

**VERSLAG VERGADERING
GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING:
28 maart 2022.**

A. AANWEZIGHEDEN VERGADERING VAN 28 MAART 2022:

1. Tegenwoordig:

Dhr. Harry Dierinck	deskundige - voorzitter;
Dhr. Patrick Verbrugge	deskundige - ondervoorzitter;
Mevr. Lieve Donck	deskundige;
Dhr. Carl Debruyne	middenstandorganisatie;
Mevr. An Gobert	middenstandorganisatie;
Dhr. Hugo Demarcke	syndicale organisatie;
Dhr. Dominiek Puype	syndicale organisatie;
Mevr. Astrid Nijs	seniorenorganisatie - plaatsvervanger;

Dhr. Geert Vanden Broucke	burgemeester – schepen van Ruimtelijke Ordening;
Mevr. Sabine Slembrouck	vertegenwoordiger politieke fractie (N-VA);

Mevr. Kelly Maene	secretaris GECORO
Dhr. Damian Rommens	vervangend secretaris GECORO;

2. Verontschuldigd:

Dhr. Etienne Dezeure	deskundige;
Mevr. Anne Marie Leniere	seniorenorganisatie;
Mevr. Christiane Viaene	seniorenorganisatie;
Dhr. Geert Defruyt	landbouworganisatie;

Dhr. Johan Vanblaere	vertegenwoordiger politieke fractie (Vlaams belang);
Dhr. Joseph Van Den Bogerd	vertegenwoordiger politieke fractie (CD & V);
Dhr. Arnel Lemaire	vertegenwoordiger politieke fractie (Pro Nieuwpoort);

3. Afwezig (niet verontschuldigd):

Dhr. Wolfgang Baert	deskundige - plaatsvervanger;
Dhr. Yves De Jonckheere	middenstandorganisatie;
Mevr. Tine Breyne	seniorenorganisatie - plaatsvervanger
Dhr. Johan Debergh	landbouworganisatie - plaatsvervanger;

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

4.1. Externe vertegenwoordiger volgens agenda:

4.1.1. Agendapunt GRUP Swartes Fabriek:

Mevr. Ilse Verstraeten, WVI: urbanist;

De gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO), bijeengeroepen bij mail van 16 februari 2022 vergadert in de bovenzaal Stadshalle Marktplein / Sint-Sebastiaanstraat, 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. 20 DECEMBER 2021:

1.1. Inhoud:

Het verslag van de vergadering van 20 december 2021 werd overgemaakt aan de GECORO-leden, politieke fracties en het college van burgemeester en schepenen op 23 december 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 20 december 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 Swartes Fabriek: advies verlenen in kader van publieke raadpleging:

2.1.1. Onderwerp:

De stad Nieuwpoort wenst een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor een voormalige, verlaten bedrijvsite alsook voor de site van het stadsmagazijn van Nieuwpoort welke gelegen zijn in woongebied volgens het gewestplan en aansluiten op het dichte kernweefsel van Nieuwpoort-Stad. De tussenliggende verruigde terreinen, evenals een gedeelte van de bedrijfsgebouwen, maakten vroeger deel uit van de voormalige fabrieksterreinen van Produits Chimiques de Nieuport [PCN], in de volksmond gekend als ‘Swartes Fabriek’.

Voor de terreinen werd in 2005 een ambtshalve beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er op de terreinen van het voormalige PCN een historische grondverontreiniging aanwezig is en dat het grondwater verontreinigd is. Een bodemsaneringsproject werd opgestart en intussen zijn diverse delen reeds gesaneerd.

Naar de toekomst toe, dient er echter nog op diverse percelen gesaneerd te worden of dient de sanering verder gezet te worden, evenals een monitoring van het grondwater.

Het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de stadskern van Nieuwpoort werd in het bindend gedeelte van het GRS Nieuwpoort opgenomen. Het planningsinitiatief voor het kerngebied van Nieuwpoort-Stad werd initieel [voorjaar 2016] onderverdeeld in 4 RUP's: RUP Polderfront, RUP Omgeving Leopoldpark, RUP Nieuwpoort Stadscentrum en een RUP voor de omgeving van de Kaai. Onderhavig RUP Swartes Fabriek vormt een afsplitsing van het RUP Polderfront. Omwille van het verschil in context, nl. het feit dat het plangebied opgenomen in het afgesplitste RUP Swartes Fabriek niet-ontwikkelde terreinen met ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden betreft t.a.v. reeds ontwikkelde stratenblokstructuren, werd besloten om het initieel vooropgestelde plangebied van het RUP Polderfront, in 2 RUP's op te splitsen.

Situering en ligging

Het plangebied van het RUP Swartes Fabriek is gelegen in Nieuwpoort-Stad, aan de zuidzijde van het historisch kerngebied. Het gebied bevindt zich ter hoogte van het polderfront langs het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke en is hierdoor gelegen op de overgang van de stadskern van Nieuwpoort naar het open polderlandschap.

Het plangebied grenst aan de Frontzate, een voormalige spoorlijn welke groene as als fietspad ingericht is. De Pieter Deswartelaan, parallel aan het kanaal, is aangeduid als fietssnelweg. Het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke, samen met de Oude Veurnevaart, de Slijkvaart, de Noordvaart en de Koolhofput vormen één van de belangrijkste blauwgroene structuren in het zuidelijk gedeelte van Nieuwpoort.

Afbakening plangebied

Het plangebied met een oppervlakte van ca. 03ha 98a 52ca wordt begrensd door:

- ten noorden: de Justus Van Clichthovenstraat met aanpalende woningen
- ten oosten: de woningen grenzend aan de Pieter Braeckelaan
- ten zuiden: de Pieter Deswartelaan met het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke
- ten westen: de Frontzate; de voormalige spoorlijn 74 tussen Diksmuide en Nieuwpoort, een villa en aangrenzend gesloten bebouwing langsheen de Rijkswachtstraat.

Het volledig plangebied is volgens het gewestplan Veurne-Westkust dd. 6 december 1976 gelegen in woongebied. Binnen het plangebied komen geen RUP's, BPA's of niet vervallen verkaveling voor.

Volgende richtinggevende concepten zijn van toepassing:

- ruimtelijke inpassing in het geheel, relatie met de omgeving
- autoluwe woonomgeving
- verknopen en uitbouwen traag netwerk
- zicht op de skyline van Nieuwpoort
- dialoog met het landschap en de omgeving
- verankeren in de ruimtelijke context
- samenhangend groen

Ontwerpend onderzoek

Het plangebied binnen onderhavig RUP 'Swartes Fabriek' is gelegen in de kern van Nieuwpoort-Stad, op de rand van de stad en de open ruimte. Het betreft in principe het realiseren van tot op heden on-uitgerust woongebied. Zoals eerder reeds aangegeven, stelt zich de vraag welke ruimtelijke ontwikkeling wenselijk is en hoe deze moet kaderen binnen de verdere ontwikkeling van Nieuwpoort-Stad. Het versterken en behouden van de leef- en woonkwaliteit van de bestaande kern, namelijk Nieuwpoort-Stad, nu en in de toekomst, staat hierbij voorop.

Het GRS formuleert diverse specifieke uitspraken met betrekking tot het plangebied en zijn omgeving. De herinvulling van het gebied dient steeds in overeenstemming te zijn met de planintenties vooropgesteld in het GRS [zie pg. 49 plandoelstellingen].

Een proces van ontwerpend onderzoek i.f.v. een potentiële invulling op terrein werd doorlopen in 2019. In kader van de uitwerking van onderhavig RUP en het verkennen van de toekomst, werd een verdere scenario-ontwikkeling opgenomen. Logischerwijs zullen er steeds meerdere inrichtingsmogelijkheden zijn, volgende scenario's zijn dan ook indicatief.

Dit luik heeft in hoofdzaak als doel het draagvlak af te toetsen bij de bevolking, adviesorganisaties en stakeholders gedurende het participatietraject.

Een scenario met enkel meergezinswoningen werd niet opgenomen gelet een dergelijk scenario niet beantwoordt aan de vooropgestelde planintenties en doelstellingen zoals geformuleerd in het GRS en zoals geformuleerd in de beleidsvisie omtrent meergezinswoningen.

De toelichting wordt met een PowerPoint verduidelijkt.

2.1.2. Vraagstelling:

- | | |
|--------------------------|---|
| <u>Burgemeester</u> | Vooraleer we kunnen spreken over een ontwikkeling, zouden we een duidelijke bevestiging moeten krijgen dat op deze plaats kan gewoond worden zonder gevolgen voor de gezondheid van de toekomstige bewoners. Het gaat hier immers over vervuilde grond. Niettemin is dit een prachtige locatie om te wonen, om jonge gezinnen aan te trekken. Een ontwikkeling met eengezinswoningen lijkt in dat opzicht ideaal. Bovendien moeten we erop toezien dat we Nieuwpoort-Stad niet verstoppen achter een muur van meergezinswoningen. |
| <u>Sabine Slembrouck</u> | Binnen het plangebied bevindt zich nog 1 woning die bewoond is. Zijn de eigenaars van deze woning op de hoogte van dit planningsinitiatief? |
| <u>Damian Rommens</u> | Deze personen waren aanwezig op het participatiemoment. Zij gaven toen de opmerking dat er nooit wordt gesproken over hun woning. Als zij daar willen blijven wonen, dan is het wel de bedoeling dat zij zich kunnen vinden in het verhaal. |
| <u>Sabine Slembrouck</u> | Er staan in de Pieter Deswartelaan heel wat recente meergezinswoningen. Waarom zouden we op deze locatie voor eengezinswoningen gaan? |
| <u>Burgemeester</u> | Die recente meergezinswoningen zijn voornamelijk gericht op tweede verblijvers. Voor de leefbaarheid van Nieuwpoort-Stad is het belangrijk om ons te richten op vaste (jonge) bewoners. Daarnaast moeten we ervoor zorgen dat de 'skyline' van Nieuwpoort-Stad niet wordt verstoort achter een muur van meergezinswoningen. |

Carl Debruyne De meeste appartementen worden ingenomen door jonggepensioneerden. Voor jonge tweeverdieners is het wonen op een appartement in Nieuwpoort-Stad niet aantrekkelijk. Er zijn op vandaag weinig mogelijkheden voor jonge tweeverdieners in Nieuwpoort, veel kapitaalcrachtige mensen kopen in Nieuwpoort een tweede verblijf. Hierdoor vertrekken steeds meer jonge gezinnen uit Nieuwpoort.

Burgemeester We staan allesbehalve negatief ten opzichte van de tweede verblijvers. Nieuwpoort-Bad staat in het teken van tweede verblijvers. Maar balans is noodzakelijk voor de leefbaarheid van Nieuwpoort. In dat opzicht moeten we erover waken dat Nieuwpoort-Stad, Ramskapelle en Sint-Joris in het teken van (jonge) vaste bewoners staan.

Dominiek Puype Het element 'betaalbaar wonen' verdwijnt wel naar de achtergrond als je stilstaat hetgeen moet gebeuren met de percelen: saneren, bufferen van oppervlaktewater,... Voor de Stad en voor OVAM moeten de terreinen niet noodzakelijk ontwikkeld worden. In het opzicht van inbreidingsprojecten zou de ontwikkeling van het terrein van het stadsmagazijn ideaal zijn. De rest van de terreinen laat je beter rusten. Eventueel wordt daar nog wat meer groen aangeplant.

Burgemeester Om de percelen onbebouwd te laten, zullen we moeten aantonen dat risico's op vlak van gezondheid niet uitgesloten zijn bij bebouwing. Met dit RUP willen we vastleggen wat mogelijk is indien bebouwing mogelijk is, alsook wanneer bebouwing niet mogelijk blijkt. Er moet iets gebeuren met de site, het kan er niet zo bij blijven liggen

Harry Dierinck Er is nog een gedeelte dat moet worden gesaneerd door de 'saneringsplichtige'. Met andere woorden, door de eigenaar van de gronden. De percelen van OVAM zijn risicogebaseerd gesaneerd. Volgens hen kunnen deze gronden ontwikkeld worden.

Burgemeester Ik zou zwart op wit van OVAM willen horen dat er gebouwd kan worden zonder eventuele gezondheidsrisico's. Ik wil duidelijkheid over hetgeen onder het zwarte scheidingsdoek zit.

Harry Dierinck Er zijn gespecialiseerde ondernemingen die weten hoe ze de ontwikkeling van dergelijke sites moeten aanpakken.

Damian Rommens Het bodemsaneringsproject staat los van het RUP. OVAM moet bepalen in hoeverre de terreinen kunnen bebouwd worden. Een ontwikkelaar die daar wil bouwen, zal een bepaalde erkenning moeten hebben die aantoont dat ze in staat zijn om gesaneerde gronden te ontwikkelen volgens de regels van de kunst.

Lieve Donck Ik ga er vanuit dat de eisen voor bodemsanering steeds strenger worden. Wat je vandaag saneert is morgen misschien niet voldoende gesaneerd.

Patrick Verbrugge Kunnen we opleggen dat er bijkomend gesaneerd wordt als de funderingen tot voorbij de grens van de gesaneerde bodem rijkt?

Harry Dierinck Er moet sowieso gesaneerd worden vooraleer er sprake kan zijn van bebouwen.

Burgemeester OVAM heeft aangegeven dat de bodem voldoende gesaneerd is. Dat geloof ik, maar ik wil zwart op wit dat het ook veilig is om daarop te bouwen.

Ilse Verstraeten We gaan er natuurlijk vanuit dat OVAM wel streng genoeg zal zijn op de saneringen.

Damian Rommens Men vraagt geen vergunning aan om te slopen omdat men weet dat er moet gesaneerd worden.

Ilse Verstraeten Volgens OVAM zal de vervuiling onder de gebouwen en de verharding kleiner zijn dan op de onbebouwde delen van het terrein

Carl Debruyne OVAM zal geen kosten maken om extra te saneren omdat zij die terreinen niet noodzakelijk wensen te ontwikkelen. Die plas moet daar blijven, maar deze moet toch ook vervuild zijn?

Patrick Verbrugge Hoe dan ook moeten we een voorstel doen voor een mogelijke ontwikkeling op die terreinen.

Damian Rommens We moeten verwijzen naar een sanering in de nota, maar we kunnen dit niet opleggen in de voorwaarden. We moeten het advies van OVAM afwachten. Deze zal worden meegenomen in het verhaal. Zij moeten advies geven tijdens de publieke raadpleging. Als je niet wil bouwen omdat funderingen eventueel tot voorbij het doek zouden reiken, dan moet er ook opgelet worden bij de aanplanting.

Ilse Verstraeten Er wordt op vandaag ook al gesaneerd door aanplanting van bepaalde groensoorten.

Lieve Donck Wanneer werd er precies gesaneerd op deze percelen?

Ilse Verstraeten In 2010

Lieve Donck De voorwaarden voor saneringen waren op dat moment toch nog anders dan op vandaag?

Sabine Slembrouck Wat is het nut van een RUP als zou blijken dat er uiteindelijk niet gebouwd zou mogen worden door te grote risico's?

Damian Rommens Op vandaag is deze site volgens het gewestplan gelegen in woongebied. De bedoeling van dit RUP is om vast te leggen binnen welke voorwaarden de site eventueel kan ontwikkeld worden, als het veilig genoeg is om te bouwen.

Mevr. Ilse Verstraeten van WVI verlaat de Gecoro-vergadering.

3. Allerlei:

3.1. Wijziging Gecoro:

De gemeenteraad in zitting van 24 februari 2022 heeft akte genomen van het ontslag van mevr. Rozanne Bruneel als effectief lid seniorenorganisatie én heeft mevr. Anne Marie Leniere aangesteld als effectief lid seniorenorganisatie.

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

3. BERAADSLAGING EN STEMMING ADVIES:

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

Beraadslaging:

- Harry Dierinck Ons advies moet bestaan uit eisen die we willen opleggen.
- Lieve Donck Daarmee bedoelen we een maximum percentage woningen en een minimum percentage groen, op voorwaarde dat er voldoende gesaneerd wordt.
- Damian Rommens En waarbij domicilie verplicht wordt.
- Lieve Donck Kunnen we de voorwaarden van Westkapelle daarvoor niet overnemen?
- Damian Rommens In een RUP mogen enkel stedenbouwkundige voorwaarden worden opgenomen. Burgerrechtelijke voorwaarden kunnen we niet opnemen.
- Harry Dierinck Ik stel volgende advies voor:
De site, als woongebied, mag met 20-25 woningen per hectare worden ontwikkeld met een parkareaal van 35-40%. De noodzakelijk randparkeermogelijkheden en ontsluitingsinfrastructuur moeten worden voorzien, waarbij de Pieter Deswartelaan zal worden uitgerust en als autoluw zal worden ingericht. Dit alles op voorwaarde dat uit een saneringsattest blijkt dat de saneringen dit toelaten zonder gezondheidsrisico's.
- Dominiek Puype Scenario 1 & 2 zijn niet conform het GRS, 3 & 4 zijn dat wel.
- Damian Rommens De bestaande woning wordt bij het totale gebied gerekend.
- Harry Dierinck Een park op de volledig site is een utopie die een bom geld zal kosten aan planschade.
- Patrick Verbrugge Moet er iets worden toegevoegd over betaalbaar worden?
- Harry Dierinck Daar kunnen we moeilijk uitspraken over doen.
- Carl Debruyne In Nederland zijn fietser en voetganger vaak nr 1.

Advies GECORO:

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

De site, als woongebied, mag met uitsluitend grondgebonden eengezinswoningen à rato van 20 à 25 woningen per hectare worden ontwikkeld met een parkareaal van 35-40%. De noodzakelijk randparkeermogelijkheden en ontsluitingsinfrastructuur moeten worden voorzien, waarbij de Pieter Deswartelaan zal worden uitgerust en als autoluw zal worden ingericht. Dit alles op voorwaarde dat uit een bodemsaneringsattest blijkt dat de saneringen dit toelaten zonder gezondheidsrisico's.

EXTRA OPMERKING VAN HET SECRETARIAAT VAN DE GECORO

We stellen vast dat de effectieve leden van de Gecoro zich verontschuldigen dat ze niet aanwezig kunnen zijn op een vergadering. Hiervoor is artikel 6 van het huishoudelijk reglement van toepassing.

Art. 6:

Indien een lid van de commissie niet op een vergadering kan aanwezig zijn, dan dient deze dit tijdig aan het secretariaat te melden via post, fax of e-mail; zijn plaatsvervanger te verwittigen en desgevallend de nodige documenten over te maken.”

► De effectieve leden die zich tijdig verontschuldigen voor een vergadering dienen dit **via mail te bevestigen naar het emailadres van de Gecoro (stedenbouw@nieuwpoort.be) en zijn/haar plaatsvervanger in dezelfde mail te vragen om aanwezig te zijn op de vergadering**. Indien door onvoorziene omstandigheden de effectieve leden zich niet tijdig kunnen verontschuldigen (de dag van de vergadering) dienen ze naast het versturen van de **mail naar het secretariaat van de Gecoro en zijn/haar plaatsvervanger, tevens de plaatsvervanger telefonisch op de hoogte te brengen**.

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

De secretaris GECORO,

Kelly Maene

De voorzitter GECORO,

Harry Dierinck

E-mailadres secretariaat GECORO: stedenbouw@nieuwpoort.be

Website Nieuwpoort: www.nieuwpoort.be