

2.2 de biodiversiteit, de fauna en de flora

■ referentie

- Beschermde gebieden, zie 'juridische ruimtelijke structuur':
 - Het habitatrictlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin', meer bepaald de IJzer, bevindt zich te noorden en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
 - Een deel van het Vogelrichtlijngebied Westkust bevindt zich op ongeveer 1 km ten noorden van het plangebied.
 - Het plangebied ligt op ongeveer 700 m van een gebied van het VEN/IVON, nl. een deel van het GEN gebied "De Westkust".
 - Het plangebied ligt niet in de omgeving van een Ramsar-gebied.
 - Er bevinden zich geen gebieden in de onmiddellijke omgeving beschermd door het duinendecreet.
 - In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal historisch permanente graslanden, o.a. ten zuidwesten van het plangebied.
- Binnen het plangebied van onderhavig RUP zijn volgende biologisch waardevolle gebieden gelegen :
 - het onbebouwd weefsel t.h.v. het Leopold II-park werd gekarteerd als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
 - Een gedeelte ten westen hiervan, nl. een deel van de watergang parallel met de Juul Fillaertweg, werd gekarteerd als complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
 - Het onbebouwd gedeelte t.h.v. het Astridpark werd gekarteerd als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

bron: Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, toestand 2018



LEGENDE

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Biologisch minder waardevol | | Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen |
| | Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen | | Biologisch waardevol |
| | Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen | | Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen |
| | | | Biologisch zeer waardevol |

- De onbebouwde ruimte rondom het paviljoen (t.h.v. noordelijk plangebied) werd gekarteerd als biologisch waardevol (bomenrij met dominantie van populier en met gemengd loofhout).
- De onbebouwde ruimte niet behorende tot het plangebied, maar palend aan de westelijke grens hiervan, werd gekarteerd als gedeeltelijk biologische waardevol (jong loofbos) en gedeeltelijk als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (soortenarm tijdelijk grasland, bomenrij met gemengd loofhout).
- Op het grondgebied van de stad Nieuwpoort is de Frontzate geselecteerd als droge ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

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

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 groene gegeven rond de Oude Veurnevaart en hierbij aantakkend de parkstructuren van het Leopoldpark - Astridpark, maken deel uit van het groen (stedelijk) lint rond

Nieuwpoort Stad. Het groene, deels recreatieve karakter zal binnen onderhavig planningsinitiatief maximaal bestendig worden.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

In het plangebied bevinden zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan.

2.3 de energie- en grondstoffenvoorraden

■ referentie

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

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

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 na te streven.

■ plangeïntegreerde maatregelen

In de voorschriften zal duurzaamheid nagestreefd worden inzake ruimtegebruik, flexibiliteit, materiaalgebruik, waterhuishouding, collectiviteit, ...

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

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

2.4 de bodem

■ referentie

- 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 afgebakend. De aanwezige bebouwing zijn hoofdzakelijk woningen. In het noordoostelijk deel van het plangebied situeren zich ook centrumfuncties en meergezinswoningen. Centraal in het gebied zijn twee grotere groengebieden waar zich enkele recreatieve voorzieningen (sportaccommodatie) vestigden.
- bodemkaart: grotendeels antropogene ondergrond, behoudens het zuidelijk gedeelte (combinatie dekleipolders - kreekrug).
- erosiekaarten: in hoofdzaak niet-erosie gevoelig
- VLAREBO-activiteiten: Er zijn VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied. Er zijn hiervan nog twee sites actief, namelijk de twee tankstations (Total Station aan Kaai 52 en Esso aan Parklaan 1).
- In het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningsplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.

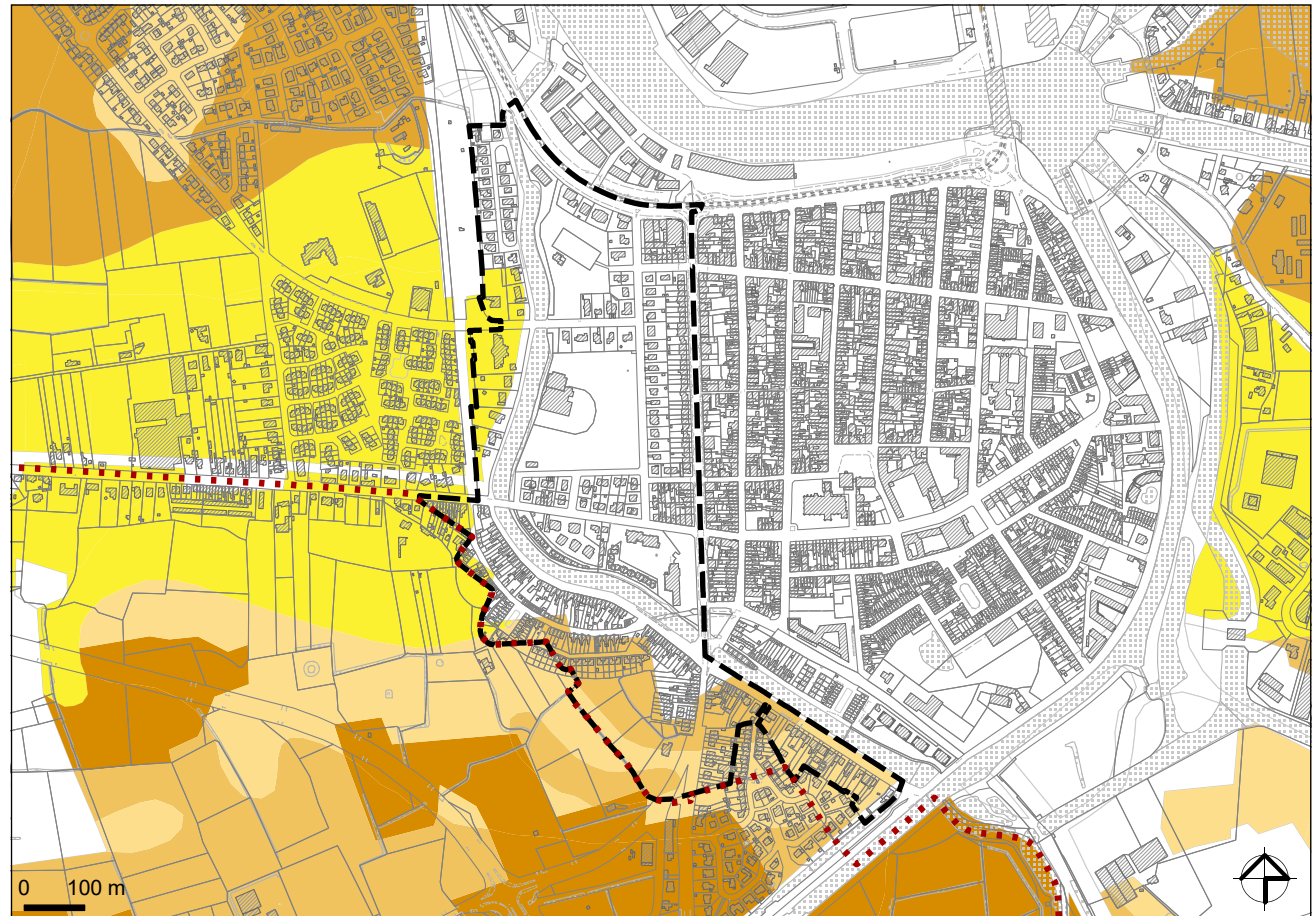
■ beschrijving van het effect

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).

Aangezien het plangebied al grotendeels ontwikkeld is, kan er nog beperkt verder verhard worden.

BODEMKAART BODEMTYPES

bron: Databank Ondergrond Vlaanderen, 2017



LEGENDE

Antropogeen	Poelgrond polders	Dekklei polders
Kustduingrond	Schor polders	Kreekrug

■ plangeïntegreerde maatregelen

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 na te streven. Er zijn nagenoeg geen restpercelen die kunnen bebouwd worden.

In het RUP worden enkel bestemmingen toegelaten, eigen aan en in samenhang met een centrumgebied, zoals: wonen, horeca, vrije beroepen, kantoren, garages, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut, (detail) handel, groengebieden, recreatie, openbaar domein (of verder gespecificeerd) en agrarisch gebied ten zuiden van het plangebied..

Gelet op de (centrum)woonomgeving kunnen zich geen grote KMO bedrijven (in hoofdbestemming) vestigen in het plangebied. Hierdoor kunnen geen zeer milieubelastende bedrijven gevestigd worden.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

Eventuele bedrijven moeten voldoen aan de Vlarew-wetgeving. Deze wetgeving legt een aantal maatregelen ter voorkoming van bodemverontreiniging op.

Bedrijven die Vlarebo-activiteiten uitoefenen, zijn verplicht periodiek de toestand van de bodem op te volgen door staalnames en analyses.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van voorgestelde maatregelen.

2.5 de landbouw

■ referentie

- landbouwtyperingskaart: bebouwd weefsel werd gekarteerd met een zeer lage waardering, de zuidelijke landbouwgebieden krijgen een hoge waardering
- landbouwgebruikspercelen: De zuidelijke landbouwgronden werden op de landbouwgebruikspercelenkaart van 2019 gedeeltelijk aangeduid. De aanduiding omvat gronden in gebruik als grasland, maïs en overige gewassen.
- huidige bestemming: Het plangebied is momenteel bestemd als woongebied, parkgebied, agrarisch gebied en woonuitbreidingsgebied. De agrarische gebieden situeren zich ten zuiden van het plangebied.
- huidig gebruik: zie 'bestaande ruimtelijke structuur'.
- HAG: Er werd door de Vlaamse Overheid een ruimtelijke visie op natuur, landbouw en bos opgesteld voor de regio Kust-Polders-Westhoek. Het plangebied van het voorliggend RUP ligt niet in herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

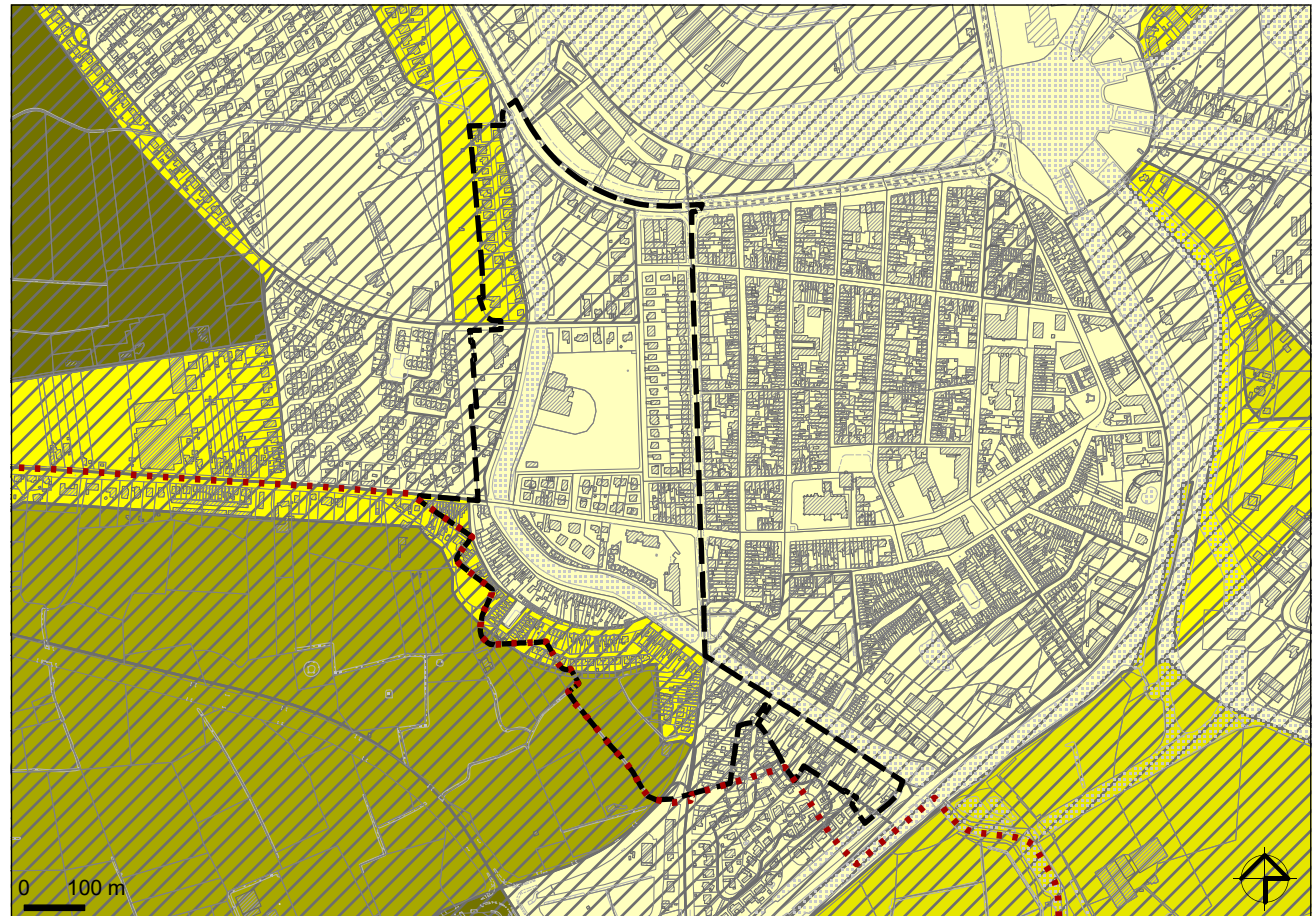
■ beschrijving effect

Het plangebied wordt tot op heden niet geordend via een ruimtelijk planningsinstrument. De basis is het gewestplan. Ter hoogte van het agrarische gebied raken de achtertuinen van enkele woningen. Enkele van deze woningen werden recentelijk vergund en zijn gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

Het is de plandoelstelling om een duidelijk toetsingskader te creëren. Dit in het bijzonder voor de tuinzones die raken aan het agrarisch gebied. Het gewestplan zal geïnterpreteerd worden op perceelsniveau. De gronden bestemd voor de landbouw en niet gelegen in openbaar domein zullen bestemd worden als agrarisch gebied.

LANDBOUWTYPERINGSKAART

bron: AMINAL, 2004



LEGENDE

▨ Niet-agrarische gebieden
■ zeer lage waardering

■ lage waardering
■ matige waardering

■ hoge waardering
■ zeer hoge waardering

■ **plangeïntegreerde maatregelen**

Het plan geeft aanleiding tot het verfijnen of aanpassen van de bestaande bestemmingsvoorschriften en het opstellen van invullingsrichtlijnen en voorschriften.

■ **wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken**

/

■ **andere randvoorwaarden die de effecten beperken**

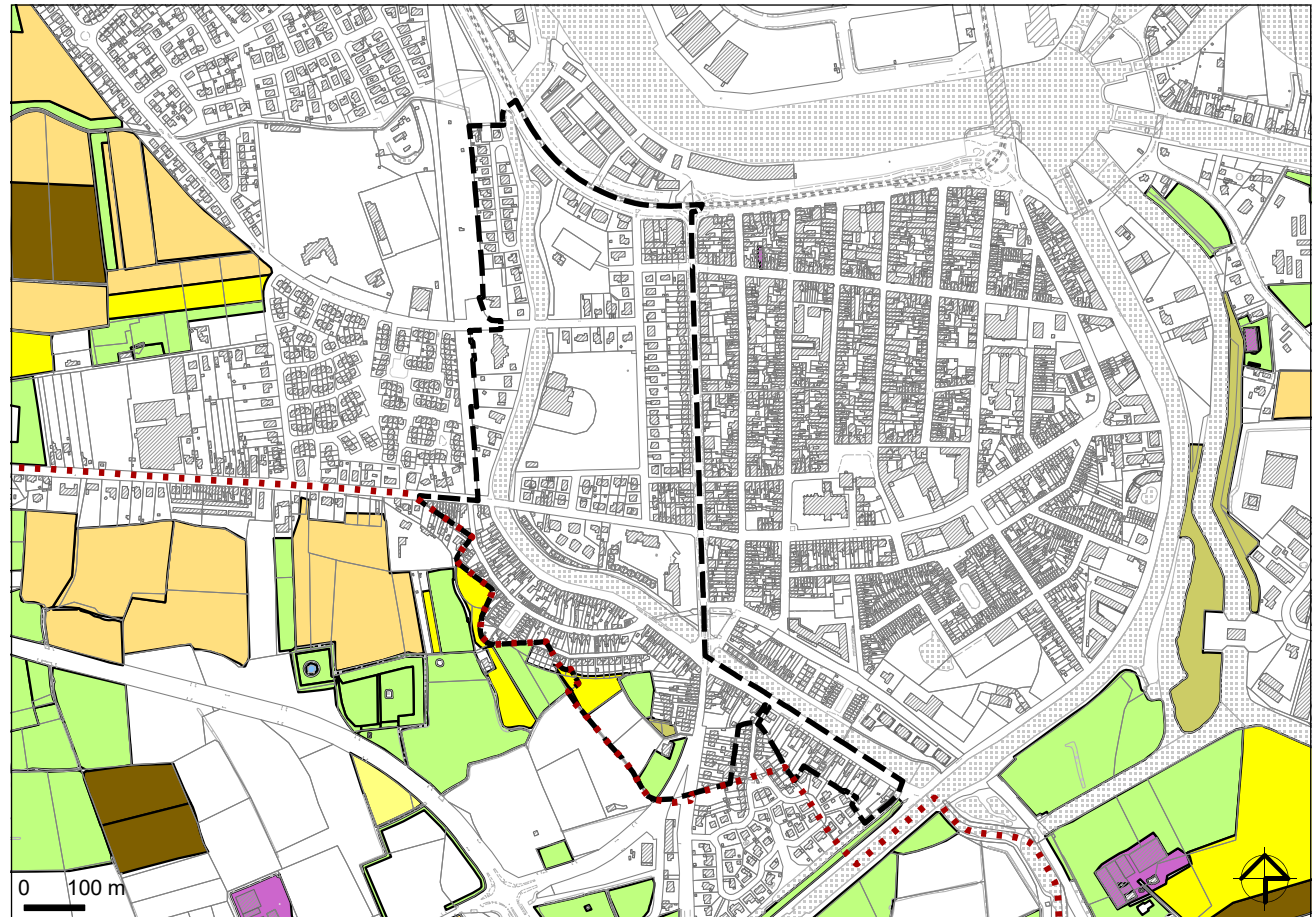
/

■ **conclusie**


De effecten op de globale landbouwstructuur zijn zeer beperkt.

LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN

bron: Departement Landbouw en Visserij, 21-04-2019



LEGENDE

 Landbouwinfrastructuur	 Granen, zaden en peulvruchten
 Grasland	 Maïs
 Voedergewassen	 Overige gewassen
 Aardappelen	 Houtachtige gewassen
 Suikerbieten	 Water

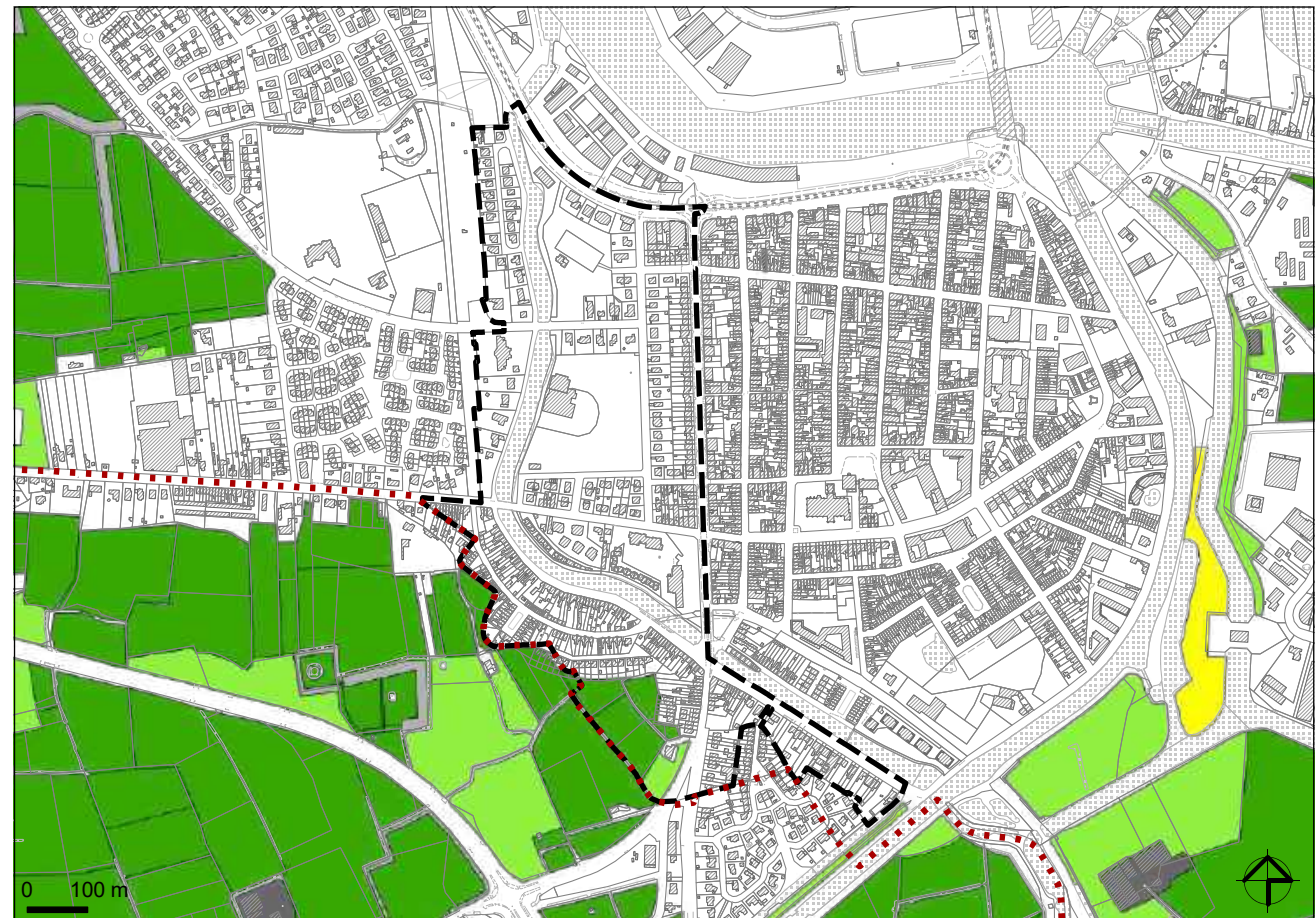
2.6 het water

■ referentie

- Door het plangebied stroomt de Oude Veurnevaart, een geklasseerde waterloop categorie 2. Ten noorden van het plangebied stroomt de IJzer, ten zuidoosten is het kanaal Plassendale - Duinkerke gelegen. Zie 'juridische ruimtelijke structuur'.
- Het plangebied behoort tot het bekken van de IJzer en het deelbekken Langgeleed-Beverdijkvaart.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor drinkwaterproductie.
- Er zijn waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de omgeving:
 - 680000 Kanaal van Plassendale-Duinkerken Kanaal van Nieuwpoort naar Duinkerken t.h.v. Oostduinkerke Veurnekeiweg Pelikaan. In 2020 bedroeg de Prati-Index 2,29 (matig verontreinigd). In 2018 bedroeg de BBI 8 (goede kwaliteit).
 - 686500 Kanaal-Plassendale-Duinkerken t.h.v. Nieuwpoort-Stad, Sluizen, monding. In 2020 bedroeg de Prati-index 1,32 (aanvaardbaar) in 2018 werd hier een BBI van 4 vastgesteld (slechte kwaliteit).
 - 684000 Langgeleed t.h.v. Pelikaanstraat / Pelikaanbrug. In 2020 bedroeg de Prati-Index 3,07 (matig verontreinigd). In 2019 bedroeg de BBI 8 (goede kwaliteit).

POTENTIËLE BODEMEROSIEKAART PER PERCEEL

bron: Databank Ondergrond Vlaanderen, 2019



LEGENDE

Laag	Bijzondere strook
Zeer laag	Niet van toepassing
Verwaarloosbaar	Geen info

- 122 IJzer ter hoogte van Watersortlaan Nieuwpoort: In 2020 bedroeg de Prati-index 1,02 (aanvaardbaar).

overstromingskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen (afbakening 2017) en niet in een recent overstroomd gebied (ROG 2017).
- Het RUP ligt in een van nature overstroombaar gebied (NOG), meer bepaald overstroombaar vanuit de zee zoals een groot deel van het kustgebied.

watertoetskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.
- zeer gevoelig voor grondwaterstroming.
- Het plangebied is gecategoriseerd als niet-infiltratiegevoelig gebied
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

signaalgebieden:

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

zoneringsplan:

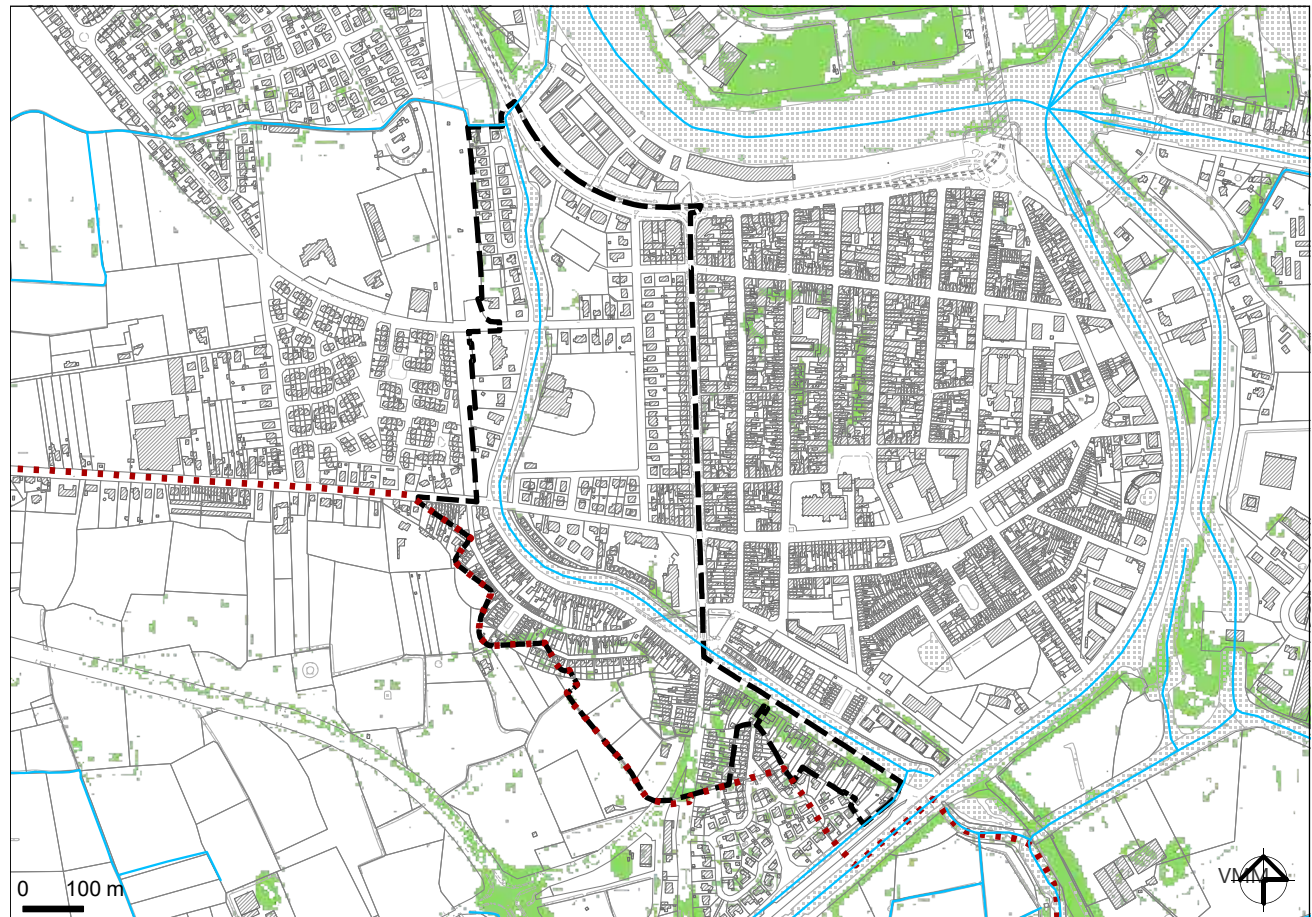
Volgens het zoneringsplan van de gemeente Nieuwpoort ligt het bebouwd weefsel binnen het plangebied nagenoeg volledig in Centraal gebied, behoudens een zeer beperkt gedeelte ter hoogte van de bebouwing geënt op de Oude Veurnevaart (meest zuidelijk gedeelte) (collectief te optimaliseren buitengebied).

verziltingskaart (1974):

Aan de rand van het plangebied bevindt het scheidingsvlak tussen zout en zoet grondwater op 15 - 30 m diepte. Het grootste gedeelte van het plangebied bevindt zich in niet verzilt gebied.

WATERTOETSKAARTEN - EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN

bron: Waterinfo - VMM



LEGENDE

- VHA-waterlopen
- | Niet erosiegevoelig
- Erosiegevoelig



kaart : watertoets, Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal/
pluviaal/vanuit de zee / bron : geoloket waterinfo, maart '23

Overstromingsrichtlijnkaarten

Op de overstromingsrichtlijnkaarten is het plangebied niet aangeduid als overstroombaar gebied (overstromingsgevaar vanuit de waterlopen). De pluviale overstromingskaart (overstromingsgevaar ten gevolge van regenbuien) beperkt de overstromingskans zich vooral t.h.v. het openbaar domein (wegen en pleinen) en het achterliggende agrarisch gebied.

Het volledige plangebied kent binnen de kaart met overstromingsgevaar vanuit de zee een kleine kans tot overstroming (onder klimaatverandering).

■ 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. Deze gebieden zijn reeds bebouwd maar tevens continu in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw of verdichting.

Eveneens worden ook enkele groengebieden en een agrarisch gebied afgebakend. Het plan geeft aanleiding tot het verfijnen of aanpassen van de 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.

Door de aanleg van bijkomende verhardingen zal er enerzijds minder water in de bodem sijpelen, wat aanleiding geeft tot verdroging en anderzijds zal het hemelwater versneld afgevoerd worden, wat aanleiding geeft tot een hogere belasting van de ontvangende waterlopen.

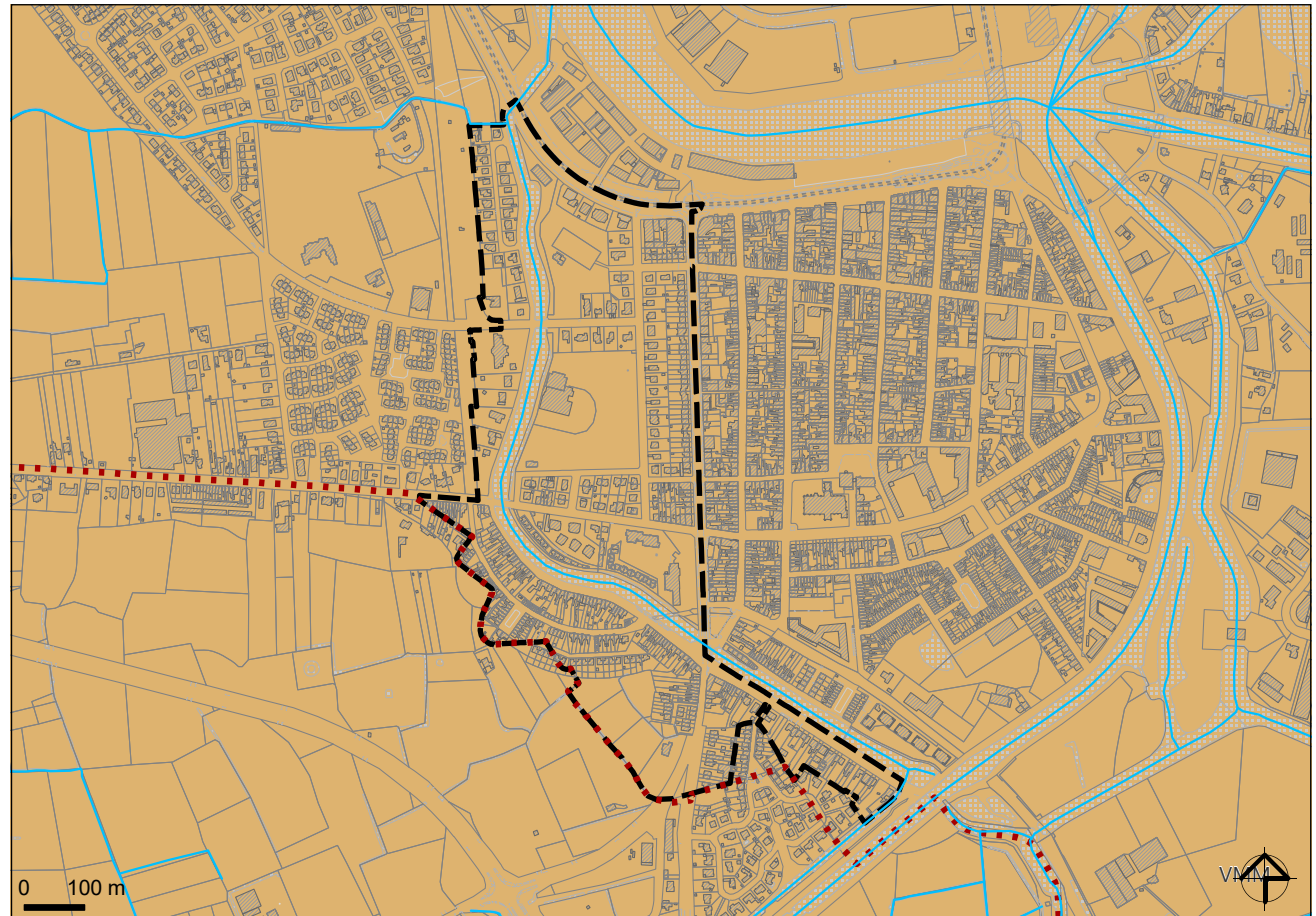
Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren, ondergrondse verdiepingen zijn echter niet uitgesloten.

■ plangeïntegreerde maatregelen

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 ver-

WATERTOETSKAARTEN - GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

bron: Waterinfo - VMM



LEGENDE

- VHA-waterlopen
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

beteren (optimalisatie, betere inpassing en benutting van de terreinen). Deze concepten zullen in de voorschriften vertaald worden.

In de inrichtingsvoorschriften zullen voorwaarden opgenomen worden mbt verhardingsmogelijkheden, terreinbezetting, aanleg onbebouwde ruimtes, e.d.

Er worden enkele groengebieden bestemd als parkgebied met recreatief karakter. De aanwezige en/of vergunde bebouwing kan behouden worden.

De gronden bestemd voor de landbouw in het gewestplan en niet gelegen in openbaar domein zullen bestemd worden als agrarisch gebied (na interpretatie op perceelsniveau).

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfilteerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

De voorziene verdichtingsmogelijkheden bevinden zich allemaal in het centrale gebied.

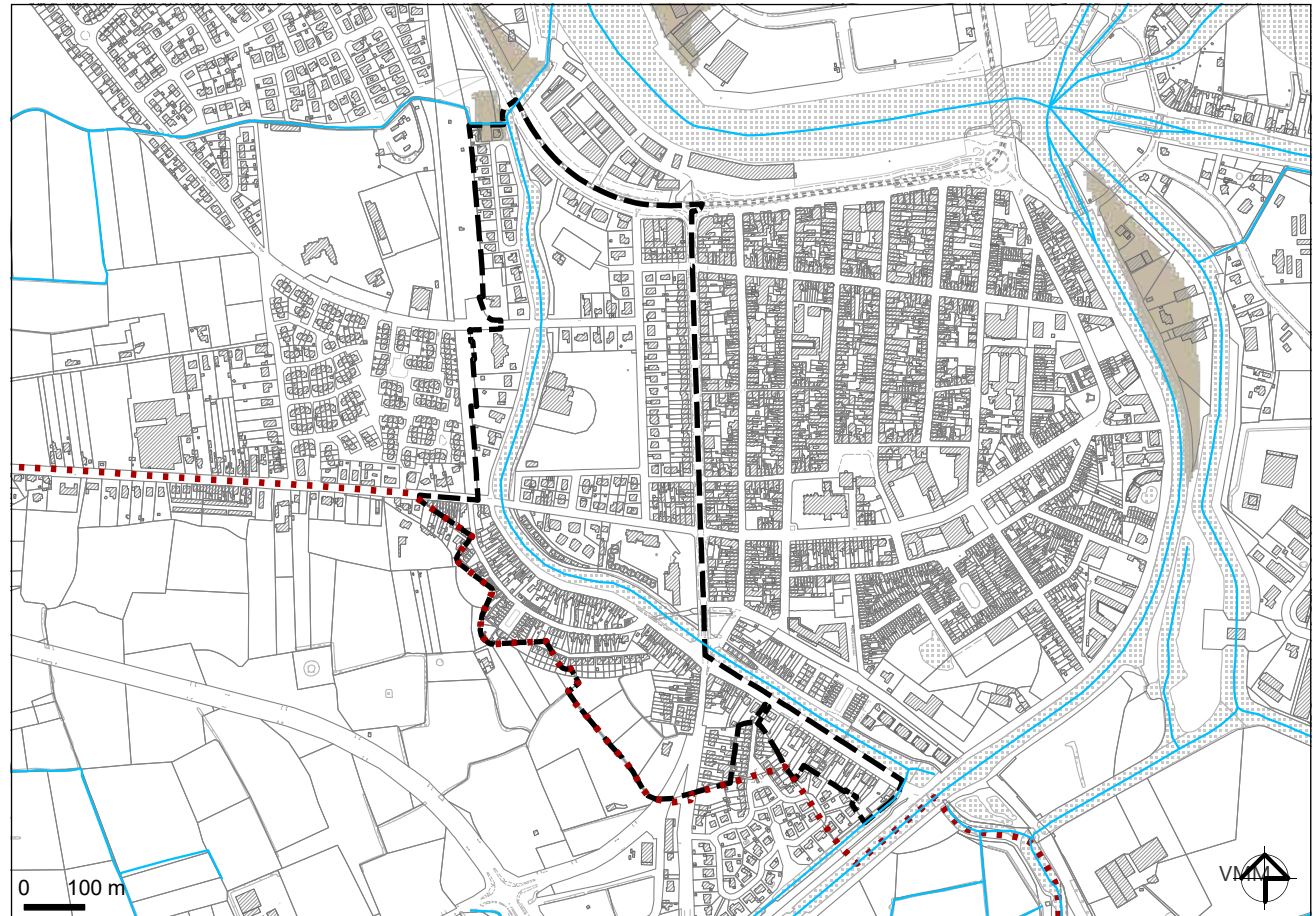
Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren.

■ conclusie

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

WATERTOETSKAARTEN - INFILTRATIEGEVOELIGE GEBIEDEN

bron: Waterinfo - VMM



LEGENDE

- VHA-waterlopen
- | Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

2.7 de atmosfeer en de klimatologische factoren

■ referentie

- Het plangebied is gesitueerd aan de kust. Het is bijna volledig ontwikkeld, grotendeels i.f.v. wonen en kernvoorzieningen.
- Het geoloket VMM Luchtkwaliteit in je omgeving geeft volgende waarden voor het plangebied (interpolatie 2019):
 - Het PM10-gehalte bedraagt tussen de 16-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 21-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ter hoogte van de Astridlaan.
 - Het PM2,5-gehalte bedraagt tussen de 13-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 11-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ in het noordwestelijke deel van het plangebied.
 - Het NO2-gehalte bedraagt tussen de 11-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ tot plaatselijk 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ langs de Astridlaan en het noordelijke deel van het plangebied.
 - Het roetgehalte (black carbon) bedraagt 0,51 - 1,00 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en plaatselijk 1,01 -1,25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ langs de Astridlaan.
 - Het geïnterpoleerd jaargemiddelde voor ozon bedraagt 41-45 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen. De waarden voor ozon zijn minder gunstig, zoals op de meeste plaatsen in Vlaanderen.

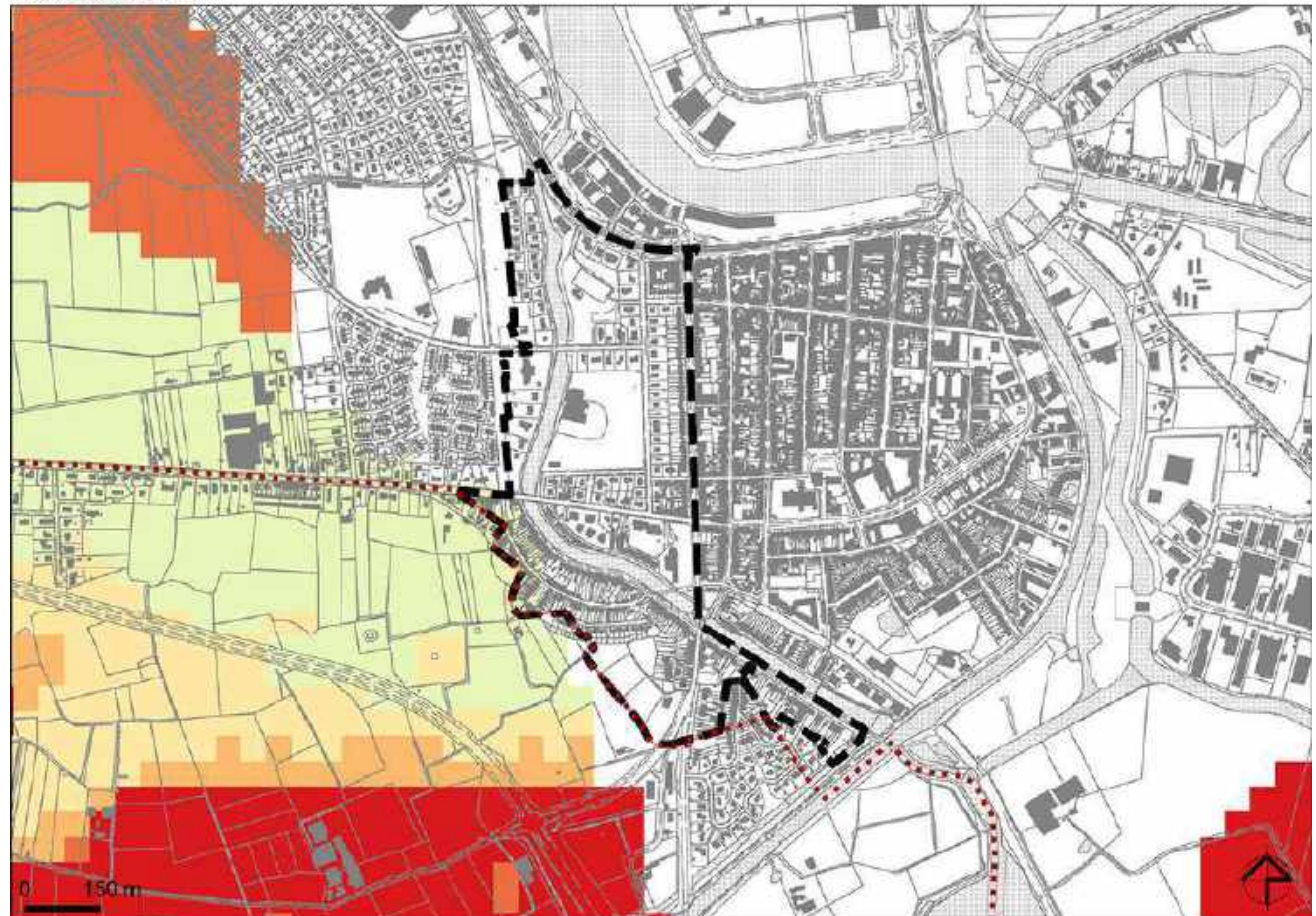
■ beschrijving effect

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. Deze gebieden zijn reeds bebouwd maar tevens continu in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw of verdichting.

Eveneens worden ook enkele groengebieden en een agrarisch gebied afgebakend.

VERZILTINGSKAART 2014/2017 OPTIMISTISCH (MTAW)

bron: VMM, 2014-2017



LEGENDE

20 tot 15
15 tot 10
10 tot 5
5 tot 0
0 tot 5

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.

stofhinder

Omdat dit gebied steeds continue in ontwikkeling blijft, zal er zeer plaatselijk tijdelijk stofhinder ontstaan bij nieuwbouw, verbouwingen, afbraak en dergelijke.

luchtverontreiniging

Er is luchtverontreiniging door verwarming van de woningen. Aangezien het gebied bijna volledig volgebouwd is en nog slechts beperkt kan worden verdicht, zal dit effect niet groter zijn dan bij een autonome evolutie van het gebied.

Omdat het plangebied bijna volledig werd bebouwd zullen er niet veel bijkomende wagens verwacht worden. Dit effect zal niet groter zijn dan bij een autonome evolutie van het gebied. De luchtverontreiniging door de wagens van de bewoners/bezoekers zal door dit planinitiatief niet aanzienlijk toenemen.

Luchtverontreiniging door het verkeer afkomstig van bijkomende woongelegenheden in de projectgebieden (inschatting op basis van het conceptueel ontwerp onderzoek). De bijkomende autobewegingen per spitsuur zijn eerder beperkt voor het plangebied.

■ **plangeïntegreerde maatregelen**

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

Binnen het plangebied zijn reeds een aantal belangrijke fiets- en voetgangerverbindingen. De parkgebieden zijn eveneens vlot bereikbaar met de fiets of te voet.

In de inrichtingsvoorschriften zullen voorwaarden opgenomen worden die deze verbindingen ondersteunen en verder uitbouwen. De vlotte bereikbaarheid en ontsluitbaarheid voor fiets en voetgangers beperken het gebruik van de auto.

■ **wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken**

De EPB-regelgeving beperkt de energiebehoefte en de CO₂ uitstoot.

De wettelijke voorschriften onderhoud centrale verwarmingsinstallatie (stookolie- en gasketels) waardoor de uitstoot op CO₂ en fijn stof beperkt wordt.

■ **andere randvoorwaarden die de effecten beperken**

/

■ **conclusie**

Er is tijdelijke stofhinder bij nieuwbouw, verbouwingen, afbraak en dergelijke, alsook luchtverontreiniging door verwarming van de woningen en door de wagens van de bewoners/bezoekers. Deze effecten zijn eigen aan het karakter en het functioneren van het plangebied, nl. een stedelijk dynamische leefomgeving.

Er moeten geen aanzienlijke effecten verwacht worden op de atmosfeer en de klimatologische factoren, groter dan wat kan verwacht worden bij de autonome evolutie van het gebied.

2.8 het geluid

■ **referentie**

Huidige gebruik: Zie 'Feitelijke ruimtelijke context'.

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. Deze gebieden zijn reeds bebouwd maar tevens continue in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw / verdichting. De bestaande potenties binnen het bestaand juridisch instrumentarium zijn nog niet volledig gerealiseerd.

Eveneens worden ook enkele groengebieden en een agrarisch gebied afgebakend.

De Kaai (noordgrens van het plangebied) en de Astridlaan (oostgrens van het plangebied) en de zones parallel aan deze wegen zijn ingekleurd op de geluidsbelastingskaarten Lden2016 en Lnigt2016. De ingekleurde zones zijn al integraal bebouwd.

■ **beschrijving effect**

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.

Omdat dit gebied steeds continue in ontwikkeling blijft zal er zeer plaatselijk tijdelijk geluidshinder ontstaan bij nieuwbouw, verbouwingen, afbraak en dergelijke. Dit effect zal niet groter zijn dan bij een autonome evolutie van het gebied.

Omdat het plangebied bijna volledig werd bebouwd zullen er niet veel bijkomend lawaaihinder verwacht worden. Dit effect zal niet groter zijn dan bij een autonome evolutie van het gebied.

Lawaaihinder door het verkeer afkomstig van bijkomende woongelegenheden in de projectgebieden (inschatting op basis van het conceptueel ontwerpend onderzoek). De bijkomende autobewegingen per spitsuur zijn eerder beperkt voor het plangebied.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Er worden verschillende zones afgebakend waar bestemmings- en inrichtingsvoorschriften aan worden gekoppeld. Binnen het plangebied zijn reeds een aantal belangrijke fiets- en voetgangerverbindingen. De parkgebieden zijn eveneens vlot bereikbaar met de fiets of te voet.

In de inrichtingsvoorschriften zullen voorwaarden opgenomen worden die deze verbindingen ondersteunen en verder uitbouwen. De vlotte bereikbaarheid en ontsluitbaarheid voor fiets en voetgangers beperken het gebruik van de auto.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

Bij verbouwen, herbouwen e.d. langs de Astridlaan en de Kaai, kan er bijkomend akoestische isolatie voorzien worden om de geluidshinder binnen de gebouwen te temperen.

■ conclusie

Er is momenteel geluidshinder door verbouwwerken, voertuigen,... eigen aan het karakter van stedelijk en residentiële gebied. Er moeten geen aanzienlijke effecten

verwacht worden voor de geluidskwaliteit, groter dan wat kan verwacht worden bij een autonome evolutie van het gebied.

2.9 het licht

■ referentie

huidig gebruik: zie 'feitelijke ruimtelijke context'.

■ beschrijving effect

Het RUP heeft betrekking op een deel van de stadskern van Nieuwpoort. Het doel is om de bestaande groene open ruimtes te behouden. Er werden beperkte verdichtingsgebieden aangeduid. Omdat het plangebied zo goed als volledig ontwikkeld is, wordt er geen aanzienlijke bijkomende lichthinder verwacht.

■ plangeïntegreerde maatregelen

/

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame en verlichte terreinen. Bij de keuze van voor publieke verlichting dient bijzondere aandacht besteed te worden bij de keuze van armaturen, bijvoorbeeld LED of neerwaartse richting.

■ conclusie

geen aanzienlijk effect

2.10 de stoffelijke goederen

■ referentie

- huidig gebruik: zie 'feitelijke ruimtelijke context'.
- eigendomsstructuur: zie 'juridische ruimtelijke structuur'

■ beschrijving effect

Deze gebieden zijn reeds bebouwd maar tevens continu in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw of verdichting. De bestaande potenties binnen het bestaand juridisch instrumentarium zijn nog niet volledig gerealiseerd. 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.

Er worden geen gronden onteigend.

■ plangeïntegreerde maatregelen

/

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

geen aanzienlijk effect

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

■ referentie

De info met betrekking tot het onroerenderfgoed zijn te vinden onder 'Juridische ruimtelijke structuur'.

■ beschrijving effect

Het RUP evalueert de bestaande toestand. Het plangebied is grotendeels bebouwd waardoor, wat het archeologisch erfgoed betreft, de bodem voor een groot deel verstoord is.

■ plangeïntegreerde maatregelen

/

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De wetgeving inzake archeologie moet na geleefd worden.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

geen aanzienlijke effecten.

2.12 het landschap

■ referentie

In het plangebied zijn geen ankerplaatsen en geen relictzones.

De info met betrekking tot het onroerenderfgoed zijn te vinden onder 'Juridische ruimtelijke structuur'.

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. Deze gebieden zijn reeds bebouwd maar tevens continu in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw of verdichting. De bestaande potenties binnen het bestaand juridisch instrumentarium zijn nog niet volledig gerealiseerd.

Eveneens worden ook enkele parkgebieden en een agrarisch gebied afgebakend.

■ beschrijving effect

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. De parkgebieden en het agrarische gebied worden behouden.

■ plangeïntegreerde maatregelen

/

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ **andere randvoorwaarden die de effecten beperken**

/

■ **conclusie**

Geen aanzienlijke effecten.

2.13 de mobiliteit

■ **referentie**

- verkeersstructuur: zie 'Feitelijke ruimtelijke context',
- Atlas der Buurtwegen: zie 'Juridische ruimtelijke structuur'
- bestaande verkeersintensiteiten
 - Er werden ter hoogte van of in de directe nabijheid van het projectgebied op verschillende plaatsen tellingen uitgevoerd door AWV. De tellingen werden uitgevoerd in de periode 2013-2015. Dit zijn de recentste cijfers waarover we beschikken, er hebben zich tot op vandaag geen grote ruimtelijke ontwikkelingen voorgedaan die aanleiding zouden geven tot een grote toename van het verkeer. In deze tellingen werd geen onderscheid gemaakt tussen licht (pae x 1), medium (pae x 1.5) en zwaar verkeer (pae x 2), wat tot een lichte onderschatting van de pae kan leiden. Er werd daarom een standaardverdeling over deze categorieën van 92% lichte voertuigen, 3.1% middelzwaar verkeer, 4.9% zwaar verkeer gehanteerd. In onderstaande tabellen wordt per telpunt telkens de avondpiek weergegeven wanneer het grootst aantal voertuigen geteld zijn (ofwel 16u - 17u ofwel 17u - 18u).
 - tussen vrijdag 6/12/2013 en woensdag 18/12/2013 werden door AWV verkeerstellingen uitgevoerd op de N39/Astridlaan thv referentiepunt 0.7 (Oude Veurnevaart)
 - tussen donderdag 03/04/2014 en dinsdag 22/04/2014 werden door AWV verkeerstellingen uitgevoerd op de N355/Kinderlaan thv referentiepunt 8.5 (net ten oosten van het kruispunt met de Canadalaan)
 - tussen zaterdag 14/02/2015 en zondag 01/03/2015 werden door AWV verkeerstellingen uitgevoerd op de N396/Canadalaan thv

referentiepunt 0.2 (thv kruispunt met de Rode Kruislaan)

- De N355/Kinderlaan betreft volgens het RSV een primaire weg type II en heeft een theoretische capaciteit van 1200 pae/u/rijrichting. Volgens het gemeentelijk mobiliteitsplan betreft de N396/Canadalaan een lokale weg type I en heeft een theoretische capaciteit van 1000 pae/u/rijrichting. De N39/Astridlaan betreft een lokale weg type II en heeft ook een theoretische capaciteit van 1000 pae/u/rijrichting.

N39/Astridlaan, referentiepunt 0.7			
richting	week ochtend (8u-9u)	week avond (17u-18u)	weekend
Nieuwpoort			
gem. pae.	426	369	/
max. pae	453	393	337
I/C	45%	39%	34%
richting	ochtend (8u-9u)	avond (16u-17u)	weekend
Veurne			
gem. pae.	241	378	/
max. pae	248	425	460
I/C	25%	43%	46%

N355/Kinderlaan, referentiepunt 8.5			
richting N396	ochtend (8u-9u)	avond (16u-17u)	weekend
gem. pae.	280	351	/
max. pae	434	608	684
I/C	36%	51%	57%
richting A18			
	ochtend (8u-9u)	avond (17u-18u)	weekend
gem. pae.	205	477	/
max. pae	293	877	859
I/C	25%	73%	72%

N396/Canadalaan, referentiepunt 0.2			
richting Nieuwpoort	ochtend (8u-9u)	avond (16u-17u)	weekend
gem. pae.	186	209	/
max. pae	261	261	276
I/C	26%	26%	28%
richting Koksijde			
gem. pae.	185	221	/
max. pae	230	261	231
I/C	23%	26%	23%

De maximale capaciteitsbenutting - verhouding maximale intensiteit tot capaciteit of I/C - op de N39/Astridlaan bedraagt 45% in de week en 46% in het weekend, wat een vlotte verkeersafwikkeling inhoudt (goed).

De maximale capaciteitsbenutting op de N355/Kinderlaan bedraagt 73% in de week en 72% in het weekend, wat een regelmatige verkeersafwikkeling met beperkte vrijheid inhoudt (matig tot goed).

De maximale capaciteitsbenutting op de N396/Canadalaan bedraagt 26% in de week en 28% in het weekend, wat een vlotte en nagenoeg volledig vrije verkeersafwikkeling inhoudt (zeer goed).

Er is geen zicht op de gereden snelheden in de omgeving van het plangebied .

■ beschrijving effecten

Het gebied is nagenoeg volledig volgebouwd en nog steeds in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw.

Doel van het RUP is om een actueel toetsingskader te bieden waarbij de bestaande eigenheid dient behouden te worden, nl. in hoofdzaak permanent bewoonde woningen in combinatie met toeristisch - recreatieve voorzieningen en kernvoorzieningen die eigen zijn aan het functioneren van het gebied.

Er worden binnen het bestaand woongebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die los staan van de huidige typologie en dynamiek.

Het RUP bevestigt dus grotendeels de bestaande ruimtelijke situatie. Hierbij worden de meergezinswoningen gekanaliseerd ter hoogte van de as Kaai, teneinde de overige gebieden maximaal te vrijwaren i.f.v. ééngezinswoningen.

In het plangebied worden verder 3 ruimtes voor verdichting bepaald (OCMW-site, Stationslaan-Juul Filliaertweg en Spoorwegstraat).

Er zullen enkele groengebieden bestemd worden als parkgebied met recreatief karakter. De aanwezige en/of vergunde bebouwing zal er kunnen behouden worden.

De gronden bestemd voor de landbouw in het gewestplan en niet gelegen in openbaar domein zullen bestemd worden als agrarisch gebied (na interpretatie op perceelsniveau).

infrastructurele ingrepen

In de inrichtingsvoorschriften zullen voorwaarden opgenomen worden die de bestaande fiets- en voetgangersverbindingen ondersteunen en verder uitbouwen.

verkeersgeneratie:

In het plangebied werden 3 ruimtes voor verdichting conceptueel onderzocht. Voor het overige zijn er in het plangebied geen aanzienlijke ontwikkelingen die een significant hogere verkeersgeneratie met zich mee zouden brengen. De verdichtingsprojecten betreffen de huidige OCMW-site, de Stationslaan-Juul Filliaertweg (16 we) en Spoorwegstraat (13 we volgens ontwerp onderzoek).

- aantal woonentiteiten = max. 29
- geraamd autobezit = max. 34 auto's (obv gemiddeld bezit van 1,14 auto's/huishouden in 2017 in Nieuwpoort)
- geraamd aantal fietsen = 64 (obv gemiddeld bezit van 2,2 fietsen/huishouden)
- geraamd aantal autobewegingen in relatie tot de woning (tijdens de ochtend- en avondspits, weekend lijkt minder relevant) = max. 13/uur
- hierbij werd rekening gehouden met volgende parameters:
 - gemiddelde gezinsgrootte = 1,91 (Nieuwpoort in 2019)
 - GAVP op spitsuur in relatie tot woning = 0,26 (GAVP = gemiddeld aantal verplaatsingen per persoon)
 - modal split = 52 % (deel van de verplaatsingen dat met de auto gebeurt¹)

¹ verplaatsingen woon-werk, woon-school of woon-opleiding, statistiek Vlaanderen, 2017

De geschatte 29 woonentiteiten zullen maximaal 13 autoritten in de spits per uur genereren.

De functie van het nieuwe gebouw op de OCMW-site is nog niet gekend (er wordt gedacht aan wooneenheden of gemeenschapsvoorzieningen), daarom wordt uitgegaan van een worst-case scenario en wordt gebruik gemaakt van kencijfers voor een invulling als kantoor. De vloeroppervlakte (excl. muren) bedraagt +/- 1625m², voor de netto functionele vloeroppervlakte wordt uitgegaan van 1300m² (80%). Rekening houdend met een netto oppervlakte per werknemer van 13m², kunnen 100 werknemers verwacht worden, aan een aanwezigheidspercentage van 80% betekent dit dagelijks 80 aanwezige werknemers. Indien 59% van de werknemers als autobestuurder naar het werk komt, kan dit 48 autoritten in de spits genereren.

De nieuwe woonentiteiten en het nieuwe gebouw op de OCMW-site zullen maximaal 61 autoritten in de spits genereren. Indien we ervan uitgaan dat maximaal 50% van deze autoritten via de N355/Kinderlaan gebeuren, zou dit voor een stijging van max 3% van de capaciteitsbenutting zorgen tot 76%. Er is dus nog voldoende restcapaciteit aanwezig op de Kinderlaan/N355.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Er worden verschillende zones afgebakend waar bestemmings- en inrichtingsvoorschriften aan worden gekoppeld. Binnen het plangebied zijn reeds een aantal belangrijke fiets- en voetgangersverbindingen. De parkgebieden zijn eveneens vlot bereikbaar met de fiets of te voet.

In de inrichtingsvoorschriften zullen voorwaarden opgenomen worden die deze verbindingen ondersteunen en verder uitbouwen. De vlotte bereikbaarheid en ontsluitbaarheid voor fiets en voetgangers beperken het gebruik van de auto.

De voorschriften zullen eveneens de verdere verdichting van het plangebied sturen. Dit in het bijzonder voor het kanaliseren van de meergezinswoningen. Bij deze zones worden duidelijke bepalingen en randvoorwaarden rond garage-inritten/poorten opgenomen.

Bij eventuele verdichtingsprojecten kunnen voorwaarden opgenomen worden om collectieve voorzieningen te stimuleren zoals collectief parkeren.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

In de beleidsvisie meergezinswoningen werd een parkeernorm en inrichtingsvoorwaarden opgenomen met betrekking tot inrichting parkeren op de site. Deze visie zal vertaald worden in de voorschriften.

De toekomstige bewoners en werknemers moeten attent gemaakt worden op de alternatieve vervoersmogelijkheden (fietsvoorzieningen, bus, tram) zodat ze een weloverwogen keuze maken ikv hun woon-werkverkeer en niet unimodaal voor de auto kiezen.

Er moet voldoende aandacht uitgaan naar kwalitatieve fietsenstallingen voor de bewoners, bezoekers en werknemers.

■ conclusie

De geraamde 61 bijkomende autobewegingen in de spits zijn aan de lage kant en kunnen niet als een aanzienlijk effect beschouwd worden.

Het RUP bestendigt grotendeels de bestaande toestand, laat geen verregaande nieuwe ontwikkelingen toe en beperkt de transformatie van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, welke een gunstig effect genereert t.a.v. de verkeersgeneratie. Dus geen negatief effect.

2.14 de gezondheid en de veiligheid van de mens

■ referentie

- Het plangebied is een gebied met een in hoofdzaak residentiële en hieraan verwante functies (handel, horeca, tweede verblijven, kantoren, diensten,...). Eveneens zijn er twee parken gelegen in het plangebied en ten zuiden zijn enkele gronden gelegen bestemd als agrarisch gebied.
- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig.
- Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig.
- RVR-toets: Er werd een online RVR-toets uitgevoerd (RVR-AV-1479). Er moet geen ruimtelijk veiligheidsrapport worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering.

■ beschrijving effect

Het gebied is nagenoeg volledig volgebouwd en nog steeds in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw.

Doel van het RUP is om een actueel toetsingskader te bieden waarbij de bestaande eigenheid dient behouden te worden, nl. in hoofdzaak permanent bewoonde woningen in combinatie met toeristisch - recreatieve voorzieningen en kernvoorzieningen die eigen zijn aan het functioneren van het gebied.

Er worden binnen het bestaand woongebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die los staan van de huidige typologie en dynamiek.

Er worden enkele groengebieden bestemd als parkgebied met recreatief karakter. De aanwezige en/of vergunde bebouwing kan behouden worden.

De gronden bestemd voor de landbouw in het gewestplan en niet gelegen in openbaar domein zullen bestemd wor-

den als agrarisch gebied (na interpretatie op perceelsniveau).

■ plangeïntegreerde maatregelen

Binnen het plangebied kunnen zich geen KMO of industriële bedrijven vestigen.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

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

De uitvoering van het RUP zal geen bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren.

2.15 de samenhang tussen de genoemde factoren

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect

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

Het doel van het RUP is om een actueel toetsingskader te bieden waarbij de bestaande eigenheid dient behouden te worden, nl. in hoofdzaak permanent bewoonde woningen in combinatie met toeristisch - recreatieve voorzieningen en kernvoorzieningen die eigen zijn aan het functioneren van het gebied.

Er worden binnen het bestaand woongebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die los staan van de huidige typologie en dynamiek.

Het RUP bevestigt dus grotendeels de bestaande ruimtelijke situatie. Hierbij worden de meergezinswoningen gekanaliseerd ter hoogte van de Kaai, teneinde de overige gebieden maximaal te vrijwaren i.f.v. ééngezinswoningen. In het plangebied werden 3 ruimtes voor verdichting conceptueel onderzocht (OCMW-site, Stationslaan-Juul Filliaertweg en Spoorwegstraat).

Er worden enkele groengebieden bestemd als parkgebied met recreatief karakter. De aanwezige en/of vergunde bebouwing kan er behouden worden.

De gronden bestemd voor de landbouw in het gewestplan en niet gelegen in openbaar domein zullen bestemd worden als agrarisch gebied (na interpretatie op perceelsniveau).

Aangezien het RUP hoofdzakelijk voorschriften wil formuleren voor een al grotendeels ontwikkeld plangebied kan er gesteld worden dat er geen aanzienlijke milieu-effecten moeten verwacht worden.

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

Het RUP is gelegen in de stad Nieuwpoort. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ong. 36 ha 62 a. Er worden binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt niet eigen aan het centrumgebied of de nabije omgeving.

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

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN

■ inrichtingsplan

Om concrete garanties te krijgen voor een kwalitatieve ontwikkeling van het plangebied kan het aangewezen zijn om een inrichtingsplan op te maken voorafgaand aan eventuele vergunningsaanvragen.

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

De essentiële onderdelen van de inrichtingsconcepten worden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

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

1 zonering

Om omgevingsvergunningsaanvragen op een vlotte en éénduidige wijze te behandelen, heeft de stad Nieuwpoort beslist om in functie van het vergunningenbeleid een toetsingskader op te stellen voor onderhavig gebied opgenomen binnen het RUP Omgeving Leopoldpark, aangezien dit gebied tot op heden niet geordend is via een ruimtelijk planningsinstrument.

Volgende bestemmingszones worden, naast de algemene bepalingen [artikel 0], onderscheiden:

- artikel 1: stedelijk wonen
- artikel 2: multifunctionele zone
- artikel 3: zone voor verkaveld residentieel gebied
 - deelzone ifv specifieke inrichtingsbepalingen
- artikel 4: zone voor randstedelijk residentieel wonen
 - bestaande toegangsweg
- artikel 5: zone voor villa-appartementen
- artikel 6: zone voor gemeenschapsvoorzieningen en wonen
 - centrale groene (binnen)ruimte (indicatief)
 - tracé ifv zachte verbinding (indicatief)
- artikel 7: zone voor waterloop
 - bestaande tracé voor (gemotoriseerd) verkeer
- artikel 8: zone voor parkgebied met recreatief karakter
- artikel 9: agrarisch gebied
- artikel 10: zone voor openbaar domein
- artikel 11: zone voor openbaar groen

1.1 artikel 0: algemene bepalingen

Naast een verklaring van de gehanteerde begrippen [een-gezinswoning, meergezinswoning, terreinbezetting, overdruk, hoofdverblijf, bouwdiepte,...], worden in de algemene bepalingen voorschriften opgenomen rond ruimtelijke kwaliteit, bestaande vergunde of vergund geachte bebou-

wing, publiciteit, Tevens wordt een overzicht opgenomen van de goedgekeurde geldende verkavelingsvergunningen en wijzigingen die, voor die delen gelegen binnen het plangebied, opgeheven worden bij de definitieve vaststelling van het RUP Omgeving Leopoldpark (zie tevens verder onder 'op te heffen voorschriften').

1.2 artikel 1: stedelijk wonen

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

De zone heeft betrekking op de bebouwing langsheen de Astridlaan die gekenmerkt wordt door een residentiële, stedelijke bebouwing en wordt bijgevolg bestemd ifv één-gezinswoningen met bijbehorende uitrustingen. Wonen is als hoofdverblijf verplicht bij deze woongelegenheden.

In nevenbestemming zijn, voor zover ze verenigbaar zijn met de woonomgeving, kantoren, vrije beroepen, diensten en B&B's toegelaten.

Er dient een aaneengesloten bebouwingsstructuur nagestreefd te worden, waarbij maximaal 80% van elk perceel bebouwd kan worden (incl. bijgebouwen).

Gelet het kenmerkende straatbeeld langsheen de Astridlaan, dienen gebouwen op min. 4 meter van de rooilijn te worden ingeplant ifv het behoud van de aanwezige voortuinstrook. In deze voortuinstrook wordt parkeren niet toegelaten, teneinde een maximaal groen karakter te bewerkstelligen van deze bouwvrije zone. Enkel de strikt noodzakelijke verharding is er toegelaten.

De toegelaten bouwhoogte omvat 2 bouwlagen met een maximale roonlijsthoogte van 6,50 meter en een maximale nokhoogte van 13,00 meter. De dakvorm is verplicht hellend, met dakhelling tussen 40° en 50°, waarbij enkel

een volwaardig dakprofiel toegelaten is. Dit houdt in dat afgeplatte of afgeknotte zadeldaken niet toegelaten zijn.

1.3 artikel 2: multifunctionele zone

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Deze zone heeft betrekking op de geconcentreerde bebouwing langsheen de N34 Kaai, waar meergezinswoningen in combinatie met diverse functies voorkomen.

Deze zone wordt bestemd als multifunctionele zone waarbij zowel wonen met bijbehorende uitrustingen als activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan het wonen alsook gemeenschapsvoorzieningen toegelaten zijn, dit voor zover de uitbating van deze functies geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving.

Bij meergezinswoningen dienen alle functies anders dan het wonen te worden voorzien in de eerste bouwlaag (gelijkvloers), behoudens bestemmingen ivf verblijfsrecreatie.

Binnen onderhavige zone worden specifieke bepalingen opgenomen ivf het bewaken van de woonkwaliteit.

Bij gekoppelde bebouwing bedraagt het bebouwingspercentage maximaal 80% (incl. bijgebouwen), bij vrijstaande bebouwing bedraagt dit max. 40% (incl. bijgebouwen en overkappingen). Met betrekking tot de inplanting van de hoofdgebouwen tav de rooilijn, is het bestaande straatbeeld van de Kaai richtinggevend.

De toegelaten bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen + max. 2 bouwlagen in het dakvolume, waarbij de max. toegelaten kroonlijsthoogte gelijk is aan het maximum toegelaten aantal bouwlagen * 3 meter, vermeerderd met 0,50 meter. De dakvorm is verplicht hellend dak met een helling tussen 40° en 50°. In het dak is een woonfunctie toegelaten.

In de tweede bouwlaag van het dak kunnen er geen autonome wooneenheden gerealiseerd worden (enkel duplex).

1.4 artikel 3: zone voor verkaveld residentieel gebied

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Deze zone heeft betrekking op het residentiële verkavelde weefsel, aan westelijke zijde van het plangebied en geconcentreerd rondom de parkzones, grotendeels gerealiseerd.

De zone is bestemd voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen. Wonen is als hoofdverblijf verplicht bij deze woongelegenheden.

In nevenbestemming zijn, voor zover ze verenigbaar zijn met de woonomgeving, kantoren, vrije beroepen, diensten en B&B's toegelaten.

Met betrekking tot de inplanting van de hoofdgebouwen tav de rooilijn, is de inplanting van de aanpalende bebouwing richtinggevend. Ten aanzien van de zijperceelsgrenzen dient een afstand van 0 meter ingeval van koppeling, ofwel minimum 3 meter aangehouden te worden. Ten aanzien van de achterste kavelgrens dient min. 5m gehanteerd te worden.

Gezien binnen deze bestemmingszone de perceelsconfiguratie varieert in grootte en gelet het residentiële karakter, wordt gewerkt met een bebouwingspercentage in relatie tot de grootte van het perceel.

De toegelaten bouwhoogte omvat max. 2 bouwlagen met een maximale roonlijsthoogte van 6,50 meter en een maximale nokhoogte van 13,00 meter. De dakvorm is vrij. In geval van koppelbouw, dient de kroonlijst, nokhoogte en dakvorm maximaal aan te sluiten op deze van aanpalende gebouwen.

Het herconfigureren en splitsen van percelen om bijkomende woongelegenheden te creëren is enkel toegelaten onder de volgende modaliteiten:

- minimale perceelsgrootte:
 - thv de openbare weg: minimum 600 m² open bebouwing, 500 m² halfopen bebouwing;
 - thv een achterliggend perceel (dus in 2e orde): minimum 800 m². De toegangsweg wordt niet meegerekend bij de perceelsgrootte.
- het herconfigureren en splitsen van percelen om bijkomende woongelegenheden te creëren is enkel toegelaten indien dit kadert binnen de globale perceelsconfiguratie van de omgeving.

De niet-bebouwde delen van de percelen, dienen ingericht te worden als tuin, waarbij enkel functionele verharding i.f.v. oprit, tuinpaden, parkeerruimte en terras toegelaten zijn. Verharding ivf parkeerruimte wordt beperkt tot max. 2 wagens.

Verhardingen dienen bij voorkeur te bestaan uit waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of rechtstreeks te infiltreren in de ondergrond.

Binnen onderhavige zone situeert zich een **deelzone ivf specifieke inrichtingsbepalingen**. Het betreft de site van het voormalig kantoorgebouw van de FOD Financiën ter hoogte van de Stationslaan.

Binnen deze deelzone is ivf een herontwikkeling van het perceel, ondersteunende infrastructuur zoals wegenis, parkeren, groene ruimtes,... toegelaten.

Het definitieve tracé van deze interne wegenis en andere infrastructuur moet worden bepaald naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van deze infrastructuur.

Er dienen binnen onderhavige deelzone grondgebonden woningen met een minimum dichtheid van 15 woningen/ha en een max. 25 woningen/ha gerealiseerd te worden

onder de vorm van open, halfopen en/of gesloten bebouwing.

Ten aanzien van de rooilijn van de Stationslaan en de J. Fillaertweg dient een afstand van minimum 5 meter aangehouden te worden, evenals tav de zuidelijke en westelijke deelzonegrenzen. Ten aanzien van de Veurnevaart kan geen beeld van achterkanten gerealiseerd worden. Het gabarit van de op te richten woningen wordt afgestemd op de woningen zoals voortkomend in de onmiddellijke omgeving, nl. max. 2 bouwlagen met een vrije keuze inzake dakvorm.

Aan de hand van een algemene inrichtingsstudie dient aangetoond te worden hoe dezeel deelzone als één ruimtelijk samenhangend geheel ingericht en uitgewerkt wordt.

1.5 artikel 4: zone voor randstedelijk residentieel wonen

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

De bebouwing ten zuidwesten van de Oude Veurnevaart, met een residentiële, compacte bebouwingsstructuur, wordt bestemd als zone voor randstedelijk residentieel wonen.

De zone is bestemd voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen. Wonen is als hoofdverblijf verplicht bij deze woongelegenheden.

In nevenbestemming zijn, voor zover ze verenigbaar zijn met de woonomgeving, kantoren, vrije beroepen, diensten en B&B's toegelaten, evenals de toegang tot achterliggende percelen.

Gronden in achtergelegen positie binnen deze bestemmingszone, kunnen deels als garagezone of stapelplaatsen worden ingericht op voorwaarde dat de woonkwaliteit op het gelijkvloers wordt gewaarborgd waarbij specifieke

aandacht uit gaat naar een tuin aansluitend bij de gelijkvloerse wooneenheid.

Er dient een aaneengesloten bebouwingsstructuur nagestreefd onder de vorm van rijbebouwing of geschakelde / half open bebouwing. Maximaal 80% van elk perceel kan bebouwd worden (incl. bijgebouwen). Met betrekking tot de inplanting tav de rooilijn is de inplanting van de aanpalende bebouwing richtinggevend.

De toegelaten bouwhoogte bedraagt max. 2 bouwlagen met een maximale roonlijsthoogte van 6,50 meter en een maximale nokhoogte van 13,00 meter. De dakvorm(en), de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van aanpalende gebouwen.

Binnen deze zone is herconfigureren van percelen om nieuwe woongelegenheden te creëren mogelijk, onder specifieke modaliteiten.

De niet-bebouwde delen van de percelen, dienen ingericht te worden als tuin, waarbij enkel functionele verharding i.f.v. oprit, tuinpaden, parkeerruimte en terras toegelaten zijn. Verharding ifv parkeerruimte wordt beperkt tot max. 2 wagens.

Verhardingen dienen bij voorkeur te bestaan uit waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of rechtstreeks te infiltreren in de ondergrond.

De aanleg van de voortuinstrook dient afgestemd op een groene inrichting, waarbij verharding enkel toegelaten is ifv de ontsluiting van de woning en eventuele parkeerruimte.

1.6 artikel 5: zone voor villa-appartementen

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Deze zone vormt de vertaling van de entiteit begrepen tussen de Canadalaan en de Witte Brigadelaan, een bestaand bouwveld in open bebouwingsstructuur met villa-appartementen waarbij in hoofdbestemming één- en meergezinswoningen en verblijfsrecreatie toegelaten is.

Als nevenbestemming zijn vrije beroepen, kantoren en diensten toegelaten.

De woonfunctie kan gerealiseerd worden onder de vorm van eengezinswoningen en/of meergezinswoningen waarbij in geval van meergezinswoningen, alle functies anders dan het wonen, voorzien dienen te worden in de gelijkvloerse bouwlaag.

Binnen onderhavige zone worden specifieke bepalingen opgenomen ifv het bewaken van de woonkwaliteit.

Tav alle perceelsgrenzen geldt een bouwvrije afstand van minimum 8 meter, behoudens bestaande toestand.

Max. 5 bouwvolumes kunnen binnen onderhavige zone opgericht worden met een max. van 300m² per bouwvolume.

De toegelaten bouwhoogte bedraagt max. 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6,5 meter tot een maximale nokhoogte van 13 meter.

Bewonersparkeren kan uitsluitend ondergronds georganiseerd worden met max één ontsluiting, deze situeert zich t.h.v. de Canadalaan.

1.7 artikel 6: zone voor gemeenschapsvoorzieningen en wonen

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Deze zone heeft betrekking op de gebouwen van het OCMW (Sociaal huis) op de hoek van de Astridlaan en de Canadalaan. Het Infopunt Welzijn, wijkwerken Westhoek, de sociale dienst en de administratieve diensten van het OCMW zijn hier gevestigd. Beide gebouwen werden opgetrokken met drie bouwlagen en een plat dak.

In deze zone zijn openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, onderwijs, functies kaderend binnen de gemeentelijke taakstelling en voorzieningen van openbaar nut en alle daarbij horende infrastructuur, alsook conciërgewoningen, toegelaten.

Daarnaast zijn tevens ontwikkelingen ifv wonen (onder de vorm van ééngesinswoningen), dit telkens met de bijhorende infrastructuur, toegelaten. Hierbij is het wonen als hoofdverblijf verplicht en is het gebruik als vakantieverblijf expliciet verboden.

Het definitieve tracé van de interne wegenis en andere infrastructuur moet worden bepaald naar aanleiding van de aanvragen voor omgevingsvergunning voor de realisatie van deze infrastructuur.

De inrichtingsbepalingen van deze bestemmingszone is eerder flexibel opgevat, gezien de specifieke invulling nog niet gekend is. Algemene randvoorwaarden werden uitgewerkt in het bijzonder naar maximaal gabarit, doorwaadbaarheid, bezetting, behoud van de groene binnenuimte (indicatief aangeduid) en specifieke inplantingsvoorwaarden, o.a. t.a.v. Astridlaan en Canadalaan.

Zo dient tav de rooilijn van de Astridlaan, de voorbouwlijn zich op min.4m te bedragen gelet in lijn te zijn met de bestaande straatwand. Ten aanzien van de zuidelijke grens

met het openbaar domein dient een minimum afstand aangehouden te worden van 10m, en dit in functie van maximale uitbouw van fysieke als groene relaties.

In functie van maximale doorwaadbaarheid van de zone, dienen minimaal doorsteken gerealiseerd te worden thv de Astridlaan / Canadalaan / Witte Brigadelaan, zoals symbolisch weergegeven op het grafisch plan dmv de aanduiding 'tracé i.f.v. zachte verbinding'.

1.8 artikel 7: zone voor waterloop

Categorie van gebiedsaanduiding: infrastructuur

Doorheen het plangebied loopt de Oude Veurnevaart, die bestemd is als waterweginfrastructuur en aanhorigheden. In functie van de bestaande wegenisinfrastructuur werd het tracé als indicatieve aanduiding op het bestemmingsplan weergegeven ifv de bestaande wegenisinfrastructuur.

1.9 artikel 8: parkgebied met recreatief karakter

Categorie gebiedsaanduiding: overig groen

Deze bestemmingszone heeft betrekking op de groengebieden opgehangen aan de Oude Veurnevaart en de voormalige spoorwegbedding, met centraal in het plangebied het Leopold II park en ten noorden van dit park het Koningin Astridpark. Het gebied heeft als groene ruimte een betekenis voor de ruimere omgeving.

Deze zone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het publiek toegankelijk parkgebied en wordt opgevat als een groene open ruimte. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie / gemeenschapsvoorzieningen met bijhorende infrastructuur nevensgeschikte functies.

De bestaande en de geplande vergunde bebouwing / accommodaties in het gebied kunnen behouden blijven, met inbegrip van de bestaande functies ervan.

In nevenbestemming wordt een conciërgewoning toegelaten.

Binnen de deelzone Astridpark geldt een bezettingspercentage van max. 15%, voor deelzone Leopoldpark bedraagt dit max. 10%.

T.a.v. de oeverzones dienen deze een natuurlijke oeverinrichting te kennen. Omwille van de aanwezige vleermuispopulatie is het handhaven van de huidige spaarzame verlichting en gericht specifiek beheer noodzakelijk.

1.10 artikel 9: agrarisch gebied

Categorie gebiedsaanduiding: landbouw

Het betreft de landbouwgronden gelegen in het zuiden van het plangebied thv de Pelikaanstraat / Coupe Gorgestraat, welke bestemd worden in functie van hun agrarisch gebruik door de beroepslandbouw.

1.11 artikel 10: zone voor openbaar domein

Categorie gebiedsaanduiding: wonen

De bestaande wegenis blijft behouden en wordt opgenomen als zone voor openbaar domein. Deze zone is bestemd voor het inrichten van het openbaar domein onder alle vormen met de daar bijhorende vrij ruimten en voorzieningen.

1.12 artikel 11: zone voor openbaar groen

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Deze zone is bestemd voor publiek groen, kleinschalige verhardingen in functie van voetgangers, fietsers en ruiters, parkmeubilair en kleinschalige pontons i.f.v. vissers,

rustpunten. De bestemmingszone dient groen te worden ingericht met streekeigen groen en dient als structurende groenas langs de Oude Veernevaart verder uitgebouwd te worden. De oeverzones dienen een natuurlijke oeverinrichting te kennen. Omwille van de aanwezige vleermuizenpopulatie is het handhaven van de huidige spaarzame verlichting en gericht specifiek beheer noodzakelijk.

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

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

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

■ gewestplan

De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan (goedgekeurd bij K.B. van 6 december 1976 en latere wijzigingen), zijnde de voorschriften van agrarisch gebied, parkgebied en woongebied.

■ BPA/RUP

/

■ verkavelingen

nr. plan	nr. vergunning	datum goedkeuring
1	V094-1	30-08-2004
	V094-2	28-11-2005
2	V107-1	10-09-2007
	V107-2	30-03-2009
3	V091-1	29-01-2001
	V091-2	22-04-2013
4	V058-1	01-06-1982
4B	V058-2	25-02-1985
4B	V058-3	11-03-2009
5	V129-1	26-01-2016
	V129-2	12-12-2017
6	V130-2	22-03-2016
	V130-3	28-04-2017
7	2019.95	05-11-2019
8	V051-1	15-09-1961
8B	V051-1	30-07-1963
9	V052-1	15-07-1966
	V052-2	28-06-1973
10	V102-1	27-12-2004

RUIMTEBALANS

Een ruimtebalans omvat de wijzigingen van categorieën van gebiedsaanduidingen van de bestemmingsgebieden voor het van kracht worden van het RUP (de bronbestemming) enerzijds en bij het van kracht worden van het RUP (de doelbestemming) anderzijds.

De gebiedscategorie van de doelbestemming dient cf. VRCO art. 2.2.3 § 2 aangegeven bij de opmaak van het RUP.

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

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

Voor het voorliggende RUP gelden de categorieën van gebiedsaanduiding van bronbestemmingen van het gewestplan en gelden de categorieën van gebiedsaanduiding, zoals bepaald in VCRO art. 7.4.13.

De afbakening van de bestemmingsgebieden op het gewestplan gebeurde evenwel op een basiskaart (NGI) van de jaren '70, op schaal 1/10.000, waardoor de terrein- en perceelsgegevens van een totaal ander detailleringsniveau zijn dan de zeer actuele en gedetailleerde basiskaart, waarop het RUP wordt opgemaakt. Bovendien werden in de gewestplannen een aantal bestemmingsgebieden als het ware schematisch afgebakend, o.m. de linten langs wegenis, maar evenzeer grenzen tussen bestemmingsgebieden, als gevolg van onvoldoende kennis van terrein- en eigendomsgrensgegevens.

De gewestplanbestemmingen worden als volgt ingedeeld in hoofdcategorieën:

- woongebied: gebiedscategorie wonen;
- agrarisch gebied: gebiedscategorie landbouw;
- parkgebied : gebiedscategorie overig groen.

Dit alles leidt tot de ruimtebalans van het RUP.

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

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP									
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen	reservaat en natuur	lijninfrastructuur	gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	recreatie	ontginning en waterwinning	bos
artikel 1: stedelijk wonen		wonen	X									
artikel 2: multifunctionele zone		wonen	X									
artikel 3: zone voor verkaveld residentieel gebied	0 ha 26 a 11 ca	wonen	X		X							
artikel 4: zone voor randstedelijk residentieel wonen		wonen	X									
artikel 5: zone voor villa-appartementen		wonen	X									
artikel 6: zone voor gemeenschapsvoorzieningen en wonen		wonen	X									
artikel 7: zone voor waterloop	2 ha 97 a 75 ca	infrastructuur	X									
artikel 8: zone voor parkgebied met recreatief karakter	2 ha 43 a 33 ca	overig groen	X			X						
artikel 9: agrarisch gebied	0 ha 4 a 89 ca	landbouw	X		X							
artikel 10: zone voor openbaar domein		wonen	X									
artikel 11: zone voor openbaar groen		wonen	X									

REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE

In artikel 2.2.2., §1, 1^{ste} lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), is de verplichting opgenomen om percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade- of gebruikerscompensatie, op te nemen in een register, al dan niet grafisch, binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

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

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

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

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

DISCLAIMER

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

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

*De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.
Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden.
Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.*

1.3 bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, omzet naar een zone, die onder de categorie 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt.

Ingevolge art. 6.2.4 van het bovenvermelde decreet wordt de compensatie slechts toegekend indien het perceel in het jaar voor het van kracht worden van het RUP, werd geregistreerd in het 'Geïntegreerd Beheers- en Controlestelsel', m.a.w. werd opgenomen in het bestand van de 'landbouwgebruikspercelen'.

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

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

1.4 beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie

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

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

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

VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES

1 startnota

Volgende instanties werden uitgenodigd voor advies op de startnota:

instantie	advies
Departement Omgeving (1)	<input checked="" type="checkbox"/>
Deputatie van West-Vlaanderen (2)	<input checked="" type="checkbox"/>
Gecoro (3)	<input checked="" type="checkbox"/>
Gemeentebestuur Koksijde	<input checked="" type="checkbox"/>
Agentschap Onroerend Erfgoed	
Departement Landbouw en Visserij (4)	<input checked="" type="checkbox"/>
Agentschap voor Natuur en Bos (5)	<input checked="" type="checkbox"/>
De Scheepvaart	
Maritieme Dienstverlening en Kust	
De Vlaamse Waterweg nv- Afdeling Bovenshelde (6)	<input checked="" type="checkbox"/>
Departement Mobiliteit en Openbare Werken	
Vlaamse Milieumaatschappij	
Provincie West-Vlaanderen, dienst Waterlopen (7)	<input checked="" type="checkbox"/>
Agentschap Wegen en Verkeer (8)	<input checked="" type="checkbox"/>
De Lijn (9)	<input checked="" type="checkbox"/>
Sport Vlaanderen (10)	<input checked="" type="checkbox"/>
Toerisme Vlaanderen	
Vlaams Energie- en Klimaatagentschap	

1.1 overzicht van adviezen en inspraakreacties

Binnen de tabellen in de scopingsnota werd geduid hoe met deze adviezen en inspraakreacties zal worden omgegaan:

- de adviezen werden thematisch besproken per adviesinstantie;
- de inspraakreacties werden thematisch gebundeld waar mogelijk en besproken;
- bij de bespreking in de tweede kolom werden de paragrafen die aanleiding geven tot wijzigingen aan het document in een **blauw** lettertype weergegeven.

1.1.1 adviezen

Beknopt overzicht advies.

- Departement Omgeving: voorwaardelijk gunstig.
- Ruimtelijke Planning: voorwaardelijk gunstig.
- Gecoro: voorwaardelijk gunstig.
- Gemeentebestuur Koksijde: geen opmerkingen.
- Departement Landbouw en Visserij: gunstig (enkele opmerkingen).
- Agentschap voor Natuur en Bos: voorwaardelijk gunstig.
- Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust, afdeling Kust: geen advies.
- De Vlaamse Waterweg: gunstig (enkele opmerkingen).
- Dienst Waterlopen: voorwaardelijk gunstig.
- Agentschap Wegen en Verkeer: voorwaardelijk gunstig.
- De Lijn: akkoord (enkele opmerkingen).
- Sport Vlaanderen: gunstig (enkele opmerkingen).

1.1.2 inspraakreacties

Tijdens de publieke raadpleging van 60 dagen werden diverse reacties ontvangen. Het gaat in totaal om 2 inspraakreacties. Daarnaast werden er ook mondelinge

reacties gegeven op het participatiemoment (zie verslag informatievergadering). Zie scopingnota voor een meer gedetailleerde bespreking.

2 voorontwerp

2.1 bespreking adviezen en bijhorende aanpassingen n.a.v. plenaire vergadering i.f.v. voorlopige vaststelling gemeenteraad

Het plenair overleg had plaats op 31/03/2023. Voor de gedetailleerde bespreking, zie verslag plenaire vergadering.

3 ontwerp

3.1 voorlopige vaststelling

Het ontwerp is voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24/08/2023.

3.2 openbaar onderzoek

Het plan lag ter inzage van 18/09/2023 - 16/11/2023. Tijdens het openbaar onderzoek werden 4 bezwaren ingediend.

Het advies van de Provincie is gunstig.
het advies van Departement Omgeving is gunstig.

3.3 advies GECORO

Conform artikel 2.2.14 § 5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd in zitting van 07/02/2024 de adviezen en bezwaarschriften op het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de Gecoro gecoördineerd en behandeld.

3.4 definitieve vaststelling

Het ontwerp werd integraal aangepast rekening houdend aan het advies van de Gecoro, zie bijlage.

Definitieve vaststelling Gemeenteraad 28/03/2024.



BIJLAGE



31 MAART 2023

PLENAIR OVERLEG RUP OMGEVING LEOPOLDPARK VERSLAG

Dossiernr 08436
Volgende meeting -
Verslaggever Katrien Vervaet
Bijlagen Geen

Aanwezigheden

NAAM	FUNCTIE/INSTANTIE	STATUS
Dhr. Vanden Broucke Geert	Stad Nieuwpoort, Burgemeester	A
Mevr. Maene Kelly	Stad Nieuwpoort, GOA	A
Dhr. Rommens Damian	Stad Nieuwpoort, GOA	A
Mevr. Dalle Julie	Departement Omgeving	VO
Mevr. Demeestere Els	West-Vlaanderen, ruimtelijke planning	A
Dhr. Goddemaer Henk	Agentschap Wegen en Verkeer	A
	Gemeente Koksijde	AFW
	De Vlaamse Waterweg	AFW – advies na 21/03
	Mobiliteit en Openbare werken	AFW
	Toerisme Vlaanderen	AFW
Mevr. Vercruyse Aurélie	West-Vlaanderen Waterlopen	VO
Mevr. Strobbe Marika	Onroerend Erfgoed	VO
Mevr. Van Hoorebeke Christel	MDK	VO – geen advies
	VMM (Water en Lucht)	VO
Dhr. Moerdijk Floris	Landbouw en Visserij	VO
Dhr. Vandebroek Tom	Sport Vlaanderen	VO
Dhr. Cools Daan	De Lijn	VO
Mevr. Vervaet Katrien	WVI, ruimtelijk planner	A

A = AANWEZIG VO = VERONTSCHULDIGD AFW = AFWEZIG

1. BESPREKING

De schriftelijke adviezen worden kort overlopen.

- **Advies provincie, dienst waterlopen**
 - Dit advies refereert naar de startnota en niet zozeer naar het voorontwerp.
 - Het advies formuleert algemene opmerkingen met betrekking tot de watertoets, o.a. inzake afwatering, verharding, ophoging in mogelijks/effectieve overstroombare gebieden,...
 - Het advies formuleert algemene opmerkingen met betrekking tot de waterloop, o.a. bepalingen met betrekking tot de 5 meter erfdiensstbaarheidszone en adviseert om op het bestemmingsplan de waterloop incl. 5 meter erfdiensstbaarheidszone op beide oevers aan te duiden, deze wordt bij voorkeur opgenomen in het openbaar domein.
 - > De bestemmingszone "zone voor waterloop" werd op perceelsniveau gezoneerd en omvat de volledige waterloop alsook delen van de 5 meter erfdiensstbaarheidszone. In sommige gevallen heeft de 5 meter erfdiensstbaarheidszone ook betrekking op de aanpalende bestemmingszone.
 - Een grafische aanduiding werd momenteel niet opgenomen gezien het niet altijd even duidelijk is waar de oeverrand precies gelokaliseerd is en dus de 5-meter zone start. Niettegenstaande dit een indicatieve overdrukzone betreft, zou de overdrukzone dus vrij arbitrair worden weergegeven op het grafisch plan. In de voorschriften, t.h.v. het parkgebied met recreatief karakter, alsook de zone voor openbaar groen wordt het aspect van de 5 meter erfdiensstbaarheidszone met bijhorende bepalingen opgenomen.
 - -> Het advies maakt melding van het aanduiden van een onderhoudszone langsheen beide oevers.
 - -> Er zal verder worden bekeken inzake het al dan niet grafisch aanduiden (indicatief) van de erfdiensstbaarheidszone.
 - Het advies stelt met betrekking tot de machtiging dat buitengewone werken inzake verbetering/wijziging aan onbevaarbare waterlopen van categorie 2 enkel kunnen uitgevoerd worden nadat een machtiging van de deputatie / gunstig advies in het kader van de omgevingsvergunning is bekomen.
- **Advies Sport Vlaanderen**
 - Het voorontwerp wordt positief geadviseerd, in het bijzonder gezien de voorschriften van het parkgebied met recreatief karakter voldoende mogelijkheden biedt voor de georganiseerde als niet-georganiseerde sporter.
- **Departement Landbouw en Visserij**
 - Het advies is gunstig.

- **Departement Omgeving**
 - Het advies is gunstig, gelieve rekening te houden met de volgende opmerkingen :
 - Artikel 6 : De woningen gelegen ten zuiden van de Witte Brigadenlaan dienen beter opgenomen te worden in artikel 4, zone voor randstedelijk residentieel wonen. Deze zone wordt ondergebracht onder gebiedscategorie wonen, terwijl een specifiek deel van deze zone duidelijk voor gemeenschapsvoorzieningen bestemd is. Een meer specifieke bestemmingstoewijzing van de woningen en OCMW-gebouwen is aan de orde.
 - > De woningen t.h.v. de Witte Brigadenlaan zullen opgenomen worden binnen art. 4. Dit zijn momenteel serviceflats, maar het is op termijn de bedoeling om deze te kunnen verkopen. Voor de site van het OCMW-gebouw blijft de gebiedscategorie wonen, gezien de site op termijn geheel en/of gedeeltelijk kan transformeren naar wonen.
 - Artikel 8 : parkgebied met recreatief karakter
 - Het is niet duidelijk waarom er gemeenschapsvoorzieningen mogelijk worden gemaakt in de zone. Het lijkt aangewezen om deze zone te beperken tot groenzone met recreatie als nevengechikte functie.
 - > De bestemming van gemeenschapsvoorzieningen heeft betrekking op het huidige kleinschalige verouderde kaartershuisje (gebouwd in 1969) dat zich in het Leopoldpark bevindt, aan de rand met de Leopold II – laan. Er wordt een mogelijkheid voorzien tot herbouwen/kleine uitbreiding. Dit gegeven zal verder toelichtend verduidelijkt worden in de stedenbouwkundige voorschriften.
- **Agentschap Onroerend Erfgoed**
 - Het is van belang dat de wetgeving inzake archeologie nageleefd wordt, gelet op de ligging binnen de vastgestelde archeologische zone van de historische stadskern.
- **Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust (MDK)**
 - Het plangebied ligt buiten het ambtsgebied van de afdeling Kust, dus geen advies vereist op het voorontwerp.
- **VMM, Beheer en Investerings Waterlopen**
 - Er is geen advies vereist.
- **De Lijn**
 - De Lijn gaat akkoord met de inhoud van het dossier, er dient rekening gehouden te worden met het toekomstig OV-plan, voorzien op 1 juli 2023 als startdatum.

- **De Gecoro**

- Het advies is gunstig, met enkele aandachtspunten :
 - Er wordt weinig aandacht geschonken aan de mogelijkheden/oplossingen voor het opladen van elektrische wagens bij de bestaande woningen. Ook voor de te ontwikkelen site moet worden nagedacht hoe dit wordt opgevangen.
 - Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan het voorzien van voldoende parkeermogelijkheden bij de woningen, zodat de parkeerdruk op het openbaar domein zoveel mogelijk wordt beperkt.
 - Een minimum van 2000 m² groenzone ter hoogte van de OCMW-site is eerder beperkt in vergelijking met de onbebouwde oppervlakte op vandaag.
- > Met betrekking tot de Astridlaan is het de bedoeling om bijkomende verhandingen te beperken en de groene voortuinzones groen te houden i.p.v. bijkomend te laten verhanden i.f.v. parkeerruimtes. Inzake het opladen van elektrische wagens zal de gemeente naar de toekomst toe vooral moeten zoeken in collectieve oplossingen, louter dan oplossingen op individueel niveau. Het is aan de stad om een visie uit te werken rond het elektrisch laden, door bv. te bundelen op plaatsen die relevant zijn (vb. waar er tewerkstelling is, het stadhuis, ...).
- > De minimale groennorm opgelegd binnen de voorschriften benadert van grootte de bestaande groenzone. Een masterplan dient nog te worden opgemaakt, in functie daarvan dient het RUP voldoende flexibiliteit te garanderen.

Mondelinge toelichting

- **Advies West-Vlaanderen, dienst ruimtelijke planning, Els Demeestere**
 - Het voorontwerp wordt gunstig geadviseerd, mits volgende aandachtspunten :
 - Delen van percelen binnen landbouwgebied (gewestplanbestemming) krijgen binnen onderhavig RUP de woonbestemming. Een verdere verduidelijking is noodzakelijk, het kan niet de bedoeling zijn om bijkomende woonkavels te creëren of te diepe tuinen een woonbestemming geven.
 - > Het is niet de bedoeling om extra bouwmogelijkheden te genereren. Er werd een perceelcorrectie doorgevoerd t.a.v. de gewestplanbestemming, waardoor achterliggende tuinzones, behorende tot het bouwperceel van de woning, mee opgenomen zijn. Deze correcties zijn minimaal, betreffen geen diepe percelen en laten het bouwen van extra woningen dus niet toe. Dit zal verder verduidelijkt worden.
 - De verwijzing naar 'gronden in achterliggende positie' welke deels als garagezone of stapelplaatsen kunnen worden ingericht, zoals geformuleerd in de voorschriften onder art. 4, zijn vooral van toepassing op de diepere percelen t.h.v. de Oude Veurnevaart, nrs 1, 55-59. Dit werd ook zo opgenomen in de

toelichtende kolom. Het betreft diepe percelen waarop vandaag de dag reeds bebouwing is gesitueerd. Deze gronden liggen integraal in woongebied volgens het gewestplan.

De zone t.h.v. de loods welke gedeeltelijk in woongebied ligt (zuidelijke grens plangebied), wordt integraal bestemd als agrarisch gebied. Deze loods is geen eigendom van de stad en kent tot op vandaag de dag een agrarisch gebruik.

- Belang van eenduidige voorschriften, dit is belangrijk om op vergunningenniveau dergelijke aspecten te kunnen aftoetsen, bv. 'het straatbeeld is richtinggevend'. Het is belangrijk om dit iets meer te specificeren in de toelichtende kolom.
- Art. 2, multifunctionele zone : de hoogte is beperkt op het gelijkvloers tot 3 meter. Suggestie wordt geformuleerd om dit op te trekken naar 4 meter, o.a. gelet op de veelal niet-woonfuncties op het gelijkvloers.
- Art. 11 'zone voor openbaar groen', de vraag wordt gesteld waarom dit niet mee wordt opgenomen in art. 8 'zone voor parkgebied met recreatief karakter'. Deze zone werd afgestemd op het nabijegelegen RUP, RUP Oude Veurnevaart, gezien dezelfde context. Deze zone is ook van een totaal ander karakter dan de parkzones.
- Art. 3, max. bezettingspercentages : waarom afwijkingen toestaan bij percelen < 300 m² ? Dit gelet op de bestaande toestand. De bezettingspercentages werden afgestemd op de courante perceelsconfiguratie, doch enkele percelen zijn kleiner dan 300 m² en overstijgen reeds het maximale bebouwingspercentage. Bijgevolg worden beperkte afwijkingen mogelijk gemaakt, weliswaar enkel i.f.v. het garanderen van voldoende woonkwaliteit. Voor de nieuwe ontwikkelingen i.f.v. wonen werden specifieke inrichtingsbepalingen opgenomen en zijn dergelijke afwijkingen niet mogelijk.

- **Advies AWV, Henk Goddemaer**

- Inzake stedenbouwkundige voorschriften is er een correcte behandeling van de verschillende artikels. In zoverre er rekening gehouden wordt met de in het advies vermelde rooilijnen, bouwvrije stroken en bouwlijnen zijn er geen blokkerende bemerkingen.
 - De grootste bekommernis betreft vooral de passages welke aangehaald worden in de toelichtingsnota, meer bepaald met betrekking tot hetgeen geciteerd wordt uit het GRS. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op de extra fietsoversteek ter hoogte van de Kattensas/Fillaartweg en de vermelding van een fietsoversteek Spoorwegstraat – Sportstraat. De wenselijkheid / haalbaarheid wordt sterk in vraag gesteld.
- > Het betreffen hier aspecten welke niet behoren tot de planopzet van onderhavig RUP en dus niet concreet worden doorvertaald.
- Dergelijke passages uit het GRS, goedgekeurd in 2010, werden louter binnen het hoofdstuk planningscontext geciteerd, gezien steeds moet worden aangetoond hoe het RUP zich verhoudt tot het GRS.

Laattijdig advies, niet besproken op de plenaire vergadering

- **Advies De Vlaamse Waterweg, 18/04/'23**
 - Voorwaardelijk gunstig advies, met volgende voorwaarden :
 - Aangezien de Oude Veurnevaart een cruciale rol speelt in de afwatering van de opwaartse gebieden dient de doorstroom uit veiligheidsoverweging steeds gegarandeerd te worden. Het gabarit van de waterloop mag dus niet ingesnoerd/versmald worden. Het aanleggen van een voorreef, het herprofielen van de oever, etc. kan enkel als er geen ruimte voor water ingenomen wordt en met uitdrukkelijke toestemming van De Vlaamse Waterweg.
 - Verder vraagt De Vlaamse Waterweg om de erfdoelbaarheidszone van 5m als overdruk op het grafisch plan aan te duiden



Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten
Team Omgevingseffecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Omgeving Leopoldpark Nieuwpoort

Dossiernummer: SCR122008

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De stad Nieuwpoort stelt een RUP op om te komen tot een toetsingskader bij het verlenen van stedenbouwkundige aanvragen in de omgeving van het Leopoldpark (westelijke lob stadskern). Het Team Omgevingseffecten ontving op 6 juni 2023 de scopingnota (versie januari 2023/mei 2023²).

Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Omgevingseffecten dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Omgevingseffecten rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 1 december 2021 t.e.m. 30 januari 2022 en een participatiemoment vond plaats op 13 december 2021.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk “verwerking adviezen, opmerkingen en reacties” van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn. Enkele adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in de scopingnota.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

² In de scopingnota werd foutief het jaartal 2024 vermeld

De ontvangen inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de beschrijving of de aanzienlijkheid van de milieueffecten.

Enkele adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in de scopingnota.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen en van zijn eigen opmerkingen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

VERSLAG VERGADERING
GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING:
7 februari 2024.

A. AANWEZIGHEDEN VERGADERING VAN 7 FEBRUARI 2024:

1. Tegenwoordig:

Dhr. Harry Dierinck
Mevr. Isabelle Deconinck
Dhr. Patrick Verbrugge
Dhr. Carl Debruyne
Dhr. Hugo Demarcke
Dhr. Dominiek Puype
Mevr. Anne Marie Leniere
Mevr. Christiane Vlaene
Dhr. Geert Defruyt

deskundige - voorzitter;
deskundige - plaatsvervanger;
deskundige - ondervoorzitter;
middenstandorganisatie;
syndicale organisatie;
syndicale organisatie;
seniorenonorganisatie;
seniorenonorganisatie;
landbouworganisatie;

Mevr. Sabine Slembrouck
Dhr. Geert Vanden Broucke

vertegenwoordiger politieke fractie (N-VA);
burgemeester – schepen van Ruimtelijke Ordening;

Dhr. Damian Rommens

vervangend secretaris GECORO;

2. Verontschuldigd:

Dhr. Etienne Dezeure
Dhr. Wolfgang Baert

deskundige;
deskundige - plaatsvervanger;

Dhr. Maarten Claeys

vertegenwoordiger politieke fractie (CD & V);

Mevr. Kelly Maene

secretaris GECORO

3. Afwezig (niet verontschuldigd):

Dhr. Yves De Jonckheere
Mevr. An Gobert

middenstandorganisatie;
middenstandorganisatie;

Dhr. Arnel Lemaire

vertegenwoordiger politieke fractie (Pro Nieuwpoort);
vertegenwoordiger politieke fractie (onafhankelijk);

Dhr. Johan Vanblaere

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

4.1. Externe vertegenwoordiger volgens agenda:

4.1.1. Agendapunt GRUP Riviera en GRUP Omgeving Leopoldpark:

Mevr. Katrien Vervaet, WVI: urbanist;

De gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO), bijeengeroepen bij mail van 23 januari 2024 vergadert in het stadhuis Marktplein 7, 8620 Nieuwpoort op datum zoals hoger vermeld, aanvangend om 19.00 uur.

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

B. AGENDA:

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

1. GOEDKEURING VERSLAG VERGADERING DD. 21 MAART 2023:

1.1. Inhoud:

Het verslag van de vergadering van 21 maart 2023 werd overgemaakt aan de GECORO-leden, en de politieke fracties op 30 maart 2023. Op het verslag van de vergadering werden geen amendementen ontvangen.

Huishoudelijk reglement van de GECORO Nieuwpoort aanvaard door de GECORO dd. 3 december 2013 en goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 30 januari 2014, inzonderheid op art. 16.

"DE NOTULEN VAN DE VERGADERING

Art. 16:

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

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

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

1.2. Advies GECORO:

Het verslag van de GECORO vergadering van 21 maart 2023 wordt unaniem aanvaard, dit omdat in toepassing van art. 15 van het huishoudelijk reglement binnen de 14 dagen na de dag van het opsturen van het verslag geen opmerkingen op het verslag op het secretariaat van de GECORO werden ontvangen.

2. BESPREKING ONDERWERPEN

2.1. Voorontwerp Gemeentelijk RUP Riviera: advies verlenen in kader van de plenaire vergadering:

2.1.1. Onderwerp:

De Gecoro heeft in haar vergadering van 3 oktober 2022 een unaniem gunstig advies verleend met betrekking tot de plenaire vergadering van het Gemeentelijk RUP Riviera met volgende suggesties.

- Voor wat betreft het aanplanten van bomen, opteren we voor klimaatbomen waarbij de inplanting moet voldoen aan de regels van het Burgerlijk Wetboek.

- Een bijkomend artikel voor 'zone voor groen scherm' ter hoogte van de woningen moet worden voorzien cfr. het PRUP. Hier worden geen bomen aangeplant, maar de breedte van de groenzone wordt wel op minstens 2 m gebracht in plaats van 0,50 m.

Op 5 oktober 2022 werd de plenaire vergadering gehouden van het Gemeentelijk RUP Riviera. In het verslag van de plenaire vergadering werd het volgende opgenomen met betrekking tot het advies van de Provincie West-Vlaanderen en het advies van Departement Omgeving.

Er is een instemming tot afwijking vereist, zowel door de Provincieraad als door de Vlaamse Regering, en dit uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering of de adviesvraag over het voorontwerp van plan waarvoor de instemming vereist is verleend te zijn. Op heden is dit nog niet het geval voor de instemming van de Vlaamse Regering. Om de instemming van de Vlaamse Regering alsnog op een tijdige en correcte manier te kunnen afleveren zal de plenaire adviesvraag opnieuw georganiseerd dienen te worden.

De provincieraad heeft, bij besluit van 28/05/2020, de delegatie van de planningsbevoegdheid voor de herziening van het PRUP verleend in toepassing van art. 2.2.18 §1 van de VCRO. De regels werden ondertussen scherper gezet en de formulering dient juridisch correct en waterdicht te zijn. Gezien de noodzaak uitstelling zal het provinciebestuur van de deputatie en een ondertekende instemmingsbevoegdheid ondertekende delegatiebevoegdheid van de deputatie en een ondertekende instemmingsbevoegdheid van de Provincieraad aan te reiken. Gezien een instemming van de Provincieraad ten vroegste pas mogelijk zou zijn in de Provincieraad van eind december, zal de nieuwe plenaire adviesvraag rond februari 2023 worden georganiseerd waarbij aan alle adviesinstanties opnieuw advies zal gevraagd worden.

Er wordt afgesproken om het voorontwerp nog niet aan te passen aan de gestelde opmerkingen van de administraties, maar hetzelfde voorontwerp in te dienen.

De (ondertekende) delegatiebevoegdheid van het Departement Omgeving / deputatie West-

Vlaanderen en de (ondertekende) instemmingsbevoegdheid van de Provincieraad West-

Vlaanderen/Vlaamse Regering dienen bijgevoegd te worden bij het advies van respectievelijk het

Departement Omgeving en de Provincie West-Vlaanderen.

► De deputatie West-Vlaanderen heeft in zitting van 2 februari 2023 de delegatie van de planningsbevoegdheid van de provincie West-Vlaanderen voor de opmaak van een gemeentelijk RUP voor de uitbreiding van het PRUP openlucht recreatieve verblijven Riviera aan de stad Nieuwpoort goedgekeurd.

► De Provincieraad van de provincie West-Vlaanderen heeft in zitting van 2 maart 2023 ingestemd met de beperkte wijziging van de voorschriften en het grafisch plan van het PRUP openlucht recreatieve verblijven Riviera te Nieuwpoort.

Het Departement Omgeving heeft laten weten dat de stad Nieuwpoort terug een schrijven dient te richten aan het kabinet van de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme met de vraag om instemming tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestelijk RUP afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur regio Kust-Polder-Westhoek - Natuur- en landbouwgebieden 'Strand Middenkust-West' om de 2 percelen kadastraal gekend Nieuwpoort 1° Afd., Sectie H nr(s) 0312^{N10} en 0312^{F10} uit het Gewestelijk RUP te halen.

De stad Nieuwpoort heeft bij schrijven dd. 11 mei 2023, aangetekend verstuurd op 12 mei 2023 een schrijven gericht aan het kabinet van de Vlaamse minister met de vraag om instemming tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestelijk RUP en werd de situatie andermaal geschetst.

► **Helaas hebben we op vandaag nog geen antwoord ontvangen van het kabinet van de Vlaamse minister.**

Door de stad Nieuwpoort werd beslist om de procedure van het Gemeentelijk RUP te hervatten en een nieuwe plenaire vergadering te houden. Voor de plenaire vergadering dienen alle adviezen terug ingewonnen te worden. Hierdoor wordt terug advies gevraagd aan de Gecoro.

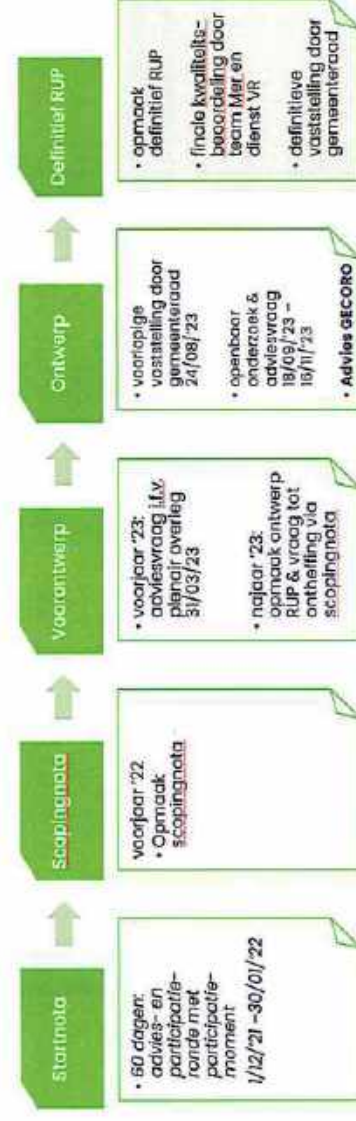
De eigenaar van het openlucht recreatieve verblijf Riviera heeft bijkomende foto's bezorgd van de bestaande 2 m hoge haag die dient als afsluiting van het terrein en als buffering ten opzichte van aanpalende tuinen van de woningen. Deze werden ter inzage voorgelegd aan de aanwezigen van de Gecoro-vergadering.

Damian Rommens

Er wijzigt niets aan de plannen en de stedenbouwkundige voorschriften. De nieuwe plenaire vergadering wordt enkel gehouden om redenen dat Vlaamse minister nog geen uitspraak heeft gedaan tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestelijk RUP.

2.2. Voorontwerp Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark: advies verlenen na openbaar onderzoek:

2.2.1. Onderwerp:



De gemeenteraad heeft in zitting van 24 augustus 2023 het ontwerp Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark voorlopig aanvaard.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden vanaf 18 september 2023 tot en met 17 november 2023.

Het Proces-Verbaal van sluiting openbaar onderzoek dd. 21 november 2023 vermeldt dat er 4

bezwaarschiffen werden ingediend en dat er 2 adviezen werden ontvangen, namelijk:

- advies Departement Omgeving dd. 17/10/2023 ref. 2.14/38016/116.1;

- advies deputatie West-Vlaanderen dd. 09/11/2023 ref. EDM/23/0269-21/15/5435;

2.2.2. Bezwaren:

Bezwaar 1.

Beknopt inhoud van het bezwaar:

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen het betrokken gebied. Boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, mogen geen diepwortelende begroeiing komen omdat deze de leidingen kan beschadigen.

In de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsleidingen dienen de wettelijke bepalingen te worden geeërbiedigd, waarvan de veiligheidsvoorschriften in bijlage.

Katrien Vervaeet

Het betreft eigenlijk geen echt bezwaar. Elia geeft tijdens het openbaar onderzoek van een RUP steeds een advies met bijhorende kaarten om te tonen waar de hoogspanningsleidingen van Elia liggen.

Patrick Verbrugge

Als ik de kaart raadpleeg zijn er binnen de contouren van het Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark geen hoogspanningsleidingen van Elia aanwezig.

Voorstel Standpuntbepaling:

Akte te nemen van bezwaar 1.

Het betreft een kennisname van de veiligheidsvoorschriften ter zake, met in bijlage een overzichtsplan van de Elia-installaties.

Er zijn geen ondergrondse verbindingen binnen het plangebied. In de onmiddellijke omgeving situeren zich enkele ondergrondse leidingen ter hoogte van de Oude Veurnevaart. Het betreft een gestandaardiseerd advies dat veelal betrekking heeft op projectniveau en/ of vergunningenniveau.

Bezwaar 2.

Beknopt inhoud van het bezwaar:

- De gronden langsheen de Canadalaan, de Stationslaan en de Parklaan vallen niet in een verkaveling maar werden in de jaren '50 door de stad Nieuwpoort verkocht onder voorwaarden (GR 16 november 1956). Gezien deze voorwaarden afwijken van de voorschriften van het ontwerp RUP, is het aangewezen dat overgegaan wordt tot aanvullende opheffing van deze bijzondere verkoopvoorwaarden.

- De bestemmingszone art. 3 'verkaveld residentieel gebied' laat de mogelijkheid toe tot herconfigureren en splitsing van percelen om bijkomende woningen te creëren. De bezwaargever haaft hierbij aan dat voor het pand ter hoogte van Parklaan 20 op die manier de mogelijkheid wordt gecreëerd tot splitsing van het perceel i.f.v. halfofen bebouwing. Gezien de bepaling in de voorschriften dat 'het herconfigureren enkel mogelijk is indien dit kadert binnen de globale percelenconfiguratie' en het daardoor niet mogelijk is om tot splitsing over te gaan gezien geen enkel perceel in de ruimere omgeving hiervoor in aanmerking komt, lijkt het dan ook aangegeven om deze mogelijkheid enkel toe te laten voor de percelen ten zuiden van de Stationsstraat.

Voorstel Standpuntbepaling:

Akte te nemen van bezwaar 2.

- Het aanpassen / opheffing van de bijzondere verkoopvoorwaarden vereist een specifieke procedure en staat los van onderhavige RUP-procedure.

- Zoals het toelichtend gedeelte binnen de voorschriften reeds aangaf, zijn de splitsingsmogelijkheden zeer beperkt en grotendeels te herleiden voor de percelen ten zuiden van de Stationslaan.

De splitsingsmodaliteiten zien er uit als volgt, stedenbouwkundige voorschriften, pag. 23 :

2.5 Wijziging van de percelenstructuur

- Samenvoegen van de percelenstructuren wordt toegestaan onder de volgende modaliteiten:
 - om de tuin te vergroten;
 - om grotere bouwvolumes te creëren.
- Herconfigureren en splitsing van percelen om bijkomende woonegelegenheden te creëren is enkel toegelaten onder de volgende modaliteiten:
 - minimale percelenmaat:
 - L.h.v. de openbare weg : minimum 600 m² open bebouwing, 500 m² half-open bebouwing;
 - L.h.v. een achterliggend perceel (dus in 2e orde) : minimum 800 m². De toegangsveg wordt niet meegerekend bij de percelenmaat.
 - Het herconfigureren en splitsen van percelen om bijkomende woonegelegenheden te creëren is enkel toegelaten indien dit kadert binnen de globale percelenconfiguratie van de omgeving.

Enten we dit op het plangebied, dan komen de volgende percelen kwantitatief in aanmerking om te splitsen i.f.v. bijkomende woonegelegenheden :

- Gebied ten zuiden van de Stationslaan:

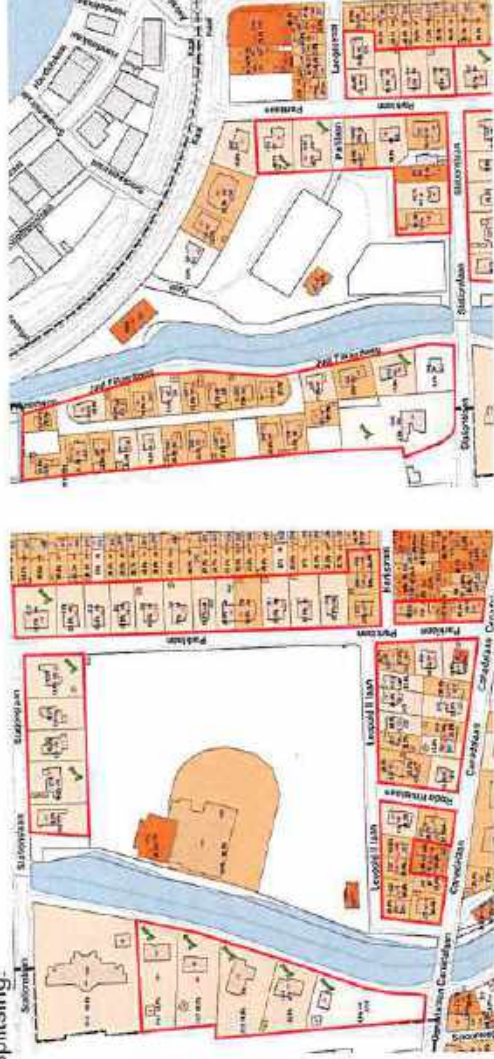
- 2-tal percelen t.h.v. de Stationslaan

- 5-tal percelen t.h.v. de Juul Filiaertweg
- 1 perceel t.h.v. de Parklaan.
- Voor het gebied ten noorden van de Stationslaan komt dit op het volgende neer :
 - 2-tal percelen t.h.v. de Stationslaan
 - 2-tal percelen t.h.v. de Parklaan.

De splitsingsmodaliteiten i.f.v. bijkomende woningen, louter op basis van de kwantitatieve bepalingen, zijn dus binnen het plangebied evenwel heel beperkt. Zoals bezwaargever reeds aangaf, dient de vergunningverlenende overheid elke aanvraag eveneens te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en aan de plaatselijke omgevingscontext (o.a. kadert dit binnen de perceelsconfiguratie van de omgeving).

Stellen dat de splitsingsmodaliteiten voor het perceel t.h.v. Parklaan 20 niet stroken met de perceelsconfiguratie van de omgeving en dat daarom deze mogelijkheid moet uitgesloten worden en dit enkel kan worden toelaten voor de gronden ten zuiden van de Stationslaan, is voorbarig. In de onmiddellijke omgeving zijn er voldoende percelen terug te vinden met een configuratie in halfoopen typologie en gelijkaardige perceelsgrootte (bv. Parklaan 32-34; Stationslaan 3-5).

Ook de stelling dat geen enkel perceel in de ruime omgeving in aanmerking komt, is eveneens niet correct. Ook het perceel ten zuiden van de Stationslaan, nr. 2, welke onmiddellijk paalt aan de Parklaan 20, komt, op basis van de kwantitatieve bepalingen binnen het RUP, in aanmerking tot splitsing.



Katrien Vervae

Het aanpassen / opheffing van de bijzondere verkoopvoorwaarden vereist een specifieke procedure en staat los van onderhavige RUP-procedure

Damian Rommens

De bedoeling is om het raadsbesluit dd. 16 november 1956 waarbij de bijzondere verkoopvoorwaarden werd vastgesteld via de gemeenteraad in te trekken. Deze intrekking zou gebeuren in dezelfde gemeenteraad waarbij het Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark definitief wordt vastgesteld.

Katrien Vervae

In het toelichtend gedeelte binnen de voorschriften werd reeds aangegeven dat de splitsingsmogelijkheden zeer beperkt zijn en grotendeels te herleiden voor de percelen ten zuiden van de Stationslaan.

Bezwaar 3.

Beknopt inhoud van het bezwaar

- Het bezwaar heeft betrekking op het projectgebied aan de Juul Filiaertweg 41-43, nl. het voormalig kantoorgebouw van de FOD Financiën. De bezwaarmakers zijn respectievelijk grondeigenaar / projectontwikkelaar.
- De bezwaarmakers zijn niet akkoord met de mogelijkheden tot verdichting en optimalisatie van het ruimtegebruik voor de betrokken site. Ze kunnen de aangehaalde visie en daarbij horende concepten inzake het streven naar verdichting / optimalisatie bijtreden, doch met de wijze waarop, aan de hand van het uitgevoerde ontwerp onderzoek, gaan ze niet akkoord. Ze wensen aan te tonen dat de doelstellingen van het RUP kunnen gerealiseerd worden met een meer eigentijdse visie.
 - Het ontwikkelingspotentieel wordt vastgelegd op basis van rudimentair ontwerp onderzoek, dat beperkt werd tot bureauonderzoek, geen aftoetsing met criteria op vlak van haalbaarheid en met louter klassieke typologieën (eengezinswoningen). De impact van dergelijk onderzoek gaat in tegen de verwachte en noodzakelijke kwaliteit en tegen het algemeen belang (cf. art. 1.1.4 VCRO).

- De visie rond verdichting in functie van grondgebonden woningen is achterhaald. Hoger rendement dient gepaard te gaan met voldoende ruimtelijke kwaliteit. Dit komt in gedrang door het inzetten op grondgebonden woningen, grote verhardingsgraad, bovengronds parkeren, wat ruimte verslindend is.
- In een meer eigentijdse visie dient te worden ingezet op de verschillende kwaliteiten van een grondgebonden woning (zoals woonkwaliteit en ruimtgevoel, (privaat) groen/buitenruimte, duurzaamheid en energiezuinigheid, enz.), maar dan vormgegeven in een hedendaagse typologie. Hierdoor kan een meergezinswoning wel voldoende kwaliteit garanderen. Toelichtend wordt eveneens een indicatieve ontwerpschets gevoegd (combinatie van grondgebonden woningen en meergezinswoningen)
- Als oplossing wordt een voorstel van bestemmings- en inrichtingsvoorstellen opgesomd. Hierbij dient de residentieel bestemming zowel een- als meergezinswoningen te omvatten en naar inrichting dient 10% voorbehouden te worden in functie van grondgebonden eengezinswoningen, een maximale bebouwingsbezetting van 50%, elke wooneenheid dient min. 10% BVO aan privaatieve buitenruimte te omvatten en er worden bijkomende bepalingen opgesomd in functie van de inrichting van de niet-bebouwde ruimte (verhardingen, parkeren/ontsluiting, afsluitingen,...).
- Verder stellen ze als andere mogelijke oplossing om het perceel uit te sluiten uit de perimeter RUP en de inrichting verder te concretiseren aan de hand van een masterplan.

Voorstel Standpuntbepaling:

Akte te nemen van bezwaar 3.

Aspect rudimentair onderzoek / onzorgvuldig ruimtegebruik:

Het RUP is een verdere vertaling van het GRS, het BRV (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) stelt duidelijk dat verdichting dient te gebeuren op de best mogelijke plaatsen, afhankelijk van de eigenheid en de draagkracht van het gebied. Het BRV stelt hierbij dat ruimtelijk rendement lokaal maatwerk vereist, en dit zowel op perceelniveau als voor grotere gebieden. Hierbij wordt er duidelijk gesteld dat dit steeds dient te gebeuren met respect voor de identiteit van het betrokken gebied, mag het de leefkwaliteit niet aantasten en moet dit steeds gebeuren op maat van het voorzieningenniveau.

Tot zolang de gemeente geen beleidsplan Ruimte heeft opgemaakt, dient elk RUP in uitvoering te zijn van het richtinggevend gedeelte van het GRS. In het GRS is de zone waarop de site betrekking heeft, niet aangeduid als kwalitatief te verdichten. Niettemin wordt er voor deze zone wel degelijk een rendementsverhoging toegepast, weliswaar in de vooropgestelde ééngezinstypologie.

De omliggende typologie is kenmerkende eengezinstypologie. In die hoedanigheid is het dan ook een legitieme keuze van het bestuur om voor deze projectzone voor een invulling te kiezen dat in de lijn ligt van de omliggende woontypologie. Zoals o.a. ook de Vlaamse Bouwmeester eerder reeds aangaf, kan je perfect kwalitatief verdichten met de creatie van grondgebonden (rij)woningen met een tuin. De creatie van grondgebonden woningen is dus geen 'achterhaalde visie op stadsontwikkeling', maar tracht een antwoord te bieden aan de noden binnen Nieuwpoort, zijnde een kwalitatieve hedendaagse ontwikkelingen op maat van de omgeving. Dergelijke typologie leent zich eveneens voor het aantrekken van jonge gezinnen die in Nieuwpoort zich willen vestigen / blijven en waar er wel degelijk nood aan is.

Er wordt in het ontwerp RUP een dichtheid mogelijk gemaakt van max. 25 wo / ha, dubbel zo hoog dan de omliggende dichtheid van de residentieel villa-wijk waar rond de site zich bevindt, nl. 10-12 wo/ha. Deze dichtheidsvork vormt een overgang tussen enerzijds de dichtheid t.h.v. de Stuyverswijk (25-30 wo/ha) en de residentieel villa-wijk (10-12 wo/ha).

Een ruimtelijk uitvoeringsplan behoeft geen verregaand ontwerp onderzoek. Het volstaat om de ruimtelijke randvoorwaarden te destilleren waarbinnen zich nog voldoende vrijheidsgraden bevinden.



Aspect voorstel van oplossing:

In het voorstel van de bezwaargever wordt een projectvoorstel aangereikt met een bezetting van 30% en collectieve en private tuinzone van 70%. Dit wordt als kwalitatiever voorgesteld in vergelijking met één van de ontwierpvoorstellen binnen het RUP waarin een bezetting van 41% en private groenzone van 58%. Als voorstel van voorschriften wordt evenwel het volgende gesuggereerd : max. bezettingsgraad van 50%. Er wordt dus gesuggereerd dat een bezetting van 41% te ruim gedimensioneerd is, terwijl in de suggestie naar voorschriften wel een bezetting wordt voorgesteld van 50%.

In dit voorstel van voorschriften wordt de bestemming opengetrokken naar een combinatie van een- en meergezinswoningen en worden er geen bepalingen opgenomen naar het aantal maximale bouwlagen, noch wordt een maximale woondichtheid vastgelegd. Dergelijk voorstel van voorschriften laat te veel vrijheden toe in functie van de ontwikkeling dat het stadsbestuur beoogd : een ontwikkeling op maat van en met de typologie van de omgeving.

Het voorstel om het gebied uit het RUP te halen en aan de hand van een masterplan een verdere invulling te concretiseren, is niet opportuun. Het is de visie van het bestuur om het volledige gebied rond omgeving Leopoldpark te ordenen aan de hand van een RUP met de duidelijk visie om voor onderhavige zone een typologie in functie van grondgebonden ééngesinswoningen mogelijk te maken. Dergelijke visie strookt niet met de visie die de bezwaargever voor ogen heeft : typologie van in hoofdzaak urban villa's met collectieve tuinzone en ondergronds parkeren.

Damian Rommens

De grenzen van het projectgebied aan de Juul Filiaartweg sluit aan bij het GRUP Jachthaven Lenspolder. Het is logisch dat dit projectgebied binnen het GRUP Omgeving Leopoldpark opgenomen wordt om zo tot een totale ruimtelijke visie met stedenbouwkundige voorschriften komt.

Bezwaar 4.

Beknopt inhoud van het bezwaar

Bezwaargever kaart de te hoge snelheid aan in de Parklaan (50 km/h), welke als te hoog wordt ervaren en waarvan veel te veel auto's gebruik van maken als sluiptweg. Nochtans wordt de Parklaan veel gebruikt door kinderen en ouderen, gelet op de ligging langsheen het stadspark. Bezwaargever haalt de inrichting van de Dudenhofenlaan aan, waar deze speciaal werd aangelegd in functie van het afdwingen van lagere snelheid van de auto's en met een beschermd fietspad of fietsstrook. De Parklaan was decennia geleden een rustige straat. Bezwaargever suggereert om voor de ontsluiting van de Dudenhofenlaan vooral het stukje van de Langestraat te gebruiken en ook de Genklaan, die aangelegd was voor de ontsluiting van de Dudenhofenlaan en de Stuiverwijk.

Voorstel Standpuntbepaling:

Akte te nemen van bezwaar 3.

Circulatiemaatregelen alsook specifieke inrichtingsbepalingen van een straat zijn evenwel materie voor een mobiliteitsplan/studie en kunnen weinig of niet worden doorvertaald binnen een RUP.

Burgemeester

We hebben weet van deze problemen. We zijn aan het kijken om de Kerstraat deels in te richten voor eenrichtingsverkeer.

Dominique Puype

De binnenstad heeft een 30 km/zone. Het zou aangewezen zijn om ter hoogte van het zwembad ook de zone 30 toe te passen.

Burgemeester

Dominique, we gaan dit meenemen naar de verkeerscommissie. De dienst Omgeving wordt gevraagd dit door te geven aan Stijn Dierinck, deskundige Openbaar Domein.

2.2.3. Adviezen:

Het Departement Omgeving dd. 17/10/2023 ref. 2.14/38016/116.1 verleende een gunstig advies.

De deputatie West-Vlaanderen dd. 09/11/2023 ref. EDM/23/02269-21/15/5435 verleende een gunstig advies.

2.2.4. Bijkomende opmerkingen:

1. Percelen Nieuwpoort 1° Afd., Sectie A nr(s) 0038^D en 0038^H:

De eigenaar van de percelen Nieuwpoort 1° Afd., Sectie A nr(s) 0038^D en 0038^H wenst zijn percelen te verkopen. Volgens het gewestplan Veurne Westkust dd. 6 december 1976 is een klein deel van deze percelen gelegen in woonzone en het overgrote deel gelegen in agrarisch gebied. Hieronder percelen aangeduid op het gewestplan.



In het ontwerp Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark werd de woonzone geschrapt en werden beide percelen volledig opgenomen in artikel 9: 'Agrarisch Gebied'.



► De eigenaar van de percelen Nieuwpoort 1° Afd., Sectie A nr(s) 0038^D en 0038^H vraagt indien de mogelijkheid zou bestaan om de woonzone, zoals voorzien in het gewestplan Veurne Westkust dd. 6 december 1976 terug op te nemen in het Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark.

Damian Rommens

Katrien, kan dit aangepast worden in huidige fase. We hebben zowel van het Departement Omgeving als van de deputatie West-Vlaanderen een gunstig advies ontvangen op het ontwerp Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark.

Katrien Vervaeet

In huidige fase kan het ontwerp Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark aangepast worden enkel voor het gedeelte woonzone volgens het Gewestplan Veurne Westkust dd. 6 december 1976. De exacte contouren van het gewestplan dienen dan aangepast te worden in het bestemmingplan én aangepast worden in de register plancompensaties (wonen naar landbouw). Daar de woonzone van het gewestplan aansluit bij art. 4.: 'zone voor randstedelijk residentieel wonen' is het dan ook aangewezen om dit deel op te nemen in deze zone van het Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark.

Dominique Pype

Deze woonzone sluit inderdaad aan bij de zone voor randstedelijk residentieel wonen. Het sluit aan op een momenteel nog onbebouwd perceel waardoor dit eventueel zou kunnen opgenomen worden bij dit perceel.

Patrick Verbrugge

Is deze woonzone (gewestplan) wel groot genoeg om op deze percelen een kwalitatieve woning te bouwen?

Katrien Vervaeet

Als de Gecoro wenst om dit voorstel om de exacte woonzone van het gewestplan voor de percelen Nieuwpoort 1° Afd., Sectie A nr(s) 00380 en 00381 om te vormen naar 'zone voor randstedelijk residentieel wonen' volgens het Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark goed te keuren dan kunnen ze dat eventueel opnemen in hun advies dat dit enkel kan mits dat op deze 'zone voor randstedelijk residentieel wonen' op deze percelen een kwalitatieve woning kan worden gebouwd. De WVI kan dit onderzoeken en op basis van hun onderzoek het Gemeentelijk RUP aanpassen (mits mogelijkheid tot een kwalitatieve woning) OF niet aanpassen (Indien geen mogelijkheid tot kwalitatieve woning).

2. Opmerking van de Dienst Omgeving:

Bij vragen van de bevolking met betrekking tot de bouwmogelijkheden binnen het ontwerp Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark, voorlopig aanvaard door de gemeenteraad dd. 24 augustus 2023, werd vastgesteld dat er onvoldoende toelichting en visie is met betrekking tot: 'in het dak is een woonfunctie toegelaten', dit voor de gebieden waar als hoofdbestemming 'enkel wonen onder de vorm van eengezinswoningen' geldt.

Damian Rommens

Voorbeeld in artikel 3 'verkaveld residentieel gebied' is de hoofdbestemming ' Deze zone is bestemd voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen.' Bij punt 2.4. Bouwhoogte, dakvorm en functie staat o.a. 'In het dak is een woonfunctie toegelaten'. Dit dient bijkomend toegelicht te worden bij 'toelichting en visie' dat in het dak enkel kamers kunnen ingericht worden voor de ééengezinswoning en aldus geen autonome woonfunctie kan.

Mevr. Katrien Vervaeet van de WVI verlaat de Gecoro-vergadering.

3. Allerlei:

3.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen in opstart

RUP Nieuwpoort Stadscentrum: herziening.

Het college van burgemeester en schepenen dd. 19 september 2023 besliste tot het opstarten van het dossier tot herziening van het Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum dd. 25 oktober 2018 (B.S. 22/01/2019) waarbij o.a. volgende problemen worden aangepast:

- Het raadsbesluit dd. 9 april 2020 inzake de beleidsvisie van meergezinswoningen is niet verankerd in het GRUP Nieuwpoort Stadscentrum;
- De woningen met een blauw asterisk (5.3. gebouwen en/of gehele met ondersteunende stadslandschappelijke waarde) oplijsten (stedenbouwkundige beschrijving van de gevels) waardoor ze beter te beschermen zijn tegen de afbraak;
- Het (eventueel nog) voorzien van vakantiewoningen beter te reglementeren (locatie).
- Definities/begrippen beter omschrijven: voorbeeld meergezinswoningen, collectieve woonvormen, ...
- Bezettingspercentage centrumzone: 20% / woning. Bij groepswoningbouw dient 20% vrije ruimte behouden te zijn voor iedere woning (verkoop).
- Voortuin is geen kwalitatieve buitenruimte en wordt niet meegerekend in de 20% vrije ruimte.

De gemeenteraad heeft in zitting van 23 november 2023 de WVI, Baron Ruzetteaan 35, 8310 Brugge aangesteld als urbanist tot het opmaken van het Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum herziening.

Bij een overleg met de stad en de urbanist werd beslist om:

- In eerste instantie zal worden gewerkt met een light-herziening om op korte termijn aanpassingen te kunnen doen, bijvoorbeeld meergezinswoningen, vakantiewoningen,...
- In tweede instantie zal een grondige herziening worden uitgevoerd waarbij onder meer de woningen met blauwe en zwarte asterisk zullen worden herbekeken. Hiervoor is echter grondig onderzoek nodig waarbij een grondige beschrijving van de architecturale waarden van de panden dient te worden beschreven. Dit is op korte termijn niet mogelijk.

RUP Westdiep

Het college van burgemeester en schepenen dd. 17 oktober 2023 besliste tot de opmaak van het Gemeentelijk RUP Westdiep met als zonerings het BPA Westdiep dd. 19 juni 2003 met inbegrip van de, bij goedkeuring, uitgesloten zones.

De gemeenteraad heeft in zitting van 21 december 2023 de WVI, Baron Ruzetteilaan 35, 8310 Brugge aangesteld als urbanist tot het opmaken van het Gemeentelijk RUP Westdiep.

Het BPA Westdiep vindt U terug op: <https://www.nieuwpoort.be/bpa-westdiep>

RUP Handelskaai

Het college van burgemeester en schepenen dd. 19 september 2023 besliste tot de opmaak van het Gemeentelijk RUP Handelskaai. Het Gemeentelijk RUP Handelskaai heeft een oppervlakte van ca. 11,55 ha. Het GRUP handelskaai sluit aan op het GRUP Nieuwpoort Stadscentrum, het PRUP Veurne Ambachtvaart, het PRUP Rechteroever en het PRUP Linkeroever Jachthaven.

De gemeenteraad heeft in zitting van 26 oktober 2023 de WVI, Baron Ruzetteilaan 35, 8310 Brugge aangesteld als urbanist tot het opmaken van het Gemeentelijk RUP Handelskaai.

3.2. Gewijzigde wetgeving

Gewestelijke hemelwaterverordening 2023

De Gewestelijke hemelwaterverordening is gewijzigd en van toepassing op dossiers ingediend na 2 oktober 2023.

De Gewestelijke hemelwaterverordening 2023 vindt U terug op <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verordeningen/de-gewestelijke-hemelwaterverordening-2023>

Lasten en voorwaarden bij een omgevingsvergunning

Wat de lasten betreft, trad het Instrumentendecreet in werking op 1 januari 2024. Het Instrumentendecreet wijzigt bepaalde regels i.v.m. de inzet van (financiële) lasten. Zo is een verordening noodzakelijk bij het opleggen van financiële lasten.

Meer info met betrekking tot lasten en voorwaarden bij een omgevingsvergunning:

<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/nieuwe-regelgeving-van-kracht-het-instrument-lasten-de-nieuwe-publiciteitsverordening>

Erkenning 'Gedenkteken voor de vermisten Nieuport Memorial' als Unesco Werelderfgoed
Het gedenkteken voor de vermisten 'Nieuport Memorial' is erkend als werelderfgoed. De erkenning maakt deel uit van het dossier 'Begraafplaatsen en herdenkingsites Eerste Wereldoorlog langs het Westelijk front' (UNESCO ID 1567).

Samen met deze kernzone, werd ook een UNESCO-bufferzone afgebakend.

Het volledige dossier kan je raadplegen op de website van UNESCO.

Meer info op: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/174376>

3.3. Aanvraag herinventarisatie lijst onroerend erfgoed Nieuwpoort (vraag gesteld door Carl Debruyne):

In een vorige vergadering GECORO werd gesproken over de inventarislijst onroerend erfgoed in Nieuwpoort. Het valt op dat er zeer weinig burgerhuizen op deze lijst staan, in het bijzonder de 'charmante' woonhuizen opgetrokken in de typische heropbouwarchitectuur van 1922 (uitgezonderd huizenrij Willem De Roolaan). Het zijn net die huizen die voor een groot deel het straatbeeld vormen van onze mooie binnenstad.

Ik citeer de brief ontvangen van de bevoegde kabinetsmedewerker van minister Matthias Diependaele, de heer Jeroen Achten:

'De inventaris van Nieuwpoort dateert ondertussen van 1982, en is dus aan revisie en aanvulling toe. De inventarisatie van het bouwkundige erfgoed is een bevoegdheid van het lokale bestuur. Eens de inventaris is aangevuld, kan dit instrument vervolgens de basis vormen voor een onderbouwde erfgoedbeleid. Op basis van de (aangevulde) inventaris kan het stadsbestuur een RUP opmaken. Zo'n RUP kan voorwaarden voor het slopen en verbouwen van inventarispanen bevatten. Met een herinventarisatie en de opmaak van een RUP heeft de gemeente ondertussen al toegang tot krachtige instrumenten tot erfgoedbehoud. **Wij raden u dan ook aan om dit met uw lokale bestuur en zijn adviesraad Gecoro te bespreken**'.

Dat ons CBS nu al toeziet op afbraak en verbouwing van waardevolle panden juichen we toe. Maar opname van dergelijke gevels/panden op de inventarislijst biedt nog meer zekerheid en bescherming op gebied van erfgoed.

► Zie hiervoor reeds bij 3.1. herziening Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum, waarbij reeds wordt ingegaan op deze vraag.

3.4. Vraag met betrekking tot schoolsite Nieuwpoort-Bad (vraag gesteld door Patrick Verbrugge).

Nieuwpoort-Bad, GO basisschool Franslaan is gesloten. Zijn er al plannen voor de toekomst gekend? Wat is de bestemming?

► De basisschool in de Franslaan Nieuwpoort Bad is, volgens het gewestplan Veurne-Westkust dd. 6 december 1976 gelegen in woonzone.



► Er is geen BPA / RUP / niet vervallen verkaveling van toepassing. Bijgevolg is de omliggende omgeving van toepassing. De Franslaan / Ijzerstraat / Veurnestraat is gekenmerkt met 5 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak. Er zal wel dienen rekening gehouden te worden met de tramhalte ter hoogte van de Elislaan.

► Op heden zijn er nog geen plannen van de site bekend. Wel kunnen we meegeven dat de schoolgemeenschappen nieuwe scholen dienen te bouwen om te voldoen aan de EPC en kwaliteit van de schoolgebouwen. Dat hiervoor geld nodig is waardoor de site van de Franslaan waarschijnlijk zal te koop worden gesteld.

3.5. Vraag met betrekking tot schoolsite Nieuwpoort-Stad (vraag gesteld door Patrick Verbrugge).

Nieuwpoort-Stad, volgens de media is er een renovatie- en nieuwbouwproject komende voor het GO Arsenaalstraat / Schoolstraat / Langestraat. De basisschool zou verdwijnen aan hoek Arsenaalstraat/ Willem De Roolaan/Potterstraat. Is er reeds gekend wat er daar zal gebeuren? Zal de Stad het voorkooprecht toepassen cf. GRUP?

► De scholengemeenschappen hebben reeds contact opgenomen met de stad Nieuwpoort daar zij een gedeelte van de schoolsites wensen te verlaten en te verkopen.

► Volgens het GRUP Nieuwpoort Stadscentrum hebben de schoolgebouwen een zwarte ster (de Algemene Bepalingen 5.2. - stadslandschappelijk erfgoed i.f.v. behoud is hier van toepassing). De schoolsite is gelegen binnen Artikel 4: 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' met in nabestemming Artikel 5: 'specifieke projectzone'. De schoolsite ligt in een zone met voorkooprecht voor de stad Nieuwpoort.

► Op heden is nog niet gekend wat er met deze site zou gebeuren.

► De stad had in eerste instantie voorzien om in de schoolsite Arsenaalstraat / Willem De Roolaan / Potterstraat de naschoolse opvang te organiseren en verschillende lokalen ter beschikking te stellen voor verenigingen. Het college van burgemeester en schepenen heeft echter beslist om de naschoolse kinderopvang te organiseren in het nieuwe, in opbouw zijnde, jeugd- en sportaccommodatie in de Dudenhofenlaan.

Damian Rommens

Op de schoolsite Arsenaalstraat / Willem De Roolaan / Potterstraat is er volgens het Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum dd. 25 oktober 2018 een voorkooprecht gevestigd voor de stad Nieuwpoort. Momenteel werd nog geen vraag gericht aan het college van burgemeester en schepenen van een notaris dat er een verkoopovereenkomst is voor de schoolsite én met de vraag indien de stad het voorkooprecht voor de schoolsite zal gebruiken.

Is er al weet wat er zal gebeuren met de Jozef Cardijnzaal, Willem De Roolaan 67-69?

Patrick Verbrugge

De stad Nieuwpoort is momenteel eigenaar van Jozef Cardijnzaal.

Burgemeester

Momenteel is een onderzoek lopende van een projectontwikkelaar wat er met de schoolsite en de Jozef Cardijnlaan zou kunnen gebeuren. Het

dossier is nog in een vroeg stadium zodat ik hier momenteel geen verdere informatie kan over geven.

Damian Rommens

De Jozef Cardijnlaan Willem De Rooiaan 67-69 is gelegen binnen het Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum dd. 25 oktober 2018. De Jozef Cardijnzaal is aangeduid als 'stadslandschappelijk erfgoed in functie van behoud (zwarte ster). Punt 5.2. van de Algemene bepalingen zijn van toepassing op de Jozef Cardijnzaal.

De heer burgemeester en de aanwezige vertegenwoordigers van de politieke fracties verlaten de Gecoro-vergadering.

4. BERAADSLAGING EN STEMMING ADVIES:

4.1. Voorontwerp Gemeentelijk RUP Riviera: advies verlenen in kader van de plenaire vergadering:

Advies GECORO:

De Gecoro stelt vast dat de plannen en stedenbouwkundige voorschriften niet werden gewijzigd. Dat enkel een nieuwe plenaire vergadering voor het Gemeentelijk RUP Riviera wordt gehouden om redenen van het ontbreken van de (ondertekende) delegatiebevoegdheid van het Departement Omgeving / deputatie West-Vlaanderen en de (ondertekende) instemmingsbevoegdheid van de Provincieraad West-Vlaanderen/Vlaamse Regering. Deze dienen bijgevoegd te worden bij het advies van respectievelijk het Departement Omgeving en de Provincie West-Vlaanderen ten laatste bij de plenaire vergadering.

De Gecoro heeft kennis genomen dat

▶ **De deputatie West-Vlaanderen heeft in zitting van 2 februari 2023 de delegatie van de planningsbevoegdheid van de provincie West-Vlaanderen voor de opmaak van een gemeentelijk RUP voor de uitbreiding van het PRUP openlucht recreatieve verblijven Riviera aan de stad Nieuwpoort goedgekeurd.**

▶ **De Provincieraad van de provincie West-Vlaanderen heeft in zitting van 2 maart 2023 ingestemd met de beperkte wijziging van de voorschriften en het grafisch plan van het PRUP openlucht recreatieve verblijven Riviera te Nieuwpoort.**

▶ **De stad Nieuwpoort heeft bij schrijven dd. 11 mei 2023, aangekend verstuurd op 12 mei 2023 een schrijven gericht aan het kabinet van de Vlaamse minister met de vraag om instemming tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestelijk RUP en werd de situatie andermaal geschetst. Op vandaag werd nog geen antwoord ontvangen van het kabinet van de Vlaamse minister.**

De Gecoro wenst het advies zoals verleend in de vergadering van 3 oktober 2022 te behouden:

De Gecoro verleent unaniem het volgende advies met betrekking tot de plenaire vergadering van het Gemeentelijk RUP Riviera:

- Voor wat betreft het aanplanten van bomen, opteren we voor klimaatbomen waarbij de inplanting moet voldoen aan de regels van het Burgerlijk Wetboek.
- Een bijkomend artikel voor 'zone voor groen scherm' ter hoogte van de woningen moet worden voorzien cfr. het PRUP. Hier worden geen bomen aangeplant, maar de breedte van de groenzone wordt wel op minstens 2 m gebracht in plaats van 0,50 m.

4.2. Voorontwerp Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark: advies verlenen na openbaar onderzoek:

Advies GECORO:

De Gecoro neemt akte van het Proces-Verbaal van sluiting openbaar onderzoek van het Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark dd. 21 november 2023 waarbij vermeld wordt dat er 4 bezwaarschriften werden ingediend en dat er 2 adviezen werden ontvangen, namelijk:

- advies Departement Omgeving dd. 17/10/2023 ref. 2.14/38016/1 16.1;
- advies deputatie West-Vlaanderen dd. 09/11/2023 ref. EDM/23/0269-21/15/5435;

De Gecoro neemt hierbij volgende standpuntbepalingen in:

Standpuntbepaling bezwaar 1.

De Gecoro neemt akte van bezwaar 1.

Het betreft een kennisname van de veiligheidsvoorschriften ter zake, met in bijlage een overzichtsplan van de Elia-installaties.

Er zijn geen ondergrondse verbindingen binnen het plangebied. In de onmiddellijke omgeving situeren zich enkele ondergrondse leidingen ter hoogte van de Oude Veurnevaart. Het betreft een gestandaardiseerd advies dat veelal betrekking heeft op projectniveau en / of vergunningniveau.

Standpuntbepaling bezwaar 2:

De Gecoro neemt akte van bezwaar 2.

- Het aanpassen / opheffing van de bijzondere verkoopvoorwaarden vereist een specifieke procedure en staat los van onderhavige RUP-procedure.
- Zoals het toelichtend gedeelte binnen de voorschriften reeds aangaf, zijn de splitsingsmogelijkheden zeer beperkt en grotendeels te herleiden voor de percelen ten zuiden van de Stationslaan.

De splitsingsmodaliteiten zien er uit als volgt, stedenbouwkundige voorschriften, pag. 23 :

- 2.5 Wijziging van de perceelsstructuur**
 - Samenvoegen van de perceelsstructuren wordt toegestaan onder de volgende modaliteiten:
 - om de tuin te vergroten;
 - om grotere bouwvolumes te creëren.
 - Herconfigureren en splitsing van percelen om bijkomende woongeligheden te creëren is enkel toegelaten onder de volgende modaliteiten:
 - minimale perceelsgrootte:
 - t.h.v. de openbare weg : minimum 600 m² open bebouwing, 500 m² half-open bebouwing;
 - t.h.v. een achterliggend perceel (dus in 2e orde) : minimum 800 m². De toegangsweg wordt niet meegerekend bij de perceelsgrootte.
 - Het herconfigureren en splitsen van percelen om bijkomende woongeligheden te creëren is enkel toegelaten indien dit kadert binnen de globale perceelsconfiguratie van de omgeving.

Enten we dit op het plangebied, dan komen de volgende percelen kwantitatief in aanmerking om te splitsen i.f.v. bijkomende woongeligheden :

- Gebied ten zuiden van de Stationslaan:
 - 2-tal percelen t.h.v. de Stationslaan
 - 5-tal percelen t.h.v. de Juul Filliaertweg
 - 1 perceel t.h.v. de Parklaan.
- Voor het gebied ten noorden van de Stationslaan komt dit op het volgende neer :
 - 2-tal percelen t.h.v. de Stationslaan
 - 2-tal percelen t.h.v. de Parklaan.

De splitsingsmodaliteiten i.f.v. bijkomende woningen, louter op basis van de kwantitatieve bepalingen, zijn dus binnen het plangebied evenwel heel beperkt. Zoals bezwaargever reeds aangaf, dient de vergunningverlenende overheid elke aanvraag eveneens te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en aan de plaatselijke omgevingscontext (o.a. kadert dit binnen de

perceelsconfiguratie van de omgeving).

Stellen dat de splitsingsmodaliteiten voor het perceel t.h.v. Parklaan 20 niet stroken met de perceelsconfiguratie van de omgeving en dat daarom deze mogelijkheid moet uitgesloten worden en dit enkel kan worden toelaten voor de gronden ten zuiden van de Stationslaan, is voorbarig. In de onmiddellijke omgeving zijn er voldoende percelen terug te vinden met een configuratie in halfopen typologie en gelijkaardige perceelsgrootte (bv. Parklaan 32-34; Stationslaan 3-5).

Ook de stelling dat geen enkel perceel in de ruime omgeving in aanmerking komt, is eveneens niet correct. Ook het perceel ten zuiden van de Stationslaan, nr. 2, welke onmiddellijk paalt aan de Parklaan 20, komt, op basis van de kwantitatieve bepalingen binnen het RUP, in aanmerking tot splitsing.

- ▶ Het bezwaar 2 wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

Standpuntbepaling bezwaar 3:

De Gecoro neemt akte van bezwaar 3.

Aspect rudimentair onderzoek / onzorgvuldig ruimtegebruik:

Het RUP is een verdere vertaling van het GRS, het BRV (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) stelt duidelijk dat verdichting dient te gebeuren op de best mogelijke plaatsen, afhankelijk van de eigenheid en de draagkracht van het gebied. Het BRV stelt hierbij dat ruimtelijk rendement lokaal maatwerk vereist, en dit zowel op perceelsniveau als voor grotere gebieden. Hierbij wordt er duidelijk gesteld dat dit steeds dient te gebeuren met respect voor de identiteit van

het betrokken gebied, mag het de leefkwaliteit niet aantasten en moet dit steeds gebeuren op maat van het voorzieningsniveau.

Tot zolang de gemeente geen beleidsplan Ruimte heeft opgemaakt, dient elk RUP in uitvoering te zijn van het richtinggevend gedeelte van het GRS. In het GRS is de zone waarop de site betrekking heeft, niet aangeduid als kwalitatief te verdichten. Niettemin wordt er voor deze zone wel degelijk een rendementsverhoging toegepast, weliswaar in de vooropgestelde ééngezinstypologie.

De omliggende typologie is kenmerkende eengezinstypologie. In die hoedanigheid is het dan ook een legitieme keuze van het bestuur om voor deze projectzone voor een invulling te kiezen dat in de lijn ligt van de omliggende woontypologie. Zoals o.a. ook de Vlaamse Bouwmeester eerder reeds aangaf, kan je perfect kwalitatief verdichten met de creatie van grondgebonden (rij)woningen met een tuin. De creatie van grondgebonden woningen is dus geen 'achterhaalde visie op stadsontwikkeling', maar tracht een antwoord te bieden aan de noden binnen Nieuwpoort, zijnde een kwalitatieve hedendaagse ontwikkelingen op maat van de omgeving. Dergelijke typologie leent zich eveneens voor het aantrekken van jonge gezinnen die in Nieuwpoort zich willen vestigen / blijven en waar er wel degelijk nood aan is.

Er wordt in het ontwerp RUP een dichtheid mogelijk gemaakt van max. 25 wo / ha, dubbel zo hoog dan de omliggende dichtheid van de residentiële villawijk waar rond de site zich bevindt, nl. 10-12 wo/ha. 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).

Een ruimtelijk uitvoeringsplan behoeft geen verregaand ontwerp onderzoek. Het volstaat om de ruimtelijke randvoorwaarden te destilleren waarbinnen zich nog voldoende vrijheidsgraden bevinden.



Aspect voorstel van oplossing:

In het voorstel van de bezwaargever wordt een projectvoorstel aangereikt met een bezetting van 30% en collectieve en private tuinzone van 70%. Dit wordt als kwalitatiever voorgesteld in vergelijking met één van de ontwerpvoorstellen binnen het RUP waarin een bezetting van 41% en privatieve groenzone van 58%. Als voorstel van voorschriften wordt evenwel het volgende gesuggereerd : max. bezettingsgraad van 50%. Er wordt dus gesuggereerd dat een bezetting van 41% te ruim gedimensioneerd is, terwijl in de suggestie naar voorschriften wel een bezetting wordt voorgesteld van 50%.

In dit voorstel van voorschriften wordt de bestemming opengetrokken naar een combinatie van een- en meergezinswoningen en worden er geen bepalingen opgenomen naar het aantal maximale bouwlagen, noch wordt een maximale woondichtheid vastgelegd. Dergelijk voorstel van voorschriften laat te veel vrijheden toe in functie van de ontwikkeling dat het stadsbestuur beoogd : een ontwikkeling op maat van en met de typologie van de omgeving.

Het voorstel om het gebied uit het RUP te halen en aan de hand van een masterplan een verdere invulling te concretiseren, is niet opportuun. Het is de visie van het bestuur om het volledige gebied rond omgeving Leopoldpark te ordenen aan de hand van een RUP met de duidelijk visie om voor onderhavige zone een typologie in functie van grondgebonden ééngezinswoningen mogelijk te maken. Dergelijke visie strookt niet met de visie die de bezwaargever voor ogen heeft : typologie van in hoofdzaak urban villa's met collectieve tuinzone en ondergrondse parkeren.

► Het bezwaar 3 wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

Standpuntbepaling bezwaar 4:

De Gecoro neemt akte van bezwaar 4.

Circulatiemaatregelen alsook specifieke inrichtingsbepalingen van een straat zijn evenwel materie voor een mobiliteitsplan/studie en kunnen weinig of niet worden doorvertaald binnen een RUP.

Het advies van het Departement Omgeving dd. 17/10/2023 ref. 2.14/38016/116.1 én het advies van de deputatie West-Vlaanderen dd. 09/11/2023 ref. EDM/23/0269-21/15/5435 maken integraal deel uit van het advies van de Gecoro.

Bijkomend Standpuntbepaling percelen Nieuwpoort 1° Afd., Sectie A nr(s) 0038^D en 0038^H:

De Gecoro neemt akte van de vraag om een gedeelte van de percelen Nieuwpoort 1° Afd., Sectie A nr(s) 0038^D en 0038^H die gelegen zijn in woonzone volgens het gewestplan Veurne-Westkust dd. 6 december 1976 om te vormen naar art. 4. 'zone voor randstedelijk residentieel wonen' van het Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark.

► De Gecoro verleend een gunstig advies om de exacte woonzone van het gewestplan voor de percelen Nieuwpoort 1° Afd., Sectie A nr(s) 0038^D en 0038^H om te vormen naar 'zone voor randstedelijk residentieel wonen' volgens het Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark mits dat op deze 'zone voor randstedelijk residentieel wonen' op deze percelen een kwalitatieve woning kan worden gebouwd. Gevraagd wordt aan de WVI om dit te onderzoeken en op basis van hun onderzoek het Gemeentelijk RUP aan te passen (indien een kwalitatieve woning mogelijk is) OF het Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark niet aan te passen (indien geen mogelijkheid tot kwalitatieve woning).

Bijkomende Standpuntbepaling van de opmerking van de Dienst Omgeving:

De Gecoro neemt akte van de opmerking van de Dienst Omgeving waarbij onvoldoende toelichting en visie wordt gegeven in het ontwerp Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark met betrekking tot: 'in het dak is een woonfunctie toegelaten' bij zones waar in hoofdbestemming enkel 'eengezinswoningen' worden toegelaten.

► De Gecoro volgt de opmerking van de dienst Omgeving en vraagt aan de WVI om bijkomende toelichting en visie te geven met betrekking tot het stedenbouwkundige voorschrift 'in het dak is een woonfunctie toegelaten' bij zones in het Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark waar in hoofdbestemming enkel 'eengezinswoningen' worden toegelaten.

DEPARTEMENT OMGEVING

AANKOMST

Vlaamse overheid
afdeling Gebiedsontwikkeling
Omgevingsplanning en -projecten
Jacob van Mierebeekgebouw
Koning Albert II-laan 1-2 Bus 91
8200 BRUGGE
T 050 34 82 00
omgeving@vlaanderen.be

GECORO
Willem De Rooilaan 90
8620 NIEUWPOORT

van bericht van	contactgegevens	omstamming	datum
	Julie Galit Julie Galit Vlaanderen.be 050 34 82 11	005 LAMMERT 23/03/2023/1E1	03/04/2023
van nummer		bijlagen	

Bevinding: NIEUWPOORT, Gemeenterlijk RUP - Omgeving Leopoldpark - advies tijdens het openbaar onderzoek


Geachte voorzitter,

Het ontwerp RUP "Omgeving Leopoldpark" beoogt een ruimtelijk toetsingskader bij het verlenen van stedenbouwkundige aanvragen voor de planzone te bekomen. Het plangebied wordt op heden louter via het gewestplan geordend en niet via een planningsinstrument.

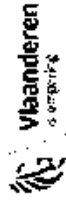
Het voorontwerp werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 24/08/2023.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering dd. 31/03/2023 bracht het departement een voorwaardelijk gunstig advies uit. Er werd rekening gehouden met de geformuleerde opmerkingen. Bijgevoeg wordt een **gunstig** advies verleend.

Hoogachtend,

Philip
Vanquaeche
in (signature) 
11/24/2023

voor het departement,
Philip Vanquaechem
Adjunct van de directeur



AANGEHEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Markt 7
8620 Nieuwpoort

Sint-Andries,
09/11/2023

Betreft:
Advies ontwerp gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark
beslist in deputatie 9/11/2023

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:

EDM/23/0269-21/15/5435

Telefoon 050 40 33 46

Uw ref.:

Bijlagen: -

e-mail:
els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Omgeving Leopoldpark. Dit RUP werd op 24/08/2023 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwpoort. Het openbaar onderzoek loopt van 18/09/2023 tot 16/11/2023.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Omgeving Leopoldpark', opgesteld door WWI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Met voorliggend RUP wordt de gewestplanbestemming woongebied verfijnd voor de omgeving Leopoldpark in functie van een eenduidig vergoedingsbeleid. Enkele verduidelijingsprojecten worden voorgesteld. Aan het Afdruipark wordt een groene bestemming gegeven met nevelbestemming recreatie.

Conform artikel 2.2.21.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.21.§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het voorliggende voorontwerp RUP voldoet aan de juridische vormvereisten.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Binnen de gewenste nederzettingstructuur van het PRS-WV wordt voorgesteld om het bestaande woonpatrimonium en de woonomgeving op te waarderen. Inbreiding (invulbouw) en het vervangen van woningen binnen stedelijke gebieden, de kernen en overige woonconcentraties moeten worden gezien in het perspectief van een kwalitatieve woonomgeving. Inbreiding betekent niet het automatisch bebouwen van alle nog vrije onbebouwde ruimten binnen een stedelijk gebied, kern of overige woonconcentratie. Bij een kwalitatieve woonomgeving moet ook aandacht besteed worden aan de openbare ruimten: het voorzien van groen en recreatie, de inrichting van het openbaar domein, de architecturale-landschappelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

Binnen voorliggend planinitiatief wordt niet enkel verdere inbreiding mogelijk gemaakt maar worden ook de groenzones als parkgebied bestemd.

Het planinitiatief is hiermee in overeenstemming met het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Nieuwpoort

Ingevolge artikel 2.2.1.B.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Nieuwpoort is goedgekeurd op 09/12/2010.

De nadruk voor de gewenste nederzettingstructuur binnen het GRS ligt vooral 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 beeld voeren dat voorziet in een diversificatie van het woningaanbod en in het investeren in de herwaardering en kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

In het GRS wordt gesteld dat het sportpark, de kinderboerderij, het Koningin Astridpark en het Leopold II-park kunnen samenlopen 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 Jachtvaan 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 onliggende open ruimte. Het compacte karakter van Nieuwpoort Stad wordt hierdoor ook ondersteund. Een aansluiting naar zowel de parkzone langs de havengeul, de pooldruimte via de oude spoorwegbeem als de omgeving van het spaarbekken langs de IJzerroete wordt voorgesteld.

De gemeente wenst volgens het GRS de sportinfrastructuur te bundelen rond het huidige sportpark, Leopoldpark en Astridpark om te komen tot een groot sport- en recreatiepark. Het Astridpark maakt deel uit van het recreatiepark waar parkfunctie de belangrijkste functie moet blijven. In het bindend gedeelte wordt voorgesteld om het Astridpark te bestemmen van woonzone naar parkzone met recreatieve nevenfunctie.

Het RUP is in overeenstemming met het GRS.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

Besluit

Het gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark, wordt **gunstig** geadviseerd.

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

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

De directeur

Stephaan Barbery

Sabien Lahaye-Battheu

Zitting deputatie, 09/11/2023

Voor eensluidend afschrift

Namens de deputatie

Stephaan Barbery

Directeur dienst ruimtelijke planning

**Stephaan
Barbery**
(Signature)
Digitaal
ondertekend door
Stephaan Barbery
(Signature)
Datum: 2023.11.09
12:23:41 +01'00'

Geen punten meer ter behandeling zijnde dankt de voorzitter de aanwezigen en wordt de zitting opgeheven.

De vervangend Secretaris GECORO,

Damian Rommens.

De voorzitter GECORO,

Harry Dierinck.

E-mailadres secretariaat GECORO: stedenbouw@nieuwpoort.be

Website Nieuwpoort: www.nieuwpoort.be