

BPA KASTEELSTRAAT

Zijnde een wijziging en uitbreiding van het goedgekeurde BPA, MB 26.03.2003.

Betreffend BPA bestaat uit 3 niet te scheiden delen, zijnde deel 1 plan bestaande toestand, deel 2 bestemmingsplan en deel 3 stedenbouwkundige voorschriften

GEOMEX bvba

Kapelleriestraat 3

8840 STADEN

☎ 051/70 25 75

Kasteelstraat 1A

8600 DIKSMUIDE

☎ 051/50 06 53

Ontmijnerslaan 46

8200 BRUGGE

☎ 050/39 31 61



email : GEOMEX@SKYNET.be

☎ 051/70 50 55

DE ONTWERPER:

GEOMEX bvba

François BROUWERS
Gezworen landmeter-expert

Hans VANROOSE
gezworen landmeter-expert

Sabien TYBERGHIEN
stedenbouwkundige

		GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK	
	opgemaakt	overgemaakt	Goedgekeurd/ behandeld	overgemaakt	plenaire.	overgemaakt	behandeld	opening	sluiting
knelpuntennota	Nov. 05	01.12.2005							
voorontwerp	Dec. 06	19.01.2006							
	Maart 06	21.03.2006							
	April 06	21.04.2006		27.04.2006	02.06.2006		08.06.2006		
ontwerp	Aug. 06	08.08.2006	26.10.2006						
			28.12.2006					15.01.2007	15.02.2007

ONTWERP

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van 28.12.2006.

DE SECRETARIS
Dhr. Benoit Willaert

DE BURGEMEESTER
ir. Roland Crabbe

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 15 januari 2007 tot 15 februari 2007

DE SECRETARIS
Dhr. Benoit Willaert

DE BURGEMEESTER
ir. Roland Crabbe

Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van 12 april 2007

DE SECRETARIS
Dhr. Benoit Willaert

DE BURGEMEESTER
ir. Roland Crabbe

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel

DE BURGEMEESTER

Inhoud

Deel I : toelichtingnota

1. situering plangebied
2. feitelijke ruimtelijke context
3. juridische en beleidsmatige context
4. knelpunten, aandachtspunten en planopties
5. watertoets

Deel II : verordenend deel

1. algemene bepalingen
2. zonevoorschriften

**Nieuwpoort
BPA Kasteelstraat
Toelichtingnota**

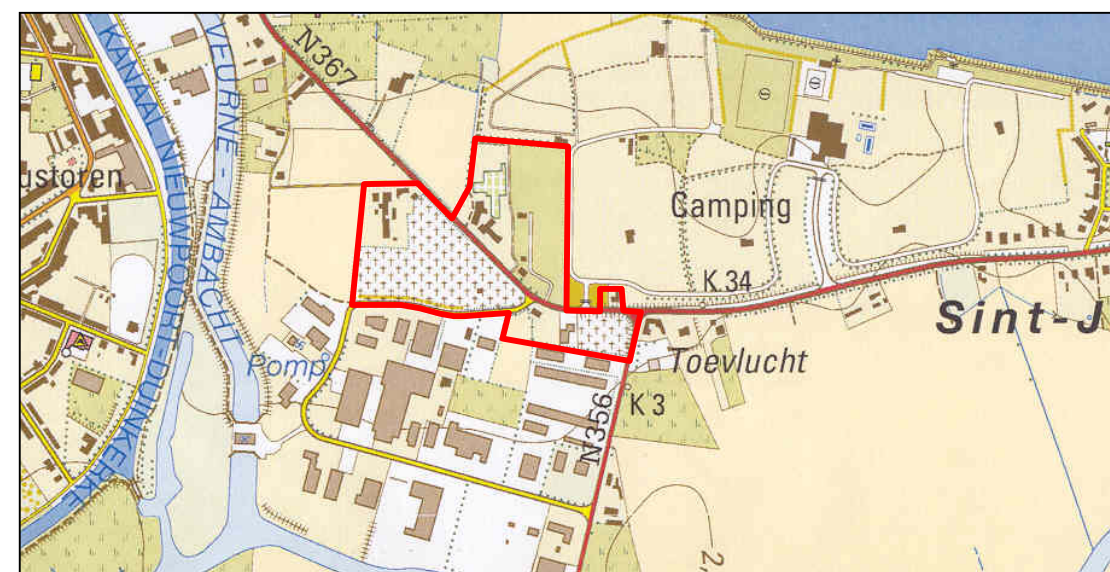
SITUERING EN LIGGING

Nieuwpoort is gelegen aan de Belgische kust, bij de IJzermonding.
Nieuwpoort bestaat uit 3 deelgemeenten: Nieuwpoort, Ramskapelle en St. Joris. Nieuwpoort is vervolgens nog eens opgedeeld twee verschillende, zowel ruimtelijk als functioneel, delen: Nieuwpoort-bad en Nieuwpoort-stad.

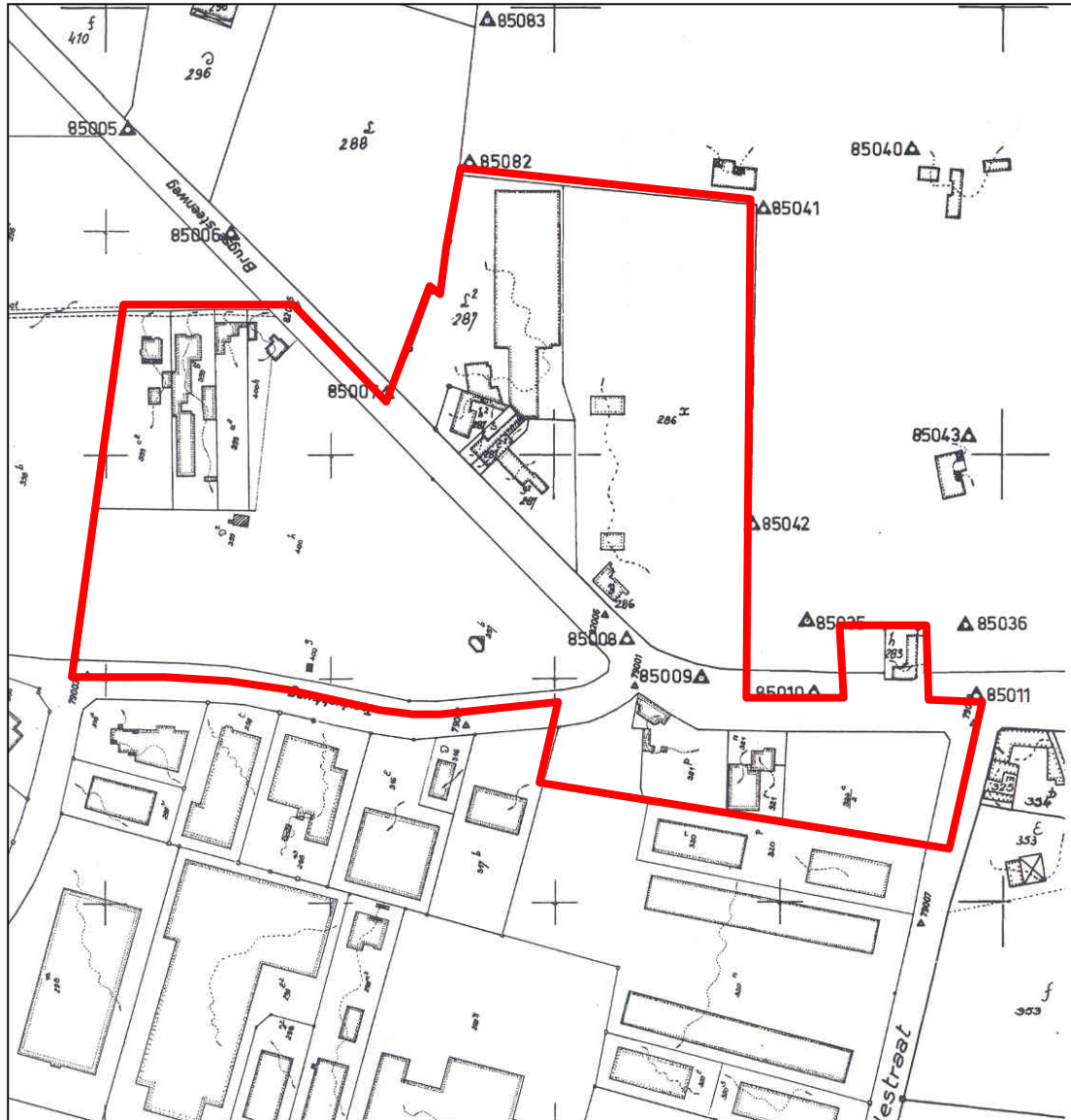
Het plangebied is gelegen in St.-Joris.



situatieplan : 1:25.000



topografische kaart 1:10.000



afbakening plangebied : uittreksel kadaster 1/2500

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

Dwars door het plangebied loopt de gewestweg N367, Brugse Steenweg genaamd. Deze rijweg is een secundaire weg met een breed wegprofiel (2 rijvakken, aan beide zijden een vrij liggend fietspad en aan beide zijden een voetpad).

Het plangebied heeft geen open ruimte, doch is slechts voor een klein deel bebouwd. De twee kerkhoven en de camping geven een dense en versnipperde indruk. Natuurwaarde en ecologische waarde zijn hier niet aan de orde.

De kerkhoven en de camping zijn eveneens ruimtelijk compacte gehelen die echter ook oorzaak zijn van het isolement van de drie aanwezige bebouwingsconcentraties: de woningen langs de Kasteelstraat, de bebouwingsconcentratie langs de Brugse Steenweg, recht over de gemeentelijke begraafplaats en de bebouwing naast de militaire begraafplaats.

Ten zuiden van het plangebied situeert zich het lokaal bedrijventerrein, dat nog voor een klein deel bestaat uit woeste grond, palend aan de Toevluchtweg. Dit deel is opgenomen in het plangebied.

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich één van de grootste campings van de Belgische Kust. De campingactiviteiten zijn sterk seizoengebonden en bij gevolg ook de druk die veroorzaakt wordt op de directe omgeving.

Daar de camping van onmiskenbaar belang is voor de toeristische voorzieningen aan de Belgische Kust, heeft de camping een aantrekkingseffect voor toeristische-, recreatieve- en horecavoorzieningen.

Op het braakliggend stuk grond, in het zuiden van het plangebied bevindt zich een GSM-pyloon.



luchtfoto

JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE CONTEXT

RSV

Selecties:
Nieuwpoort maakt deel uit van een stedelijk netwerk op Vlaams niveau : "Kust".

Voor dit stedelijk netwerk wordt aanbevolen om rekening te houden met de specifieke behoefte aan tweede verblijven en vakantiewoningen (*RSV, richtinggevend deel, stedelijke gebieden, punt 4.8.2.*) Als beleidscategorie voor de economische sector, werd Nieuwpoort als economisch knooppunt geselecteerd.

PRS

Nieuwpoort behoort tot de ruimtelijke entiteit Kustruimte.

De kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling, in het stedelijk netwerk "Kust", wordt verder geconcentreerd in bestaande toeristische centra en geënt op bestaande infrastructuur, volgens het schaalniveau en de aanwezige potenties.

Nieuwpoort werd geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp en Nieuwpoort-bad werd geselecteerd als Kusthoofddorp.

Delen van Nieuwpoort horen bij het landelijk toeristisch-recreatief netwerk IJzerstreek.

De N367 werd geselecteerd als een secundaire weg categorie II. Deze weg is een vroegere hoofdinvalsweg vanuit Brugge.

GRS

Het GRS-Nieuwpoort bevindt zich nog in een voorontwerp-fase. Een structureel overleg werd reeds georganiseerd. Enkele bepalende richtingen zijn reeds uitgezet. De relevante pistes uit het voorontwerp worden hieronder aangehaald.

→ In het **informatief** deel van het structuurplan wordt het gebrek aan een behoorlijk uitgebouwde parking voor kampeerwagens, aangehaald als een knelpunt. Een parking voor kampeerwagens, tussen de havengeul en de Koninklijke baan, werd recent gesloten omwille van het onvoldoende uitgebouwd uitrustingsniveau en omwille van de slechte locatie. (*zie verder "detectie knelpunten en aandachtspunten en potenties"*)

De KMO-zone die paalt aan het plangebied, ten zuiden ervan, wordt naar voor geschoven om uit te breiden, ten einde de huidige tekorten aan ambachtelijke gronden op te heffen.

→ In het **richtinggevend** deel van het voorontwerp structuurplan wordt de eerdere optie, voor de uitbreiding van de bestaande KMO-zone Noord De Noordvaart, aangehouden. Een oostelijke en/of zuidelijke uitbreiding zijn hier opportuun, doch deze zullen pas na de planperiode aangesneden worden.

Ook voor de parking voor kampeerwagens worden enkele pistes in overweging genomen. Daarbij zijn de landschappelijke inpasbaarheid, het ecologisch evenwicht in de omgeving, de ontsluiting, de druk op de onmiddellijke omgeving en de rendabiliteit de belangrijkste afwegingscriteria.

De opgedoekte parking voor kampeerwagens bood op piekmomenten plaats aan 150 kampeerwagens. Dit verschijnsel duidt op een duidelijke nood die dringend moet ingelost worden. De site langs de Duinenstraat/Matrozenstraat werd reeds naar voren geschoven als mogelijke locatie voor een parking voor kampeerwagens.

→ Bij de gebiedsgerichte benadering van de mogelijke uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein, wordt aandacht gevraagd voor de randafwerking van de ambachtelijke zone. Een duidelijk ruimtelijk onderscheid moet gemaakt worden tussen het terrein voor bedrijvigheid en de omliggende functies.

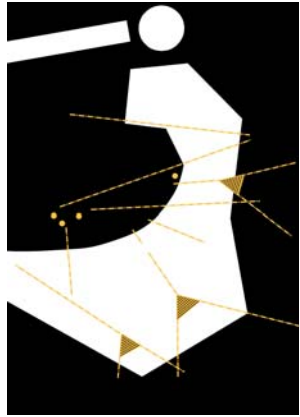
→ In het **bindend** deel van het voorontwerp structuurplan, wordt de N367 geselecteerd als een ontsluitingsweg voor zwaar verkeer.

Strategisch beeldbepalend actieplan voor het polderfront van Nieuwpoort-stad

Het strategisch beeldbepalend actieplan is een studie die werd opgezet als toetsingskader voor de bouwaanvragen in de stadsrand. Het gebied dat in beschouwing wordt genomen situeert

zich ten oosten van het plangebied “Kasteelstraat” en is echter weinig relevant voor de verdere ontwikkelingen binnen dit plangebied.
Toch is het vermeldenswaardig dat de KMO-zone Noord De Noordvaart en zijn mogelijke oostelijke uitbreiding, paalt aan het plangebied van het strategisch beeldbepalend actieplan.

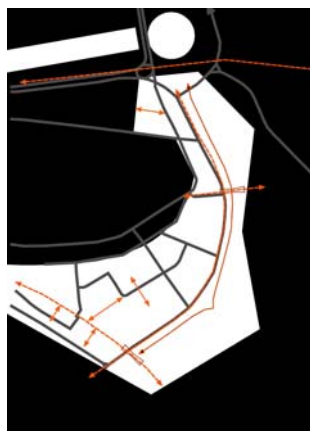
Relevant in dit actieplan:



→De Kasteelstraat en zijn verlengde worden in het actieplan naar voor geschoven als een ankeras die de visuele en fysieke toegankelijkheid van het gebied bevordert.



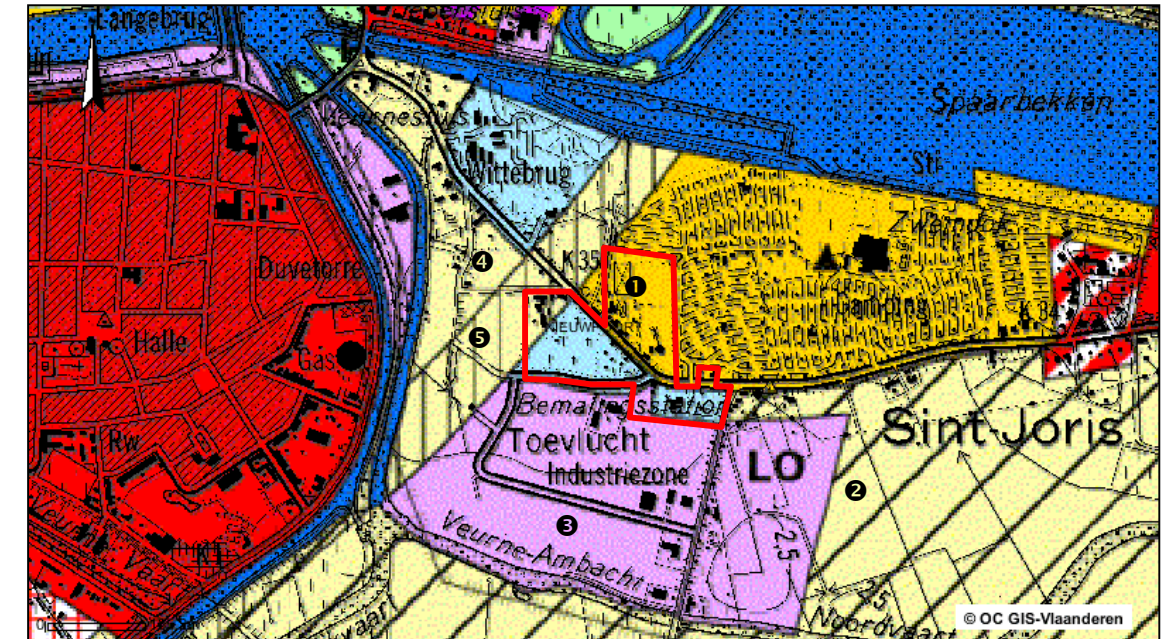
→Tussen de KMO-zone en het stedelijk gebied wordt een groenzone voorzien.



→De eerder genoemde verbinding (Kasteelstraat en zijn verlengde) wordt eveneens aanzien als onderdeel van een bindingsraster die de koppeling maakt van de stad naar de ruimere omgeving. Deze bindingsassen zijn in eerste instantie gericht op voetgangers en fietsers.

gewestplan

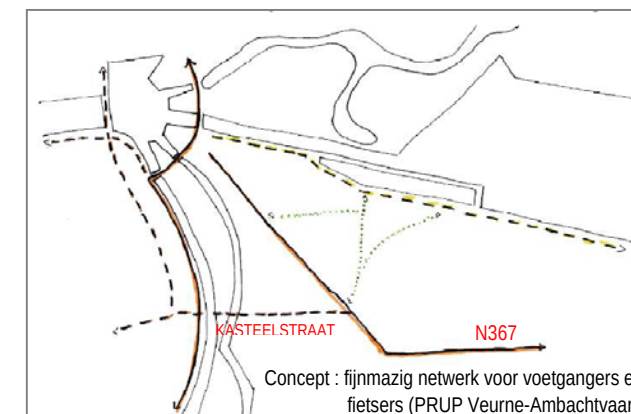
Voor de uitbreiding van het bpa Kasteelstraat bestaat het gewestplan Veurne-Westkust, goedgekeurd bij KB van 06.12.1976 en vervolgens onderworpen aan enkele herzieningen die hebben geleid tot verschillende wijzigingen. De beoogde uitbreiding van het bpa Kasteelstraat is volledig gelegen in ❶ een gebied voor verblijfsrecreatie.



uittreksel gewestplan

Palend aan het plangebied vinden we achtereenvolgens ❶ een gebied voor verblijfsrecreatie, ❷ een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, ❸ een lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter en ❹ een agrarisch gebied, waarvan een deel bezwaard wordt door ❺ een reservatiestrook voor de doortrekking van de Veurnevaart naar de IJzer. Deze laatste zone, met de reservatiestrook is echter achterhaald en niet langer opportuun.

Prup



De Kasteelstraat maakt deel uit van een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers. Deze planoptie wordt concreet gemaakt in het PRUP en vervolgens ook in voorliggend bpa.

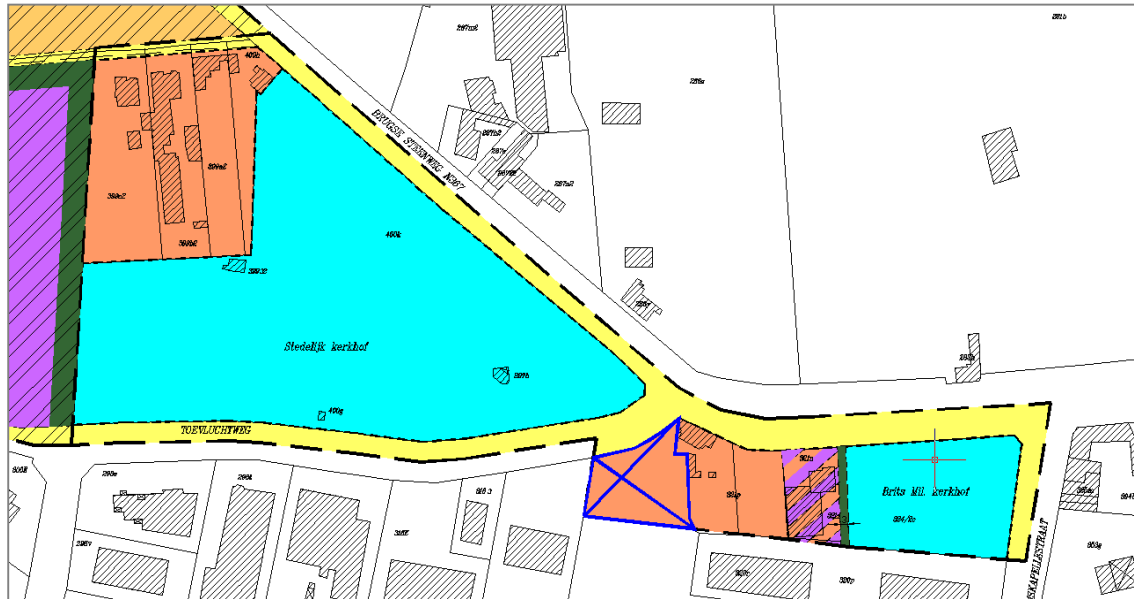
Een deel van het plangebied, meer bepaald de Kasteelstraat, werd opgenomen in het PRUP Veurne-Ambachtvaart.

Het PRUP houdt rekening met de resultaten van het Strategisch beeldbepalend actieplan voor het polderfront van Nieuwpoort-stad en richt zich er ook naar.

Voorliggend BPA richt zich op zijn beurt naar de planopties in het PRUP. De planopties uit het PRUP die in het BPA bevestigd worden, gaan uitsluitend over de Kasteelstraat.

Bpa

Voor het plangebied bestaat bpa Kasteelstraat. Dit bpa werd goedgekeurd bij MB op 26.03.2003. Een deel van het vigerend plan Kasteelstraat werd destijds door de minister uitgesloten.



Het plan omvat twee zones van openbaar nut. Deze zones zijn momenteel ingevuld door enerzijds een gemeentelijke begraafplaats en anderzijds een militaire begraafplaats. Langs de Kasteelstraat bevindt zich een woonzone

rooilijnen

Doorheen het plangebied loop de N367, waarvoor een goedgekeurd rooilijnplan geldt. Het plan werd opgemaakt in 1977 en heeft als referte: AL3/67/125 – W.A. V 3472/2 – IIIV/D51.

Het plan voorziet ter hoogte van kruising met de Kasteelstraat, langs de N367, in de nodige ruimte voor de aanleg van de landhoofden voor een eventuele brug over de waterverbinding tussen het spaarbekken en het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke.

Volgens het rooilijnplan worden 3 huizen langs de N367 en 2 huizen langs de Kasteelstraat, geslagen door een rooilijn.

Op vandaag wordt echter aangenomen dat de waterverbinding Nieuwpoort-Duinkerke niet meer zal gerealiseerd worden, waardoor de reservatiestrook langsheen het kanaal en het rooilijnplan ter hoogte van de Kasteelstraat geen grond eer hebben.

(beslissing van de VI. Regering van 13.07.2006, BS 31.10.2001, waarbij de reservatiestrook langsheen het kanaal Passendale-Nieuwpoort werd geschrapt – schrijven van Waterwegen en Zeekanaal, afdeling Bovenschelde, van 14.07.2006 waarbij bevestigd wordt dat de reservatiestrook mag geschrapt worden)

verkavelingen

geen

Vergunningstoestand.

Binnen het plangebied werden geen bouwoverschrijdingen vastgesteld.

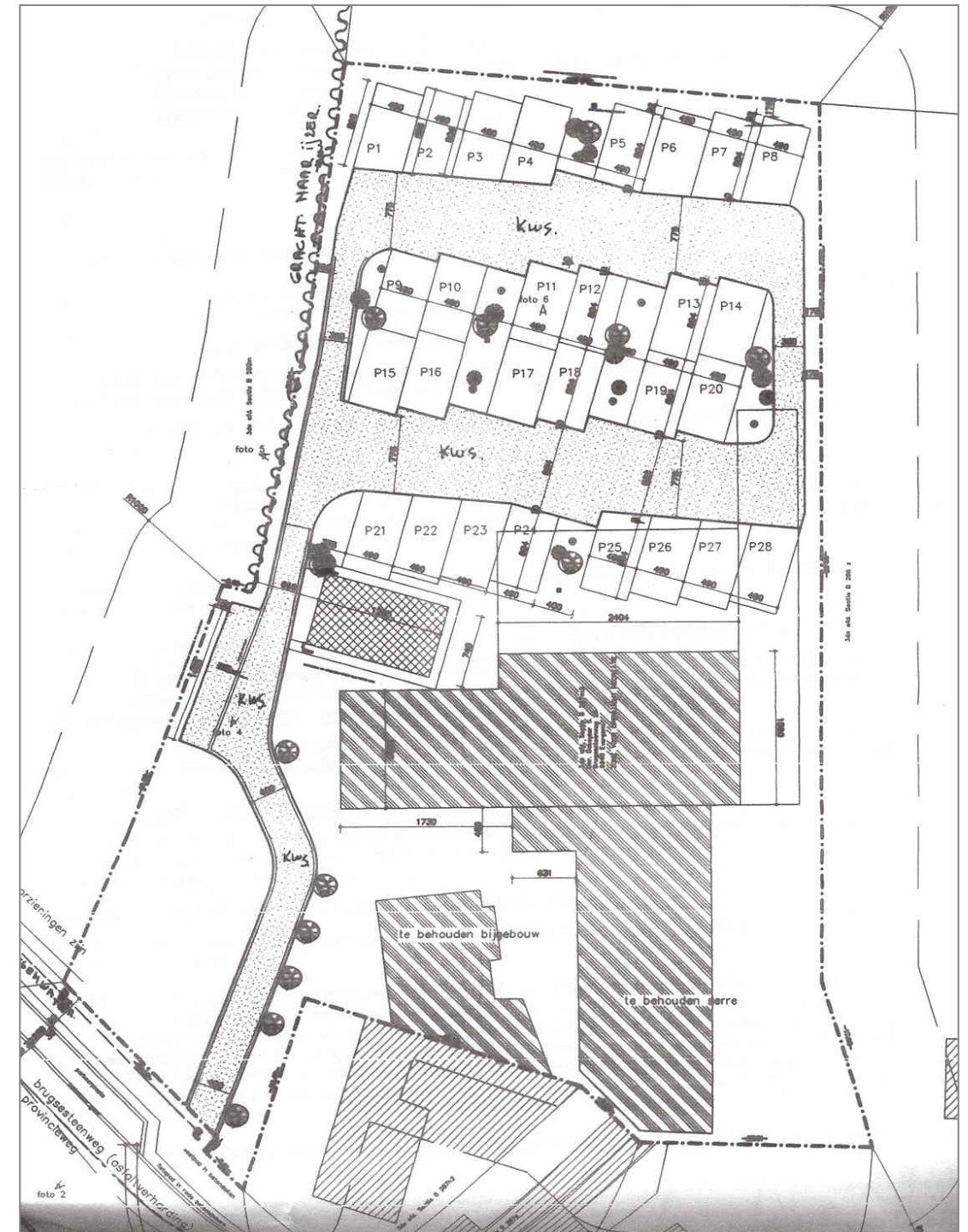
DETECTIE KNELPUNTEN, AANDACHTSPUNTEN EN PLANOPTIES

De herziening en uitbreiding van voorliggend bpa heeft de bedoeling een oplossing te bieden voor enkele concrete en fragmentaire problemen.

De opnamepunten van de bijgevoegde foto's zijn terug te vinden op het plan bestaande toestand.

parking voor kampeerwagens en zonevreemd tuinbouwbedrijf

kampeerwagen = mobiele zwerfwagen voor toeristisch-recreatieve doeleinden.



De zaakvoerder van het tuinbouwbedrijf in de Brugse Steenweg heeft de intentie om zijn eigendom te herbestemmen naar een zone-eigen functie.
De exploitatie van zijn tuinbouwbedrijf wordt sterk bezwaard door de zonevreemdheid ervan. Uitbreidingen en grondige reorganisatie van het bedrijf waren niet langer een oplossing. Daar-



om moest de zaakvoerder op zoek gaan naar een adequate invulling van zijn terrein.

De bestemming "gebied voor verblijfsrecreatie" laat een aantal functies toe die sterk aanleunen bij de hoofdfunctie in de directe omgeving: campings. Dit houdt eveneens in dat er een verzadiging is in de buurt, van kampeermogelijkheden.

De nood aan parkeerplaatsen voor kampeerwagens daarentegen, en meer specifiek voor overnachtingen van kampeerwagens is echter nijpend in Nieuwpoort.

Het gebrek aan dergelijk parkings lijdt tot wild kamperen en wild parkeren, wat overlast geeft voor de omgeving en het milieu.

De nieuwe bestemming laat de mogelijkheid om in te spelen op een concrete nood en is tevens in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan.

Blijft echter het tuinbouwbedrijf.

Zolang de zaakvoerders geen garanties hebben voor een valabel vervangingsinkomen uit de parking voor kampeerwagens, zullen de tuinbouwactiviteiten niet stopgezet worden. Indien de nieuwe bestemming echter rendabel blijkt, is het niet onmogelijk dat deze in de toekomst nog uitgebreid wordt.

Een uitdovend beleid laat de zaakvoerders toe een geleidelijke functiewijziging door te voeren. Op vandaag werd reeds een bouwvergunning afgeleverd voor de realisatie van 28 staanplaatsen voor kampeerwagens, voor de bijhorende accommodatie en voor de toegangsweg. (uittreksel goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de parking voor kampeerwagens) Daartoe dienden eerst een deel van de serres te worden afgebroken. (zie luchtfoto opnames 2000)

Het is niet de bedoeling dat de parking een verblijfsplaats biedt voor langere tijd, aan kampeerwagens en zijn bewoners. De parking richt zich op passanten die op een veilige, legale en comfortabele manier de nacht wensen door te brengen, of op toeristen die tijdens hun dagactiviteiten, hun kampeerwagen wensen achter te laten op een veilige locatie.

Zonevreemde Bebouwingsconcentratie

Palend aan het eerder genoemd tuinbouwbedrijf, bevinden zich 4 woningen, die ook gelegen zijn in een (volgens het gewestplan) "gebied voor verblijfsrecreatie". Deze woningen zijn dus eveneens zonevreemd, alsook de bedrijfswoning bij het tuinbouwbedrijf.

Voor deze woningen dient een gepast afwegingskader te worden opgemaakt, die het mogelijk maakt enige rechtszekerheid te bieden voor deze woningen en zijn bewoners.



De woningen zijn behoorlijk vergund, doch blijven zonevreemd. Eén woning werd grondig gerenoveerd en verbouwd.

Omwille van de behoorlijke vergunningstoestand, is het aangewezen om deze woningen te bevestigen in hun functie. De uitbouw van deze woningconcentratie is hier echter geen prioriteit, daar de omgeving eerder gericht is op de uitbouw van toeristische verblijfsrecreatie. De begraafplaatsen zorgen dan evenwel weer voor rust en kalmte, als tegenpool voor de dynamische toeristische functie.

Gezien de gewestplanbestemming, moet het hier echter mogelijk blijven om functies te realiseren, gebaseerd en geënt op de campingactiviteiten : hotel, fietsverhuur, superette, café, minigolf, e.d..... In functie van de woonkwaliteit worden deze activiteiten bij voorkeur als nevenactiviteit beschouwd. Dit houdt in dat ze een ondergeschikte functie hebben en slechts een deel van de vloeroppervlakte en bouwvolume in beslag nemen.

Geïsoleerde zonevreemde woning



Het stadsbestuur heeft de intentie om de zonevreemde, geïsoleerde woning, langs de N367, te bevestigen omwille van zijn typerende architectuur en cultuur-historische waarde.

Het perceel waarop de woning is ingeplant, is echter danig klein, dat **uitbreiding** quasi onmogelijk is, de bouwvrije strook langs de N367 in acht genomen,.

Ook de realisatie van vergunningsplichtige bijgebouwen en verhardingen is hier geen evidentie. De nabijheid van de camping verhindert de uitbreiding ten noorden.

Daar de woning behoorlijk vergund is, moet redelijkerwijs aangenomen worden dat de eigenaar in staat moet zijn om de woning te verbouwen en zelfs te **herbouwen**.

De opgelegde bouwvrije afstanden t.o.v. de N367, gecombineerd met de kleine perceelsgrote en de nabijheid van de camping, maken herbouwen echter onmogelijk. Het voorliggend plan heeft de bedoeling om ruimere bouw- en verbouwingsmogelijkheden te bieden.

Garage Bonny



De garage Bonny werd in het huidig goedgekeurd bpa bevestigd in zijn functie. Uitbreidingsmogelijkheden werden echter niet toegelaten. Op het ogenblik van de opmaak van het vigerend bpa werd een oplossing geboden voor de noden van het bedrijf.

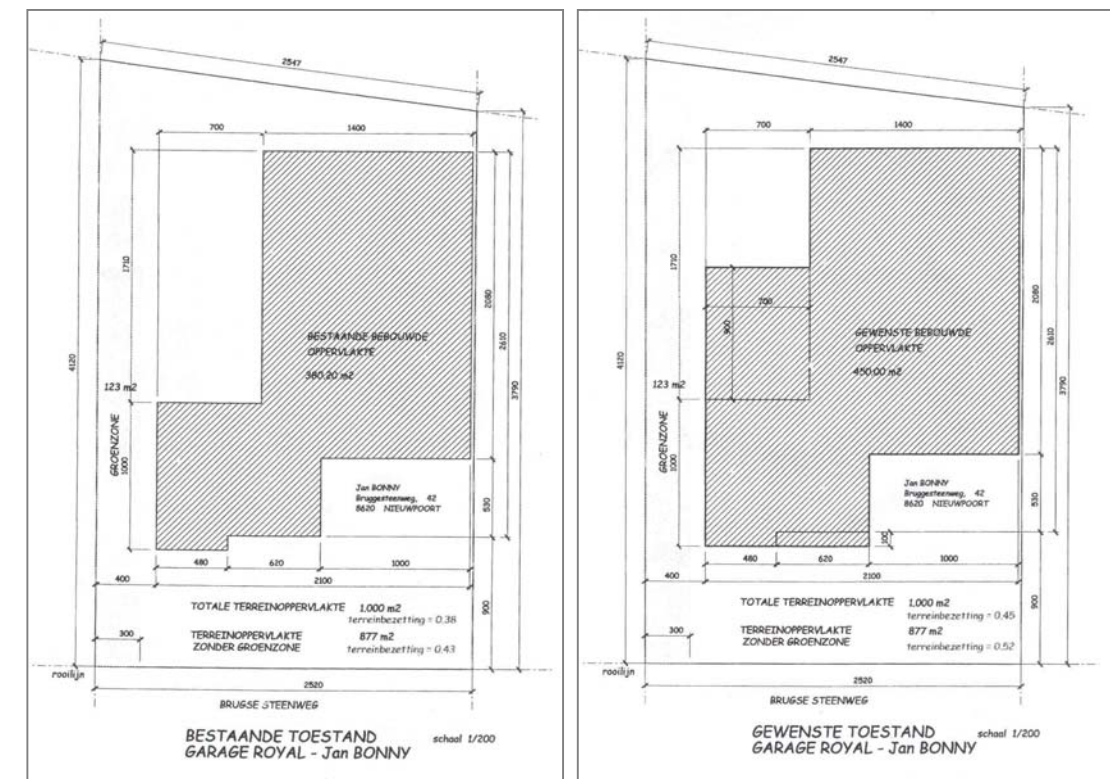
De voorwaarden voor het bedrijf, om te mogen blijven bestaan als filiaalhouder van Peugeot, zijn echter grondig gewijzigd de laatste jaren.

Kwaliteitsnormen, bebouwingsnormen en comfortnormen moeten beantwoorden aan de streefdoelen van Peugeot. Het vigerend bpa laat echter niet toe dat deze gerealiseerd worden.

Concreet moet de garagist zijn werkplaats onderkelderen, om toe te laten een smeerput te installeren. Daarnaast moet de zaakvoerder een minimale bedrijfsoppervlakte hebben van 450m². Daar in begrepen moet een showroom van 190m² georganiseerd worden.

De garage Bonny kan dit streefdoel enkel halen mits de realisatie van 63m² extra bebouwde oppervlakte en mits het optrekken van de bestaande woning, tot 2 bouwlagen. Op die manier kan de benedenverdieping aangewend worden als showroom, en kan de zaakvoerder boven de showroom zijn woning organiseren.

Indien de financiële, praktische, planmatige en ruimtelijke mogelijkheden het zouden toelaten, zouden de aanpalende gronden een optimale oplossing zijn voor de huidige problematiek van de garagehouder. Deze aanpalende gronden zijn momenteel echter niet beschikbaar.



Ruimtelijke invulling Brugse Steenweg - Toevluchtweg

De buitenbocht van de Brugse Steenweg, ter hoogte van het kruispunt met de Toevluchtweg heeft een grote zichtbaarheid. Vandaar het belang om de gronden, palend aan de buitenbocht, op een kwalitatieve manier in te vullen.

Op vandaag zijn twee stukken van dit gebied niet ingevuld. De twee braakliggende terreinen geven een verwaarloosde en onafgewerkte indruk van de buurt. Daartussen bevindt zich nog een oude woning met bijhorende tuin.

Het geheel kan bij voorkeur ontwikkeld en ingevuld worden in zijn totaliteit, teneinde de homogeniteit en de kwaliteit te kunnen bewaken van deze buurt.

Bij de invulling wordt bij voorkeur rekening gehouden met de aanpalende functies.



Het huidig bpa voorziet voor de strook tussen de garage en de bestaande woning, een woonfunctie, zonder de mogelijkheid nevenactiviteiten te organiseren.

Voor het deel braakliggende grond aan de andere kant van de bestaande woning geldt het vigerend gewestplan: gebied voor lokaal bedrijventerrein. De bestemming van het gewestplan wordt bevestigd en verijnd.

De zone tussen de garage en de woning wordt toegevoegd aan de twee aanpalende functies. Een wisselbestemming maakt het mogelijk om de zone aan te wenden, volgens de noodwendigheden en/of opportuniteiten.

Kasteelstraat

De Kasteelstraat heeft momenteel enkel de functie van erf-ontsluitingsweg. Een vijftal woningen en enkele landerijen worden ontsloten via dit stuk van de Kasteelstraat.

In de toekomst wordt echter voorzien om via deze weg een essentiële link te leggen met de kern van Nieuwpoort. *(zie beeldbepalend actieplan voor het polderfront van Nieuwpoort-stad)* Op die manier krijgt het campinggebeuren de kans om betrokken te raken bij het stadsgebeuren. Tegelijk wordt de stedelijke begraafplaats bereikbaar voor voetgangers en fietsers vanuit het centrum.

Doorgaand gemotoriseerd verkeer wordt hier wel uitgesloten.

Deze denkpiste werd reeds geïmplementeerd in het ontwerp-PRUP "Veurne-Ambachtvaart". Voorliggend bpa volgt deze optie.

Bebouwingsconcentratie Kasteelstraat



De bebouwing langs de Kasteelstraat is divers qua bouwstijl, bouwvolume en inplanting. De huidige bebouwing wordt echter wel allemaal aangewend voor de woonfunctie. Bij één van de woningen zijn een 8-tal garages ingeplant.

De huidige bestemmingsvoorschriften laten niet toe om nevenbestemmingen te organiseren binnen deze woonzone. Enkel de bestaande nevenfuncties kunnen behouden blijven.

WATERTOETS

Het plangebied van bpa "Kasteelstraat" is niet gelegen in overstromingsgebied of in een recent overstroomd gebied.

Binnen het plangebied werd men in het verleden niet geconfronteerd met de waterproblematiek. Het voorliggend plan laat tevens niet toe dat er grote toenames zullen zijn van het bebouwd volume en de verhardingen.

Desalniettemin werd in de voorschriften rekening gehouden met de vertraagde waterafvoer. Waar mogelijk worden waterdoorlatende verhardingen opgelegd en in de algemene voorwaarden wordt gesteld dat bij elke ingreep, erover moet gewaakt worden dat de waterhuishouding in de directe omgeving, niet verstoord zal worden.

SCHAALNIVEAU (VERDUIDELIJKING N.A.L.V. PLENAIR OVERLEG EN ADVIESVRAAG)

Het plangebied van voorliggend bpa omvat uitsluitend zaken van lokaal belang of met een lokale problematiek.

Eén deel van het plangebied omvat **een herziening** van een eerder goedgekeurd bpa. De eerder genomen opties worden in voorliggend plan bevestigd en geactualiseerd. Voor deze herziening wordt aangenomen dat alle items een lokale impact hebben. De basisprincipes en de globale ruimtelijke ordening van het gebied worden niet gewijzigd.

De **uitbreiding**, is tweeledig. Eén deel ervan betreft een bevestiging en verfijning van het gewestplan (recreatiegebieden). Een ander deel omvat een 5-tal zonevrije woningen. De hoofdbedoeling is om deze woningen te bevestigen in hun huidige functie. De vijf woningen waarover sprake zijn behoorlijk vergund of worden geacht vergund te zijn. De bevestiging van deze woningen heeft geen invloed op de globale visie omtrent zonevrije woningen. Daarbij wordt uit gegaan van een behoud van bestaande, niet verkrotte en behoorlijk vergunde woningen. Betreffende woningen voldoen aan deze criteria en bruuskeren geen enkel algemeen aanvaard uitgangspunt omtrent zonevrije woningen.

De voorziene bestemmingszones (zone 2) voor recreatie, zijn een bevestiging van de bestemmingsgebieden in het gewestplan. Het voorliggend bpa geeft een meer verfijnde invulling van deze bestemmingsgebieden.

De afweging van het bovenlokaal belang van dergelijke zones werd eerder gedaan, bij de goedkeuring van het gewestplan en worden tevens bevestigd in het ontwerp structuurplan van de stad. Voorliggend plan heeft enkel de intentie om deze bestemmingszones af te stemmen op het lokaal belang en de lokale wensen en noden, zonder daarbij het algemeen uitgangspunt van de bestemmingsgebieden van het gewestplan of de basisprincipes van het RS of het PRS-uit te hollen of tegen te spreken.

Er kan dus besloten worden dat het plangebied van voorliggend bpa enkel lokale oplossingen biedt voor lokale problematieken. Het bpa heeft geenszins de bedoeling om bovenlokale stellingen te nemen die zouden indruisen tegen de basisprincipes in beleidsdocumenten van hogere orde. Het bpa heeft wel de intentie deze principes te verfijnen en duidelijker af te lijnen. Deze detaillering is echter zo lokaal, dat ze onmogelijk een bovenlokale impact kan hebben.

ZONE 2 (VERDUIDELIJKING N.A.L.V. PLENAIR OVERLEG EN ADVIESVRAAG)

Deze zone is een bevestiging van de gewestplanbestemming: gebied voor verblijfsrecreatie. De basisbestemming ligt dus reeds vast in het gewestplan. Op vandaag, bestaan concrete plannen om een deel van deze bestemmingsgebied te exploiteren als mobilhomeparking.

De huidige zaakvoerder kan echter geen garanties geven voor het slagen van dit project. Vandaar dat het belangrijk is dat een voldoende flexibele omschrijving wordt gegeven van de bestemmingszone 2. Voor de bestemmingszone worden de belangrijkste inrichtings- en bebouwingsprincipes vastgelegd. De eigenlijke bestemming blijft ruim omschreven, aangezien er op vandaag geen aanwijsbare redenen zijn om andere vormen van verblijfsrecreatie uit te sluiten.

ZONE 1 (VERDUIDELIJKING N.A.L.V. PLENAIR OVERLEG EN ADVIESVRAAG)

De zone voor wonen wordt opgesplitst in 2 deelzones: zones 1 en zones 1a.

De zones 1 zijn een bevestiging van de bestaande woonzones uit het vigerend bpa.

De zones1a omvatten de 6 bestaande, behoorlijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde woningen binnen het plangebied.

4 van deze woningen (in zone 1a.) bevinden zich in een bebouwingsconcentratie met een verscheidenheid aan functies: wonen, recreëren, werken, e.a.....Voor deze gebieden wordt echter gesteld dat geen bijkomende woningen kunnen gerealiseerd worden daar dit indruist tegen de algemene principes voor het behoud van de open ruimte.... (??) Op vraag van de adviserende instanties wordt deze clausule dus opgenomen in de zone 1 a. Bij de twee kleinere zones betreft het echter wel alleenstaande woningen, die als het ware opgeslorpt worden door de omliggende functies: een bufferzone en een camping . Ook hier wordt gesteld dat de geboden uitbreidingsmogelijkheden niet mogen gebruikt worden voor de realisatie van een bijkomende woning.

ZONE 2 (VERDUIDELIJKING N.A.L.V. DE VOORLOPIGE AANVAARDING DOOR DE GEMEENTERAAD OP 26.10.2006)

In de gemeenteraadszitting van 26.10.2006, werd het bpa-ontwerp voorlopig aanvaard. Daarbij werd echter uitzondering gemaakt voor een deel van zone2. Het deel van zone 2, met de bestaande (traditionele) camping werd uitgesloten. Tegelijk werd echter beslist om de bestaande , bedrijfswoning te bevestigen in een zone 1.

NIEUWPOORT BPA Kasteelstraat

Verordenend deel



UITGESLOTEN

DEPARTEMENT RUIMTELIJKE ORDENING,
WOONBELEID EN ONROEREND ERFGOED

Nr. RP 990/38016/0301
Brussel, 30 november 2007

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BE-
GROTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

DIRK VAN MECHELEN

1. algemene bepalingen

1.1. bestaande gebouwenvolumes

- . Bestaande gebouwenvolumes die afwijken van de gestelde bepalingen in de zonevoorschriften mogen behouden blijven en kunnen blijven functioneren binnen de bestaande bebouwing en infrastructuur.
- . Verfraaiingwerken en herstellingswerken blijven mogelijk.
- . Bij nieuwbouw en grondige verbouwingen (waarbij >75% van de dragende structuren worden vervangen, hersteld en/of gewijzigd) en ook bij uitbreidingen moeten de overeenkomstige zonevoorschriften gerespecteerd worden.

1.2. afsluitingen

- a/ op de rooilijn en op de perceelsgrenzen tussen de bebouwing en de rooilijn zijn afsluitingen die een gesloten wand vormen gelimiteerd tot 0,60m.
- b/ op andere perceelsgrenzen zijn afsluitingen toegelaten tot een maximum hoogte van 2,00m, gemeten vanaf het maaiveld van het perceel van de hoger gelegen woning.

1.3. materialen

Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn en moet de bestaande omgeving respecteren.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in volwaardige materialen.

1.4. nutsvoorzieningen

Binnen het plangebied zijn in alle zones, installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden eigen aan de nutsvoorzieningen toegelaten.

1.5. parkeren

Elke instelling zal op eigen terrein de nodige parkeerruimte voorzien voor wagens voor bezoekers en personeel en voor dienstwagens. Indien niet aan deze voorwaarde kan voldaan worden, geldt een taxatiesysteem op ontbrekende parkeerplaatsen. De gemeente heeft via een raadsbesluit de modaliteiten voor deze taxatie uitgewerkt en verduidelijkt.

1.8. veiligheid

Alle gebouwen moeten bereikbaar zijn voor de hulpdiensten, conform de voorgeschreven normen inzake brandveiligheid. Alle werken en ingrepen die de bereikbaarheid van de gebouwen belemmeren zijn verboden.

1.9. waterbeheersing

Droogweerafvoer: alle gebouwen moeten aangesloten zijn op het rioleringsnet.
Regenwaterafvoer: oppervlaktewater moet dermate afgevoerd worden zodat de waterhuishouding in de omgeving niet verstoord wordt en zodat er geen wateroverlast ontstaat voor de omgeving.

2. zonevoorschriften

1 1a.

2.1. Zone voor wonen

privaat karakter

bestemming

Hoofdbestemming = wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen.

Nevenbestemming = handel, detailhandel, horeca, diensten en/of kantoren, voor zover deze niet meer dan 40% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte in beslag nemen.

Uitz. Nevenactiviteiten die vooral 's nachts worden uitgeoefend zijn niet toegelaten. Daaronder wordt o.a. begrepen: discotheken, nachtwinkels, fast-foodrestaurants, tankstations, e.d.

Voor de deelzones 1a. zijn geen bijkomende woongelegenheden toegelaten. Als referentie wordt het aantal woongelegenheden genomen (in elke zone 1 afzonderlijk) op het ogenblik van de definitieve aanvaarding van het onderhavig bpa 'Kasteelstraat'.

Bebouwing

Voor de deelzone, aangeduid met een asterix (*), is koppelbouw verplicht. Elke stedenbouwkundige vergunning betreffend nieuwbouw en/of vernieuwbouw en/of grondige verbouwingswerken, kan enkel afgeleverd worden in functie van gekoppelde bebouwing.

- . Minimale afstand van de bebouwing tot de rooilijn = 5m
- . Minimale afstand van de bebouwing tot de rooilijn van de N367 = 8m
- . Minimale afstand van het hoofdvolume tot de zijkavelgrens (ingeval van halfopen of open bebouwing) = 4m
- . Minimale afstand van het nevenvolume tot de zijkavelgrens = 2m. Indien gekoppeld aan een aanpalend nevenvolume : 0m

. Afstand van nieuwe bebouwing tot de achterkavelgrens > of = de kroonlijsthoogte – 1m

HOOFDVOLUME (Het hoofdvolume is de bebouwing gerealiseerd op de voorbouwlijn. Binnen het hoofdvolume wordt de hoofdbestemming gerealiseerd)		
Kroonlijsthoogte (K)	< of =	6m
Nokhoogte (N)	< of =	K+6,5m
dakhelling	< of =	45°
bouwdiepte gelijkvloers	< of =	20m
Bouwdiepte verdieping	< of =	13m
aantal bouwlagen	< of =	2

Een bouwlaag heeft een aangenomen hoogte van 3.00m.

De ruimte onder het dak wordt beschouwd als een bouwlaag, als de vloeroppervlakte, met een vrije hoogte van 1.80m meer is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van de onderliggende bouwlaag.

inrichting/ niet bebouwde oppervlakte

Van de niet bebouwde delen kan maximaal 30% verhard worden.

Alle verhardingen moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen, tenzij anders voorgeschreven door andere verordenende regelgeving.

2.2. zone voor verblijfsrecreatie

privaat karakter

bestemming

De zone is bestemd voor openluchtrecreatieve verblijven en alle noodzakelijke accommodatie.

Openluchtrecreatieve verblijven = kampeerplaatsen, trekkershutten, staanplaatsen voor kampeerwagens, caravans en stacaravans.

Noodzakelijke accommodatie = zowel recreatieve, toeristische als logistieke accommodatie

Bedrijfswoningen zijn niet toegelaten.

Bebouwing is enkel toegelaten in functie van de hierboven omschreven noodzakelijke accommodatie.

- . Minimale afstand van de bebouwing tot de rooilijn = 8m
- . Minimale afstand van de bebouwing tot de zonegrenzen = 3m
- . Minimale afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen = 3m
- . Maximale kroonlijsthoogte = 4m
- . Maximale nokhoogte = kroonlijsthoogte + 4m
- . Maximale dakhelling = 45°

inrichting / niet bebouwde oppervlakte

80% van de niet-bebouwde oppervlakte mag verhard worden.

Daarvan moet minstens 3/4 in waterdoorlatende materialen aangelegd worden.

10% van de totale oppervlakte dient aangelegd te worden met streekeigen groen. De groenaanleg moet de integratie en inkleding van de verblijfsrecreatieve uitbating in zijn omgeving, nastreven.

Het aanplanten moet gebeuren in het eerste plantseizoen na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de bijhorende site en/of het bijhorende vergunningsplichtig bouwwerk.

Deze normeringen zijn geldig voor elk bedrijfsmatig geheel en dit binnen de begrenzing van zijn respectievelijke uitbating.

2.3. zone voor ambachtelijke activiteiten

privaat karakter

bestemming

hoofdbestemming : kleine en middelgrote ondernemingen, stapelplaatsen en ambachten voor zover deze geen abnormale hinder veroorzaken voor de directe omgeving, in verband met water-, bodem- of luchtvervuiling, noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar, geluidshinder, stank of trilling veroorzaken.

Nevenbestemming :

- wonen. Eén bedrijfswoning is toegelaten per economische entiteit. De bedrijfswoning heeft een maximale vloeroppervlakte van 200m². De bedrijfswoning moet fysiek verbonden zijn met de bedrijfsgebouwen en moet er één ruimtelijk geheel mee vormen.
- handel en kantoren, voor zover de vloeroppervlakte voor deze nevenbestemming, kleiner is of gelijk aan 1/3 van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte.

bebouwing

Minimale afstand van de bebouwing tot de rooilijn = 8m.

Uitz. In deze bouwvrije strook zijn luifels toegestaan, voor zover deze esthetisch verantwoord zijn, gelet op de omgeving en voor zover er rekening gehouden wordt met de verkeersveiligheid.

Maximale bebouwde oppervlakte = 60% van de terreinoppervlakte

Maximale kroonlijsthoogte = 8m

Maximale nokhoogte = 12m

Maximale dakhelling = 45°

De bedrijfsgebouwen moeten opgetrokken worden in metselwerk, of voorzien worden van parament in metselwerk. Bestaande constructies die afwijken van deze bepaling, kunnen behouden blijven in dezelfde toestand.

inrichting/ niet bebouwde oppervlakte

De strook, met een breedte van 8m, palend aan de rooilijn, moet aangelegd worden met streekeigen groen. Uitzondering wordt gemaakt voor de bestaande garage op de deelzone met asterisk (*). Deze deelzone mag volledig verhard worden.

De overige, niet bebouwde oppervlakte, mag volledig verhard worden in waterdoorlatende materialen.

Niet-waterdoorlatende materialen worden enkel toegestaan indien opgelegd door andere verordenende regelgeving of in functie van de milieuhygiëne.

2.4. zone voor begraafplaats

openbaar karakter

bestemming

De zone is bestemd voor de inrichting van een begraafplaats, met inbegrip van alle noodzakelijke infrastructuur en bebouwing.

bebouwing

- . Bebouwing is enkel toegelaten in functie van de exploitatie en het onderhoud van de begraafplaats.
- . Maximale kroonlijsthoogte = 4m
- . Maximale nokhoogte = kroonlijsthoogte + 4m

- Maximale dakhelling = 45°
- De bouwvrije strook ten opzicht van de N367 is 8m.
De bouwvrije strook ten opzichte van de rooilijn van alle andere straten = 5m
Ten opzichte van de andere zonegrenzen moet een bouwvrije strook van 3m gerespecteerd worden.

inrichting/ niet bebouwde oppervlakte

10% van de zone mag verhard worden in functie van de exploitatie en toegankelijkheid van de begraafplaats.

5

2.5. zone voor wegenis

openbaar karakter

bestemming

De N367 heeft een verzamelfunctie op lokaal en bovenlokaal niveau en. Verbinden, erfontsluiting en toegang geven zijn aanvullende functies.

De overige wegenis heeft een lokaal karakter. De hoofdfunctie is het ontsluiten van de industriezone naar de N367.

bebouwing

bebouwing is niet toegelaten.

Enkel inrichtingen voor de reguliere nutsvoorzieningen zijn toegelaten

inrichting/ niet bebouwde oppervlakte

De inrichting van de weg moet de hoofdfunctie ondersteunen.

6

2.6. zone voor ontsluitingsweg

openbaar karakter

bestemming

- Zone voor wegen, uitsluitend voorbehouden voor bestemmingsverkeer.
- Zone voor verbindingsas voor voetgangers en fietsers.

Inrichting

De minimale wegbreedte bedraagt 4 meter.

Langsheen deze weg verloopt ook de verbindsas voor de fietsers en de voetgangers van en naar Nieuwpoort-Centrum. Deze verbinding loopt langsheen de zone voor openbare groene parking, het stadsgroen en over het water. Een continue vormgeving van de verbinding, kaderend in een samenhangende visie waarbij gezocht wordt naar een boeiende promenade, is noodzakelijk.

7

2.7. bufferzone

privaat karakter

bestemming

De bufferzone heeft tot doel de aanpalende infrastructuur te integreren in hun omgeving en de storende aspecten van de aanpalende inrichting te verminderen.

De zone heeft een breedte van 3m.

bebouwing

bebouwing en verhardingen zijn niet toegelaten.

inrichting/ niet bebouwde oppervlakte

De bufferende functie van de zone moet een continu karakter hebben. Onderbrekingen zijn niet toegelaten.

De aanplantingen moeten gebeuren met streekeigen planten en heesters, die het karakter van de omgeving bevestigen.

De bufferzone moet aangeplant worden in het eerstvolgend plantseizoen, volgend op het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in de aanpalende zone. (die zone waarvoor buffering nodig is)



zone met wisselbestemming

Binnen deze zone kan de bestemming gekozen worden. De keuzemogelijkheden worden aangegeven door de kleuren in de arcering. De respectievelijke voorschriften zijn vervolgens van toepassing.

Afhankelijk van de arcering (bestemming) die gekozen wordt, moet de bijhorende bufferzone worden aangelegd.

Concreet:

Indien gekozen wordt voor de bestemming van zone 1 (zone voor wonen) moeten de voorschriften van zone 1 gerespecteerd worden en dient een buffer (zone 7) te worden aangelegd aan de oostzijde van de zone.

Indien gekozen wordt voor de bestemming van zone 3 (zone voor ambachtelijke activiteiten), moeten de voorschriften van zone 3 gerespecteerd worden en dient een buffer (zone 7) te worden aangelegd aan de westzijde van de zone.

