

**VERSLAG VERGADERING  
GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING:  
31 augustus 2020.**

**A. AANWEZIGHEDEN VERGADERING VAN 31 AUGUSTUS 2020:**

**1. Tegenwoordig:**

De heer Harry Dierinck	deskundige - voorzitter;
Mevr. Lieve Donck	deskundige;
De heer Patrick Verbrugge	deskundige - ondervoorzitter;
De heer Etienne Dezeure	deskundige;
De heer Carl Debruyne	middenstandorganisatie;
De heer André Deleu	middenstandorganisatie - plaatsvervanger;
Mevr. An Gobert	middenstandorganisatie;
De heer Hugo Demarcke	syndicale organisatie;
De heer Dominiek Puype	syndicale organisatie;
Mevr. Rosanne Bruneel	seniorenorganisatie;
Mevr. Christiane Viaene	seniorenorganisatie;
De heer Geert Defruyt	landbouworganisatie;
De heer Geert Vanden Broucke	burgemeester – schepen van Ruimtelijke Ordening;
Mevr. Sabine Slembrouck	vertegenwoordiger politieke fractie (N-VA);
De heer Maarten Claeys	plaatsvervanger politieke fractie (CD & V);
Mevr. Kelly Maene	secretaris GECORO;
De heer Damian Rommens	vervangend secretaris GECORO;

**2. Verontschuldigd:**

De heer Yves De Joncheere	Middenstandorganisatie;
De heer Joseph Van Den Bogerd	vertegenwoordiger politieke fractie (CD & V);

**3. Afwezig (niet verontschuldigd):**

De heer Arnel Lemaire	vertegenwoordiger politieke fractie (Pro Nieuwpoort);
-----------------------	---

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

**4.1. Externe vertegenwoordiger volgens agenda:**

**4.1.1. Agendapunt RUP Kasteelstraat:**

Mevr. Ann Souliaert, WVI: urbanist;

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO), bijeengeroepen bij schrijven van 11 augustus 2020 vergadert in de Vismijn, 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. 17 FEBRUARI 2020:**

#### **1.1. Inhoud:**

Het verslag van de vergadering van 17 februari 2020 werd overgemaakt aan de GECORO-leden, politieke fracties en het college van burgemeester en schepenen op 24 februari 2020.

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 17 februari 2020 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. Gemeentelijk RUP Kasteelstraat: advies verlenen in kader van de plenaire vergadering:**

##### **2.1.1. Onderwerp:**

De Gecoro heeft in zitting van 3 december 2019 advies verleent in het kader van de publieke raadpleging van het Gemeentelijk RUP Kasteelstraat. De doelstellingen van het GRUP werden tijdens deze zitting reeds toegelicht. Nu wordt het voorontwerp van het GRUP Kasteelstraat voorgesteld waarbij we ons vooral toespitsen op de stedenbouwkundige voorschriften.

De start- en procesnota werden reeds opgemaakt, de procesnota gaat het volledige traject mee en wordt telkens aangevuld/bijgewerkt. Ondertussen werd ook advies gevraagd aan de verschillende adviesinstanties en werden de suggesties van de burgers verzameld. Op basis van deze adviezen en suggesties werd een bestemmingsplan opgemaakt, met bijhorende voorschriften. Er werd tevens een ontheffing Plan-MER aangevraagd en verkregen.

De scopingsnota is afgewerkt. Hierin werd alle opmerkingen en adviezen verwerkt. Er waren geen opmerkelijke adviezen. De voornaamste aandachtspunten zijn:

- Het braakliggend stuk grond naast tankstation > scenario's
- Bezorgdheden zonevreemde woningen > juridisch kader geven.
- Hotelsite > kunnen we akkoord gaan met de opgegeven bezettingsgraad?
- Woning op de begraafplaatsite > onthaalfunctie voorzien.

Het bestemmingsplan is vrij eenvoudig en is gebaseerd op de BPA's die er waren en zijn samengevoegd. Wel moesten een paar problemen worden opgelost en was een actualisatie noodzakelijk.

De voorschriften worden opgesplitst in 2 soorten:

- Algemene: regels die gelden voor alle zones (vb. Water, ruimtelijke kwaliteit (materiaalgebruik, vloerpeil) + alles wat vandaag vergund is kan behouden blijven
- Specifieke artikels per zone:
  - o Zone voor wonen (rood) bestemd voor ééngezinswoningen + tuinen, garages, bijgebouwen. + eventuele nevenbestemmingen met een beperkte oppervlakte.  
De bouwhoogte wordt beperkt tot 2+1 in dak.  
Bijgebouwen worden toegelaten tot 40m<sup>2</sup> (excl. carports tot 30m<sup>2</sup>)  
40% van het perceel kan verhard worden bij een oppervlakte kleiner dan 1000m<sup>2</sup>, bij een oppervlakte groter dan 1000m<sup>2</sup> kan 30% worden verhard.  
De nabestemming bedrijvigheid geldt maar voor 1 perceel
    - De nabestemming gaat in wanneer de functiewijziging wordt aangevraagd. Woning is nu zone-eigen en dit blijft zo tot de woonfunctie wordt stopgezet. Als bewoning stopt, kan het perceel opgenomen worden bij de bedrijvenpercelen rondom. Want woning is nu geïsoleerd.
  - o Industrie (paars)  
Gebaseerd op de voorschriften van RUP Noord de Noordvaart  
In nevenbestemming kan een bedrijfswoning worden voorzien, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, op voorwaarde dat de woning kleiner blijft dan de bedrijfsoppervlakte.  
Minstens 50% moet worden ingenomen worden door de activiteit op het terrein. Percelen zijn al in gebruik, dus dat zijn voorwaarden naar de toekomst toe.  
Platte daken met kroonlijsthoogte tot 10m, in overeenstemming met het bestaande bedrijventerrein.  
Koppelen is mogelijk indien dit wenselijk zou zijn.  
Streven naar kwaliteit in materiaalgebruik en architectuur.  
1 in- en uitrit van maximaal 10 meter.  
Op ieder terrein groenvoorziening voor waterinfiltratie.  
Stapelen in open lucht kan, maar niet in bouwvrije zone en zichtbaar vanop de openbare weg.  
Parkeervoorzieningen op het eigen terrein. 5 + 1 per 100m<sup>2</sup> + fietsenstalling (minstens 5 per bedrijf)
  - o Verblijfsrecreatie (oranje)  
Site hotel (asterisk: bepalingen naar bouwhoogte toe) + serrebedrijf met camping voor mobilhomes.  
De zone voor bewoning op de site van het serrebedrijf komt niet overeen met de huidige locatie van de bedrijfswoning omdat eigenaar de woning op een gewijzigde locatie wil voorzien, los van de bedrijvigheid.  
1 bedrijfswoning per recreatiebedrijf, het hotel heeft er al 1 in de vorm van een conciërgewoning.  
Vaste constructies mogen tot 25% van het perceel in beslag nemen.  
Losse constructies mogen tot 60% van het perceel in beslag nemen.  
De rest van het perceel betreft groen, parking, sportvoorzieningen,...  
De afstand tot de perceelsgrens bedraagt 3m, verder is de 45° regel van toepassing. Het hotel vormt hierop een afwijking (\*). Daar wordt gewerkt met een V/T van 0,8 + de regel dan slechts 25% van het perceel mag worden bebouwd. Dit zorgt ervoor dat een volume van ongeveer 3 bouwlagen + een hellend dak kan worden gerealiseerd.  
Max. 20% van het perceel kan worden verhard + min. 40% moet als groenzone worden ingericht.  
Logo's en publiciteit moeten zoveel mogelijk in/op de gevel worden voorzien.  
Losstaand kan, maar lichtpanelen worden vermeden, tenzij reeds vergund.  
In en uitgangen max. 10m  
Elk bedrijf dient op het eigen terrein in te staan voor de gecreëerde parkeerdruk en dient voldoende fietsenstalling te voorzien.
  - o Zone voor gemeenschapsvoorzieningen  
Hieronder vallen beide begraafplaatsen. Er wordt een onthaalfunctie voorzien op de plaats van de huidige conciërgewoning in functie van de

begraafplaats zelf. In GRS werd aangegeven dat moest worden gekeken naar uitbreidingsmogelijkheden, maar die vraag stelt zich op vandaag niet.

- Zone voor wegenis
- Groenbuffer tussen tankstation en begraafplaats minstens 3m  
Buffer tussen linker perceel bedrijvigheid en perceel woning, tenzij nabestemming wordt aangewend, want dan zijn de bestemmingen van beide percelen dezelfde.

Er wordt nogmaals aangegeven waar we ons nu bevinden in het proces van de opmaak van het RUP:

- Participatie, startnota
- Bundelen opmerkingen en ideeën
- Scopingsnota
- Voorontwerp
- Aanvraag ontheffing
- Adviesronde + plenaire vergadering
- Voorlopige vaststelling GR
- Openbaar onderzoek (60 dagen) + bezwaren en adviezen GECORO
- Eventuele aanpassing voor definitieve vaststelling naar GR
- Schorsingsperiode 30 dagen
- Publicatie Belgisch Staatsblad

### 2.1.2. Vraagstelling:

- Burgemeester Perceel naast tankstation:
- Kan bedrijfsverzamelgebouw?
  - Wat met parkeerplaatsen?
- Ann S. Een bedrijfsverzamelgebouw kan, parkeerplaatsen worden in feite berekend per bedrijf, maar een uitzondering kan worden voorzien in het geval van een bedrijfsverzamelgebouw.
- An G. Wat met de parkeerplaatsen voor het hotel? Nu parkeren de meeste bezoekers op straat, wat zorgt voor een hoge parkeerdruk in de omgeving.
- Ann S. Als zij kunnen aantonen dat zij voldoende parkeerplaatsen hebben voorzien volgens de voorschriften, kan daar stedenbouwkundig weinig aan worden gedaan.
- Damian R. Reglement ontbrekende parkeerplaatsen nagezien: Per begonnen schijf van 5 kamers moet er 1 parkeerplaats zijn. Op dit moment voldoen zij daaraan.
- Burgemeester Het probleem is te wijten aan het feit dat de parking betalend is.
- Sabine Waarom krijgt het perceel van het tankstation geen nabestemming wonen?
- Ann S. Op vandaag is hier reeds een bedrijf gevestigd. Enkel wonen is in dit geval geen optie.
- Sabine Waarom kreeg het geïsoleerd perceel over de begraafplaats geen nabestemming recreatie?
- Ann S. Dat kan eventueel worden opgenomen als opmerking. Wij hebben ons nu voornamelijk gefocust op de rechtszekerheid van de bestaande woningen.

- Sabine Binnen 20 jaar wil men die woning misschien slopen en dan zou het perceel kunnen toegevoegd worden aan zone voor verblijfsrecreatie.
- Damian R De algemene teneur tijdens de publieke raadpleging was 'geef de woningen rechtszekerheid' en daar hebben we ons dan ook op gefocust.  
De eigenaar van deze woning heeft volledig zijn gevel gerenoveerd en wil zijn bestaande aanbouw afbreken en vernieuwen. Deze eigenaar wacht nu op goedkeuring van het GRUP Kasteelstraat om zijn aanvraag in te dienen.
- Rosanne Waarom wordt de fietsverbinding Kasteelstraat niet doorgetrokken tot aan het sluizencomplex?
- Ann S. Dat is op termijn wel de bedoeling, maar dit is helaas niet alleen de bevoegdheid van de stad.
- Dominiek Wat wordt er bedoeld met suggestie 3 op p40 van de toelichtingsnota? 'V/T van 0,8 en bezetting van 25% soepel toepassen'
- Ann S. Er zijn nog ontwikkelingsplannen met het perceel vooraan. Ook hier moet men 18m uit de rooilijn blijven, waardoor hier enkel nog een onthaal- of nutsgebouwtje zal kunnen worden gerealiseerd. Die 18m werd vastgelegd door AWW.
- Dominiek De bestaande bedrijfswoning van het serrebedrijf plakt op vandaag tegen de woning aan de straat, waardoor de bestaande woning niet volledig binnen de voorziene woonzone valt.
- Ann S. Men wil hier een nieuwe woning realiseren, los van de woning aan de straatzijde. Op basis van de gewenste locatie en oriëntatie werd de woonzone ingekleurd.
- Damian De woning is op heden inderdaad aangebouwd (zuidgevel). De eigenaar zou zijn woning anders willen positioneren zodat een alleenstaande zuidgerichte woning wordt gerealiseerd. Het zal de leefkwaliteit van deze woning bevorderen.
- Rosanne Op p.9 staat dat 'waterwegen en zeekanal = MDK?' voorkooprecht heeft op de woningen, maar wat is hun bedoeling daar dan mee?
- Ann S. Doordat de woningen gelegen zijn in de nabijheid van een waterweg krijgt W&Z het voorkooprecht, de kans is echter zeer klein dat zij daar beroep op zullen doen.
- Damian Stad Nieuwpoort heeft in het Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum bijvoorbeeld voorkooprecht op de percelen die grenzen aan stadsgebouwen. De notaris laat in die gevallen weten dat het goed te koop staat tegen een geboden prijs. De stad zou het goed dan kunnen aankopen tegen die geboden prijs.
- Burgemeester Ook in Nieuwpoort Stad komt het maar heel weinig voor dat het voorkooprecht wordt aangewend.

**Mevr. Ann Souliaert (WVI) verlaat de zaal.**

## 2.2. Allerlei:

Het Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk-Lenspolder werd goedgekeurd in de Gemeenteraad van 9 april 2020 en werd op 13 augustus 2020 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Het Gemeentelijk RUP is 14 dagen na publicatie van het goedkeuringsbesluit in het Belgisch Staatsblad van kracht.

Het Gemeentelijk RUP Jachthavenwijk-Lenspolder werd goedgekeurd in de Gemeenteraad van 9 april 2020 en werd op 13 augustus 2020 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Het Gemeentelijk RUP is 14 dagen na publicatie van het goedkeuringsbesluit in het Belgisch Staatsblad van kracht.

De dienst Omgeving heeft een nieuwe collega. Len Beschuyt werd aangesteld als deskundige wonen. Hij houdt zich voornamelijk bezig met leegstand en verwaarlozing, woningcontrole, conformiteitsattesten, premies en dergelijke.

Len contacteren kan via mail naar [Len.beschuyt@nieuwpoort.be](mailto:Len.beschuyt@nieuwpoort.be) of [wonen@nieuwpoort.be](mailto:wonen@nieuwpoort.be)

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

### **3. BERAADSLAGING EN STEMMING ADVIES:**

#### **3.1. Gemeentelijk RUP Kasteelstraat: advies verlenen in kader van de plenaire vergadering:**

De Gecoro verleend unaniem gunstig advies met volgende suggesties:

- Voor het perceel over de begraafplaats (Britse Militaire begraafplaats 'Ramscappelle road Military Cemetery'), omsloten door verblijfsrecreatie is een nabestemming verblijfsrecreatie wenselijk.
- Het voorzien van de mogelijkheid om een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren in de paarse zone, met een apart statuut op gebied van parkeerplaatsen.

De Secretaris GECORO,

De voorzitter GECORO,

Kelly Maene.

Harry Dierinck.

E-mailadres secretariaat GECORO: [stedenbouw@nieuwpoort.be](mailto:stedenbouw@nieuwpoort.be)

Website Nieuwpoort: [www.nieuwpoort.be](http://www.nieuwpoort.be)