



**PARTICIPATIEMOMENT
RUP SWARTES FABRIEK - NIEUWPOORT
VERSLAG**

14 MAART 2022 | 19:00

DOSSIERNR°	08273
VOLGENDE MEETING	onbekend
VERSLAGGEVER	Rilke Terryn Stad Nieuwpoort Ilse Verstraeten WVI
BIJLAGEN	PDF presentatie toelichting participatiemoment

INHOUD

1	doel en opbouw van het participatiemoment	1
2	algemene toelichting.....	1
3	samenvatting bemerkingen participatiemoment.....	1
4	bijlage presentatie	6

1 doel en opbouw van het participatiemoment

De gemeente maakt conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (afgekort VCRO) een startnota en procesnota op in het kader van de opmaak van het RUP Swartes Fabriek.

De RUP procedure voorziet meer inspraak, waarbij de gemeente de bevolking moet informeren en raadplegen over de inhoud van de start- en procesnota.

De publieke raadpleging loopt van 7 maart tot en met 5 mei 2022. Binnen deze periode moet ten minste één participatiemoment georganiseerd worden omtrent de startnota. De startnota is raadpleegbaar via de website van de gemeente en bij de Dienst Omgeving.

De publieke raadpleging werd bekend gemaakt d.m.v. aanplakking, publicatie in 3 dagbladen, in het Belgisch Staatsblad, op de website van de gemeente Nieuwpoort, en bewoners in en onmiddellijk palend aan het plangebied werden aangeschreven.

Het eerste participatiemoment wordt georganiseerd aan de hand van een informatievergadering op maandag 14 maart 2022 om 19u, waarvoor burgers zich voorafgaand konden inschrijven. Het infomoment gaat door in Cine City, Valkestraat 18, 8620 Nieuwpoort.

Er wordt een algemene toelichting over het RUP gegeven, waarbij er voor de aanwezigen ruimte is voor vraagstelling.

2 algemene toelichting

- Welkomstwoord met introductie van de avond door de Burgemeester, dhr. Geert Vanden Broucke
- Toelichting door Ilse Verstraeten, ruimtelijk planner WVI, zie presentatie participatiemoment in bijlage
 - hoofdelementen van de toelichting:
 - wat is een RUP
 - procedure van een RUP
 - wat is de aanleiding en het doel geweest voor de opmaak van het RUP
 - krachtlijnen en ruimtelijke uitwerking voor het plangebied
 - opzet van het participatiemoment met ruimte voor vragen
 - waar is het dossier te raadplegen, hoe kunnen reacties over gemaakt worden en wat gebeurt er met de opmerkingen
 - ruimte voor vragen en input uit het publiek, gemodereerd door Karen Viaene, participatie en procesbegeleiding WVI.
- Op het participatiemoment zijn een 50-tal aanwezigen

3 samenvatting bemerkingen participatiemoment

De vragen en input vanuit het publiek, wordt gemodereerd door Karen Viaene.

De vragen en bemerkingen handelen over volgende aspecten:

Was alles duidelijk?

- Tijdens de toelichting werd aangegeven dat de verdere opvolging van de vervuiling 30 jaar is. Als er wordt gebouwd, wat zijn de gevolgen als blijkt dat grondwater toch vervuild is?

Het RUP wordt opgesteld in overleg met OVAM. Volgens de gegevens die OVAM ter beschikking stelt, zijn de gronden die tot op heden gesaneerd zijn, afgegraven tot een risico gebaseerde norm en gesaneerd volgens de normen van leefkwaliteit.

De monitoring van het grondwater loopt nog geruime tijd conform het bodemsaneringsproject.

Een deel van de terreinen gelegen binnen het RUP dienen nog gesaneerd te worden.

Daarnaast zal OVAM gebruikershandleidingen – en beperkingen afleveren wanneer de gronden verkocht worden.

- De milieuraad is niet aangeschreven geweest door stad, enkel als individu, als burger werd vraagsteller aangeschreven. De adviesraden werden nog niet aangeschreven.

De adviesinstanties die geacht worden advies te moeten uitbrengen op de fase startnota, worden bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en meer specifiek in het daarbijhorend uitvoeringsbesluit 'Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen' bijlage 1. Deze adviesinstanties, waaronder de GECORO, werden via DSI uitgenodigd tot het uitbrengen van hun advies.

Daarnaast is de publieke raadpleging het moment dat zowel burger als gemeentelijke adviesraden kunnen participeren.

Vanuit de Stad zal dit dossier nog op de agenda van de milieuraad geplaatst worden, dit is reeds zo voorzien door de stadsdiensten.

- Uit de toelichting blijkt dat er nog een deel van de site te saneren is. Wanneer is deze sanering voorzien?

Zoals aangegeven door OVAM en weergegeven op de interpretatiekaart, betreffen de rode gebieden nog gedeeltelijk te saneren perceelsdelen, welke door saneringsplichtige gesaneerd dienen te worden. Pas na sanering van deze perceelsdelen, kan enige vorm van ontwikkeling plaatsvinden. Deze nog te saneren percelen betreft het gedeelte dat in private eigendom is. De sanering van deze delen is nog niet nader bepaald.

- In de toelichting wordt aangegeven dat een gedeelte gereserveerd wordt voor betaalbare en/of sociale woningen. Betaalbare woningen: wat is voor jullie betaalbaar?

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) wordt aangegeven dat de site waarop het stadsmagazijn gevestigd is, wanneer deze na herlokalisatie ontwikkeld zou worden in functie van wonen, voorbehouden dienen te worden voor betaalbare en/of sociale huisvesting.

Bedoeling is dat er een diversificatie in het woningaanbod is waarbij er een aanbod is voor bv. jonge gezinnen, alleenstaanden, ..., in functie van permanent wonen in Nieuwpoort Stad. Hoe dit ontwikkeld zal worden, is nog niet bepaald. Bij de verdere uitwerking van het RUP zullen voorschriften en randvoorwaarden opgenomen worden in functie van deze bepaling.

De burgemeester geeft aan dat er nog veel mogelijkheden zijn die nadien moeten bekeken worden en dat er op heden nog niets vast staat.

- De voorgestelde visie lijkt mooi te zijn, maar er is niets te zien van het huis van bewoner binnen het plangebied. Wat is de verdere timing?

De voorgestelde inrichtingsscenario's geven een conceptmatige, mogelijke inrichting van het gebied weer en dit in kader van het ruimtelijk onderzoek dat gevoerd wordt in functie van de opmaak van het RUP.

Bij de verdere uitwerking van het RUP zal dit aspect, nl. de mogelijkheid tot behoud van de bestaande woning, verder opgenomen worden.

Voor de ontwikkeling van het gebied is er nog geen timing vastgelegd.

- De grond van OVAM werd 2m afgegraven en er werd een zeil opgelegd. In hoeverre kan daarop gebouwd worden qua stabiliteit? Zijn de adviezen die de burgers geven bindend? Waterproblematiek ook rekening mee houden? Afstromend regenwater indien gronden opgehoogd worden? Wat met ondergrondse garages die bv. het zeil zullen doorboren, idem met bomen?

De (verdere) sanering betreft een technisch aspect en is in wezen geen ruimtelijk aspect. Deze elementen dienen in het kader van de (verdere) sanering opgevolgd te worden. In functie van de verdere uitwerking van het RUP, zullen n.a.v. de adviezen van OVAM als bevoegde overheid, er mogelijks verdere randvoorwaarden en bepalingen opgenomen worden met betrekking tot deze aspecten.

Adviezen of opmerkingen verleend door burgers in kader van de participatie zijn niet bindend. De verkregen opmerkingen, input en suggesties wordt opgenomen in de verdere uitwerking van het RUP, nl. in de volgende fase scopingnota, waarbij aangegeven wordt hoe er met de opmerkingen omgegaan wordt.

Burgemeester geeft aan dat er inderdaad nog openstaande vragen zijn in verband met de vervuiling en sanering, en dat alles wordt meegenomen bij verdere uitvoering en/of uitwerking van het RUP.

Functie(s)?

- Betrokkene woont in Pieter Braeckelaan en zit in jeugdraad en geeft zijn ervaringen vanuit de wijk zelf. Door de hogere bebouwing van meergezinswoningen, valt het sociale weefsel weg; de appartementen staan leeg omdat ze enkel door tweede verblijvers betrokken worden. Er is geen sociaal en ruimtelijk contact (zoals bv. richting sluisen).
Als er ook appartementen aan de rand van het plangebied gezet zouden worden, wordt deze locatie ook minder aantrekkelijk. Eengezinswoningen sluiten beter aan bij huidige bebouwing en passen beter in het geheel van de stad. Zeker als de doorsteken opnieuw worden opgewaardeerd, ook wanneer er een groene long voorzien zou worden. Voor jonge gezinnen is er geen aanbod binnen Nieuwpoort (vriendenkring is uit Nieuwpoort weggetrokken om deze reden). Eengezinswoningen zijn aantrekkelijker voor jonge mensen, er is een voldoende aanbod aan meergezinswoningen.

De opmerkingen en suggesties kunnen meegenomen worden in het verdere verloop van het proces.

- Er wordt aangegeven dat de woningen/appartementen die op heden gebouwd worden, te klein zijn voor gezinnen.

Dhr. Burgemeester geeft aan dat de minimum oppervlaktes voor appartementen op het grondgebied van Nieuwpoort al verhoogd zijn om een betere woonkwaliteit te garanderen.

- Er wordt gevraagd of het plangebied in aanmerking komt voor de bouwswitch en een betonstop uit te voeren. Er wordt aangegeven om dit gebied niet te bebouwen; kan er met de eigenaars onderhandeld worden om dit uit te voeren?

Vermoedelijk wordt bouwshift bedoeld in plaats van bouwswitch?

De bouwshift heeft betrekking op de woonuitbreidingsgebieden; het plangebied heeft de bestemming "woongebied" volgens het gewestplan.

Eén van de voorgestelde inrichtingsscenario's voorziet als mogelijke inrichting van het plangebied, een parkgebied. Indien er geopteerd zou worden om het plangebied niet te ontwikkelen als woongebied, zal er mogelijks schadevergoeding onder de vorm van planschade betaald moeten worden.

- Er wordt aandacht gevraagd voor betaalbaarheid en bewoonbaarheid, met aandacht voor ééngezinswoningen. Er wordt aangegeven dat zowel binnen Nieuwpoort Stad als Nieuwpoort-Bad er voldoende appartementen zijn indien je in een appartement wenst te wonen. Nieuwpoort Stad moet de eigenheid van de stad behouden en geen meergezinswoningen voor tweede verblijven voorzien. De buurt dient verder een autoluw karakter te krijgen.

Zoals aangegeven in de toelichting, is het de intentie dat het gedeelte van de Pieter Deswartelaan ter hoogte van het plangebied een autoluw karakter zal verkrijgen, enkel nog toegankelijk voor mensen die er wonen.

Ook indien er een woonontwikkeling op de betrokken terreinen zou gebeuren, dient de inrichting afgestemd te worden op een autovrij karakter, waarbij gemotoriseerd verkeer aan de rand gehouden wordt en parkeren ondergronds of in pockets aan de rand georganiseerd wordt.

- Tijdens de presentatie werden er 6 scenario's in beeld gebracht. Vraagstellers zijn voorstander van een betonstop voor dit plangebied, waarbij maximaal aandacht kan uitgaan naar klimaatadaptatie; met aandacht voor infiltratie, verkoeling,... . Extra groene long is aangewezen met huidige klimaatproblematiek (droogte, hitte, wateroverlast). Vraagstellers maken tevens de bedenking of er woontekorten zijn in Nieuwpoort? Er is veel leegstand, en is het nodig dat er zoveel tweede verblijvers zijn? Volgens vraagstellers is scenario 6 het meest aangewezen voor de inwoners van Nieuwpoort, waarbij een aandeel sociale/betaalbare woningen voorzien wordt evenals een groot groen gebied.

Bedoeling is om in deze fase van het proces, verschillende mogelijkheden te onderzoeken en in beeld te brengen. Vandaar dat een dergelijk scenario, naast de scenario's met ontwikkeling als woongebied, opgenomen is.

Zoals eerder reeds aangegeven is het plangebied bestemd als woongebied volgens het gewestplan, aan bestemmingswijziging kan mogelijks een compenserende planschadevergoeding aan gekoppeld zijn.

- In de toelichting werd aangegeven dat op heden enkel de site van het stadsmagazijn in aanmerking komt om te ontwikkelen in functie van sociale en/of betaalbare woningen. Dit is echter een klein deel van het plangebied; kan er niet meer ruimte voorzien worden in functie van deze doelgroepen?

Deze opmerking en suggestie kan meegenomen worden in het verdere verloop van het proces. Er kunnen mogelijks extra restricties opgelegd worden.

Inrichting:

- Eengezinswoningen zijn nodig om jonge gezinnen aan te trekken. Als inwoners van Nieuwpoort Stad willen we ook groen. Een evenwichtige combinatie van alles is beste oplossing.
- Vanuit de aanwezigen wordt aangegeven dat grondgebonden eengezinswoningen het meest aangewezen is, er zijn reeds voldoende meergezinswoningen binnen Nieuwpoort Stad.
- Op de inrichtingsscenario's worden 3 bouwlagen en een dak voorzien, dit is groot. 2 bouwlagen en een dak is aangewezen.

Binnen de vooropgestelde scenario's worden er diverse bouwhoogtes/dakvormen voorgesteld, gaande van bv. 2bouwlagen met zadeldak (over 2,5 bouwlagen met zadeldak en 3 bouwlagen plat dak) naar 3 bouwlagen met zadeldak voor de grondgebonden ééngesinswoningen.

- 2 bouwlagen en een dak lijkt meer op eengezinswoningen. er wordt aangegeven om geen appartementen toe te laten. Langs Pieter Braeckelaan staan eerder kleine woningen; meergezinswoningen horen er niet thuis. Een combinatie van eengezinswoningen met groen, ruimte voor speelpleinen, ... is aangewezen gezien er niet veel ruimte in Nieuwpoort is voor kinderen. Daarnaast wordt de bezorgdheid inzake bodemverontreiniging / sanering geuit.

Dhr. Burgemeester geeft aan dat zolang de sanering nog niet gebeurd is en als er geen zekerheid geboden kan worden dat de bodem veilig is, er niet gebouwd zal worden.

- Wat is het standpunt van OVAM, die 1/3^e bezit van het plangebied bezit?

OVAM werd geraadpleegd bij de opmaak van het RUP in functie van de bodemverontreiniging. Daarnaast is OVAM tevens adviesorgaan en wordt het in kader van deze startnota aangeschreven. Suggesties kunnen in deze fase gegeven worden. Een verdere uitwerking zal volgen in het verdere verloop van het proces, bij de uitwerking van het voorontwerp RUP. In het kader van de screening tot milieu effecten onderdeel van de startnota, wordt ruim gekeken wat de mogelijkheden zijn, afhankelijk van het maximum scenario.

- OVAM heeft een groot stuk in eigendom, maar het te saneren deel is van 1 grote speler. Is deze al geconsulteerd?

De gronden zijn volgens de Stad in private eigendom. De particuliere eigenaar is nog niet benaderd.

- Is er een oplossing voor grote zendmast die visueel storend is?

Het RUP zal voorschriften opleggen voor bestaande constructies, waaraan een bepaalde timing gekoppeld kan zijn.

Daarnaast wordt ook met de operator bekeken wat de mogelijkheden zijn tot verplaatsen/inplanting van de constructie.

Mobiliteit:

- Als er eengezinswoningen komen, gaan auto's aan rand moeten blijven. Zal men niet geneigd zijn om tot aan de voordeur te parkeren?

In functie van bediening (bv. laden en lossen goederen), zullen de woningen steeds bereikbaar zijn. Middels een gepaste inrichting van het openbaar domein en bv. daaraan gekoppelde maatregelen, zal het autovrije karakter afgedwongen worden. Dit zijn echter elementen die bij een verdere uitwerking van het dossier op projectniveau, bv. in de fase van omgevingsvergunningsaanvraag, verder gedetailleerd zullen worden.

De voorschriften van het RUP zullen mogelijks wel bepalingen en randvoorwaarden opleggen die richting geven aan de uitwerking.

- Met betrekking tot ondergronds parkeren wordt aangegeven dat mensen veelal blijven rondrijden op straat tot er bovengronds een plaats vrijkomt. Ondergronds parkeren worden pas gebruikt als er bovengronds geen plaats meer is. Bekommernis om parkeergelegenheden langsheen de straat die zullen verdwijnen bij realisatie van een woonproject, welke nu gebruikt worden door bewoners uit de buurt.

Het historische woonweefsel is veelal kleinschalig en compact, niet iedere woning kan beschikken over een eigen parkeerplaats op privé perceel.

Nieuwe ontwikkelingen dienen in de noodzakelijke parkeerruimte te voorzien. De stad hanteert hiervoor de verordening rond parkeerplaatsen.

Binnen het RUP wordt voorgesteld een parkeernorm te hanteren van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid.

- Wordt er een mobiliteitsplan opgemaakt? Is het mogelijk de brandweerkazerne naar deze plek te herlokaliseren?

De verkeerscirculatie in de buurt is een aandachtspunt, dit element kan bij de verdere uitwerking van het RUP meegenomen worden.

Herlokalisatie van de brandweer wordt bekeken. Burgemeester stelt dat de dekkinggraad van de aanrijtijden van belang is hiervoor; locatie komt hierdoor niet in aanmerking.

- Veel mensen maken zich zorgen over dit project. Er wordt geopperd dat dit binnen de 10 jaar nog niet gerealiseerd zal worden.
- Bewoner van het plangebied woont er sinds 1984 en haalt aan dat het er toen rustig wonen was, met max. 3 auto's/per dag die passeerden. Ter hoogte van de voormalige ijsfabriek stond er een bord "uitgezonderd plaatselijk verkeer", dit bord staat er nu niet meer. De Pieter Deswartelaan is nu een toerit naar de autostrade waarop snel gereden wordt. Dit leidt tot gevaarlijke situaties voor andere weggebruikers zoals kinderen, mede ook door snelle fietsers (De Pieter Deswartelaan is geselecteerd als fietssnelweg). Kan de gemeente dit bekijken zodat de weg terug autoluw wordt, met bv. terug een verbodsbepaling?

Burgemeester antwoord dat de inrichting van de weg momenteel bekeken wordt. Alle bomen die er staan zullen behouden blijven, de fietsers zullen vroeger moeten oversteken zodat het laatste stuk autoluw gemaakt kan worden.

- We leven niet enkel in de toekomst, maar ook in het heden. De percelen zijn zeer verwilderd, met distels ed. Kan site onderhouden worden door de eigenaar?

Dit element wordt meegenomen voor verdere opvolging.

- Ontsluiting van de tuinen aan de achterzijde van de Pieter Braeckelaan: is dit een mogelijkheid te voorzien gezien deze percelen eerder smal zijn, zodat bv. aan de achterzijde er een mogelijkheid ontstaat tot toegang naar de woning of bv. in functie van een bergplaats op te richten?
- Een aantal woningen in Pieter Braeckelaan zijn van de sociale huisvestingmaatschappij. Het betreft smalle woningen en voor leefbaarheid van de woningen, zou het inderdaad aangewezen om achteraan toegang te krijgen tot het perceel, bv. om fiets te kunnen parkeren.

In een aantal van de voorgestelde scenario's wordt aan de oostelijke zijde van het plangebied een ontsluitingsweg in functie van de mogelijke woonontwikkeling voorzien. Hierlangs zijn aanliggend collectieve parkeervoorzieningen gelegen.

Dit aspect kan opmerking/suggestie meegenomen worden in het verdere verloop van het proces.

- Aanvullend wordt opgemerkt dat er in het verre verleden er ooit een weggetje achter woningen in Pieter Braeckelaan aanwezig was en dat dit door de sanering verdwenen is. Bij een aantal woningen staan er nog poortjes aan de achterzijde van de tuin.
- De Pieter Deswartelaan wordt als sluiptweg ervaren. Veel tweedeverblijvers vertrekken op hetzelfde moment 's zondagsavonds langs Pelikaanstraat naar oprit E40 en men zoekt alternatieven, waardoor file ontstaat in de buurt. Er wordt overlast gecreëerd door tweedeverblijvers.

Voorschriften van een RUP kunnen geen domicilieplicht bepalen.

Een RUP kan wel bestemmingsmatig "wonen in hoofdverblijf" vastleggen: deze bestemming ressorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen", waardoor 2^e verblijf uitgesloten wordt. Een vakantiewoning wordt beschouwd als gebiedscategorie "recreatie" en kan bijgevolg niet in een woonbestemming vergund worden. Deze aspecten zullen bij de verdere uitwerking van het RUP meegenomen worden.

- Vooraleer dit onderzoek verricht wordt: is sanering niet de eerste stap om vervolgens alle andere stappen te doorlopen? Is dit geen verloren werk?

Met dit RUP wenst de stad na te denken en richting te geven aan de inrichting van het omvangrijke onbebouwde gebied gelegen in de stadskern van Nieuwpoort, teneinde een gedragen visie te hebben voor het gebied waaraan omgevingsvergunningen afgetoetst kunnen worden.

Vooraleer er ontwikkeld kan worden, is sanering noodzakelijk. Als er niet gesaneerd is, kan er niets gebeuren. Het is goed om nu al te weten welke richting we uit willen.

4 bijlage, presentatie