

**VERSLAG VERGADERING  
GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING:  
27 april 2021.**

**A. AANWEZIGHEDEN VERGADERING VAN 27 APRIL 2021:**

---

**1. Tegenwoordig:**

Dhr. Harry Dierinck	deskundige - voorzitter;
Mevr. Lieve Donck	deskundige;
Dhr. Patrick Verbrugge	deskundige - ondervoorzitter;
Dhr. Etienne Dezeure	deskundige;
Dhr. Carl Debruyne	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);
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):**

Dhr. Joseph Van Den Bogerd	vertegenwoordiger politieke fractie (CD & V);
----------------------------	---

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

**4.1. Externe vertegenwoordiger volgens agenda:**

**4.1.1. Agendapunt GRUP Kasteelstraat:**

Mevr. Ann Soulliaert, WVI: urbanist;

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO), bijeengeroepen bij schrijven van 19 april 2021 vergadert digitaal via Teams, 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. 31 AUGUSTUS 2020:**

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

Het verslag van de vergadering van 31 augustus 2020 werd overgemaakt aan de GECORO-leden, politieke fracties en het college van burgemeester en schepenen op 7 september 2020. Op het verslag van de vergadering werd er een amendement ingediend door Rosanne Bruneel:

In de vraagstelling werd de vraag van mevr. Rosanne Bruneel verkeerdelijk overgenomen, met name 'Waarom wordt de fietsverbinding Kasteelstraat niet doorgetrokken tot aan het sluizencomplex?' Het had echter moeten staan 'Waarom wordt er op het braakliggende stukje perceel geen verhard wandelpad voorzien?'. Het daaropvolgende antwoord van mevr. Ann Soulliaert blijft behouden. De burgemeester wenst hier nog aan toe te voegen dat het gaat om een weggetje van enkele tientallen meters, dat nu is aangelegd in gras, op privaat terrein. Op termijn zou een voetgangers- en fietsersbrug, worden aangelegd en moet op deze locatie inderdaad een doorgang worden gecreëerd, maar dat zal samenlopen met de aanleg van de brug. Die fietsbrug staat nog steeds geagendeerd, maar wanneer die er precies komt, kunnen we niet met zekerheid zeggen.

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 31 augustus 2020 wordt unaniem aanvaard met inbegrip van het amendement ingediend door Rosanne Bruneel.

### **2. BESPREKING ONDERWERPEN**

#### **2.1. Gemeentelijk RUP Kasteelstraat: advies verlenen in kader van openbaar onderzoek:**

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

Op 26 november 2020 werd het gemeentelijk RUP Kasteelstraat voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad. Tijdens het openbaar onderzoek werden 2 adviezen en 1 bezwaarschrift ingediend:

- Advies Deputatie dd. 14/01/2021 ref. EDM/21/0001-18/15/5251;
- Advies Departement Omgeving dd. 10/02/2021 ref. 2.14/38016113.1;
- Bezwaar Uniquim advocaten, namens Pamabel bvba, A. Degreeflaan 5/402, 8670 Koksijde en Twin Properties nv. Koloniënstraat 11, 1000 Brussel dd. 12/02/2021;

Het advies van de Deputatie dd. 14/01/2021 ref. EDM/21/0001-18/15/5251 is gunstig.

Het advies van het Departement Omgeving dd. 10/02/2021 ref. 2.14/38016113.1 is gunstig.

Het bezwaar door de vertegenwoordigers van het hotel heeft betrekking tot de beperking van de bouwmogelijkheden op het perceel van de Kaardebol en de beperking van de V/T. Oorspronkelijk kreeg men voor het hotel een vergunning voor 184 logies (kamers + appartementen) + 94 parkeerplaatsen en 2 parkeerplaatsen voor bussen. In 2018 werd het perceel van de Kaardebol aangekocht met het oog op een uitbreiding van het hotel. In 2019 werd reeds een vergunning afgeleverd voor de aanleg van 46 bijkomende parkeerplaatsen voor de geplande uitbreiding. Men vraagt om het perceel van de Kaardebol te koppelen met het perceel van het hotel, zodat de vooropgestelde terreinbezetting van 25% en V/T van 0,8 ook op dit perceel kan toegepast worden.

Uit de adviezen blijkt dat hun vraag werd meegenomen, maar dat de Provincie bedenkingen heeft betreffende de bezetting. Vandaag is de V/T gelegen tussen 0,6 en 0,65. Ten gevolge van deze opmerking, werd de V/T teruggebracht naar 0,70. Dit vooral door de parkeerproblemen die zich voordoen in de omgeving. Dit is voornamelijk te wijten aan het betalend parkeren op het terrein van het hotel en het gratis parkeren in de straat. Wij hebben de norm die het aantal parkeerplaatsen vastgesteld verstrengd ten opzichte van het belastingreglement op ontbrekende parkeerplaatsen, maar ook aan die norm van 1 op 2 voldoen ze nog.

De Kaardebol is altijd meegenomen geweest in de verrekening van de V/T, om misverstanden te vermijden zou dit perceel ook moeten voorzien worden van een asterisk.

- Lieve D. Kan het parkeerprobleem niet opgelost worden met een blauwe zone of gemeentelijke parkeerkaarten?
- Ann S. Dat is een mogelijke oplossing, maar dat kan niet worden vastgelegd in een RUP. Dat moet naar de verkeerscommissie.
- Sabine S. Ze kunnen ook de parking 'gratis' maken en de kosten verrekenen in de prijs die wordt gevraagd voor het verblijf.
- Lieve D. Het is een strategie van het hotelwezen dergelijke kosten als extra aan te rekenen om de prijs van het verblijf op het eerste zicht zoveel mogelijk te drukken.
- Sabine S. Het hotel beschikt over meer dan genoeg parkeerplaatsen, maar ze moeten ze wel gebruiken.
- Burgemeester Het is belangrijk om in overleg te gaan met het hotel en tot een compromis te komen wat die parkeerplaatsen betreft.
- Rosanne B. Kunnen ze geen deel van de parkeerplaatsen gratis aanbieden voor kort parkeren?
- Ann S. Op vandaag is het volledige perceel van het hotel reeds ingericht en voorzien van slagbomen aan de ingang. Op het perceel van de Kaardebol kunnen eventueel wel plaatsen voor kort parkeren worden voorzien.
- Carl D. Alle parkeerplaatsen op het openbaar domein worden gebruikt door de hotelgasten, de bezoekers van de begraafplaats en de garage.
- Harry D. Over de inrichting van parkeerplaatsen op privédomein kunnen wij weinig zeggen, maar het openbaar domein kan indien nodig wel worden aangepast.
- Ann S. Volgens het Provinciaal RUP Veurne Ambacht kunnen er ter hoogte van de Kasteelstraat bijkomende parkeerplaatsen worden aangelegd, die voornamelijk zouden worden gebruikt door de bezoekers van de begraafplaats. Dit perceel is op heden nog geen eigendom van de stad.
- Burgemeester De aanleg van deze parking hangt samen met de realisatie van de fiets- en voetgangersbrug. Als fietsers dat wensen kunnen ze hun wagen daar parkeren en van daaruit per fiets vertrekken.

De voorschriften voor de percelen van het hotel zijn dermate beperkt, waardoor er op de site nog nauwelijks aanpassingen kunnen worden gedaan. Bijgevolg zagen de vertegenwoordigers van het hotel zich genoodzaakt om een bezwaar in te dienen. De voornaamste opmerking is dat de bouwmogelijkheden danig worden beperkt door de opgelegde bezettingsgraad en de V/T. Er wordt gevraagd om de passage te schrappen waarin wordt aangegeven dat er geen uitbreiding van de logies op het perceel van de Kaardebol mogelijk is. Daarnaast wordt ook duidelijkheid gevraagd betreffende de asterisk op het bestemmingsplan. Deze lijkt enkel voorzien voor het perceel van het hotel en niet voor het perceel van de Kaardebol, wat wel de bedoeling is. Er wordt tevens voorgesteld om de percelen van het hotel en de Kaardebol te schrappen uit het RUP. Echter, iedereen is het erover eens dat er beter wordt gezocht naar een oplossing waarin alle partijen zich kunnen vinden.

Men wenst op het perceel van de Kaardebol een hoger volume te realiseren met minstens 4 bouwlagen, waarbij afgebouwd wordt naar de camping. De burgemeester verwijst tevens naar voorgaande gesprekken waarin men aangaf een toren te willen realiseren, met een groot logo, die zichtbaar is vanaf de autosnelweg. We moeten echter streven naar een goede ruimtelijke kwaliteit op deze locatie, die rekening houdt met de bestaande bebouwing langs de Brugsesteenweg en de draagkracht van Sint-Joris. Bijgevolg dient de maximaal toelaatbare bouwhoogte op het perceel van de Kaardebol beperkt te worden tot 2 bouwlagen + 1 in het dak. Streven naar een goede ruimtelijke kwaliteit op deze locatie: 2+1 mogelijk.

Er wordt tevens een afwijking gevraagd op het voorschrift '18m uit as van de weg en 3m perceelsgrens'. Die bouwvrije strook kunnen wij niet zomaar schrappen, dat komt sowieso terug in de adviezen van AWV (zone non aedificandi)

- Carl D. Moet de Kaardebol wel worden afgebroken? Kan het pand niet worden gerenoveerd?
- Ann S. Het gebouw is vergund geacht en kan uiteraard blijven bestaan. Maar een gebouw met dergelijke omvang lijkt mij niet interessant voor het hotel. Zij zouden de Kaardebol het liefst slopen. Maar in geval van sloop moeten zij natuurlijk wel rekening houden met de bouwrijpe strook van 18m vanuit de as van de weg.
- Damian R. Bij het behoud van de Kaardebol en een eventuele renovatie of uitbreiding zal men wel 'akte van afstand van meerwaarde' moeten laten opmaken, omdat het gebouw gelegen is binnen de bouwrijpe strook van een gewestweg.

Op basis van bovenstaande punten zet het RUP volgens hen een stap achteruit ten opzicht van het gewestplan, waardoor zij opteren om de site te schrappen uit het RUP. Bijgevolg wordt gesuggereerd om de site als een geheel te zien (hotel + Kaardebol), zodat de bezetting en V/T voor de site in zijn geheel geldt.

Er wordt voorgesteld dat de uitbreiding van de logiescapaciteit mogelijk is, als enige/laatste uitbreiding van de hotelsite. Het perceel van de Kaardebol kan daarvoor worden aangewend, maar de bouwhoogte moet worden beperkt tot 2 bouwlagen + 1 in het dak. De logiescapaciteit kan enkel worden toegelaten op de percelen met een asterisk, om te vermijden dat het hotel ook op andere percelen met recreatiebestemming wordt uitgebreid.

- Lieve D. Dus een uitbreiding van de Kaardebol kan enkel op 18m uit de as van de weg?
- Ann S. Voor de bebouwing moet inderdaad rekening gehouden worden met deze afstand. Parking en toegangswegen kunnen hier wel worden voorzien.
- Lieve D. Blijft de V/T van 0,7 dan behouden?
- Ann S. Er wordt voorgesteld om de V/T terug naar 0,8 te brengen, maar de bouwhoogte op het perceel van de Kaardebol te beperken tot 2 bouwlagen + 1 in het dak.
- Patrick V. Hoeveel bouwlagen telt het hotel op vandaag?
- Ann S. Gemiddeld 3 bouwlagen + 1 in het dak
- Patrick V. Dus als we op het perceel van de Kaardebol 2 + 1 voorstellen, dan vragen we om daar een afbouw te voorzien naar de straat toe?
- Ann S. Inderdaad. Zij willen een accent voorzien ter hoogte van de straat, maar dat is ruimtelijk gezien niet wenselijk.
- Sabine S. Kunnen ze op het perceel van de Kaardebol geen ondergrondse parking aanleggen?
- Ann S. Het terrein is daarvoor waarschijnlijk te klein, maar ze kunnen eventueel wel een deel van het grote perceel hiervoor gebruiken. Maar het perceel is op vandaag in principe reeds volledig ingericht, dus dat zal hoogstwaarschijnlijk niet gebeuren.
- Sabine S. Op die manier kunnen ze tenminste al hun gasten op het eigen perceel laten parkeren.
- Ann S. Op vandaag zitten ze aan 1 parkeerplaats per 1,5 logies en voldoen ze daarmee aan de voorschriften.
- Patrick V. Beperken we de bouwhoogte beter niet tot 1 bouwlaag + 1 in het dak?
- Ann S. Een bouwhoogte van 2 + 1 in het dak lijkt wel aanvaardbaar.
- Burgemeester Ze kunnen de Kaardebol ook renoveren.
- Sabine S. Maar dan moeten ze afstand doen van meerwaarde, want verbouwen zullen ze wel niet doen zonder uit te breiden.
- Ann S. Met dit RUP wordt renovatie zeker niet uitgesloten.
- Lieve D. Wij stellen nu wel voor om te renoveren, maar de hoteluitbaters zijn ook gebonden aan verschillende andere voorschriften voor de uitbating, die renovatie misschien niet mogelijk maken.
- Ann S. Dat zou kunnen, maar wij creëren met het RUP enkel een gabarit waarbinnen zij

iets kunnen doen.

Burgemeester Wij kunnen hen tijdens overleggen wel wat in een bepaalde richting sturen, maar ze blijven uiteindelijk vrij om andere voorstellen te doen.

Rosanne B. Ze kunnen de Kaardebol renoveren en inrichten als receptie.

Ann S. We mogen niet vergeten dat het op vandaag reeds een werkend hotel is, zonder het perceel van de Kaardebol. Wij creëren met dit RUP mogelijkheden (en beperkingen), maar gaan niet opleggen wat zij moeten doen.

### **Mevr. Ann Soulliaert van WVI verlaat het digitaal overleg.**

#### **2.4. Allerlei:**

##### **2.4.1. Aanstelling Kirby Sarrazijn als deskundige Wonen:**

Kirby Sarrazijn werd aangesteld als deskundige Wonen, dit in vervanging van Len Beschuyt.

##### **2.4.2. Beleidsvisie meergezinswoningen**

Op 9 april 2020 werd de beleidsvisie meergezinswoningen goedgekeurd door de gemeenteraad. De beleidsvisie is opgesteld ter bescherming van de eengezinswoningen die steeds meer plaats moeten maken voor meergezinswoningen. Jonge gezinnen vinden hierdoor geen (betaalbare) woning in Nieuwpoort en trekken weg, waardoor de leefbaarheid van de stad in het gedrang komt.

##### **2.4.3. Subsidiereglement omvorming woongelegenheden naar handelspanden**

De gemeenteraad heeft in zitting van 25 februari 2021 een subsidiereglement tot omvorming woongelegenheden naar handelspanden goedgekeurd. De subsidie wordt beperkt tot de volgende commerciële straten van Nieuwpoort Stad:

- Kaai
- Oostendestraat
- Marktstraat
- Marktplein
- Langestraat

##### **2.4.4. Andere reglementen in opmaak**

- Om de leefbaarheid van de stad te beschermen zijn we ook een reglement aan het opstellen voor vakantiewoningen. We moeten op zoek naar een goed evenwicht. Daar zal je binnenkort resultaat van zien.

- We moeten jonge mensen trachten aan te trekken in Nieuwpoort. Er komt ook een subsidie voor de aankoop van eerste woning in Nieuwpoort.

Carl D. Het is een goed initiatief om meer jonge mensen aan te trekken. In het kader van verbouwingswerken is het belangrijk om meer gevels te beschermen zodat er geen grote ventilatieroosters moeten worden in de gevel, om te voldoen aan de energie-eisen van vandaag.

Kelly M. Er zal navraag worden gedaan betreffende ventilatiemogelijkheden waarbij gevel worden gevrijwaard.

### **De heer burgemeester en de vertegenwoordigers van de politieke fractie verlaten het digitaal overleg.**

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

##### **3.1. Gemeentelijk RUP Kasteelstraat: advies verlenen in kader van het openbaar onderzoek:**

###### **Advies GECORO:**

De parkeerverordening van 1 op 5 logiesplaatsen is voorzien in het stedenbouwkundig reglement ontbreken van parkeerplaatsen van toepassing op het volledig grondgebied van Nieuwpoort. Hier is een hogere parkeernorm van 1 op 2 wel aangewezen gezien de afstanden tot de voorzieningen en dit is op vandaag ook zo opgenomen in de voorschriften. Het hotel, zoals ze zelf aangeven, voldoet hier reeds aan.

De vaststelling dat parkeren op vandaag op het openbaar domein wordt af gewenteld vloeit voort uit het feit dat parkeren op de hotelsite op vandaag betalend is en op het openbaar domein niet.

Gezien de ligging van de site t.o.v. openbaar vervoer, zal er bij volledige bezetting steeds een deel van de parkeerdruk buiten de site moeten opgevangen worden. Een parkeerreglementering is echter geen onderdeel van het RUP.

Een RUP vervangt het gewestplan. Dit RUP is een verfijning van de gewestplanbestemming en kan een verstrenging van de voorschriften inhouden.

Het verbod op uitbreiding van de effectieve logies is ingevoegd na plenaire vergadering, op aangeven van de provincie die vragen stelde bij een verhoging van de V/T, het gebrek aan onderbouwing en de parkeerdruk op openbaar domein. Men kon akkoord gaan met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor bijvoorbeeld technische uitbreidingen wanneer er geen capaciteitstoename was. De voorschriften zijn in deze context herzien, waardoor het verbod op bijkomende logies wegvalt.

De Gecoro stelt voor om de site binnen het RUP te houden en om te kijken om de voorschriften beperkt aan te passen.

De asterisk staat op vandaag inderdaad enkel op het perceel van het hotel, zonder de Kaardebol. Gezien de Kaardebol al verworven was, werd eigenlijk uitgegaan van de volledige site en is de oppervlakte van de Kaardebol meegerekend in het totaal. M.a.w. in de geest van het ontwerp-RUP kan afbreken en opnieuw bouwen tot 0,8 V/T in principe en dit over deze perceelsgrens heen, indien dit op voldoende wijze wordt onderbouwd. Er moet worden aangetoond dat de gewenste situatie ruimtelijk te verantwoorden is in relatie tot de omgeving en dat er voldoende parkeervoorzieningen zijn voor deze hogere dichtheid, zodat de parkeerdruk niet wordt afgewenteld naar het openbaar domein.

Nieuwpoort is van mening dat net het inperken van de ontwikkeling ten behoeve komt van de kwaliteit van de omgeving doordat de draagkracht hiervan zou overschreden worden (o.a. door parkeerdruk, mobiliteit, schaalbreuk met de omgeving, verhardingsgraad beperken, ...). Een hoger gebouw aan de straatzijde zou een schaalbreuk zijn met de woningen (2 bl) die eraan palen en geen meerwaarde bieden aan de omgeving. Men is evenwel van mening dat een nieuwbouw aan de straatzijde nog een optie kan zijn, zolang er geen schaalbreuk is.

De bouwrijpe strook van 18m uit de as van de weg is opgelegd door het gewest dat hier beheerder is, dit kan niet zomaar geschrapt worden of op afgeweken. Deze bouwrijpe zone van 18m wordt bijgevolg behouden.

De Gecoro stelt voor om een beperkte wijziging van de voorschriften en een uitbreiding van de logiescapaciteit mogelijk te maken, maar te beperkten door te bepalen dat de bijkomende logies kunnen komen langs de straatzijde (na afbraak van de Kaardebol) indien daar max. 2 bouwlagen / een hellend dak worden voorzien. En dit als enige en laatste uitbreiding gezien de vergunning van april 2019 voor de parkeerplaatsen in functie van de bijkomende logies op de locatie van de Kaardebol. Het aantal logies kan beperkt worden, maar de uitbreiding zou eveneens worden beperkt door de V/T en het aantal bouwlagen.

Gezien de impact van het geheel in de omgeving van de campings moet deze uitbreidingsmogelijkheid beperkt worden tot de huidige site, mede om een nog grotere druk op de omgeving te vermijden.

#### 4. ALLERLEI:

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

De Secretaris GECORO,

Kelly Maene.

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

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

De voorzitter GECORO,

Harry Dierinck.