

1.7.2 beschermd onroerend erfgoed

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten:

- een beschermd monument,
- een beschermd cultuurhistorisch landschap,
- een beschermd stads- of dorpsgezicht
- en een beschermde archeologische site.

Vanaf de voorlopige bescherming is er een onderhouds- en instandhoudingsplicht.

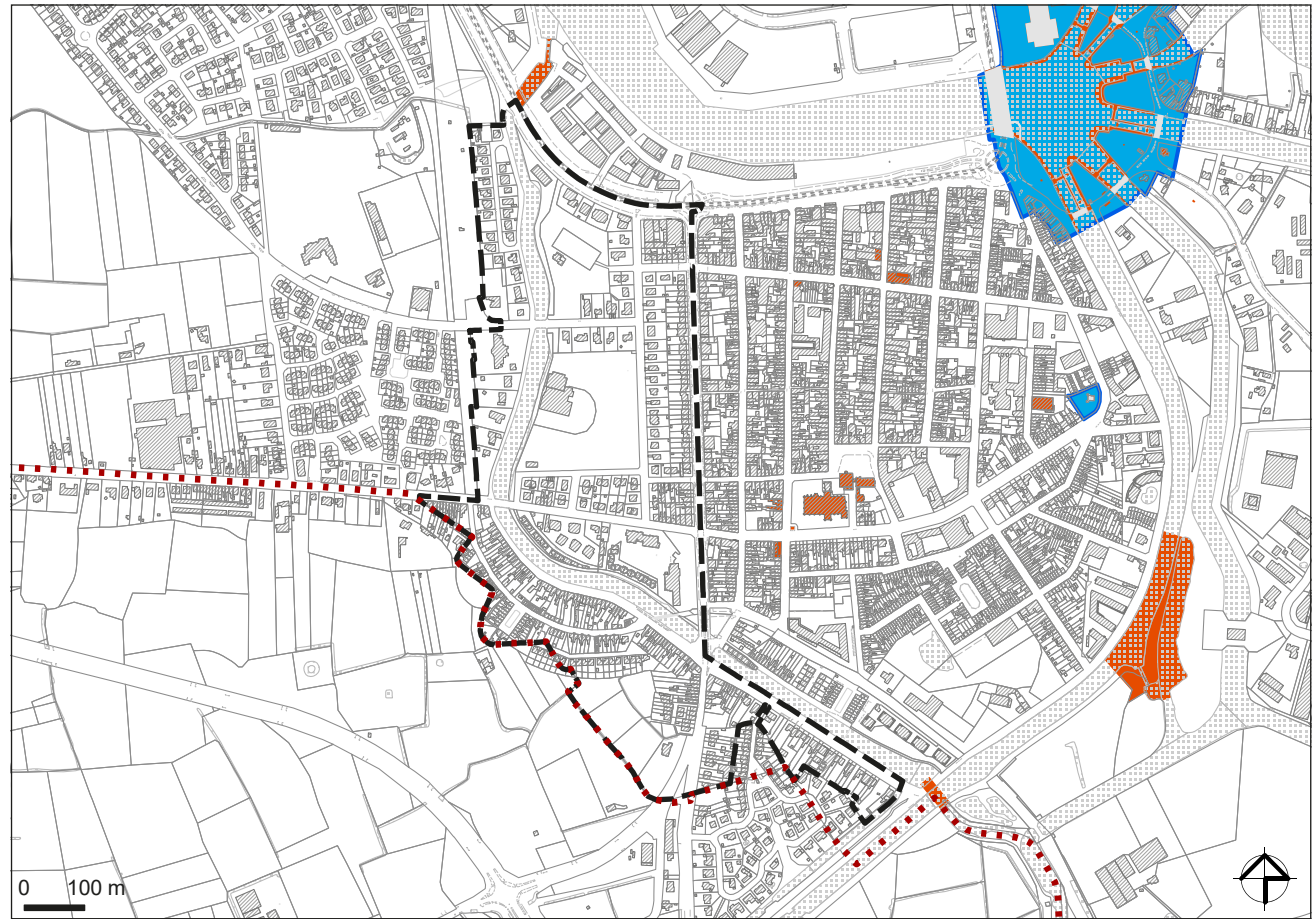
Binnen de contouren van het plangebied is er geen beschermd onroerend erfgoed gelegen.

■ beschermd monument

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied, ten noorden van en aansluitend op de Kaai, bevindt zich het beschermd monument 'Kattesas of Oude Veurnesas' (MB 29/05/1995).

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

bron: Vlaamse Overheid - Agentschap Onroerend Erfgoed, 08-08-2016



LEGENDE

- Beschermde monumenten
- Beschermde stads- en dorpsgezichten

1.8 Vlaams hydrografische atlas

De Vlaamse Hydrografische Atlas bevat de beheerder en de categorie van de waterlopen.

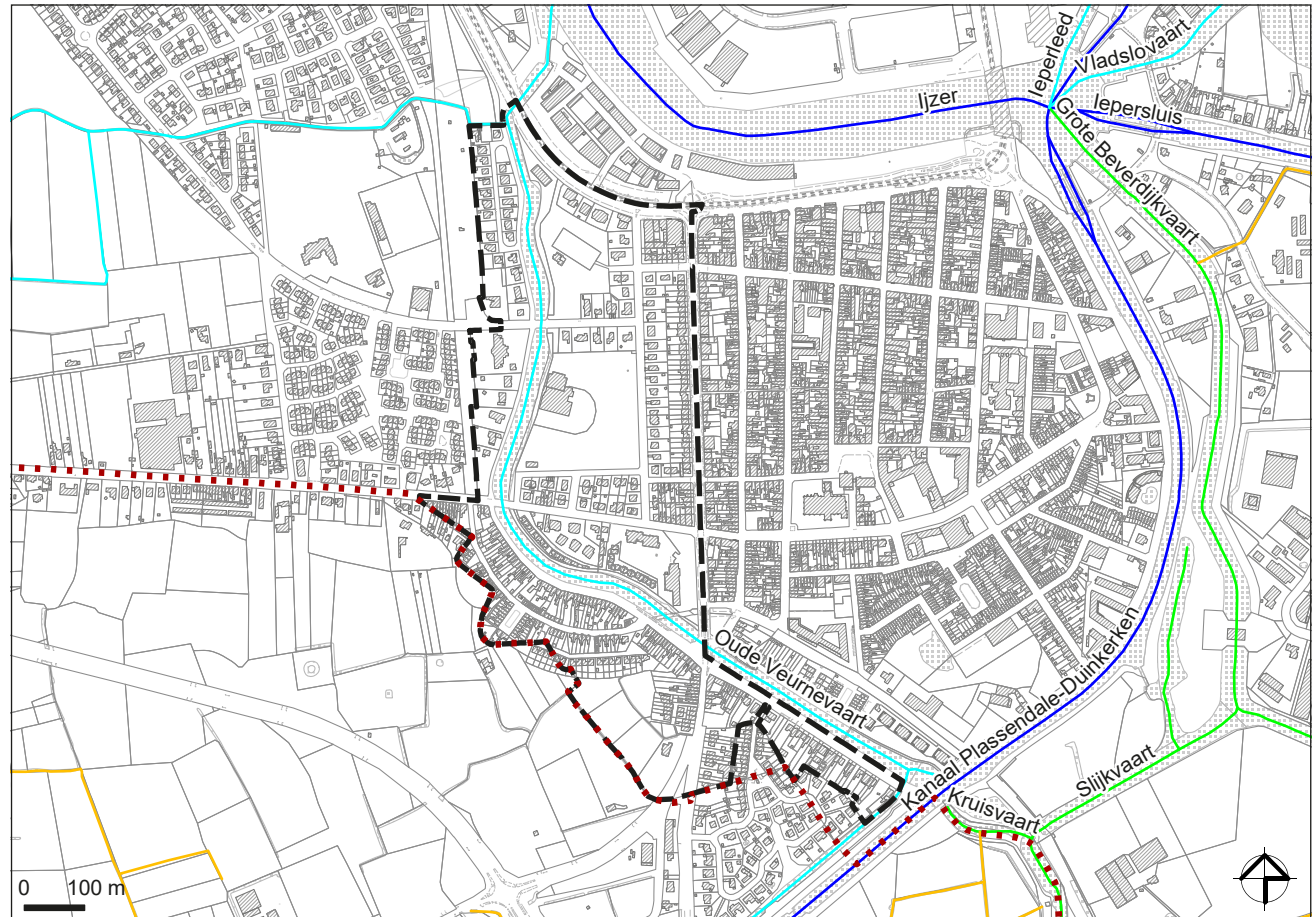
Volgens de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5- meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.

Doorheen het plangebied loopt de Oude Veurnevaart. Een onbevaarbare waterloop tweede categorie. Deze waterloop is in beheer van de Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Bovenschelde.

Ten noorden van het plangebied grenzen de woonpercelen Juul Filliaertweg aan een onbevaarbare waterloop tweede categorie. Deze waterloop is in beheer van de provincie West- Vlaanderen.

VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS

bron: Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer, 07-08-2020



LEGENDE

- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Niet geklasseerd

1.9 gemeentelijke verordeningen

Van toepassing op het plangebied:

- Stedenbouwkundige verordening tot het voorzien van ruimtes voor stockeren selectief afval (Dep. 27/01/2003).
- Stedenbouwkundige verordening op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein (Dep. 27/03/2008 – hervaststelling Dep. 20/08/2015 - wijziging Dep. 22/02/2018).
- Bepaling maximum netto handelsoppervlakte van kleinhandelsbedrijven (GR 21/06/2018)

1.10 gemeentelijk reglement

Van toepassing op het plangebied:

- ontbrekende parkeerplaatsen: Onder artikel 4 werd het aantal parkeerplaatsen die dient voorzien te worden bepaald. Eveneens werd bepaald aan welke afmetingen deze parkeerplaatsen dienen te voldoen. Ingeval geen of onvoldoende parkeerplaatsen worden voorzien wordt een taks op het ontbreken van parkeerplaatsen geheven.
- woonkwaliteit appartementen: Onder artikel 1 werd bepaald dat voor o.m. de zone kadastraal gekend onder Nieuwpoort 1'' Afdeling (Nieuwpoort Stad), volgende bepalingen op alle te maken RUP én voor alle omgevingsaanvragen dienen opgenomen te worden: Om woonkwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden gekenmerkt door volgende minimum criteria: per gebouw moet de bruto-vloeroppervlakte per woongelegenheid minimum 70 m' bedragen. Het gemiddelde van de bruto-vloeroppervlaktes van de woongelegenheden per gebouw moet minimum 80 m' bedragen. Elk slaapvertrek dient een minimale netto oppervlakte van 9 m' te hebben."

2 vergunningen

2.1 overzicht verkavelingen

Overzicht in tabel.

Volgende pagina overzicht op kaart.

nr. plan	nr. vergunning	datum	omschrijving
verkavelingsvergunning			
1	V094-1	30-08-2004	Verkaveling "Kattesas" langs de Jules Filliaertweg tussen Albert I laan en Stationslaan.
	V094-2	28-11-2005	Wijziging VK: lot 12 & 13 ivf perceel tot oprichting cabine voor nutsvoorzieningen.
2	V107-1	10-09-2007	Verkavelen van grond Juul Filliaertweg in 3 loten.
	V107-2	30-03-2009	Wijziging VK: verkavelen van grond Juul Filliaertweg in 2 loten.
3	V091-1	29-01-2001	Verkavelen van grond Canadalaan 34 in 2 loten. Het reeds bebouwde lot wordt door de verkaveling gesplitst. Het nieuwe lot (met VS) is achterliggend gelegen buiten het plangebied (grondgebied Koksijde)
	V091-2	22-04-2013	Wijziging VK: aanpassing inrichtingsvoorschriften oprit op grondgebied Nieuwpoort (ontsluiting Spoorwegstraat).
4	V058-1	01-06-1982	Verkavelen achtertuinten woningen Brigadelaan ivf bouwen garages langs de Spoorwegstraat.
4B	V058-2	25-02-1985	Wijziging VK: opsplitsing lot
4B	V058-3	11-03-2009	Wijziging VK: opsplitsing lot
5	V129-1	26-01-2016	Verkaveling "Coupe Gorgestraat" met ontsluiting naar de Spoorwegstraat.
	V129-2	12-12-2017	Wijziging VK: wijziging voorschriften en plan vanwege wijziging typologie woningen.
6	V130-2	22-03-2016	Verkaveling "Zeltestraat" met ontsluiting naar Pelikaanstraat.
	V130-3	28-04-2017	Wijziging + uitbreiding van de VK.
7	2019.95	05-11-2019	Verkaveling Pelikaanstraat 10
8	V051-1	15-09-1961	Verkaveling Pelikaanstraat
8B	V051-1	30-07-1963	Wijziging VK: uitbreiding tuinzone lot 8 (inname tuin lot 9).
9	V052-1	15-07-1966	Verkaveling Oude Veurnevaart
	V052-2	28-06-1973	Wijziging verkaveling
10	V102-1	27-12-2004	Verkaveling Oude Veurnevaart 55-57

2.2 Analyse verkavelingen

2.2.1 Ligging in "verkaveld gebied"

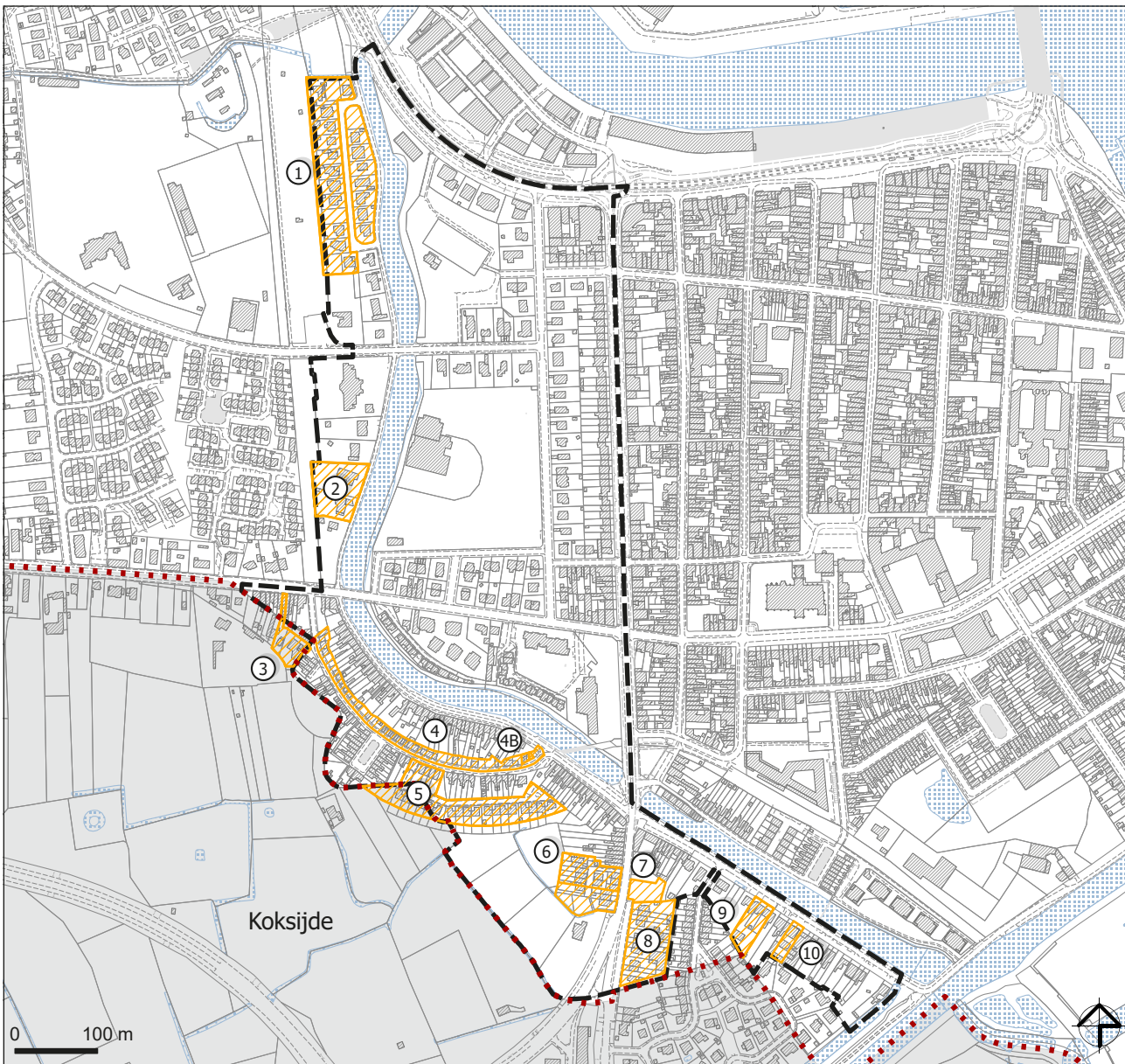
- 1. De verkaveling (V094-1) "Kattesas" heeft betrekking op 23 loten bestemd voor eengezinswoningen. Het betreft alleenstaande woningen waarbij 2 bouwlagen kunnen gebouwd worden afgewerkt met platte of hellende daken. De bouwzone werd telkens op het verkavelingsplan aangeduid maar omvat een inplanting op 5m van de rooilijn, 3 m tav de zijperceelsgrenzen en 8 m ten aanzien van de achterkavelgrens (m.u.v. hoekpercelen). Er is een nevenbestemming (30%) toegelaten ivf detailhandel en diensten (geen horeca). Bijgebouwen tot 30m² kunnen ingeplant worden tot op 1m van de kavelgrens/ gekoppeld.
- 2. De verkaveling (V107-2) heeft betrekking op het verkavelen van de tuinzone behorende bij Villa Het Waalhof (huisnr. 49). In de tuinzone (ten zuiden van de bestaande woning) laten de voorschriften een alleenstaand eengezinswoning toe. Er kunnen 2 bouwlagen gerealiseerd worden, afgewerkt met platte of hellende daken. De bouwzone werd telkens op het verkavelingsplan aangeduid maar omvat een inplanting op 8m van de rooilijn, 4 m tav de zijperceelsgrenzen en 8 m ten aanzien van de achterkavelgrens. Er is een nevenbestemming (30%) toegelaten ivf detailhandel en diensten (geen horeca). Bijgebouwen tot 15m² kunnen ingeplant worden tot op 1m van de kavelgrens/ gekoppeld.

2.2.2 Ligging in "randstedelijk wonen"

- 3. De verkaveling V091-2 heeft voor wat betreft het plangebied enkel betrekking op de voortuinstrook. Er werd een volledige verharding van de voortuin toegelaten ivf een ontsluiting naar de woning (breedte 4,83m).

VERKADELINGEN

bron: Nieuwpoort dd. 10/2020



- 4. De verkaveling V058-1 bestemde een zone voor garages en bergingen aan de achterzijde van de percelen Brigadelaan. De zone voor garage en bergingen is gelegen langsheen de Spoorwegstraat en heeft betrekking op 37 loten. De verkaveling werd 2 maal gewijzigd. Hierbij werden twee loten verder verdeeld in kleinere loten. De voorschriften laten een bouwdiepte van maximaal 7m toe en een bouwhoogte van maximum 3m (afwerking verplicht plat dak). De gebouwen dienen met metselwerk afgewerkt te worden. Afsluitingen zijn toegelaten (verplicht levende hagen of groen geplastificeerde sierdraad). De inplanting van de bebouwen dient te gebeuren in overleg met het gemeentebestuur (als voorwaarde opgenomen in de vergunning).
- 5. De verkaveling (V129-2) "Coupe Gorgestraat" heeft betrekking op 23 loten bestemd voor eengezinswoningen. De woningen zijn van het typologie gesloten bebouwing. De woningen worden in 5 groepen gebundeld. Hierdoor ontstaan er 10 halfopen types. Aan westelijke zijde werd 1 lot (lot 5) voor een alleenstaande woning voorzien. Per lot werd 1 garage verplicht.
 - Als nevenbestemming zijn vrije beroepen, diensten en kantoren toegelaten voor maximaal 100m².
 - Voor lot 5 is de inplanting vrij binnen de aangeduide bouwzone. Voor de overige loten werd de voorbouwlijn vastgelegd volgens het verkavelingsplan. Een kleine afwijking (0,5m) is toegelaten. Ten aanzien van de zijkavelgrens dient een minimale afstand van 3m gerespecteerd te worden. Er werd een maximale bouwdiepte van 12m aangeduid op het VK-plan.
 - De bouwhoogte is beperkt tot 2 bouwlagen +dak (kroonlijst max. 6,20m). Dakvorm is vrij
 - Een oprit is toegelaten met een maximale breedte van 4m. Aanvullend is een toegang tot de voordeur toegelaten (max. 1,5m breedte). In de tuinzone

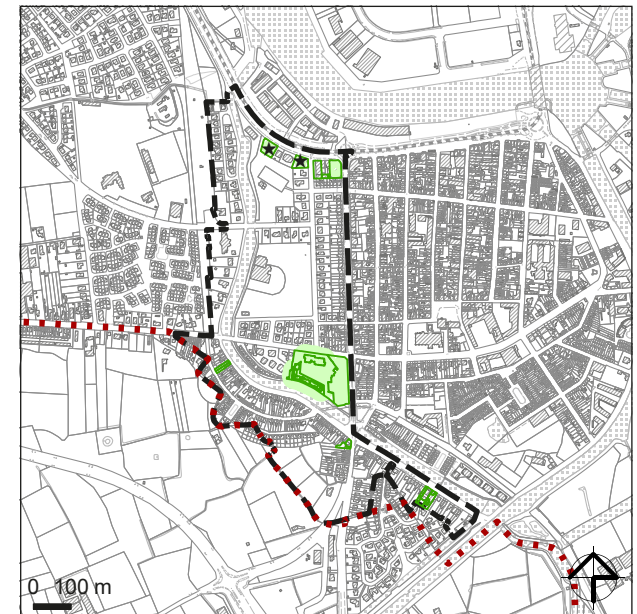
- kan maximaal 35% van de tuinoppervlakte verhard worden. Bijgebouwen tot 20m² kunnen ingeplant worden tot op 1m van de kavelgrens/ gekoppeld.
- 6. De verkaveling ter hoogte van de Zeltestraat (V130-3) heeft betrekking op 15 loten bestemd voor eengezinswoningen + 2 loten voor garages. De woningen zijn van het typologie gesloten of halfopen bebouwing. De woningen worden in 3 groepen gebundeld. Hierdoor ontstaan er 6 halfopen types. Aan westelijke zijde werd 1 lot (lot 12) voor een alleenstaande woning voorzien. Per lot werd 1 garage verplicht.
 - Als nevenbestemming zijn kantoorfunctie, vrij beroep, detailhandel en dienstverlening toegelaten voor maximaal 30%.
 - De bouwzone werd aangeduid op het plan. De inplanting en bouwdiepte varieert per lot. Ten aanzien van de achterperceelsgrens werd telkens een minimale afstand van 5m gerespecteerd.
 - De bouwhoogte is beperkt tot 2 bouwlagen +dak (kroonlijst max. 6m). Dakvorm dient overwegend hellend te zijn (max. 50°).
 - In de voortuin zijn enkel strikt noodzakelijke verhardingen toegelaten. In de tuinzone kan maximaal 1/3 van de tuinoppervlakte verhard worden. Bijgebouwen tot 12m² kunnen ingeplant worden tot op 1m van de kavelgrens/ gekoppeld.
 - 7. De verkaveling ter hoogte van de Pelikaanstraat 10 (2019.95) heeft betrekking op 4 loten voor eengezinswoningen en 8 loten voor garages. De woningen zijn van het typologie gesloten bebouwing. Als nevenbestemming zijn kantoorfunctie, vrij beroep, detailhandel en dienstverlening toegelaten voor maximaal 30%. Aan de zuidelijke zijde werd een zone voor private toegangsweg aangeduid. Dit in functie van de achterliggende 8 private garages.

- De bouwzone werd aangeduid op het plan. De woningen worden ingeplant op de rooilijn. De maximale bouwdiepte is 12m.
- De bouwhoogte is beperkt tot 2 bouwlagen +dak (kroonlijst max. 6m). Dakvorm dient overwegend hellend te zijn (max. 50°).
- Bijgebouwen tot 15m² kunnen ingeplant worden tot op 1m van de kavelgrens/ gekoppeld.
- De achterliggende garages dienen afgewerkt te worden met plat dak (kroonlijst max. 3m), de materialenkeuze is vrij maar dient in harmonie te zijn met de woningen en de omgeving.
- 8. De verkaveling, gelegen langs de oostelijke zijde Pelikaanstraat (V051-1) heeft betrekking op 12 loten ten behoeve van eengezinswoningen.
 - De maximale bouwdiepte is er 13m en de kroonlijst dient minimaal 6m en maximaal 7m te zijn. Een hellend dak is verplicht (45°).
 - Bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale hoogte van 4m en een maximale bouwdiepte van 20m. De bijgebouwen kunnen pas ingeplant worden op 30m van de rooilijn.
- 9. De verkaveling (V052-2) voorziet 3 loten voor eengezinswoningen. Inplanting in lijn met de aanpalende bebouwing. Er zijn telkens 2 bouwlagen + dak toegelaten. De hoogte is minimum 6m en de diepte 10m. Bij het linkse lot is er een ruimere tuinzone met een bestaand gebouw. Dit gebouw kan omgevormd worden naar garagecomplex. Er is eveneens een doorgang op de gelijkvloerse verdieping van de bijhorende woning toegelaten. De hoogte van de bergplaats mag niet meer dan 3,50m bedragen op de perceelsgrenzen.
- 10. De verkaveling voorziet twee loten. Aan de voorzijde wordt een lot bestemd voor het bouwen van een meergezinswoning. Aan de achterzijde werd een lot bestemd voor het bouwen van garages.

- Meergezinswoning: inplanting in lijn met de aanpalende voorgevels. De bouwdiepte is max. 13m op de verdiepingen. Er zijn twee bouwlagen toegelaten + hellend dak (dakuitbouwen zijn toegelaten). 20% van het lot dient als koer of tuin ingericht te worden.
- Garages: max. 1 bouwlaag (max. 3m hoog).

VLAREBO - ACTIVITEITEN

bron: Stad Nieuwpoort, 01/2021



LEGENDE

- VLAREBO - activiteiten
- ★ actieve VLAREBO-activiteit: tankstation

2.3 Vlarebo - activiteiten

Er zijn VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied nl.

- ter hoogte van Canadalaan 8-10 en Astridlaan 103: vergassen van brandstoffen, opslag brandstof
- Kaai 52: opslag benzine, opslag diesel, garage, brandstofverdeelslangen
- ter hoogte van Kaai 44-47: spuitcabine, afvalverwerking, garage, opslag benzine
- Parklaan 1: opslag diesel en benzine, verdeelslangen en garage
- Witte Brigadierslaan 1 en Pelikaanstraat 1: opslag kolen
- Witte Brigadierslaan 21-19: opslag kolen
- Oude Veurnevaart 53-59: metaalbewerking
- Schadegeval: Witte Brigadierslaan 131-133 en Juul Fillaertweg 31-33

PLANNINGSKADER

In de ruimtelijke structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk) worden uitspraken gedaan die een richtinggevend of bindend kader vormen voor onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

1 op Vlaams niveau

1.1 RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23-09-1997. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Op 12-12-2003 heeft de Vlaamse regering de gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. In deze herziening komen er twee belangrijke aspecten aan bod: ruimte voor wonen enerzijds en ruimte voor bedrijvigheid anderzijds.

Op 17-12-2010 heeft de Vlaamse regering de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De tweede herziening gaat hoofdzakelijk over het actualiseren van het cijfermateriaal rond wonen, werken, open ruimte, recreatie en infrastructuur. Er is tevens een afstemming met het decreet grond- en pandenbeleid.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau:

- stedelijke gebieden en stedelijke netwerken;
- elementen van het buitengebied;

- economische knooppunten;
- lijninfrastructuren.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'.

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

- het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door bundelen van functies en activiteiten;
- het behoud en de versterking van het buitengebied door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in economische knooppunten;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

Hierna wordt een overzicht gegeven van elementen die betrekking hebben op onderhavig RUP.

Het plangebied ligt binnen het stedelijke netwerk op Vlaams niveau 'de kust'. De rol van dit stedelijke netwerk ligt vooral in de kust-gebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling.

De bestaande toeristisch-recreatieve structuur in het buitengebied en in de stedelijke gebieden moet meer optimaal worden benut. Er moet ook worden gezocht naar vormen van medegebruik door toerisme en recreatie van infrastructuur die voor andere activiteiten is uitgebouwd.

In de stedelijke gebieden, de stedelijke netwerken (cf. kust) en die gebieden die in provinciale ruimtelijke structuurplannen als toeristisch-recreatief knooppunt of netwerk van primair belang worden aangeduid, zijn nieuwe voorzieningen met bijkomend ruimtegebruik mogelijk.

Het stedelijke netwerk 'de Kust' is niet zozeer een aangesloten stedelijk gebied maar een zone waar enkele stedelijke gebieden op korte afstand van elkaar liggen en die omwille van toeristisch-recreatieve voorzieningen en aantrekkingspolen van grote betekenis zijn. Hierin dient er rekening te worden gehouden met de specifieke behoefte aan tweede verblijven en vakantiewoningen.

Binnen dit stedelijk netwerk kunnen er ook nieuwe grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik worden ingeplant. Belangrijk bij de uitwerking hiervan is een samenhangend bovenlokaal beleid.

In het RSV is Nieuwpoort geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. De provincie bakent in deze knooppunten de regionale bedrijventerreinen af, terwijl de gemeente dit doet voor de lokale bedrijventerreinen. Binnen voorliggend plangebied zijn momenteel geen regionale noch lokale bedrijventerreinen afgebakend of gepland.

Binnen het RSV wordt er geopteerd voor een optimalisering van het bestaande wegennet via een categorisering. Binnen het RSV wordt de selectie van hoofden primaire wegen doorgevoerd. Een hoofdweg heeft als functie het verbinden op internationaal niveau en als nevenfunctie het verbinden op Vlaams niveau. Primaire wegen hebben als functie het verbinden en verzamelen op Vlaams niveau. Binnen of palend aan het plangebied worden geen hoofd- en/of primaire wegen geselecteerd.

1.2 visie op landbouw en natuur/afbakeningen

Het RSV wenst het buitengebied te vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos.

De Vlaamse overheid bakt op die manier agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebieden en andere gebieden af in ruimtelijke uitvoeringsplannen, in uitvoering van het RSV.

De Vlaamse overheid stelde een ruimtelijke visie op die weergeeft welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Deze visie vormt de basis voor de gewestelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. Hieraan wordt een operationeel uitvoeringsprogramma gekoppeld waarin de prioriteiten en fasering zijn vastgesteld. Binnen het plangebied zijn geen herbevestigde agrarische gebieden gelegen.

1.3 woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden

De Vlaamse wooncode voorziet in het afbakenen van woonvernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden. Woningbouwgebieden zijn gebieden waarin het Vlaamse Gewest de bouw van nieuwe woningen stimuleert via de uitkering van subsidies en tegemoetkomingen. Woonvernieuwingsgebieden zijn gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren.

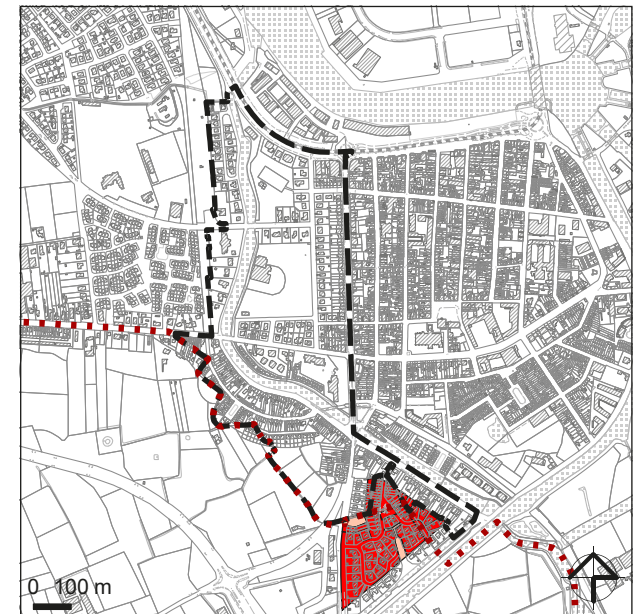
Binnen het plangebied zijn geen bijzondere gebieden aangeduid.

1.4 atlas WU-gebied

De atlas van de woonuitbreidingsgebieden geeft voor alle woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen aan of ze vanuit juridisch of planologisch oogpunt kunnen ontwikkeld worden voor woningbouw, rekening houdend met het Vlaamse beleid rond ruimtelijke ordening. Er bevindt zich geen woonuitbreidingsgebied binnen het plangebied, behoudens enkele restpercelen t.h.v. reeds bebouwd weefsel (zuidelijk plangebied).

ATLAS WOONUITBREIDINGSGBIEDEN

bron: Vlaamse overheid - Departement Omgeving, 01-06-2019



2 op provinciaal niveau

2.1 PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan [PRS] West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6-03-2002. Naast het RSV vormt het PRS een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie West-Vlaanderen sluit aan bij het RSV en geeft verdere invulling aan elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin deze elementen gelegen zijn.

De visie op provinciaal niveau over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. Per deelruimte worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd.

De herziening van het PRS West-Vlaanderen werd goedgekeurd op 11-02-2014 met uitsluiting van de bepalingen inzake de normen voor sociale woningen op vergunningsniveau en op planniveau bij de gewenste ruimtelijke nederzittingsstructuur (blz 101).

Deze herziening heeft geen invloed op het plangebied, behoudens met betrekking tot de kernselectie.

Nieuwpoort-Stad werd geselecteerd als hoofddorp (initieel structuurondersteunend hoofddorp). Dit betekent dat men

een bovenlokale verzorgende rol toekent en ondersteunend is voor wonen en werken in het buitengebied.

Naar de gewenste ruimtelijke structuur voor toerisme en recreatie behoort Nieuwpoort binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan enerzijds tot het toeristisch recreatief netwerk van de kust en anderzijds tot het landelijk toeristisch recreatieve netwerk van de IJzerstreek.

Nieuwpoort behoort tot de deelruimte van de Kust en meer specifiek tot de Westkustruimte.

Het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke is geselecteerd als secundaire waterweg. De secundaire waterwegen dienen een ontsluitingsfunctie te vervullen naar het hoofdwatwegennet toe.

De Albert I-laan - Kaai, ten noorden van het plangebied, werd geselecteerd als secundaire weg type III.

Hierbij primeert de verbindingfunctie van het openbaar vervoer en het fietsverkeer op het bovenlokale niveau. De hoofdfunctie van deze wegen is verbinden voor het openbaar vervoer en het fietsverkeer.

Dit wegtype kan slechts supplementair een verbindende en verzamelende rol spelen voor het autoverkeer. De functie toegang geven is hier vergelijkbaar met de categorie secundaire wegen II.

Selectie van de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur

- De Frontzate is geselecteerd als droge ecologische infrastructuur

Selectie ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

- de verlaten spoorwegbedding Nieuwpoort- Diksmuide en het kanaal Nieuwpoort-Plassendale zijn geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement

Selectie van de gewenste ruimtelijke structuur landschap:

Als landschapseenheid:

- gaaf landschap: het poldergebied Pelikaanbrug en Poldergebied Ramskapelle - Allaertshuizen
- stadslandschap: Nieuwpoort (Verstedelijkte gebieden van het stedelijk netwerk 'de Kust')

Als structurerende elementen en componenten:

- structurerend lineair element: Frontzate en het kanaal Plassendale - Nieuwpoort

woonprogrammatie

Sinds de goedkeuring van de herziening van het PRS West-Vlaanderen op 11 februari 2014 staat de provincie in voor de woonprogrammatie. De provincie berekent de taakstellingen na 2012 en dit via een cyclus van behoefteberekeningen om de 5 jaar.

De Deputatie besliste in zitting van 01-06-2017 tot goedkeuring van het netto-pakket voor de stad Nieuwpoort; dit bedraagt 0 WE voor de periode 2017-2022.

Dit betekent dat de stad geen bijkomend woongebied kan bestemmen.

3 op gemeentelijk niveau

3.1 GRS

Het GRS Nieuwpoort werd goedgekeurd op 9 december 2010.

Het plangebied, gelegen ten oosten van het sport- en recreatiepark, omvat het Astridpark, Leopoldpark en grens aan de groene gordel langs de Oude Veurnevaart. Deze gebieden worden binnen het GRS conceptmatig vertaald als groenas, ter versterking van de natuurlijke drager 'water' (= blauwe drager).

Groenas: het Prins Mauritspark, de groenzone langs de Albert I-laan tot en met de ambachtelijk zone ter hoogte van de Vismijn, het sport- en recreatiepark, de groene gordel langs de Oude Veurnevaart, de oude spoorwegberm binnen Nieuwpoort-stad en het kanaal Nieuwpoort-Duin-

GRS RG CONCEPT NATUURLIJKE DRAGER VERSTERKT DOOR PARALLELE ASSEN

bron: WVI



kerke, de parkzones rond de Ganzenpoot en het groen pad langs de IJzer.

Dit groen stedelijk lint wordt gerealiseerd door bestaande stedelijke groenelementen aan elkaar te rijgen en verder te laten uitgroeien tot een samenhangend netwerk van trage, groene routes.

De Kattesas en Omgeving, net ten noorden van het plangebied, vormt hierbij een scharnierpunt, welke een kwalitatieve verbinding tussen de promenade, de Kaai en het sportcomplex tot stand dient te brengen.

De toeristisch-recreatieve activiteiten worden op de Blauwe drager geënt of door middel van paden voor langzaam verkeer met die Blauwe drager aan elkaar verbonden. Het sport- en recreatiepark vormt hierbij het zwaartepunt van het groen stedelijk lint.

Het sportpark, de kinderboerderij, het Koningin Astridpark en het Leopold II-park kunnen samenvloeien tot een groot sportpark dat tevens het knooppunt vormt tussen de groene as langs de havengeul en de groene gordel rond Nieuwpoort Stad. Van noord naar zuid ontstaat een groen lint van: het Prins Mauritspark langs de havengeul, aansluitend bij een eventuele uitbreiding van de jachthaven langs de promenade een 'recreatief' park. Hierbij moet aandacht uitgaan naar de transparantie en het opentrekken van de havengeul naar de Albert I-laan. Ter hoogte van Nieuwpoort Stad kan een 'groene gordel' verder ontwikkeld worden. Samen met de bestaande 'watergordel' vormt de 'groene gordel' een kwalitatieve begrenzing en overgang naar de omliggende open ruimte. Het compacte karakter van Nieuwpoort Stad wordt hierdoor ook ondersteund. Een aansluiting naar zowel de parkzone langs de havengeul, de polderruimte via de oude spoorwegberm als de omgeving van het spaarbekken langs de IJzerroute wordt vooropgesteld.

■ Gewenste nederzettingsstructuur (RD p. 51 en volgende), volgende basisdoelstellingen zijn van toepassing op het plangebied:

De nadruk voor de gewenste nederzettingsstructuur ligt veeleer op de kwalitatieve dan op de kwantitatieve ontwikkelingen, het gaat om de optimalisatie, kwalitatieve verbetering of afwerking van de bestaande ruimtelijke structuur door inbreidingsprojecten.

Bij de verdere ontwikkeling van het wonen in de kern wil de gemeente een beleid voeren dat voorziet in een diversificatie van het woningaanbod en in het investeren in de

GRS RG GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

bron: WVI



versterken van de kern

kwalitatieve verdichting
functionele versterking en
vernieuwing
recreatieve projecten
inbreidingsprojecten

verbodsbouwen van bruinverge
gebieden

herwaardering en kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Diversificatie van het woningaanbod wil niet alleen zeggen sociale woningen voor de minder goedgevoerde klasse, maar tevens dient er een aanbodbeleid gevoerd te worden voor betaalbare woningen, bestemd voor de middenklasse, voor de alleenstaande en jonge gezinnen en een aanbodbeleid voor de seniorenhuisvesting. Hierbij dienen tevens voldoende parkeermogelijkheden en groene open ruimtes te worden voorzien en dient er aandacht besteed te worden aan het kindvriendelijke karakter van de straten.

Volgende beleidsdoelstellingen die betrekking hebben op het plangebied werden geformuleerd.

- **Versterken van de woonstructuur binnen de bestaande kernen**

Om enerzijds te voldoen in de eigen woonbehoeften en anderzijds de open ruimte te behouden, wordt in eerste instantie een beleid van verdichting en afwerking van de kernen vooropgesteld, eerder dan uitbreiding van de kernen. Hierbij dient het karakter en de specifieke eigenheid van de bestaande kernen behouden en gerespecteerd te worden.

Dit vertaalt zich als:

- Het bebouwen van bouwrijpe percelen langs uitgeruste wegen en in goedgekeurde verkavelingen.
- Inbreidingsprojecten op de niet-bouwrijpe gronden binnen de kernen.
- Kwalitatieve verdichting bij de herstructurering en/of reconversie van het bestaande woningpatrimonium.
- Functionele versterking en verwevenheid van de kernen.
- Hierbij dienen bij de uitvoering van inbreiding en -reconversieprojecten maatregelen te worden genomen ten goede van het watersysteem.

Volgende ontwikkelingsperspectieven dienen voorop te staan bij het versterken van de woonstructuur:

- Afwerken van de dorps- en stadsrand in zijn dubbele relatie, nl. versterken van de relatie naar de bebouwde en onbebouwde ruimte toe.
- Het behouden en creëren van gedifferentieerde bebouwingsdichtheden en nieuwe woontypologieën.
- Behoud van morfologie en typologie binnen de kernen Nieuwpoort-stad.

- **Differentiatie van het woningaanbod**

Nieuwpoort-stad met prioriteit aan permanente bewoning door reconversie en verdichting.

Nieuwpoort - stad biedt nog heel wat inbreidingsmogelijkheden, voornamelijk door de reconversie van verschillende sites in de zuidelijke gordel. Dit polderfront is voornamelijk een thuishaven voor permanente bewoning maar daarnaast is er ook ruimte voor een beperkt aantal tweede verblijven. Hier wordt gestreefd naar een dichtheid tussen de 20 en 25 woningen/ha.

- **Vrijwaren van de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving**

De grootste aandelen woningen zonder klein comfort komen voor in het oude stadsgedeelte van Nieuwpoort-stad. Voor de kwaliteit van de leefomgeving en de beleving van het straatbeeld is het tegengaan van visuele vervuiling (verkrotting van gebouwen, stapelen van goederen op het publieke domein, disharmonie in het straatbeeld,...) belangrijk.

- **Het behoud en de herwaardering van de bestaande waardevolle historische bebouwing, sites en eigenheid en aandacht voor kwaliteit bij nieuwe bebouwing**

De stadskern van Nieuwpoort wordt gekenmerkt door typische wederopbouwarchitectuur. Het behoud van de

erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing die het typische karakter van de stad bepalen, dient te worden nagestreefd, evenals het promoten van hoogstaande kwalitatieve architectuur bij nieuwbouw. Deze dienen een architecturale meerwaarde te betekenen voor het geheel, waarbij de gevels in nieuwbouw- en renovatieprojecten in de binnenstad qua schaal en architecturaal inzicht in overeenstemming dienen te zijn met de omgeving.

Voor Nieuwpoort binnenstad geldt een beperking van maximum 3 bouwlagen. Straten die 3 bouwlagen verdragen zijn o.a. ter hoogte van de centrumversterkende assen gevormd door de Kaai, Langestraat, Marktstraat, Oostendestraat, Astridlaan, een deel van Willem de Roolaan en Pieter Deswartelaan. Momenteel is een uitvoeringsplan voor de stad in opmaak waar een verdere gebiedsgerichte vertaling wordt doorgevoerd, afhankelijk van het karakter en de aard van het gebied en typologie en morfologie van de bebouwing.

- **Herwaardering van de publieke ruimte**

Er dient aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van de leefomgeving, met o.a. de volgende vertaling :

- Verbeteren van de verkeersleefbaarheid en verblijfskwaliteit in de kernen, door een heraanleg van het publieke domein in het algemeen en van de doortochten van drukke wegen in het bijzonder.
- Een veilige en kindvriendelijke woonomgeving, waarbij de nodige voorzieningen (scholen, detailhandel, diensten en voorzieningen van algemeen nut, ...) in de onmiddellijke omgeving of in een ruimere omtrek vlot te bereiken zijn.
- Voldoende stedelijke groenelementen in of in de nabijheid van de kernen, o.a. de aanleg van groenzones waar de recreatieve functie primeert op de ecologische functie.
- Daarnaast zullen er extra inspanningen moeten geleverd worden naar het publieke domein. Bij het

inrichten van de openbare ruimte moeten alle onderdelen zorgvuldig ontworpen én op elkaar worden afgestemd, bijvoorbeeld pleinaanleg en materialen, verlichting, straatmeubilair, groenvoorzieningen, fontein en enz.

- **Afwerken van de stads-en dorpsrand**

Belangrijk bij de bestaande bebouwing en toekomstige woonprojecten is dat de relatie met de aangrenzende open ruimte ten volle wordt aangegaan. De stad of het dorp mag haar rug niet toekeren naar de open ruimte. Bestaande perspectieven vanuit het centrum naar de polderruimte dienen behouden en geaccentueerd te worden. Ook het opentrekken van het dorp naar de toeristisch-recreatieve as is belangrijk. Door het ontwikkelen van specifieke woningtypes op de rand van de bebouwde ruimte met de open ruimte, die inspelen op deze kwaliteit, ontstaat ook vanuit de open ruimte een volwaardig beeld van de stad of dorp. Het gaat om het uitwerken, ontwerpen van de polderfronten: “wonen in relatie met de open polders”. In dit kader is voor de zuidelijke gordel van Nieuwpoort-stad een Strategisch Beeldbepalend Actieplan opgesteld. Het formuleert onder andere richtlijnen voor de ontwikkeling van de polderfronten.

- **Gewenste toeristisch-recreatieve structuur (RD p. 83 en volgende), volgende basisdoelstellingen zijn van toepassing op het plangebied:**

- **Bundelen en versterken van hoog-dynamische en/of watergebonden functies en activiteiten**

Zoals reeds besproken heeft Nieuwpoort een brede waaier aan toeristisch-recreatieve voorzieningen. De doelstelling is de bestaande en potentiële toeristisch-recreatieve structuur te ondersteunen en te optimaliseren. Dit kan gerealiseerd worden door in eerste plaats meer aandacht te besteden aan bundeling, de toegankelijkheid en de onderlinge linken zodat een samenhangend netwerk ontstaat. De hoogdynamische elementen moeten gebundeld worden in zones waar reeds een concentratie aanwezig is en waar de draagkracht het toelaat. De concentratiegebieden voor deze bundeling zijn Nieuwpoort-bad, Nieuwpoort-stad en de jachthaven.

- **Versterken van de relatie tussen de verschillende attractiepolen**

- Uitbouwen van een toeristisch-recreatief netwerk geënt op de IJzer, waaronder de groene gordel. Deze vormt een secundaire as en loopt rond Nieuwpoort - stad.
- Trage (of niet-gemotoriseerde)verbindingroutes, ontbrekende schakels, waaronder :
Het realiseren van een trage route langs de waterlopen en groene gordel rond de stad met hierop geënte invalsroutes naar de stadskern.
Realiseren van een fietsvriendelijke en veilige kruising van de Albert-I laan ter hoogte van Kattascardijnlaan, als verbindingselement tussen de promenade en de groene gordel rond Nieuwpoort - stad.
- Beeldbepalende elementen opwaarderen en versterken, waaronder het geheel van Sportpark,

Leopold II en Astridpark

- **Aandacht voor de toeristisch recreatieve behoeften van de lokale bevolking**

Naast aandacht voor de toeristisch-recreatieve behoeften van de vakantiegangers is er ook oog voor de uitbouw van een volwaardig recreatief netwerk gericht naar de Nieuwpoortenaars zelf. Dit veronderstelt het voorzien in de nodige infrastructuur voor het verenigingsleven te Nieuwpoort. De verschillende leeftijdsgroepen moeten hierbinnen aan bod komen. Het optimaliseren van de recreatieve structuur, in het bijzonder van de jeugd- en sportactiviteiten, vormt een belangrijk aspect.

- De gemeente wenst de sportinfrastructuur te bundelen rond het huidige sportpark, Leopoldpark en Astridpark om te komen tot een groot sport- en recreatiepark.
 - Het stedelijk openlucht zwembad aan het Leopold II-park werd recentelijk vervangen door een overdekt zwembad.
 - Op de braakliggende gronden tussen de kinderboerderij en de Oude Veurnevaart die in privé handen zijn, is een woonproject gepland (is ondertussen gerealiseerd). Bij de realisatie hiervan moet rekening gehouden worden met een maximale integratie, een gepaste inkleding in een groot sport en recreatiepark. Het avontuurspeelplein ‘Zwarte Dreve’, ten westen van de kinderboerderij zal voor de helft ingekort worden ten behoeve van de uitbreiding van de kinderboerderij (gerealiseerd), het resterende gehalveerde avontuurspeelplein kan op termijn eventueel ingevuld worden in functie van volkstuintjes (gerealiseerd).
 - Het Astridpark maakt deel uit van het recreatiepark waar parkfunctie de belangrijkste functie moet blijven. Een bestemmingswijziging van

woonzone naar parkzone met recreatieve nevenfuncties wordt hierbij voorgesteld.

- **Beeldbepalende elementen opwaarderen en versterken:**

Beeldbepalende elementen worden gekenmerkt door hun attractie- en oriëntatiewaarde. Hierdoor vormen ze ook een meerwaarde voor omliggende deelgebieden en kunnen ze relatieversterkend werken, dat komt de identiteit en de leesbaarheid van het gebied ten goede. Het geheel van Sportpark, Leopold II en Astridpark moet in deze context benaderd en indien mogelijk opgewaarderd worden:

- **Selecties :**

- Astridpark: wordt bestemd naar parkzone met recreatieve nevenfunctie

- **Maatregelen en acties :**

- Opmaken GRUP voor de herbestemming van het Astridpark.

■ Gewenste ruimtelijke structuur 'Het verkaveld tussengebied'

- **Samenhang met de aansluitende entiteiten versterken**

- Om de barrièrewerking van de Albert I-laan te reduceren en de relatie van de jachthavenwijk met de jachthaven te versterken wordt enerzijds ter hoogte van het kruispunt Victorlaan / Albert I-laan een nieuwe aansluiting naar de havengeul en de oude jachthaven voorzien. Anderzijds wordt de bestaande oversteek tussen de Fillaertweg en het Kattesas beveiligd voor het langzame verkeer. De weg t.h.v. de oude spoorwegbedding van aan de Louisweg tot aan de Kattesasstraat dient een openbaar karakter te bekomen waarbij deze geen deel zal uitmaken van de parkzone.
- Het recreatiecomplex, gevormd door het sportpark, het Astrid- en Leopoldpark, de Kinderboerderij wordt uitgewerkt als een samenhangend geheel en verbindingselement naar Nieuwpoort-stad. Het langzame verkeer vanuit de jachthavenwijk en Nieuwpoort-bad naar Nieuwpoort-stad kan enerzijds de Dudenhofenlaan of anderzijds de Cardijnlaan - Sportpad nemen als alternatief voor de Albert I-laan.

- **Afwerken overgang bebouwde ruimte - open ruimte**

Er liggen nog enkele onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen en langs uitgeruste wegen. Deze zullen zonder specifieke stimulerende maatregelen van de Stad gerealiseerd worden in een periode van 10 jaar. Er dient wel een bijzondere aandacht uit te gaan naar de afwerking van dit gebied in functie van de relatie tussen de bebouwde ruimte en de open ruimte, voornamelijk naar de Lenspolder toe. De inrichting van de Dudenhoflaan en de inplanting en perceelsbegrenzing van de aanpalende woningen zijn hierbij belangrijk. Belangrijk is dat de bebouw-

GRS RG GEWENSTE STRUCTUUR ENTITEIT VERKAVELDE TUSSENNUMTE

bron: WVI



de ruimte naar de open ruimte toe kan worden afgewerkt. Enerzijds om het verder uitdeinen van de bebouwing in de open ruimte tegen te gaan, anderzijds om de rand van de kern een volwaardig gezicht te geven, zodat vanuit de open ruimte geen achterkant wordt ervaren maar een kwalitatief beeld ontstaat.

Deze afwerking kan bijvoorbeeld het volgende inhouden: landschappelijke aanplantingen als overgang naar het landschap, geen zichtbare opslag, koterijen of storende en banale bijgebouwen, volwaardige gevelafwerking naar het landschap, geen blinkend of fel materiaalgebruik,...

- **Uitbouw van een samenhangend sport- en recreatiecomplex**

Zoals uit het informatief gedeelte blijkt moet er ruimte worden voorzien voor de uitbreiding van de sportinfrastructuur. Er zijn meer voetbalterreinen noodzakelijk, de huidige gemeentelijke sportzaal is te klein. Om te komen tot een samenhangend sport- en recreatiecomplex wordt geopteerd om de sportinfrastructuur te bundelen rond het huidige sportpark, Leopoldpark en Astridpark.

- **Gewenste ruimtelijke structuur 'Nieuwpoort-stad'**
 - **Nieuwpoort-stad : stad met duidelijk structuur en eigenheid.**

De stadskern van Nieuwpoort bestaat uit verschillende samenhangende elementen, elk te ontwikkelen volgens hun eigen identiteit en uitstraling en in relatie tot de draagkracht van de plek.

De centrumversterkende assen, gevormd door het gegeven van de Vismijn en Kaai, de Langestraat, de Marktstraat, Oostendestraat, Astridlaan, Willem de Rooiaan en Pieter Deswartelaan. Dit gebied dient zich verder uit te bouwen met meer stedelijke functies, in combinatie met een meer dichtere en hogere bebouwing (in hoofdzaak maximum 3 bouwlagen). Functionele versterking en verweving staan m.a.w. hier centraal.

- **Uitbouwen van een samenhangend netwerk van stedelijke groenelementen**

De leef- en woonkwaliteit hangt ook nauw samen met de omvang en de kwaliteit van groenelementen in of in de nabijheid van de kern. Bij de aanleg van stedelijke groenzones primeert de recreatieve functie op de ecologische functie.

De bestaande groene en recreatieve elementen worden gebundeld tot een samenhangende groene gordel met de waterinfrastructuur als ruggengraat. Het linken van de bestaande sport- en parkinfrastructuur tot één sport- en recreatiecomplex vormt hierin een ruimtelijk accent.

Verschillende fietsroutes sluiten aan op deze groene gordel. Het komt erop neer om de ontbrekende schakels er tussen te lassen (zie een samenhangend fietsnetwerk).

Deze groene gordel vormt de link van Nieuwpoort-stad met de polderruimte, een diversiteit aan zichten en routes vertrekken er in alle richtingen.

- **Realiseren van een veilig en samenhangend fietsnetwerk**

In functie van het realiseren van een veilig en samenhangend fietsnetwerk dienen de volgende maatregelen (met betrekking tot onderhavig plangebied) in Nieuwpoort-stad genomen:

- Aanleg van fietspaden in het laatste stuk van de Canadalaan
- Accentueren van een beveiligde fietsoversteek Fillaertweg / Havengeul.
- Beveiligen van de oversteek tussen de Spoorwegstraat en het Sportpad ter hoogte van de Canadalaan door middel van een plateau.

■ Bindend gedeelte

• Toeristisch - recreatieve structuur

Astridpark: wordt bestemd van woonzone naar parkzone met recreatieve nevenfunctie

• Te nemen maatregelen en acties

Opmaken GRUP voor de herbestemming van het Astridpark.

3.2 mobiliteitsplannen

Het mobiliteitsplan dateert van 2000. Nieuwpoort heeft dan ook enige tijd terug de actualisering van dit plan opgestart, waarbij de verkenningsfase werd afgerond.

De sneltoets werd uitgevoerd en de conclusie hiervan luidde dat het bestaande mobiliteitsplan moet worden verbreed en verdiept.

De te verbreden en verdiepen thema's zijn als volgt:

- categorisering van bovenlokale wegen
- verblijfsgebieden en voetgangersnetwerken
- sluikverkeer
- parkeerbeleid en parkeerplan
- openbaar vervoer
- strategische ruimtelijke projecten met grote impact
- op mobiliteit

De bedoeling is om op korte termijn de uitwerkingsfase aan te vatten.

Binnen het mobiliteitsplan is de Pelikaanstraat - Oude Veurnevaart - Zuid - Astridlaan gecategoriseerd als een lokale ontsluitingsweg met lokale bediening voor vrachtverkeer.

De Astridlaan werd geselecteerd als lokale ontsluitingsweg type II en de Nieuwpoortesteenweg - Canadalaan als lokale verbindingsweg type I.

De Dudenhoflaan en de Jozef Cardijnlaan werden aangeduid als wijkverzamelweg (lokale weg type III) voor de Elf Juliwijk.

In het mobiliteitsplan werd de suggestie gedaan naar de provincie om een deel van de Pelikaanstraat te selecteren als secundaire weg type type II, dit voorstel werd door de provincie niet weerhouden.

3.3 beleidsvisie meergezinswoningen

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.

Voor Nieuwpoort Stad werd er bepaald dat het voorzien van meergezinswoningen of opsplitsing van eengezinswoningen naar meergezinswoningen aanvaardbaar is mits een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening.

Richtinggevende punten voor bouwen meergezinswoningen in Nieuwpoort Stad:

- 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.

UITZONDERING 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.

4 Overige gerelateerde projecten en/of lopende - geplande projecten.

4.1 strategisch beeldbepalend actieplan polderfront

Voor het kerngebied voor inbreidings- en reconversieprojecten voor het wonen geconcentreerd in Nieuwpoort - Stad is, naar aanleiding van het GRS, een strategisch beeldbepalend actieplan opgesteld (goedgekeurd door de gemeenteraad van Nieuwpoort op 29 juli 2004). Dit plan, in hoofdzaak voor het gebied in de zuidelijke gordel, nl. tussen de Pieter Deswartelaan en de Emiel Coppietersstraat - Elisabethlaan, bevat een globaal concept voor de ontwikkeling van het gebied met indicaties naar de inplanting, de ruimtelijke integratie en de relatie met de aanpalende openruimte, met ondermeer krachtlijnen naar de bouwhoogtes en -dieptes, het materiaalgebruik, de functies,....

Het beeldkwaliteitsplan telt zeven projectzones. Voor iedere projectzone werd een structuurschets opgemaakt wat in de toekomst (na opmaak RUP) daar mogelijk zou kunnen zijn.

Het plangebied bevindt zich niet in de reikwijdte van het beeldkwaliteitsplan, doch grenst zuidelijk aan de specifieke projectzone 'Oude Veurnevaart'.

In deze projectzone wordt een ontwikkeling voorzien van wonen, onder de vorm van gesloten bebouwing rond een binnenplein, gericht naar het water en de verbinding verzorgend naar het noordelijk gelegen spoorwegzate en de reeds gesaneerde site rond het voormalige Swartesfabriek. Ondertussen is deze site gerealiseerd.

4.2 Masterplan groene gordel Nieuwpoort

Het team Palmbout Urban Landscapes, Van Paridon x De Groot Landschapsarchitecten en Snoeck en Partners, werkte naar aanleiding van de selectie via de procedure Oproep Winvorm, in 2017 een masterplan uit voor de gewenste ruimtelijke inrichting van de rand van Nieuwpoort. Binnen de studie wordt een onderscheid gemaakt tussen 2 deelgebieden: de Groene Gordel en de Kreek van Nieuwendamme. De Groene Gordel schetst de inrichtingsmogelijkheden voor de stadsrand middels een concreet ontwerpvoorstel. Voor de Kreek van Nieuwendamme wordt de opgave meer strategisch benaderd teneinde kwalitatieve en ruimtelijke sturing te geven aan de economische druk vanuit de recreatiesector.

De essentie van de visie is dat de aanwezige diversiteit als kenmerk van het gebied, gekoesterd wordt.

En coherent netwerk van identiteitsvolle verbindingen wordt voorgesteld en er wordt aangestuurd op duidelijk open ruimtes en bepaalde ontwikkelgebieden.

Op basis van deze uitgangspunten werd voor de deelgebieden een uitwerking gemaakt.

Onderhavig plangebied maakt deel uit van het deelgebied de 'Groene Gordel'. Concrete ontwerpprincipes werden in het masterplan enkel uitgewerkt voor het oostelijk deel (in directe link met het Krekengebied) en dus niet voor onderhavig plangebied.



1 alternatievenonderzoek

■ nulalternatief

Het nulalternatief geeft de situatie weer wanneer het voorgenomen plan niet doorgaat. Ingeval geen planinitiatief genomen wordt betekent dit dat de bouwaanvragen zullen getoetst worden aan de algemene bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Voor sommige percelen zal de aanvraag getoetst worden aan verkavelingsvoorschriften en gemeentelijke reglementen. Het is echter de wens om meer gerichte voorschriften op te maken om op een eenduidige manier de bouw mogelijkheden van percelen te sturen.

■ locatiealternatieven

De opmaak van het voorgenomen plan wordt gestuurd via eerdere visievormingen zoals het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, de beleidsvisie meergezinswoningen. Het voorgenomen plan heeft betrekking op een deel van het centrum van Nieuwpoort Stad. Het is de doelstelling om het gewenste beleid uit te stippelen en te detailleren. Bijgevolg zijn locatiealternatieven niet aan de orde.

■ inrichtingsalternatieven

Er zal een visie opgemaakt worden die de inrichting van de gebieden zal sturen. Het betreft een algemeen kader waarbij er op kleinere schaal (perceelsniveau) beperkte alternatieven (wat betreft inrichting) mogelijkheden zijn. De mogelijke inrichting van het plangebied zal onderzocht worden. Voor enkele zones zal hiervoor een ontwerpend onderzoek opgemaakt worden.

2 reikwijdte en detaillering

■ reikwijdte

De karakteristieken, de ruimtelijke uitgangspunten en de doelstellingen worden vastgelegd in dit RUP. Het RUP voorziet in het beperkt wijzigen van het bestaand juridisch-planologisch kader binnen het plangebied.

De opmaak van het RUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied, het GRB wordt als ondergrond gebruikt voor de opmaak van het grafisch plan.

Het plangebied situeert zich in de zuid-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 Stuiwerwijk en het sportpark (westelijk).

■ detailleringsniveau

Het RUP zal voorschriften hebben tot op perceelsniveau i.v.m. de bezetting van de percelen, gabariet, inplantingsafstand gebouwen, inrichting onbebouwde ruimtes, etc... Er worden locatiegericht verschillende bestemmingen toegekend.

3 aandachtspunten plangebied

- In de bestaande ruimtelijke bebouwde structuur werden verschillende zones gedefinieerd/ gegroepeerd. De zone stedelijk wonen, verkaveld gebied en randstedelijk wonen beschikken elk over een bepaalde sfeer, uniformiteit en eigenheid. Er is momenteel geen instrumentarium om deze sterkte te bewaren, bijgevolg dienen stedenbouwkundige aanvragen momenteel steeds ad- hoc benaderd te worden.
- De bebouwing langsheen de Astridlaan kenmerkt zich als een residentiële stedelijke bebouwing. Heel kenmerkend is het gelijke gabariet (2bl + hellend dak) in combinatie met de voortuinstrook die dit residentiële aspect benadrukt. De groene inrichting van deze voortuinzones versterken de beeldkwaliteit van de Astridlaan. Deze dreigen verloren te gaan door het verharderen van de voortuin.
- In het verleden werd een vergunning verleend voor het verkavelen van de achterzijde van de woonloten langsheen de Witte Brigadelaan. De verkavelde loten werden bestemd in functie van bergplaatsen en garages en zijn allen gelegen langsheen de Spoorwegstraat. Hierdoor transformeerde de Spoorwegstraat gedeeltelijk naar een garagestraat. Deze ontwikkeling is nefast voor de beeldkwaliteit en de leefkwaliteit van de woningen gelegen aan de overzijde van de straat. De percelen zijn zeer diep waardoor de huidige inrichting en benutting veel verdichtingskansen laat liggen.
- Op de OCMW- site is er nog ruimte voor verdere verdichting of een meer optimaal ruimtegebruik. Ten noorden van het sociaal huis en ten westen van de Astridlaan is er nog een stuk braakliggend terrein. Vanwege de zichtbaarheid van deze locatie, de aanwezigheid van de verschillende functies op de site en

de nabijheid van het centrum vormt deze ruimte een grote potentie.

- Ter hoogte van de Juul Filliaertweg (voormalige FOD Financiën) is een grootschalige bebouwing gelegen. Deze kantoorgebouwen worden momenteel niet benut (ruim gebouw + parking). De site is gelegen in een woonbestemming conform het gewestplan. De nabijheid kenmerkt zich door een residentiële bebouwing en de nabijheid van de sportvoorzieningen.
- De site t.h.v. de tennisclub is in eigendom van de stad Nieuwpoort en wordt in concessie gegeven aan de tennisclub Issera. Het noordelijke aanpalende terrein, in het verlengde van de vaart, een smal perceel met het paviljoen van de stad (barak,) is in eigendom van het agentschap de Vlaamse Waterweg nv. De volledige zone werd in het gewestplan bestemd als woongebied waardoor er een ontwikkelingsdruk op de site ligt. Het groene karakter van de site is historisch gevormd en vormt een potentie en meerwaarde voor de omgeving. In het GRS werd in het bindende gedeelte bepaald dat een RUP dient opgemaakt te worden om de bestemming van woonzone naar parkzone met recreatieve nevenfunctie om te zetten. Recent werd een vergunning verleend om twee padelvelden aan te leggen (voetafdruk paviljoen) en om een tennishal te bouwen langs de Stationslaan ter vervanging van 1 van de tennisvelden.

4 gewenste ruimtelijke structuur

4.1 visie

4.1.1 duidelijk kader creëren voor het vergunningenbeleid

Er dient een duidelijk kader gecreëerd te worden voor de verschillende zones.

De voorschriften dienen zo opgesteld te worden dat de sterktes van het gebied gewaarborgd worden zonder eventuele nieuwe ontwikkelingen te hypothekeren. De voorschriften dienen eventuele zwaktes om te buigen in sterktes.

4.1.2 verdichting of optimalisatie waar mogelijk

Op enkele locaties is een optimaler of meer passend ruimtegebruik mogelijk. Het RUP dient voor deze sites de invullingsmogelijkheden te onderzoeken zodoende een ruimtelijk kader kan vertaald worden in de voorschriften.

4.2 concepten en scenario's

4.2.1 duidelijke structuur en eigenheid

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 voorschriften zullen deze basiskenmerken vertalen in de voorschriften in functie van het behoud van deze duidelijke structuren.

- De zone 'geconcentreerde bebouwing' 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.