

**VERSLAG VERGADERING
GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING:
20 december 2021.**

A. AANWEZIGHEDEN VERGADERING VAN 20 DECEMBER 2021:

1. Tegenwoordig:

Dhr. Harry Dierinck	deskundige - voorzitter;
Mevr. Lieve Donck	deskundige;
Dhr. Patrick Verbrugge	deskundige - ondervoorzitter;
Dhr. Etienne Dezeure	deskundige;
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 Vanden Broucke	burgemeester – schepen van Ruimtelijke Ordening;
Mevr. Sabine Slembrouck	vertegenwoordiger politieke fractie (N-VA);
Dhr. Damian Rommens	vervangend secretaris GECORO;

2. Verontschuldigd:

Dhr. Johan Vanblaere	vertegenwoordiger politieke fractie (Vlaams belang);
Mevr. Kelly Maene	secretaris GECORO

3. Afwezig (niet verontschuldigd):

Dhr. Carl Debruyne	middenstandorganisatie;
Dhr. Geert Defruyt	landbouworganisatie;
Dhr. Joseph Van Den Bogerd	vertegenwoordiger politieke fractie (CD & V);
Dhr. Arnel Lemaire	vertegenwoordiger politieke fractie (Pro Nieuwpoort);

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

4.1. Externe vertegenwoordiger volgens agenda:

4.1.1. Agendapunt GRUP Riviera en GRUP Omgeving Leopoldpark:

Mevr. Nele Vanderstraeten, WVI: urbanist;

CORONAMAATREGELEN

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO), bijeengeroepen bij mail van 2 december 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 die digitaal doorgaat via Teams.

1. GOEDKEURING VERSLAG VERGADERING DD. 27 APRIL 2021:

1.1. Inhoud:

Het verslag van de vergadering van 27 april 2021 werd overgemaakt aan de GECORO-leden, politieke fracties en het college van burgemeester en schepenen op 5 mei 2021. Op het verslag van de vergadering werden geen amendementen ontvangen.

Huishoudelijk reglement van de GECORO Nieuwpoort aanvaard door de GECORO dd. 3 december 2013 en goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 30 januari 2014, inzonderheid op art. 15.

"DE NOTULEN VAN DE VERGADERING

Art. 15:

Het verslag van de vergadering wordt binnen veertien dagen na de dag van de vergadering schriftelijk toegestuurd via post of e-mail aan de commissieleden, de plaatsvervangers, de vertegenwoordigers van de politieke fracties en het college van burgemeester en schepenen.

De notulen liggen eveneens ter inzage op het secretariaat van de commissie.

Opmerkingen op het verslag dienen door de aanwezige leden binnen de 14 dagen schriftelijk te worden overgemaakt aan het secretariaat van de GECORO."

1.2. Advies GECORO:

Het verslag van de GECORO vergadering van 27 april 2021 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. Start- en Procesnota Gemeentelijk RUP Riviera: advies verlenen in kader van publieke raadpleging:

2.1.1. Onderwerp:

De toelichting wordt met een PowerPoint verduidelijkt.

Inhoud van de presentatie:

- Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?
- Procedure van een RUP
- RUP Riviera (situering, doelstelling, planopzet)
- Documenten ter inzage

De procedure van een RUP wordt kort toegelicht. Er wordt benadrukt dat we ons vandaag helemaal in het begin van dit proces bevinden, namelijk de startnota. De startnota is een document waarbij de site en de doelstellingen worden omschreven. Daarnaast wordt er onderzocht wat de mogelijke milieueffecten of de invloeden zijn van deze planintenties. Aanvullend wordt vermeld dat een procesnota werd opgemaakt waarin een overzicht van de procedure wordt weergegeven. Beide documenten worden beschikbaar gesteld zodat er kan input gegeven worden tijdens een publieke raadpleging.

De startnota is een ambitieplan waar de aanleiding, doelstellingen en visie voor de opmaak van het RUP worden toegelicht alsook een toetsing gebeurd naar de milieueffecten.

De startnota omvat nog geen bestemmingsplan en voorschriften maar wordt gebruikt om o.a. de advies instanties en de bevolking te raadplegen over de gewenste ontwikkelingen.

Het RUP heeft betrekking op het openlucht recreatief terrein Riviera en de gewenste uitbreiding.

Het plangebied situeert zich in het noordoostelijk deel van het grondgebied Nieuwpoort en noordwestelijk van de kern Lombardsijde. In de nabijheid, namelijk ten noordwesten van het plangebied, is het militair domein gelegen en ten westen van de kustweg N34. Het plangebied heeft een beperkte oppervlakte, namelijk kleiner dan 1 ha.

Onder de juridische ruimtelijke structuur van de startnota werden de huidige bestemmings- en inrichtingsvoorschriften weergegeven. Eveneens werden de overige juridische plannen in de nabijheid van het plangebied verduidelijkt.

- Het plangebied is hoofdzakelijk gelegen in het PRUP Terrein voor openlucht recreatieve verblijven Riviera. Het plangebied werd er bestemd als gebied voor openlucht recreatieve verblijven. Aan de zuidwestelijke zijde werd een groenbuffer bestemd.

- De uitbreiding van het plangebied is gelegen in het gewestelijk RUP Natuurgebieden Strand Middenkust-West. Het plangebied is gelegen binnen de bestemmingszone artikel 1 van dit gewestelijk RUP. Het betreft een aanduiding als agrarisch gebied.

Gelet op deze bovenlokale bevoegdheid werd delegatie gevraagd aan het departement omgeving en aan de provincie. Er werd een delegatie verkregen van de provincieraad. De instemming voor het gewestelijk RUP zal uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering gegeven worden.

Het is de plandoelstelling om de twee percelen bestemd als agrarisch gebied te bestemmen als gebied voor openlucht recreatieve verblijven, ter uitbreiding van het openlucht recreatief terrein Riviera. Deze twee percelen worden momenteel niet benut in functie van de landbouw. Ruimtelijk situeren deze twee percelen zich tussen het huidige terrein Riviera en de private tuinen van de aanpalende woningen.

Ten aanzien van het zuidwestelijk gelegen open agrarisch gebied zal een groenbuffer ingericht + bestemd worden. De ruimtelijke impact is echter ten aanzien van het landschap beperkt vanwege de beperkte hoogte van de constructies.

Het is het planopzet om de huidige voorschriften van het provinciaal RUP maximaal te behouden en door te trekken in de uitbreiding van de site.

Het laatste onderdeel van de startnota is het effectenonderzoek. In dit onderzoek worden de effecten van de planintenties onderzocht. Daarnaast wordt er verduidelijkt welke plan geïntegreerde maatregelen of andere randvoorwaarden getroffen worden die de effecten kunnen beperken. Er worden voor dit dossier geen aanzienlijke effecten verwacht.

2.1.2. Vraagstelling:

<u>Etienne D.</u>	Groenscherm van 2 m breedte en 2 m hoogte. Wat met onderhoud (wildgroei)?
<u>Nele V.</u>	Deze gegevens komen uit het bestaand goedgekeurd Provinciaal RUP terrein voor openluchtrecreatieve verblijven Riviera. Daar wordt een zone voor groene buffer voorzien tussen het terrein Riviera en de landbouwzone. Deze groene buffer heeft een minimale breedte van 2 m en minimaal 2 m hoog. Ten opzichte van de tuinen van de aanpalenden is een zone voor groen scherm voorzien met een breedte van minimaal 0,50 m en een hoogte van minimaal 2 m. Bij de aanleg moet ook rekening gehouden worden met het beheer. Het beheer van de groenbuffer is de taak van de uitbater. ► Bijkomende info van Damian R.: in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP staat dat 'de exploitant van het terrein instaat voor de aanleg en het onderhoud van het schermgroen en het buffergroen.
<u>Dominiek P.</u>	Bedenking: de bufferzone, waarvoor het eigenlijk dient is om de afstand van de constructies (caravans) ten opzichte van het landbouwgebied minstens 2 m te maken. Dat men niet spreekt over een compacte haag (compact geheel van groen) van 2 m op 2 m. Zoals je ook ziet op de foto's zijn de uitbaters daar goed mee bezig geweest en worden de hagen mooi onderhouden. Zij hebben daar dan ook alle belang bij.
<u>Rosanne B.</u>	De haag wordt wel zo geplaatst worden dat het onderhoud van de haag langs beide zijden kan gebeuren. Men moet de haag kunnen onderhouden ook langs de kant van de aanpalende bewoners.
<u>Nele V.</u>	De haag moet op eigen terrein staan, zodat het onderhoud van deze hagen kan gebeuren op eigen terrein.
<u>Nele V.</u>	Als ik goed begrijp hebben heeft de Gecoro bedenkingen dat de groenbuffer richting agrarisch gebied wel 2 m moet zijn? Dat eigenlijk deze buffer als een compacte haag wordt aangelegd, dat dit eigenlijk voldoende is.
<u>Etienne D.</u>	Eigenlijk is het de bedoeling dat een groenscherm wordt geplaatst die langs beide kanten kan onderhouden worden en dat het na verloop van tijd (10-15 jaar) geen haag wordt van 4 - 5 m hoog, omdat er enkele bomen doorschieten. Eigenlijk zou ik het ook niet mooi vinden om aldaar een haag te zetten van 0,50 m breedte en 2 m hoog.

<u>Nele V.</u>	In het PRUP staat dat er om de 10 m een boom dient aangeplant te worden in de bufferzone. Dit is op heden niet zo gerealiseerd.
<u>Etienne D.</u>	Deze bomen zouden dan beter laagstammige bomen zijn i.p.v. hoogstammige bomen.
<u>Burgemeester</u>	Nele, kunnen we dit niet een beetje vergelijken met een bedrijventerrein? Op een bedrijventerrein moeten de eigenaars ook een groenscherm plaatsen én onderhouden.
<u>Nele V.</u>	Inderdaad. Wel is het zo dat in huidige plan de bufferzone kleiner is dan bij een bedrijventerrein. Doch qua aanleg en onderhoud is dit hetzelfde.
<u>Harry D</u>	De bedoeling is dat de bufferzone of schermgroen wordt aangelegd zodat het onderhoud van de bufferzone of groenscherm kan gebeuren langs beide zijden op eigen terrein. Het kan niet zijn dat ze deze groenzones onderhouden via privaat terrein.
<u>Sabine S.</u>	Waar staat de bufferzone nu? Heeft deze nu een breedte van 2 m? Want als je gaat verplichten dat deze nu 2 m wordt dan gaat dit ten koste van de caravanstaanplaatsen.
<u>Burgemeester</u>	Ik denk dat het geen probleem is qua onderhoud. De caravans mogen niet het volledige jaar blijven staan, deze moeten in de winterperiode worden weggehaald
<u>Damian R.</u>	De caravans blijven het volledig jaar staan op het openluchtrecreatief terrein. Het betreft stacaravans. De 2 m afstand van het buffergroen komt eigenlijk uit de voorschriften van het PRUP. Deze voorschriften alsook de beplantingen zijn mee opgenomen.
<u>Harry D.</u>	Voor de onderhoud van een haag moet je deze langs weerskanten kunnen bereiken.
<u>Sabine S.</u>	Momenteel is er reeds een haag rondom het terrein Riviera. Deze wordt nu ook onderhouden, waardoor dit waarschijnlijk geen probleem zal zijn.
<u>Harry D.</u>	We hebben van het verslag van het participatiemoment ontvangen. De publieke raadpleging loopt nog tot 30/01/2022. Hoe zit dat juist in elkaar? Want nu gaan we advies verlenen over het GRUP maar in feite kunnen in de komende weken nog opmerkingen over het GRUP binnenkomen van derden.
<u>Damian R.</u>	Momenteel zitten we in de fase van de publieke raadpleging. De Gecoro dient als adviesorgaan over de start- en procesnota advies uit te brengen. Eigenlijk worden in dit stadium geen bezwaren ingediend maar suggesties.
<u>Sabine S.</u>	Vroeger adviseerde de Gecoro de binnengekomen bezwaren. Dus dat kunnen we nu niet.
<u>Damian R.</u>	De procedure tot opmaak van een RUP is gewijzigd. Eerst wordt er een publieke raadpleging gedaan, waarbij het advies van de Gecoro wordt gevraagd. De publieke raadpleging biedt de bevolking de mogelijkheid om hun suggesties op het plangebied mede te delen. Bij de plenaire vergadering van het GRUP wordt opnieuw advies gevraagd aan de Gecoro. Het GRUP wordt aangepast aan de adviezen en wordt door de gemeenteraad voorlopig aanvaard. Daarna volgt een openbaar onderzoek, waar iedereen zijn bezwaren kan indienen. Na het einde van het openbaar onderzoek moet de Gecoro een advies geven aan de gemeenteraad over alle ingediende bezwaren.
<u>Nele V.</u>	Bijkomend zijn er inderdaad 2 fasen voor het RUP geschoven de start- en procesnota en de scopingnota. Vroeger moesten we ook nog een merscreening opmaken, nu is dat samengebundeld in de procedure. Nu wordt er een advies gevraagd over de startnota. Als de scopingnota af is en we gaan voor het voorontwerp wordt advies gevraagd aan de Gecoro voor de plenaire vergadering.
<u>Rozanne B.</u>	Zijn dat de eigen caravans van de uitbater.
<u>Damian R.</u>	Neen. Op jaarbasis kan je een caravanstandplaats huren. De caravan wordt dan aangekocht via de uitbater (keuze uit verschillende modellen) en geplaatst. Daardoor wordt wel een uniform geheel gekregen.

[2.2. Start- en Procesnota Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark: advies verlenen in kader van publieke raadpleging:](#)

[2.2.1. Onderwerp:](#)

De toelichting wordt met een PowerPoint verduidelijkt.

Inhoud van de presentatie:

- Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?
- Procedure van een RUP
- RUP Omgeving Leopoldpark (situering, doelstelling, planopzet)
- Documenten ter inzage

Het plangebied situeert zich in de westelijke lob van de kern van Nieuwpoort-Stad.

Het gebied ligt ingesloten tussen het bebouwd weefsel van de handelskaai (noordelijk), het kerngegeven van Nieuwpoort (oostelijk), het landbouwgebied en residentiële wijk t.h.v. de Dockaertstraat met de grens van Koksijde (zuidelijk) en de Stuverwijk en het sportpark (westelijk).

Het plangebied wordt tot op heden niet geordend via een ruimtelijk planningsinstrument. In functie van een vlot en eenduidig vergunningenbeleid is de nood gegroeid aan een toetsingskader bij het beoordelen van omgevingsvergunningen voor de dienst omgeving van de Stad Nieuwpoort.

Onder de omschrijving van de nederzettingsstructuur werden verschillende zones geïdentificeerd. Deze verschillende zones werden overlopen. Daarnaast wordt de groenstructuur kort besproken. De groenstructuur wordt in hoofdzaak gevormd door enerzijds de parkzones en anderzijds de lineaire groenstructuren. Ze hebben naast de groene meerwaarde eveneens een recreatieve meerwaarde. Ze vormen namelijk de drager van recreatieve voorzieningen en recreatieve verbindingen. De aanwezige groenstructuren worden kort overlopen.

Onder de juridische ruimtelijke structuur van de startnota werden de verschillende juridische plannen afgetoetst en besproken. In het gewestplan werd het plangebied grotendeels bestemd als woongebied. Het Leopold II park werd bestemd als parkgebied, ten zuiden t.h.v. de grens met de gemeente Koksijde bevindt zich in agrarisch gebied en enkele heel beperkte perceel delen bevinden zich in woonuitbreidingsgebied.

De afbakening van de contour van onderhavig RUP werden mee bepaald door de aanpalende bestemmingsplannen, zoals onder meer het RUP Nieuwpoort Stadscentrum.

Onder de gewenste ruimtelijke structuur werd verduidelijkt dat het de doelstelling is om eventuele kansen voor verdichting te stimuleren en om voor het volledige plangebied een duidelijk kader te creëren in functie van het vergunningenbeleid.

Het planopzet wordt toegelicht. Het planopzet werd aan de hand van 5 basisprincipes opgebouwd, namelijk:

- behoud duidelijke structuur en eigenheid
- ruimte voor verdichting
- bestendigen ruimte voor wonen
- bestendigen waardevolle groenzones
- bestendigen agrarisch gebied

In het gebied zijn enkele duidelijk te onderscheiden zones. Het is de doelstelling om de eigenheid van deze zones te behouden zodat de kwaliteit en leesbaarheid van de ruimtes kunnen bestendig worden. De verschillende zones worden overlopen:

- De 'multifunctionele zone' sluit wat betreft functies en gabariet aan op de gebouwen gelegen in de multifunctionele zone van het RUP Nieuwpoort stadscentrum. Het is de doelstelling om de voorschriften van onderhavig plangebied voor deze zone maximaal af te stemmen op elkaar. Het gabariet voor deze zone zal bepaald worden op 3 bouwlagen (+dak).
- De zone 'stedelijk wonen' kenmerkt zich door een geschakelde woonzone met een bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen (+dak). Het is de doelstelling om dit gabariet en deze functie te bestendigen in het RUP. Bijzondere aandacht gaat naar de overgang met een andere bestemmingszone of ander gabariet.
- De zones 'verkaveld gebied' en 'randstedelijk wonen' kenmerken zich door het residentiële karakter. Het is de doelstelling om het gabariet/ typologie te behouden.
- De zone 'gemengd residentieel gebied' kenmerkt zich door een mix in woontypes in een groene omgeving met een aanbod aan gemeenschapsvoorzieningen. Het is de doelstelling om het gemengde karakter te behouden, te optimaliseren en te verbinden.

Onder ruimte voor verdichting werd benadrukt dat er binnen het plangebied verschillende gronden een meer optimaal gebruik kunnen hebben. Het RUP dient hier op in te spelen om zo verdichting op een kwalitatieve manier te sturen.

Volgende gebieden komen in aanmerking:

- OCMW: Het is de doelstelling om de zone bestemmingsmatig zo ruim mogelijk te vertalen i.f.v. potentiële ontwikkelingen. Dus niet enkel i.f.v. OCMW (nu serviceflats + administratie sociale dienst/sociaal huis), maar ook andere invullingen zoals wonen of andere gemeenschapsfuncties .
- Stationslaan (voormalig kantoorgebouw): Het huidige gebouw wijkt af van de bebouwing in de nabije omgeving. Het behoud van het gebouw wordt momenteel niet overwogen. Een sloop van het gebouw en herontwikkeling van de gronden zal een meer passende en kwalitatieve invulling mogelijk maken.
- Spoorwegstraat: In het verleden werd een verkaveling vergund waarbij de mogelijkheid werd geboden om een garage aan de achterzijde te creëren. Omdat de percelen langs de Witte Brigadelaan vrij diep zijn werden verschillende garages gebouwd. Dit behorende bij het lot of als afzonderlijk lot afgesplitst. Deze ontwikkeling/ trend zorgde voor een afbreuk aan de beeldkwaliteit en leefkwaliteit van de Spoorwegstraat waarlangs de garages werden gebouwd. De ontwikkeling en verkaveling tot kleine percelen bemoeilijken een herontwikkeling. In het RUP dient onderzocht te worden wat de mogelijkheden zijn om deze verdere ontwikkeling te stoppen of om de ruimte te transformeren naar een meer kwalitatieve woonomgeving.

Het is de doelstelling om de zones die zich nog hoofdzakelijk kenmerken als zone voor eengezinswoningen te bestendigen. Het betreft het verkaveld gebied, het randstedelijk wonen en het stedelijk wonen (2, 3 en 4). Dit impliceert dat het de ambitie is om in deze zones geen nieuwe meergezinswoningen toe te laten. In de overige zones kunnen, ingeval van een woonbestemming, meergezinswoningen (onder voorwaarden) toegelaten worden. Aanvullend is het de doelstelling om het wonen te reserveren voor permanente bewoning.

De twee sterke groenzones worden in het planopzet maximaal behouden. Het is de doelstelling om de huidige sterkte (groene doorwaadbare recreatieve zone) en het gebruik te bestendigen als parkzone met een nevenfunctie recreatie of gemeenschapsvoorzieningen. Deze doelstelling dient afgewogen te worden met de doelstelling (GRS) om de toeristische recreatieve structuur te versterken en op te waarderen. Dit omvat het toelaten van de nodige sportinfrastructuur, in een groene en doorwaadbare parkomgeving. Recent werd er door de deputatie West-Vlaanderen een vergunning verleend voor het bouwen van een tennishal ter vervanging van een bestaand tennisterrein. Voor de aanleg van twee padelsterreinen ter vervanging van het paviljoen wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. In onderhavig planinitiatief wordt deze terreinbezetting (bestaande en/of vergunde situatie wat betreft bebouwing en verharding) als maximum beschouwd.

Om het agrarisch gebied te bestendigen zal het gewestplan geïnterpreteerd worden op perceelsniveau.

Er werd een ontwerpend onderzoek opgemaakt om na te gaan wat mogelijke invullingen kunnen zijn voor drie zones. Er werd in de startnota telkens 1 mogelijke inrichting verduidelijkt. Echter is deze inrichting niet vast of richtinggevend. Deze dient enkel om te verduidelijken welke inrichting zou mogelijk zijn. Dit als basis voor de opmaak van enkele inrichting- en eventueel bestemmingsvoorschriften.

Tijdens de toelichting wordt het ontwerpend onderzoek van de 3 sites overlopen.

Het laatste onderdeel van de startnota is het effectenonderzoek. In dit onderzoek worden de effecten van de planintenties onderzocht. Daarnaast wordt er verduidelijkt welke plan geïntegreerde maatregelen of andere randvoorwaarden getroffen worden die de effecten kunnen beperken. Er worden voor dit dossier geen aanzienlijke effecten verwacht.

2.2.2. Vraagstelling:

<u>Lieve D.</u>	Het landbouwgebied wordt nu extra bevestigd. Is het de bedoeling om daar meer eisen op te leggen. Of is er een bepaalde reden dat dit opgenomen wordt?
<u>Nele V.</u>	Nee, het is niet de bedoeling om daar meer eisen op te leggen. Het werd mee opgenomen om meer de inschatting op perceelniveau te kunnen maken, om zo geen discussie meer te hebben op de begrenzing van het gewestplanbestemming.
<u>Hugo D.</u>	Bedenking: Er wordt de mogelijkheid gecreëerd om bijkomende huizen te voorzien. Het zal echter niet mogelijk zijn dat iedere auto voor zijn eigendom kan parkeren. Wat in de toekomst als iedereen moet rijden met een elektrische wagen. Waar gaan we die kabels leggen om de wagens op te laden? Want opladen aan de palen is nog altijd duurder dan opladen thuis.
<u>Nele V.</u>	Het is een uitdaging voor de toekomst van vele steden.

<u>Burgemeester</u>	Nu in het ook niet mogelijk dat iedereen voor zijn eigendom staat. Kijk ook naar de grootsteden. Hoe gaan ze dat daar oplossen?
<u>Hugo D.</u>	Inderdaad, maar als we nu iets nieuws doen moeten we daar wel mee rekening houden. Het kan toch niet zijn zoals in het voorstel van de Spoorwegstraat dat de parkeerplaatsen van de woningen op ± 35 m van de woning worden voorzien.
<u>Burgemeester</u>	Er zullen inderdaad meer en meer laadpalen moeten komen op het openbaar domein. Het is ook een utopie dat iedere elektrische wagen zal kunnen opgeladen worden vanuit je eigen huis.
<u>Damian R.</u>	Er is op heden een verkaveling in Ramskapelle waar de carports van de woningen gebundeld staan. Er bestaat de mogelijkheid om bovenop deze carports zonnepanelen te plaatsen en een laadpunt voor de elektrische wagen. In de binnenstad is er ook een probleem om voor de deur te parkeren.
<u>Patrick V.</u>	Parkeren is in het algemeen een groot probleem. Waarom niet denken aan openbare ondergrondse parkeergarages.
<u>Burgemeester</u>	De bedoeling van de stad is om een grote ondergrondse parkeergarage te voorzien langsheen de Kaai. Maar gaat iedereen akkoord zijn om zo ver hun auto te plaatsen. Het zal natuurlijk een mentaliteitswijziging vergen.
<u>Rosanne B.</u>	Ter hoogte van de site OCMW worden 2 gebouwen bij gecreëerd, maar nergens is er vermeld dat er parkeerplaatsen worden voorzien.
<u>Burgemeester</u>	Het is toch zo dat de parkeerplaatsen aldaar kunnen voorzien worden op eigen terrein?
<u>Damian</u>	Dat is ook de bedoeling. Voorliggende site OCMW is een mogelijke suggestie hoe dat deze zone zou kunnen worden gerealiseerd. Het is niet zeker dat deze 2 bijkomende gebouwen met 2 à 3 bouwlagen er komen. Indien het GRUP aldaar bijkomende bebouwingen toelaat zal het voorzien van bijkomende parkeerplaatsen of ondergrondse parkeerplaatsen via de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP voorzien worden.
<u>Burgemeester</u>	Het is nu zo dat we op bepaalde plaatsen voorzien dat ze per woongelegenheid 1,5 à 2 parkeerplaatsen voorzien. Als ze bezoek hebben dat die wagen daar ook terecht kan.
<u>Rozanne B.</u>	Sommige ondergrondse garages zijn niet bereikbaar (toegankelijk), waardoor de eigenaars hun auto's op het openbaar domein parkeren. Daar zou meer controle moeten op zijn.
<u>Burgemeester</u>	Dit wordt nu meer gecontroleerd dat de ondergrondse garages goed bereikbaar zijn.
<u>Sabine S.</u>	Eigenlijk is dit moeilijk controleerbaar. Op heden worden veel garages niet gebruikt als garage. Er komen overal veel huizen bij, maar er zijn te weinig parkeerplaatsen.
<u>Burgemeester</u>	Wat Rosanne bedoelde is eigenlijk dat de garage toegankelijk moet zijn.
<u>Dominiek P.</u>	De site Spoorwegstraat - Garages hebben een invloed op de beeldkwaliteit? Gemetste garages met poorten, ze vormen één geheel: welk invloed heeft dit op de beeldkwaliteit. - Als het voorgestelde project gerealiseerd met die gedachtegang wordt kan het dan zijn dat een garage wordt omgevormd tot een woning, ook al doet de rest niet mee.
<u>Nele V.</u>	Beeldkwaliteit: Langs de ene kant van de Spoorwegstraat zijn er woningen, langs de andere kant zijn er garages, wat eigenlijk achterkanten zijn. De garages zijn laagbouw waardoor er geen evenwicht is in het straatbeeld. De garages vormen een doods aanzicht. De percelen zijn eigenlijk vrij diep en worden onvoldoende benut. Doordat de bestaande verkaveling langsheen de Spoorwegstraat expliciet berging / garages voorziet maakt dit eigenlijk achterzijden. Het is niet de bedoeling dat bijvoorbeeld een iemand zijn garage gaat omvormen tot woning, want dan gaat de privacy van de aanpalende percelen niet kunnen

	gegarandeerd worden. Het zou de bedoeling zijn om mogelijkheden te bieden onder voorwaarden daar het gebied wel potentieel heeft.
<u>Patrick V.</u>	Voorkooprecht op deze garages?
<u>Burgemeester</u>	Dan moeten er verschillende garages aangekocht kunnen worden.
<u>Sabine S.</u>	Dat zal dan in de hand gewerkt worden dat één promotor alle garages gaat aankopen voor het bouwen van woningen.
<u>Damian R.</u>	Probleem is het parkeren in het algemeen. Nieuwbouwwoningen voorzien we nu gebouwd op 5,50 m achter de rooilijn zodat er 1 auto op de oprit kan staan en 1 auto in de garage. Echter in de praktijk worden de garages meer en meer gebruikt als bergruimte. Toegelaten opritbreedte is maximum 6 m.
<u>Sabine S.</u>	Door het voorzien van een garage/oprit is er wel een bijkomend probleem daar hierdoor een parkeerplaats verdwijnt op het openbaar domein.
<u>Burgemeester</u>	Een huis met een garage ben je automatisch een parkeerplaats kwijt op het openbaar domein. Er kan niemand voor je garage staan.
<u>Hugo D.</u>	Moest het openbaar vervoer nu iets interessanter zijn en betaalbaar zou dit een oplossing zijn. In de grootsteden is dit haalbaar.
<u>Damian R.</u>	Er is ook een mogelijkheid om deelwagens te voorzien. Is dit haalbaar?
<u>Hugo D.</u>	Randparkings aan de autosnelwegen. In Ramskapelle is een kleine randparking, maar er is geen verbinding met openbaar vervoer om je van de randparking te brengen naar bijvoorbeeld Nieuwpoort, Koksijde, ..
<u>Burgemeester</u>	De auto is te gast in Nieuwpoort d.w.z. dat we meer randparkings gaan moeten voorzien zodat er minder auto's rond rijden in het centrum.

Mevr. Nele Vanderstraeten van WVI verlaat de TEAMS-vergadering Gecoro.

2.3. Allerlei:

2.3.1. Gemeentelijk RUP Kasteelstraat:

Het Gemeentelijk RUP Kasteelstraat, geadviseerd in de vergadering van de Gecoro op 27 april 2021, naar aanleiding van de advisering inzake de bezwaarschriften van het openbaar onderzoek, werd door de gemeenteraad definitief aanvaard in zitting van 27 mei 2021. Het goedkeuringsbesluit is verschenen in het Belgisch Staatsblad van 28 juli 2021. Het Gemeentelijk RUP is 14 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad van kracht.

Het goedgekeurd RUP vindt u terug op: <https://www.nieuwpoort.be/grup-kasteelstraat>

2.3.2. Premie voor het reinigen en herstellen van waardevolle gevels:

De gemeenteraad heeft in zitting van 26 augustus 2021 een reglement vastgesteld inzake het toekennen van een premie voor het reinigen en herstellen van waardevolle gevels. Het reglement is van toepassing op:

1. Alle beschermde gebouwen op het volledig grondgebied van Nieuwpoort, dit volgens de officiële beschermingslijst van Onroerend Erfgoed.
2. De gebouwen opgenomen in het Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum en die aangeduid staan als:
 - Stadslandschappelijk erfgoed i.f.v. behoud (woningen met een zwart sterretje);
 - Gebouwen en/of gehelen met ondersteunende stadslandschappelijke waarde (woningen met een blauw sterretje).
3. Alle gebouwen gelegen in het GRUP Nieuwpoort Stadscentrum die gebouwd zijn vóór 1925.

► De premie kan slechts éénmaal om de 25 jaar per gebouw aangevraagd worden en bedraagt 50% van de kostprijs (BTW inclusief) van de werken met een maximum van 1.000 EUR.

De voorwaarden + online aanvragen vindt u terug op: <https://www.nieuwpoort.be/gevelrenovatiepremie>

Vraagstelling:

<u>Sabine S.</u>	Er werd met een werkgroep 'waardevolle gevels' geselecteerd. Zijn deze waardevolle gevels opgenomen in de lijst van toepassing voor toekenning van deze premie.
------------------	---

<u>Damian R.</u>	Op de lijst van de werkgroep 'waardevolle gevels' zijn <u>alle gebouwen</u> met een blauw sterretje van het GRUP Nieuwpoort Stadscentrum opgenomen. De gebouwen van vóór 1925 zijn de gebouwen die werden opgericht in de wederopbouw periode tussen 1922 tot 1925. Zeker 99 % van de lijst van de werkgroep 'waardevolle gevels' komt hiervoor in aanmerking. ► Bijkomende info van Damian R.: Op de lijst van de werkgroep 'waardevolle gevels' stonden NIET alle gebouwen die gebouwd zijn vóór 1925. Dus zijn er meer gebouwen in het stadscentrum die in aanmerking komen voor de premie.
------------------	---

2.3.3. Aankoop- en vervolgpremie jonge gezinnen:

De gemeenteraad heeft in zitting van 28 oktober 2021 een aankoop- en vervolgpremie goedgekeurd. De **aankooppremie** bedraagt standaard 10.000 EUR. Wanneer men op het ogenblik van de aanvraag minstens 1 kind ten laste heeft, dan wordt het premiebedrag met 250 EUR verhoogd per kind ten laste, met een maximum van 750 EUR. Wanneer men een woning aankoopt die opgenomen is in de stedelijke of Vlaamse inventarissen leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid, dan wordt het premiebedrag met 250 EUR verhoogd.

De **vervolgpremie** bedraagt 50% van het aandeel van het stadsbestuur in de onroerende voorheffing. De vervolgpremie wordt gedurende 5 opeenvolgende jaren uitbetaald.

De voorwaarden en de aanvraag voor de aankoop- en vervolgpremie vindt u terug op: <https://www.nieuwpoort.be/aankooppremie-jonge-gezinnen>

De heer burgemeester en de vertegenwoordigers van de politiek fractie verlaten de TEAMS-vergadering Gecoro.

3. BERAADSLAGING EN STEMMING ADVIES:

3.1. Start- en Procesnota Gemeentelijk RUP Riviera: advies verlenen in kader van de publieke raadpleging:

Beraadslaging:

<u>Etienne D.</u>	We moeten eenduidig zijn. Ofwel is het een groenscherm ofwel is het een haag. Wel zo dat het langs beide zijden te onderhouden is door de eigenaar.
<u>Harry D.</u>	We zouden het algemeen kunnen stellen en zeggen in ons advies dat de bufferzone dient aangelegd te worden in die zin dat het onderhoud kan gebeuren langs beide zijden en de hoogte beperkt blijft tot 2 m door het onderhoud. We kunnen moeilijk opleggen wat er geplant moet worden.
<u>Damian R.</u>	De doelstelling van het GRUP Riviera is een uitbreiding van het PRUP Openlucht recreatieve verblijven Riviera. In het PRUP zijn stedenbouwkundige voorschriften opgenomen voor: Artikel 1: gebied voor openluchtrecreatieve verblijven Artikel 2: zone voor groen scherm Artikel 3: zone voor groene buffer https://www.nieuwpoort.be/prup-terrein-voor-openluchtrecreatieve-verblijven-riviera Bedoeling is om dezelfde stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP op te nemen in het GRUP zodat een uniform geheel zou bekomen worden met de reeds bestaande toestand van de camping Riviera, die werd aangelegd volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP.
<u>Harry D.</u>	Dus eigenlijk is het de bedoeling om de bestaande toestand door te trekken naar de uitbreiding, zodat aan de randen van deze uitbreiding de zone voor groen scherm, ten opzichte van de aanpalende tuinen en de zone voor groene buffer ten opzichte van het agrarisch gebied wordt gerealiseerd. In de voorschriften van het PRUP worden minimum afmetingen voorzien voor het groen scherm of de groene buffer.
<u>Etienne D.</u>	Ik ging inderdaad uit van maximale afmetingen.
<u>Etienne D.</u>	Zouden er hoogstammige bomen (hoger dan 2 m) kunnen komen in de zone voor groene buffer t.o.v. het agrarisch gebied.

<u>Damian R.</u>	Dat kan inderdaad. Het is ook voorgeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP: 'per segment van 10 m dient minstens één boom te worden ingeplant.
<u>Lieve D.</u>	Probleem is natuurlijk dat de boeren niet graag hebben dat er bomen dicht staan naast hun land, wel rond hun gebouwen.

Advies GECORO:

De Gecoro verleend unaniem het volgende advies met betrekking tot de start- en procesnota van het Gemeentelijk RUP Riviera:

Voor de uitbreiding dienen het nieuw aan te leggen groen scherm t.o.z. van de aanpalende tuinen én de nieuw aan te leggen groene buffer t.o.z. van het agrarisch gebied dezelfde stedenbouwkundige voorschriften te hebben zoals voorzien in het PRUP openlucht recreatieve terreinen Riviera om zo tot een uniform geheel te komen.

3.2. Start- en Procesnota Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark: advies verlenen in kader van de publieke raadpleging:

Beraadslaging:

<u>Harry D.</u>	Momenteel is enkel het Leopoldpark bevestigd als parkzone (gewestplanbestemming). Het Astridpark, het parkje met paviljoen, het park aan het OCMW zouden via het GRUP moeten bevestigd worden als parkgebied met eventueel recreatieve voorzieningen.
<u>Damian D.</u>	Het zou inderdaad de bedoeling zijn om dit zo op te nemen in het GRUP. Volgens de startnota, zouden er 4 parken in het GRUP komen waarbij specifieke voorschriften zouden worden opgelegd, waarbij eventuele recreatieve voorzieningen mogelijk zijn.
<u>Harry D.</u>	Het is echter niet expliciet opgenomen. We zouden dit wel voorstellen om deze 4 zones als parkgebied met eventueel recreatieve voorzieningen te bevestigen in het GRUP.
<u>Dominiek P.</u>	Dat is ook zo gevraagd geweest in het participatiemoment met de bevolking.
<u>Harry D.</u>	Dit is inderdaad tijdens het participatiemoment besproken geweest, doch dat staat nog niet op papier. Nu kunnen we dat zo adviseren.
<u>Patrick V.</u>	Parkeren in het algemeen is een probleem. Er worden bijkomende woningen voorzien. Er zullen hier wel oplossingen moeten worden gezocht.
<u>Harry D.</u>	Het voorstel tot ontwikkeling van het inbreidingsproject langsheen de Spoorwegstraat is iets visionair.
<u>Dominiek P.</u>	Visionair? Eigenlijk is het utopisch als je ziet welke ontwikkelingen er momenteel gebeuren op deze site.
<u>Harry D.</u>	WVI heeft in haar studie ook duidelijk gemeld dat langsheen de Spoorwegstraat een verkaveling is waar enkel garages/bergingen met een bouwdiepte van 6 m kunnen gebouwd worden. Door deze verkaveling konden de grote tuinen niet benut worden. Als het GRUP nu woonzone voorziet over de volledige breedte dan staat het open voor initiatief tot bouwen.
<u>Dominiek P.</u>	Het is dan ook te hopen dat er een collectief initiatief genomen wordt i.p.v. een individueel initiatief. Een individueel initiatief zal de beeldbepaling niet ten goede komen.
<u>Harry D.</u>	Daarom dient het GRUP aangepast te worden, want nu is er niets mogelijk (enkel garages/bergingen volgens de verkaveling). Zodat de mogelijkheid bestaat.
<u>Damian R.</u>	Voor deze zone is het eigenlijk een moeilijk verhaal voor het realiseren van een inbreidingsproject, dit door de versnipperde eigendomsstructuren.
<u>Harry D.</u>	Aan het financiëncentrum is dat één eigendom?
<u>Damian R.</u>	Ja dit is in eigendom van 1 eigenaar. Ook het domein van het OCMW is ook in eigendom van 1 eigenaar.
<u>Harry D.</u>	Dan is dit ook gemakkelijker realiseerbaar.

<u>Dominiek P.</u>	Weten we eigenlijk wat Koksijde daar van plan is?
<u>Damian R.</u>	Sommige percelen (voorbeeld langs de Spoorwegstraat Oude Veurnevaart) zijn deels op grondgebied Nieuwpoort en deels op het grondgebied van Koksijde. Koksijde werd ook aangeschreven om advies te verlenen. Zij zullen in heel het proces steeds betrokken worden bij de adviesverlening (voorbeeld plenaire vergadering, openbaar onderzoek, ...). Tevens is de publieke raadpleging van de start- en procesnota ook raadpleegbaar in de gemeente Koksijde (bij de dienst Omgeving).

Advies GECORO:

De Gecoro verleend unaniem het volgende advies met betrekking tot de start- en procesnota van het Gemeentelijk RUP Omgeving Leopoldpark:

- De 4 parkzones, zoals aangeduid op onderstaande kaart van de power-point participatiemoment met de bevolking en de power-point zoals voorgesteld in de Gecoro, te bevestigen als parkgebied met eventueel recreatieve voorzieningen.



- De mobiliteit, meer in het bijzonder parkeergelegenheden, dient goed onderzocht te worden.
- Voor het inbreidingsproject Spoorwegstraat zal een collectief initiatief een betere beeldkwaliteit voorzien dan individuele initiatieven. Door het vervallen van de verkavelingsvoorschriften langsheen de Spoorwegstraat (bergingen/garages) door de voorschriften van het GRUP om woonzone te voorzien, kunnen de grote tuinzones van deze percelen optimaal benut worden. Hier dient dan ook de nodige zorg besteed te worden aan de beeldkwaliteit van de Spoorwegstraat en de privacy van de aanpalende tuinen.

4. ALLERLEI:

Rilke Terryn wordt voorgesteld als nieuwe collega van de dienst Omgeving.

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

De plaatsvervangend Secretaris GECORO,

Damian Rommens.

De voorzitter GECORO,

Harry Dierinck.

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