woningaanbod wil niet alleen zeggen sociale woningen voor de minder gegoede klasse, maar tevens dient er een aanbodbeleid gevoerd te worden voor betaalbare woningen, bestemd voor de middenklasse, voor de alleenstaande en jonge gezinnen

en een aanbodbeleid voor de seniorenhuisvesting. Hierbij dienen tevens voldoende parkeermogelijkheden en groene open ruimtes te worden voorzien en dient er aandacht besteed te worden aan het kindvriendelijke karakter van de straten.

Volgende beleidsdoelstellingen die betrekking hebben op het plangebied werden geformuleerd.

● Versterken van de woonstructuur binnen de bestaande kernen

Om enerzijds te voldoen in de eigen woonbehoeften en anderzijds de open ruimte te behouden, wordt in eerste instantie een beleid van verdichting en afwerking van de kernen vooropgesteld, eerder dan uitbreiding van de kernen. Hierbij dient het karakter en de specifieke eigenheid van de bestaande kernen behouden en gerespecteerd te worden.

Dit vertaalt zich als:

- Het bebouwen van bouwrijpe percelen langs uitgeruste wegen en in goedgekeurde verkavelingen.
- Inbreidingsprojecten op de niet-bouwrijpe gronden binnen de kernen.
- Kwalitatieve verdichting bij de herstructurering en/of reconversie van het bestaande woningpatrimonium.
- Functionele versterking en verwevenheid van de kernen.
- Hierbij dienen bij de uitvoering van inbreiding en -reconversieprojecten maatregelen te worden genomen ten goede van het watersysteem.

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

- Afwerken van de dorps- en stadsrand in zijn dubbele relatie, nl. versterken van de relatie naar de bebouwde en onbebouwde ruimte toe.
- Het behouden en creëren van gedifferentieerde bebouwingsdichtheden en nieuwe woontypologieën.

- Behoud van morfologie en typologie binnen de kernen Nieuwpoort-stad.

- **Differentiatie van het woningaanbod**

Nieuwpoort-stad met prioriteit aan permanente bewoning door reconversie en verdichting.

Nieuwpoort - stad biedt nog heel wat inbreidingsmogelijkheden, voornamelijk door de reconversie van verschillende sites in de zuidelijke gordel. Dit polderfront is voornamelijk een thuishaven voor permanente bewoning maar daarnaast is er ook ruimte voor een beperkt aantal tweede verblijven. Hier wordt gestreefd naar een dichtheid tussen de 20 en 25 woningen/ha.

- **Vrijwaren van de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving**

De grootste aandelen woningen zonder klein comfort komen voor in het oude stadsgedeelte van Nieuwpoort-stad. Voor de kwaliteit van de leefomgeving en de beleving van het straatbeeld is het tegengaan van visuele vervuiling (verkotting 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**

De stadskern van Nieuwpoort wordt gekenmerkt door typische wederopbouwarchitectuur. Het behoud van de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing die het typische karakter van de stad bepalen, dient te worden nagestreefd, evenals het promoten van hoogstaande kwalitatieve architectuur bij nieuwbouw. Deze dienen een architecturale meerwaarde te betekenen voor het geheel, waarbij de gevels in nieuwbouw- en renovatieprojecten in

de binnenstad qua schaal en architecturaal inzicht in overeenstemming dienen te zijn met de omgeving.

Voor Nieuwpoort binnenstad geldt een beperking van maximum 3 bouwlagen. Straten die 3 bouwlagen verdragen zijn o.a. ter hoogte van de centrumversterkende assen gevormd door de Kaai, Langestraat, Marktstraat, Oostendestraat, Astridlaan, een deel van Willem de Rooilaan en Pieter Deswartelaan. Momenteel is een uitvoeringsplan voor de stad in opmaak waar een verdere gebiedsgerichte vertaling wordt doorgevoerd, afhankelijk van het karakter en de aard van het gebied en typologie en morfologie van de bebouwing.

- **Herwaardering van de publieke ruimte**

Er dient aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van de leefomgeving, met o.a. de volgende vertaling :

- Verbeteren van de verkeersleefbaarheid en verblijfskwaliteit in de kernen, door een heraanleg van het publieke domein in het algemeen en van de doortochten van drukke wegen in het bijzonder.
- Een veilige en kindvriendelijke woonomgeving, waarbij de nodige voorzieningen (scholen, detailhandel, diensten en voorzieningen van algemeen nut, ...) in de onmiddellijke omgeving of in een ruimere omtrek vlot te bereiken zijn.
- Voldoende stedelijke groenelementen in of in de nabijheid van de kernen, o.a. de aanleg van groenzones waar de recreatieve functie primeert op de ecologische functie.
- Daarnaast zullen er extra inspanningen moeten geleverd worden naar het publieke domein. Bij het inrichten van de openbare ruimte moeten alle onderdelen zorgvuldig ontworpen én op elkaar worden afgestemd, bijvoorbeeld pleinaanleg en materialen, verlichting, straatmeubilair, groenvoorzieningen, fonteinenz.

- **Afwerken van de stads-en dorpsrand**

Belangrijk bij de bestaande bebouwing en toekomstige woonprojecten is dat de relatie met de aangrenzende open ruimte ten volle wordt aangegaan. De stad of het dorp mag haar rug niet toekeren naar de open ruimte. Bestaande perspectieven vanuit het centrum naar de polderruimte dienen behouden en geaccentueerd te worden. Ook het opentrekken van het dorp naar de toeristisch-recreatieve as is belangrijk. Door het ontwikkelen van specifieke woningtypes op de rand van de bebouwde ruimte met de open ruimte, die inspelen op deze kwaliteit, ontstaat ook vanuit de open ruimte een volwaardig beeld van de stad of dorp. Het gaat om het uitwerken, ontwerpen van de polderfronten: “wonen in relatie met de open polders”. In dit kader is voor de zuidelijke gordel van Nieuwpoort-stad een Strategisch Beeldbepalend Actieplan opgemaakt. Het formuleert onder andere richtlijnen voor de ontwikkeling van de polderfronten.

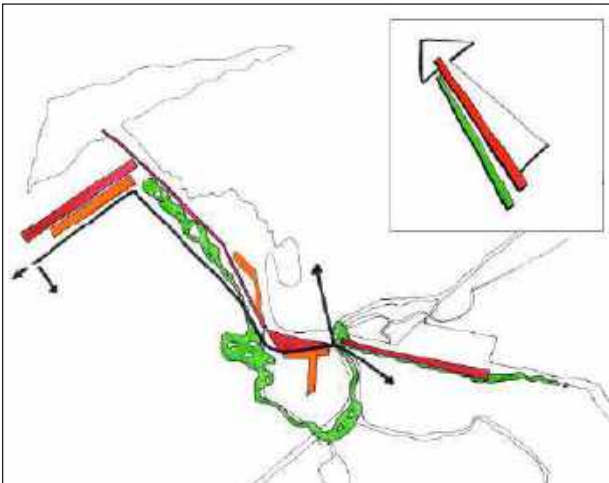
■ **Gewenste toeristisch-recreatieve structuur (RD p. 83 en volgende), volgende basisdoelstellingen zijn van toepassing op het plangebied:**

● **Bundelen en versterken van hoog-dynamische en/of watergebonden functies en activiteiten**

Zoals reeds besproken heeft Nieuwpoort een brede waaier aan toeristisch-recreatieve voorzieningen. De doelstelling is de bestaande en potentiële toeristisch-recreatieve structuur te ondersteunen en te optimaliseren. Dit kan gerealiseerd worden door in eerste plaats meer aandacht te besteden aan bundeling, de toegankelijkheid en de onderlinge linken zodat een samenhangend netwerk ontstaat. De hoogdynamische elementen moeten gebundeld worden in zones waar reeds een concentratie aanwezig is en waar de draagkracht het toelaat. De concentratiegebieden voor deze bundeling zijn Nieuwpoort-bad, Nieuwpoortstad en de jachthaven.

GRS RG CONCEPT NATUURLIJKE DRAGER VERSTERKT DOOR PARALLELE ASSEN

bron: WVI



● **Versterken van de relatie tussen de verschillende attractiepolen**

- Uitbouwen van een toeristisch-recreatief netwerk geënt op de IJzer, waaronder de groene gordel. Deze vormt een secundaire as en loopt rond Nieuwpoort - stad.
- Trage (of niet-gemotoriseerde)verbindingroutes, ontbrekende schakels, waaronder :
Het realiseren van een trage route langsheen de waterlopen en groene gordel rond de stad met hierop geënte invalsroutes naar de stadskern. Realiseren van een fietsvriendelijke en veilige kruising van de Albert-I laan ter hoogte van Kattesas/ cardijnlaan, als verbindungselement tussen de promenade en de groene gordel rond Nieuwpoort - stad.
- Beeldbepalende elementen opwaarderen en versterken, waaronder het geheel van Sportpark, Leopold II en Astridpark

● **Aandacht voor de toeristisch recreatieve behoeften van de lokale bevolking**

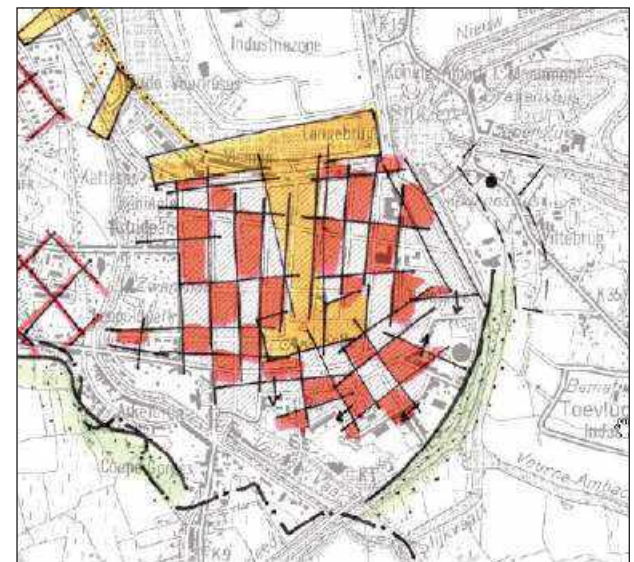
Naast aandacht voor de toeristisch-recreatieve behoeften van de vakantiegangers is er ook oog voor de uitbouw van een volwaardig recreatief netwerk gericht naar de Nieuwpoortenaars zelf. Dit veronderstelt het voorzien in de nodige infrastructuur voor het verenigingsleven te Nieuwpoort. De verschillende leeftijdsgroepen moeten hierbinnen aan bod komen. Het optimaliseren van de recreatieve structuur, in het bijzonder van de jeugd- en sportactiviteiten, vormt een belangrijk aspect.

- De gemeente wenst de sportinfrastructuur te bundelen rond het huidige sportpark, Leopoldpark en Astridpark om te komen tot een groot sport- en recreatiepark.

- Het stedelijk openlucht zwembad aan het Leopold II-park werd recentelijk vervangen door een overdekt zwembad.
- Op de braakliggende gronden tussen de kinderboerderij en de Oude Veurnevaart die in privé handen zijn, is een woonproject gepland (is ondertussen gerealiseerd). Bij de realisatie hiervan moet rekening gehouden worden met een maximale integratie, een gepaste inkleding in een groot sport en recreatiepark. Het avontuurspeelplein 'Zwarte Dreve', ten westen van

GRS RG GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

bron: WVI



versterken van de kern



de kinderboerderij zal voor de helft ingekort worden ten behoeve van de uitbreiding van de kinderboerderij (gerealiseerd), het resterende gehalveerde avonturenspeelplein kan op termijn eventueel ingevuld worden in functie van volkstuinjes (gerealiseerd).

- o Het Astridpark maakt deel uit van het recreatiepark waar parkfunctie de belangrijkste functie moet blijven. Een bestemmingswijziging van woonzone naar parkzone met recreatieve nevenfuncties wordt hierbij voorgesteld.

- **Beeldbepalende elementen opwaarderen en versterken:**

Beeldbepalende elementen worden gekenmerkt door hun attractie- en oriëntatiewaarde. Hierdoor vormen ze ook een meerwaarde voor omliggende deelgebieden en kunnen ze relatieversterkend werken, dat komt de identiteit en de leesbaarheid van het gebied ten goede. Het geheel van Sportpark, Leopold II en Astridpark moet in deze context benaderd en indien mogelijk opgewaarderd worden:

- **Selecties :**

- Astridpark: wordt bestemd naar parkzone met recreatieve nevenfunctie

- **Maatregelen en acties :**

- Opmaken GRUP voor de herbestemming van het Astridpark.

- **Gewenste ruimtelijke structuur 'Het verkaveld tussengebied'**

- **Samenhang met de aansluitende entiteiten versterken**

- Om de barrièrewerking van de Albert I-laan te reduceren en de relatie van de jachthavenwijk met de jachthaven te versterken wordt enerzijds ter hoogte van het kruispunt Victorlaan / Albert I-laan een nieuwe aansluiting naar de havengeul en de oude jachthaven voorzien. Anderzijds wordt de bestaande oversteek tussen de Fillaertweg en het Kattesas beveiligd voor het langzame verkeer. De weg t.h.v. de oude spoorwegbedding van aan de Louismetweg tot aan de Kattesasstraat dient een openbaar karakter te bekomen waarbij deze geen deel zal uitmaken van de parkzone.
- Het recreatiecomplex, gevormd door het sportpark, het Astrid- en Leopoldpark, de Kinderboerderij wordt uitgewerkt als een samenhangend geheel en verbindingselement naar Nieuwpoort-stad. Het langzame verkeer vanuit de jachthavenwijk en Nieuwpoort-bad naar Nieuwpoort-stad kan enerzijds de Dudenhofenlaan of anderzijds de Cardijnlaan - Sportpad nemen als alternatief voor de Albert I-laan.

- **Afwerken overgang bebouwde ruimte - open ruimte**

Er liggen nog enkele onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen en langs uitgeruste wegen. Deze zullen zonder specifieke stimulerende maatregelen van de Stad gerealiseerd worden in een periode van 10 jaar. Er dient wel een bijzondere aandacht uit te gaan naar de afwerking van dit gebied in functie van de relatie tussen de bebouwde ruimte en de open ruimte, voornamelijk naar de Lenspolder toe. De inrichting van de Dudenhofenlaan en de inplanting en perceelsbegrenzing van de aanpalende woningen zijn hierbij belangrijk. Belangrijk is dat de bebouw-

de ruimte naar de open ruimte toe kan worden afgewerkt. Enerzijds om het verder uitdeinen van de bebouwing in de open ruimte tegen te gaan, anderzijds om de rand van de kern een volwaardig gezicht te geven, zodat vanuit de open ruimte geen achterkant wordt ervaren maar een kwalitatief beeld ontstaat.

Deze afwerking kan bijvoorbeeld het volgende inhouden: landschappelijke aanplantingen als overgang naar het landschap, geen zichtbare opslag, koterijen of storende en banale bijgebouwen, volwaardige gevelafwerking naar het landschap, geen blinkend of fel materiaalgebruik,...

- **Uitbouw van een samenhangend sport- en recreatiecomplex**

Zoals uit het informatief gedeelte blijkt moet er ruimte worden voorzien voor de uitbreiding van de sportinfrastructuur. Er zijn meer voetbalterreinen noodzakelijk, de huidige gemeentelijke sportzaal is te klein. Om te komen tot een samenhangend sport- en recreatiecomplex wordt geopteerd om de sportinfrastructuur te bundelen rond het huidige sportpark, Leopoldpark en Astridpark.

■ **Gewenste ruimtelijke structuur 'Nieuwpoort-stad'**

- **Nieuwpoort-stad : stad met duidelijk structuur en eigenheid.**

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

De centrumversterkende assen, gevormd door het gegeven van de Vismijn en Kaai, de Langestraat, de Marktstraat, Oostendestraat, Astridlaan, Willem de Rooiaan en Pieter Deswartelaan. Dit gebied dient zich verder uit te bouwen met meer stedelijke functies, in combinatie met een meer dichtere en hogere bebouwing (in hoofdzaak maximum 3 bouwlagen). Functionele versterking en verweving staan m.a.w. hier centraal.

- **Uitbouwen van een samenhangend netwerk van stedelijke groenelementen**

De leef- en woonkwaliteit hangt ook nauw samen met de omvang en de kwaliteit van groenelementen in of in de nabijheid van de kern. Bij de aanleg van stedelijke groenzones primeert de recreatieve functie op de ecologische functie.

De bestaande groene en recreatieve elementen worden gebundeld tot een samenhangende groene gordel met de waterinfrastructuur als ruggengraat. Het linken van de bestaande sport- en parkinfrastructuur tot één sport- en recreatiecomplex vormt hierin een ruimtelijk accent.

Verschillende fietsroutes sluiten aan op deze groene gordel. Het komt erop neer om de ontbrekende schakels er tussen te lassen (zie een samenhangend fietsnetwerk).

Deze groene gordel vormt de link van Nieuwpoort-stad met de polderruimte, een diversiteit aan zichten en routes vertrekken er in alle richtingen.

- **Realiseren van een veilig en samenhangend fietsnetwerk**

In functie van het realiseren van een veilig en samenhangend fietsnetwerk dienen de volgende maatregelen (met betrekking tot onderhavig plangebied) in Nieuwpoort-stad genomen:

- Aanleg van fietspaden in het laatste stuk van de Canadalaan
- Accentueren van een beveiligde fietsoversteek Fillaertweg / Havengeul.
- Beveiligen van de oversteek tussen de Spoorwegstraat en het Sportpad ter hoogte van de Canadalaan door middel van een plateau.

GRS RG GEWENSTE STRUCTUUR ENTITEIT VERKAVELDE TUSSENNUMTE

bron: WVI



- secundaire weg II (bovenlokaal)
- lokale verbindingsweg
- lokale ontsluitingsweg
- wijkverzamelweg
- nieuwe doorsteek
- Cardijnlaan
- beveiligde oversteek
- recreatieas/promenade
- groenas/ groene gordel
- samenhangend sport- en recreatiepark
- kinderboerderij met uitbreiding
- dwarsverbindingen
- wateras (bovenlokaal)
- parkgebied/uitbreiding jachthaven met gemengde bebouwing
- stedenbouwkundig onderzoek/ transparantie
- bebouwen van bouwrijpe gronden
- afwerken van de rand
- perspectieven naar open ruimte/visuele relatie

■ Bindend gedeelte

• Toeristisch - recreatieve structuur

Astridpark: wordt bestemd van woonzone naar parkzone met recreatieve nevenfunctie

• Te nemen maatregelen en acties

Opmaken GRUP voor de herbestemming van het Astridpark.

3.2 mobiliteitsplannen

Het mobiliteitsplan dateert van 2000. Nieuwpoort heeft dan ook enige tijd terug de actualisering van dit plan opgestart, waarbij de verkenningsfase werd afgerond.

De sneltoets werd uitgevoerd en de conclusie hiervan luidde dat het bestaande mobiliteitsplan moet worden verbreed en verdiept.

De te verbreden en verdiepen thema's zijn als volgt:

- categorisering van bovenlokale wegen
- verblijfsgebieden en voetgangersnetwerken
- sluikverkeer
- parkeerbeleid en parkeerplan
- openbaar vervoer
- strategische ruimtelijke projecten met grote impact
- op mobiliteit

De bedoeling is om op korte termijn de uitwerkingsfase aan te vatten.

Binnen het mobiliteitsplan is de Pelikaanstraat - Oude Veurnevaart - Zuid - Astridlaan gecategoriseerd als een lokale ontsluitingsweg met lokale bediening voor vrachtverkeer.

De Astridlaan werd geselecteerd als lokale ontsluitingsweg type II en de Nieuwpoortesteenweg - Canadalaan als lokale verbindingsweg type I.

De Dudenhoflaan en de Jozef Cardijnlaan werden aangeduid als wijkverzamelweg (lokale weg type III) voor de Elf Juliwijk.

In het mobiliteitsplan werd de suggestie gedaan naar de provincie om een deel van de Pelikaanstraat te selecteren als secundaire weg type type II, dit voorstel werd door de provincie niet weerhouden.

3.3 beleidsvisie meergezinswoningen

De beleidsvisie heeft tot doel:

- De ongeordende wildgroei van meergezinswoningen tegengaan.
- De draagkracht van sommige gebieden is groter dan de andere.
- Het beschermen van eengezinswoningen tegen de opdeling in meerdere woonentiteiten, zodat jonge gezinnen zich weer een woning in de stad kunnen veroorloven (betaalbaar wonen).
- Een duidelijke beleidsvisie te scheppen voor aanvragen om omgevingsvergunning voor het creëren van een meergezinswoning.

Voor Nieuwpoort Stad werd er bepaald dat het voorzien van meergezinswoningen of opsplitsing van eengezinswoningen naar meergezinswoningen aanvaardbaar is mits een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening.

Richtinggevende punten voor bouwen meergezinswoningen in Nieuwpoort Stad:

- Meergezinswoningen kunnen enkel gerealiseerd worden op percelen met een minimale oppervlakte van 300 m² én een minimale gevelbreedte / lengte rooilijn van 10 m. Er wordt slechts 1 gezamenlijke in- en uitrit voorzien met een maximale breedte van 6 m vanop het openbaar domein. Het ontwerp dient rekening te houden met het bestaande openbaar domein zodat de impact van het project op het openbaar domein minimaal is. Bijkomende voorwaarden, zoals de toegankelijkheid van de brandweer/hulpdiensten, dienen opgevangen te worden op het eigen terrein. De kosten voor het aanpassen van het openbaar domein (vb.verlagen voetpad voor in- en uitrit) worden aangerekend aan de bouwheer.

- Bij meergezinswoningen dienen per woonentiteit minimaal 2 ondergrondse garages te worden voorzien op het eigen terrein. Hierop wordt niet afgeweken.
- Indien een woning wordt verbouwd (dus behoud van de woning) en eventueel wordt uitgebreid (geen bijkomende bouwlaag) dan kunnen er maximaal 3 woonentiteiten worden voorzien. Opgelet de bestaande toestand is richtinggevend: vb. woning met 2 bouwlagen + dak, kunnen maximaal 3 woonentiteiten worden voorzien, woning met 1 bouwlaag + dak kunnen maximaal 2 woonentiteiten worden voorzien. Bij behoud van de woning dienen geen ondergrondse garages voorzien te worden, wel is de belasting op ontbrekende parkeerplaatsen van toepassing.
- Indien een pand wordt verbouwd met behoud van de gevels en uit de compositie van de gevel kan worden afgeleid dat het om historisch samengevoegde panden gaat, dan kan per bouwlaag van de oorspronkelijke panden 1 woonentiteit worden voorzien. De gevels moeten in dat geval worden hersteld en gereinigd en terug worden gebracht naar hun oorspronkelijke staat, waardoor ze een meerwaarde vormen voor het straatbeeld. In dit geval moeten de panden in de nieuwe toestand deel uitmaken van 1 project.
- Indien een nieuwbouw meergezinswoning wordt gerealiseerd (na afbraak bestaande gebouw) op een bebouwd perceel dan kan er maximaal 1 bijkomende woonentiteit worden voorzien (vb. een ééngezinswoning wordt gesloopt voor het bouwen van een meergezinswoning met maximaal 2 woonentiteiten). Hier dienen per woonentiteit minimaal 2 ondergrondse garages te worden voorzien op het eigen terrein (dus 4 ondergrondse garages). Hierop wordt niet afgeweken.
- De omgevingsaanvragen tot het slopen van bestaande gebouwen (bouwrijp maken van het perceel) worden onlosmakelijk verbonden met de nieuwe inrichting (bebouwing / invulling) van het perceel.
- Verkavelingen van gronden zijn enkel toelaatbaar voor eengezinswoningen. De percelen hebben een afwisselende breedte van 8, 9 en 10 m, waardoor een levende gevelwand wordt gecreëerd. Er wordt voldoende aandacht besteed aan de open groene ruimte / bouwperceel. Het verdelen / splitsen van tuinen van percelen is mogelijk indien de tuinen behouden blijven als tuinen. Indien het de bedoeling is om deze tuinen te bebouwen dient dit te gebeuren via een verkaveling.
- Indien een meergezinswoning wordt gerealiseerd op een bestaand braakliggend perceel (bouwrijp perceel), kan er per toegelaten bouwlaag 1 woonentiteit worden voorzien. De gevelbreedte van de meergezinswoning is minimaal 10 m op een bouwdiepte verdiep van minimaal 12 m. Tevens dient 30% van het bestaande braakliggend terrein ingericht en onderhouden te worden als groene zone voor de meergezinswoning of als semi-publieke ruimte.

UITZONDERING indien een meergezinswoning wordt gerealiseerd op een cluster van bestaande braakliggende percelen, op heden in eigendom van dezelfde grondeigenaar, die palen aan 2 openbare wegen én waarbij een bestaande vergunde meergezinswoning gerealiseerd is op het aanpalend perceel. In dat geval kan op deze cluster van bestaande braakliggende percelen een project gerealiseerd worden met de stedenbouwkundige voorwaarden conform het Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum (GR 25/10/2018 - B.S. 22/01/2019) - artikel 5: specifieke projectzone.

4 Overige gerelateerde projecten en/of lopende - geplande projecten.

4.1 strategisch beeldbepalend actieplan polderfront

Voor het kerngebied voor inbreidings- en reconversieprojecten voor het wonen geconcentreerd in Nieuwpoort - Stad is, naar aanleiding van het GRS, een strategisch beeldbepalend actieplan opgesteld (goedgekeurd door de gemeenteraad van Nieuwpoort op 29 juli 2004). Dit plan, in hoofdzaak voor het gebied in de zuidelijke gordel, nl. tussen de Pieter Deswartelaan en de Emiel Coppietersstraat - Elisabethlaan, bevat een globaal concept voor de ontwikkeling van het gebied met indicaties naar de inplanting, de ruimtelijke integratie en de relatie met de aanpalende openruimte, met ondermeer krachtlijnen naar de bouwhoogtes en -dieptes, het materiaalgebruik, de functies,....

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

Het plangebied bevindt zich niet in de reikwijdte van het beeldkwaliteitsplan, doch grenst zuidelijk aan de specifieke projectzone 'Oude Veurnevaart'.

In deze projectzone wordt een ontwikkeling voorzien van wonen, onder de vorm van gesloten bebouwing rond een binnenplein, gericht naar het water en de verbinding verzorgend naar het noordelijk gelegen spoorwegzate en de reeds gesaneerde site rond het voormalige Swartesfabriek. Ondertussen is deze site gerealiseerd.

4.2 Masterplan groene gordel Nieuwpoort

Het team Palmbout Urban Landscapes, Van Paridon x De Groot Landschapsarchitecten en Snoeck en Partners, werkte naar aanleiding van de selectie via de procedure Oproep Winvorm, in 2017 een masterplan uit voor de gewenste ruimtelijke inrichting van de rand van Nieuwpoort. Binnen de studie wordt een onderscheid gemaakt tussen 2 deelgebieden: de Groene Gordel en de Kreek van Nieuwendamme. De Groene Gordel schetst de inrichtingsmogelijkheden voor de stadsrand middels een concreet ontwerpvoorstel. Voor de Kreek van Nieuwendamme wordt de opgave meer strategisch benaderd teneinde kwalitatieve en ruimtelijke sturing te geven aan de economische druk vanuit de recreatiesector.

De essentie van de visie is dat de aanwezige diversiteit als kenmerk van het gebied, gekoesterd wordt.

En coherent netwerk van identiteitsvolle verbindingen wordt voorgesteld en er wordt aangestuurd op duidelijk open ruimtes en bepaalde ontwikkelgebieden.

Op basis van deze uitgangspunten werd voor de deelgebieden een uitwerking gemaakt.

Onderhavig plangebied maakt deel uit van het deelgebied de 'Groene Gordel'. Concrete ontwerpprincipes werden in het masterplan enkel uitgewerkt voor het oostelijk deel (in directe link met het Kreekengebied) en dus niet voor onderhavig plangebied.



1 alternatievenonderzoek

■ nulalternatief

Het nulalternatief geeft de situatie weer wanneer het voorgenomen plan niet doorgaat. Ingeval geen planinitiatief genomen wordt betekent dit dat de bouwaanvragen zullen getoetst worden aan de algemene bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Voor sommige percelen zal de aanvraag getoetst worden aan verkavelingsvoorschriften en gemeentelijke reglementen. Het is echter de wens om meer gerichte voorschriften op te maken om op een eenduidige manier de bouw mogelijkheden van percelen te sturen.

■ locatiealternatieven

De opmaak van het voorgenomen plan wordt gestuurd via eerdere visievormingen zoals het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, de beleidsvisie meergezinswoningen. Het voorgenomen plan heeft betrekking op een deel van het centrum van Nieuwpoort Stad. Het is de doelstelling om het gewenste beleid uit te stippelen en te detailleren. Bijgevolg zijn locatiealternatieven niet aan de orde.

■ inrichtingsalternatieven

Er zal een visie opgemaakt worden die de inrichting van de gebieden zal sturen. Het betreft een algemeen kader waarbij er op kleinere schaal (perceelsniveau) beperkte alternatieven (wat betreft inrichting) mogelijkheden zijn. De mogelijke inrichting van het plangebied zal onderzocht worden. Voor enkele zones zal hiervoor een ontwerp onderzoek opgemaakt worden.

2 reikwijdte en detaillering

■ reikwijdte

De karakteristieken, de ruimtelijke uitgangspunten en de doelstellingen worden vastgelegd in dit RUP. Het RUP voorziet in het beperkt wijzigen van het bestaand juridisch-planologisch kader binnen het plangebied.

De opmaak van het RUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied, het GRB wordt als ondergrond gebruikt voor de opmaak van het grafisch plan.

Het plangebied situeert zich in de zuid-westelijke lob van de kern van Nieuwpoort-Stad.

Het gebied ligt ingesloten tussen het bebouwd weefsel van de Handelskaai (noordelijk), het kerngegeven van Nieuwpoort (oostelijk), het landbouwgebied en residentiële wijk t.h.v. de Dockaertstraat met de grens van Koksijde (zuidelijk) en de Stuiverwijk en het sportpark (westelijk).

■ detailleringsniveau

Het RUP zal voorschriften hebben tot op perceelsniveau i.v.m. de bezetting van de percelen, gabariet, inplantingsafstand gebouwen, inrichting onbebouwde ruimtes, etc... Er worden locatiegericht verschillende bestemmingen toegekend.

3 aandachtspunten plangebied

- In de bestaande ruimtelijke bebouwde structuur werden verschillende zones gedefinieerd/ gegroepeerd. De zone stedelijk wonen, verkaveld gebied en randstedelijk wonen beschikken elk over een bepaalde sfeer, uniformiteit en eigenheid. Er is momenteel geen instrumentarium om deze sterkte te bewaren, bijgevolg dienen stedenbouwkundige aanvragen momenteel steeds ad- hoc benaderd te worden.
- De bebouwing langsheen de Astridlaan kenmerkt zich als een residentiële stedelijke bebouwing. Heel kenmerkend is het gelijke gabariet (2bl + hellend dak) in combinatie met de voortuinstrook die dit residentiële aspect benadrukt. De groene inrichting van deze voortuinzones versterken de beeldkwaliteit van de Astridlaan. Deze dreigen verloren te gaan door het verharderen van de voortuin.
- In het verleden werd een vergunning verleend voor het verkavelen van de achterzijde van de woonloten langsheen de Witte Brigadelaan. De verkavelde loten werden bestemd in functie van bergplaat- en garages en zijn allen gelegen langsheen de Spoorwegstraat. Hierdoor transformeerde de Spoorwegstraat gedeeltelijk naar een garagestraat. Deze ontwikkeling is nefast voor de beeldkwaliteit en de leefkwaliteit van de woningen gelegen aan de overzijde van de straat. De percelen zijn zeer diep waardoor de huidige inrichting en benutting veel verdichtingskansen laat liggen.
- Op de OCMW- site is er nog ruimte voor verdere verdichting of een meer optimaal ruimtegebruik. Ten noorden van het sociaal huis en ten westen van de Astridlaan is er nog een stuk braakliggend terrein. Vanwege de zichtbaarheid van deze locatie, de aanwezigheid van de verschillende functies op de site en

de nabijheid van het centrum vormt deze ruimte een grote potentie.

- Ter hoogte van de Juul Filliaertweg (voormalige FOD Financiën) is een grootschalige bebouwing gelegen. Deze kantoorgebouwen worden momenteel niet benut (ruim gebouw + parking). De site is gelegen in een woonbestemming conform het gewestplan. De nabijheid kenmerkt zich door een residentiële bebouwing en de nabijheid van de sportvoorzieningen.
- De site t.h.v. de tennisclub is in eigendom van de stad Nieuwpoort en wordt in concessie gegeven aan de tennisclub Issera. Het noordelijke aanpalende terrein, in het verlengde van de vaart, een smal perceel met het paviljoen van de stad (barak,) is in eigendom van het agentschap de Vlaamse Waterweg nv. De volledige zone werd in het gewestplan bestemd als woongebied waardoor er een ontwikkelingsdruk op de site ligt. Het groene karakter van de site is historisch gevormd en vormt een potentie en meerwaarde voor de omgeving. In het GRS werd in het bindende gedeelte bepaald dat een RUP dient opgemaakt te worden om de bestemming van woonzone naar parkzone met recreatieve nevenfunctie om te zetten. Recent werd een vergunning verleend om twee padelvelden aan te leggen (voetafdruk paviljoen) en om een tennishal te bouwen langsheen de Stationslaan ter vervanging van 1 van de tennisvelden.

4 gewenste ruimtelijke structuur

4.1 visie

4.1.1 duidelijk kader creëren voor het vergunningenbeleid

Er dient een duidelijk kader gecreëerd te worden voor de verschillende zones.

De voorschriften dienen zo opgesteld te worden dat de sterktes van het gebied gewaarborgd worden zonder eventuele nieuwe ontwikkelingen te hypothekeren. De voorschriften dienen eventuele zwaktes om te buigen in sterktes.

4.1.2 verdichting of optimalisatie waar mogelijk

Op enkele locaties is een optimaler of meer passend ruimtegebruik mogelijk. Het RUP dient voor deze sites de invullingsmogelijkheden te onderzoeken zodoende een ruimtelijk kader kan vertaald worden in de voorschriften.

4.2 concepten en scenario's

4.2.1 duidelijke structuur en eigenheid

In het gebied zijn enkele duidelijk te onderscheiden zones. Het is de doelstelling om de eigenheid van deze zones te behouden zodat de kwaliteit en leesbaarheid van de ruimtes kunnen bestendig worden. De voorschriften zullen deze basiskenmerken vertalen in de voorschriften in functie van het behoud van deze duidelijke structuren.

- De zone 'geconcentreerde bebouwing' sluit wat betreft functies en gabariet aan op de gebouwen gelegen in de multifunctionele zone van het RUP Nieuwpoort stadscentrum. Het is de doelstelling om de voorschriften van onderhavig plangebied voor deze zone maximaal af te stemmen op elkaar. Het gabariet voor deze zone zal bepaald worden op 3 bouwlagen (+dak).
- De zone 'stedelijk wonen' kenmerkt zich door een geschakelde woonzone met een bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen (+dak). Het is de doelstelling om dit gabariet en deze functie te bestendigen in het RUP. Bijzondere aandacht gaat naar de overgang met een andere bestemmingszone of ander gabariet.
- De zones 'verkaveld gebied' en 'randstedelijk residentieel wonen' kenmerken zich door het residentiële karakter. Het is de doelstelling om het gabariet/ typologie te behouden.
- De zone 'gemengd stedelijk wonen' kenmerkt zich door een mix in woontypes in een groene omgeving met een aanbod aan gemeenschapsvoorzieningen. Het is de doelstelling om het gemengde karakter te behouden, te optimaliseren en te verbinden.

Eventuele aandachtspunten van het gebied zullen gestuurd worden door de opmaak van inrichtingsvoorschriften. Bijvoorbeeld:

- In de zone stedelijk wonen vormen de groen voortuinstroken (langsheen de Astridlaan) een potentie die dreigen verloren te gaan. Het niet verharderen of slechts beperkt verharderen en het maximaal vergroenen van deze zones dient uitgewerkt te worden in de inrichtingsvoorschriften zodat het groene karakter als sterkte kan behouden worden.

4.2.2 ruimte voor verdichting

- OCMW: Het is het aangewezen om voor deze zone gerichte voorschriften op te maken i.f.v. een kwalitatieve invulling en gepaste bestemmingsmogelijkheden. Het is de doelstelling om de zone bestemmingsmatig zo ruim mogelijk te vertalen i.f.v. potentiële ontwikkelingen. Dus niet enkel i.f.v. OCMW (nu serviceflats + administratie sociale dienst/sociaal huis), maar ook andere invullingen zoals wonen of andere gemeenschapsfuncties.
- Stationslaan - Juul Filliaertweg: Het is aangewezen om de herinvullingsmogelijkheden te onderzoeken. Dit voor wat betreft bestemmings en inrichtingsmogelijkheden. De huidige inrichting wordt beoordeeld als afwijkend in een residentiele omgeving. Dit voor wat betreft gabariet, inplanting en functie. Het behoud van het gebouw wordt niet overwogen. Het bestaande gebouw is te afwijkend voor de residentiele omgeving. Eveneens is de huidige configuratie, constructie en inplanting van het gebouw te beperkend. Een sloop van het gebouw en herontwikkeling van de gronden zal een meer passende en kwalitatieve invulling mogelijk maken.
- Spoorwegstraat Garages: In het RUP dient onderzocht te worden wat de mogelijkheden zijn om deze

verdere ontwikkeling te stoppen of om de ruimte te transformeren naar een kwalitatieve woonomgeving.

4.2.3 ruimte voor wonen

Het is de doelstelling om de zones die zich nog hoofdzakelijk kenmerken als zone voor eengezinswoningen te bestendigen. Het betreft het verkaveld gebied, het randstedelijk wonen en het stedelijk wonen. Dit impliceert dat er in deze zones geen nieuwe meergezinswoningen toegelaten worden. In de overige zones zijn, ingeval van een woonbestemming, meergezinswoningen toegelaten. Deze dienen te voldoen aan de richtlijnen opgenomen in de beleidsvisie meergezinswoningen en het reglement 'woonkwaliteit appartementen'.

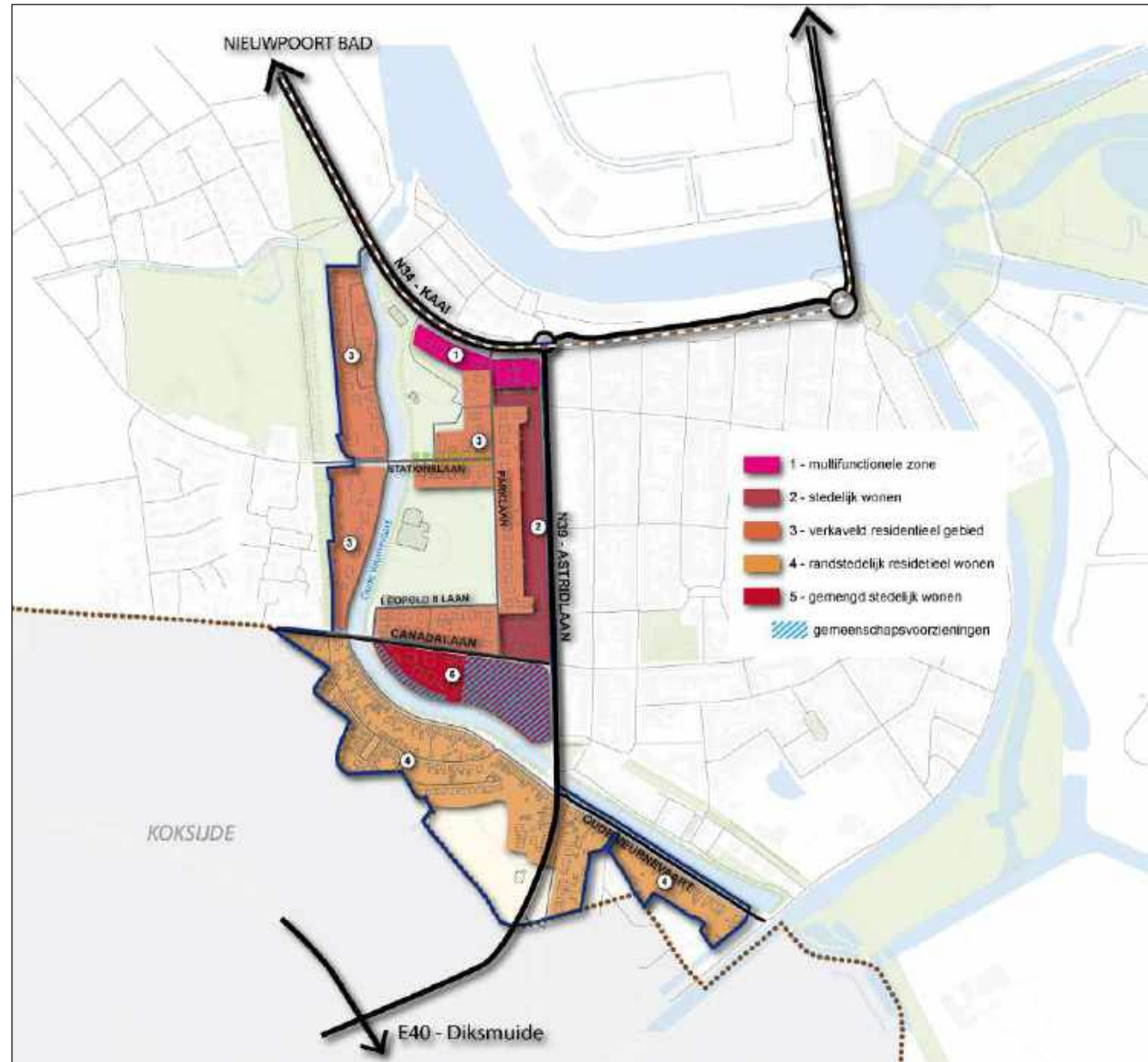
Aanvullend is het de doelstelling om het wonen te reserveren voor permanente bewoning.

4.3 bestendigen waardevolle groenzones

De twee sterke groenzones worden maximaal behouden. Het is de doelstelling om de huidige sterkte (groene doorwaadbare recreatieve zone) en het gebruik te bestendigen als parkzone met recreatief karakter. Deze doelstelling dient afgewogen te worden met de doelstelling (GRS) om de toeristische recreatieve structuur te versterken en op te waarderen. Dit omvat het toelaten van de nodige sportinfrastructuur, in een groene en doorwaadbare parkomgeving. Recent werd er door het CBS een vergunning verleend voor het bouwen van een tennishal ter vervanging van een bestaand tennisterrein en de aanleg van twee padelterreinen ter vervanging van het paviljoen. In onderhavig planinitiatief wordt deze terreinbezetting (bestaande en/of vergunde situatie wat betreft bebouwing en verharding) als maximum beschouwd.

GEWENSTE STRUCTUUR BEBOUWDE ZONES

bron: WVI



4.3.1 bestendigen agrarisch gebied

Het gewestplan zal geïnterpreteerd worden op perceelsniveau (dit afgestemd met de interpretatie die gebeurde bij het verkavelingsdossier).

De gronden bestemd voor de landbouw en niet gelegen in openbaar domein zullen bestemd worden als agrarisch gebied.

4.4 ontwerp onderzoek

Er werd een ontwerp onderzoek opgemaakt om na te gaan wat mogelijke invullingen kunnen zijn voor drie zones.

Er wordt in dit deel van de nota telkens verschillende inrichtingen verduidelijkt. Echter is deze inrichting niet vast of richtinggevend. Deze dient enkel om te verduidelijken welke inrichting zou mogelijk zijn. Dit als basis voor de opmaak van enkele inrichting- en eventueel bestemmingsvoorschriften.

4.4.1 OCMW

Op de site van het OCMW werd in het verleden een deel van de bebouwing ter hoogte van de Canadalaan en Astridlaan gesloopt. Deze ruimte werd nog niet heringericht. Gelet op sterke ligging van deze gronden is een verdere optimalisatie van de site aangewezen. Ontwikkelingen i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen maar ook i.f.v. wonen (onder de vorm van ééngezinswoningen) dienen voor de site open gehouden te worden. Gezien nog niets bepaald is, dienen de voorschriften te nodige flexibiliteit te kunnen garanderen, waarbij de volgende randvoorwaarden worden gedestilleerd :

- groene ruimte als drager

De site kenmerkt zich door een kenmerkende centrale groene ruimte. Het is de doelstelling om **deze groene ruimte** te behouden en maximaal te integreren en te verbinden.

- compacte bebouwing en inplanting

De site kenmerkt zich door een compacte bebouwing in een groene omgeving. De bebouwing is iets grootschaliger wat betreft morfologie dan de bebouwing in de nabije omgeving. Het is de doelstelling om bij nieuwe bebouwing het reeds **aanwezige gabariet en inplanting** in grote lijnen als uitgangspunt aan te houden.

- doorwaadbaarheid

I.f.v. doorwaadbaarheid en connectie met de buurt dienen bij herontwikkeling fysieke doorsteken i.f.v. actieve weggebruiker gerealiseerd te worden t.h.v. de Astridlaan / Canadalaan / Witte Brigadelaan.

- Flexibele invulling

De inrichting van deze zone wordt flexibel opgevat, gezien de specifieke invulling nog niet gekend is. Bijgevolg blijven verschillende scenario's mogelijk, weliswaar met bepalende randvoorwaarden, in het bijzonder naar maximaal gabariet, doorwaadbaarheid, bezetting, behoud van de groene binnenruimte en inplantingsvoorwaarden, o.a. t.a.v. Astridlaan en Canadalaan.

Enkele mogelijke inrichtingsscenario's (indicatief) :

- scenario 1 : transformatie van in hoofdzaak de bestaande bebouwing en afwerking hoekpunt Astridlaan / Canadalaan i.f.v. gemeenschapsfuncties;
- scenario 2 : alternatief waarbij de straatwand Canalaan - Astridlaan afgewerkt wordt i.f.v. grondgebonden woningen met private en/of collectieve buitenruimte;

- scenario 3 : alternatief op scenario 2, met verdere doortrekking interne bebouwing;
- scenario 4 : afwerking straatwand Astridlaan door herpositionering bestaand volume en afwerking hoekpunt Astridlaan / Canadalaan.





4.4.2 Stationslaan - Juul Filliaertweg

Het is de doelstelling om in deze zone een residentiële invulling mogelijk te maken i.f.v. grondgebonden woningen, cf. de omliggende typologie. Dit passend in zijn omgeving doch met een voldoende hoge dichtheid, dit in functie van zuinig ruimtegebruik.

Randvoorwaarden :

- Als dichtheidsvork wordt een dichtheid nagestreefd tussen 15 - 25 woningen. Deze dichtheidsvork vormt een overgang tussen enerzijds de dichtheid t.h.v. de Stuyverswijk (25-30 wo/ha) en de residentiële villawijk (10-12 wo/ha).
- de bebouwing t.h.v. de Filliaertweg dient te worden doorgetrokken (cf. de bestaande bebouwing) en te worden gericht naar de Veurnevaart (lees geen achterkant);
- Parkeren en ontsluiting :
 - maximaal geclusterde ontsluiting, enkel voor de bebouwing geënt op de Filliaertweg en de Stationslaan is een individuele ontsluiting toegelaten;
 - voor de bebouwing in 2de orde is één geclusterde ontsluiting toegelaten en dit t.h.v. de Stationslaan. Ontsluiting naar de Filliaertweg is enkel toegelaten i.f.v. fiets- en voetgangersontsluiting. Parkeren dient collectief geclusterd te worden;
 - geen rechtstreekse verbinding naar het Sportpad

Op basis van voorgaande criteria worden enkele inrichtingsscenario's geduid, deze zijn indicatief.



4.4.3 Spoorwegstraat

In het verleden werd een verkaveling vergund waarbij de mogelijkheid werd geboden om een garage aan de achterzijde te creëren. Omdat de percelen langsheen de Witte Brigadelaan vrij diep zijn werden verschillende garages gebouwd. Dit behorende bij het lot of als afzonderlijk lot afgesplitst. Deze ontwikkeling/ trend zorgde voor een afbreuk aan de beeldkwaliteit en leefkwaliteit van de Spoorwegstraat waarlangs de garages werden gebouwd. De ontwikkeling en verkaveling tot kleine percelen bemoeilijken een herontwikkeling.

In het ontwerpend onderzoek werd een maximaal (herinvullings-) scenario ontworpen. Er werd onderzocht wat ruimtelijk mogelijk is, dit in functie van een zuinig ruimtegebruik en verbetering van de beeldkwaliteit van de Spoorwegstraat.

Er werd gestart met de afbakening van een zone. Als uitgangspunt werd een minimale perceelsdiepte (voor woonpercelen) van 25 m aangenomen.

Om de privacy ten aanzien van de achtertuinen te respecteren en om het bestaande parkeeraanbod te herlokaliseren werden aan de randen parkeerzones ontworpen. In de zone tussen de parkeerzones werden geschakelde grondgebonden eengezinswoningen ontworpen. De oostelijke woningen zijn voldoende ruim om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. De westelijke bouwzone oriënteert zich naar het pleintje ter hoogte van de Spoorwegstraat. Door deze configuratie wordt het pleintje meer benadrukt.

Het ontwerpend onderzoek gaat uit van een maximale herinvulling van de zone. Door de versnippering in eigendomsstructuren is deze inrichting een conceptueel beeld van wat mogelijk zou kunnen zijn. De conceptuele inrichting kan echter wel een aanzet zijn tot een transformatie van de diepe en vaak onderbenutte achtertuinen.

ONTWERPEND ONDERZOEK SPOORWEGSTRAAT

bron: WVI



Het conceptueel beeld zal moeten vertaald worden in realistische ontwikkelingsmogelijkheden. Volgende uitgangspunten zijn hierbij belangrijk:

- bouwen van eengezinswoningen onder voorwaarden toelaten:
 - enkel halfopen of gesloten types
 - maximale gevelbreedte van gekoppelde woningen (bv. 32m).
 - privacy naar aanpalende private (achter)tuinen dient gerespecteerd te worden, echter passende in een stedelijke context.

EFFECTENONDERZOEK

1 afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan valt onder het toepassingsgebied van de milieu-effectrapportage. Het plan vormt het kader op basis waarvan vergunningen worden toegekend (artikel 4.2.1 D.A.B.M.).

Indien dit plan 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 milieueffecten kan hebben (art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.).

Dit gemotiveerd onderzoek (screening) dient voorgelegd te worden aan de administratie. De administratie kan een plan dat van rechtswege plan-MER-plichtig is na een gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer het voorgenomen plan of programma ontheffen van deze verplichting.

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

- 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 regelt echter het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is ong. 36 ha 62 a, het houdt wel een kleine wijziging in, het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.
- In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijngebieden. Het meest nabije Vogelrichtlijngebied "Westkust" bevindt zich op

ongeveer 1 km. Habitatrichtlijngebieden De IJzer, onderdeel van het habitatrichtlijngebied Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin bevindt zich op ongeveer 120 m ten noorden van het plangebied. Het doel van het is om tot een samenhangend vergunningsbeleid te komen in een deel van de bestaande stadskern van Nieuwpoort. Er worden een 3-tal beperkte verdichtingsprojecten voorzien in woongebied volgens het gewestplan (zie OCMW, Spoorwegstraat en Stationslaan/jJuul Fillaertweg in het ontwerp onderzoek hiervoor), maar het is ook de bedoeling om de groene ruimtes, de zones voor eengezinswoningen en de het agrarisch gebied aan de zuidzijde van het plangedied te behouden. Een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

Het RUP valt onder de screeningsplicht. Deze effectenbeoordeling wordt geïntegreerd in de RUP-procedure in onderhavig hoofdstuk. Hierbij wordt onderzocht of het plan aanleiding kan geven tot het optreden van aanzienlijke milieueffecten.

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
- de landbouw
- 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 ingreepeffectenschema. 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.

ingreep effectenschema

ingreep	omvang in ruimte en tijd		mens gezond- heid	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														
gebruikelijke sloop, verbouwing en/of nieuwbouw van wo- ningen in stads- kern mogelijke beperkte verdichtingsprojec- ten	tijdelijk		N*	N*	N*	N*	N*	P/N*	P/N*	N	N*	N*	N*	N*
	tijdelijk		N*	N*	N*	N*	N*	P/N*	P/N*	N	N*	N*	N*	N*
exploitatiefase														
bewoning	permanent		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														

2.1 de ruimtelijke ordening

■ referentie

- Situering plangebieden: zie 'afbakening en situering plangebied'.
- BPA's - RUP's: zie 'juridische ruimtelijke structuur'.
- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan: zie 'juridische ruimtelijke structuur'.
- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

■ beschrijving effect

Het plangebied omvat het zuidwestelijk deel van het centrum van Nieuwpoort Stad. Er worden in de bestaande ruimtelijke structuur gebieden afgebakend waar wonen primeert of gebieden met een zeer gemengd karakter. Eveneens worden ook enkele groengebieden en een agrarisch gebied afgebakend. Het plan geeft aanleiding tot het verfijnen of aanpassen van de bestaande bestemmingsvoorschriften en het opstellen van invullingsrichtlijnen en voorschriften.

Het is de plandoelstelling om een duidelijk toetsingskader te creëren. Aanvullend is het de doelstelling om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, dit door een betere functionele inpassing, een betere woonkwaliteit en een betere benutting van terreinen.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het plangebied wordt tot op heden niet geordend via een ruimtelijk planningsinstrument. De basis is het gewestplan. Binnen het plangebied is de huidige gewestplanbestemming wonen reeds grotendeels bebouwd (m.u.v. de groenzone t.h.v. Astridpark).

Er worden verschillende zones afgebakend waar bestemmings- en inrichtingsvoorschriften aan worden gekoppeld.

Voor enkele zones werd een conceptueel ontwerpend onderzoek opgemaakt om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren (optimalisatie, betere inpassing en benutting van de terreinen). Deze concepten zullen in de voorschriften vertaald worden.

De zones die zich typeren als woongebieden voor eengezinswoningen worden hier voor bestemd. Dit impliceert dat in deze zones geen meergezinswoningen worden toegelaten. Er is reeds een groot aanbod aan meergezinswoningen en het is de doelstelling om ruimte voor eengezinswoningen te vrijwaren. De woonzones worden voorbehouden voor permanente bewoning.

Er worden enkele groengebieden bestemd als parkgebied. In nevenbestemming is recreatie of gemeenschapsvoorzieningen toegelaten. De aanwezige en/of vergunde bebouwing kan behouden worden.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect.