

STAD NIEUWPOORT

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD IN ZITTING OP 9 APRIL 2020.

Rik Lips: Voorzitter;
Geert Vanden Broucke: Burgemeester;
Bert Gunst, Kris Vandecasteele, Frans Lefevre, Ann Gheeraert: Schepenen;
Jos Decorte: Voorzitter Bijzonder Comité Sociale Dienst;
Patricia Markey-Deconinck, Karin Debruyne Vancoillie, Adina Counye, Wim Demeester, Eddy Louwie, Matthias Priem, Arnel Lemaire, Jo Rousseau, Sabine Slembrouck, Maarten Claeys, Nicolas Vermote, Bill Vermeylen, Johan Vanblaere: Raadsleden;
Benoit Willaert: Algemeen Directeur

Besloten Zitting

20. BELEIDSVISIE INZAKE MEERGEZINSWONINGEN.

De Raad,

Gelet op art. 40 van het decreet lokaal bestuur;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nieuwpoort goedgekeurd door de deputatie West-Vlaanderen dd. 9 december 2010;

Gelet op het raadsbesluit dd. 26 maart 2020 houdende goedkeuring van het Strategisch meerjarenplan 2020-2025; dat met betrekking tot 'wonen' de stad Nieuwpoort volgende doelstelling heeft vastgesteld:

“De stad Nieuwpoort wenst leefbaar en levendig te zijn, aantrekkelijk voor jonge gezinnen om zich er te vestigen. Door in te zetten op deze doelgroep kan de stad de maatschappelijke en economische dynamiek garanderen.”

Volgende acties zijn op voorliggende ontwerp van toepassing:

1) Inzetten op eengezinswoningen.

3) Opmaak reglement verbod meergezinswoningen stadscentrum.

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 18 februari 2020 houdende vaststelling van een beleidsvisie inzake meergezinswoningen; dat de omgevingsaanvragen waarvan het ontvankelijk- en volledigheidverklaring dateert van na het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 18 februari 2020 worden behandeld volgens de richtinggevende punten van de beleidsvisie inzake meergezinswoningen;

Overwegende dat het grondgebied Nieuwpoort gekenmerkt wordt door 4 deelgemeenten, namelijk Nieuwpoort Stad, Nieuwpoort Bad, Sint-Joris en Ramskapelle; dat Nieuwpoort Bad gelegen is aan het strand en gekenmerkt wordt als het toeristisch centrum (meergezinswoningen, winkels/horeca, strandinfrastructuur, cultureel centrum, ...) van het grondgebied Nieuwpoort; dat het openbaar domein en infrastructuur van Nieuwpoort Bad dan ook werd ingericht in dienst van het toeristisch gebeuren van de badstad;

Overwegende dat de bouwdruk tot het bouwen van meergezinswoningen toeneemt in de andere deelgemeenten van het grondgebied Nieuwpoort, met name in Nieuwpoort Stad, Sint-Joris en Ramskapelle; dat het openbaar domein en de infrastructuur van deze deelgemeenten de druk tot het bouwen van bijkomende meergezinswoningen niet of nauwelijks aankan;

Overwegende dat het aangewezen is om een beleidsvisie inzake meergezinswoningen op te stellen waarbij richtinggevende punten worden vastgesteld hoe en waar meergezinswoningen kunnen worden gebouwd om zo tot een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en tot een goede ruimtelijke ordening te komen;

Overwegende dat deze richtinggevende punten van de beleidsvisie inzake meergezinswoningen dienstig kunnen zijn tot opmaak van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat deze richtinggevende punten van de beleidsvisie inzake meergezinswoningen dienstig kunnen zijn in de op te maken Ruimtelijke Uitvoeringsplannen of als aanvulling op de reeds bestaande Ruimtelijke Uitvoeringsplannen;

BESLUIT: 15 JA, 1 NEEN (Eddy Louwie), BIJ 5 ONTHOUDINGEN(Matthias Priem Arnel
Lemaire Jo Rousseau Sabine Slembrouck Nicolas Vermote):

Art.1. Beleidsvisie inzake meergezinswoningen: Volgende punten zijn richtinggevend:

DOEL:

De beleidsvisie heeft tot doel:

- De ongeordende wildgroei van meergezinswoningen tegengaan.
- De draagkracht van sommige gebieden is groter dan de andere.
- Het beschermen van eengezinswoningen tegen de opdeling in meerdere woonentiteiten, zodat jonge gezinnen zich weer een woning in de stad kunnen veroorloven (betaalbaar wonen).
- Een duidelijke beleidsvisie te scheppen voor aanvragen om omgevingsvergunning voor het creëren van een meergezinswoning.

DEFINITIE:

Eéngeszinswoning:

Gebouw bestaande uit één woonentiteit OF uit één woonentiteit én een functie complementair aan het wonen (kantoor, handel, vrij beroep, horeca, dienstverlening en ambacht) die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. De complementaire functie beslaat een kleinere oppervlakte dan de woonfunctie.

Meergezinswoning:

Gebouw bestaande uit minimum twee woonentiteiten OF een gebouw bestaande uit één woonentiteit én een functie complementair aan het wonen (kantoor, handel, vrij beroep, horeca, dienstverlening en ambacht) die een afzonderlijke entiteit is (vb. afzonderlijke ingangen).

DEELGEMEENTE NIEUWPOORT STAD:

1) Algemeen:

- Kadastraal gekend Nieuwpoort 1° Afd.
- Het centrum van Nieuwpoort Stad (Kaai - Astridlaan - Oude Veurnevaart - Pieter Deswartelaan) is gelegen in woonzone.
- Volgende Gemeentelijke RUP's zijn van kracht in de kadastrale zone Nieuwpoort 1° Afd.:
 - GRUP Nieuwpoort Stadscentrum (GR 25/10/2018 - B.S. 22/01/2019).
 - GRUP Oude Veurnevaart (GR 28/03/2019 B.S. 24/05/2019).
- Er zijn verschillende Gemeentelijke RUP's in opmaak.
- Voor de zonering van het BPA Nieuwendamme, deels gelegen binnen deelgemeente Nieuwpoort Stad en deels in deelgemeente Sint-Joris, wordt momenteel een Provinciaal RUP Kreekgebieden opgemaakt.
- Aan de overzijde van de Kaai is er een Provinciaal RUP Rechtoever Jachthaven (Dep. 24/10/2019 - B.S. 17/01/2020) van kracht. In dit RUP worden 1.000 nieuwe woonentiteiten voorzien onder de vorm van meergezinswoningen. Het PRUP voorziet voldoende richtlijnen om tot een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en tot een goede ruimtelijke ordening te komen;
- Aanpalend is een Gewestelijk RUP Natuurgebieden Strand Westkust - West (VR 24/04/2009 - B.S. 25/05/2009) van kracht. Het Gewestelijk RUP voorziet geen stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot het bouwen van meergezinswoningen.

2) Beleidsvisie:

- Momenteel is er reeds een mix van meergezinswoningen en eengezinswoningen.
- Het voorzien van meergezinswoningen of opsplitsing van eengezinswoningen naar meergezinswoningen is aanvaardbaar mits een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening.

3) Richtinggevende punten voor bouwen meergezinswoningen:

- Meergezinswoningen kunnen enkel gerealiseerd worden op percelen met een minimale oppervlakte van 300 m² én een minimale gevelbreedte / lengte rooilijn van 10 m. Er wordt slechts 1 gezamenlijke in- en uitrit voorzien met een maximale breedte van 6 m vanop het openbaar domein. Het ontwerp dient rekening te houden met het bestaande openbaar domein zodat de impact van het project op het openbaar domein minimaal is. Bijkomende voorwaarden, zoals de toegankelijkheid van de brandweer/hulpdiensten, dienen opgevangen te worden op het eigen terrein. De kosten voor het aanpassen van het openbaar domein (vb. verlagen voetpad voor in- en uitrit) worden aangerekend aan de bouwheer.
- Bij meergezinswoningen dienen per woonentiteit minimaal 2 ondergrondse garages te worden voorzien op het eigen terrein. Hierop wordt niet afgeweken.
- Indien een woning wordt verbouwd (dus behoud van de woning) en eventueel wordt

uitgebreid (geen bijkomende bouwlaag) dan kunnen er maximaal 3 woonentiteiten worden voorzien. Opgelet de bestaande toestand is richtinggevend: vb. woning met 2 bouwlagen + dak, kunnen maximaal 3 woonentiteiten worden voorzien, woning met 1 bouwlaag + dak kunnen maximaal 2 woonentiteiten worden voorzien. Bij behoud van de woning dienen geen ondergrondse garages voorzien te worden, wel is de belasting op ontbrekende parkeerplaatsen van toepassing.

- Indien een pand wordt verbouwd met behoud van de gevels en uit de compositie van de gevel kan worden afgeleid dat het om historisch samengevoegde panden gaat, dan kan per bouwlaag van de oorspronkelijke panden 1 woonentiteit worden voorzien. De gevels moeten in dat geval worden hersteld en gereinigd en terug worden gebracht naar hun oorspronkelijke staat, waardoor ze een meerwaarde vormen voor het straatbeeld. In dit geval moeten de panden in de nieuwe toestand deel uitmaken van 1 project.
- Indien een nieuwbouw meergezinswoning wordt gerealiseerd (na afbraak bestaande gebouw) op een bebouwd perceel dan kan er maximaal 1 bijkomende woonentiteit worden voorzien (vb. een ééngezinswoning wordt gesloopt voor het bouwen van een meergezinswoning met maximaal 2 woonentiteiten). Hier dienen per woonentiteit minimaal 2 ondergrondse garages te worden voorzien op het eigen terrein (dus 4 ondergrondse garages). Hierop wordt niet afgeweken.
- De omgevingsaanvragen tot het slopen van bestaande gebouwen (bouwrijp maken van het perceel) worden onlosmakelijk verbonden met de nieuwe inrichting (bebouwing / invulling) van het perceel.
- Verkavelingen van gronden zijn enkel toelaatbaar voor eengezinswoningen. De percelen hebben een afwisselende breedte van 8, 9 en 10 m, waardoor een levende gevelwand wordt gecreëerd. Er wordt voldoende aandacht besteed aan de open groene ruimte / bouwperceel. Het verdelen / splitsen van tuinen van percelen is mogelijk indien de tuinen behouden blijven als tuinen. Indien het de bedoeling is om deze tuinen te bebouwen dient dit te gebeuren via een verkaveling.
- Indien een meergezinswoning wordt gerealiseerd op een bestaand braakliggend perceel (bouwrijp perceel), kan er per toegelaten bouwlaag 1 woonentiteit worden voorzien. De gevelbreedte van de meergezinswoning is minimaal 10 m op een bouwdiepte verdiep van minimaal 12 m. Tevens dient 30% van het bestaande braakliggend terrein ingericht en onderhouden te worden als groene zone voor de meergezinswoning of als semi-publieke ruimte.

UITZONDERINGEN:

1) indien een meergezinswoning wordt gerealiseerd op een cluster van bestaande braakliggende percelen, op heden in eigendom van dezelfde grondeigenaar, die palen aan 2 openbare wegen én waarbij een bestaande vergunde meergezinswoning gerealiseerd is op het aanpalend perceel. In dat geval kan op deze cluster van bestaande braakliggende percelen een project gerealiseerd worden met de stedenbouwkundige voorwaarden conform het Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum (GR 25/10/2018 - B.S. 22/01/2019) - artikel 5: specifieke projectzone.

2) Meergezinswoningen gelegen langsheen de Kaai en langsheen de Astridlaan, binnen het Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum (GR 25/10/2018 - B.S. 22/01/2019), waar de bouwhoogte 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak is, (Bepalingen van het RUP zijn van toepassing)

DEELGEMEENTE NIEUWPOORT BAD:

1) Algemeen:

- Kadastraal gekend Nieuwpoort 2° Afd.
- Het centrum van Nieuwpoort Bad (Zeedijk - Kinderlaan - Elisalaan noord - Paul Orbanpromenade) is gelegen in woonzone.
- Volgende Gemeentelijke RUP's zijn van kracht in de kadastrale zone Nieuwpoort 2° Afd.:
 - GRUP Groenendijk Noord Simli (Dep. 25/09/2014 - B.S. 5/11/2014)
 - GRUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan (GR 23/03/2017 - B.S. 12/06/2017)
 - GRUP Nieuwlandplein (GR 25/06/2015 - B.S. 14/08/2015)
- Er zijn verschillende GRUP's in opmaak.

2) Beleidsvisie:

- Het centrum van Nieuwpoort Bad wordt gekenmerkt door meergezinswoningen met overwegend gelijkvloerse handelszaken aan uitgeruste wegen.
- Het GRUP Groenendijk Noord Simli voorziet meergezinswoningen langsheen de gewestwegen Elisalaan en de Albert I Laan.
- Het GRUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan voorziet meergezinswoningen langsheen de Albert I Laan.
- Het voorzien van meergezinswoningen in Nieuwpoort Bad (Zeedijk - Kinderlaan - Elisalaan noord - Paul Orbanpromenade) én langsheen de gewestwegen Elisalaan en Albert I Laan zijn aanvaardbaar mits een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening.
- Het voorzien van meergezinswoningen gelegen op andere bebouwbare percelen van de kadastrale zone Nieuwpoort 2° Afd. zijn ruimtelijk niet aanvaardbaar en getuigen niet van een duurzame ontwikkeling. Het voorzien van eengezinswoningen op deze locaties zorgt voor een ruimtelijke aanvaardbare mix tussen meergezinswoningen en eengezinswoningen.

3) Richtinggevende punten voor bouwen meergezinswoningen:

- De percelen in het centrum van Nieuwpoort Bad (Zeedijk - Kinderlaan - Elisalaan noord - Paul Orbanpromenade), de percelen palend aan de gewestweg Elisalaan (GRUP Groenendijk Noord - Simli) én de percelen palend aan de gewestweg Albert I Laan (deels in het GRUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan) zijn geschikt tot het bouwen van meergezinswoningen.
 - De leidraad voor het bouwen van deze meergezinswoningen vindt men terug in de stedenbouwkundige voorschriften van de GRUP Groenendijk Noord - Simli én het GRUP GRUP Albert I Laan - Jozef Cardijnlaan - Victorlaan.
 - Bij meergezinswoningen dienen per woonentiteit minimaal 2 ondergrondse garages te worden voorzien op het eigen terrein. Hierop wordt niet afgeweken.
 - Het openbaar domein wordt niet gewijzigd ingevolge de noodzaak van de meergezinswoning (bv. ingevolge een advies van de brandweer). Enkel ten behoeve van de in- en uitrit kan de dorpel van het voetpad worden verlaagd ter hoogte van de in- en uitrit. Deze kosten worden aangerekend aan de bouwheer. In geval de infrastructuur op het openbaar domein, zoals bv. straatverlichting, bomen, straatmeubilair, ... dient verplaatst worden de kosten aangerekend aan de bouwheer.
 - Op de andere mogelijke bebouwbare percelen van de kadastrale zone Nieuwpoort 2° Afd. worden enkel eengezinswoningen toegelaten.
- Een gemeentelijke verordening inzake meergezinswoningen op te maken waarbij de voorliggende beleidsvisie richtinggevend is.

- Art.2. De richtinggevende punten van de beleidsvisie inzake meergezinswoningen op te nemen in de op te maken Ruimtelijke Uitvoeringsplannen of als aanvulling op de reeds bestaande Ruimtelijke Uitvoeringsplannen.
- Art.3. Het GRS Nieuwpoort aan te passen aan deze beleidsvisie.
- Art.4. Kennis van dit besluit te geven aan de Provincie West-Vlaanderen, het Departement Omgeving, de urbanisten van de op te maken Gemeentelijke RUP's en de dienst omgeving.

De Algemeen Directeur
Benoit Willaert

De Algemeen Directeur

Benoit Willaert

Namens de Gemeenteraad:

De Voorzitter
Rik Lips

Nieuwpoort, 9 april 2020

Voor eensluidend afschrift:

De Voorzitter

Rik Lips