

**VERSLAG VERGADERING
GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING:
7 februari 2024.****A. AANWEZIGHEDEN VERGADERING VAN 7 FEBRUARI 2024:****1. Tegenwoordig:**

Dhr. Harry Dierinck	deskundige - voorzitter;
Mevr. Isabelle Deconinck	deskundige - plaatsvervanger;
Dhr. Patrick Verbrugge	deskundige - ondervoorzitter;
Dhr. Carl Debruyne	middenstandorganisatie;
Dhr. Hugo Demarcke	syndicale organisatie;
Dhr. Dominiek Puype	syndicale organisatie;
Mevr. Anne Marie Leniere	seniorenorganisatie;
Mevr. Christiane Viaene	seniorenorganisatie;
Dhr. Geert Defruyt	landbouworganisatie;

Mevr. Sabine Slembrouck
Dhr. Geert Vanden Broucke

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

Dhr. Damian Rommens

vervangend secretaris GECORO;

2. Verontschuldigd:

Dhr. Etienne Dezeure	deskundige;
Dhr. Wolfgang Baert	deskundige - plaatsvervanger;
Dhr. MaartenClayes	vertegenwoordiger politieke fractie (CD & V);
Mevr. Kelly Maene	secretaris GECORO

3. Afwezig (niet verontschuldigd):

Dhr. Yves De Jonckheere	middenstandorganisatie
Mevr. An Gobert	middenstandorganisatie;
Dhr. Arnel Lemaire	vertegenwoordiger politieke fractie (Pro Nieuwpoort);
Dhr. Johan Vanblaere	vertegenwoordiger politieke fractie (onafhankelijk);

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. 15.

"DE NOTULEN VAN DE VERGADERING

Art. 15:

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

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

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

1.2. Advies GECORO:

Het verslag van de GECORO vergadering van 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 gelegenheid gebruik maken om opnieuw een 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^{P10} 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.

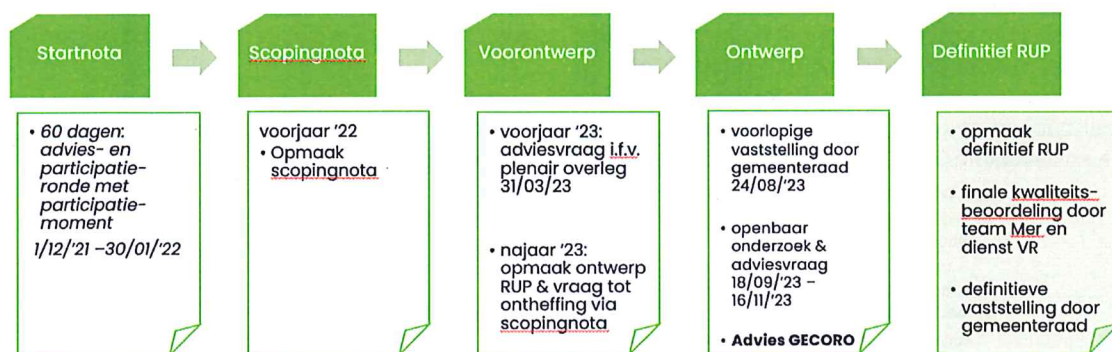
De eigenaar van het openlucht recreatieve verblijf Riviera heeft bijkomende foto's bezorgd van de bestaande 2 m hoge haag die dient als afsluiting van het terrein en als buffering ten opzichte van aanpalende tuinen van de woningen. Deze werden ter inzage voorgelegd aan de aanwezigen van de Gecoro-vergadering.

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 geëerbiedigd, waarvan de veiligheidsvoorschriften in bijlage.

<u>Katrien Vervaet</u>	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.
<u>Patrick Verbrugge</u>	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 vergunningniveau.

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 haalt 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. halfopen bebouwing. Gezien de bepaling in de voorschriften dat 'het herconfigureren enkel mogelijk is indien dit kadert binnen de globale perceelsconfiguratie' 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 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 woonegelegenheden 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 woonegelegenheden 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 woonegelegenheden :

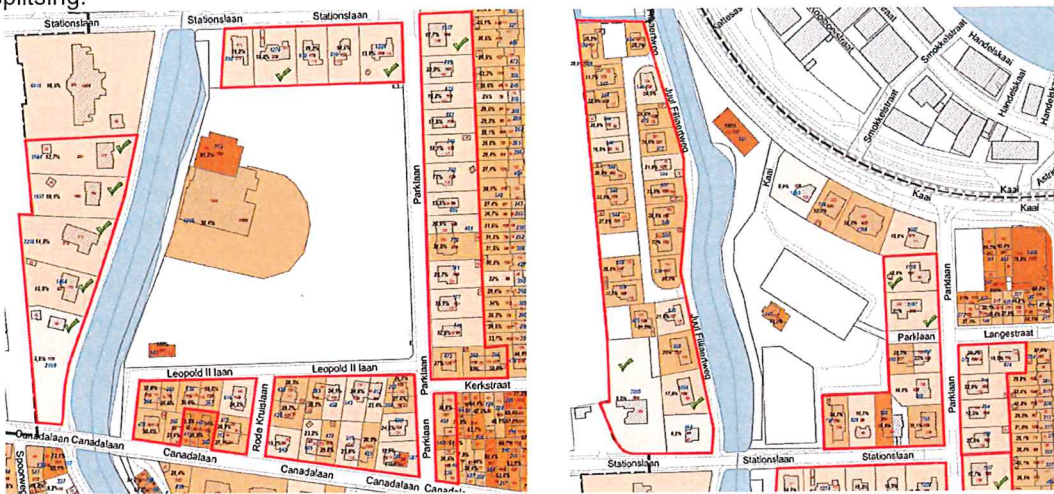
- Gebied ten zuiden van de Stationslaan:
 - 2-tal percelen t.h.v. de Stationslaan

- 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.



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 Filliaertweg 41-43, nl. het voormalig kantoorgebouw van de FOD Financiën. De bezwaarindieners zijn respectievelijk grondeigenaar / projectontwikkelaar.

- De bezwaarindieners 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 ontwerpend 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 ontwerpend 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 ruimtegevoel, (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 residentiële 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 woonegelegenheid dient min. 10% BVO aan private 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:

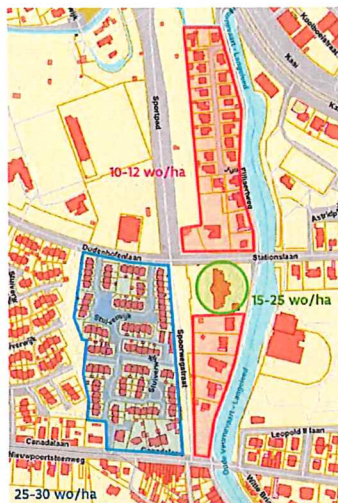
Het RUP is een verdere vertaling van het GRS, het BRV (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) stelt duidelijk dat verdichting dient te gebeuren op de best mogelijke plaatsten, afhankelijk van de eigenheid en de draagkracht van het gebied. Het BRV stelt hierbij dat ruimtelijk rendement lokaal maatwerk vereist, 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 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 ééngestinstypologie.

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 waarrond 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 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 duidelijke 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 ondergronds parkeren.

Damian Rommens

De grenzen van het projectgebied aan de Juul Filliaertweg 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 sluipteg. Nochtans wordt de Parklaan veel gebruikt door kinderen en ouderen, gelet op de ligging langs 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/h-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/23/0269-21/15/5435 verleende een gunstig advies.

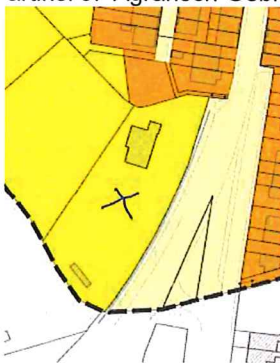
2.2.4. Bijkomende opmerkingen:

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 Vervae

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.

<u>Dominique Pype</u>	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.
<u>Patrick Verbrugge</u>	Is deze woonzone (gewestplan) wel groot genoeg om op deze percelen een kwalitatieve woning te bouwen?
<u>Katrien Vervae</u>	Als de Gecoro wenst om dit voorstel 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 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.

<u>Damian Rommens</u>	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 ééngesinswoning en aldus geen autonome woonfunctie kan.
-----------------------	--

Mevr. Katrien Vervae 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 gehelen met ondersteunende stadslandschappelijke waarde) oplistten (stedenbouwkundige beschrijving van de gevels) waardoor ze beter te beschermen zijn tegen de afbraak;
- Het (eventueel nog) voorzien van vakantie woningen beter te reglementeren (locatie).
- Definities/begrippen beter omschrijven: voorbeeld meergezinswoningen, collectieve woonvormen, ...
- Bezettingspercentage centrumzone: 20% / woning. Bij groepswoonbouw 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 Ruzettelaan 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, vakantie woningen,...

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 zoneringsplan 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 Ruzettelaan 35, 8310 Brugge aangesteld als urbanist tot het opmaken van het Gemeentelijk RUP Westdiep.

Het BPA Westdiep vindt U terug op: <https://www.nieuwpoot.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 Ruzettelaan 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 onderbouwd erfgoedbeleid. Op basis van de (aangevulde) inventaris kan het stadsbestuur een RUP opmaken. Zo'n RUP kan voorwaarden voor het slopen en verbouwen van inventarispannen 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 voorkeepsrecht 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 voorkeepsrecht 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 voorkeepsrecht 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 voorkeepsrecht voor de schoolsite zal gebruiken.

Patrick Verbrugge

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

Burgemeester

De stad Nieuwpoort is momenteel eigenaar van Jozef Cardijnzaal. Momenteel is een onderzoek lopende van een projectontwikkelaar wat er met de schoolsite en de Jozef Cardijnlaan zou kunnen gebeuren. Het

Damian Rommens

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

De Jozef Cardijnlaan Willem De Roolaan 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, 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. 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 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;

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 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 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 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 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 percelenconfiguratie van de omgeving).

Stellen dat de splitsingsmodaliteiten voor het perceel t.h.v. Parklaan 20 niet stroken met de percelenconfiguratie 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 plaatsten, afhankelijk van de eigenheid en de draagkracht van het gebied. Het BRV stelt hierbij dat ruimtelijk rendement lokaal maatwerk vereist, en dit zowel op perceleniveau als voor grotere gebieden. Hierbij wordt er duidelijk gesteld dat dit steeds dient te gebeuren met respect voor de identiteit van

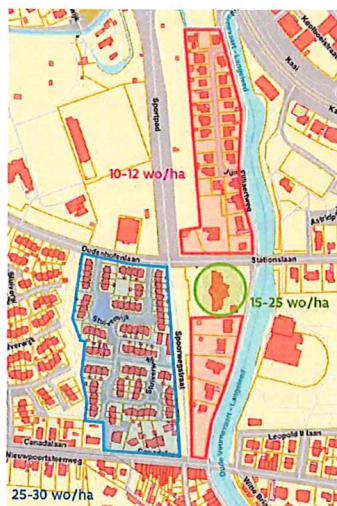
het betrokken gebied, mag het de leefkwaliteit niet aantasten en moet dit steeds gebeuren op maat van het voorzieningenniveau.

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 residentiële villawijk waarrond 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 ontwerpelijk onderzoek. Het volstaat om de ruimtelijke randvoorwaarden te destilleren waarbinnen zich nog voldoende vrijheidsgraden bevinden.



Aspect voorstel van oplossing:

In het voorstel van de bezwaarggever 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 duidelijke visie om voor onderhavige zone een typologie in functie van grondgebonden ééngezinswoningen mogelijk te maken. Dergelijke visie strookt niet met de visie die de bezwaarggever voor ogen heeft : typologie van in hoofdzaak urban villa's met collectieve tuinzone en ondergronds 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 verleent 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

AANGETEKEND

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

GECORO
Willem De Rooiaan 90
8620 NIEUWPOORT

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Julie Dalle julie.dalle@vlaanderen.be	2.14/33016/116.1	
uw kenmerk	050 24 82 11	bijlagen	

Betreft: NIEUWPOORT, gemeentelijk 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. Bijgevolg wordt een gunstig advies verleend.

Hoogachtend,

Philip
Vanquaethem
m (Signature) Digitaal ondertekend door Philip Vanquaethem
Datum: 2023.10.17
13:22:47 (+0200)

Voor het departement,
Philip Vanquaethem
Adjunct van de directeur

AANGETEKEND

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', opgemaakt door WVI, 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 vergunningenbeleid. Enkele verdichtingsprojecten worden vooropgesteld. Aan het Astriëpark wordt een groene bestemming gegeven met nevenbestemming 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 nederzettingsstructuur van het PRS-WV wordt vooropgesteld om het bestaande woonpatrimonium en de woonomgeving op te waarderen. Inbreiding (invulbebouwing) en het vervangen van woningen binnen stedelijke gebieden, de kernen en overige woonconcentraties moeten worden gezien in het perspectief van een kwalitatieve woonomgeving. Inbreiding betekent niet het automatisch bebouwen van alle nog vrije onbebouwde ruimten binnen een stedelijk gebied, kern of overige woonconcentratie. Bij een kwalitatieve woonomgeving moet ook aandacht besteed worden aan de openbare ruimten: het voorzien van groen en recreatie, de inrichting van het openbaar domein, de architecturale-landschappelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

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 2.2.18.51 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 nederzettingsstructuur binnen het GRS ligt veeleer op de kwalitatieve dan op de kwantitatieve ontwikkelingen, het gaat om de optimalisatie, kwalitatieve verbetering of afwerking van de bestaande ruimtelijke structuur door inbreidingsprojecten. Bij de verdere ontwikkeling van het wonen in de kern wil de gemeente een beleid voeren dat voorziet in een diversificatie van het woningaanbod en in het investeren in de herwaardering en kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

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

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 vooropgesteld 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 directeur
Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
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