

PROCORO West-Vlaanderen

Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen
Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III-laan 41
B-8200 Sint-Andries
Tel. 050 40 35 37

Brugge, 04 juli 2019
verslag 215

AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerpverslag 213 (2 mei 2019)	p.03
2. Goedkeuring ontwerpverslag 214 (6 juni 2019)	p.03
3. Advisering tweede partiële herziening PRS West-Vlaanderen	p.03
4. Advisering ontwerp PRUP rechteroever Nieuwpoort n.a.v. het openbaar onderzoek	p.06
5. Advisering startnota PRUP Sadef (Hooglede)	p.36
6. Varia	p.38

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- Dhr. Piet GELLYNCK	Voorzitter PROCORO
- Dhr. Koen DEWULF	Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen
- Dhr. Mark DESMET	UNIZO
- Dhr. Eric VANDORPE	Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Katty DE WILDE	Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Leen LAUWERS	VRP
- Dhr. Oscar WULLEPIT	Boerenbond
- Dhr. Eric BOUSSERY	Algemeen Boerensyndicaat
- Mevr. Sophie IDE	Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Peter NORRO	Dienst MiNaWa
- Dhr. Tom DECOCK	POM
- Dhr. Koen VANNESTE	Dienst mobiliteit en weginfrastructuur

• Plaatsvervangende leden:

- Dhr. Pieter DESLE	Dienst Vergunningen – sectie Ruimtelijke Ordening
- Dhr. Michel GILTE	Westtoer
- Mevr. Liesbeth VAN DEN BUSSCHE	Dienst Onroerend Erfgoed

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Mevr. Hilde DECLEER	CD&V
- Dhr. Patrick DE KLERCK	Open VLD
- Mevr. Gerda SCHOTTE	GROEN

• vaste secretaris

- Dhr. Stephaan BARBERY	Secretaris PROCORO
-------------------------	--------------------

VERONTSCHULDIGD

• effectieve leden:

- Mevr. Veerle DE MEY	VOKA
- Dhr. Pétur EDVARDSSON	ACV
- Dhr. Franky ROELS	ABVV
- Mevr. Gwendoline VERMEIRE	VRP
- Dhr. Stefaan GHEYSEN	Westtour
- Mevr. Anne VANDERMEULEN	Dienst Gebiedsgerichte werking
- Dhr. Karel MOENTJES	Dienst Landbouw
- Dhr. Reinoud VAN ACKER	Dienst Onroerend Erfgoed
- Mevr. Katrien FEYS	Dienst Vergunningen – sectie Ruimtelijke Ordening
- Mevr. Jelleke ROOMS	Dienst Vergunningen – sectie Ruimtelijke Ordening

• Plaatsvervangende leden:

- Dhr. Jonas PLOUVIER	VOKA
- Mevr. Anuschka DILDICK	ACV
- Dhr. Wim CARREIN	VRP
- Mevr. Jivannah GODEFROID	Dienst Vergunningen – sectie Ruimtelijke Ordening
- Dhr. Lieven VEULEMANS	Dienst MiNaWa
- Mevr. Katrien VANCRAEYNEST	Dienst Mobiliteit
- Dhr. Lode TANGHE	Dienst Landbouw

AFWEZIG

• effectieve leden:

- Dhr. Guido VANDENBROUCKE	Natuurpunt
----------------------------	------------

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Dhr. Simon BEKAERT	Fractievoorzitter SP.a
- Dhr. Wim AERNOUDT	Lid van de fractie Open VLD
- Dhr. Dominiek SNEPPE	Lid van de fractie Vlaams Belang

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Goedkeuring ontwerpverslag 213 (2 mei 2019)

Er zijn geen opmerkingen.

De PROCORO keurt met éénparigheid van stemmen het verslag goed.

2. Goedkeuring ontwerpverslag 2014 (6 juni 2019)

Er zijn geen opmerkingen.

De PROCORO keurt met éénparigheid van stemmen het verslag goed.

3. Advisering tweede partiële herziening provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)

Behandeling adviezen, bezwaren en opmerkingen n.a.v. het openbaar onderzoek van 15/03/2019 t.e.m. 12/06/2019.

Er zijn enkel adviezen binnengekomen, geen bezwaren.

ADVIEZEN

A1. Sport Vlaanderen (27/03/2019, ontvangst PROCORO 28/03/2019)

Er zijn geen opmerkingen op de herziening.

A2. Agentschap onroerend erfgoed (26/03/2019, ontvangen PROCORO 29/03/2019)

De herziening heeft geen impact op het voorkomend erfgoed. Er zijn geen bijkomende opmerkingen

A3. College van burgemeester en schepenen Poperinge (25/03/2019, ontvangen PROCORO 03/04/2019)

Het schrappen van Dadipark te Moorslede als pretpark in het richtinggevend en bindend gedeelte heeft geen enkele impact op het grondgebied Poperinge. Het college besluit de gemeenteraad geen advies te laten verlenen.

A4. Gemeenteraad Mesen (15/04/2019, ontvangen PROCORO 29/04/2019)

De gemeenteraad verleent gunstig advies op het ontwerp van tweede partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

A5. Gemeenteraad Izegem (23/04/2019, ontvangen PROCORO 30/04/2019)

Het schrappen van Dadipark als pretperk in het PRS-WV heeft geen invloed op de stad Izegem. De 2^{de} partiële herziening van het PRS-WV wordt gunstig geadviseerd.

A6. Gemeenteraad Anzegem (23/04/2019, ontvangen PROCORO 6/05/2019)

De gemeenteraad verleent gunstig advies op het ontwerp van tweede partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

A7. College van burgemeester en schepenen Blankenberge (3/05/2019, ontvangen PROCORO 8/05/2019)

Er wordt geen gevolg gegeven aan de mogelijkheid tot het verlenen van advies

A8 en A11. Gemeenteraad Ieper (6/05/2019, ontvangen PROCORO 15/05/2019 en 20/05/2019)

Het schrappen van Dadipark te Moorslede als toeristisch recreatief knooppunt pretpark heeft geen impact op het grondgebied Ieper. De gemeenteraad verleent gunstig advies op het ontwerp van tweede partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

A9. Gemeenteraad Moorslede (25/04/2019, ontvangen PROCORO 17/05/2019)

De gemeenteraad verleent gunstig advies op het ontwerp van tweede partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

A10. Departement Omgeving (9/05/2019, ontvangen PROCORO 17/05/2019)

Op 28/11/2018 werd naar aanleiding van de plenaire vergadering over de herziening een gunstig advies geformuleerd door het departement omgeving.

Deze 2^{de} partiële herziening van het PRS-WV werd op 28/02/2019 voorlopig vastgesteld door de provincieraad. Het openbaar onderzoek loopt van 15/03/2019 tot en met 12/06/2019.

Het betreft louter het schrappen van de selectie van Dadipark in het richtinggevend en bindend gedeelte van het PRS-WV. Dit is niet strijdig met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Bijgevolg wordt een gunstig advies verleend.

A12. Gemeenteraad Menen (8/05/2019, ontvangen PROCORO 20/05/2019)

De gemeenteraad verleent gunstig advies op het ontwerp van tweede partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

A13. Gemeenteraad Bredene (29/04/2019, ontvangen PROCORO 21/05/2019)

De gemeenteraad formuleert geen opmerkingen op het ontwerp van tweede partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

A14. Gemeenteraad Jabbeke (6/05/2019, ontvangen PROCORO 22/05/2019)

De gemeenteraad beslist geen advies uit te brengen wegens het feit dat het dossier geen betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Jabbeke

A15. Gemeenteraad Meulebeke (20/05/2019, ontvangen PROCORO 24/05/2019)

De gemeenteraad verleent gunstig advies op het ontwerp van tweede partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

A16. Provincieraad Oost-Vlaanderen (15/05/2019, ontvangen PROCORO 24/05/2019)

De tweede partiële herziening houdt geen strijdigheden in met het PRS Oost-Vlaanderen. De provincieraad verleent gunstig advies op het ontwerp van tweede partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

A17. Gemeenteraad Brugge (29/04/2019, ontvangen PROCORO 4/06/2019)

De gemeenteraad heeft geen opmerkingen op het ontwerp van tweede partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

A18. Gemeenteraad Veurne (27/05/2019, ontvangen PROCORO 5/06/2019)

De gemeenteraad verleent gunstig advies op het ontwerp van tweede partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

A19. Gemeenteraad Ichtegem (23/05/2019, ontvangen PROCORO 5/06/2019)

De schrapping heeft geen impact op de gemeente Ichtegem. De gemeenteraad heeft geen bezwaar tegen de tweede partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

A20. Gemeenteraad Zuienkerke (23/05/2019, ontvangen PROCORO 5/06/2019)

De gemeenteraad beslist geen advies uit te brengen wegens het feit dat het dossier geen betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Zuienkerke

A21. Agentschap voor Natuur & Bos (6/06/2019, ontvangen PROCORO 6/06/2019)

Het Agentschap voor Natuur en bos heeft geen bezwaar tegen voorliggend plan en verleent een gunstig advies.

A22. Gemeenteraad Wielsbeke (28/05/2019, ontvangen PROCORO 11/06/2019)

De schrapping heeft geen impact op de ruimtelijke structuur van Wielsbeke. De gemeenteraad verleent gunstig advies op het ontwerp van tweede partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

A23. Gemeenteraad Nieuwpoort (23/05/2019, ontvangen PROCORO 11/06/2019)

De gemeenteraad verleent gunstig advies op het ontwerp van tweede partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

A24. Gemeenteraad Vleteren (22/05/2019, ontvangen PROCORO 12/06/2019)

De gemeenteraad verleent gunstig advies op het ontwerp van tweede partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

A25. Gemeenteraad Ledegem (9/05/2019, ontvangen PROCORO 12/06/2019)

De gemeenteraad verleent gunstig advies op het ontwerp van tweede partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

A26. Departement Landbouw en Visserij (12/06/2019, ontvangen dienst RP 12/06/2019, ontvangen PROCORO 13/06/2019)

Gelet op de ruimtelijke situatie en aangezien geen externe landbouwbelangen in het gedrang komen, formuleert het departement Landbouw en Visserij een gunstig advies.

A27. Gemeenteraad Wingene (27/05/2019, ontvangen PROCORO 14/06/2019)

De gemeenteraad beslist geen advies uit te brengen over de tweede partiële herziening van het PRS aangezien er geen impact op de gemeente te verwachten is.

A28: Gemeenteraad Ruiselede (16/04/2019, ontvangen procoro 18/06/2019)

De gemeenteraad heeft geen opmerkingen.

A29: CBS Kortemark (24/05/2019, ontvangen procoro 18/06/2019)

Het college heeft geen opmerkingen. Er wordt een gunstig advies verleend op de tweede partiële herziening van het PRS-WV

ADVIES PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat de adviesinstanties die hebben gereageerd op de adviesvraag ofwel opteren om:

- geen advies uit te brengen of
- geen opmerkingen te formuleren of
- een gunstig advies te geven op de tweede partiële herziening.

De procoro neemt hier akte van en besluit op haar beurt de tweede partiële herziening van het PRS-WV, die beperkt is tot de schrapping van Dadipark als pretpark in het richtinggevend en bindend gedeelte, gunstig te adviseren. Er worden dan ook geen aanpassingen voorgesteld.

4. Adviseren ontwerp PRUP rechteroever Nieuwpoort n.a.v. het openbaar onderzoek

Behandeling adviezen, bezwaren en opmerkingen n.a.v. het openbaar onderzoek van 4/03/2019 t.e.m. 3/05/2019 over het ontwerp PRUP

De heer Wim Beerten van de dienst ruimtelijke planning licht het voorontwerp PRUP rechteroever Nieuwpoort toe.

De voorzitter gaat over tot de bespreking. Er zijn geen informatieve vragen.

De voorzitter stelt vast dat dit PRUP het belang van Nieuwpoort overstijgt. Deze ontwikkeling is van belang voor heel de kust en zelfs voor heel de provincie. Het is ook grensoverschrijdend van belang daar ook de Noord-Fransen en Nederlanders hiervan gebruik zullen maken. Het wordt één van de belangrijkste jachthavens van Noordwest-Europa.

Het programma en het PRUP zijn zeer goed. Maar de flexibiliteit ontbreekt. De voorzitter heeft begrip voor het feit dat flexibiliteit aanleiding kan geven tot de vernietiging van het PRUP bij de Raad van State. Niettemin vraagt de voorzitter zich af waarom er niet gekozen is voor 1 zone waardoor er verschuivingen mogelijk zijn. Waarom moet die toren op die plek staan? Waarom kan dit niet een accent vormen aan het nieuwe dok? Moet dit een toren zijn? De voorzitter verwijst naar het havenhuis in Antwerpen, ontworpen door het architectenbureau Zaha Hadid, waar als signaal-element geopteerd werd voor een schipachtige constructie,

gebouwd boven het bestaande complex, dat erfgoedwaarde heeft. De voorzitter is er ook van overtuigd dat bij de uitvoering van opeenvolgende fasen wellicht beroep zal gedaan worden op zeer befaamde architectenbureaus (wellicht in een wedstrijdformule). Het is denkbaar dat die de krachtlijnen van het huidig masterplan en huidige deelzoneringsen zullen wensen te negeren om (naar hun mening) tot een betere architecturale kwaliteit te komen. In die zin is het voorspelbaar dat het PRUP onder druk komt te staan en van tijd tot tijd zal moeten aangepast worden.

De voorzitter pleit ook dat bij de realisatie op één of andere manier de kwaliteit van de architectuur kan gegarandeerd worden. Aangezien het project in fasen zal gerealiseerd worden, en verschillende overheden verantwoordelijk zullen zijn, is het belangrijk dat de samenhang verder wordt bewaakt en opgevolgd. Een opvolgingscommissie zou deze rol kunnen vervullen.

Een lid verwijst naar het advies van departement omgeving, die vraagt naar meer onderbouwing. Het lid onderschrijft dit en vraagt waarom er 1000 woonheden nodig zijn. Is er wel die behoefte? Waarom is er geen sociale huisvesting of betaalbaar wonen voorzien? Is er nood aan 600 extra ligplaatsen in de jachthaven?

Een ander lid verwijst naar de terreinbezoeken van de PROCORO en het advies van de PROCORO voor de plenaire vergadering. Dit werd toen niet in vraag gesteld.

Het lid zegt dat de IJzermonding op vlak van natuur even belangrijk is als het Zwin. De zone E van het PRUP komt te dicht bij het natuurgebied. Bovendien is er in de MER sprake van een nodige afstand van minimum 400 meter van het leefgebied van de Wulp. Ook vraagt de MER dat hoogtes in het gebied zouden beperkt worden, toch wordt daar voor een woontoren van 14 bouwlagen (45m) vlak bij het natuurgebied een uitzondering op toegestaan. De habitatrictlijn stelt bovendien dat bevoegde instanties maar toestemming kunnen geven voor een plan als er zekerheid is dat de natuur van het betrokken gebied niet zal aangetast worden. Deze zekerheid is er hier niet. Het natuurgebied zal boven en onder water wel aangetast worden door het project.

De heer Wim Beerten van de dienst ruimtelijke planning verwijst voor deze inschatting naar het plan-MER en de opgemaakte passende beoordeling. In het kader van de opmaak van de passende beoordeling werd bijkomend onderzoek (vogeltellingen, literatuuronderzoek) gedaan omwille van het gebrek aan data. Deze bijkomende informatie werd besproken met externe experts van INBO. Het advies van INBO verwijst naar de beperkte beschikbare wetenschappelijke literatuur die enerzijds vooral gericht is op windmolens en/of niet-ontwikkelde gebieden. Voor wat betreft de verstoringafstanden verwijst ze naar de sterk uiteenlopende afstanden, waarbij de meest ruime van 400m slaat op windmolens in een niet-ontwikkeld gebied. De situatie van de rechterhavenoever is verschillend. Het is een gebied met reeds jachthavenactiviteit en de ontwikkeling gaat over statische constructies. Hierdoor moet de methodologie aangepast worden. In haar advies stelt het INBO dat het zich kan vinden in de methodologie van de passende beoordeling met een afstand van 200 meter.

Het lid is de mening toegedaan dat de vertaling van de milderende maatregelen naar het ruimtelijk uitvoeringsplan onvoldoende is. Waarom moet de toren 45 meter hoog zijn? Waarom moet de toren op die plek en kan het niet nog meer zuidwaarts voorzien worden?

Een ander lid zegt dat de bevoegde dienst ANB gunstig is.

Het lid wil aangeven niet tegen elke ontwikkeling op de locatie van het PRUP te zijn. De vraag is waarom moet de jachthaven zo groot zijn, waarom kan het aantal wooneenheden niet verminderen? Kan de maximale bouwhoogte niet vastgelegd worden op 6 bouwlagen? Het voornaamste knelpunt is voor het lid de woontoren en het hoge aantal bijkomende wooneenheden die de draagkracht van het nabijgelegen natuurgebied overschrijden.

De voorzitter heeft geen problemen met het programma en het aantal bouwlagen. Deze plek krijgt met de jachthaven een bovenlokale invulling. Het ontbreken aan flexibiliteit om te komen tot goede architectuur vormt het grootste probleem.

Nog een ander lid verwijst naar de motivering dat de druk van tweede verblijven kan gekanaliseerd worden naar deze plek. Wat betekent dit? Betekent dit dat nieuwe projecten om tweede verblijven te voorzien aan de kust dan in de toekomst niet meer kunnen. Of althans door de PROCORO negatief zullen geadviseerd worden?

De vaste secretaris legt uit dat de plannen reeds zijn opgestart in 2005. Toen was het al duidelijk dat er een druk is van tweede verblijven naar het hinterland, naar Veurne. Het aangeven om de druk van 2^e verblijven te kanaliseren naar Nieuwpoort moet gezien worden op het niveau van de Westkust. Dit betekent niet dat er geen andere locaties meer kunnen aangesneden worden. Het zal wel moeten gaan om betaalbaar wonen.

Een lid zegt moeilijk akkoord te kunnen gaan met het project. Indien er aanpassingen zouden kunnen zijn om het minder grootst te maken, dan zou dit wel de goedkeuring met zich kunnen meedragen.

Een ander lid stelt dat er heel wat bestudeerd is geweest met het voorgestelde programma. Met de nodige milderende maatregelen, die in het PRUP zijn opgenomen, is het programma mogelijk. Indien de PROCORO voorstelt om aanpassingen door te voeren naar een kleiner programma, wil dit zeggen dat de PROCORO geen geloof hecht aan de plan-MER en de passende beoordeling. Het ander lid meent nog geen argumenten te hebben gehoord waarom het PRUP zou moeten aangepast worden.

Het lid argumenteert dat de milderende maatregelen te weinig doorwerken in het PRUP. Een lager of geen woontoren omwille van de aanvliegroutes van vogels is een noodzaak.

Een ander lid wil terugkomen over het aspect flexibiliteit. Het lid kan de redenering van de voorzitter volgen. Het is echter belangrijk dat aspecten worden vastgelegd in het PRUP omwille van de rechtszekerheid. Binnen de voorschriften van het PRUP zijn er nog voldoende flexibele mogelijkheden op het niveau van het project. Hierover zou een samenwerkingsovereenkomst gesloten kunnen worden met de projectontwikkelaars. Het decreet voorziet ook afwijkingsmogelijkheden. Het andere lid vraagt of er reeds rechtspraak bestaat indien er een algemene regel zou ingeschreven worden dat er kan afgeweken worden van de voorschriften.

De ondervoorzitter antwoordt dat dit juridisch niet kan zolang deze mogelijkheid niet is voorzien in het decreet RO zelf.

De vaste secretaris zegt dat het nogal eigenaardig overkomt, ook naar de burger, dat er voorschriften worden voorgesteld, waarvan het eerste voorschrift bepaalt dat je van de andere voorschriften kan afwijken. Dit is niet logisch.

Nog een ander lid wil nog een suggestie doen. In één van de bezwaren is er de vrees voor een spookstad als het allemaal tweede verblijven gaan worden. Er bestaan al formules waarbij het verhuren van een appartement als tweede verblijf verplicht wordt. Op die wijze wordt het appartement permanent gebruikt en zal de leegstand tijdens bepaalde periodes kleiner zijn. Dit kan ook een aandachtspunt vormen bij een opvolgingscommissie.

Een lid leest dat de botenparkings zullen gebruikt worden als autoparking in de zomer. Het lid zegt dat de toegankelijkheid van de botenparkings dan ook zullen moeten gegarandeerd worden, wat nu niet het geval is.

De heer Wim Beerten verduidelijkt dat de eigen leden van die clubs minimaal terecht moeten kunnen op de botenparkings om hun wagen daar te stallen tijdens het zeilen.

Een ander lid vraagt wat de timing is van de fiets- en voetgangersbrug.

De heer Wim Beerten van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat dit een parallel traject is aan het PRUP. Het ontwerpen van de brug is al bezig. Het is de bedoeling dat de brug er reeds is voor de start van het project.

De voorzitter gaat over tot de beraadslaging en advisering.

Hieronder vindt u een overzicht van alle adviezen en bezwaren die ontvangen zijn door de PROCORO naar aanleiding van het openbaar onderzoek. Het is onderverdeeld in twee delen.

Deel 1 geeft de samenvatting en het advies van de PROCORO weer van alle adviezen. In deel 2 worden de bezwaren samengevat en ondergebracht per thema onder veel voorkomende onderwerpen. Per onderwerp wordt het advies van PROCORO gegeven. Elke nummer (A1, A2, ..., B1, B2, ...) verwijst naar een volgnummer op overzichtlijst van ontvangen adviezen en bezwaren waar telkens de datum van ontvangst, de naam, het adres en de ontvangswijze van het advies of bezwaar op vermeld staat. Op die manier kan men indien nodig het originele exemplaar erbij nemen.

ONONTVANKELIJKHEID

Bezwaar nr. 62 (ontvangst PROCORO 08/05/20109):

- Ten eerste zou er weer een stuk natuurgebied moeten wijken
- Bovendien is er vlakbij het natuurreservaat. Kunnen wij en de dieren nog ergens rust vinden? (idem met het aanmaken van wandelpaden aan de Koolhofputten!!)
- In Nieuwpoort is de laatste jaren zoveel bijgebouwd (bv. Langs de vaart). Er moest al zoveel natuur wijken, wat juist deel maakt van de pracht van deze stad! – Mijn grootste bezwaar is dat er weer een stuk natuur en erfgoed zou moeten wijken.
- Er is ook echt geen nood meer aan extra gebouwen. Heel veel appartementen staan leeg.
- Toerisme is goed en nodig, maar de laatste jaren is het té. Nieuwpoort denkt teveel aan de toerist en te weinig aan de Nieuwpoortenaar in het nemen van beslissingen. Wat is het volgende? Een appartement op het strand zelf?
- Er is nood aan betaalbare woningen voor de mensen van hier. Dit project is weer een onbetaalbaar project voor 2^{de} verblijvers.
- Het wordt hier een spookstad. In de winter staat alles leeg en in de zomer en weekends een overrompeling van toeristen en 2^{de} verblijvers! Dit brengt heel veel hinder met zich mee.
- De wegen zitten blokvast in de weekends en vakanties. Er zou hier beter iets aan gedaan worden. Vb. een parking op de grens vlakbij de autostrade en pendelbussen?
- Massaal veel appartementsgebouwen, maar deze verouderen ook. Beter te investeren in de gebouwen up to date en schoon te houden. Binnenkort hebben we hier een verloederde buurt als in Oostende en De Panne.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO verklaart dit bezwaar onontvankelijk wegens het overschrijden van de termijn van het openbaar onderzoek.

DEEL 1: ADVIEZEN

A1. Middelkerke (04/04/2019, poststempel 11/04/2019, ontvangst PROCORO 11/04/2019)

Positief dat de visuele impact voor Lombardsijde beperkt wordt doordat de gebouwen op 20m van de N34 opgericht moeten worden, de KMO-zone hoofdzakelijk moet ingericht worden als botenparking/autoparking (zomer) en geen opslag in open lucht toegelaten wordt die zichtbaar is vanaf de N34.

Ook het noordelijke deel wordt aangehaald. Deze recreatiezone wordt voorbehouden voor de bestaande jachthavenclub met max. 20% uitbreiding en geen bijkomende verharding en een verbod op luidruchtige, dynamische activiteiten.

De ontwikkeling zal bijkomend verkeer genereren. De gemeente wil blijven benadrukken dat er flankerende maatregelen genomen moeten worden om het verkeer naar Middelkerke langs de N34 te sturen i.p.v. door Lombardsijde.

De zone 3 kan in principe volledig overkapt worden, buiten de 20m-zone t.o.v. de N34. Dit zal de beleving van de N34 negatief beïnvloeden. Boten dragen wel bij tot de beleving van het

jachthavengebeuren. Een dergelijke overkapping van 15m heeft geen meerwaarde voor het beschermd parkeren van auto's. Daarom vraagt de gemeente om in art. 3 de KMO te beperken tot de reeds vermelde max. 5.000m². Eventuele overkappingen dienen onder deze maximaal bebouwbare oppervlakte van 5.000m² te vallen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat flankerende verkeersmaatregelen buiten de mogelijkheden van dit RUP vallen. Ze heeft echter wel begrip voor deze opmerkingen en kan deze vraag ook ondersteunen.

Voor wat betreft het overkappen volgt de PROCORO de mening dat de openheid van deze KMO-strook best zoveel als mogelijk gevrijwaard blijft, dit is bovendien ook de visie uit het plan. De zone dient immers ook als botenparking voor voornamelijk zeilboten waarbij de masten niet compatibel zijn met overkappingen. Daarnaast is de PROCORO de mening toegedaan dat bedrijven niet nodeloos zullen overkappen omwille van financiële en praktische overwegingen (masten zeilboten). Ook kan het ene bedrijf een grotere nood hebben aan gebouwen dan andere. Dit is op vandaag reeds zo. De afstand van 20m en de hoogtebeperking van de gebouwen zorgt ervoor dat de gebouwen niet of amper zichtbaar zullen zijn vanaf de Koninklijke Baan. Om deze bedrijven in hun werking niet te hypothekeren stelt de PROCORO voor om geen verdere beperking naar bebouwde oppervlakte op te nemen.

Er zijn geen aanpassingen aan het PRUP nodig.

A2. Departement Omgeving (2/05/2019, ontvangst PROCORO 2/05/2019)

Er kan worden gesteld dat het voorontwerp grotendeels werd aangepast aan de opmerkingen die geformuleerd werden naar aanleiding van de plenaire vergadering.

Op de plenaire vergadering werd onder meer gevraagd om de toelichtingsnota beter uit te werken en de onderbouwing voor bepaalde keuzes (bouwhoogte, inplanting, doorsteken, ...) duidelijker te formuleren. Wij merken op dat de toelichtingsnota slechts in zeer beperkte mate werd aangepast en blijven bij het standpunt dat de onderbouwing zeer summier is. Bovendien blijven wij het wenselijk vinden om het beeldkwaliteitsplan toe te voegen aan de toelichtingsnota, zoals werd meegedeeld op de plenaire vergadering.

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de hogere beleidskaders. Er wordt een gunstig advies uitgebracht. Gelieve rekening te houden met bovenvermelde opmerkingen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies en vraagt om de onderbouwing van de keuzes aan te vullen. Het beeldkwaliteitsplan kan als bijlage worden toegevoegd.

A3. Gemeenteraad Nieuwpoort (2/05/2019, DSI 8/05/2019, ontvangst PROCORO 8/05/2019)

Op het bestemmingsplan, plan bestaande toestanden plan mogelijke planbaten, planschade, gebruikers- of kapitaalschade is het bedrijf Marelec niet ingetekend conform de huidige vergunde uitgevoerde toestand. Het intekenen van de werkelijke bestaande vergunde toestand biedt voor het bedrijf rechtszekerheid, meer in het bijzonder met betrekking tot art. 7: overdruk voor 'bestaande bedrijven'.

Opmerkingen m.b.t. stedenbouwkundige voorschriften:

1. Art. 4.4.3: inrichting bouwhoogte (pag. 21)
 - Ontwerp-RUP: Palend aan het nieuwe dok: max. 5 bouwlagen voor max. 25% van deze wooneenheden
 - Voorstel: palend aan het nieuwe dok: max. 5 bouwlagen voor max. 25% van de footprint van alle gebouwen binnen de (deel)zone.
2. Schema aanduiding aantal bouwlagen in toelichting en visie op pag. 21 klopt niet met de zones van het bestemmingsplan
 - a. 6 bouwlagen t.h.v. Schakelplein: volgens het bestemmingsplan is deze zone opgenomen in de zone B waar maximaal 4 bouwlagen mogelijk zijn.
 - b. 8 bouwlagen t.h.v. Jachthavenplein: volgens het bestemmingsplan is deze zone opgenomen in de zone C waar max. hoogte is voorzien van 8 bouwlagen voor max. 25% van de footprint van alle gebouwen binnen de zone. Het expliciet aanduiden van een zone van 8 bouwlagen zorgt hier voor verwarring.Voorstel:

- a. Ofwel deze zone op te nemen in zone A, waar maximum 6 bouwlagen zijn toegelaten, dit door aanpassing van het bestemmingsplan. Ofwel door het schema met de aanduiding aantal bouwlagen aan te passen naar 4 bouwlagen, conform voorschriften zone B.
- b. Het schema met de aanduiding aantal bouwlagen aan te passen waardoor zone C als één zone wordt ingetekend met vermelding 6 + 8(25%)

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De weergave van gebouwen op de diverse plannen zijn een momentopname. Dit heeft geen invloed op de rechtszekerheid van het bedrijf in kwestie. De term 'bestaande bedrijven' heeft betrekking op de activiteit. De ontwikkeling van het bedrijf blijft in de toekomst gegarandeerd.

De PROCORO kan zich vinden in het voorstel van de stad Nieuwpoort om in art. 4.4.3. de afweging t.o.v. het aantal woonegelegenheden te veranderen de footprint van de gebouwen. Aangezien dit de afweging op vergunningenniveau kan vergemakkelijken stelt de PROCORO voor om de voorschriften aan te passen.

Voor wat betreft het tweede voorstel merkt de PROCORO op dat de zones op het schema, waar de stad naar verwijst, niet dezelfde zones zijn als deze van het grafisch plan. Het schema wil enkel het aantal bouwlagen verduidelijken. Het schema is er louter ter verduidelijking en indicatief. De PROCORO stelt voor om het PRUP niet aan te passen.

DEEL 2: BEZWAREN EN OPMERKINGEN

Algemeen

Algemeen bewaar tegen project (B7-12-13-15)

Bezwaar tegen de uitbouw van Rechteroever Jachthaven Nieuwpoort. Een gezond en leefbaar Nieuwpoort, dat blijft ademen en veilig blijft voor iedereen.

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De verschillende aangehaalde aspecten werden onderzocht in het plan-MER. Vanuit de verschillende onderzochte disciplines werden maatregelen voorgesteld om eventuele impact van het plan te milderen. Deze milderende maatregelen zijn vertaald in het voorliggende PRUP. Dit staat ook aangegeven in de toelichtende kolom. Zo werd onder andere algemene voorschriften opgenomen over landschap- en erfgoedwaarde, de vliegroutes van de vogels, verlichting, geluid en parkeren. De PROCORO is de mening toegedaan dat het PRUP voldoende garanties biedt om hieraan tegemoet te komen.

Het advies wordt aanvaard met:

Ja: 12 (Michel Gilté, Pieter Deslé, Koen Vanneste, Tom Decock, Liesbeth Van den Bussche, Leen Lauwers, Eric Boussey, Oscar Wullepit, Marc Desmet, Koen Dewulf, Peter Norro, Piet Gellynck)

Nee: 2 (Katty De Wilde, Eric Vandorpe)

Onthouding : 0

Minderheidsstandpunt :

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe zijn principieel niet tegen een ontwikkeling op de rechteroever. De ontwikkeling is echter te groot, gelet op de locatie ten aanzien van het waardevolle natuurgebied van de IJzermonding. De plan-MER bewijst dit. De milderende maatregelen zijn ook onvoldoende vertaald in het provinciaal RUP. De onderbouwing en de motivering van dit grootschalig project is onvoldoende.

Geen bijkomende ontwikkeling (B1-3-4-5-10-15)

De kust is reeds volgebouwd en reeds verzadigd in de zomermaanden. Wat met de betonstop?

Waarom 1000 wooneenheden en een toren op één van de laatste stukjes waardevolle natuur in de streek?

Er is reeds veel leegstand! Er zijn massaal veel appartementsgebouwen, maar deze verouderen ook. Beter te investeren in de gebouwen up to date en schoon te houden. Binnenkort hebben we hier een verloederde buurt als in Oostende en De Panne.

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat de huidige gewestplanbestemming als zone voor jachthavenontwikkeling het reeds mogelijk maakt om de gehele zone te verharderen of te bebouwen. Bovendien zijn er nu reeds activiteiten op het overgrote gedeelte van het plangebied. Het PRUP zal het mogelijk maken om de gehele zone kwalitatiever in te richten dan nu het geval is. De 'betonstop' waarnaar verwezen wordt heeft betrekking op gebieden die nog niet ontwikkeld zijn.

De PROCORO merkt op dat de huidige gewestplanbestemming geen natuurgebied is, maar een zone voor jachthavenontwikkeling.

De PROCORO verwijst naar de onderbouwing in het PRUP en het onderzoek in de plan-MER om in Nieuwpoort 1000 bijkomende wooneenheden te realiseren. Hieruit blijkt een behoefte om de druk op de westkust te kunnen opvangen. Dit betekent dat het voorzien van nieuwe locaties voor bijkomende wooneenheden buiten de bestaande woonzones enkel nog kunnen in functie van betaalbaar wonen.

Dit neemt niet weg dat de PROCORO de bekommernis m.b.t. leegstand en verloedering deelt. Deze kunnen echter niet opgelost worden in dit PRUP of door het tenietdoen van de geplande ontwikkeling.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Het advies wordt aanvaard met:

Ja: 12 (Michel Gilté, Pieter Deslé, Koen Vanneste, Tom Decock, Liesbeth Van den Bussche, Leen Lauwers, Eric Boussey, Oscar Wullepit, Marc Desmet, Koen Dewulf, Peter Norro, Piet Gellynck)

Nee : 2 (Katty De Wilde, Eric Vandorpe)

Onthouding : 0

Minderheidsstandpunt :

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe volgen de bezwaarindieners.

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe zijn principieel niet tegen een ontwikkeling op de rechteroever. De ontwikkeling is echter te groot, gelet op de locatie ten aanzien van het waardevolle natuurgebied van de IJzermonding. De plan-MER bewijst dit. De milderende maatregelen zijn ook onvoldoende vertaald in het provinciaal RUP. De onderbouwing en de motivering van dit grootschalig project is onvoldoende

Situatie linkeroever kant vismijn (B36)

Ruim 10 jaar na het verplicht ontruimen van de site, zijn alle KMO's verdwenen, maar er gebeurt niets. De toegang tot de vismijn is slecht bereikbaar sinds de herinrichting van het Kaaiplein (sierverlichting, fonteinplein, afgesloten spoorovergangen,...). Het is wenselijk om eerst deze locatie op linkeroever af te werken voor de grootste plannen op rechteroever een plaats te geven.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO heeft begrip voor de frustratie uit het bezwaar. Eventuele oplossingen hiervoor behoren echter niet tot de mogelijkheden van dit PRUP. De PROCORO meent dat een herontwikkeling van rechteroever hier mogelijks wel een stimulans kan zijn om ook dit laatste deel van linkeroever kwalitatiever in te richten.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Horeca (B14)

Horeca-zaken hebben nu al problemen om personeel te vinden. Meer woningen zorgen enkel voor meer overlast en stress terwijl er nu reeds veel handelspanden leeg staan.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat krapte aan personeel geen ruimtelijke element is en bijgevolg niet behandeld kan worden in het PRUP. De PROCORO deelt wel de bekommernis m.b.t. de leegstand. De PROCORO meent dat de geplande ontwikkeling van rechteroever een stimulans kan zijn voor het nieuwe en bestaande handelsapparaat.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Hoogte

Toren (B1-2-3-9-11-19-30-36-52-58)

Is het project niet megalomaan? Een bijkomende toren van 45m hebben we hier al zeker niet nodig. Deze toren is een doorn in het oog en een visuele vervuiling. Hoog en Middenbouw hebben wel al genoeg aan onze kust.

Een maximum van 45m hoog, doe daar 9m bij en je hebt het silhouet van de O.L.Vrouwetoren, maar dan qua vorm een mastodont en storend element in de omgeving. Op pag. 9 staat dat er zorgzaam dient omgegaan te worden met verticale elementen, de toren vormt hier een uitzondering op omdat het een baken is. Er staat reeds een prachtig baken aan de ingang van de havengeul.

Het gemeentebestuur van Nieuwpoort kant zich tegen windmolens omdat ze het open landschap verprutsen door de visuele vervuiling, tevens een gevaarlijk obstakel voor het te pletter vliegen van de trekvogels. De toren staat vlak naast het natuurgebied terwijl de wulp een verstoringsafstand van 400m heeft. Het licht van de toren zal ook nefast zijn voor vogels die 's nachts vliegen (desoriëntatie), en voor vleermuizen die lichtgevoelig zijn (zie studie Cornell Lab of Ornithology: vogels denken dat het licht de maan is en vliegen te pletter).

De plaats van de toren is nu de parking van al de booteigenaars of huurders.

Er is inkijk op een militair gebied.

Nieuwpoort heeft al voldoende bakens: vuurtoren, hoogbouw aan de dijk, windmolens in Lombardsijde, het (te) hoge witte appartementsgebouw aan de Pieter Deswartelaan en de blauw-witte zendmast. Er is discussie over windmolens, maar een toren van 45m, dat kan dus wel?

Vraag om de toren/baken niet op te nemen in het definitieve uitvoeringsplan.

Op deze plaats kan beter een 360° panoramisch clubhuis komen, of restaurant. De hoogte moet beperkt worden tot 5m.

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO wijst naar het ruime onderzoek dat voorafgegaan is aan dit PRUP. De inzichten uit het beeldkwaliteitsplan werden uitgebreid getoetst aan de diverse disciplines in het plan-MER. In het kader hiervan werd een uitgebreide passende beoordeling opgemaakt met bijkomend onderzoek en expertenoverleg. Deze plan-MER heeft diverse milderende maatregelen voortgebracht dewelke vertaald werden in het PRUP. Dit staat ook aangegeven in de toelichtende kolom van de voorschriften. Zo werd onder andere algemene voorschriften opgenomen over landschap- en erfgoedwaarde, de vliegroutes van de vogels, verlichting, geluid en parkeren.

De PROCORO blijft voorstander om, zoals voorgesteld in het beeldkwaliteitsplan, een toren als baken te voorzien op de pier. Om de architecturale uitstraling van de toren te kunnen verzoenen met milderende maatregelen uit het plan-MER stelt de PROCORO voor om een opvolgingscommissie en een kwaliteitskamer in het leven te roepen.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Het advies wordt aanvaard met :

Ja: 10 (Michel Gilté, Pieter Deslé, Koen Vanneste, Tom Decock, Liesbeth Van den Bussche, Leen Lauwers, Eric Boussey, Oscar Wullepit, Marc Desmet, Koen Dewulf)

Nee : 2 (Katty De Wilde, Eric Vandorpe)

Onthouding : 2 (Peter Norro, Piet Gellynck)

Minderheidsstandpunten :

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe volgen de bezwaarindieners.

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe zijn principieel niet tegen een ontwikkeling op de rechteroever. De ontwikkeling is echter te groot, gelet op de locatie ten aanzien van het waardevolle natuurgebied van de Ijzermonding. De plan-MER bewijst dit. De milderende maatregelen zijn ook onvoldoende vertaald in het provinciaal RUP. De onderbouwing en de motivering van dit grootschalig project is onvoldoende

De heren Peter Norro en Piet Gellynck gaan akkoord met het programma en de globale opties in het provinciaal RUP. De heren Peter Norro en Piet Gellynck menen echter dat de flexibiliteit in het plan ontbreekt. Waarom werd er niet gekozen voor 1 zone waardoor er verschuivingen mogelijk zijn. Waarom moet die toren op die plek staan? Waarom kan dit niet een accent vormen aan het nieuwe dok? Moet dit een toren zijn? Dit beperkt de mogelijkheden naar een kwalitatieve architecturale inkleding.

Hoogte gebouwen (B9-11)

Waarom gebouwen van 8 bouwlagen (nagenoeg 21m) toelaten?

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO wijst op de uitgestrektheid van het plangebied en de variatie in bouwhoogte. Door het nieuwe dok ontstaat er een grote open ruimte tussen de gebouwen. De 8 bouwlagen worden voorzien in het centrale gedeelte van het plangebied waardoor er een grote afstand bestaat tot Nieuwpoort-stad. De PROCORO is van mening dat 8 bouwlagen tot hun recht komen rond het nieuwe dok. Ze vormen geenszins concurrentie met de bebouwing van Nieuwpoort-stad. De bestaande gebouwen langs de Kaai zijn groter dan de dichtste gebouwen langs de vaargeul op rechteroever.

Het advies wordt aanvaard met :

Ja: 10 (Michel Gilté, Pieter Deslé, Koen Vanneste, Tom Decock, Liesbeth Van den Bussche, Leen Lauwers, Eric Boussey, Oscar Wullepit, Marc Desmet, Koen Dewulf)

Nee : 2 (Katty De Wilde, Eric Vandorpe)

Onthouding : 2 (Peter Norro, Piet Gellynck)

Minderheidsstandpunten :

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe volgen de bezwaarindieners.

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe zijn principieel niet tegen een ontwikkeling op de rechteroever. De ontwikkeling is echter te groot, gelet op de locatie ten aanzien van het waardevolle natuurgebied van de Ijzermunding. Waarom kan het aantal bouwlagen niet beperkt worden tot 6 bouwlagen?

De heren Peter Norro en Piet Gellynck gaan akkoord met het programma en de globale opties in het provinciaal RUP en volgen de bezwaarindieners niet. De heren Peter Norro en Piet Gellynck menen echter dat de flexibiliteit in het plan ontbreekt. Waarom werd er niet gekozen voor 1 zone waardoor er verschuivingen mogelijk zijn. Waarom moet die toren op die plek staan? Waarom kan dit niet een accent vormen aan het nieuwe dok? Moet dit een toren zijn? Dit beperkt de mogelijkheden naar een kwalitatieve architecturale inkleding.

Type bebouwing

Lokale verankering (B10-14-20-28-30-36-41-52-55-57-58-61)

Woningen van een type waar de kust van vol staat. Ze maken de mooie plekken kapot en staan 90% van de tijd leeg. Laat het tenminste kwaliteit zijn en betaalbaar voor de gewone mens. Laat het beantwoorden aan noden, niet aan prestige, tweedeverblijvers en rijken. Of wilt u er een soort Monaco van maken?

Er is nood aan betaalbare woningen voor lokale mensen.

Appartementsgebouwen zijn geen ideale huisvesting voor gezinnen, dit stimuleert enkel nog meer de vergrijzing.

Voor de 1.000 wooneenheden wordt beroep gedaan op het provinciaal reservepakket. Zijn er geen grotere noden in West-Vlaanderen qua woonbeleid?

Gezien deze toewijzing tot doel heeft om onverwachte demografische evoluties te ondervangen, of speciale woonprojecten te initiëren, lijkt het ons geen overbodigheid om de bestemming als eerste verblijf, in functie van de noden van de bevolking van de stad Nieuwpoort in te vullen. Het lokaal aanbod heeft ook een democratiserend effect op de woningprijs. Daarom een vraag om in de voorschriften een verplichting op te nemen tot verplichte inschrijving in het bevolkingsregister voor een bijkomende 20% van de woonentiteiten, verplicht vanaf de ingebruikname na het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning (cfr. RUP De Haan Centrum-Oost). Samen met sociale woningen zal dit de stad Nieuwpoort demografisch verankeren en een virtuele 'gated community' tegen gaan. En wordt de druk op de open ruimte, voor het aansnijden van nieuwe gronden voor bewoning gedeeltelijk opgevangen.

Tweede verblijven zorgen in de winterperiode voor een spookstad.

Of de 14 verdiepingen van de toren te hoog zijn of niet is niet het belangrijkste, wel de vraag of de draagkracht van 1000 wooneenheden plus 600 extra jachten de draagkracht van Nieuwpoort niet overschrijden en nog in verhouding zijn met de leefbaarheid voor de vaste bewoners. Wanneer zal het daar genoeg zijn?

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO heeft begrip voor vraag naar betaalbare woningen voor de lokale bevolking en de bezorgdheid inzake tweedeverblijven. Uit de onderbouwing van het PRUP blijkt de 1000 wooneenheden net de bedoeling hebben om invulling te geven aan een bestaande vraag om zo net verdringing van de lokale bevolking tegen te gaan. Dit betekent voor de PROCORO ook

dat het aansnijden van nieuwe locaties voor wonen buiten de bestemming woonzone nog enkel kan voor betaalbaar wonen.

Voor de leefbaarheid van dit nieuwe stadsdeel zal het belangrijk zijn dat er ook een significant deel permanente bewoning zal zijn. De PROCORO wijst er op dat het niet mogelijk is om via een PRUP permanente bewoning af te dwingen. Het type aanbod zal hiervoor een belangrijke rol spelen. De minimumoppervlaktes voor de woongelegenheden in het PRUP kunnen dit stimuleren.

De draagkracht van de omgeving werd onderzocht in de procedure van het plan-MER. De PROCORO wijst er op dat voorgestelde milderende maatregelen uit het plan-MER werden opgenomen in het PRUP. Deze staan vermeld in de toelichtende kolom van de voorschriften.

Het advies wordt aanvaard met :

Ja: 12 (Michel Gilté, Pieter Deslé, Koen Vanneste, Tom Decock, Liesbeth Van den Bussche, Leen Lauwers, Eric Boussey, Oscar Wullepit, Marc Desmet, Koen Dewulf, Peter Norro, Piet Gellynck)

Nee : 2 (Katty De Wilde, Eric Vandorpe)

Onthouding : 0

Minderheidsstandpunt :

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe volgen de bezwaarindieners.

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe zijn principieel niet tegen een ontwikkeling op de rechteroever. De ontwikkeling is echter te groot, gelet op de locatie ten aanzien van het waardevolle natuurgebied van de IJzermonding. De plan-MER bewijst dit. De milderende maatregelen zijn ook onvoldoende vertaald in het provinciaal RUP. De onderbouwing en de motivering van dit grootschalig project is onvoldoende

Markttoets (B40)

Mogelijkheid inschrijven om een markttoets te doen om zo te kunnen inspelen op bv veranderde demografische omstandigheden en de huidige tendens tot kleiner wonen. De op heden vastgelegde bovengrens (1.000 wooneenheden) houdt geen rekening met de in de toekomst gangbare en wenselijke grootte van wooneenheden. Voorstel van een bovengrens van max. 100.000m² BVO gekoppeld aan een richtcijfer van 1.000 wooneenheden. Indien dit richtcijfer zou worden overschreden kan een onderzoek gebeuren naar de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van het project.

In functie van het voorzien van een hotel in het projectgebied lijkt het ons in dit kader belangrijk om te vermelden dat deze functie buiten de vooropgestelde bovengrens van het aantal wooneenheden valt.

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO erkent dat de demografie een evolutief gegeven is. De PROCORO geeft de voorkeur om de ontwikkeling van het plangebied in de hand te houden. De beperking tot 1000 bijkomende woongelegenheden geeft de zekerheid dat het project niet verder zal groeien. Dit is belangrijk aangezien ook uit het plan-MER blijkt dat het belangrijk is om bij de ontwikkeling van rechteroever rekening te houden met de nabijheid van het natuurgebied.

De PROCORO is geen voorstander om steeds kleinere woningen te voorzien, de minima die opgelegd worden in het PRUP zijn belangrijk om de nodige woonkwaliteit te kunnen voorzien. Enkel hierdoor kan men de noodzakelijke permanente bewoning aantrekken (Zie ook bezwaar lokale verankering).

De PROCORO stelt voor om het PRUP hiervoor niet aan te passen.

De hotelfunctie valt in principe buiten de woongelegenheden. De PROCORO vraagt hierbij om de voorschriften te verduidelijken en de hotelfunctie zeer concreet te omschrijven en permanent verblijf niet toe te laten.

Het advies wordt aanvaard met :

Ja: 12 (Michel Gilté, Pieter Deslé, Koen Vanneste, Tom Decock, Liesbeth Van den Bussche, Leen Lauwers, Eric Boussey, Oscar Wullepit, Marc Desmet, Koen Dewulf, Peter Norro, Piet Gellynck)

Nee : 2 (Katty De Wilde, Eric Vandorpe)

Onthouding : 0

Minderheidsstandpunt :

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe volgen de bezwaarindieners.

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe zijn principieel niet tegen een ontwikkeling op de rechteroever. De ontwikkeling is echter te groot, gelet op de locatie ten aanzien van het waardevolle natuurgebied van de IJzermonding. De plan-MER bewijst dit. De milderende maatregelen zijn ook onvoldoende vertaald in het provinciaal RUP. De onderbouwing en de motivering van dit grootschalig project is onvoldoende

Netto-oppervlakte slaapkamer 9m² (B40)

Het lijkt ons kwalitatiever om in het kader van een realistische typologiemix enkel een minimale oppervlakte van 10m² voor de hoofdslaapkamer in het RUP te integreren.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor om de gestelde minimumoppervlaktes te behouden. Deze hebben tot doel de nodige kwaliteit te kunnen bieden en permanente bewoning te stimuleren.

Sociale woningbouw (B2-19-20-28-41-55-57-61)

Is het maatschappelijk verantwoord om 10% uit het budget van de Provincie voor tweede verblijf te nemen? Liever sociale woningbouw met hier en daar kleine beboste parken, speelpleinen, recreatie voor inwoners.

Dit is net een gemeente waar de kinderarmoede exponentieel stijgt.

Vraag om een bestemmingsvoorschrift toe te voegen waarbij 10% van de woonentiteiten toegewezen wordt voor sociaal wonen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO wijst er op dat het opleggen van sociale woningen enkel kan in specifiek aangeduide zones. De voorgestelde percentages kunnen niet opgelegd worden in verordenende voorschriften.

De PROCORO stelt voor om het PRUP niet aan te passen.

Bouwstijl (B36)

Het mag zeker geen "New-York stijl" worden zoals in Oostende. De voorkeur moet gaan naar de Normandiestijl, of villa-stijl met rood dak. Er moet voldoende open ruimte blijven tussen de bebouwing.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO is geen voorstander om een bouwstijl vast te leggen in een ruimtelijk uitvoeringsplan en wijst op het belang van de tijdsgeest van architectuur. Zo zal deze tijdsgeest van de laatste gebouwen wellicht anders zijn dan deze van de eerste.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen, maar merkt op dat, om de kwaliteit van het project te kunnen garanderen, het aangewezen is om gebruik te maken van een kwaliteitskamer en een opvolgingscommissie.

Woonzones

'A' wonen tussen stad en dok (B40)

Hoogte

Voor wat betreft de max. bouwhoogte in zone A palend aan de IJzer achten we een beperkt accent op de 3^{de} bouwlaag, uitgedrukt in een % t.o.v. de totale vloeroppervlakte of footprint van het betrokken gebouw, een meerwaarde voor de zichten vanuit Nieuwpoort-stad naar het projectgebied.

Voorstel van advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Het gehele project is een evenwicht tussen verschillende factoren zoals de nieuwe jachthaven, nieuwbouw, de aanwezige natuurwaarden, erfgoed, etc. Vanuit het plan-MER blijkt dat de vaargeul een belangrijke vliegroute is voor vogels en wordt gevraagd om hier de bebouwing laag te houden. Ook vanuit erfgoed en landschap vraagt men een terughoudendheid m.b.t. verticale elementen. De PROCORO erkent dat dergelijk accenten de doorzichten naar het nieuwe dok kunnen versterken. Als enkel de bebouwing in rekening gebracht worden zijn 4 bouwlagen mogelijk op deze plek. De PROCORO meent echter dat een juist evenwicht gezocht moet worden tussen de verschillende factoren. Ter hoogte van de invaaropening van het nieuwe dok en ter hoogte van de voetgangers- en fietsbrug zijn er reeds accenten. Bijkomende accenten worden beter niet toegelaten.

Doorzichten en terrassen

Het consortium is steeds uitgegaan van een breedte van 15m. Een uitbreiding tot 20m zet de bouwvolumes in deze zone onder druk. Er kan wel akkoord gegaan worden indien in deze breedte uitkragingen en uitpandige terrassen toegelaten worden. Inpandige terrassen zijn in de doorsteken niet opportuun omwille van het o.a. voldoende toelaten van licht en zichten.

Een alternatief kan gevonden worden in het bepalen van de totale breedte van de 4 doorzichten, waarbij de 2 doorzichten naar Nieuwpoort-stad vormgegeven worden rekening houdend met 20m of meer en de overige twee met de resterende breedte, met hieraan een minimum gekoppeld.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO wenst dat kwalitatieve doorzichten gegarandeerd kunnen worden. Ze kan akkoord gaan met een minimum van 15m vermits hier meerdere doorzichten voorzien worden. Indien uitpandige terrassen voorzien worden moeten deze buiten deze 15m-zone blijven.

'C' Wonen tussen de dokken (B40)

Doorzichten beperken tot 16m. Een uitbreiding tot 20m zet de bouwvolumes in deze zone onder druk. Er kan wel akkoord gegaan worden met indien in deze breedte uitkragingen en uitpandige terrassen toegelaten worden. Inpandige terrassen zijn in de doorsteken niet opportuun omwille van het o.a. voldoende toelaten van licht en zichten.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Binnen deze zone wordt slechts 1 bijkomend doorzicht vastgelegd. Gezien dit een ruime zone betreft, waar wellicht het merendeel van de woongelegenheden voorzien worden, is het belangrijk een ruime visuele verbinding te hebben tussen de twee dokken. De PROCORO meent dan ook dat het vooropgestelde minimum van 20m hier gepast is.

Openheid en ruimtelijkheid (B14-15-61)

Vraag om de bestaande openheid en ruimtelijkheid te behouden. Ook voor onze nakomelingen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO wijst er op dat in de huidige situatie geen echte openheid bestaat. De verschillende bedrijfsactiviteiten sluiten de visuele relatie met de IJzer af. De PROCORO ziet in de nieuwe ontwikkeling de potentie om de relatie met het water en de IJzer tot verder in het projectgebied te versterken d.m.v. het publieke domein, en meerbepaald de doorzichten die vastgelegd zijn.

Inpassing in landschappelijke context (B28-41-55-57)

In de algemene voorschriften wordt aangegeven dat er een 'ruimtelijk kwalitatieve overgang tussen het plangebied en het noordelijk natuurgebied' moet zijn'. Dit laat heel wat ruimte voor interpretatie. Maar die ruimte geeft het GRS van Nieuwpoort echter niet: de IJzer wordt aangeduid als een bovenlokale as voor natuur. Dit is (uiteeraard) ook zo binnen het PRS, waarbij aangegeven wordt dat in het valleigebied 'behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden' dienen opgenomen te worden in het beleid (p. 98 addendum PRS). De kwalitatieve overgang dient dus eveneens i.k.v. natuurwaarden uitgewerkt te worden. Net zoals een schaduw- en windstudie zou er ook een studie i.k.v. integratie van het project en verbinding tussen de natuurwaarden een niet te ontbreken studie moeten zijn, voor het gehele project. Deze moet dan ook zijn verordenende weerslag hebben in de materialenkeuze, keuze voor streekeigen groen, bouwhoogte, inrichting van natuurdaken, etc.

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO wijst op de huidige gewestplanbestemming als zone voor jachthavenontwikkeling palend aan het natuurgebied en de IJzer. Het gebied is op heden reeds ontwikkeld in functie van het jachthavengebeuren. Het voorliggende PRUP verfijnt de invulling ervan, zoals reeds bepaald werd in de gewestplanbestemming. Het is evident dat de geplande ontwikkeling maximaal rekening houdt met de aanwezige natuurwaarden. De PROCORO wijst hiervoor ook naar het plan-MER en de hieruit resulterende milderende maatregelen die opgenomen werden in het PRUP. Verder wijst de PROCORO ook op het inrichtingsplan, hierbij wordt bepaald dat dit inrichtingsplan tevens moet duidelijk maken hoe een ruimtelijk kwalitatieve overgang tussen het plangebied en het noordelijk natuurgebied gerealiseerd zal worden. Dit zal de vergunningverlenende overheid toelaten om het project hierop te beoordelen en indien nodig bij te sturen.

De PROCORO is geen voorstander om elementen als materialenkeuze beperkend vast te leggen in verordenende voorschriften. Het is belangrijker om bepaalde neveneffecten (zoals reflectie) tegen te gaan. Zo kunnen nieuwe methodes en materialen ontwikkeld worden die eenzelfde of betere milderend effect kunnen hebben. Deze mogen niet gehypothekeerd worden.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Het advies wordt aanvaard met :

Ja: 12 (Michel Gilté, Pieter Deslé, Koen Vanneste, Tom Decock, Liesbeth Van den Bussche, Leen Lauwers, Eric Boussey, Oscar Wullepit, Marc Desmet, Koen Dewulf, Peter Norro, Piet Gellynck)

Nee : 2 (Katty De Wilde, Eric Vandorpe)

Onthouding : 0

Minderheidsstandpunt :

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe volgen de bezwaarindieners.

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe zijn principieel niet tegen een ontwikkeling op de rechteroever. De ontwikkeling is echter te groot, gelet op de locatie ten aanzien van het waardevolle natuurgebied van de IJzermonding. De plan-MER bewijst dit. De milderende maatregelen zijn ook onvoldoende vertaald in het provinciaal RUP. De onderbouwing en de motivering van dit grootschalig project is onvoldoende

Natuurgebied (B1-3-4-5-10-11-13-19-20-28-30-41-52-55-57-58-61)

De natuurlijke zeewering (duinen) zijn al zo versnipperd. Er is nood aan natuurbuffers, zoals de IJzermonding. Met de huidige plannen komt dit in het gedrang.

Schade aan het natuurdomein en de zeehonden. Dit stukje grond waar alles zal plaatsvinden is onze laatste stukje vrijheid waar de mens weinig voet aan wal zet.

Wij hebben nood aan rustige plekjes, zoals misschien een wandelbos in de gordel rond Nieuwpoort, maar dit brengt geen geld op zeker?

De IJzermonding is een trekvogelgebied met internationaal belang dat onder enorme druk zal komen van deze ontwikkeling, ook voor de permanente bewoners: wulp, scholeksters, goudplevier, zilverplevier, zwarte ruit, groenpootruiter, bergeenden, tapuiten, kleine zilverreiger, lepelaars, zeehonden, etc. Bouwen aan de IJzermonding zorgt voor vele wandelaars, fietsers en "loslopende" honden. Het rustgebied zal verloren gaan.

Rustgebieden voor dieren gaan verloren!

Volgens art. 6.3. van de Habitatrictlijn geven de bevoegde nationale instanties slechts toestemming voor dat plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat het de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied niet zal aantasten en nadat zij in voorkomend geval inspraakmogelijkheden hebben geboden. Gezien de vele soorten dient de ontwikkeling dus aan te geven dat er geen aantasting is van het leefgebied. In de plan-MER werden de slaapplekken van de wulpen aan de Schuddebeurze niet aangegeven. Daarenboven geeft het INBO in haar advies bij de passende beoordeling aan dat de woontoren in gebied E een mogelijk probleem vormt, dit door hoogte en glaspartijen, dit wordt ook in het MER besproken.

Steltlopers hebben een open landschap nodig. Dit open landschap is reeds grondig aangetast door de kustbebouwing. De IJzermonding heeft nog open kernmerken die door de mogelijke bouw van de toren sterk onder druk zouden komen te staan. De effecten zouden dan ook verder reiken dan de bufferzones/verstoringssperimeter die in het MER aangehouden worden. Voor de wulp wordt uitgegaan van 200m terwijl het INBO spreekt over 400m. Daarnaast gaat het MER ook uit van de uitwijkmogelijkheden naar meer noordelijk gelegen foerageer- en hoogwatervluchtplaatsen (incl. slaapplekken) en wordt het geheel als beperkt negatief ingeschat. Deze stelling bevat volgens ons 2 fouten, namelijk de verstoringssperimeter moet 400m bedragen en het verstoren van habitatrictlijngebied is dan ook duidelijk een aantasting van de natuurlijke kenmerken van het leefgebied van de wulp. Het is vreemd dat hier in de verordenende voorschriften van het gedeelte D wel rekening wordt gehouden met de vliegroutes en in de zone E niet. We zijn niet overtuigd dat de beperkte milderende maatregelen (behoud hoogte, beperking weerkaatsing glas, lichte beperking effecten, verlichting en 'slanke bouwvolumes') voldoende zullen zijn. Wij vragen een beperking van de bouwhoogte tot 6 bouwlagen, ook voor de blokken aan de nieuwe jachthaven om de openheid van het landschap te behouden en de verstoringssperimeter op het wetenschappelijk gefundeerde 400m te houden en een grondige studie over de te gebruiken materialen te maken waarvan de te gebruiken materialen als verplichting in de verordenende voorschriften worden opgenomen.

Vraag om mitigerende maatregelen, parallel met het uitwerken van de planning, verordenend en in samenspraak met natuurorganisaties en "kennisinstellingen".

advies PROCORO met meerderheid van stemmen :

De PROCORO heeft begrip voor de bezorgdheid rond de natuurwaarden die onder druk komen van een nieuwe ontwikkeling. De PROCORO verwijst voor deze inschatting naar het plan-MER

en de opgemaakte passende beoordeling. In het kader van de opmaak van de passende beoordeling werd bijkomend onderzoek (vogeltellingen, literatuuronderzoek) gedaan omwille van het gebrek aan data. Deze bijkomende informatie werd besproken met externe experts van INBO. Het advies van INBO verwijst naar de beperkte beschikbare wetenschappelijke literatuur die enerzijds vooral gericht is op windmolens en/of niet-ontwikkelde gebieden. Voor wat betreft de verstoringsafstanden verwijst ze naar de sterk uiteenlopende afstanden, waarbij de meest ruime van 400m slaat op windmolens in een niet-ontwikkeld gebied. De situatie van de rechterhavenoever is verschillend. Het is een gebied met reeds jachthavenactiviteit en de ontwikkeling gaat over statische constructies. Hierdoor moet de methodologie aangepast worden. In haar advies stelt het INBO dat het zich kan vinden in de methodologie van de passende beoordeling.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen, maar pleit voor de oprichting van een opvolgingscommissie; Deze commissie moet de samenhang van het project opvolgen. Bovendien zal de bevoegde instantie ANB telkens officieel advies moeten geven in de verschillende procedures en kan ze aldus de toepassing van de milderende maatregelen vanuit de plan-MER en passende beoordeling bewaken.

Het advies wordt aanvaard met :

Ja: 12 (Michel Gilté, Pieter Deslé, Koen Vanneste, Tom Decock, Liesbeth Van den Bussche, Leen Lauwers, Eric Boussery, Oscar Wullepit, Marc Desmet, Koen Dewulf, Peter Norro, Piet Gellynck)

Nee : 2 (Katty De Wilde, Eric Vandorpe)

Onthouding : 0

Minderheidsstandpunt :

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe volgen de bezwaarindieners.

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe zijn principieel niet tegen een ontwikkeling op de rechteroever. De ontwikkeling is echter te groot, gelet op de locatie ten aanzien van het waardevolle natuurgebied van de IJzermonding. De plan-MER bewijst dit. De milderende maatregelen zijn ook onvoldoende vertaald in het provinciaal RUP. De onderbouwing en de motivering van dit grootschalig project is onvoldoende

VEN-toets (B55-57)

Ingevolge artikel 26 §1 van het Natuurdecreet kan een overheid geen toestemming of vergunning verlenen voor een activiteit die onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken. Dat het project zelf buiten VEN-gebied ligt, sluit niet uit dat er onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan worden veroorzaakt (RvVb 2 mei 2017, nr. A/1617/0818).

Werd deze VEN-toets uitgevoerd?

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO verwijst naar het goedgekeurde plan-MER en passende beoordeling waarbinnen de verschillende elementen uit de VEN-toets onderzocht werden.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Het advies wordt aanvaard met :

Ja: 12 (Michel Gilté, Pieter Deslé, Koen Vanneste, Tom Decock, Liesbeth Van den Bussche, Leen Lauwers, Eric Boussery, Oscar Wullepit, Marc Desmet, Koen Dewulf, Peter Norro, Piet Gellynck)

Nee : 2 (Katty De Wilde, Eric Vandorpe)

Onthouding : 0

Minderheidsstandpunt :

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe volgen de bezwaarindieners.

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe zijn principieel niet tegen een ontwikkeling op de rechteroever. De ontwikkeling is echter te groot, gelet op de locatie ten aanzien van het waardevolle natuurgebied van de IJzermonding. De plan-MER bewijst dit. De milderende maatregelen zijn ook onvoldoende vertaald in het provinciaal RUP. De onderbouwing en de motivering van dit grootschalig project is onvoldoende

Bouwen langs de IJzer (B28-30-41-52-55-57-58)

Bij de milderende maatregelen wordt de nadruk gelegd op de toren in plangebied E. Er wordt te weinig rekening gehouden met de mogelijks versturende effect van licht en reflectie, maar ook van passage aan de oevers van de IJzer (plangebied A en D). Vogels vliegen hier laag over het water. De combinatie van groen en achterliggende glaspartijen kunnen zorgen voor dodelijke botsingen. Daarnaast zijn vleermuizen lichtgevoelige dieren.

Naast het natuurreserveaat de IJzermonding behoort ook de IJzer zelf tot die gebieden waar natuurwaarden primeren in het belang van de soortenwaarden van het gebied, maar eveneens de natuurverbindingswaarde voor specifieke soorten. Daarom vragen we om de oevers een natuurvriendelijke inrichting te voorzien van intertidale taluds en groenvoorziening met gebiedseigen groen, op een natuurtechnische manier, om zo het natuurlijke habitat van de aanwezige avifauna en watergebonden leven zo sterk mogelijk te benaderen en de verstoring te minimaliseren (richtlijnen zijn terug te vinden in het rapport 'bird-friendly building design', American Bird Conservancy). De nauwe doorgang naar het nieuwe dok zal bovendien voor een verhoogde turbulentie zorgen, daarom is het aangewezen om verordenende voorschriften op te nemen om een aantal natuurlijke schuilplaatsen in te richten langs de oevers, deze kunnen eveneens dienen als paaiplaatsen.

Dit geheel kan ook het verlies aan substraat, door baggerwerken, evenals de verhoogde stroming (en effecten op de benthische vissoorten door het keren i.f.v. de nauwe opening naar de nieuwe jachthaven) gedeeltelijk mitigeren.

Gebouwen langs de vaargeul worden bewust laag gehouden (2-6 bouwlagen). Aan de invaaropening van het nieuwe dok max. 8 bouwlagen. Dat is toch ook langs de vaargeul? Als uitleg wordt gegeven dat hoe hoger de gebouwen zijn, hoe groter de afstand tot de vaargeul. Voor vogels is dit peanuts. Tussen de dokken wordt eveneens gesproken over max. 8 bouwlagen.

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO verwijst naar de resultaten van het goedgekeurde plan-MER en de milderende maatregelen die hierbij voorgesteld werden. Deze milderende maatregelen werden vertaald in het PRUP en zijn specifiek gericht op de vliegroutes van vogels en zijn gericht op materiaalgebruik/reflectie, verlichting, geluid, etc. De vergunningverlenende overheid zal hiermee rekening moeten houden bij de evaluatie van vergunningsaanvragen.

Ook de invloed van het baggeren werd onderzocht in het plan-MER. Het voorzien van intertidale taluds is mogelijk en kan verder bekeken worden bij het ontwerpen van het jachthavendok.

De PROCORO verwijst ook naar de voorschriften van het PRUP die langs het de vaargeul een parkgebied oplegt. Voor deze parkzone kunnen bijkomende voorschriften opgenomen worden om de natuurwaarden te versterken. De PROCORO stelt voor om maatregelen hierrond te verduidelijken in het inrichtingsplan.

Het advies wordt aanvaard met :

Ja: 12 (Michel Gilté, Pieter Deslé, Koen Vanneste, Tom Decock, Liesbeth Van den Bussche, Leen Lauwers, Eric Boussey, Oscar Wullepit, Marc Desmet, Koen Dewulf, Peter Norro, Piet Gellynck)

Nee : 2 (Katty De Wilde, Eric Vandorpe)

Onthouding : 0

Minderheidsstandpunt :

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe volgen de bezwaarindieners.

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe zijn principieel niet tegen een ontwikkeling op de rechteroever. De ontwikkeling is echter te groot, gelet op de locatie ten aanzien van het waardevolle natuurgebied van de IJzermonding. De plan-MER bewijst dit. De milderende maatregelen zijn ook onvoldoende vertaald in het provinciaal RUP. De onderbouwing en de motivering van dit grootschalig project is onvoldoende

Beperking Glasoppervlak (B40)

In de algemene voorschriften wordt opgenomen dat het glasoppervlak zoveel mogelijk beperkt moet worden om de hinder voor vogels tot een minimum te beperken. Er zijn ook maatregelen die eenzelfde resultaat hebben. Bij de vergunningsaanvraag zou dan ook met ANB in dialoog kunnen worden getreden of advies worden opgevraagd bij een onafhankelijke instantie om, in samenspraak met alle betrokkenen, alternatieve maatregelen te voorzien die het uitzicht van en vanuit de gebouwen optimaliseren evenals om de leefkwaliteit van de toekomstige bewoners aan de vaargeul zo hoog mogelijk te houden.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO onderschrijft deze bemerking en merkt op dat het PRUP dit op heden reeds mogelijk maakt. Het PRUP vraagt om niet nodeloos glas in te zetten als bouw materiaal, maar het dus functioneel te voorzien. Het inschrijven van een bijkomende procedure is evenwel niet mogelijk in verordenende voorschriften. Sowieso zal ANB officieel advies geven in de verschillende procedures en kan dus de toepassing van de milderende maatregelen uit de plan-MER bewaken.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen, maar stelt voor om middels een opvolgingscommissie en kwaliteitskamer het overleg met betrokken administraties en onafhankelijke experts te kunnen organiseren.

Zeehonden (B19-20-28-30-41-52-55-57-58-61)

Na jaren hebben de zeehonden rust gevonden aan de slipway-botenramp ter hoogte van de piramide-VVW. Deze dieren gaan hun rustplaats verliezen door de toenemende druk. Er is een vraag voor enkele afgeschermd zones om deze beschermde zoogdieren een plaats te geven, bijvoorbeeld aan de oevers van de IJzer en aan de binnenzijde van plangebied P.

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat de aangehaalde slipway op vandaag nog in gebruik is en midden in een actieve jachthaven ligt. De PROCORO is geen voorstander om afgebakende zones aan te duiden in het PRUP. Dit neemt niet weg dat er gezocht kan worden naar rustplekken voor zeehonden. Het PRUP sluit dit niet uit.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Het advies wordt aanvaard met :

Ja: 12 (Michel Gilté, Pieter Deslé, Koen Vanneste, Tom Decock, Liesbeth Van den Bussche, Leen Lauwers, Eric Boussery, Oscar Wullepit, Marc Desmet, Koen Dewulf, Peter Norro, Piet Gellynck)

Nee : 2 (Katty De Wilde, Eric Vandorpe)

Onthouding : 0

Minderheidsstandpunt :

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe volgen de bezwaarindieners

Waterkwaliteit (B28-41-55-57)

De toegenomen menselijke aanwezigheid kan een effect hebben op de waterkwaliteit (lozen afvalwater, zwerfvuil, etc.) Dit mag niet enkel afhangen van de goodwill van de bootgebruikers en passanten. Daarom moet hiervoor verordenende voorschriften meegenomen worden binnen de infrastructurele voorzieningen.

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO verwijst naar de bestaande verordeningen op afvalwater. Hieraan moeten nieuwe ontwikkelingen steeds aan voldoen.

Voor wat betreft het zwerfvuil zullen sensibilisering en handhaving belangrijk zijn. Deze maatregelen kunnen niet afgedwongen worden in verordende voorschriften van een ruimtelijke uitvoeringsplan.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Het advies wordt aanvaard met :

Ja: 12 (Michel Gilté, Pieter Deslé, Koen Vanneste, Tom Decock, Liesbeth Van den Bussche, Leen Lauwers, Eric Boussey, Oscar Wullepit, Marc Desmet, Koen Dewulf, Peter Norro, Piet Gellynck)

Nee : 2 (Katty De Wilde, Eric Vandorpe)

Onthouding : 0

Minderheidsstandpunt :

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe volgen de bezwaarindieners.

Jachthaven en infrastructuur

Noodzaak Jachthaven (B2)

Een extra jachthaven is niet nodig gezien de vele lege plaatsen. De groei van de jachten zit in een neerwaartse spiraal, dus zal dit in de toekomst nog verder evolueren.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO verwijst naar de vraag naar aanlegplaatsen voor grotere boten. Deze vinden geen plaats in de bestaande dokken. Bovendien is er reeds de mogelijkheid via het gewestplan om een jachthaven te realiseren.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Bebouwing Kaazijde zone D (B36)

Langs de bestaande kaaimuur mogen geen residentiële bouwprojecten komen. Hierdoor ontstaan ingesloten dokken, dit kan nadelige gevolgen hebben: geen zuidelijke oriëntatie, schaduw, windturbulenties, visuele zichthinder vanuit het stadscentrum en Kaiplein, waardoor de achterliggende dokken onzichtbaar worden.

De bestaande kaaimuren moeten steeds toegankelijk blijven voor havengebonden activiteiten, wat met de voorgestelde plannen onmogelijk zal zijn.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO volgt de inzichten uit het beeldkwaliteitsplan en het PRUP om een andere type dok te voorzien, een eerder stedelijk dok. Volledig ingesloten zal het dok niet zijn doordat verschillende doorzichten gegarandeerd worden in het PRUP.

Het PRUP voorziet in wind en schaduwstudies om eventuele nadelen te beperken.

De PROCORO wijst op de huidige situatie waarbij er geen enkele visuele relatie is vanuit Nieuwpoort-stad met de jachthaven Novus Portus. De nieuwe ontwikkeling zal deze relatie wel mogelijk maken.

Daarnaast wijst de PROCORO op het feit dat de bestaande kaaimuren nog steeds gebruikt zullen/kunnen worden voor (jacht)havenactiviteiten. Hiervoor wordt een onderhoudstrook voorzien langsheen de kades en worden de nodige installaties voor jachthavens in het gehele plangebied mogelijk gemaakt.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Nieuwe dok (B28-41-55-57)

Vraag om voor het nieuwe dok de opmaak van een natuurinrichtingsplan voor het onderwatergedeelte op te nemen in de voorschriften.

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat het niet mogelijk is om bijkomend de opmaak van een natuurinrichtingsplan op te nemen in het PRUP. Dit komt neer op een bijkomende procedure.

Bij het beoordelen van de omgevingsvergunning zullen alle factoren mee onderzocht moeten worden, dus ook wat de effecten zijn op het onderwatergedeelte.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Het advies wordt aanvaard met :

Ja: 12 (Michel Gilté, Pieter Deslé, Koen Vanneste, Tom Decock, Liesbeth Van den Bussche, Leen Lauwers, Eric Boussery, Oscar Wullepit, Marc Desmet, Koen Dewulf, Peter Norro, Piet Gellynck)

Nee : 2 (Katty De Wilde, Eric Vandorpe)

Onthouding : 0

Minderheidsstandpunt :

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe volgen de bezwaarindieners

Tijdok (B36)

Dit is een verkeerde keuze. De gesloten bebouwing rond een tijdok zal zorgen voor geurhinder, door de getij-wissel zal er slib blijven liggen op de glooiingen, zal er instroom van vuil zijn dat in de dokken zal achterblijven. Na vierkant-bebouwing zullen de gevolgen van reukhinder alleen maar versterkt worden.

Een afgesloten dok met sluisdeuren zou zeker een meerwaarde betekenen voor grotere boten om veilig aan te meren. Verticale kaaimuren i.p.v. schuine oevers zullen de voorgaande nadelen fors doen verminderen en er zullen meer aanlegplaatsen bijkomen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO is geen voorstander om in een PRUP strikt vast te leggen welke technieken gebruikt moeten worden. Deze inzichten en technieken kunnen immers evolueren in tijd. De PROCORO vertrouwt op de deskundigheid van de bevoegde diensten om de best mogelijke techniek te selecteren.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Kaaimuren (B36)

Kaaimuren zijn aangelegd voor vrachtschepen. Deze belangrijke infrastructuur moet voor de toekomst behouden blijven. Door de toenemende files op onze wegen, zullen waterlopen steeds belangrijker worden voor allerhande transport, ook korte trajecten tussen havens. Er moet voldoende plaats blijven om en rond deze kaaimuren. Reeds 300m kaaimuren zijn onbruikbaar op linkeroever door de aanleg van het vernieuwde kaaiplein.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat er voor transport over het water ook een goede wegontsluiting noodzakelijk is. Gezien de ligging van de IJzer aan het stadscentrum en de ontsluiting hierlangs moet verlopen is de PROCORO van mening dat Nieuwpoort niet de geschikte locatie is om dergelijke havenactiviteiten uit te bouwen.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Verdwenen infrastructuur voor het droogzetten van boten (B36)

Het aantal booteigenaren is fors toegenomen, maar de faciliteiten om zelf een boot droog te zetten zoals de kuisbank, zijn verdwenen of onbruikbaar. De droogzettinginfrastructuur moet herzien worden. Zo zou de scheepshelling t.h.v. de watersportkring van de luchtmacht een railsysteem moeten hebben met hier die ook geschikt is voor het droogzetten van kustvissersschepen. De overgebleven kuisbank op linkeroever dient te worden vernieuwd en moet weer een toegangsweg krijgen. De kuisbank was de enige plaats waar gratis droogzetten nog mogelijk was.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat een ruimtelijk uitvoeringsplan niet bepaalt wie de jachthaveninfrastructuur moet bouwen of beheren.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Aanleg en onderhoud dok (B30-52-58)

Wat met de vele baggerwerken die blijvend zijn? Wat met de af te graven grond? Wordt er aan- en afvoer voorzien over het water? Via welke weg? Ook de N34 zal belast worden. Welke impact hebben de luidruchtige werken op de natuur in de onmiddellijke omgeving (zeehonden, vogels, vleermuizen, ...)?

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO verwijst naar het goedgekeurde plan-MER waarbij de onderhoudsbaggerwerken onderzocht werden. De impact is binnen het geheel van de reeds bestaande baggerwerken beperkt.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Stormvloedkering (B2-30-52-58)

Deze versmalling van de havengeul zal de doorgang voor de scheepvaart bemoeilijken. 500 bijkomende jachten zullen een gevaarlijke situatie creëren. De bouw van bijkomende ligplaatsen is dus geldverkwisting.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De veiligheid in de vaargeul en de doorgang van de stormvloedkering wordt verzekerd door de bevoegde instanties.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Mobiliteit

Congestie (B2-5-14-15-19-20-28-41-55-57-61)

1000 bijkomende woningen vormen een bijkomende massa aan mensen en dus ook aan verkeer. Nieuwpoort zal helemaal dichtslibben. De wegeninfrastructuur is niet aangepast aan deze nieuwe verkavelingen, de kustbaan vernauwd, het knooppunt de Ganzenpoot die nu al een verkeerschaos met zich meebrengt.

Bijkomende ligplaatsen en 1.000 woongelegenheden zullen zorgen voor extra druk in de omgeving. Bij een volle bezetting zullen zo'n 7.200 mensen op zoek zijn naar recreatie, transport en ontspanning. De gezellige vissersstad Nieuwpoort zal verdwijnen.

De N34 is sedert de opmaak van het plan-MER herleid naar een 2x éénvaksrijbaan. De diverse tellingen die opgenomen werden in het plan-MER zijn ondertussen ruimschoots achterhaald. Het verkeer is de afgelopen paar jaar exponentieel toegenomen, mede door het feit dat de kust sterk gepromoot wordt als toeristische trekpleister. De beide rotondes aan de kaai, doen het verkeer geregeld stoppen om de tram door te laten. Dat vormt een steeds

groter wordend probleem in de zomer. Het éénrichtingsverkeer aan de Ganzenpoot maakt dat het verkeer er niet bepaald minder op geworden is, verkeersopstoppingen zijn schering en inslag.

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO verwijst naar het mobiliteitsluik in het plan-MER. Hierbij werd de bijkomende belasting op vlak van mobiliteit ingeschat. Bovendien is de wijze waarop de weginfrastructuur van de N34 ingericht wordt de bevoegdheid van de Vlaamse Overheid. De mogelijk ontwikkelingen op rechteroever waren reeds bekend, hiermee werd rekening gehouden bij de heraanleg van de N34.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Het advies wordt aanvaard :

Ja: 12 (Michel Gilté, Pieter Deslé, Koen Vanneste, Tom Decock, Liesbeth Van den Bussche, Leen Lauwers, Eric Boussey, Oscar Wullepit, Marc Desmet, Koen Dewulf, Peter Norro, Piet Gellynck)

Nee : 2 (Katty De Wilde, Eric Vandorpe)

Onthouding : 0

Minderheidsstandpunt :

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe volgen de bezwaarindieners.

Mevrouw Katty De Wilde en de heer Eric Vandorpe zijn principieel niet tegen een ontwikkeling op de rechteroever. De ontwikkeling is echter te groot en zal voor toenemende mobiliteit zorgen, gepaard gaande met de nodige problemen .

Parkeerproblematiek (B2-14)

Nu reeds een ramp om te parkeren in de binnenstad met frustratie van de plaatselijke bewoners tot gevolg. Toeristen zetten hun wagen dagenlang in woonwijken, zodat wij, als bewoners, moeilijkheden hebben om onze garages in en uit te rijden.

Booteigenaars komen met de auto (materiaal, etc.), deze 'doelgroep' zal niet met de fiets komen. De voorziene parkeerplaatsen zullen in een mum van tijd ingenomen zijn.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO heeft begrip voor de frustratie uit het bezwaar en verwijst naar de bevoegdheid van de stad Nieuwpoort om een parkeerbeleid uit te voeren. Het PRUP kan hier niet aan verhelpen.

Voor wat betreft de parkeerplaatsen voor booteigenaars verwijst de PROCORO naar de botenparkings die in het zeilseizoen ingezet kunnen worden als autoparking.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Parkeernorm (B28-41-55-57-40)

- Er is een goede ontsluiting via het openbaar vervoer (zie Gemeentemonitor) De parkeernorm hoeft niet op 1,2 te liggen. Dit trekt verkeer aan en zal zorgen voor een verkeerskatarakt in de hoogseizoenen.
- Er wordt nergens gesproken over een mobipunt om verschillende verkeersmodaliteiten op mekaar af te stemmen. Het verlagen van de norm naar 0,8 of minder per woning (Gent heeft 0,5 op heel wat plaatsen) en het verplicht organiseren van de terbeschikkingstelling van de lege ondergrondse plaatsen in een parkeerpoule, het organiseren van multimodaal en deelvervoer naar de site én het actief ontraden van autoverkeer, sluit ook beter aan bij de klimaatprincipes die wél in de materiaalkeuze worden opgelegd. De norm 1,2 is niet toekomstbestendig, gezien ze geen rekening houdt met de ontwikkelingen op dit moment.
- Ook publieke parkeerplaatsen kunnen afgebouwd worden om ruimte te maken voor vergroeningsmaatregelen.

- Omwille van de klimaatimpact, richtlijnen opnemen over een mobipunt en aantal laadpalen per wooneenheid en openbare (fiets- en auto-)parkeerplaatsen.
- De minimumnormen voor auto- en fietsparkeren worden best uit het RUP gehaald en kan best verwezen worden naar de vigerende stedenbouwkundige verordeningen voor dit onderwerp. Zo kan sneller ingespeeld worden op wisselende maatschappelijke en beleidsmatige noden.
- 15% van het bewonersparkeren zou op het maaiveld moeten kunnen, binnen vooraf afgebakende zones. Technologische evoluties kunnen een grote impact hebben op het mobiliteitsprofiel met problematische leegstand tot gevolg. In het inrichtingsplan kunnen deze zones aangeduid worden om zo een veilige doorgang voor voetgangers en fietsers binnen het projectgebied afdoende te vrijwaren.
- Voor commerciële functies aan de promenade moet aan een bepaalde ratio (bijv. 1 parkeerplaats per 50m² handelsruimte) voldoende parkeerruimte op het maaiveld voorzien worden. Zones te voorzien in het inrichtingsplan.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO volgt de norm uit het PRUP om zo te vermijden dat eigenaars van woongelegenheden buiten het plangebied op zoek gaan naar een parkeerplaats. Nieuwpoort is als toeristische kuststad niet vergelijkbaar met een stad als Gent. De minimale parkeerplaatsen voor bezoekers komen voort uit het plan-MER en hebben tot doel om ook in de wintermaanden voldoende capaciteit te kunnen voorzien voor zowel booteigenaars (onderhoud boten) als horeca en winkels in het plangebied. Indien nieuwe technologieën en veranderende mobiliteitsprofielen (bijv. zelfrijdende deelauto's) minder parkeerplaatsen noodzakelijk maken moeten deze parkeerplaatsen mogelijks herbekeken worden. Dat moment is mogelijks ideaal om het PRUP te evalueren en indien nodig te wijzigen. Dit kan een opportuniteit bieden om elders in Nieuwpoort parkeerplaatsen weg te nemen en/of een nieuwe functie te geven aan de parkeerplaatsen. Op heden moeten we uitgaan van het bestaande mobiliteitsprofiel, zoals onderzocht in het plan-MER. Bijkomende procedures/evaluaties opnemen in de verordenende voorschriften is niet mogelijk. De PROCORO stelt daarom voor om de minimumnormen te behouden en het PRUP niet aan te passen.

De PROCORO heeft bedenkingen bij de geschiktheid van de locatie als mobipunt aangezien het eerder een eindbestemming is. De trage wegen en openbaar vervoer maken wel dat men zich aan de kust makkelijk kan verplaatsen zonder auto. Het PRUP dient niet aangepast te worden.

De PROCORO is geen voorstander van bewonersparkeren op het maaiveld omdat hierdoor de beleving van het publieke domein in het gedrang komt. Gezien het voor bezoekersparkeren niet realistisch is dit ondergronds te voorzien wordt hiervoor een uitzondering gemaakt. Voor bezoekers kan op maaiveld geparkeerd worden op voorwaarde dat ze rechtstreeks ontsluiten op de Centrale Verzamelweg of interne ontsluitingswegen. Hierdoor worden de verblijfsgebieden ontzien. Een mogelijke uitzondering kan wel gegeven worden voor de bestaande residentie Robert Orlent. Deze heeft op vandaag reeds parkeerplaatsen op het maaiveld. Deze kunnen geïntegreerd worden in de bezoekersparking langsheen de Centrale Ontsluitingsweg. De PROCORO stelt voor om de voorschriften hiernaar aan te passen.

Het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers zijn een minimum waardoor er langsheen de interne 'ontsluitingsweg Z' parkeerplaatsen voorzien kunnen worden voor de handelszaken langsheen de promenade. Een aanpassing van het PRUP is niet nodig.

De PROCORO vindt het belangrijk dat de totaliteit van het parkeren verder wordt opgevolgd bij het gefaseerd realiseren. Dit kan een taak zijn van een opvolgingscommissie.

Beperking 1 ondergronds bouwlaag (B40)

Deze beperking moet uit de stedenbouwkundige voorschriften worden gehaald. Moeilijk om zo de meest optimale structuur te bekomen voor de op te richten gebouwen, zeker indien er betere bouwtechnische redenen zijn.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat dit een milderende maatregel betreft die voortvloeit uit het plan-MER. Het is niet aangewezen om hiervan af te wijken.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Parkeren op de pier (B33)

Voor personeel jachthaven en horeca en de 700-booteigenaars die rond de pier liggen moeten minstens 350 autoparkeerplaatsen voorzien worden. Suggestie is om in de bouwvrije zone een half verdiep onder de grond te voorzien met daarboven een plein met groen en uniek zicht op de jachthaven en het natuurgebied.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Het mogelijk maken van parkeren op maaiveld voor bezoekers komt voort uit de vaststelling dat een ondergrondse rotatieparking voor bezoekers niet realistisch is. Hetzelfde geldt voor een half ondergrondse parking.

De PROCORO is geen voorstander om in de nieuwe ontwikkeling langdurig parkeren op het maaiveld toe te laten op de pier. Het is immers de bedoeling om de dynamiek op de pier zoveel mogelijk te beperken vanwege de nabijheid van het natuurgebied.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Tram (B33)

Zoals de situatie nu voorgesteld wordt leidt dit met zekerheid tot grote mobiliteitsproblemen. Een tweerichtingsverkeer, enkel en alleen voor de jachthaven, ten westen van de tram is ruimtelijk nog steeds mogelijk en zou o.i. veel problemen oplossen. Het probleem blijven negeren is geen oplossing.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO wijst erop dat deze bevoegdheid bij de Vlaamse overheid ligt. Het PRUP kan hier geen uitspraken over doen.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Ganzepoot (B36)

Eenrichtingsverkeer rond de sluizen afschaffen. Als er een brug open gaat, staat alle verkeer hopeloos stil. Voor de fietsers zou het breder maken van de ophaalbruggen een oplossing kunnen zijn, of een fietsstraat.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO wijst erop dat deze problematiek buiten het plangebied ligt en niet opgelost kan worden d.m.v. dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Uitzonderlijk vervoer boten (B36)

Vrachtverkeer van en naar de haven is bijna onmogelijk geworden, zeker voor uitzonderlijk vervoer van boten (te kleine rotondes, smalle wegen). Ook linkeroever bereiken met een trekker-oplegger is bijna onmogelijk geworden door de herinrichting. De toegangswegen naar de nieuwe jachthaven moeten daarom aangepast worden, rekening houdend met de tram.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO wijst erop dat deze problematiek niet opgelost kan worden d.m.v. dit ruimtelijk uitvoeringsplan doordat het buiten het plangebied valt. Dit wordt wel best meegenomen als bekommernis naar de Vlaamse Overheid en de stad Nieuwpoort.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Toegang project (B30-52-58)

Ter hoogte van het vroegere Brusselle werden op de heraangelegde N34 markeringen aangebracht voor een verbinding naar rechteroever. Mag daaruit geconcludeerd worden dat deze verbinding er komt?

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO wijst erop dat ook zonder het PRUP een nieuwe toegang tot het plangebied mogelijk is.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Fiets- en voetgangersbrug

Voetgangersbrug (B2-30-36-52-58)

Dit is een prestigeproject en pure geldverkwisting. Er is reeds een mooie brede Langebrug waarover inwoners zich gemakkelijk kunnen verplaatsen. Die paar tientallen meter die daarvoor afgelegd moeten worden, kunnen onmogelijk het probleem zijn. Of gaat het (alweer? In dit geval?) om een prestigeproject?

De brug zal alle havenactiviteiten hinderen of onmogelijk maken. Deze brug zal het centrum van Nieuwpoort niet beter bereikbaar maken, en zal enkel door wandelaars gebruikt kunnen worden. Daar de meeste booteigenaars enkel in de zomer opdagen zou een kleine veerdienst een betere oplossing zijn.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen :

De PROCORO merkt op dat de voetgangers- en fietsbrug niet enkel dienstig is voor de booteigenaars, maar net een directe link wil vormen tussen Nieuwpoort-stad en de promenade in het nieuwe stadsdeel. Bovendien wordt ook vastgelegd dat het een beweegbare brug moet zijn om havenactiviteiten te kunnen garanderen. De PROCORO meent dat de brug een toegevoegde waarde zal betekenen voor de beleving van zowel het bestaande als nieuwe stadsdeel.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Zitbanken voetgangersbrug (B6)

Als de brug open is kunnen voetgangers op hun gemak wachten en kijken tot de brug terug toegankelijk is.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Deze suggestie is mogelijk binnen het PRUP, hiervoor zijn geen aanpassingen nodig.

Specifiek

Flexibiliteit (B40)

Een vergunningverlenende overheid kan niet meer afwijken van de verordenende voorschriften. Positieve vergunningsbeslissingen met afwijkingen lopen risico om vernietigd te worden door de Raad voor Vergunningsbetwistingen en brengen rechtsonzekerheid mee en dit vooral bij grootschalige ontwikkelingen.

De opmaak van een RUP is een lang proces met heel wat studiewerk. Hierdoor is het moeilijk om in te spelen op wisselende maatschappelijke omstandigheden, de tijdsgeest en beleidsmatig gewenste ontwikkelingen die niet stroken met bepaalde delen van een RUP.

De wijzigende inzichten blijken ook uit de wijzigingen die, in een korte periode, doorgevoerd werden t.o.v. het beeldkwaliteitsplan.

Het is belangrijk te wijzen op een belangrijke evolutie in de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze oordeelt op heden dat een afwijkingsregeling in een plan (bv. RUP) zelf toelaat dat een vergunningverlenende overheid kan afwijken van deze voorschriften zonder dat zij gebonden is aan de strikte en restrictieve toepassing van de VCRO. Het opnemen van afwijkingsmogelijkheden in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP laten dus toe dat de vergunningverlenende overheden en de private partners bij de ontwikkeling van het projectgebied rekening kunnen houden met nieuwe beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, maatschappelijke wijzigingen/behoefte die mogelijks wijzigen in de (nabije)toekomst.

Daarom een vraag om een generiek afwijkingsartikel in te voegen die de bovenstaand beschreven flexibiliteit toelaat voor de stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO is van oordeel dat de VCRO reeds voldoende afwijkingsmogelijkheden regelt. Een algemene afwijkingsbepaling betekent een uitholling van het planproces dat net de synthese is van een verzameling evenwichten (ontwikkeling, natuur, ...). Ad hoc afwijkingen zullen deze evenwichten verstoren.

De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Archeologische site (B19-20-61)

De volledige nieuwe jachthaven wordt trouwens gebouwd op een Archeologische site 1914-1918. Restanten van de Redan, betonnen bunkers, loopgraven WOI, Maison Caoutchouc, munitie, etc. Deze werden ondergespoten bij de aanleg van de jachthaven en zijn nu terug vrij te graven? Daar wordt zelfs nooit over gesproken. Deze archeologische site zou een mooie en interessante aanvulling zijn aan het Westfront.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat deze archeologische site niet opgemerkt werd tijdens de procedure van de plan-MER, ook niet door het Agentschap Onroerend Erfgoed die ook advies gegeven hebben. De inventaris van het agentschap Onroerend Erfgoed geeft enkel de historische stadskern van Nieuwpoort aan als vastgestelde archeologische zone. Deze werd opgenomen in het PRUP. Vooraleer werken (bijvoorbeeld graven dok) uitgevoerd kunnen worden zal een archeologisch onderzoek nodig zijn. Eventuele vondsten uit WOI zullen dan ook geïnventariseerd worden.

Inrichtingsplan (B40)

Een algemeen inrichtingsplan is noodzakelijk als leidraad voor de vergunningverlenende overheid. De vrees bestaat evenwel dat de inhoud, specifiek voor de zone voor jachthaven-KMO, nu te uitgebreid wordt omschreven voor de beoogde doelstellingen. Voor deze zone is het van belang om een zekere mate van vrijheid te behouden ten einde nieuwe inzichten of technieken te kunnen verwezenlijken en dit uiteraard steeds in overeenstemming met de bepalingen van het RUP. Naar onze mening dient dit inrichtingsplan dan ook vooral gefocust te worden op de te voorziene afsluitingen tussen de verscheidene percelen en de manier waarop deze worden vormgegeven en ingeplant, ten einde een zo kwalitatief mogelijk geheel te kunnen bewerkstelligen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO verwijst naar het informatieve karakter van het inrichtingsplan. In de verordenende voorschriften worden enkel de thema's aangegeven waarvoor aandacht moet

zijn binnen het inrichtingsplan. Deze parameters zijn flexibel. Oplossingen kunnen wijzigen in de toekomst. Aanpassingen zijn niet nodig.

I.W.V.A (B8-33)

- Vraag om perceel onder de overdruk voor bestaande bedrijven (art.7) te laten vallen zodat de activiteiten (pompstation) verdergezet kunnen worden en de activiteiten op het perceel verder kunnen blijven ontwikkelen en indien nodig verder kunnen uitbreiden binnen het perceel.
- Een erfdiensbaarheid voorzien voor de aanvoerleidingen van het pompstation.
- Een vergoeding voorzien voor de aanleg van een nieuwe weg (75m) t.g.v. de nieuwe westelijke toegang
- Een vergoeding voorzien voor de verplaatsingskosten van de reeds aanwezige leidingen.

De ontsluiting van I.W.V.A. moet ook via het bestaande kruispunt op de N34. De nu getekende westelijke ontsluiting zal zorgen voor problemen bij het stallen van boten.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De activiteit van I.W.V.A. valt onder gemeenschapsvoorzieningen en deze zijn mogelijk binnen het gehele plangebied. Vermits het geen industriële activiteit is, is de PROCORO voorstander om het bedrijf in de huidige voorziene zone te houden.

In het PRUP wordt niet vastgelegd waarlangs I.W.V.A. ontsloten dient te worden. De ontsluiting van het bedrijf, de erfdiensbaarheden en de vergoedingen hebben een privaat contractueel karakter. Deze kunnen niet in het PRUP geregeld worden.

Residentie Robert Orlent (B16-17-18-21-22-23-24-25-26-27-31-32-34-35-37-38-39-40-42-43-44-45-47-48-49-51-53-54-56-59-60)

Pag. 33 (TN) en pag. 19 (SV): De residentie Robert Orlent bevat geen 23 adrespunten, maar 45.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO vraagt om het juiste aantal adrespunten op te nemen.

Op pag. 19 wordt gesteld dat binnen de zone het niet toegelaten is boten te onderhouden of te herstellen. Hier wordt best 'parkeren' aan toegevoegd. De zone aan de slipway ten noorden van de residentie mag enkel dienen om boten in en uit het water te halen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor om 'langdurig parkeren' toe te voegen. Het moet mogelijk blijven om, bijvoorbeeld bij noodgevallen, tijdelijk een boot te laten staan.

Pag. 31+45 (TN) en pag. 4/5 (SV) naar aanleiding van de plan-MER werd gevraagd om verbodsbepalingen omtrent de werking van de jachthaven op te nemen in de voorschriften van het PRUP. Dit werd niet gevolgd om zo de werking van het jachthavengebied niet te hypothekeren. In het PRUP wordt opgenomen dat er nog een inrichtingstudie moet worden gemaakt om het publiek domein verder te concretiseren. Wij herhalen daarom nogmaals dat we geen werkhavens en/of vaste bootkranen wensen, noch ten noorden noch ten zuiden van de residentie. Bootkranen zijn beter geplaatst bij de botenparkings, t.t.z. bij het oostelijk gedeelte van de dokken. Verder wensen wij ook betrokken te worden bij de vermelde inrichtingstudie of op zijn minst geïnformeerd omtrent de concrete plannen rond ons gebouw.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO meent dat het jachthavengebeuren primeert in het projectgebied. Om ook in de toekomst een optimale werking van de jachthaven te kunnen garanderen worden hierover best geen beperkingen opgenomen. Bij het voorzien van nieuwe jachthaveninfrastructuur zal

steeds rekening gehouden moeten worden met de verschillende aanwezige en geplande activiteiten, zoals voor wonen. De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Pag. 25 (SV) art. 4 deelzone 4 – overeenkomstig ons perceel: “de maximale bouwhoogte bedraagt 6 bovengrondse bouwlagen met woongelegenheden”. Met de mede-eigenaars werd uitvoerig besproken dat het maximum aantal bouwlagen tot 5 beperkt zou worden, waardoor de lichten en zichten van de oorspronkelijke vergunde plannen op ons bouwperceel gerespecteerd blijven. Dit dient veranderd te worden.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Het betreft hier een privaatrechtelijke aangelegenheid. Het PRUP geeft aan wat de maximale ontwikkelingsmogelijkheden kunnen inhouden in de verschillende zones. Daarnaast is het nodig om de beoogde 1000 woongelegenheden een plaats te kunnen geven. De PROCORO stelt daarom voor om het PRUP niet aan te passen.

Pag. 37-38 (TN): er zijn 665 publieke parkeerplaatsen voorzien, waaronder 360 voor zeilbooteigenaars. Dit zijn minimale aantallen. Dit is de achillespees van het project: 274 parkeerplaatsen op de pier verdwijnen, plus zeker een 100-tal wagens die zich langs de toegangsweg of in de grasperken parkeren. Daar komen nog 1000 woningen en 500/600 boten bij. Deze minima zijn absoluut onvoldoende.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Voor de woongelegenheden worden ondergrondse parkeerplaatsen voorzien, voor de booteigenaars is er de mogelijkheid om in het seizoen te parkeren op de botenparkings. De PROCORO wijst op het feit dat het hier over een minimum aantal bezoekersparkeerplaatsen gaat. Deze aantallen kunnen verhoogd worden voor zover ze voldoen aan de voorwaarden uit de verordenende voorschriften. De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

In het RUP wordt voor ons perceel geen parkeerruimte voorzien, dit komt niet overeen met hetgeen ons gemeld werd op de infomarkt, voor de aanpalende zone C worden dan weer wel parkeerplaatsen toegestaan.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat de verordenende voorschriften geen onderscheid maken tussen zone C of D. Het enige criterium dat hier van kracht is, is de rechtstreekse ontsluiting op de centrale ontsluitingsweg. Dit is ook mogelijk voor eventuele parkeerplaatsen voor de Residentie Robert Orlent. De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Art. 0.9 bepaalt dat het bewonersparkeren ondergronds moet, hierdoor wordt bovengronds parkeren voor de bewoners van de site onmogelijk gemaakt. Er moet ook gewezen worden op de lange doorlooptijd tot realisatie van het project. In deze periode zullen vele verschuivingen voltrekken en maatschappelijke inzichten en behoeften wijzigen met een gewijzigd mobiliteitsprofiel tot gevolg. Zo zal een uitzondering hierop, hoewel misschien wenselijk, niet mogelijk zal zijn.

Hierbij dient ook te worden gewezen op de lopende gesprekken met CAAAP. Een belangrijk deel van een mogelijk consensus voor de integratie van het perceel in het geheel; is het ter beschikking stellen van bovengrondse parkeerplaatsen voor de bewoners van de residentie. Indien het RUP dit onmogelijk maakt kan dit potentieel problematisch zijn voor de gehele herontwikkeling gelet op de belangrijke ligging van het perceel binnen het projectgebied.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO meent dat het bovengronds parkeren niet bijdraagt tot de kwaliteit van het publieke domein. Daarom moeten de zones waar geparkeerd kan worden duidelijk bepaald worden. In dit PRUP is dat t.h.v. de Centrale Ontsluitingsweg. Vermits het voor de bestaande woongelegenheden moeilijk is om ondergrondse parkeerplaatsen te voorzien, lijkt het opportuun om voor de Residentie Robert Orlent een uitzondering te maken en

parkeerplaatsen op het maaiveld toe te laten op voorwaarde dat deze geïntegreerd worden binnen de aanleg van de bezoekersparkeerplaatsen langsheen de centrale ontsluitingsweg. Op deze wijze kunnen de overige gronden optimaal geïntegreerd worden binnen een kwalitatief publiek domein.

Zone voor jachthaven-KMO

Toegelaten activiteiten (B33)

Bij de activiteiten die niet toegelaten zijn moet duidelijk gesteld worden dat dit niet geldt voor jachthaven gebonden activiteiten. Dit is bijvoorbeeld van toepassing op bezoekersintensieve activiteiten: een boot show is eigen aan een jachthaven, de botenparkings zullen daar deel moeten van uitmaken.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Het is niet de bedoeling dat er permanent bezoekersintensieve activiteiten plaatsvinden. Evenementen moeten volgens de PROCORO mogelijk zijn. Daarom vraagt ze om een beperkt aantal evenementen per jaar toe te laten.

De PROCORO stelt voor het PRUP hieraan aan te passen.

Aantal woongelegenheden voor eigenaar (B46)

Ons bedrijf wordt uitgebaat door drie broers en een zus. Het is niet de bedoeling om alle uitbaters op de bedrijfssite te laten wonen, maar bewoning door meer dan één exploitant kan niet per definitie worden uitgesloten. Voorstel van aanpassing conform art. 4.3.6. VCRO:

"Inrichtingen voor woongelegenheden voor een eigenaar, een conciërge of bewakingspersoneel van maximaal 1000m³ of 1250m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten."

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De KMO-zone is niet bedoeld als woonzone. De PROCORO is geen voorstander om meerdere bedrijfswoningen toe te laten. De PROCORO stelt wel voor dat de bedrijfswoning, kantoor, ... wel in de hoogte (op de loods) kan gebouwd worden.

Oppervlakte gebouwen (B46)

Ons bedrijf heeft vandaag een terreinoppervlakte van 24.760m², waarvan 5.198m² als inpandige bedrijfsruimte. Het bedrijf heeft nog uitbreidingsbehoefte, zowel voor showroom, werkplaats als winkelruimte en uitgaande van het feit dat er geen woning beschikbaar is op de bestaande bedrijfssite. In 2011 werd een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd maar geweigerd. Het perceel dat momenteel toegewezen is, heeft een oppervlakte van 21.000m² hetgeen volstaat. Het maximum van 5.000m² uit de voorschriften zou een inperking betekenen ten opzichte van de huidige situatie en zeker ten opzichte van de behoefte. Om de onderneming toe te laten in de toekomst nog beheerst te laten groeien en ook een ruimer marktsegment aan pleziervaartuigen aan te bieden, is een inpandige bedrijfsruimte van 7.500m² een te verantwoorden oppervlakte. Gelet op de grootte van de bedrijfssite is een bebouwingspercentage van 35% zeker niet overmatig. Voorstel van aanpassing:

"Botenparking"

- Voor het perceel dat toegewezen is aan Belgian Boat Service nv mag er maximaal 7.500m² ingenomen worden door gebouwen. Het overige deel wordt ingezet als botenparking.*
- Minimaal 60% van het perceel dat toegewezen is aan Belgian Boat Service wordt als botenparking ingericht"*

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat het belangrijk is om voldoende botenparking te voorzien. Deze kan inpandig zijn. De PROCORO stelt dan ook voor om het maximum van 5000m² te behouden maar bijkomende te verduidelijken dat dit exclusief inpandige botenparking is.

Het minimum van 80% voor botenparking kan moeilijk haalbaar zijn voor kleinere bedrijfspercelen. Om de nodige botenparking in het geheel van de zone te kunnen garanderen stelt de PROCORO voor om deze 80% te behouden. De vergunningverlenende overheid kan, mits grondige motivering, afwijkingen toestaan voor dit type van bedrijven. De PROCORO stelt dus voor om de voorschriften niet te wijzigen maar pleit voor een opvolgingscommissie die de globale doelstelling dient te bewaken.

Nieuwpoortse Handelsmaatschappij (B50)

Het bedrijf is toeleverancier voor zand en grind voor de ganse bouwmarkt in de regio Westkust en Zuid-West-Vlaanderen. De haven van Nieuwpoort is hiervoor een belangrijke toegangspoort. Deze logistiek kan men niet vanuit een andere Vlaamse haven organiseren. Doordat we terugvallen op ongeveer de helft van onze oppervlakte zal een strikte organisatie en adequaat beheer van onze stromen nodig zijn. Een uitgekiend stockbeheer zal noodzakelijk zijn en we moeten veel sneller schepen kunnen behandelen en op gezette tijden ad hoc stromen binnen nemen.

Daarom vragen we aandacht voor de volgende punten:

De voorgestelde stapelhoogte van 20m kan geenszins beperkt worden. Deze hoogte moet zo in het RUP worden ingeschreven.

Een dichte buffer van 5m en een omtrek van 400m betekent een verlies van 2.000m² aan terrein die verloren gaat voor onze activiteit. Het biedt bovendien geen zekerheid op een duurzame oplossing. Gestapeld zand waait namelijk makkelijk over lage afsluitingen, waardoor de bufferzone van 5 m snel zelf tot een onbeheersbare wildernis kan ontwikkelen. Daarom wordt voorgesteld om het volledige terrein te voorzien van de nodige zandkeringsmuren tot ca. 6m hoog en hierbij aan de kant van de ontsluitingsweg een zone van 1m tussen de perceelscheiding en de muur te voorzien. Deze muur kan verder in overleg met de ontwerpers op een creatieve manier worden ingekleed: muurtekening of groenscherm d.m.v. stalen netwerk met een klimplant zoals olijfwilg. Deze wijze van inrichten is ook vanuit economisch standpunt noodzakelijk en aangewezen.

We wensen dat er geen beperkingen worden opgelegd in de plaatsing van laad- en losinfrastructuur om zeeschepen die in Nieuwpoort aanmeren op een doelmatige manier te kunnen lossen i.f.v. de beschikbare beperkte opslagmogelijkheid.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat de stapelhoogte van 20m ingeschreven staat in de verordenende voorschriften. Hierop dient het PRUP niet te worden aangepast.

De PROCORO heeft begrip voor de vragen van het bedrijf en stelt voor om de voorschriften aan te passen waarbij zandkeringsmuren tot ca. 6m hoog voorzien kunnen worden en de buffer van 5m vervangen wordt door een overgangszone van 1m om de betonnen keermuur in kwalitatief te kunnen integreren. De wijze waarop dit het best gebeurt, wordt best onderzocht in het inrichtingsplan. Het groenscherm naar de N34 moet wel behouden blijven.

De PROCORO merkt op dat voor technische constructies, zoals laad- en losinfrastructuur, geen beperkingen opgelegd worden. M.b.t. de hoogte wordt zelfs expliciet uitzondering gemaakt op de beperking voor technische installaties. De PROCORO stelt voor het PRUP niet aan te passen.

Installaties op dak (B40)

Deze worden niet toegelaten. Eenzelfde doelstelling kan gehaald worden als opgenomen wordt dat deze installaties aan het zicht onttrokken moeten worden.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO volgt dit voorstel, op voorwaarde dat dit ook geldt voor de zichten vanuit hoger gelegen woongelegenheden. De PROCORO stelt voor om het PRUP in deze zin aan te passen.

Breedte wegenis

Algemeen(B29-33)

De wegenis (centrale verzamelweg, interne ontsluitingswegen, doorsteken groenzone en tussen gebouwen promenade,...) waarlangs boten vervoerd worden, moet minstens 15m breed zijn (i.p.v. 8m) om efficiënt en veilig transport toe te laten. Grotere boten hebben een breedte tot 9m, de kranen om ze uit het water te halen zijn 11m breed.

De toegangen t.h.v. de KMO's moeten minimaal 20m zijn.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor om de voorschriften hieraan aan te passen.

'Centrale verzamelweg' → wellicht 'interne ontsluitingsweg Z' (art. 12) (B40)

Om in de toekomst voldoende ruimte te laten voor de implementatie van parkeerplaatsen voor de handelszaken aan de Promenade dient hier te worden verduidelijkt dat de breedte van 10m inclusief voetpaden is. Hiervoor kan worden verwezen naar het plan dat ter verduidelijking wordt bijgevoegd.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat deze 10m strijdig is met de noodzaak aan een bredere wegenis voor het transport van boten (zie vorig bezwaar). De PROCORO stelt voor om de voorschriften aan te passen naar een breedte van 15m inclusief voetpaden. Deze voetpaden zullen dezelfde draagkracht moeten hebben als de wegenis zelf.

Draagkracht wegenis (B33)

De draagkracht van de wegen moeten een wielbelasting verdragen van 25 ton/wiel.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor om deze minimale draagkracht op te nemen in de voorschriften.

Fasering (B30-40-52-58)

In art. 4.3 is niet duidelijk verwoord in hoeverre het dok volledig afgewerkt moet worden voor dat de bouw van de wooneenheden kan starten. Er is nogal wat ruimte voor interpretatie.

In het kader van een realistische en economisch haalbare fasering, met hieraan gekoppeld de vereiste externe financiering door derden, is het meer opportuun om 20%-25% van het totaal aantal entiteiten binnen het project te hanteren i.p.v. de opgenomen bovengrens van 100 wooneenheden. Deze eerste schijf van 20%-25% ligt het meest commercieel in woonzone C omwille van de bestaande jachthaven.

Er wordt best afgestapt omdat bepaalde elementen die leiden tot het daadwerkelijk klaar zijn tot exploitatie buiten de macht van de private ontwikkelaars vallen. Hier kan beter het criterium van oplevering van de bouwwerken gehanteerd worden.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO begrijpt dat een hoger ontwikkelingspercentage voor de eerste fase economisch/financieel interessanter is. De PROCORO blijft achter de vooropgestelde 10% woongelegenheden voor de eerste fase staan om zo voldoende garanties te kunnen hebben voor de ontwikkeling van het dok. Indien de gehele zone C bebouwd kan worden, wordt de stimulans kleiner om het dok af te werken.

De vraag om het tijdstip van de exploitatie te wijzigen naar de oplevering zal het tijdstip verder opschuiven in de tijd. De huidige omschrijving maakt de tweede fase mogelijk ook zonder oplevering. Het kan immers noodzakelijk zijn om de definitieve oplevering op te schuiven omdat het publieke domein er rond nog niet volledig aangelegd kan worden in een eerste fase. De PROCORO blijft daarom vasthouden aan de huidige omschrijving en het PRUP niet aan te passen.

Zone voor publiek toegankelijke functie (B40)

Op dit moment geen zone mogelijk voor een publiek toegankelijke functie. Gelet op het karakter en geschiedenis van de site en Nieuwpoort in het algemeen kan bv worden gedacht aan een belevingszone voor het naastgelegen natuurgebied of museum dat de (maritieme) geschiedenis van de omgeving documenteert en tentoonstelt. Deze functie zou als aantrekkingspook kunnen fungeren ten einde bezoekers naar de site te krijgen. De exacte locatie ervan dient nog niet te worden vastgelegd en kan in een latere fase bekeken worden in samenspraak met alle betrokken overheden en diensten. Een mogelijkheid kan in dit kader zijn om te onderzoeken of de functie als potentiële nabestemming voor de bestaande gebouwen in de zone voor recreatie kan fungeren.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO vindt dit een interessant voorstel en vraagt om de mogelijkheid hiervoor op te nemen in de verordenende voorschriften. De onderbouwing en exacte locatie wordt opgenomen in het inrichtingsplan om zo de werking van deze publiek toegankelijke functie in het geheel van de jachthaven te kunnen beoordelen.

Bijkomende opmerking PROCORO met éénparigheid van stemmen

Voor de PROCORO is dit project van bovenlokaal niveau en van belang voor de volledig kust en provincie. Daarom is een flankerend beleid noodzakelijk.

Omwille van de omvang, de ligging en de lange realisatietijd van het project roept de PROCORO op om de kwaliteit en de evenwichten van het project blijvend te bewaken. De PROCORO pleit daarom voor het oprichten van een opvolgingscommissie en een kwaliteitskamer om dit in goede banen te leiden.

Dit biedt méér zekerheid om de diverse vergunningsaanvragen binnen deze complexe context (zowel binnen als buiten het plangebied) op een holistische manier af te wegen en de vooropgestelde doelen te bewaken. Hierbij kunnen ook externe experts en instanties betrokken worden om zo de milderende maatregelen, voorgesteld door het plan-MER, op te volgen en zinvolle input te bekomen en zo het project kwalitatief te kunnen begeleiden.

Mevrouw Sophie Ide, dienst vergunningen, vervoegt de vergadering.

Vertegenwoordigers van de politieke fracties, de dames Hilde Decler en Gerda Schotte en de heer Patrick De Klerck, vervoegen de vergadering

5. Advisering startnota PRUP SadeF (Hooglede)

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning licht de startnota over het regionaal bedrijf SadeF toe.

De voorzitter zegt dat er al heel wat informatie terug te vinden is in de bundel.

Een lid vraagt waarom de hoogte wordt beperkt tot 20 meter. Om hoogbouwmagazijnen toe te laten vraagt het lid om een hoogte van 35 meter toe te laten.

De heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat het bedrijf in hoofdzaak een productiebedrijf is met lange metalen profielen. Deze productie kan moeilijk gestapeld worden. Het bedrijf werkt volgens het 'just - in - time'- principe maw er is weinig stockage.

Een ander lid vraagt zich af of derden dan geen gebruik zullen maken van de hoogbouwmagazijnen waardoor de effecten, waaronder mobiliteit, onderschat zullen zijn. Dit is niet wenselijk.

Een ander lid vraagt om een aantal mogelijkheden open te houden. Het is van belang om ook de woningen langs de Brugsesteenweg erbij te betrekken. Het lid pleit om het plangebied te verruimen met de woningen aan de Stationsstraat en de Brugsesteenweg.

Een aantal leden wijzen op de problematiek van het parkeren van vrachtwagens langs de Stationsstraat. Een lid pleit om de overzijde van de stationsstraat mee te nemen.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning wijst erop dat er recent een verkaveling is goedgekeurd aan de overzijde van de Stationsstraat. De Stationsstraat is door de gemeente reeds heringericht met een middengeleider en een bredere strook langs de weg om de vrachtwagens daar te laten parkeren. De vaststelling is dat op sommige momenten de rijweg ook wordt ingenomen door wachtende vrachtwagens.

Nog een ander lid is geen voorstander om het plangebied uit te breiden met de overzijde van de stationsstraat. Dit zet de deur open om daar ook uit te breiden.

De heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning zegt dat dit niet bespreekbaar is voor de gemeente. Er waren vroeger reeds plannen om daar een lokaal bedrijventerrein te voorzien. Na protest van de buurt werden deze plannen terug opgeborgen. Bovendien zou een uitbreiding ten noorden van de Stationsstraat dwarsbewegingen op de stationsstraat met zich meebrengen. Dit is noch voor het bedrijf, noch voor de verkeersveiligheid een positief gegeven.

Een lid stelt voor om wel de Stationsstraat op zich mee te nemen. Dit biedt kansen voor verdere herinrichting van de weg in relatie met het bedrijf.

Een lid wil weten waarom het in- en uitrijden van het bedrijf in de Brugsesteenweg niet zou kunnen verplaatst worden naar de Gudrunstraat. Dit wordt nu per definitie uitgesloten. Bovendien is er ter hoogte van de Gudrunstraat nog een bedrijf.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Hooglede - Gits. Hierin staat dat de Gudrunstraat niet mag gebruikt worden als ontsluitingsweg voor het bedrijf. Het kruispunt met de Brugsesteenweg is moeilijk omwille van de verkeersafwikkeling en het feit dat de straat heel smal is voor vrachtwagens. Voorts is er nog het hoogteverschil. De heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning vult aan dat op de infomarkt de suggestie werd gedaan om zoals het bedrijf Ardo een rotonde te voorzien bij het binnenrijden op de bedrijfssite, die het verkeer verder verdeeld over de site.

Een lid vraagt om ook het fietsparkeren mee te nemen.

Een waarnemend lid vraagt of er binnen het bedrijf ook een reorganisatie wordt voorzien waardoor de ruimte nog efficiënter kan gebruikt worden.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat het huidige PRUP voldoende flexibiliteit laat om te reorganiseren. Het bedrijf is naar de provincie gekomen met concrete vragen en voorstellen. Als dienst zijn de voorstellen terug verruimd geweest en vertaald in verschillende mogelijkheden. Zuinig ruimtegebruik blijft het uitgangspunt maar het is niet aan de dienst om bepaalde inrichting van het bedrijf of een reorganisatie van de productie voor te leggen.

Een lid stelt vast dat de groenbuffers niet overal zijn gerealiseerd. Het lid wil weten of er groenscherm verdwijnt?

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning zegt dat de groenbuffer verdwijnt tussen het bedrijf en de uitbreiding, die zou voorzien worden op een woonzone met ambachten langs de Stationsstraat.

Het lid wil weten of er dan een groenbuffer komt aan de Stationsstraat?

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning stelt dat er een kwalitatieve afwerking van het bedrijf naar de Stationsstraat wordt gevraagd.

Een lid wil weten of het grondverzet met het ingraven van het bedrijf in de heuvel terug kan gebruikt worden op de site. Is het ingraven wel nodig?

De heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat er geen voorschriften zijn opgenomen in het huidige Provinciaal RUP over grondverzet. Een voorschrift die aangeeft dat er kan gebouwd worden vanaf het vloerpeil, maakt dat er afgravingen konden en kunnen gebeuren. Dit was uiteindelijk ook het opzet. Er is nog 1 perceel niet aangesneden maar het heeft geen zin om daar het afgraven te verbieden. Alles is al te ver gevorderd.

De voorzitter rondt de bespreking af en besluit dat de PROCORO globaal gunstig de startnota kan adviseren maar de PROCORO vraagt aandacht om:

- Het plangebied uit te breiden met de woningen langs de Brugsesteenweg en de Stationsstraat. De relatie met de woningen rondom het bedrijf is van belang.
- De Stationstraat op zich mee op te nemen binnen de plancontouren.
- De hoogte, die wordt verruimd van 15 meter tot 20 meter, te verruimen in het onderzoek naar 35 meter.
- Na te gaan welke rol de Gudrunstraat toch zou kunnen spelen in de ontsluiting van het bedrijf.
- Het fietsparkeren op de site mee op nemen.

6. Varia

De voorzitter stelt voor dat het verslag digitaal wordt goedgekeurd. Het is niet wenselijk dat een nieuwe PROCORO een verslag moet goedkeuren waar zij niet verantwoordelijk voor zijn.

De PROCORO gaat unaniem akkoord.

Het verslag wordt bezorgd op 10/7 aan de leden. Er wordt een goedkeuring gevraagd tegen 17/7.

De voorzitter dankt de leden voor de jarenlange samenwerking binnen de PROCORO. Er is nu éénmaal een tijd van komen en gaan. De voorzitter heeft het voorzitterschap met veel plezier gedaan, niet enkel omwille van het inhoudelijk aspect maar ook omwille van het menselijk aspect om ieder maand samen te zijn, periodiek samen dingen te gaan bezoeken op het terrein en bestendig luisterbereid te zijn om eenieders mening op empathische wijze in te schatten.

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Piet Gellynck

