



**DIENST VERGUNNINGEN**  
**Sectie Ruimtelijke Ordening**  
Nr. 38016/96/B/2008/144

**DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN,**

Gelet op artikel 2 van het Provinciedecreet van 9 december 2005;

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals meermaals gewijzigd;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals meermaals gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Deputatie van 1 februari 2001 waarbij delegatie wordt verleend voor het horen van partijen inzake beroepen over stedenbouwkundige vergunningsaanvragen;

Gelet op het beroep ingesteld door mter. Antoon lust ns. N.V. JAN TURPIN INVEST, Houtmarkt 9, 8500 Kortrijk tegen de beslissing dd. 29 februari 2008 van het college van burgemeester en schepenen te Nieuwpoort houdende weigering van de vergunning tot het bouwen van een appartementsgebouw 'Residentie Jan Turpin', gelegen Albert I laan 68 te 8620 Nieuwpoort, kadastraal bekend sectie D nrs. 0510H en 0512A;

Gelet op de betekening van de beslissing op 25 maart 2008; dat het beroep werd ingediend bij aangetekend schrijven en per post verzonden op 23 april 2008; dat het beroep werd ingediend binnen de decretaal voorziene termijn en bijgevolg ontvankelijk is;

**Bespreking van het dossier**

**1. Feitelijke gegevens en omschrijving van de aanvraag**

Het betreft een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, kadastraal bekend sectie D nrs. 0510H en 0512A, gelegen Albert I laan 68 te Nieuwpoort.

Het *ontwerp* voorziet het bouwen van een appartementsgebouw 'Residentie Jan Turpin'.

Door het college van burgemeester en schepenen werd op 26 maart 2007 ontvangstbewijs van de bouwaanvraag afgeleverd.

Het *gewestplan Veurne-Westkust* (KB 06.12.1976), situeert het ontwerp in een woongebied. Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag ligt niet in een *BPA of een verkaveling*.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een gemeentelijke bouwverordening Nieuwpoort *inzake terrassen* (BD 18.07.2002) geldt.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een gemeentelijke bouwverordening Nieuwpoort *mbt ruimtes voor het stockeren van selectief afval* (BD 27.02.2003) geldt.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een gemeentelijke bouwverordening Nieuwpoort *mbt het overvelven van baangrachten* (BD 28.07.2005) geldt.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een gemeentelijke bouwverordening Nieuwpoort *inzake afsluitingen van de percelen, grootte van de percelen en uitzicht van de gebouwen in de Similiwijk* (BD 09.11.2006) geldt.

De aanvraag ligt langs een gewestweg.

De aangevraagde werken/handelingen zijn gelegen in de bufferzone van een habitatrichtlijngebied.

Er werd een *openbaar onderzoek* gehouden.

Er werden 2 bezwaarschriften ingediend.

Deze bezwaarschriften wijzen op mogelijke hinder i.v.m. overlast van 158 bijkomende woonentiteiten, 1 extra bouwlaag en 2 ondergrondse bouwlagen die schade kunnen veroorzaken.

Het voorafgaand *advies van het schepencollege* dd. 5 november 2007 was *voorwaardelijk gunstig*.

Het advies van *Wegen en Verkeer West-Vlaanderen* dd. 16 april 2007 was *gunstig*.

Het *advies* dd. 14 februari 2008 van de *gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar* was *ongunstig* en luidt als volgt :

...

#### *BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING*

*Het betreft de bouw van een meergezinswoning in de geëigende zone van het gewestplan;*

*Overwegende dat er voor het perceel geen behoorlijk vergunde verkaveling noch een bijzonder plan van aanleg van kracht is; dat derhalve het ontwerp dient getoetst te worden aan de gangbare normen inzake een verantwoorde ruimtelijke uitbouw van de omgeving waarbij rekening dient gehouden te worden met de aard en het karakter van de onmiddellijke omgeving.*

*Niettegenstaande in de onmiddellijke omgeving langs de Albert-I-laan vrij grootschalige appartementsvilla's aanwezig zijn vormt voorliggend ontwerp alsnog een schaalbreuk met de aard en het karakter van de omgeving; Deze schaalbreuk wordt grotendeels bewerkstelligd door de grote gevellengtes die de merkkelijk kleinere gevels van de omgevende bebouwing overschrijden;*

*Dergelijke footprint in combinatie met het beoogde gabarriet en de hoge perceelsbezetting brengt een schaalvergroting teweeg die de draagkracht van de omgeving en het perceel duidelijk overschrijdt.*

*Een ontwerp met enkele aparte kleinschaligere gebouwen qua schaal vergelijkbaar met gebouwen in de omgeving, op doordachte wijze ingeplant waar ruimte is voor groen in combinatie met een afgeslankte woonprogrammatie, zal de leefbaarheid van het project ten goede komen en is inpasbaar in het straatbeeld en het karakter van de omgeving;*

*Daarenboven dient opgemerkt dat de inplantingswijze van de twee gebouwen ten opzichte van elkaar afbreuk doet aan de woon- en leefkwaliteit van de nieuwe appartementen. Dit wordt nog versterkt door het gebrek aan groen op het perceel;*

#### *ALGEMENE CONCLUSIE*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen noch met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

Op 29 februari 2008 beslist het college van burgemeester en schepenen tot *weigering* van de vergunning.



## **2. Beroepsargumenten**

Het initiële beroepschrift is als volgt gemotiveerd :

- Aan de aanvraag gaan meerdere voorbesprekingen, overleg en aanpassingen vooraf met zowel de Stad als het Agentschap RO;
- Er was een voorwaardelijk positief pre-advies van het CBS;
- Het project wijkt geenszins af van de beleidsvisie van de Stad (cf. besluit dd. 19.12.2002 inzake gabariten en dakaccenten);
- Het ontwerp beantwoordt aan ter plaatse gangbare normen. Het ontwerpt beantwoordt aan het PRUP Linkeroever Jachthaven Nieuwpoort dat voortbouwt op het raadsbesluit dd. 20.02.2003 omtrent een beleidsvisie van de Stad voor de Albert I-laan, kant havengeul van Nieuwpoort-Stad tot Nieuwpoort-Bad met een "aanzet van 2 bouwlagen plus 2 bouwlagen in hellend dak vanuit de perceelsgrenzen geleidelijk overgaand naar max. 4 bouwlagen plus 2 bouwlagen in hellend dak";
- De site tussen de Louisweg en de aanvang van de zone 3 van het PRUP geldt als verbinding tussen de zeedijk en het uiterste punt van het door PRUP voorziene bouwzone 2. Er is geen uitzicht op of verbinding met een achterliggend maritiem of ander park zodat er langs de kant Jachthaven geen reden is voor een onderbreking;
- Er is geen sprake van een trendbreuk. Het ontwerp GRS heeft tot doel een recreatie-as te realiseren via de zeedijk, de havengeul promenade, de kaai en de Ijzerroute langs het spaarbekken en de samenhang met aansluitende entiteiten tussen Nieuwpoort-Bad, Nieuwpoort-Stad en de Ijzermonding te versterken. De aanvraag voorziet integraal in meer samenhang en wil een schakel zijn in de realisatie van die recreatie-as;
- Er is geen sprake van een substantieel verschil met andere, soms aanzienlijk hogere bouwprojecten in de omgeving, die wel zijn vergund, vermits het ontwerp langs de Albert I-laan uit drie afzonderlijke gebouwen bestaat, onderbroken door twee toegangen naar een binnenplein met een breedte die meer bedraagt dan hetgeen het PRUP voorziet;
- De voorwaarden die het CBS heeft opgelegd zijn aanvaardbaar voor mandante. Mandante verzoekt de deputatie om het beroep gegrond te verklaren met behoud van deze voorwaarden.

De beroepers verzochten om gehoord te worden. Partijen werden behoorlijk tot de zitting uitgenodigd. De beroepers, de architecten en hun raadsman waren aanwezig en werden gehoord in hun middelen op 3 februari 2009 door de gouverneur-voorzitter Paul Breyne, en de gedeputeerden Jan Durnez en Patrick Van Gheluwe.

De belangrijkste aanvullende argumenten kunnen als volgt worden samengevat:

- De architect illustreert het ontwerp aan de hand van een luchtfoto;
- We hebben ons gericht naar de "gangbare normen" van de gemeente ook al betreffen het geen verordeningen;
- De architect schetst het concept: we passen ons in de bestaande korrel van de omgeving;
- We kiezen voor hedendaagse architectuur, de leefruimtes zijn gericht naar het openbaar domein (naar de zon – Albert I-laan - of naar de vaargeul);
- Reeds in 2004 was er consensus tussen Arohm en de gemeente. De gemeente had een visie ontwikkeld op vraag van Arohm, dewelke haar neerslag heeft gekregen in het raadsbesluit van 20 februari 2003 betreffende de beleidsvisie Albert I-laan kant havengeul van Nieuwpoort-Stad tot Nieuwpoort-Bad, waarmee het concept spoorde. Pas naderhand maakte de gemeente ook nog gewag van een zgn. ongeschreven 1/3-regel, waarmee het concept niet meer geheel spoorde. De gemeente adviseerde daarom het segment aan de kant Dienstweg uit te sluiten. Wij konden ons daarin vinden;
- Het klopt dat we in onze fotocollage geen vergelijking gemaakt hebben met de overkant van de straat, maar die bestaat uit laagbouw. De Albert I-laan is een grote as die de twee gebieden scheidt. Morfologisch gaat het om twee verschillende opties die ook aldus

opgenomen zijn in het ontwerp GRS, reden waarom wij geen rekening hebben gehouden met de overkant van de gewestweg;

- Wat de omvang van de gebouwen betreft: onze onderbrekingen gaan verder dan wat even verderop wordt opgelegd door het PRUP (15m i.p.v. 10m). We hebben rekening gehouden met de gebouwen die in de omgeving staan. In het PRUP werd een rij van 210m goedgekeurd, de onderbrekingen zijn daar maar 2m, wat zeer weinig is. Wij voorzien doorgangen die de leefkwaliteit bevorderen;
- De binnenstraat is bedoeld voor de brandweer. Wat de groenaanplanting betreft: dit is niet voorzien in art. 99 DRO. Daarom zijn die niet uitgewerkt in de initiële plannen. Dat groenplan komt er sowieso;
- Wat de doorsteken betreft: wij palen niet aan het maritieme park, waarom zouden die dan moeten worden voorzien? Er komt achteraan volgens het ontwerp-GRS een parking van 400 plaatsen;
- De ruimtelijke visie uit het GRS kan overgenomen worden in een bouwvergunning als autonoom element van goede ruimtelijke ordening;
- Blijkens het Europees handvest inzake lokale autonomie van 15 oktober 1985 en het gemeentedecreet dient aandacht besteed aan het subsidiariteitsbeginsel. De gemeentelijke visie is niet onredelijk en we konden ons verzoenen met de zgn. 1/3-regel, ofschoon die regel nergens geformaliseerd is noch uit de feiten blijkt dat het reeds om een vaste beleidslijn zou gaan;
- Raadsman legt aanvullende stukken neer.

### **3. Inhoudelijke bespreking**

#### ***a. Juridische grondslag en beoordeling***

De *plaats van de aanvraag* is gelegen in Nieuwpoort langs de Albert I-laan, een brede gewestweg met trambedding die dichtbij de havengeul gelegen is en er parallel mee loopt. Het terrein bevindt zich tussen de Albert I-laan, de Louisweg en de Dienstweg Havengeul (parallel met de Albert I-laan) en heeft een oppervlakte van 7436 m<sup>2</sup>. De plaats van de aanvraag is gelegen tussen Nieuwpoort Bad en Nieuwpoort Stad.

Vroeger bevond zich op deze plaats de feestzaal van Jan Turpin. Deze feestzaal werd reeds afgebroken. Ook de twee rechts aanpalende percelen zijn eigendom van de aanvrager. Enkel het onmiddellijk aanpalende perceel, met de woning, wordt in dit project betrokken. Het andere perceel waarop een kleine meergezinswoning (residentie Aurelia) gebouwd is en dat gelegen is binnen een verkaveling, zal eventueel deel uitmaken van een volgende fase.

De omgeving wordt gekenmerkt door een zeer diverse bebouwing. De Albert I-laan, een brede gewestweg, vormt een scheiding tussen enerzijds het gebied ten zuiden met kleinschalige bebouwing bestaande uit eengezinswoningen (de Simli-wijk) en kleinschalige meergezinswoningen en anderzijds het gebied ten noorden met hogere en grootschalige bebouwing hoofdzakelijk bestaande uit meergezinswoningen.

Aan de overzijde van de Dienstweg Havengeul bevindt zich een parkgebied waarin zich 1 appartementencomplex bevindt. Aan de waterkant wil de gemeente een recreatieve as realiseren vanaf de zeedijk langs de havengeul promenade, de kaai en het spaarbekken. Door de beroeper werd een fotocollage bijgevoegd van de gebouwen in de omgeving.

Het *ontwerp* voorziet het afbreken van de woning op het terrein en het bouwen van een appartementsgebouw. De bebouwing is opgesplitst in twee blokken: een langwerpig blok langs de Albert I-laan en een L-vormig bouwblok langs de Louisweg en de Dienstweg Havengeul. Tussen beide bouwblokken wordt een binnenplein voorzien met een binnenstraat van ca. 8 m die ook toegankelijk moet zijn voor de brandweer. Het binnengebied wordt aangelegd in een combinatie van grasdallen en paden in betonklinkers. De gebouwen staan op een onderlinge tussenafstand van 12 à 14 m. Ook voor de bewoners van het gelijkvloers worden individuele, private buitenruimtes voorzien.



Elke blok is opgebouwd uit 2 bouwlagen met daarboven een variatie gaande van twee daklagen tot 2 extra bouwlagen en 2 daklagen. Plaatselijk (aan de kant Dienstweg Havengeul) zijn er 6 bouwlagen waarvan de bovenste twee iets achteruitliggend zijn met een afwerking met een pseudo hellend voorzetdakvlak. Op die manier wordt een variatie in hoogte bekomen van twee tot vier bouwlagen. Er zijn 158 woonegelegenheden voorzien.

Het gebouw A aan de Albert I-laan is 81,6 m lang en 15,4 m diep. De hoogste kroonlijst bevindt zich op 12,3 m en de nok op 19,1 m.

Het gebouw B aan de Dienstweg Havengeul heeft een gevellengte van 105,4 m en een bouwdiepte van 15,4 m. De vleugel langs de Louisweg heeft een gevellengte van 46,6 m. Voor het gebouw B zijn er vertikaal opgaande delen in het dak toegepast zodat er plaatselijk 6 volwaardige bouwlagen ontstaan. Het deels schuine voorzetdakvlak en de opgaande gevel worden bekleed met tegelpannen maar bestaan eigenlijk uit 2 volwaardige bouwlagen.

De gebouwen komen tot op 5 m van de zijperceelsgrens. Het gebouw aan de Dienstweg Havengeul wordt afgewerkt met een wachtgevel.

De appartementen hebben telkens een inkom die gesitueerd is aan de binnenzijde van het terrein. Er worden woonegelegenheden voorzien met 1, 2, 3 of 4 slaapkamers met oppervlaktes van 65 m<sup>2</sup> tot 138 m<sup>2</sup> (de buitenmuren werden meegerekend in de oppervlakteberekening).

Ondergronds worden 2 niveaus voorzien voor parkeren. Er zijn 176 garages met in totaal 214 autostandplaatsen. Er worden ook berguimtes voorzien voor in totaal 283 fietsen. De gevels zijn hoofdzakelijk uitgevoerd in wit geschilderde gevelsteen en de daken in rode tegelpannen.

Het ontwerp is zo opgevat dat er later nog een dwarse vleugel kan bijgebouwd worden op het perceel dat in de volgende fase zal bebouwd worden. Deze vleugel zou rechtstreeks aansluiten op het gebouw langs de Dienstweg Havengeul. Het ontwerp in zijn totaliteit (2 fasen) voorziet een langwerpige gebouw (langs de Albert I-laan) en een omringend U-vormig gebouw (langs de Dienstweg Havengeul). Enkel het ontwerp voor fase 1 maakt het voorwerp uit van de aanvraag.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de *bestemmingsvoorschriften van het gewestplan*. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan zodat er geen bestemmingsprobleem is (art. 5, 1.0 van het gewestplannenbesluit van 28 december 1972). Desalniettemin moet ingevolge art. 19, derde lid, van voormeld besluit, worden nagegaan of het project zich inpast in de goede plaatselijke ordening.

Voor de plaats van de aanvraag werd een *gemeenteraadsbeslissing* genomen in verband met de *toelaatbare gabarieten* langs de Albert I-laan kant Havengeul van Nieuwpoort Stad tot Nieuwpoort Bad. De toelaatbare gabarieten werden vastgelegd in een gemeenteraadsbeslissing daterend van 20.02.2003. Deze beslissing kwam er op vraag van het toenmalige Arohm naar aanleiding van een bouwaanvraag in de buurt van de plaats van de aanvraag. Het betreft een verfijning van een eerdere gemeenteraadsbeslissing inzake gabarieten en dakaccenten van 12 december 2002. Ofschoon die gemeenteraadsbeslissing niet gelijk staat met en niet de afdwingbare kracht heeft van een stedenbouwkundige verordening, dient vastgesteld dat het college van burgemeester en schepenen er zich in zijn vergunningenbeleid naar richt, zodat er van een zekere gedragslijn kan worden gesproken.

Voor de Albert I-laan worden 3 zones aangeduid. Algemeen worden 2 bouwlagen plus 2 bouwlagen in het hellend dak toegelaten vanuit de perceelsgrenzen geleidelijk overgaand naar maximum 4 bouwlagen plus 2 bouwlagen in het hellend dak. Voor de middenste zone kunnen plaatselijk 5 bouwlagen en 2 bouwlagen in het dak toegelaten worden.

Het ontwerp voldoet grotendeels aan deze bepalingen behalve voor wat betreft de hoogste segmenten langs de Dienstweg Havengeul. Daar wordt een vormgeving toegepast die laat uitschijnen dat het om een dakconstructie gaat maar eigenlijk gaat het enkel om een voorzetwand die bekleed wordt met tegelpannen.

De gemeente stelde in zijn voorwaardelijk gunstig pre-advies dat deze accenten met verticale muurdelen hoger dan de kroonlijst van 4 bouwlagen niet aanvaardbaar zijn en legde daarom

als voorwaarde op dat er een volledig hellende dakconstructie moet toegepast worden bij de gebouwdelen van 4 bouwlagen. De bouwheer heeft op de hoorzitting bevestigd zich daarin te kunnen vinden.

De architecten werkten hiervoor een licht gewijzigd gevelontwerp uit. De gemeente oordeelde hier dat het om een beperkte wijziging ging die als voorwaarde kon opgelegd worden. De plannen worden immers niet essentieel gewijzigd en zijn zeer precies, zodat de uitvoering ervan als voorwaarde kan worden opgelegd. De aanpassing betreft een gewijzigde dakvorm waarvan de 6 bouwlagen vervangen worden door 4 bouwlagen en een hellend dak van 60° waarin twee bouwlagen begrepen zijn.

Naast de gemeenteraadsbeslissing inzake het gabariet is er nog een volgens het beroepschrift ongeschreven regel die het gemeentebestuur stelt recent toe te passen : de zgn. *1/3 regel inzake bouwlagen*. Deze regel houdt in dat men de gevel opdeelt in stukken naargelang de bouwhoogte (2, 3 of 4 bouwlagen) en dat elk deel 1/3 van de totale gevellengte kan innemen. Maximaal 1/3 van de gevellengte mag dus een bouwhoogte hebben van 4 bouwlagen. Aan deze ongeschreven beleidsregel voldoet het ontwerp grotendeels, doch niet geheel. Achteraan komt het aandeel met 4 bouwlagen immers voor over meer dan 1/3 van de huidige gevellengte. In het totale project (inclusief fase 2) zou de regel wel kloppen. Gezien het echter nog niet zeker is of de tweede fase zal uitgevoerd worden, stelt het gemeentebestuur dat de gebouwen die deel uitmaken van fase 1 (huidige aanvraag) op zich moeten bekeken worden en dan is er achteraan een te hoog deel. Hier wordt voorgesteld door de gemeente om als voorwaarde op te leggen dat het gebouw maar tot op een gevellengte van 84,5 m mag uitgevoerd worden vanaf de hoek van de Louisweg (dus zonder het linkse hoge segment). Zoals hierna uiteengezet, is de deputatie van oordeel dat een andere oplossing, waardoor het segment kant Dienstweg kan behouden blijven, de voorkeur geniet.

Het *GRS van Nieuwpoort* wil voor de diverse typologieën en morfologieën aan beide zijden van de Albert I-laan ook een verschillende ontwikkeling in de toekomst.

Zo wordt er enerzijds gestreefd naar het behoud van de kenmerkende morfologie van de Simliwijk (nl. lagere dichtheden) en anderzijds naar het concentreren van tweede verblijven in een concentratiezone in Nieuwpoort-Bad en langs de Albert I-laan tussen Bad en Stad. Op de kaart met de gewenste nederzettingsstructuur wordt aangegeven dat de plaats van de aanvraag gelegen is in een gemengde zone voor wonen, recreatie en voorzieningen langs de Albert I-laan met aandacht voor transparantie naar de haven en relatie met het achterliggende parkgebied.

Op de kaart met de gewenste ruimtelijke structuur voor Nieuwpoort-Bad ligt de plaats van de aanvraag binnen een hoogbouwzone, nabij een dwarsverbinding met de recreatie-as langs de havengeul.

Hoewel het GRS geen toetsingskader vormt bij het beoordelen van een stedenbouwkundige vergunning, blijkt toch dat de in het ontwerp-GRS voorgestelde invulling met appartementsgebouwen met grote dichtheden past in de visie die het college van burgemeester en schepenen voor ogen heeft voor de plaats van de aanvraag en die de deputatie als zodanig als een optie voor een goede plaatselijke ordening geheel onderschrijft.

De aanvraag moet niet voldoen aan de *provinciale stedenbouwkundige verordening* inzake toegankelijkheid gezien het ontvangstbewijs dateert van 26 maart 2007 en de verordening slechts van toepassing is vanaf ontvangstbewijzen daterend van 1 april 2007.

De aanvraag moet voldoen aan de *gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering* (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m<sup>2</sup> (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup> (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). Voor de oppervlakte boven de 1000 m<sup>2</sup>, of bij een slechte bodemdoorlatendheid kan gebufferd en vervolgens vertraagd afgevoerd worden. De



verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.

Er worden hemelwaterputten voorzien van 60 000 liter die een gedeelte van het hemelwater opvangen. Daarnaast worden infiltratieputten voorzien. Er moet 5029 m<sup>2</sup> verharde oppervlakte of dakoppervlakte opgevangen worden en er is voorzien om 5450 m<sup>2</sup> op te vangen. Het ontwerp voldoet bijgevolg aan de voorschriften van de verordening.

De *watertoets* is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

De plaats van de aanvraag is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. In de weigeringsbeslissing van de gemeente wordt gesteld dat het om een project met een beperkte oppervlakte gaat en dat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijke effecten veroorzaakt worden.

### **b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

De gebouwen hebben een hedendaagse architecturale *vormgeving*. Dit zal voor afwisseling zorgen ten opzichte van de omliggende bebouwing. Het pas opgerichte gebouw aan de overzijde van de Louisweg heeft een totaal andere stijl en is geïnspireerd op de normandische bouwstijl.

De aanvragers hebben geopteerd om de oplopende bouwlagen niet telkens naar het midden van het gebouw te doen oplopen maar om fragmenten met 2, 3 en 4 bouwlagen te laten afwisselen. Op die manier wordt het geheel iets minder monumentaal en gaat het er niet uitzien als een taart. Er werd in het ontwerp geopteerd voor gevelfronten langs de diverse belangrijke assen: de Albert I-laan die de verbinding vormt tussen Stad en Bad, de Louisweg die verderop overgaat in een wandelpad richting de promenade langs de havengeul en de Dienstweg Havengeul. Ook langs de Dienstweg Havengeul wordt gekozen voor een gevelfront als antwoord op de versnipperde omgeving aan de overzijde van de Dienstweg Havengeul (openbare en private parking appartementsblok).

Het gebouw voldoet grotendeels aan de beleidsvisie inzake gabarieten zoals deze ontwikkeld werd door het gemeentebestuur. Deze beleidsvisie van de gemeente behandelt, behoudens een verwijzing naar de afstand van de perceelsgrenzen, echter niet specifiek de gevellengtes maar vooral de bouwhoogtes.

In het beroepschrift wordt onderstreept dat het ontwerp in nauw overleg met de gemeente en met de ambtenaar van Agentschap RO West-Vlaanderen tot stand is gekomen en dat het ontwerp steeds aangepast werd aan hun verlangens en wensen. Toch werd een negatief bindend advies verleend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

In het *advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar* wordt niets gezegd over de gabarietregels die door de gemeente gehanteerd worden en die ontstaan zijn naar aanleiding van een vraag van het toenmalige Arohm. Dit wil daarom niet noodzakelijk zeggen dat dit niet onderzocht werd.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat niettegenstaande er in de omgeving vrij grootschalige appartementsvilla's aanwezig zijn, voorliggend ontwerp een schaalbreuk vormt met de aard en het karakter van de omgeving. De schaalbreuk, zo wordt gesteld, wordt bewerkstelligd door de grote gevellengtes die de kleinere gevels van de omgevende bebouwing overschrijden. De footprint in combinatie met het gabarriet en de hoge perceelsbezetting zou een schaalvergroting teweeg brengen die de draagkracht van de omgeving en het perceel overschrijdt. Er wordt voorgesteld om een nieuw ontwerp op te maken met enkele aparte kleinschaligere gebouwen. Dit zou beter inpasbaar zijn in het straatbeeld. Verder wordt het gebrek aan leef- en woonkwaliteit van de nieuwe appartementen omwille van de inplantingswijze onderstreept en het gebrek aan groen op het perceel.

In het beroepschrift wordt betwist dat de gebouwen grotere *gevellengtes* hebben dan de gebouwen in de omgeving. Er werd een collage gevoegd bij het beroepschrift. Hierbij worden vooral de gebouwen met een grote gevellengte in de verf gezet.

In de onmiddellijke omgeving heeft enkel het achterliggende gebouw (Nautilus) een even grote gevellengte als het 'kortste' gebouw in deze aanvraag. Deze lengte van het achterliggende appartementsgebouw wordt echter niet als dusdanig ervaren omdat het een gebouw is met een duidelijke opsplitsing in 3 blokken. Deze expliciete vertanding zorgt ervoor dat het gebouw niet zo lang lijkt. De overige gebouwen hebben overwegend lengtes van 35 à 55 m. Er is nog één gebouw met een gevellengte van 70 m en het Floreal-gebouw van 85 m en negen verdiepingen. Dit betekent echter niet dat dit overal de norm moet worden. Die gebouwen waren bovendien al opgetrokken voor de visie van de gemeenteraad werd opgemaakt. Hierbij moet benadrukt worden dat het ene gebouw in het ontwerp een gevellengte heeft van 81 m maar dat het andere gebouw 105 m lang is.

Er wordt ook gerefereerd naar het gebouw dat in het PRUP Linkeroever Jachthaven Nieuwpoort gelegen is en een gevellengte heeft van 210 m. Dit gebouw is echter opgesplitst in diverse fragmenten met eigen bouwstijlen zodat het niet ervaren wordt als één geheel. Bovendien is dit gebouw ook voorzien als kop of waterfront aan de havengeul. Het betreft hier een verschillende lokatie. De lange en hoge gebouwen aan het begin van de Albert I-laan (in Nieuwpoort-Bad) zijn enerzijds vroeger gebouwd en anderzijds laat de ligging zo dicht bij zee meer geslotenheid en een grotere bouwhoogte toe.

In het ontwerp wordt teveel gepoogd om de *woonoppervlakte te maximaliseren* en worden relaties met de omgeving vergeten. Zo is er geen enkel doorzicht voorzien in het gehele ontwerp, doch enkel doorgangen. Het ontwerp wordt te weinig gelinkt met de omgeving. Tussen de openbare parking aan de Louisweg en het domein van de residentie Nautilus is er nog een doorsteek naar de Havengeul. Hier wordt echter geen aandacht aan besteed in het ontwerp.

Naar het oordeel van de deputatie zou het voorzien van een doorsteek niet alleen tussen de Albert I-laan en het binnenplein, maar ook tussen het binnenplein en de Dienstweg Havengeul het ontwerp meer open en luchtig doen overkomen en een relatie creëren met het achterliggende gebied dat door de gemeente verder zal ingericht worden als recreatieas. Zo'n doorsteek kan een meerwaarde betekenen als doorgang bijvoorbeeld voor fietsers en wandelaars. Ook voor de bewoners van de appartementen zou een breder zicht op de omgeving (bijvoorbeeld vanaf de achterzijde van het gebouw aan de Albert I-laan naar de Havengeul) verrijkend kunnen zijn.

Door aldus de appartementsblokken meer op te splitsen zou dit beter passen in de omgeving. Om de grootste gevellengte te doorbreken stelt de deputatie voor om een middensegment uit te sluiten uit de vergunning. Op basis van de 1/3<sup>e</sup> regel werd door de gemeente gesuggereerd om het hoge segment aan de kant Dienstweg Havengeul uit te sluiten. Om de gevellengte meer te doorbreken en om de relatie met de omgeving te versterken ware het echter beter om een gedeelte, ongeveer in het midden van het gebouw, uit te sluiten, m.n. de module bestaande uit 2 bouwlagen en 2 daklagen, meer bepaald de appartementen B011, B012, B113, B114, B213, B214, B310 en de daarboven gelegen terrassen die aansluiten bij de naastliggende appartementen B407 en B311, in welk geval het segment kant Dienstweg kan behouden blijven. Het is natuurlijk enkel de bedoeling om de bovengrondse bebouwing uit te sluiten. De functionaliteit van de parking mag niet in het gedrang komen. Zodoende wordt ook tegemoetgekomen aan het bezwaar van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat de grote ononderbroken lengte een schaalbreuk betekent.

In aansluiting op de binnenstraat zou die doorsteek richting de Dienstweg Havengeul ook groen moeten ingericht worden. 30 % van de vrijgekomen oppervlakte mag ingenomen worden voor private tuinen. 70 % dient als gemeenschappelijke, publieke tuin en doorgang ingericht te worden. De deputatie is dan ook van oordeel deze werkwijze als voorwaarde van de vergunning te moeten opleggen.



Het interieur van de woongelegenheden is ruim en comfortabel vormgegeven en er kan licht getrokken worden aan beide zijden. Er worden ook terrassen voorzien aan beide zijden (aan straatkant en aan binnenstraat). Aan de binnenstraat bevinden de terrassen zich op een afstand van ca. 10 m van elkaar, wat dichterbij is dan de bebouwing aan de overzijde van de straat. Een tussenafstand van 10 m is echter voldoende gezien enkel de slaapkamers zich situeren aan de binnenstraat, wat voldoende privacy, rust en kalmte garandeert.

Doordat alle inkomsten naar de appartementen aan het binnenplein zijn gesitueerd moet de brandweer de woongelegenheden via de binnenstraat van dat plein kunnen bereiken wat ten nadele is van de aanlegmogelijkheden van het binnendomein.

Op de hoorzitting werd geschetst hoe de inrichting van het binnengebied er zal uitzien. Er zal geopteerd worden voor een eerder losse groeninrichting, die het binnengebied aangenaam en aantrekkelijk moet maken en eveneens zorgt voor voldoende privacy.

Centraal wordt een slingerend kasseipad voorzien, gecombineerd met grassen, struiken, hoogstammen en ook kleine private tuintjes. Het betreft een aanvaardbare kwalitatieve invulling van het binnengebied.

De zuidoostgevel van het gebouw aan de Dienstweg Havengeul wordt als blinde gevel afgewerkt. Volgens de 3D-schetsen van het totaalproject is het de bedoeling om hier aan te bouwen. Gezien echter de onzekerheid of fase 2 er al dan niet komt en wanneer die er komt is het aangewezen om deze gevel meer kwalitatief af te werken. Ook de zijgevels ter hoogte van de bijkomende opening in gebouw B moeten voldoende esthetisch uitgevoerd worden. Het zou beter zijn om deze gevels in volwaardige materialen af te werken en er bovendien gevelopeningen in te voorzien.

### **c. Conclusie**

De aanvraag betreft het bouwen van twee grote appartementsblokken langs de Albert I-laan. De blokken worden opgevat als gevelfronten langs Albert I-laan, Louisweg en Dienstweg Havengeul. De gebouwen hebben een mooie architecturale vormgeving. De blokken zijn 2 tot 4 bouwlagen hoog met nog eens twee woonlagen in het dak. De accenten die 6 bouwlagen tellen zijn echter niet aanvaardbaar en moeten vervangen worden door 4 bouwlagen en een hellende dakconstructie met nog twee lagen. Dit legde de gemeente op als voorwaarde in haar voorwaardelijk gunstig pre-advies en wordt door de deputatie onderschreven. Hiervoor werden licht gewijzigde plannen opgemaakt voor de gevels en doorsneden, die voorzien in een dakvolume bestaande uit 2 bouwlagen die onder een volledig hellend dak gelegen zijn en bijgevolg conform zijn aan de beslissing van de gemeenteraad die stelt dat er maximaal 4 bouwlagen toegelaten zijn en 2 lagen in het dak.

Het project voorziet in appartementsgebouwen die trapsgewijs verspringen in de hoogte. De gebouwen hebben een mooie, architecturale vormgeving. De woongelegenheden zijn kwalitatief met terrassen die zowel naar de aanpalende straten als naar het binnengebied gericht zijn.

Het ontwerp voorziet echter aanzienlijke gevellengtes. In het beroepschrift wordt verwezen naar gebouwen in de omgeving waarvan de lengtes echter meestal minder bedragen dan deze van het kortste gebouw van dit ontwerp. Zoals hierboven aangegeven zijn deze ook qua ligging niet overal vergelijkbaar met deze situatie. De ligging dichtbij de Zeedijk en aan de kop van de Havengeul is anders dan een ligging langs een verbindingssas tussen Stad en Bad.

Om de relaties met de omgeving te optimaliseren en de gebouwen nog beter te kunnen inpassen in de onmiddellijke omgeving dienen er meer openingen voorzien die het project opener maken naar de omgeving en de korrelgrootte verkleinen. Hierbij is het aangewezen om een link te leggen met de achterliggende assen die lopen tot aan de havengeul. Door aan een segment de vergunning te onthouden, ontstaan aan de lange gevel ter hoogte van de

Dienstweg Havengeul twee aparte gebouwen, waardoor de schaalbreuk wordt doorbroken. De ontstane doorsteek kan net zoals het binnengebied groen aangelegd worden.

Op deze manier zal het gebouw niet enkel qua hoogte passen in de omgeving maar zal het ook naar korrelgrootte meer refereren naar de bebouwing in de omgeving en is de ruimtelijke impact op de omgeving niet te groot.

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Patrick VAN GHELUWE, gegeven in zitting van heden;

### **Besluit:**

**Artikel 1:** Het beroep ingesteld door mter. Antoon lust ns. N.V. JAN TURPIN INVEST, Houtmarkt 9, 8500 Kortrijk tegen de beslissing dd. 29 februari 2008 van het college van burgemeester en schepenen te Nieuwpoort houdende weigering van de vergunning tot het bouwen van een appartementsgebouw 'Residentie Jan Turpin', gelegen Albert I laan 68 te Nieuwpoort, wordt **ontvankelijk en gegrond** verklaard

**met uitzondering van de bovengrondse opbouw van de volgende appartementen van het gebouwenonderdeel 68B (zoals aangeduid op plan 01/56)**

- op het gelijkvloers (plan 13/56) : appartementen 68 / B011 en 68 / B012
- op het niveau 1 (plan 18/56) : appartementen 68 / B113 en 68 / B114
- op het niveau 2 (plan 23/56) : appartementen 68 / B213 en 68 / B214
- op het niveau 3 (plan 28/56) : appartement 68 / B310
- op het niveau 4 (plan 33/56) : het terras van de appartementen 68 / B407 en 68 / B311

derwijze dat de zodoende vrijgekomen noordwestelijke zijgevel zich bevindt op 47,75 m van de zuidoostelijke perceelsgrens en de vrijgekomen zuidoostelijke zijgevel zich bevindt op 58,55 m van de zuidoostelijke perceelsgrens, zodat de aldus gecreëerde opening afgewerkt 10,50 m bedraagt en ter hoogte van de traphallen en de lift afgewerkt 9,45 m; alle vermelde afstanden zijn te meten ter hoogte van de voorgevel kant Dienstweg Havengeul;

**en mits volgende voorwaarden :**

- voor het gebouw 68B moeten de dakverdiepingen van de segmenten opgebouwd uit 4 bouwlagen + dak volledig onder een hellend dak van 60° voorzien worden zoals aangegeven op de licht gewijzigde plannen (33/56, 35/56, 38/56, 40/56, 49/56, 50/56, 53/56, 56/56) dd. 5.10.2007.
- de twee vrijgekomen zijgevels, alsmede de meest zuidoostelijke zijgevel (aan het segment met 4 bouwlagen + dak), dienen als een volwaardige gevel afgewerkt te worden en dus niet als wachtgevels, wat inhoudt dat voor hun afwerking dezelfde materialen moeten worden gebruikt als voor de andere gevels in het project;
- in de twee vrijgekomen zijgevels dienen de niveaus 0, 1, 2 en 3 voorzien te worden van gevelopeningen van minstens 3 m breed en 1,2 m hoog;
- in de meest zuidoostelijke zijgevel (aan het segment met 4 bouwlagen + dak) dienen de niveaus 0, 1, 2, 3 en 4 voorzien te worden van gevelopeningen van minstens 3 m breed en 1,2 m hoog;
- de vrijgekomen opening tussen de ontstane bouwblokken dient op het gelijkvloerse niveau groen aangelegd te worden. 30 % van de oppervlakte mag ingevuld worden als private tuin en 70 % als gemeenschappelijke, publieke tuin en doorgang van het binnengebied naar de Dienstweg Havengeul.

De vergunning wordt aldus onder deze voorwaarden verleend.



**Artikel 2:** Deze vergunning stelt niet vrij van eventuele andere vergunningsplicht.

**Artikel 3:** In toepassing van artikel 53, § 2,1<sup>o</sup> lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, mag van deze vergunning slechts gebruik worden gemaakt vanaf de éénendertigste dag na ontvangst van de beslissing van de deputatie, gelet op de mogelijkheid van beroep bij de Vlaamse regering door het college van burgemeester en schepenen en van de gemachtigde ambtenaar. In voorkomend geval schorst dit beroep de vergunning.

**Artikel 4:** Afschrift van dit besluit, op zegel, wordt aangetekend aan belanghebbende toegestuurd. Gelijk afschrift wordt, ter kennisgeving, toegestuurd aan:

- 1) het gemeentebestuur te Nieuwpoort;
- 2) het Agentschap R-O Vlaanderen, ruimtelijke ordening.

**Artikel 5:** De vergunninghouder geeft kennis aan het College van Burgemeester en Schepenen en aan de Gemachtigde Ambtenaar van het begin van de toegestane werken of handelingen, ten minste acht dagen voor de aanvang van die werken of handelingen.

Gedaan te Brugge, in zitting van 28 mei 2009

Waren aanwezig: de heren. Paul BREYNE, provinciegouverneur-voorzitter; Jan DURNEZ, Patrick VAN GHELUWE, Dirk DE FAUW, mevr. Marleen TITECA-DECRAENE, Gunter PERTRY, Bart NAEYAERT, leden; de heer Hilaire OST, Provinciegriffier.

De Provinciegriffier,  
(get.) Hilaire OST



De Voorzitter,  
(get.) Paul BREYNE  
Gouverneur

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
De adjunct-adviseur,

Pieter Dewulf

### **AANDACHT!**

- Artikel 52 § 4 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22.10.1996

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, voor de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele periode van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

- De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning

niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg.

- Tegen onderhavig besluit is voor de aanvrager geen administratief beroep meer mogelijk bij de hogere overheid. De mogelijkheid tot het instellen van een schorsings- en/of vernietigingsverzoek bij de Raad van State blijft bestaan. Het verzoekschrift dient te gebeuren bij aangetekende brief binnen de 60 dagen na ontvangst van de (gedeeltelijke) weigeringsbeslissing op volgend adres: Raad van State, Wetenschapsstraat 33 te 1040 Brussel.
- In het kader van de energieprestatieregelgeving, wordt het volgende **energieprestatie-dossiernummer** toegekend : **38016-G-2007/51**. Dit nummer moet worden meegedeeld bij de indiening van de startverklaring, uiterlijk acht dagen voor de aanvang van de werkzaamheden en bij de latere EPB-aangifte. (voor meer informatie : zie infofiche in bijlage).

# PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

## STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Betreffende : het bouwen van een appartementsgebouw 'Residentie Jan Turpin', gelegen  
Albert I laan 68 te Nieuwpoort, onder de voorwaarden zoals vermeld in het besluit

Afgeleverd aan : N.V. JAN TURPIN INVEST

Dossier nr.: 38016/96/B/2008/144.....Datum : 28 MEI 2009

Namens de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen:

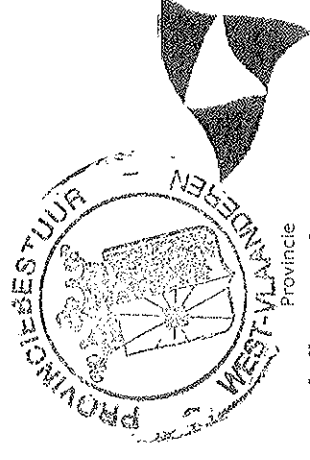
De adjunct-adviseur

De gedeputeerde

Stempel

Pieter DEWULF

Patrick VAN GHELUWE



West-Vlaanderen

Door mensen gedreven

Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, art. 52, par. 4  
Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt  
door de aanvrager, hetzij wanneer het een werk betreft voor de aanvang van het werk en tijdens de ganse  
duur ervan, hetzij in de overige gevallen, zodra de voorbereidings- en uitvoeringshandelingen van de handeling of de  
handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan.