

**VERSLAG VERGADERING
GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING:
20 JANUARI 2025.****A. AANWEZIGHEDEN VERGADERING VAN 20 JANUARI 2025:****1. Tegenwoordig:**

Dhr. Harry Dierinck	deskundige - voorzitter;
Dhr. Patrick Verbrugge	deskundige - ondervoorzitter;
Dhr. Etienne Dezeure	deskundige;
Dhr. Carl Debruyne	middenstandorganisatie;
Mevr. An Gobert	middenstandorganisatie;
Dhr. Hugo Demarcke	syndicale organisatie;
Mevr. Anne Marie Leniere	seniorenorganisatie;
Mevr. Christiane Viaene	seniorenorganisatie;
Dhr. Geert Defruyt	landbouworganisatie;

Dhr. Kris Vandecasteele	burgemeester - schepenen van Ruimtelijke Ordening;
Mevr. Ann Vanderheeren	afgevaardigde politieke fractie CD&V
Mevr. Anke Inghelbrecht	afgevaardigde politieke fractie Pro Nieuwpoort

Mevr. Kelly Maene	secretaris GECORO;
Dhr. Damian Rommens	vervangend secretaris GECORO;

2. Verontschuldigd:

Mevr. Isabelle Deconinck	deskundige;
Dhr. Yves De Jonckheere	middenstandorganisatie;
Dhr. André Deleu	middenstandorganisatie - plaatsvervanger;

3. Afwezig (niet verontschuldigd):

Dhr. Dominiek Puype	syndicale organisatie; afgevaardigde politieke fractie Gezond Verstand Nieuwpoort
---------------------	--

4. Externe vertegenwoordiging (huishoudelijk reglement - art. 13):**4.1. Externe vertegenwoordiger volgens agenda:****4.1.1. Agendapunt GRUP Riviera:**

Mevr. Katrien Vervaet, WWI: urbanist;

De gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO), bijeengeroepen bij mail van 13 januari 2025 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 en verwelkomt ook in het bijzonder de nieuwe burgemeester en de nieuwe afgevaardigden van de politieke fracties.

1. GOEDKEURING VERSLAG VERGADERING DD. 7 FEBRUARI 2024:

1.1. Inhoud:

Het verslag van de vergadering van 7 februari 2024 werd overgemaakt aan de GECORO-leden, en de politieke fracties op 13 februari 2024. 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."

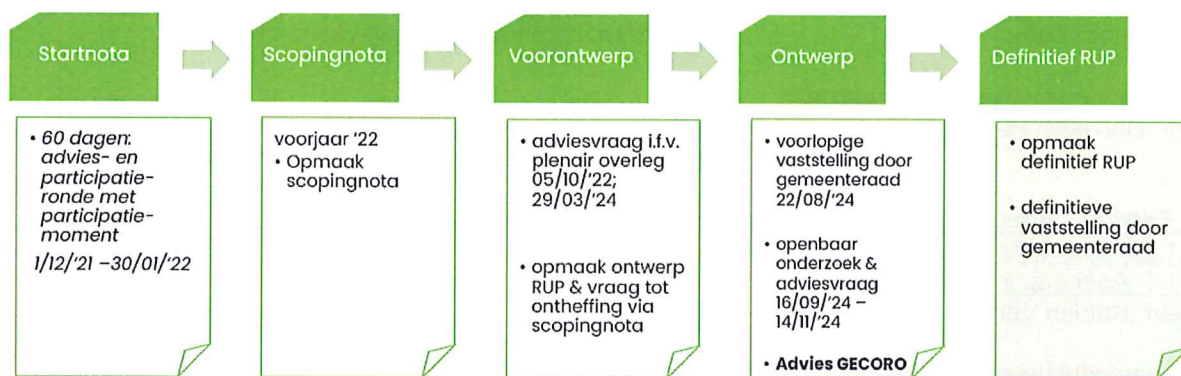
1.2. Advies GECORO:

Het verslag van de GECORO vergadering van 7 februari 2024 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 na openbaar onderzoek:

2.1.1. Onderwerp:



De gemeenteraad heeft in zitting van 22 augustus 2024 het ontwerp Gemeentelijk RUP Riviera voorlopig aanvaard.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden vanaf 16 september 2024 tot en met 14 november 2024.

Het Proces-Verbaal van sluiting openbaar onderzoek dd. 19 november 2024 vermeldt dat er 2 bezwaarschiften werden ingediend en dat er 2 adviezen werden ontvangen, namelijk:

- advies Departement Omgeving dd. 06/11/2024 ref. 2.14/38016/115.1;
- advies deputatie West-Vlaanderen dd. 24/10/2024 ref. EDM/24/0271-21/15/5436M;

2.1.2. Doorgevoerde aanpassingen n.a.v. de plenaire vergadering (hoofdpijnen)

- Bufferzone: inheemse groenaanplanting (n.a.v. Agentschap Natuur en Bos)
- Bufferzone t.h.v. woningen:
 - Verbreed naar 4m
 - Geen hoogstammigen
- Inrichtingsprincipes met betrekking tot de inrichting van de niet-bebouwde ruimte
 - Uitgesproken groen parkkarakter
 - I.f.v. kwaliteitsverbetering en klimaatbestendigheid dienen extra inspanningen geleverd te worden naar interne groenaanleg:
 - min. 150 m² dient te worden aangelegd i.f.v. een collectieve groenzone.

- doorheen de site dienen klimaatbomen extra bijdragen aan beschutting en landschappelijke inkleding.

2.1.3. Bezwaren:

Bezwaar 1.

Beknopt inhoud van het bezwaar:

De bestaande haag welke grenst aan de perceelsgrenzen van de tuinzone van bezwaargever, heeft een hoogte van ± 3,2 meter. Dit creëert veel licht- en zonhinder voor de aanpalende woning en is te ingrijpend. De haag wordt bovendien onvoldoende onderhouden aan de kant van de tuinzone van de aanpalende woningen.

De bezwaargever vraagt welke garanties er geboden worden binnen het RUP opdat de haag correct zal worden onderhouden ?

Bezwaargever pleit voor een groenbuffer van maximaal 2-2,2 meter hoog en 2-jaarlijks (in de zin van minstens 2 keer per jaar) onderhoud, waarbij eveneens de kant van de aanpalende woningen dient onderhouden te worden.

Anke Inghelbrecht

Carl Debruynne

Geert Defruyt

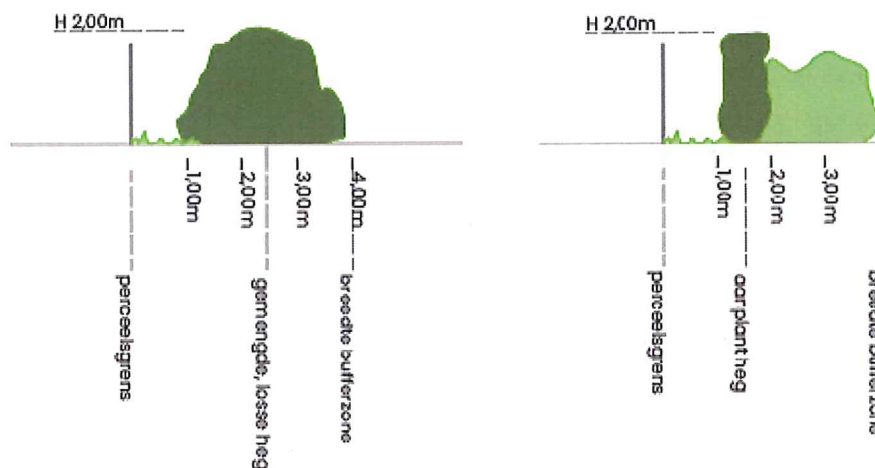
Katrien Vervae

Waarom een minimale hoogte van 1,50m?

De ene haagsoort vraagt meer onderhoud dan de andere.

Moet er geen afstand zijn tot de perceelsgrens? Om de haag te onderhouden

In de bufferzone wordt best een afwisseling voorzien tussen hoge en lage beplanting. Conform de voorziene wetgeving.



Carl Debruynne

Burgemeester

Onderhoudskosten kunnen op die manier wel oplopen.

Idealiter wordt een minimale hoogte voorzien die voldoet aan het burgerlijk wetboek, met name 1,80m gemeten vanaf het hoogstgelegen maaiveld.

Er zijn ook hoogteverschillen tussen de percelen onderling (zie ook Giswest)

Voorstel Standpuntbepaling:

In functie van het beperken van de licht- en zonhinder zal er binnen artikel 2 van het RUP opgelegd worden dat er binnen de specifieke deelzone 'groenzone grenzend aan de tuinzone van de buren', de maximale hoogte beperkt dient te worden tot 2,20 meter.

Als beheersmaatregel zal er bijkomend worden opgelegd dat er minstens een 2-jaarlijks onderhoud dient te gebeuren in functie van goed nabuurschap, in het bijzonder om licht- en zonhinder t.a.v. de aanpalende buren te voorkomen.

Aanzet voorschriften:

' ...

Binnen de specifieke deelzone 'groenbuffer grenzend aan tuinzone buren' zijn geen hoogstammige bomen toegelaten, de minimale en maximale hoogte bedraagt respectievelijk 1,50 m en 2,20 meter.

De exploitant van het terrein staat in voor de aanleg en het onderhoud van de groenbuffer.

Een aangepast groenbeheer is noodzakelijk. Binnen de specifieke deelzone dient de haag minstens 2-jaarlijks onderhouden te worden.

Voor de breedte van de zone voor de groenbuffer geldt een minimale breedte van respectievelijk 2,00 m en 4,00 m, cf. grafisch plan. De minimale hoogte is 2 meter, uitgezonderd binnen de specifieke deelzone 'groenbuffer grenzend aan de tuinzone van de bureu'.

<u>Katrien Vervae</u>	Voorstel van burgemeester wordt meegenomen. De hoogte van de groenaanplant in de bufferzone moet tenminste 1,80m bedragen, ten opzichte van het hoogstgelegen maaiveld.
<u>Burgemeester</u>	In de omschrijving dient rekening gehouden te worden met de hoogteverschillen van de percelen onderling. De ene percelen liggen lager dan de percelen van de camping, andere percelen liggen hoger.
<u>Damian Rommens</u>	De WWI zal verder onderzoek voeren naar een referentiepunt voor de hoogtebepaling van de haag die voor alle partijen aanvaardbaar kan zijn.

Bezwaar 2.

Beknopt inhoud van het bezwaar:

Bezwaargever vraagt om aan de scopingsnota, onder de tabel opmerkingen/adviezen participatie, toe te voegen dat:

- De haag is ondertussen al 3,00 m hoog, terwijl een afsluiting en/of haag niet meer dan 2,00 m hoog mag zijn als deze minder dan 0,50 m verwijderd is van de perceelgrens. Er dient te worden nagegaan of alle vergunningen werden nageleefd vooraleer een nieuwe uitbreidingsvergunning wordt afgeleverd.
- Welke garanties worden opgenomen opdat de groenbuffer volgens de bepalingen worden aangelegd en wie gaat dit controleren?

Voorstel Standpuntbepaling:

Opmerkingen aangaande de scopingsnota zijn in deze niet relevant, de scopingsnota is geen onderwerp van openbaar onderzoek.

Zie standpuntbepaling bezwaar 1:

Er zal worden opgenomen dat de haag, kant bureu, max. 2,20 meter mag omvatten en dat er minimum een 2 jaarlijkse onderhoudsbeurt dient te gebeuren.

Garanties:

- In de voorschriften werd reeds opgenomen dat de realisatie van de zone cf. de inrichtingsbepalingen als voorwaarde geldt bij het afleveren van de eerste en volgende vergunningen voor de inrichting binnen de bestemmingszone van art. 1. Deze dient te worden aangelegd en beplant uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op:
 - Het einde van de infrastructuurwerken i.f.v. inname terreinuitbreiding
 - Elke aanvraag tot omgevingsvergunning.
- Een gemeente moet erop toezien dat de geldende regelgeving worden nageleefd (handhaving), dit los van bepalingen binnen een RUP.

<u>Damian Rommens</u>	Kan er een beplantingslast met financiële waarborg opgelegd worden bij de verlening van de vergunning?
<u>Katrien Vervae</u>	Een financiële waarborg in functie van beplanting kan steeds opgenomen worden in de omgevingsvergunning.
<u>Anke Inghelbrecht</u>	Bij wie wordt een klacht ingediend?
<u>Damian Rommens</u>	In eerste instantie komt de klacht meestal bij de dienst Omgeving binnen. Wij sturen een collega ter plaatse om vaststellingen te doen en de betrokken eigenaar te vragen om het nodige te doen binnen een vooropgestelde termijn. Gebeurt dit niet, dan wordt een technisch verslag opgemaakt, dat na aktename door het College van burgemeester en schepenen wordt overgemaakt aan de Politie Westhoek. Indien nodig gaan zij over tot opmaak van een proces verbaal.

2.1.4. Adviezen:

Het Departement Omgeving dd. 06/11/2024 ref. 2.14/38016/115.1 verleende een gunstig advies.

De deputatie West-Vlaanderen dd. 24/10/2024 ref. EDM/24/0271-21/15/5436M verleende een gunstig advies met inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP.

Beknopt inhoud van het advies

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met het PRS en het GRS en voldoet aan de juridische vormvereisten. Als aandachtspunt wordt het volgende gesteld:

In de algemene bepalingen worden een algemene inrichtingsstudie gevraagd bij iedere aanvraag tot omgevingsvergunning voor uitbreidingen van meer dan 20% of het aanleggen van verharde

oppervlakten van meer dan 100m². De voorziene uitbreiding lijkt minder dan 20% en per stacaravan is waarschijnlijk minder dan 100m² verharding nodig. Dan betekent dit dat er nooit een inrichtingsstudie zal nodig zijn? Is dit bij de uitbreiding van het terrein hier niet sowieso aangewezen? Worden die voorwaarden beter anders geformuleerd?

Voorstel Standpuntbepaling:

De voorziene uitbreiding bedraagt ± 30% dan de huidige ingenomen oppervlakte. Bijgevolg dient er voldaan te worden aan de voorwaarde binnen het RUP, nl. de opmaak van een inrichtingsstudie.

2.1.5. Kleine verduidelijking in voorschriften noodzakelijk.

1.1 specifieke aanduiding voor deelzone i.f.v. uitbreiding

Deze aanduiding wordt op het grafisch plan indicatief aangeduid cf. []-aanduiding. Enkel openlucht recreatieve verblijven worden toegelaten, alsook de strikt noodzakelijke wegenis. In deze zone is ook de inrichting van een tentenweide verboden.

Op vandaag is in deze zone al een petanque veldje gelegen. Eventueel kan worden opgenomen dat bestaande recreatieve inrichtingen behouden kunnen blijven.

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

3. Allerlei:

3.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen:

RUP Omgeving Leopoldpark

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2024 het Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark definitief aanvaard. Het goedkeuringsbesluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 4 juni 2024. Het Gemeentelijk RUP is 14 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad van kracht.

Op 5 augustus 2024 werd door advocaat Wannes Thyssen een verzoekschrift tot nietigverklaring van het Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark ingediend bij de raad van State namens:

1. De bv Immo VVL Invest (grondeigenaar);
2. De nv Immograda (projectontwikkelaar).

► Op heden is er nog geen uitspraak van de Raad van State.

3.2. Gewijzigde wetgeving

Op 17 mei 2024 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Verzameldecreet Omgeving. Het decreet trad voor een groot aantal bepalingen in werking op 20 juli 2024.

1. Planologische compensatieplicht bij ruimtelijke uitvoeringsplannen.
2. Aanpassingen m.b.t. de zonevreemde functiewijzigingen
3. Lokaal ruimtelijk vergunningenbeleid, vrijstellingen en meldingen
4. Aanpassing van de afwerkingsregel
5. Verduidelijking van de manier waarop het volume bij bouw of uitbreiding van de bedrijfswoning wordt berekend
6. Motiveringsplicht bij een beroep of afwijkingsregimes in het vergunningenbeleid
7. Definitie van 'publiciteitsinrichting' in de VCRO
8. Maximaal digitaal
9. 'Andere aanpassingen'

Alle informatie met betrekking tot het Verzameldecreet Omgeving is terug te vinden op [Verzameldecreet Omgeving | Departement Omgeving - Vlaamse](#)

3.3. Aanvraag herinventarisatie lijst onroerend erfgoed Nieuwpoort (vervolgvraag 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 Rooiaan). 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 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.

Op 6 januari 2025 werd door de heer Carl Debruyne bijkomende het volgende gevraagd:

Vorig jaar stelde ik de vraag over de her-inventarisering van waardevolle gevels van burgerhuizen in Nieuwpoort-binnenstad. Het opmaken van deze lijst is cruciaal voor het behoud van ons patrimonium. Dit patrimonium is een grote troef voor het toerisme. De economische tak waar onze stad hoofdzakelijk zijn inkomsten uit haalt.

Zit er schot in het voorstel om (delen van) ons stadscentrum op te nemen als 'waardevol stadszicht' bij erfgoed? Wordt er hier werk van gemaakt?

Is er controle voorzien bij (ver)bouwingen, zodat architecten/aannemers/bouwheren zich houden aan de gestelde voorwaarden (bijvoorbeeld gebruik van de Nieuwpoortse baksteen, rode dakpannen, geen strips...). Kan dit nog verstrengd worden, zodat er niet nog meer niet passende gevels het stadsbeeld ontsieren? En wat als de reeds geldende voorschriften flagrant genegeerd worden?

Damian Rommens De WVI werd aangesteld door het college voor de herziening voor het RUP Nieuwpoort Stadscentrum, waarbij onder meer de inventarisatie van de panden in het stadscentrum herzien zal worden.

Carl Debruyne Systematisch wordt er aan het patrimonium van de binnenstad geknabbeld. Dat moet tegengehouden worden.

Damian Rommens Onder meer daarvoor werd het RUP opgemaakt. Net om tegen te gaan dat nog meer waardevolle architectuur verloren zou gaan.

Anke Inghelbrecht Is daarvoor al een aanzet gedaan? Want het is vijf voor twaalf

Damian Rommens De ontwerper werd aangesteld en de eerste stappen voor de herziening zijn gezet. Het doorlopen van de procedure zal uiteraard enige tijd kosten.

Anke Inghelbrecht Is er op vandaag al een aanzet voor de samenstelling van de nieuwe Gecoro?

Burgemeester Dit zal weldra geagendeerd worden op het college van burgemeester en schepenen.

Anke Inghelbrecht Vandaag werd het verslag van de vorige Gecoro, begin vorig jaar, goedgekeurd. Wil dit dan zeggen dat er maar één zitting per jaar doorgaat?

Damian Rommens Het aantal zittingen is afhankelijk van de lopende procedures in het kader van de opmaak van RUP's.

Anke Inghelbrecht Concreet: Is de herziening van het RUP Nieuwpoort Stadscentrum al opgestart?

Damian Rommens Ja, de aanstelling is gebeurd en de eerste overleggen voor verschillende RUP's zijn achter de rug of staan in de loop van januari en februari op de planning.

Aan verschillende stappen van de opmaakprocedures zijn concrete termijnen gekoppeld.

Patrick Verbrugghe De publieke raadplegingen in de aanvangsfase van de procedures zorgen voor een vlotter verloop van de opmaakprocedure. Vroeger werden de betrokken omwonenden pas aan het einde van de procedure voor het eerst ingelicht van de plannen, waardoor eventuele struikelblokken vroeger in de procedure naar boven komen.

3.4. Minimale breedtes voor private eigendommen? (Christiane Viaene)

Damian Rommens Er is wetgeving die bepaalt dat gemeenschappelijke delen rolstoeltoegankelijk moeten zijn. Verder zijn er geen verplichtingen met betrekkingen tot minimale breedtes in de private entiteiten.

Harry Dierinck Ik zal een artikel bezorgen waarin aangegeven wordt dat er nagedacht kan worden over het 'levenslang wonen' in een woning.

Meer info op: <https://www.seniorennet.be/>

Wonen - Langer thuis wonen - artikel 9/2/2024 "Lang(er) thuis blijven wonen".

3.5. Zijn er al stappen ondernomen door de stad in het kader van de beperking van vakantiewoningen in het centrum van Nieuwpoort Stad?

Damian Rommens Dit wordt eveneens bekeken met de herziening van het RUP Nieuwpoort Stadscentrum. Op vandaag zijn vakantiewoningen tot 8 personen toelaatbaar, uitbreidbaar tot 12 mits het voldoen aan de vooropgestelde voorwaarden.

TOP-Kust heeft van de 'vakantiewoningen aan de kust' het thema gemaakt waarrond de komende jaren zal worden gewerkt. Er werd vastgesteld dat alle kustgemeenten kampen met dezelfde/gelijkaardige problematiek.

Carl Debruyne
Burgemeester Kan er niet gecontroleerd worden of de capaciteit overschreden wordt? Het is onmogelijk om constant controles uit te voeren op de bezettingen van de vakantiewoningen.

3.6. Wat met de Gecoro tijdens de nieuwe legislatuur?

De samenstelling van de Gecoro is de taak van de gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen.

De gemeenteraad beslist welke maatschappelijke geledingen binnen de gemeente worden opgeroepen om één of meer vertegenwoordigers voor te dragen als lid van de Gecoro. Verder beslist zij over de samenstelling van de commissie.

De gemeenteraad benoemt de voorzitter, de leden, de plaatsvervangers en de vaste secretaris. De gemeenteraad kan onder de leden een ondervoorzitter aanwijzen. De voorzitter en de vaste secretaris worden voorgedragen door het college van burgemeester en schepenen. De vaste secretaris is niet stemgerechtigd.

Minimum één vierde van de leden, waaronder de voorzitter, zijn deskundigen inzake ruimtelijke ordening. De overige leden zijn vertegenwoordigers van de voornaamste maatschappelijke geledingen binnen de gemeente. Ieder lid, met uitzondering van de voorzitter, heeft een plaatsvervanger. Leden van de gemeenteraad of het schepencollege kunnen geen lid van de adviescommissie zijn.

De gemeenteraad beslist welke maatschappelijke geledingen binnen de gemeente worden opgeroepen om één of meerdere vertegenwoordigers voor te dragen als lid van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. De maatschappelijke geledingen die een lid voordragen, dragen tevens een plaatsvervanger voor.

Het aantal leden is afhankelijk van het inwoneraantal van de gemeente. Voor Nieuwpoort is dat minimum 9 en maximum 13 leden voor een gemeente met meer dan 10 000 en niet meer dan 30 000 inwoners

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor het aanschrijven van de verenigingen en het voorbereiden van de beslissingen van de gemeenteraad.

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 na openbaar onderzoek:

De Gecoro neemt akte van het Proces-Verbaal van sluiting openbaar onderzoek van het Gemeentelijk RUP Riviera dd. 19 november 2024 waarbij vermeld wordt dat er 2 bezwaarschiften werden ingediend en dat er 2 adviezen werden ontvangen, namelijk:

- advies Departement Omgeving dd. 06/11/2024 ref. 2.14/38016/115.1;
- advies deputatie West-Vlaanderen dd. 24/10/2024 ref. EDM/24/0271-21/15/5436M;

De Gecoro neemt hierbij volgende standpuntbepalingen in:

Standpuntbepaling bezwaar 1.

De Gecoro neemt akte van bezwaar 1.
Naar aanleiding van de hoogteverschillen tussen de percelen moet onderzoek gedaan naar een geschikt referentiepeil voor de hoogtebepaling van de groenaanplant. De hoogte moet minstens 1,80m bedragen en maximaal 2,20m. Een aangepast groenbeheer is noodzakelijk. In het toelichtend gedeelte zou dit kunnen aangevuld worden met 'een aangepast groenbeheer is noodzakelijk om de opgelegde minimale en maximale hoogte van de groenaanplant te garanderen'.

Standpuntbepaling bezwaar 2:

De Gecoro neemt akte van bezwaar 2.

Opmerkingen aangaande de scopingnota zijn in deze niet relevant, de scopingnota is geen onderwerp van openbaar onderzoek

Naar aanleiding van de hoogteverschillen tussen de percelen moet onderzoek gedaan naar een geschikt referentiepeil voor de hoogtebepaling van de groenaanplant. De hoogte moet minstens 1,80m bedragen en maximaal 2,20m. Een aangepast groenbeheer is noodzakelijk. In het toelichtend gedeelte zou dit kunnen aangevuld worden met 'een aangepast groenbeheer is noodzakelijk om de opgelegde minimale en maximale hoogte van de groenaanplant te garanderen'.

In de voorschriften werd reeds opgenomen dat de realisatie van de zone cf. de inrichtingsbepalingen als voorwaarde geldt bij het afleveren van de eerste en volgende vergunningen voor de inrichting binnen de bestemmingszone van art. 1. Deze dient te worden aangelegd en beplant uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op:

- het einde van de infrastructuurwerken i.f.v. inname terreinuitbreiding
- elke aanvraag tot omgevingsvergunning.

- Een gemeente moet erop toezien dat de geldende regelgeving worden nageleefd (handhaving), dit los van bepalingen binnen een RUP

De adviezen van het Departement Omgeving dd. 06/11/2024 ref. 2.14/38016/115.1 en van de deputatie West-Vlaanderen dd. 24/10/2024 ref. EDM/24/0271-21/15/5436M maken integraal deel uit van het advies van de GECORO.

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 Julie Dalle julie.dalle@vlaanderen.be 050 24 82 11	ons kenmerk 2.14/38016/115.1	datum
uw kenmerk		bijlagen	

Betreft: NIEUWPOORT, gemeentelijk RUP " Riviera " : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Het ontwerp RUP "Riviera" beoogt een beperkte uitbreiding te voorzien in zuidoostelijke richting van een bestaand openlucht recreatief terrein.

Op 29/03/2024 werd een plenaire vergadering gehouden. Er werd door het departement een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

Het voorontwerp werd op 22/05/2024 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 16/09/2024 tot en met 14/11/2024.

De uitbreidingsvraag van voorliggend planinitiatief is gelegen in het gewestelijk RUP "Natuur- en landbouwgebieden Strand Middenkust-West". Het betreft 2 percelen die in het gewestelijk RUP bestemd zijn als agrarisch gebied.

Stad Nieuwpoort heeft op 11 mei 2023 een gemotiveerd verzoek voor een instemming tot afwijking van voornoemd gewestelijk RUP gericht aan de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering heeft op 1 maart 2024 ingestemd met het verzoek om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP.

De deputatie van West-Vlaanderen heeft op 2 februari 2023 delegatie van planningsbevoegdheid gegeven aan de gemeente Nieuwpoort voor de opmaak van het gemeentelijk RUP.

Er werd rekening gehouden met de geformuleerde opmerkingen naar aanleiding van de plenaire vergadering. Bijgevolg wordt een gunstig advies verleend.

Hoogachtend,

Philip Vanquaethem (Signature)
[Digitaal ondertekend door Philip Vanquaethem (Signature) Datum: 2024.11.06 09:48:42 +01'00']

Voor het departement,
Philip Vanquaethem
Adjunct van de directeur



AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Markt 7
8620 Nieuwpoort

Sint-Andries,
24/10/2024

Betreft:
Advies ontwerp gemeentelijk RUP Riviera beslist in
deputatie

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/24/0271-21/15/5436M

Telefoon 050 40 33 46

Uw ref.:

e-mail:

Bijlagen: -

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 Riviera. Dit RUP werd op 22/08/2024 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwpoort. Het openbaar onderzoek loopt van 16/09/2024 tot 14/11/2024.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Riviera', opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Met dit RUP wordt een herziening van het PRUP openluchtrecreatieve verblijven Riviera voorzien met een beperkte uitbreiding op een ingesloten perceel.

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 vereisten 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 is belangrijk dat in de toelichtingsnota de juiste formulering wordt opgenomen over de delegatie van de planningsbevoegdheid van de deputatie voor de uitbreiding van het PRUP Riviera overeenkomstig artikel 2.2.2, § 2, van de VCRO en de instemming van de provincieraad tot wijziging van het PRUP Riviera conform art. 2.2.18,§1 van de VCRO.

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 en de herziening definitief goedgekeurd op 20 januari 2020.

Naar de gewenste ruimtelijke structuur voor toerisme en recreatie behoort Nieuwpoort binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan tot het toeristisch recreatief netwerk van de kust. De toeristisch-recreatieve voorzieningen aan de kust zijn van bovenlokaal niveau en hebben een grote aantrekkingskracht.

Bestaande toeristische voorzieningen die zich geënt hebben op dit natuurlijk systeem dienen kwalitatief vernieuwd te worden. Belangrijke aandachtspunten voor de toekomst zijn o.a. de kwalitatieve opwaardering van de kampeerterreinen en aandacht voor voorzieningen voor kampeerauto's.

In het kader van de zonevreemd gelegen openluchtrecreatieve verblijven in West-Vlaanderen is een afweging gebeurd om na te gaan welke terreinen konden behouden worden. Voor de terreinen die konden behouden worden, werd een correcte bestemming voorzien. Dit gebeurde oorspronkelijk op Vlaams niveau aangezien er toen nog geen provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen was goedgekeurd. Er werden hiervoor dus gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt. Eenmaal het PRS-WV werd goedgekeurd kregen deze gewestelijke RUP's openluchtrecreatieve verblijven het statuut van provinciale RUP's volgens de publicatie in het Belgisch Staatsblad dd 2 oktober 2002. Zo werd voor de camping Riviera in een bestemming openluchtrecreatief verblijf voorzien in het PRUP Riviera.

De planherziening betreft de uitbreiding van het openluchtrecreatief verblijf Riviera en het verplaatsen van de huidige voorziene bufferzone in het PRUP naar de rand van de nieuwe plancontour. Ter hoogte van de grens van het huidige openluchtrecreatief bedrijf en de aanpalende percelen is een bufferzone voorzien in het PRUP waardoor dit huidige PRUP ook dient gewijzigd te worden. De huidige bufferzone werd echter nooit gerealiseerd.

Bij de uitbreiding van het openluchtrecreatief verblijf zijn er voldoende garanties ingebouwd zodat het openluchtrecreatief verblijf op een kwalitatieve manier landschappelijk is ingepast in zijn omgeving. Zo kan het uitbreiden van de openluchtrecreatieve verblijven enkel na de aanleg van de voorziene groenbuffer.

Overeenstemming met het GRS Nieuwpoort

Ingevolge artikel 2.2.18.§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 gemeente wenst te streven naar een mix van verblijfstypologieën. Dit wil o.a. zeggen dat er moet voorkomen worden dat kwalitatieve campings die momenteel over een gevarieerd aanbod beschikken volledig worden omgevormd naar vaste constructies. Enkel de campings/weekend-verblijfparken die momenteel reeds bestaan uit een homogeen aanbod aan stacaravans kunnen (gedeeltelijk) getransformeerd worden naar vaste constructies weliswaar gekoppeld aan duidelijke randvoorwaarden in relatie met de omgeving. Als randstedelijk gegeven dient er extra aandacht geleverd te worden voor de inkleding van de campings door middel van specifieke maatregelen waarbij landschappelijke integratie en kwaliteitsverbetering voorop staan.

Het RUP is in overeenstemming met deze principes uit het GRS.

2/3

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

In de algemene bepalingen worden een algemene inrichtingsstudie gevraagd bij iedere aanvraag tot omgevingsvergunning voor uitbreidingen van meer dan 20% of het aanleggen van verharde oppervlakten van meer dan 100m². De voorziene uitbreiding lijkt minder dan 20% en per stacaravan is waarschijnlijk minder dan 100m² verharding nodig. Dan betekent dit dat er nooit een inrichtingsstudie zal nodig zijn? Is dit bij de uitbreiding van het terrein hier niet sowieso aangewezen? Worden die voorwaarden beter anders geformuleerd?

Besluit

Het gemeentelijk RUP Riviera, 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

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Stephaan Barbery

Sabien Lahaye-Battheu

Zitting deputatie, 24/10/2024

3/3

Rechtsgeeldig elektronisch ondertekend document, blz. 3 van 4. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 1114-4339-9688-4099

Standpuntbepaling inzake de inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP zoals opgenomen in het advies van de deputatie West-Vlaanderen dd. 24/10/2024 ref. EDM/24/0271-21/15/5436M:

De voorziene uitbreiding bedraagt ± 30% van de huidige ingenomen oppervlakte. Bijgevolg dient er voldaan te worden aan de voorwaarde binnen het RUP, nl. de opmaak van een inrichtingsstudie.

Bijkomend dient te worden opgenomen worden dat de bestaande petanquebaan mag behouden blijven in de huidige vorm.

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

De Secretaris GECORO,

Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Maene K.' with a stylized flourish.

Kelly Maene.

De voorzitter GECORO,

Handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

Harry Dierinck.

E-mailadres secretariaat GECORO: stedenbouw@nieuwpoort.be
Website Nieuwpoort: www.nieuwpoort.be