

**VERSLAG VERGADERING
GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING:
17 februari 2020.**

A. AANWEZIGHEDEN VERGADERING VAN 17 FEBRUARI 2020:

1. Tegenwoordig:

Dhr. Harry Dierinck	deskundige - voorzitter;
Mevr. Lieve Donck	deskundige;
Dhr. Patrick Verbrugge	deskundige - ondervoorzitter;
Dhr. Etienne Dezeure	deskundige;
Dhr. Carl Debuyne	middenstandorganisatie;
Dhr. Yves De Jonckheere	middenstandorganisatie;
Mevr. An Gobert	middenstandorganisatie;
Dhr. Hugo Demarcke	syndicale organisatie;
Dhr. Dominiek Puype	syndicale organisatie;
Mevr. Rosanne Bruneel	seniorenorganisatie;
Mevr. Christiane Viaene	seniorenorganisatie;
Dhr. Geert Defruyt	landbouworganisatie;
Dhr. Geert Vanden Broucke	burgemeester – schepen van Ruimtelijke Ordening;
Dhr. Arnel Lemaire	vertegenwoordiger politieke fractie (Pro Nieuwpoort);
Mevr. Sabine Slembrouck	vertegenwoordiger politieke fractie (N-VA);
Dhr. Joseph Van Den Bogerd	vertegenwoordiger politieke fractie (CD & V);
Mevr. Kelly Maene	secretaris GECORO;
Dhr. Damian Rommens	vervangend secretaris GECORO;

2. Verontschuldigd:

Dhr. Johan Vanblaere	vertegenwoordiger politieke fractie (Vlaams belang);
----------------------	--

3. Afwezig (niet verontschuldigd):

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

4.1. Externe vertegenwoordiger volgens agenda:

4.1.1. Agendapunt GRUP Kartuizerduinen, GRUP Ramskapelle Dorp - Projectzone Hemmestraat en RUP Jachthavenwijk - Lenspolder:

Mevr. Natasja Rotsaert, Geomex: urbanist;

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO), bijeengeroepen bij schrijven van 4 februari 2020 vergadert in de raadzaal van het stadhuis, Marktplein 7, Nieuwpoort, 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. 3 DECEMBER 2019:

1.1. Inhoud:

Het verslag van de vergadering van 3 december 2019 werd overgemaakt aan de GECORO-leden, politieke fracties en het college van burgemeester en schepenen op 10 december 2019. Op het verslag van de vergadering werden geen amendementen ingediend.

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 3 december 2019 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. Publieke raadpleging Gemeentelijk RUP Kartuizerduinen: advies verlenen in kader van de publieke raadpleging:

2.1.1. Onderwerp:

Het RUP Kartuizerduinen beslaat een oppervlakte van ca. 6ha 98a 02ca.

Volgens het gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 6/12/1976) is het plangebied grotendeels gelegen in natuurgebied. Slechts een beperkt deel van het plangebied, langs de Georges Rodenbachlaan is gelegen in woongebied. De bebouwde percelen ten westen van de gemeenteweg Georges Rodenbachlaan en Emile Verhaerenlaan zijn gelegen binnen een niet-vervallen verkaveling V002-1 dd. 13 juni 1964. De bebouwde percelen ten noorden van de Louisweg zijn niet gelegen binnen een niet-vervallen verkaveling. Daarnaast zijn er nog heel wat percelen binnen het duingebied in privé-eigendom. Het RUP Kartuizerduinen heeft als doel:

- Het behouden, versterken en lokaal herstellen van de biodiversiteit, de natuurlijke processen en de landschappelijke waarde van de Simli III-duinen.
- Het behouden en versterken van de open ruimte en de 'open ruimte-relatie' met de omliggende duingebieden en polders.
- De Simli III-duinen als één geheel beheren. Dit is op heden onmogelijk gezien de versnipperde eigendomsstructuur. Vandaar de noodzaak om te kopen/onteigenen.
- De onbebouwde percelen in privé-eigendom en percelen die volgens de verkaveling (CBS 13/06/1964) bestemd waren voor verdere ontwikkeling/wegaanleg te onteigenen in functie van het versterken en herstellen van de Simli III-duinen.
- De gronden gelegen in VEN-gebied en/of Europese Habitatgebieden (SBZ-H) te onteigenen in functie van het versterken en herstellen van de Simli III-duinen. Daarbij kan het zijn dat ook een deel van een bebouwd lot opgenomen wordt in het onteigeningsplan. Hierbij wordt uiteraard rekening gehouden met de perceelsconfiguratie (breedte en diepte) zodoende de woonkwaliteit ter hoogte van die loten voldoende te kunnen blijven garanderen.
- De op heden zonevreemde, vergunde en/of vergund geachte woningen langs de Emile Verhaerenlaan en de Louisweg te bestendigen binnen een geëigende zone met respect voor het natuurgebied.

Op 20 januari werd in centrum Ysara een participatiemoment gehouden. Er werd een korte uitleg gegeven over de RUP-procedure, waarna een uiteenzetting volgde over de doelstellingen van dit RUP. Nog tot en met 2 maart 2020 kunnen suggesties worden geformuleerd.

Door de wijzigende bestemming zouden planbaten/planschade verschuldigd kunnen zijn. Dit is hier niet het geval aangezien de woningen gebouwd zijn voor de goedkeuring van het gewestplan Veurne-Westkust.

2.1.2. Vraagstelling:

- Dominiek Puype Op basis waarvan werd de te onteigenen oppervlakte vastgelegd?
- Damian Rommens De onbebouwde percelen achter de bebouwde percelen langs de Georges Rodenbachlaan, die destijds werden bijgekocht, zouden nu worden onteigend.
- Burgemeester Bij heel het verhaal vraag je: waarom doen we dat?
- Harry Dierinck In eerste instantie en vooral voor de rechtszekerheid voor de mensen in de Louisweg. De situatie in de Louisweg is zeer goed te vergelijken met die in de Kasteelstraat, waar bestaande woningen door de opmaak van het gewestplan plots als zonevreemd werden beschouwd en hun rechtszekerheid verloren.
- Damian Rommens Na de publieke raadpleging worden alle suggesties verzameld en gebundeld door Geomex. Deze gebundelde adviezen en suggesties worden tevens bezorgd aan ANB.
Er zijn nog heel wat voorbeelden van percelen natuurgebied in privé-eigendom. Deze werden niet onteigend, maar er werden specifieke voorwaarden/voorschriften opgesteld voor het gebruik/beheer van de grond.
- Burgemeester Heel veel van die percelen natuurgebied in de SIMLI III-duinen zijn verwilderd en worden niet gebruikt als tuin, maar vormen een buffer tussen de publiek toegankelijke duinen en de bewoners hun woning en bijhorende tuin op vlak van privacy.
- Natasja Rotsaert We zouden de rooilijn eventueel over een bepaalde afstand (vb. 50 meter) kunnen offsetten, zodat een voldoende grote tuin en buffer gegarandeerd blijft.
- Rosanne Bruneel Zou het RUP kunnen beperkt worden tot juist de woningen langs de Louisweg? De mensen uit de Georges Rodenbachlaan hebben geen baat bij de opmaak van dit RUP en zouden enkel een deel van hun eigendom moeten afstaan.
- Geert Defruyt Ik denk dat ANB water bij de wijn zal moeten doen. De mensen in de Georges Rodenbachlaan winnen niets met de opmaak van dit RUP.
- Lieve Donck-Tytgat ANB zou bijvoorbeeld kunnen zeggen dat alles verder dan 50m van de rooilijn niet onteigend wordt, maar moet beheerd worden volgens bepaalde voorschriften/voorwaarden.
- Dominiek Puype Ik was vooral verbouwereerd over het feit dat bepaalde toegangen tot de duinen afgesloten zijn.
- An Gobert Mensen vergeten dat die percelen waar aanvankelijk wegen zouden komen, in principe privaat met openbaar karakter zijn.
- Harry Dierinck Sommige delen zijn danig slecht onderhouden waardoor de toegangen dichtgeslibd zijn.
- Burgemeester Ik denk dat het in deze procedure belangrijk is om de suggesties af te wachten.
- Carl Debruyne In De Panne bevinden zich de Cabour-duinen. In dit gebied worden de private eigendommen op een bepaalde afstand van het publieke gedeelte gescheiden, waarbij de privacy van de eigenaars gegarandeerd bleef.

2.2. Gemeentelijk RUP Ramskapelle Dorp - Projectzone 4A Hemmestraat: advies verlenen in kader van sluiting openbaar onderzoek:

2.2.1. Onderwerp:

Het RUP Ramskapelle–Dorp Projectzone 4A Hemmestraat beslaat een oppervlakte van ca. 75a 26ca.

Volgens het gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 6/12/1976) is het plangebied gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen het BPA Ramskapelle - Dorpskern, goedgekeurd bij ministerieel besluit dd. 7 november 1990.

Om te kunnen blijven voorzien in een evenwichtige vraag en aanbod op vlak van wonen voor het dorp Ramskapelle (Woonbehoefte > aanbod).

De GECORO dd. 3 december 2018 geeft unaniem gunstig advies op het voorontwerp met volgende suggestie:

- Ter bevordering voor het aantrekken van jonge gezinnen zou er moeten gekozen worden voor vaste bewoning en geen 2^{de} verblijven.

Stand van zaken:

Alle adviezen zijn binnen. Alle adviezen zijn gunstig, met uitzondering van het advies van de Provincie dat voorwaardelijk gunstig is. Destijds werd deze zone via MB uit het RUP Ramskapelle-Dorp uitgesloten omdat het niet in overeenstemming was met de gewestplanbestemming. Het was bijgevolg niet wenselijk om op deze plaats een verdichting te voorzien door te bouwen in de tweede orde. De Provincie is van oordeel dat de afwijking op dit besluit niet voldoende werd gemotiveerd.

Naast de adviezen werden tevens twee bezwaren/suggesties ingediend, waarvan één net buiten de vooropgestelde termijn. Het bezwaar van Bostoën werd verstuurd op 26/12 terwijl het openbaar onderzoek werd afgesloten op 20/12.

Door Natasja werd aangegeven dat de opmerking van de Provincie in voldoende mate werd gemotiveerd. De argumenten in de bezwaren/suggesties werden eveneens behandeld.

Om de zichtassen te vrijwaren werden door de ontwerper 4 opties voorgesteld:

- Voorschriften die verduidelijken dat, wanneer de zichtas samenvalt met niet aan elkaar grenzende tuinzones, de afsluitingen ter hoogte van deze zichtas een max. hoogte mogen hebben van 1 meter.
- De zichtas bevindt zich op openbaar domein
- Opleggen van een algemeen bouwverbod ter hoogte van de zichtassen.
- Handhaving op daadwerkelijk voorzien van de zichtassen.

2.2.2. Vraagstelling:

<u>Geert Defruyt</u>	Is het volledige perceel van Gheeraert gelegen in landbouwgebied?
<u>Damian Rommens</u>	Het deel van het perceel met de poel is herbevestigd landbouwgebied. Dit deel kan enkel bebouwd worden wanneer ergens anders woongebied wordt ongevormd tot landbouwgebied.
<u>Sabine Slembrouck</u>	Worden er in de nieuwe ontwikkeling plaatsen voor langsparkeren voorzien? Dit zou immers een negatieve impact hebben op de woning in de Hemmestraat die kortbij de achterperceelsgrens werd opgetrokken.
<u>Natasja Rotsaert</u>	Het is zeker niet de bedoeling dat er plaatsen voor langsparkeren worden voorzien in de nieuwe ontwikkeling. Voor elke woning wordt ten minste 1 carport voorzien, verder worden nog enkele vrije parkeerplaatsen voorzien voor bewoners en bezoekers.
<u>Sabine Slembrouck</u>	Wat zal er gebeuren met het perceel (de spie) achter woning nr.17 in de Hemmestraat? Kan dit als tuin voor de woning worden aangekocht?
<u>Natasja Rotsaert</u>	Dit kan aangekocht worden en als tuin worden toegevoegd bij woning nr.17. Deze ruimte kan tevens worden ingericht als parkeerzone of groenzone als deel van het openbaar domein.
<u>Burgemeester</u>	Zouden eventueel nog bijkomende woningen kunnen worden gerealiseerd?
<u>Damian Rommens</u>	De Gecoro kan aangeven dat het wenselijk is om een bijkomende woning te voorzien, waardoor het maximum aantal woningen wordt opgetrokken van 15 naar 16 woningen. Dit als gevolg van de grote vraag naar ééngezinwoningen in Ramskapelle.
<u>Burgemeester</u>	De bouwgrond in Ramskapelle raakt stilaan opgebruikt. Er zijn momenteel nog plannen voor de bouw van 8 woningen op de gronden van boer Steen en 18 sociale koopwoningen van Ijzer en Zee.

<u>An Gobert</u>	Wat met bijgebouwen, worden deze toegelaten? Zijn hier voorschriften voor voorzien?
<u>Damian Rommens</u>	Vrijstaande bijgebouwen zijn toelaatbaar tot 40m ² . Voor de bijgebouwen worden de voorschriften van het vrijstellingsbesluit toegepast.
<u>Burgemeester</u>	Is het wenselijk om bijgebouwen met dergelijke oppervlakte toe te laten?
<u>An Gobert</u> <u>Carl Debruyne</u>	Worden voor alle woningen dezelfde tuinhuisen en carports voorzien? Indien dit niet gebeurt wordt het als snel een kakofonie van verschillende types/materialen.
<u>Natasja Rotsaert</u>	We kunnen de oppervlakte van de bijgebouwen beperken. Daarnaast kunnen voorschriften worden opgelegd op vlak van verschijningsvorm en materiaalgebruik.

2.3. Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder: advies verlenen in kader van sluiting openbaar onderzoek:

2.3.1. Onderwerp:

Tijdens het openbaar onderzoek werden twee adviezen ontvangen. Zowel het advies van de Provincie als van Departement Omgeving was gunstig. Daarnaast werd nog één bezwaar ingediend.

2.3.2. Vraagstelling:

<u>Damian Rommens</u>	Het begrip 'permanente bewoning' moet duidelijk worden gedefinieerd om tweede verblijven in deze zone van Nieuwpoort zoveel mogelijk te vermijden.
<u>Sabine Slembrouck</u>	Het is heel moeilijk om de tweede verblijven volledig te verbannen. Het is zeer moeilijk om hierop te handhaven. Er zijn heel wat koppels waarvan de man en vrouw niet op hetzelfde adres gedomicilieerd zijn.
<u>Carl Debruyne</u>	Kunnen we geen voorbeeld nemen aan Brugge wat betreft tweede verblijven?
<u>Burgemeester</u>	De bestaande tweede verblijven kunnen worden behouden, maar er kunnen een nieuwe meer bijkomen.
<u>Sabine Slembrouck</u>	Wat is de maximale hoogte van de woningen volgens de voorschriften van het RUP?
<u>Natasja Rotsaert</u>	Deze wordt vastgelegd op twee bouwlagen en een hellend dak
<u>Geert Defruyt</u>	Zal je met het toelaten van splitsen voor 2 woningen ervoor zorgen dat de woningen goedkoper worden? Zullen die woningen niet nog duurder worden doordat er 2 woningen kunnen gerealiseerd worden?

Mevr. Natasja Rotsaert van Geomex verlaat de zaal.

2.4. Allerlei:

2.4.1. GECORO wijzigen vaste secretaris:

De gemeenteraad heeft op 30 januari 2020 mevr. Maene Kelly aangesteld als vaste secretaris van de Gecoro. De heer Damian Rommens werd door de gemeenteraad op 30 januari 2020 aangesteld als plaatsvervanger secretaris Gecoro.

Het gemeenteraadsbesluit werd via email overgemaakt aan de leden van de Gecoro.

2.4.2. Huishoudelijk reglement:

De gemeenteraad heeft op 30 januari 2020 het huishoudelijk reglement van de gecoro goedgekeurd. Het gemeenteraadsbesluit werd via email overgemaakt aan de leden van de Gecoro.

2.4.3. Strategisch meerjarenplan 2020-2025:

De gemeenteraad heeft op 9 januari 2020 het Strategisch meerjarenplan 2020-2025 goedgekeurd. Er werd een uitnodiging verstuurd voor de voorstelling van het meerjarenplan 2020-2025 naar de leden van de adviesraden. Er werd gevraagd om de bevestiging van aanwezigheid op één van beide sessies te versturen naar de dienst Communicatie met vermelding van de gekozen sessie.

2.4.4. Vraagstelling:

De geagendeerde dossiers worden op vandaag per post verstuurd naar de effectieve leden, de plaatsvervangers en de vertegenwoordigers van de politieke fracties. In de toekomst zullen enkel de effectieve leden en de vertegenwoordigers van de politieke fracties de dossiers nog op papier ontvangen. Indien de effectieve leden niet aanwezig kunnen zijn, dan bezorgen zij de analoge dossiers aan hun plaatsvervangers. De dossiers worden samen met de uitnodiging tevens per mail aan alle leden bezorgd.

De heer burgemeester en de vertegenwoordigers van de politiek fractie verlaten de zaal.

3. BERAADSLAGING EN STEMMING ADVIES:

3.1. Publieke raadpleging Gemeentelijk RUP Kartuizerduinen: advies verlenen in kader van de publieke raadpleging:

Advies GECORO:

Tijdens het participatiemoment werd door de vertegenwoordiger van het Agentschap Natuur en Bos aangegeven dat er een toegankelijkheidsregeling voor het natuurreserveaat 'Groenendijk' (inclusief Simliduinen) bij ministerieel besluit dd. 23 april 2019 werd goedgekeurd. Het onteigeningsplan bij het Gemeentelijk RUP Kartuizerduinen is opgemaakt ter uitvoering van het ministerieel besluit dd. 23 april 2019. Het ministerieel besluit voorziet een toekomstige struinzone, toegangen voor wandelaars, een toekomstige begrazingszone en een uitkijktoren in zones die op vandaag niet in eigendom van ANB zijn. Bijgevolg is de Gecoro van oordeel dat het GRUP Kartuizerduinen, meer in het bijzonder het onteigeningsplan, onlosmakelijk verbonden is met het ministerieel besluit dd. 23 april 2019.

De strook duingebied in private eigendom dient behouden te blijven als buffer met afsluiting op een logische lijn, met specifieke voorschriften naar natuurgebied toe.'

De woningen langs de Louisweg vallen niet binnen de zone waarop het beheersplan van toepassing is. Ook de woningen in de Georges Rodenbachlaan, nabij de Louisweg werden in het beheersplan niet ingekleurd. De voorgestelde onteigeningen ter hoogte van deze woningen lijken bijgevolg overbodig. Daarnaast zijn overige 'te onteigenen percelen' gelegen in 'toekomstige struinzone' volgens datzelfde beheersplan, wat enkel realiseerbaar is na onteigening van de onbebouwde percelen in private eigendom. Deze gronden kunnen evenwel beheerd worden als natuurgebied in private eigendom en tegelijkertijd een buffer vormen tussen de woningen en het publiek toegankelijke natuurgebied. Het uitkijkpunt in het noordoosten dient te worden heringepland in functie van de omliggende bebouwing/bewoning.

3.2. Gemeentelijk RUP Ramskapelle Dorp - Projectzone 4A Hemmestraat: advies verlenen in kader van sluiting openbaar onderzoek:

3.2.1. Beraadslaging door de Gecoro-leden:

De adviezen en het bezwaar worden overlopen en de Gecoro zal bij het advies/bezwaar desgevallend bijkomende uitleg geven en zal over ieder advies/bezwaar een advies formuleren.

3.2.2. Advies Gecoro

Het advies van de Provincie West-Vlaanderen dd. 5 december 2019 ref.: EDM/19/0692-13/15/4878M en het advies van Departement Omgeving dd. 11 december 2019 ref.: 2.14/38016/110.1 maken integraal deel uit van het advies van de Gecoro.

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P/A Markt 7
8620 Nieuwpoort

Sint-Andries, 05/12/2019	Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP Ramskapelle - Dorp Projectzone 4A Hemmestraat (Nieuwpoort)	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: EDM/19/0692-13/15/4878M		Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: els.demeestere@west-vlaanderen.be
		Auteur: Bram Buyschaert

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Ramskapelle - Dorp Projectzone 4A Hemmestraat. Dit RUP werd op 26/09/2019 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwpoort. Het openbaar onderzoek loopt van 22/10/2019 tot 20/12/2019.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Ramskapelle - Dorp Projectzone 4A Hemmestraat', opgemaakt door Geomex bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

het plan voorziet in de mogelijke uitbreiding van het woonaanbod in het dorp Ramskapelle. Het plangebied voorziet in een 2de bouwlijn langs de Hemmestraat. Dezelfde planoptie werd bij de herziening van het BPA Ramskapelle-Dorp (MB 27/07/2007), van goedkeuring onthouden. Het plangebied beslaat een oppervlakte van ca. 77a 15ca.

Conform artikel 2.2.14. §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 2.2.14 §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 2.2.2. §1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP voldoet aan deze juridische vereisten.

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.

Nieuwpoort wordt in het PRS-WV geselecteerd als hoofddorp. Ramskapelle werd niet geselecteerd als kern in het PRS-WV. Dit betekent dat Ramskapelle als overige woonconcentratie aanzien wordt. Een verdere uitwerking van de rol van deze woonconcentratie wordt uitgewerkt in het GRS. Het PRS bevat geen mogelijkheid om bijkomend juridisch aanbod voor wonen te bestemmen in een niet geselecteerde kern in het buitengebied. Het gaat hier echter om de mogelijke ontwikkeling van een stuk woongebied met landelijk karakter (2^{de} lijn langs de Hemmestraat).

Uit de omzendbrief van het gewestplan blijkt niet dat de mogelijkheid om in landelijk woongebied in landelijke dorpen en gehuchten in 2^{de} lijn te bouwen expliciet uitgesloten is. (bij lintbebouwing wordt dit wel uitgesloten). Veel hangt af van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de schaal van het project ten aanzien van de omliggende bebouwing. Het is dan ook noodzakelijk om de voorschriften hierop af te stemmen.

In voorgaande adviezen/informele besprekingen werd onder andere meegegeven dat de motivatie voor het ontwikkelen van deze zone verder dient te worden uitgewerkt. Bijkomende motivatie is belangrijk om aan te tonen dat het RUP voor een stuk tegemoet komt aan de verzuchtingen van de minister toen deze projectzone werd uitgesloten uit het BPA in 2007.

Binnen voorliggend document moeten we echter vaststellen dat met dit advies onvoldoende rekening werd gehouden. Deze opmerking geldt dus nog steeds.

Overeenstemming met het GRS Nieuwpoort

Ingevolge artikel 2.2.13.52 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Nieuwpoort is goedgekeurd op 09/12/2010.

Binnen de gewenste nederzettingsstructuur van het GRS wordt vooropgesteld om voor Ramskapelle het karakter van het polderdorp te behouden. De woonfunctie kan enkel uitbreiden binnen het huidige juridische aanbod en is bedoeld voor woonegelegenheden voor eigen gezinnen. Eén van de belangrijkste krachtlijnen is dat er gestreefd dient te worden naar het behoud van het karakter en de specifieke eigenheid van de dealkernen. De nadruk voor de gewenste nederzettingsstructuur ligt veeleer op de kwalitatieve dan op de kwantitatieve ontwikkelingen, het gaat om de optimalisatie, kwalitatieve verbetering of afwerking van de bestaande ruimtelijke structuur door inbreidingsmogelijkheden. Bovendien staan volgende relevante ontwikkelingsperspectieven voor Ramskapelle voorop bij het versterken van de woonstructuur:

- Afwerken van de dorps-stadsrand in zijn dubbele relatie, nl. versterken van de relatie naar de bebouwde en onbebouwde ruimte toe.
- Behoud van morfologie en typologie binnen de kernen samen met het behoud en versterken van aanbod aan (betaalbare) woningen voor de eigen inwoners. Appartementisering en/of schaalvergroting die afbreuk doen aan de eigenheid van Ramskapelle zijn hierbij niet gewenst, de huidige karakteristieken dienen maximaal behouden te blijven.

Bijkomend wordt geformuleerd dat er voor Ramskapelle extra aandacht dient te gaan naar de relatie met de open ruimte en de landschappelijke integratie bij verbouwingen en/of nieuwbouw. De tuin als zachte overgang naar de open ruimte met streekeigen beplanting speelt hierin een belangrijke rol. Voor de dorpsrand van Ramskapelle is volgens het GRS de opmaak van een landschapsplan aangewezen.

Binnen de visie voor de dorpskern Ramskapelle wordt aangegeven dat de aanwezige relaties, zowel zichtrelaties als recreatieve fysische relatie met de open ruimte zo goed als mogelijk moet benut worden. Aan deze eis kan volgens het GRS voldaan worden door vanuit het dorp diepteperspectieven te creëren en de toeristische-recreatieve routes op het dorp te betrekken.

Het voorliggend plan is globaal gezien in overeenstemming met het GRS Nieuwpoort. Het is echter belangrijk om de motivatie voor de aansnijding van het gebied voldoende te onderbouwen (zie: Overeenstemming met het PRS-WV).

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

In het verdere verloop van het planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerking wordt rekening gehouden:

- Zichtrelatie open ruimte: In de voorschriften wordt vermeld dat afsluitingen, constructies en/of gebouwen de zichtassen niet mogen hinderen. Het wordt echter betwijfeld of dit ook realiseerbaar is in de praktijk.

Besluit

Het gemeentelijk RUP Ramskapelle - Dorp Projectzone 4A Hemmestraat, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarde:

- De motivatie voor het ontwikkelen van het gebied dient duidelijker te worden uitgewerkt

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

Hoogachtend,


Voor de provinciegriffier:

De directeur,


Stephaan Barbery

Zitting deputatie dd. 05/12/2019

Namens de deputatie:


De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Sabien Lahaye-Battheu

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.omgevingvlaanderen.be

GECORO
Willem De Roolaan 90
8620 NIEUWPOORT
België

uw bericht van	contactgegevens Julie Dalle julie.dalle@vlaanderen.be	ons kenmerk 2.14/38016/T10.1	datum
uw kenmerk	050 24 82 11	bijlagen	

11 DEC 2019

Betreft: NIEUWPOORT, gemeentelijk RUP "Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat" : advies tijdens het openbaar onderzoek
ligging: Hemmestraat zn. te 8620 Nieuwpoort
kadastraal: Nieuwpoort; 4^e afd., sectie A, nummer(s): 11X,15G,15H
onderwerp: Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat
aanvrager:

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van de directie Omgevingsplanning van de afdeling GOP van het departement Omgeving.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt het departement Omgeving aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat" beoogt een inbreidingsgericht woonproject te realiseren om te kunnen voorzien in een evenwichtige vraag en aanbod op het vlak van wonen in het dorp Ramskapelle. Het plangebied is deels gelegen in het BPA "Ramskapelle Dorpskern", goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 07/11/1990.

3. beknopte historiek

Een 1^e plenaire vergadering vond plaats op 18/06/2015, waarbij het departement een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht. Het voorontwerp werd aangepast en werd vervolgens besproken met ons en de provincie West-Vlaanderen op een informeel overleg op 30/09/2015. Op 10/12/2018 werd een 2^e plenaire vergadering gehouden. Het departement bracht hierbij een ongunstig advies uit.



pagina 1 van 2

Op 26/09/2019 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 22/10/2019 tot 20/12/2019.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Nieuwpoort is volgens het RSV gelegen in het buitengebied. De planopties zijn niet in strijd met het RSV.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

Om de mogelijkheden van de te ontwikkelen zone te bepalen heeft men ervoor gekozen om te werken via ontwerpend onderzoek. Dit is een goeie werkwijze om de ruimtelijke grenzen duidelijk in kaart te brengen met het oog op een realistische invulling van de zone. De ruimtelijke keuzes werden op een adequate manier doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

6. algemene conclusie

Het ontwerp RUP wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,



Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

3.2.2.1. Advies Gecoro over het advies van de Provincie West-Vlaanderen:

Beknopte inhoud van het advies:

Het Gemeentelijk RUP Ramskapelle Dorp - Projectzone 4A Hemmestraat wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Advies Gecoro:

De Gecoro neemt akte van het voorwaardelijk gunstig advies van de Provincie West-Vlaanderen, waarbij geen aanpassingen dienen te gebeuren aan het Gemeentelijk RUP.

- In voorgaande adviezen/informele besprekingen werd onder andere meegegeven dat de motivatie voor het ontwikkelen van deze zone verder dient te worden uitgewerkt. Bijkomende motivatie is belangrijk om aan te tonen dat het RUP voor een stuk tegemoet komt aan de verzuchtingen van de minister toen deze projectzone werd uitgesloten uit het BPA in 2007.

In het ministerieel besluit aangaande de gedeeltelijke uitsluiting van goedkeuring van het BPA in 2007, staat vermeld dat de zone niet in overeenstemming was met de gewestplanbestemming (reden tot opmaak RUP...) en dat het niet wenselijk was op deze plaats een verdichting te voorzien door het bouwen in tweede bouworde. Binnen voorliggend document moeten we echter vaststellen dat met dit advies onvoldoende rekening werd gehouden. Deze opmerking geldt dus nog steeds.

Overwegende dat het BPA enerzijds gedeeltelijk wordt herzien en uitgebreid met de bedoeling meer mogelijkheden te voorzien voor wonen; dat dit in hoofdzaak gebeurt binnen de drie projectzones; dat de invulling van de zone 4A niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter; dat het niet wenselijk is op deze plaats een verdichting te voorzien door het bouwen in tweede bouworde; dat daarom deze zone van goedkeuring wordt onthouden; dat ten noorden van de Hemmestraat een parkzone wordt voorzien; dat deze zone gelegen is binnen herbevestigd agrarisch gebied conform de beslissing van de Vlaamse Regering van 31 maart 2006; dat de invulling van een dergelijke zone op die plaats gezien de schaal van het dorp niet wenselijk is, mede gezien de onthouding van de zone 4A; dat daarom de zone 4AP van goedkeuring wordt onthouden; dat de invulling van de zone 4B op basis van de specifieke ruimtelijke motivatie van de gemeente kan worden aanvaard; dat in de zone 4C geen bijkomende mogelijkheden worden voorzien ten opzichte van het vigerende BPA;

Betreffende dit aspect werd een toelichting gegeven in de toelichtingsnota op pg. 30. Toelichtingsnota (ontwerp, september 2019), pg. 30:

“Het voorliggende Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GemRUP) wordt **opgemaakt om te kunnen blijven voorzien in een evenwichtige vraag en aanbod op vlak van wonen** voor het dorp Ramskapelle.

Op heden kan de woonfunctie binnen Ramskapelle enkel uitbreiden binnen het huidige juridische aanbod, bedoeld voor woongelegenheden voor eigen gezinnen. Echter **uit confrontatie van aanbod en vraag, blijkt dat de woonbehoefte in Ramskapelle groter is dan het aanbod.**

Om in te spelen op de woonbehoefte wordt binnen onderhavig RUP een woonzone (projectzone) voorzien waarbij gestreefd wordt naar:

- (...)

Gelet op het zuinig ruimtegebruik en de huidige beleidsvisies dient men af te stappen van het gekant omgaan met het bouwen in tweede linie (in woongebied met landelijk karakter), waarop men anticipeerde bij het uitsluiten van het plangebied bij de goedkeuring van het BPA Ramskapelle-Dorp (M.B. 27/07/2007). Als men verder de open ruimte en zelfs woonuitbreidingsgebieden wil vrijwaren dient men te gaan inspelen op verdichting waar het zich toe laat en waar mogelijk cf. het juridisch aanbod.

Daarnaast blijkt uit de omzendbrief van het gewestplan niet dat de mogelijkheid tot het bouwen in 2de lijn in woongebied met landelijk karakter in landelijke dorpen en gehuchten, expliciet uitgesloten is (bij lintbebouwing wordt dit wel uitgesloten). Veel hangt af van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de schaal van het project ten aanzien van de omliggende bebouwing. Het is dan ook noodzakelijk hierop toe te zien en de voorschriften hierop af te stemmen.”

Bijkomend kan men volgende vermelden:

Door het bouwen in de tweede linie + het voorzien van een openbare weg palend aan de percelen van de woningen in eerste linie krijgen de percelen van de eerste linie een betere ontsluiting (zowel voor als achteraan het perceel). De woonkwaliteit van de woningen in de eerste linie wordt hierdoor verbeterd.

- Het voorliggend plan is globaal gezien in overeenstemming met het GRS Nieuwpoort. Het is echter belangrijk om de motivatie voor de aansnijding van het gebied voldoende te onderbouwen (zie: Overeenstemming met het PRS-WV).

Zie voorgaande opmerking

- In de voorschriften wordt vermeld dat afsluitingen, constructies en/of gebouwen de zichtassen niet mogen hinderen. Het wordt echter betwijfeld of dit ook realiseerbaar is in de praktijk.

De ontwerpscenario's tonen inderdaad ter hoogte van de middelste zichtas dat deze bestaat uit aangrenzende tuinen waar de bewoners inderdaad in overtreding een afsluiting zouden kunnen plaatsen. Hier kunnen enkele opties worden overwogen.

- Ofwel dienen de voorschriften te verduidelijken dat wanneer de zichtas samen valt met aan elkaar grenzende tuinzones, de afsluitingen ter hoogte van deze zichtas een maximale hoogte mogen hebben van 1 meter.
- Ofwel dient men op te leggen dat de zichtas dient te bestaan uit openbaar domein.
- Ofwel kan men een algemeen bouwverbod (gebouwen en constructies inclusief afsluitingen) opleggen ter hoogte van zichtassen. Hier is dan uiteraard handhaving nodig.
- Ofwel dient op vergunningsniveau te worden toegezien dat deze effectief zullen worden gerealiseerd. Eveneens zal hier handhaving nodig zijn.

3.2.2.2. Advies Gecoro over het advies van Departement Omgeving

Beknopte inhoud van het advies:

Het Gemeentelijk RUP Ramskapelle Dorp - Projectzone 4A Hemmestraat wordt gunstig geadviseerd. De opmerkingen die gegeven zijn op het ontwerp in het kader van de plenaire vergadering zijn verwerkt.

Advies Gecoro:

De Gecoro neemt akte van het voorwaardelijk gunstig advies van de Provincie West-Vlaanderen, waarbij geen aanpassingen dienen te gebeuren aan het Gemeentelijk RUP.

- De ruimtelijke keuzes worden op een adequate manier doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften. Het RUP wordt gunstig geadviseerd.

3.2.2.3. Advies Gecoro over de bezwaren

Beknopte inhoud van de bezwaren:

Tijdens het openbaar onderzoek werden 2 bezwaren ontvangen. Een van de bezwaren werd buiten de termijn verstuurd en wordt als onontvankelijk beschouwd.

Advies Gecoro

De Gecoro neemt akte van de 2 bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend en waarvan 1 buiten de termijn werd verstuurd en bijgevolg niet ontvankelijk is. Bijgevolg wordt enkel voor het bezwaar dat tijdig werd ingediend een advies geformuleerd.

Bezwaar 1: Familie Gheeraert (dd. 19/12/2019)

- Het voorliggend RUP doet geen uitspraken over de andere delen van hetzelfde kadastrale perceel grond, in eigendom van de familie Gheeraert.



Wij begrijpen anderzijds dat de Stad Nieuwpoort vandaag concrete plannen heeft om een bijkomende RUP-procedure op te starten voor de ordening van de andere gronddelen van hetzelfde kadastrale perceel, gelegen dus ten noorden van de zone die voorwerp uitmaakt van het voorliggende RUP.

Het komt ons voor dat er ook 'objectieve' argumenten te vinden zijn om de ordening van de Dorpskern van Ramskapelle (via een planningsinitiatief) op een meer globale wijze aan te pakken, waarbij – door synergie tussen de verschillende gronddelen van de dorpskern Ramskapelle – naar een meer globale en optimale ordening kan worden gestreefd.

Mocht uw bestuur toch overtuigd zijn (en blijven) van en 'gefragmenteerde' aanpak, waarbij enkel de strook grond gelegen achter het woonlint van de Hemmestraat (afzonderlijk en gescheiden van de aanpalende grond) wordt geordend, dan betreuren wij ten zeerste dat er niet tot een consensus kon worden gekomen met Vekabo/Bouwbedrijf Francis Bostoën NV in het kader van hun initiatieven om via dialoog een vergunningsinitiatief te vertalen in een omgevingsvergunning.

Nu hebben wij eerder de indruk dat het 'plots' heropstarten van het RUP enkel dient voor het 'torpederen' van de recent ingediende omgevingsaanvraag strekkend het verkavelen van dit grondstuk, die qua contour nagenoeg overeenkomt met de contouren van het voorliggende RUP.

Wij willen benadrukken dat – tijdens de gesprekken tussen uw bestuur en de bouwpromotor – de intenties tot het heropstarten van het RUP door uw bestuur, nooit aan bod kwam.

Het voorliggend RUP werd reeds in 2013 opgestart en voorziet in een gedeeltelijke herziening van het BPA Ramskapelle-Dorp (M.B. 27/07/2007), waarbij de contour wordt afgestemd op de destijds van goedkeuring uitgesloten zone 'Zone 4: projectzone wonen – Projectzone A'.



De historiek van het dossier kan worden toegelicht in de toelichtingsnota.

“Historiek opmaak RUP:

De bvba Geomex Kapelleriestraat 3, 8840 Staden werd door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2013 aangesteld als urbanist van de studieopdracht tot opmaak van het Gemeentelijk RUP Ramskapelle - Dorp Projectzone 4A Hemmestraat.

1) Voor het Gemeentelijk RUP Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat - januari 2015 werd een 1^{ste} plenaire vergadering gehouden op 18 juni 2015. Het besluit van deze vergadering luidde:

“Het RUP wordt aangepast cfr. vermelde opmerkingen. Het ontwerpend onderzoek wordt hernomen waarvan de resultaten verwerkt zullen worden in het RUP. De procedure van het RUP kan aldus worden verdergezet. Het aangepast ontwerp met stedenbouwkundige voorschriften zal voorafgaandelijk “informeel” overgemaakt worden aan de provincie en Ruimte Vlaanderen.”

2) Naar aanleiding van de plenaire vergadering van 18 juni 2015 werd een nieuw ontwerpend onderzoek uitgevoerd, dat leidde tot een voorstel van ontwerp. Alvorens het RUP voorlopig vast te stellen werd een informeel overleg gehouden op 30 september 2015 met vertegenwoordigers van Ruimte Vlaanderen (Departement Omgeving) en de Provincie:

“Het RUP komt deels tegemoet aan de opmerkingen van de plenaire vergadering.

- *De dichtheid wordt verhoogd door het voorzien van een meergezinswoning.*
- *De toelichtingsnota omvat twee inrichtingsvoorstellen. De gevraagde zichtassen zijn enkel duidelijk zichtbaar in het eerste voorstel, er wordt gevraagd het tweede voorstel te elimineren.*
- *De kavel achter perceel 15/02P is te klein om een woning te realiseren. Het perceel dient te worden ingericht voor parkeren en/of als openbaar groen of als tuinzone voor de woning op perceel 15/02P.*

Er wordt voorgesteld dit aan te duiden op het grafisch plan en bijhorende voorschriften op te nemen:

- *Er ontbreken algemene voorschriften omtrent parkeren.*
- *Gezien de ligging in de tweede linie kan detailhandel enkel op de gelijkvloerse verdieping van de meergezinswoning.”*

3) Op 27 november 2017 werden de maquette en presentatiebundel opgemaakt door Vont in opdracht van de nv Bostoën van de voorgenomen ontwikkeling aan dhr. burgemeester en de dienst Omgeving stad Nieuwpoort voorgelegd. In juni 2018 werd op basis hiervan een verkavelingsdossier voorgelegd. Er volgde een negatief advies van Afdeling Land, waarna een aangepast ontwerp met ‘triplettes’ werd voorgesteld en in oktober 2018 werd ingediend.

4) De ontwikkeling met ‘triplettes’, die door nv Bostoën werd voorgesteld, werd opgenomen in het Gemeentelijk RUP Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat - november 2018. Een 2^{de} plenaire vergadering werd gehouden op 10 december 2018. Het besluit van deze vergadering luidde:

“Het Gemeentelijk RUP Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat wordt ongunstig geadviseerd. Er wordt voorgesteld om een RUP op te maken en niet te werken met een verkaveling. Het RUP dient verder uitgewerkt te worden waarbij het inrichtingsvoorstel 1 van het informeel overleg van 30/09/2015 als leidraad dient. De urbanist Geomex dient in het bijzonder aandacht te besteden aan de stedenbouwkundige voorschriften, toelichtingsnota, juridische vormvereisten en doorvertalen van de principes uit het GRS, PRS en de omzendbrief over het gewestplan in het plan en de voorschriften. De urbanist Geomex zal in samenspraak met de stad Nieuwpoort het Gemeentelijk RUP aanpassen.”

5) De verkavelaar heeft een nieuw ontwerpvoorstel opgemaakt waarbij eengezinswoningen worden voorzien met een bouwhoogte van 1 bouwlaag + dak. Tussen de bouwblokken worden doorzichten voorzien. Er wordt een buffergracht voorzien achteraan de verkaveling met een zone voor onderhoud van deze bovengrondse buffer. De verkavelaar heeft gevraagd om dit ontwerpvoorstel mee op te nemen in het op te maken Gemeentelijk RUP én gelijktijdig zal een verkavelingsaanvraag worden ingediend. De verkavelingsaanvraag werd op 2 juli 2019 ingediend.

6) Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 16 april 2019 het voorstel van de verkavelaar bekeken en stelt voor om het voorontwerp verkaveling te bespreken met de urbanist van het Gemeentelijk RUP Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat.

7) Op 18 april 2019 werd een informeel overleg gehouden met de urbanist waarbij het volgende werd afgesproken:

- *Hier dient te worden voorzien in 1 totaalproject (architecturaal geheel) van wonen in het groen met doorsteken naar het achterliggend landschap.*
- *Carports mogen de zichtassen niet belemmeren.*
- *Eventueel kan voorzien worden in langsparkeren of een groepsparking in plaats van het traditionele parkeren op eigen terrein.*
- *Er dient te worden gekeken hoe en waar de wadi/buffervervoorziening kan worden aangelegd.*
- *Er wordt voorgesteld een nieuw inrichtingsplan op te stellen (2 varianten + 1 variant zoals de stad het niet wenst).”*

8) Het college van burgemeester en schepenen dd. 6 augustus 2019 keurde de 2 scenario's, opgemaakt door de urbanist dd. 17 juli 2019, voor een mogelijke invulling goed met volgende opmerkingen/suggesties:

- *Maximaal voorzien van 15 wooneenheden voor het volledig projectgebied;*
- *De woningen bestaan uit clusters van maximaal 4 aaneengesloten woningen bestaande uit verschillende woontypes met verschillende gevelbreedtes waarbij een gemiddelde breedte wordt gehanteerd van 7 m én dit geldig per cluster.*
- *Per nieuwe wooneenheid maximaal 1 carport in een parkingzone te voorzien: dus maximaal 15 carports;*
- *De rest van de parkingzones in te richten als open 'groene' bezoekersparkings;*
- *De breedte van de open groene ruimte t.h.v. de open ruimte vastleggen;*

9) Het RUP werd aangepast aan de opmerkingen van college van burgemeester en schepenen dd. 6 augustus 2019. Het gemeentelijk RUP Ramskapelle Dorp - Projectzone 4A Hemmestraat - september 2019 werd voorlopig aanvaard door de gemeenteraad op 26 september 2019.

Zoals duidelijk uit het overzicht van het op te maken RUP Ramskapelle-Dorp Projectzone 4A Hemmestraat blijkt heeft de stad Nieuwpoort de verschillende ontwikkelingswensen van de verkavelaar bijgetreden. Echter kregen deze ontwikkelingswensen tijdens de plenaire vergadering een ongunstig advies van zowel de Provincie West-Vlaanderen als van het Departement Omgeving. Tijdens de plenaire vergadering werd voorgesteld verder te werken de opmaak van een RUP en niet te werken met een verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen heeft dan ook aan de urbanist gevraagd om een nieuw inrichtingsplan op te stellen (2 varianten + 1 variant zoals de stad het niet wenst). Het college van burgemeester en schepenen dd. 6 augustus 2019 heeft de 2 scenario's van een mogelijke invulling goedgekeurd met opmerkingen / suggesties. Deze scenario's met opmerkingen / suggesties werden verwerkt in het gemeentelijk RUP Ramskapelle Dorp - Projectzone 4A Hemmestraat - september 2019, voorlopig aanvaard door de gemeenteraad op 26 september 2019."

- Het RUP doet evenmin (verordende) uitspraken over het woonlint van de woningen aan de Hemmestraat te Ramskapelle. Nochtans heeft dit woonlint – zoals ook de gronden die voorwerp uitmaken van het RUP – volgens het gewestplan hetzelfde bestemmingsvoorschrift van 'woongebied met landelijk karakter'.

De woningen langsheen de Hemmestraat zijn conform het BPA Ramskapelle-Dorp (M.B. 27/07/2007) gelegen in zone 1 'zone voor centrumbebouwing'.

- Bovendien dient er een volwaardige wegenis te worden aangelegd, pal achter het woonlint van de woningen in de Hemmestraat.

Dit is zeker te verdedigen als een ruimtelijk verantwoorde optie. Anderzijds, vanuit een economisch oogpunt, geeft dit ook een gebruiksmeerwaarde voor de woningen aan de Hemmestraat en dus waardeverhogende invloed voor de eigenaars van deze woningen. Anderzijds zal de last integraal te komen te liggen bij de ontwikkelaar van het woongebied in tweede bouwzone. Wij gaan immers van de veronderstelling uit dat noch de Stad Nieuwpoort, noch de aanpalende buurtbewoners, financieel 'vrijwillig' zullen bijdragen in de last van de realisatie, waarvan ook zij zullen genieten, net zoals de bewoners van de nieuw te bouwen woningen.

Een zelfde reflectie maken wij bij de voorliggende visie omtrent de 'doorwaadbaarheid', waarbij de densiteit van het woonlint voor de nieuw te bouwen woningen relatief laag worden gehouden, maar ook het aandeel aan grond dat een (privatieve) opbrengstwaarde zal hebben (nette-verkoopbare m²) beknopt.

Idem voor wat betreft de voorziene bezoekersparking. Deze zullen zeker ook gebruikt kunnen worden als 'gratis' eerste of tweede parkeerplaats van de bewoners van de bestaande woningen aan de Hemmestraat, waar noch de gemeenschap of deze bewoners zullen participeren in de lasten.

Dit RUP heeft ongetwijfeld goede intenties als uitgangspunt, met mogelijke belangrijke maatschappelijke meerwaarde voor de aanpalende/bewoners alsook de bezoekers van de dorpskern van Ramskapelle, maar toch wel met een zeer eenzijdige verdeling van de lasten naar de promotor en dus de grondeigenaar.

Eerst en vooral wordt een RUP opgemaakt vanuit een ruimtelijk oogpunt en niet vanuit een economisch oogpunt.

De aanleg van een doodlopende straat ter ontsluiting van de op te richten woningen, dewelke sowieso dient te worden aangelegd met of zonder voordeel voor aanpalende, wordt op deze plaats

voorzien wat het voordeel heeft dat de rand naar het open landschap toe beter/mooier wordt afgewerkt en biedt inderdaad het bijkomende voordeel dat de aanpalende tuinen van de woningen in de Hemmestraat kunnen ontsluiten op deze weg.

De mensen in de Hemmestraat kunnen op die manier ook een voordeel genieten van de ontwikkeling die zich achter hun deur voor doet.

Daarnaast werd er gekozen voor een ontwikkeling (in 2^{de} lijn) waarbij de openheid naar het achterliggend landschap gerespecteerd wordt.

Tenslotte dienen bij alle ontwikkelingen een minimaal aantal openbare parkeerplaatsen te worden voorzien. Dit omdat een bijkomende nieuwe ontwikkeling de bestaande parkeerlast op het openbaar domein niet bijkomend zou belasten.

Het gebruik hiervan kan inderdaad niet gestaafd worden.

De perimeter van het voorlopig vastgesteld GRUP komt nagenoeg overeen met de momenteel lopende verkavelingsaanvraag (met ref. OMV_2019082658). Enkel rechts van de 'insteekweg' loodrecht op de Hemmestraat is een beperkte tuinzone niet opgenomen in de huidige verkavelingsaanvraag. Langs de linkerzijde zijn nog een aantal vrij liggende gronden.

Waar de huidige aanvraag een aantal percelen niet integreert (bij gebrek aan bouwrechten), wordt de toekomstige ontwikkeling niet gehypothekeerd.

De overdrukzone 'specifieke bepalingen' is niet opgenomen in de lopende verkavelingsaanvraag. Het gaat om de zone achter de woning gelegen te Hemmestraat 17 (perceel 15/02P). Volgens de voorschriften van het GRUP zouden er geen nieuwe woongelegenheden mogen opgericht worden op dit stuk grond, maar enkel voorzien te worden als groenzone of tuinzone bijkomend aan perceel 15/02P.

Daar hadden wij als grondeigenaar voorzien om garages te bouwen. Na de nodige inlichtingen te hebben gekregen van de stedenbouwkundige ambtenaar is dit zeker mogelijk daar dit perceel bouwgrond is tot op heden. Er werd zelfs gezegd dat we hier een huis mochten bouwen, maar dit zou zeker niet de bedoeling zijn we zouden opteren om garages te bouwen. Dit zou natuurlijke een meerwaarde geven aan het project, indien de mensen een garage kunnen kopen/huren zal dit ook resulteren in minder auto's op de openbare weg.

Binnen de zone dient een globaal project gerealiseerd te worden. De zone achterliggend aan perceel 15/02P waarop specifieke bepalingen van toepassing zijn, waar men als grondeigenaar in kader van de verkaveling garages wenst op te richten, dient dus in de verkavelingsaanvraag te worden opgenomen.

Daarnaast werd tijdens de plenaire vergadering van 10/12/2018 de vraag gesteld of men voor deze site verder wou gaan met een verkaveling OF met het opmaken van een RUP. Er werd toen besloten om verder het RUP op te maken en niet verder te werken met een verkaveling. Het kan niet de bedoeling zijn een RUP op te maken op maat van een verkavelingsaanvraag, het dient omgekeerd te gebeuren.

De overdrukzone 'specifieke bepalingen' achterliggend aan het perceel 15/02P langsheen de Hemmestraat:

- dient te worden ingericht voor parkeren en/of openbaar groen en/of tuinzone horende bij de woning op perceel 15/02P zoals aangeduid op het bestemmingsplan;
- kan dienen voor een uitbreiding van de woning op perceel 15/02P, waarbij de bouwdiepte ten aanzien van de Ramskapellestraat max. 15 meter bedraagt.

- De indicatieve aanduiding 'zichtas' wordt zo goed mogelijk gerespecteerd:

- De verkaveling voorziet per 'woonblok' van 4 woongelegenheden een bouwvrije strook van 6 meter (2 x 3m). Deze strook kan worden beschouwd als een 'zichtas', om de zichtrelatie met het achterliggende open ruimtegebied te bewaren.

Waar een carport zou opgetrokken worden, moet het steeds gaan om een open constructie, net om te verhinderen dat de visuele band met het achterliggend gebied verloren zou gaan. Bovendien wordt enkel het gebruik van hout, als natuurlijk materiaal, toegelaten. Verrommeling van de bouwvrije strook tussen de beide woningen wordt op die manier vermeden. Het uitgangsprincipe van het GRUP wordt gerespecteerd, zij het in een minder strikte vorm.

Afsluitingen, constructies en/of gebouwen mogen de zichtassen niet hinderen.

- Jammer genoeg houdt het voorgenomen GRUP geen of minstens onvoldoende rekening met de lopende verkavelingsaanvraag op volgende punten:
 - De overdrukzone 'bouwwrije zone' heeft een minimale breedte van 5 meter.
 - In het huidige verkavelingsontwerp kan die minimale breedte niet overal gerespecteerd worden. op het smalste punt is er slechts een afstand van 3,50 meter. over het merendeel van de afstand is er evenwel een minimale afstand van 4,72 meter of ruimer. De noodzakelijk geachte 5-meter grens wordt dus nagenoeg overal bereikt en waar dat niet het geval is zo maximaal mogelijk benaderd. Bij de verdere uitwerking van de verkaveling kan hiermee zo maximaal rekening worden gehouden.
 - In deze bouwwrije zone wordt de aanleg van een buffer voorzien. Die is noodzakelijk om de waterhuishouding niet te belasten met de voorgenomen ontwikkeling. Deze buffer heeft evenwel een groen karakter, zodat die uit zichzelf zorgt voor een overgang naar/integratie in het achterliggende open ruimtegebied.
 - De buffer is principieel ook niet te beschouwen als een constructie en/of gebouw, zodat er strikt genomen geen strijdigheid met het voorlopig vastgestelde GRUP is.
 - (...)
 - De beperking van het aantal woonegelegenheden tot 15 belemmert de lopende verkavelingsaanvraag, die momenteel in 20 loten voorziet.
 - De bouwdichtheid bedraagt in geval van een ontwikkeling met 20 loten, 29.18 woningen/hectare. Dat is aanvaardbaar vlakbij de dorpskern van Ramskapelle.
 - Er worden kleinschalige, kwalitatieve woningen aangeboden (met een in de verkavelingsvoorschriften gewaarborgde minimum netto-vloeroppervlakte van 45m²).
 - Het beperken van de densiteit van het gebied tot 15 woningen zou geen noemenswaardige ruimtelijke en/of landschappelijke meerwaarde kunnen bieden in vergelijking met de lopende verkavelingsaanvraag.

Zoals reeds eerder aangehaald kan het niet de bedoeling zijn een RUP op te maken op maat van een verkavelingsaanvraag, het dient omgekeerd te gebeuren.

- Dat er een gemiddelde breedte van 7 meter wordt gevraagd, wordt als een beperking gezien om de kleinschaligheid van de ontwikkeling te waarborgen.

Dat bovendien verordenend opgelegd wordt dat het moet gaan om verschillende woontypes met een verschillend voorkomen (verspringende bouwlijn, verspringende kroonlijst, verschillende materialisatie) komt o.i. de uniformiteit van de totale ontwikkeling niet ten goede.

Een wijk bestaande uit repetitie van uniforme woningen is niet wenselijk. Door wisselende gevelbreedtes te voorzien wordt een levendige gevelwand gecreëerd.

- De verplichting om de voorgevel te richten naar de open ruimte heeft als gevolg dat er meer wegenis (zelfs in halfverharding) zou moeten worden aangelegd. Het lijkt een betere oplossing om de woningen eerder klassiek op te trekken, aan de straatzijde, maar de voornaamste leefruimte en beleving aan de achterzijde van de woning te voorzien. Op die manier kan het achterliggende openruimte gebied 'in' de woningen worden gebracht, wordt de hinder voor de voorliggende woningen tot een minimum beperkt, wordt de verharding gesupprimeerd.

De conceptscenari'o's zijn nuttig als richtinggevend, maar werden in onze verkavelingsaanvraag ook verder afgetoetst op haar wenselijkheid en haalbaarheid. Het lijkt ons wat kort door de bocht ze als 'dwingend' te beschouwen. Dit wordt ten andere ook bevestigd in de toelichtingsnota.

Door de woningen te richten naar het open landschap wordt gestreefd naar een kwalitatieve afwerking van de dorpsrand, wordt meer openheid gecreëerd en hebben de woningen een zuidgerichte tuin.

Er dient ten aanzien van een klassieke verkaveling idd een bijkomend wandel-/fietspad te worden voorzien in de bouwwrije zone, aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Zoals reeds eerder aangehaald kan het niet de bedoeling zijn een RUP op te maken op maat van een verkavelingsaanvraag, het dient omgekeerd te gebeuren.

- Bijgebouwen moeten worden opgetrokken in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw. In de verkavelingsvoorschriften is voorzien dat er enkel in hout kan bijgebouwd worden. Hout is een natuurlijk materiaal, dat de landschappelijke inpasbaarheid verhoogt.

Hout is eveneens een materiaal dat (eventueel pas na verwerking) in verschillende kleuren wordt geschilderd.

Zoals reeds eerder aangehaald kan het niet de bedoeling zijn een RUP op te maken op maat van een verkavelingsaanvraag, het dient omgekeerd te gebeuren.

- Verhardingen zijn volgens het RUP omschreven dat elk perceel max. 70% mag worden verhard. De verkavelingsvoorschriften voorzien een verharding van max. 65% voor de voorgevel en 1/3 van de totale onbebouwde private oppervlakte. Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende kleinschalige materialen.

Zoals reeds eerder aangehaald kan het niet de bedoeling zijn een RUP op te maken op maat van een verkavelingsaanvraag, het dient omgekeerd te gebeuren.

- We hopen dat uit bovenstaande oplijsting mag blijken dat onze lopende verkavelingsaanvraag op een groot aantal punten in overeenstemming is met het voorlopig vastgestelde GRUP. Het grootste 'knelpunt' lijkt de beperking tot 15 woonegelegenheden te zijn. We voorzien er momenteel 20. Dat is niet overdreven, op deze locatie. We durven dan ook te vragen het GRUP op dit punt aan te passen, zodat onze inspanningen niet verloren gaan.

Tijdens de plenaire vergadering van 10/12/2018 werd de vraag gesteld of men voor deze site verder wou gaan met een verkaveling OF met het opmaken van een RUP. Er werd toen besloten om verder het RUP op te maken en niet verder te werken met een verkaveling. Het kan niet de bedoeling zijn een RUP op te maken op maat van een verkavelingsaanvraag, het dient omgekeerd te gebeuren.

3.2.2.4. Bijkomend algemeen advies

De woningen aan de Hemmestraat zijn niet gelegen binnen de contouren van het RUP, waardoor hierover geen uitspraken worden gedaan. Op de bouwpercelen kunnen geen garages en/of carports worden gerealiseerd. Vrijstaande bijgebouwen zijn toelaatbaar, met een maximale oppervlakte van 16m². De maximale nokhoogte bedraagt 3m. Een bijkomende woning kan worden voorzien, indien dit geen negatieve impact heeft op de kwaliteit van de publieke ruimte. De meest aangewezen locatie voor deze bijkomende woning is ten noordwesten van reeks woningen, haaks op de Hemmestraat. De zichtassen moeten maximaal worden gevrijwaard, door deze te voorzien ter hoogte van het openbaar domein. Verder moeten we erop toezien dat de woningen worden gebruikt voor permanente bewoning, waardoor de tekst met betrekking tot 'verplichte domicilie' moet worden toegevoegd. .

3.3. Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk - Lenspolder: advies verlenen in kader van sluiting openbaar onderzoek:

3.3.1. Beraadslaging door de Gecoro-leden:

De adviezen en bezwaar worden overlopen en de GECORO zal bij het advies/bezwaar desgevallend bijkomende uitleg geven en zal over ieder advies/bezwaar een advies verlenen.

3.3.2. Advies Gecoro:

Het advies van de deputatie West-Vlaanderen dd. 23 januari 2020 ref. EDM/20/0025-12/15/4752 en het advies van Departement Omgeving dd. 28 januari 2020 ref. 2.14/38016/106.1 maken integraal deel uit van het advies van de Gecoro.

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Markt 7
8620 Nieuwpoort

Sint-Andries, 23/01/2020	Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP Jachthavenwijk-Lenspolder	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: EDM/20/0025-12/15/4752		Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 76
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 Jachthavenwijk-Lenspolder. Dit RUP werd op 07/11/2019 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwpoort. Het openbaar onderzoek loopt van 2/12/2019 tot 30/01/2020.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Nieuwpoort - gemeentelijk RUP 'Jachthavenwijk-Lenspolder', opgemaakt door Geomex bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP vervangt het gewestplan en diverse verouderde verkavelingen om de bestemming en inrichting te actualiseren aan de hedendaagse noden. Daarnaast omvat het plangebied een zone voor gemeenschapsvoorzieningen voor de uitbouw van het sportpark, jeugdheem, kinderboerderij, volkstuintjes,...

Conform artikel 2.2.14.54 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 2.2.1455 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 2.2.2.51 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het register van planschade/planbaten wordt niet grafisch weergegeven. Er wordt echter wel verwezen naar een grafische weergave maar deze is nergens terug te vinden.

De voorschriften dienen eenduidig te zijn. Zo wordt er voor de inplanting van de gebouwen en bijgebouwen een minimale afstand tot de rooilijn bepaald. Deze rooilijn wordt echter niet gedefinieerd.

De rooilijn ten opzichte van de N34 wordt tekstueel beschreven. Deze is echter niet relevant voor dit plangebied behalve voor de hoek van het plangebied.

Ook worden de woonzones bestemd voor permanente bewoning. Permanente bewoning wordt echter niet gedefinieerd. De vraag stelt zich hoe dit kan afgedwongen worden.

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.

In het PRS-WV is de stad Nieuwpoort geselecteerd als hoofddorp. In het PRS-WV staat het versterken van het bestaande kernpatroon als beleidsdoelstelling beschreven. Daarnaast is het streefdoel om zoveel mogelijk bestaande woningen te behouden en op te waarderen. Hoofddorpen zijn ondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied en hebben een bovenlokale verzorgende rol.

Inbreiding (invulbebouwing) en het vervangen van woningen binnen de kernen 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.

Het plangebied wordt gekenmerkt door een kwalitatief langzaam verkeersnetwerk en groen netwerk. Dit vormt een belangrijke kwaliteit in dit gebied. Het openbaar domein en het behoud of de verdere uitbouw van dit langzaam verkeersnetwerk wordt ook vertaald in het plan en de voorschriften. De oude spoorwegbedding en de waterloop zonder naam (2^{de} categorie) zijn belangrijke lineaire elementen binnen het groenblauwe netwerk. Deze worden bevestigd in het plan en de voorschriften. Hieraan worden kwalitatieve randvoorwaarden gekoppeld in de voorschriften. Het plan is bijgevolg in overeenstemming met de visie uit het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Nieuwpoort

Ingevolge artikel 2.2.13.52 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Nieuwpoort is goedgekeurd op 09/12/2010.

Het plangebied bevindt zich tussen Nieuwpoort-Bad en Nieuwpoort-Stad aan de rand van het open ruimte gebied. Nieuwpoort-Stad en Nieuwpoort -bad zijn de structurele elementen van de bebouwde ruimte en het 'wonen in ruime zin'. Dit betekent dat de verdere ontwikkeling van het wonen in ruime zin zich in of aan deze kernen zal moeten voltrekken.

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

Bij de verdere ontwikkeling van het wonen in de kern wil de gemeente een beleid voorzien dat voorziet in de diversificatie van het woningaanbod en in het investeren in de herwaardering en kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Diversificatie van het woningaanbod wil niet alleen zeggen sociale woningen voor de minder goedgevoelde klasse, maar tevens dient er een aanbodbeleid gevoerd te worden voor betaalbare woningen, bestemd voor de middenklasse, voor de alleenstaande en jonge gezinnen en een aanbodbeleid voor seniorenhuisvesting. Hierbij dienen tevens voldoende parkeermogelijkheden en groene open ruimtes te worden voorzien en dient er aandacht besteed te worden aan het kindvriendelijke karakter van de straten.

Voorliggend RUP beantwoordt hieraan en is bijgevolg 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 Jachthavenwijk-Lenspolder, 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
Zitting deputatie dd. 23/01/2020

Sabien Lahaye-Battheu

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.omgevingvlaanderen.be

GECORO
Willem De Rooiaan 90
8620 NIEUWPOORT
België

010541288500152021 220 250 317 711
AR

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Julie Dalle julie.dalle@vlaanderen.be 050 24 82 11	2.14/38016/106.1	20 JAN 2020
uw kenmerk 09R0-02		bijlagen	
Betreft:	NIEUWPOORT, gemeentelijk RUP "Jachthavenwijk-Lenspolder" : advies tijdens het openbaar onderzoek		

Geachte,

Het ontwerp RUP "Jachthavenwijk – Lenspolder" beoogt de aanpassing van de verouderde voorschriften van verschillende verkavelingen gelegen in het plangebied aan de hedendaagse noden en ruimtelijke inzichten.

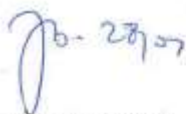
Op 10/12/2018 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. De contouren van het grafisch plan werden ingeperkt na de plenaire vergadering, omwille van de beslissing van de stad Nieuwpoort om de zone voor gemeenschapsvoorzieningen uit het RUP te laten.

Op 07/11/2019 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 02/12/2019 tot en met 30/01/2020.

In de stedenbouwkundige voorschriften van Artikel 1: residentiële woonzone en artikel 2: woonzone "Dudenhofenlaan" wordt gesteld dat de zone bestemd is voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen voor "permanente bewoning". Wij stellen ons de vraag hoe dit opgelegd zal kunnen worden? Hoe zal men dit juridisch kunnen afdwingen?

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties uit het RSV'en geeft voldoende uitvoering aan het GRS. Er wordt een gunstig advies uitgebracht.

Hoogachtend,



Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

3.3.2.1. Advies Gecoro over het advies van de Provincie West-Vlaanderen:

Beknopte inhoud van het advies:

Het Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk – Lenspolder wordt gunstig geadviseerd. Het is wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Advies Gecoro:

De Gecoro neemt akte van het gunstig advies van de Provincie West-Vlaanderen.

- Het register van planschade/planbaten wordt niet grafisch weergegeven. Er wordt wel verwezen naar een grafische weergave, maar deze is nergens terug te vinden.

De ontwerper zal dit nazien en alsnog toevoegen.

- Het voorliggend plan is globaal gezien in overeenstemming met het GRS Nieuwpoort. Het is echter belangrijk om de motivatie voor de aansnijding van het gebied voldoende te onderbouwen. (zie: Overeenstemming met het PRS-WV).

De ontwerper zal dit nazien en alsnog toevoegen.

- De voorschriften dienen eenduidig te zijn. Zo wordt er voor de inplanting van de gebouwen en bijgebouwen een minimale afstand tot de rooilijn bepaald. Deze rooilijn wordt echter niet gedefinieerd.

Men kan het woord ‘rooilijn’ vervangen door ‘de grens met het openbaar domein’.

- De rooilijn ten opzichte van de N34 wordt tekstueel beschreven. Deze is echter niet relevant voor dit plangebied, behalve voor de hoek van het plangebied.

Deze is inderdaad niet relevant voor het plangebied, daar geen enkel bebouwd/bebouwbaar perceel binnen onderhavig RUP wordt geraakt door de rooilijn/bouwlijn langsheen de N34. Dit kan worden geschrapt om verwarring te voorkomen.

- Ook worden de woonzones bestemd voor permanente bewoning. Permanente bewoning wordt echter niet gedefinieerd. De vraag stelt zich hoe dit kan afdwingen worden.

Men kan bijkomend in de algemene voorschriften definiëren wat men onder permanente bewoning verstaat. Permanente bewoning is daar waar een domicilie is gevestigd. Vakantiewoningen vallen hier aldus niet onder en zijn bijgevolg niet toegelaten. Daarnaast kan men een overgangperiode voorzien zodat iedereen zich in rekening kan stellen met domicilie (vb. 2 jaar na rechtsgeldig zijn van het RUP). Zie in bijlage een voorstel van aanpassing/aanvulling van de voorschriften in die zin.

3.3.2.2. Advies Gecoro over het advies van het Departement Omgeving:

Beknopte inhoud van het advies:

Het Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk – Lenspolder wordt gunstig geadviseerd.

Advies Gecoro:

De Gecoro neemt akte van het gunstig advies van het Departement Omgeving, waarbij geen aanpassingen dienen te gebeuren aan het Gemeentelijk RUP.

- In de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1: residentiële woonzone en artikel 2: woonzone “Dudenhofenlaan” wordt gesteld dat de zone bestemd is voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen voor “permanente bewoning”. Wij stellen ons de vraag hoe dit opgelegd zal kunnen worden? Hoe zal men dit juridisch kunnen afdwingen?

Men kan bijkomend in de algemene voorschriften definiëren wat men onder permanente bewoning verstaat. Permanente bewoning is daar waar een domicilie is gevestigd. Vakantiewoningen vallen hier aldus niet onder en zijn bijgevolg niet toegelaten. Daarnaast kan men een overgangperiode voorzien zodat iedereen zich in rekening kan stellen met domicilie (vb. 2 jaar na rechtsgeldig zijn van het RUP). Zie in bijlage een voorstel van aanpassing/aanvulling van de voorschriften in die zin.

3.3.2.3. Advies Gecoro over de bezwaren

Beknopte inhoud van de bezwaren:

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ontvangen.

Advies Gecoro

De Gecoro neemt akte van het bezwaar dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend.

Bezwaar 1: Marc Leye & Linda Maes, Robin Maes & Sandra Calcoen (dd. 20/01/2020)

- Als bewoners van de Elf juliwijk hebben we de noodzakelijke reglementen overlopen die nodig zijn om de Elf juliwijk leefbaar te houden. We hopen dat u deze in de toekomst zeer ter harte zult nemen.
 - Verkeer (opgepast met doodlopende straten, nodige parkings voor de zaken)
 - Lawaai (nachtlawaai)
 - Dynamiek (veel fietsers en wandelaars, geen fiets- en voetpaden)
 - Afzetgebied (zwaar vervoer)
 - Geur
 - Stof
 - Openingsuren

Met deze aspecten werd rekening gehouden bij de opmaak van het RUP. Deze aspecten werden onderzocht en beschreven in de MER-screening die gevoerd werd, gekoppeld aan het RUP. Openingsuren zijn echter niet van stedenbouwkundige aard. Bij de opmaak van een RUP is het steeds de bedoeling de leefkwaliteit te behouden/verbeteren.

- Ook moet er een duidelijk verschil gemaakt worden tussen B&B en vakantiewoning (deze laatste is niet toegestaan veronderstellen we).

Men kan bijkomend in de algemene voorschriften een definitie voor B&B en vakantiewoningen opnemen. Een B&B biedt logies aan bij een permanent bewoonde woning. De uitbater/verantwoordelijke van de B&B moet aldus gedomicilieerd zijn op het adres van de B&B. Een vakantiewoning is een woning dat men huurt/koopt om de vakanties door te brengen. Er is aldus geen domicilie gevestigd. Daarnaast kan men een overgangperiode voorzien zodat iedereen zich in regel kan stellen met domicilie (voorbeeld 2 jaar na rechtsgeldig zijn van het RUP).

Binnen de grenzen van onderhavig RUP werden restgronden verkocht aan aanpalende eigenaars. Deze restgronden moeten groen blijven en kunnen niet bebouwd worden.

Deze zullen worden bestemd als groen- of tuinzone.

4. ALLERLEI:

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

De Secretaris GECORO

De voorzitter GECORO

Kelly Maene.

Harry Dierinck

E-mailadres secretariaat GECORO: stedenbouw@nieuwpoort.be

Website Nieuwpoort: www.nieuwpoort.be