

STAD NIEUWPOORT

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN OP 21 FEBRUARI 2023.

Geert Vanden Broucke: Burgemeester-Voorzitter;
Bert Gunst, Kris Vandecasteele, Frans Lefevre, Ann Gheeraert: Schepenen;
Jos Decorte: Voorzitter Bijzonder Comité Sociale Dienst;
Benoit Willaert: Algemeen Directeur

DOSS. O/2022/199: BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT HET VERLENEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING AAN NV JAN TURPIN CONSTRUCT, MET ALS ADRES HOUTMARKT 9, 8500 KORTRIJK TOT BOUWEN MEERGEZINSWONING FASE 6 VAN RESIDENTIE JAN TURPIN + BRONBEMALING, GELEGEN ALBERT I LAAN 66, 8620 NIEUWPOORT, KADASTRAAL GEKEND NIEUWPOORT 2E AFDELING SECTIE D NR. 0513E

OMV-nummer: **OMV_2022129135**
Gemeente: **O/2022/199**
Inrichtingsnummer: **20220328-0005**

Op **17 oktober 2022** werd een aanvraag om omgevingsvergunning naar de Stad Nieuwpoort gestuurd.

Deze aanvraag werd ontvangen op 17 oktober 2022.

De uiterste beslissingsdatum is **21 februari 2023**.

Gegevens van de aanvrager

NV JAN TURPIN CONSTRUCT, met als adres Houtmarkt 9, 8500 Kortrijk

Gegevens van het perceel

Ligging

Albert I laan 66

Kadastrale afdeling	Sectie	Nummer
NIEUWPOORT 2 AFD	D	0513 E

Verslag

Het betreft een aanvraag met stedenbouwkundige handelingen met als omschrijving: bouwen meergezinswoning fase 6 van residentie Jan Turpin + bronbemaling.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Plantype	Plan ID	Plannaam	Bestemming	Goedgekeurd op
Gewestplan	2.22_1_1	origineel gewestplan Veurne - westkust	woongebied;	06/12/1976
Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)	2.13_5_1	Solitaire vakantiewoningen - Westhoek	Enkel geldig in de gebiedscategorie 'landbouw' cfr. VCRO. Artikel 1: overdruk solitaire vakantiewoningen.	18/10/2013

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening	Goedgekeurd	Goedgekeurd	Goedgekeurd
Plaatsen van handelsterrassen op openbaar domein	27/03/2008	20/08/2015	22/02/2018
Ruimtes voor het stockeren van selectief afval			27/02/2003
Bepaling max. netto handelsopp. van kleinhandelsbedrijven			23/08/2018
Provinciale stedenbouwkundige verordening	Goedgekeurd	Goedgekeurd	Goedgekeurd
Overwelden van baangrachten			23/06/2008

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening	Goedgekeurd	Goedgekeurd	Goedgekeurd
Hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater			05/07/2013
Openluchtrecreatie verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven			08/07/2005
Toegankelijkheid			05/06/2009
Algemene verordening	Goedgekeurd	Goedgekeurd	Goedgekeurd
Wegen voor voetgangersverkeer			29/04/1997

Historiek

1988/24

Omschrijving: bouwen appartementsgebouw Res. Aurelia
Datum beslissing: 02/05/1988 - aard beslissing: Vergunning

2021/66

Omschrijving: sloop van Residentie Aurélia
Datum beslissing: 27/04/2021 - aard beslissing: Vergunning

2022/64

Omschrijving: bouwen meergezinswoning fase 6 van residentie Jan Turpin + bronbemaling
Datum beslissing: 05/08/2022 aard beslissing: Aanvraag ingetrokken door aanvrager

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De ruime omgeving wordt gekenmerkt door appartementsvilla's gelegen langsheen de Albert I Laan tussen Nieuwpoort Stad en Nieuwpoort Bad en in de nabijheid van de Havengeul. Het perceel dat het voorwerp van de aanvraag vormt, is op heden onbebouwd en was voorheen bebouwd met een meergezinswoning, met name Residentie Aurélia. De naastliggende bebouwing betreft enerzijds de 5 voorgaande fasen van het project Jan Turpin en anderzijds een meergezinswoning.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag tot omgevingsvergunning betreft de bouw van een meergezinswoning, als 6^e fase in een groter project. Fasen 1 tot en met 5 werden opgericht op eenzelfde perceel, deze 6^e fase wordt voorzien op een aanpalend perceel. De meergezinswoning telt 2 ondergrondse bouwlagen + 4 bovengrondse bouwlagen + 2 bouwlagen in het dakvolume. De kroonlijst- en nokhoogte van het project bedragen respectievelijk 11,62m en 19,09m. De meergezinswoning telt 38 appartementen, met op de 2 ondergrondse bouwlagen waar 42 parkeerplaatsen, 80 fietsenstapplaatsen en 42 bergingen.

Het volume omvat 3 toegangskernen die toegankelijk zijn via een wandelpad dat de Albert I laan verbindt met de Dienstweg Havengeul. Dit wandelpad maakt deel uit van een padenstructuur dat ook doorheen de eerder ontwikkelde fasen van het complex loopt. Via deze toegangskernen, die telkens voorzien worden van een trap en een lift, kan onder meer toegang genomen tot de ondergrondse bouwlagen die aantakken op de ondergrondse verdiepingen van de voorgaande fasen.

De gelijkvloerse verdieping wordt gevormd door 7 appartementen van verschillende groottes en types. De appartementen zijn telkens voorzien van een terras. De terrassen worden aan de voor- en achterzijde van het volume voorzien. (Oppervlaktes van 70,41m² tot 139,31m² – 2x 1 slaapkamer + 3x 2 slaapkamers + 2x 3 slaapkamers)

Op de 1^e tot en met 3^e verdieping worden telkens opnieuw 7 appartementen ingericht van verschillende types en groottes. Op de verdiepingen worden de terrassen voorzien langs alle zijden van het volume.

(Verdieping 1 oppervlaktes van 76,81m² tot 124,09m² – 1x 1 slaapkamer + 4x 2 slaapkamers + 2x 3 slaapkamers)

(Verdieping 2 oppervlaktes van 76,86m² tot 123,44m² – 1x 1 slaapkamer + 4x 2 slaapkamers + 2x 3 slaapkamers)

(Verdieping 3 oppervlaktes van 78,24m² tot 118,82m² – 5x 2 slaapkamers + 1x 3 slaapkamers)

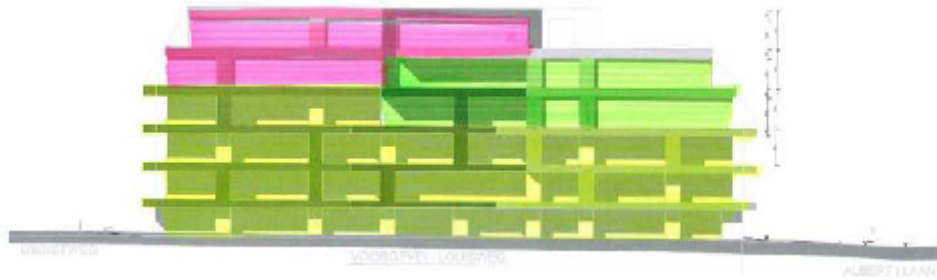
Ook de 4^e verdieping herbergt appartementen van verschillende groottes en types met terrassen langs alle zijden van het volume. Op deze verdieping worden er 6 appartementen ingericht.

(Oppervlaktes van 80,84m² tot 194,60m² – 2x 1 slaapkamer + 3x 2 slaapkamers + 2x 3 slaapkamers)

Op de terugspringende 5^e verdieping bevinden zich 4 appartementen, opnieuw van verschillende oppervlaktes en groottes. Opnieuw worden langs alle zijden terrassen voorzien.

(Oppervlaktes van 75,90m² tot 133,76m² – 3x 2 slaapkamers + 1x 3 slaapkamers)

De bouwhoogte van 6 bouwlagen wordt uitsluitend aangehouden aan de achterzijde van de projectzone. Aan de voorzijde van de projectzone (zijde Albert I laan) is de bouwhoogte 'beperkt' om de lichtinval in de appartementen van de naastliggende bebouwing te vrijwaren.



Het gabarit is conform het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 15 januari 2019 dat 4 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak toelaat. De bouwhoogte moet trapsgewijs verspringen van 3 bouwlagen + 2 in het dak (kant Albert I laan) naar 4 bouwlagen + 2 in het dak (kant Dienstweg Havengeul; een nieuwe architectuur is aanvaardbaar, mits de 2 bovenste bouwlagen zich situeren binnen het dakgabarit.

Voor deze vijfde fase wordt gekozen voor materialen, identiek aan de materialen van de andere 4 fasen. De gevels worden afgewerkt in wit- en donkergrijs geschilderd metselwerk met accenten in grijs hout. De onderzijde van de terrassen worden eveneens geschilderd in wit of donkergrijs. Ramen worden uitgevoerd in hout, donkergrijs. De balustrades worden gerealiseerd in heldere beglazing.

Adviezen

Adviesinstantie	Datum	Aard advies
Provincie West-Vlaanderen Provinciale Dienst Waterlopen	-	Geen advies
Fluvius System Operator	-	Geen advies
Hulpverleningszone Brandweer Westhoek	13-12-2022	Voorwaardelijk gunstig
Nieuwpoort Wegenis en Riolerings	13-02-2023	Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig
Nieuwpoort Bevolkingsdienst	24-01-2023	Gunstig
Agentschap Wegen en Verkeer AWW - District Oostende	17-11-2022	Voorwaardelijk gunstig
Proximus	23-11-2022	Voorwaardelijk gunstig

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de betrokken bestemmingsplannen.

De projectzone is gelegen binnen de contouren van een 'woongebied' volgens het gewestplan 'Veurne-Westkust'. Het project is louter bestemd voor het uitoefenen van een woonfunctie. Aldus worden de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan gerespecteerd.

Daarnaast is de projectzone gelegen binnen de contouren van een behoorlijk vergunde en op heden niet-vervallen verkavelingsvergunning dd. 2 mei 1988. Bij de opmaak van de plannen werd geen rekening gehouden met de voorschriften van de verkaveling. Hiervoor verwijst de aanvrager naar artikel 4.3.1 §1, 1° b) en c) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Inzake de watertoets dient het advies van Provinciale Technische Dienst Waterlopen gevraagd:

"Ingevolge de overlegvergadering van 15 juli 2013 dient de stad Nieuwpoort enkel advies te vragen aan de dienst Waterlopen van de Provincie West-Vlaanderen als aan volgende voorwaarden is voldaan:

Om een adviesvraag te richten aan de Dienst Waterlopen van de Provincie West-Vlaanderen moet de aanvraag gelegen zijn langsheen een ingeschreven waterloop van 2^e categorie buiten de polder en/of moet de aanvraag gelegen zijn in het afwateringsgebied van een ingeschreven waterloop van 2^e categorie waarvan de **nieuwe verharde oppervlakte groter** moet zijn **dan 1.000 m²** of waarvan het project gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied. Voor aanvragen waarvan de nieuwe verharde oppervlakte kleiner is dan 1.000 m² en als ze niet gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied, dient er enkel rekening gehouden te worden met het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Over percelen gelegen in het volledig verstedelijkt gebied ("Nieuwpoort-bad" en "Nieuwpoort-stad") en die niet voldoen aan bovenvermelde bepalingen, mag de stad Nieuwpoort zelf beslissing nemen en dient deze geen advies te worden ingewonnen bij de provinciale dienst Waterlopen."

MER-screening

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het Project-MER-besluit. Er dient bijgevolg een project-MER-screeningsnota te worden opgesteld.

Natuur

De projectzone is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van Habitatrichtlijngebied "Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin" en van het beschermd duingebied "Duingebied ten westen van Nieuwpoort-Bad".

Om de gevolgen van de gevraagde bemaling op de omliggende natuurgebieden correct te kunnen inschatten, wordt een bemalingsadvies aan de vergunningsaanvraag toegevoegd. Uit dit advies blijkt ontegensprekelijk dat de gevraagde bemaling geen invloed zal hebben op deze gebieden.

Archeologietoets

Het perceel is niet gelegen binnen een erkende archeologische site. Het perceel is kleiner dan 3.000 m² én de ingreep in de bodem is kleiner dan 1000 m² waardoor geen archeologienota dient opgemaakt.

Het project heeft betrekking tot rubriek 10b van bijlage III van het vermelde besluit, met name een stadsontwikkelingsproject dat niet valt onder bijlage II. Er wordt aangegeven dat het project effecten heeft op de omgeving op vlak van mobiliteit en geluid en trillingen.

Mobiliteit

Tijdens de bouwfase van Residentie Jan Turpin – fase 6 zal er voornamelijk 's morgens en 's avonds mobiliteit zijn van werfpersonnel die naar en van de werf komen. Het verkeer zal voornamelijk gebeuren via de Dienstweg Havengeul naar de achterzijde van het project. Parkeren van werfvoertuigen zal maximaal op het eigen terrein voorzien worden.

Leveringen van goederen zullen doorgaans 's morgens ingepland worden en eveneens via de Dienstweg Havengeul verlopen om vervolgens de goederen op het eigen perceel te leveren.

Na afwerking zal het project 38 appartementen omvatten met 42 ondergrondse parkeerplaatsen en 80 fietsenstalplaatsen. In het project zijn geen handelspanden of horeca voorzien. Personenverkeer zal beperkt blijven tot mobiliteit van de eigen bewoners en hun bezoekers.

Effecten mobiliteit

De effecten op de omgeving zijn beperkt omdat het werfverkeer tijdens de uitvoering van de bouwwerken voornamelijk 's morgens en 's avonds zal zijn en dit enkel tijdens de werkdagen. Overdag zal er bijgevolg weinig of geen mobiliteitshinder zijn. In weekends en tijdens verlofperioden is er geen werfactiviteit en bijgevolg ook geen hinder.

Leveringen van goederen kunnen tijdelijk voor hinder zorgen hetgeen inherent is aan de bouw van zo'n project. Niettemin zal dit steeds tijdelijk zijn. Goederen worden steeds op eigen terrein geleverd zodat ingebruikname van openbaar domein niet van toepassing zal zijn en dus ook geen hinder vormen.

Na ingebruikname van de Residentie zullen de bewoners en hun bezoekers zorgen voor extra mobiliteit die ook beperkt zal blijven, dit in verhouding tot de functie van het project zijnde 'wonen'. Het project voorziet voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen in de ondergrondse bouwlagen. Er komt bijgevolg nagenoeg geen bijkomende belasting van het openbaar parkeergebied.

Geluid en trillingen

Extra geluid en trillingen kunnen mogelijk afkomstig zijn van werfmachines tijdens de uitvoering van de bouwwerken.

Maatregelen om effecten van geluid en trillingen te beperken

Geluid en trillingen zijn inherent aan de bouwwerken van zo'n project. Deze worden tot een minimum beperkt. Activiteiten op de werf gaan enkel overdag door en dit enkel tijdens werkweken. In de week wordt er 's avonds niet gewerkt en tijdens weekends en verlofperioden is er geen activiteit op de werf zodat hier geen hinder van kan komen.

Effecten geluid en trillingen

Er wordt niet aangegeven of de effecten van geluid en trillingen op de omgeving al dan niet aanzienlijk zijn. Het betreft de bouw van een meergezinswoning naar analogie met de omliggende bebouwing.

Parkeerplaatsen en fietsenstalling

Er wordt een ondergrondse bouwlaag voorzien. Hier worden 42 parkeerplaatsen en 80 fietsenstalplaatsen ingericht.

Mobiliteit

De bouw van een meergezinswoning genereert hoe dan ook bijkomende verkeersbewegingen. In de beleidsvisie meergezinswoningen dd. 9 april 2020 wordt aangegeven dat meergezinswoningen voornamelijk moeten worden gerealiseerd langs inval- en gewestwegen. De meergezinswoning situeert zich langs de Albert I laan, een gewestweg. De toegang tot de ondergrondse parkeergarages bevindt zich langs de zijde van de Dienstweg Havengeul. Dit zorgt ervoor dat er geen bijkomende in- en uitrit moet worden voorzien langs de Albert I laan en opstoppingen zoveel mogelijk worden vermeden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag tot omgevingsvergunning omvat de bouw van een meergezinswoning die bestaat uit 38 appartementen, 42 parkeerplaatsen, 80 fietsenstalplaatsen en 42 individuele bergingen. Het betreft fase 6 in een groter project. Voorliggende aanvraag is echter gelegen op een afzonderlijk perceel.

Het volume wordt ingeplant op ruim 10 afstand van de reeds gerealiseerde fasen binnen het complex 'Jan Turpin' en zorgt voor een doorzicht vanuit de Albert I laan naar de Dienstweg Havengeul. In een van de bezwaren wordt aangegeven dat de appartementen in het dakvolume nabij de eerste fase van het project niet inschrijven binnen het dakvolume. Echter, op onderstaand beeld is duidelijk dat het gabarit werd gekozen naar analogie met het gabarit van de eerste fase. De architectuur werd dat weer gekozen naar analogie met de 5^e en laatst gerealiseerde fase. Fase 5 en 6 vormen immers langs weerszijden de afwerking van het complex. Met voorliggende vormgeving wordt het complex 'Jan Turpin' afgewerkt als een geheel en zorgt het voor enige symmetrie in de gevels van het totaalproject/



De ruimtelijke impact op de ruime en onmiddellijke omgeving is aanvaardbaar.

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.

Milieuaspecten

Er zijn geen relevante potentiële effecten van de aanvraag op de omgeving (mens en milieu).

Resultaten openbaar onderzoek

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 16 november 2022 tot 15 december 2022 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 24 bezwaren ontvangen.

Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over:

Bezwaar	Behandeling
Residentie Aphrodite telt slechts een gelijkvloers en 4 verdiepingen (middenstuk) op een perceel dat een veelvoud is van 18 are. Residentie Aphrodite kent een gelaagde bouw, aan de perceelgrens gelijkvloers en 3 verdiepingen naar een gelijkvloers met 4 verdiepingen (middenstuk);	Het voorwerp van de aanvraag betreft een maximalisatie van de richtlijnen, maar overschrijdt deze niet.
Het bouwperceel van 18 are en dat ernaast - de originele site van Jan Turpijn - worden volgestouwd met	De voorschriften van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten zijn van toepassing en worden

gebouwen. Hier kan nauwelijks sprake zijn van voldoende zicht, licht en privacy voor de wooneenheden	gevolgd.
Op dit perceel stond een gebouw (afgebroken) met 1 of 2 bouwlagen minder dan residentie Aphrodite. Werden de BPA-bouwvoorschriften desgevallend aangepast? Desgevallend, wie heeft dat goedgekeurd, Stedenbouw Nieuwpoort en/of Brugge? Desgevallend, wie was de leidende ambtenaar die deze BPA-bouwvoorschriften heeft ondertekend ter goedkeuring?	Dit perceel is niet gelegen binnen de contouren van een Bijzonder Plan van Aanleg, noch binnen de contouren van een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Bijgevolg wordt bij de beoordeling van het dossier rekening gehouden met de context en de goede ruimtelijke ordening. Bovendien zegt onder meer de Beleidsvisie meergezinswoning dd. 9 april 2020 dat (grootschalige) meergezinswoningen kunnen worden gerealiseerd langs inval- en gewestwegen.
De Albert-I laan werd versmald van 2 rijstroken naar 1 per rijrichting. Een wildgroei aan bijkomende appartementen zal alleen maar leiden tot files van en naar de E40	Het is een bewuste keuze van het stadsbestuur om meergezinswoningen in te planten langs inval- en gewestwegen.
Op 21 mei II. heb ik reeds een bezwaar ingediend bij Stedenbouw Nieuwpoort. Blijkbaar heeft de bouwpromotor gewoon vrij spel of zorgt deze dat ze vrij spel krijgen.	Het dossier waarvoor ondertekende bezwaar indende werd stopgezet door de aanvrager. Een nieuwe, <u>gewijzigde</u> aanvraag werd ingediend en een nieuw openbaar onderzoek werd gevoerd.
Jan Turpin fase 6 zou 1 extra bouwlaag genieten t.o.v. alle andere appartementen langs de dienstweg op gelijkaardige percelen. Waarom?	Langs de Dienstweg Havengeul zijn er meerdere meergezinswoningen die bestaan uit 4 bouwlagen + 2 bouwlagen binnen het dakgabarit, waaronder reeds beëindigde fasen van het complex Jan Turpin.
Het inplantingsplan dat deel uitmaakt van deze bouwaanvraag is niet conform het bestaande tuinplan van Avantgarden opgenomen in de notariële aankoopakte.	Dit betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid waarover in dit dossier geen uitspraak kan worden gedaan.
De aanleg van voetpaden en brandweerweg voor residentie Jan Turpin VI, moet worden voorzien op het grondvlak van Jan Turpin VI. Zoals de plannen nu voorliggen, wordt het een voetpad en brandweerdorweg deels voorzien op 'onze' tuin. Hiervan werd immers gedetailleerde alinea toegevoegd in onze aankoopakte. De tuin, waarvan wij genotsrecht hebben verkregen, zou na de bouwwerken van fase 6 opnieuw in zijn oorspronkelijke staat worden hersteld. Volgens de basisakte hebben wij een eeuwigdurend genotsrecht op onze tuin, waarvan de bestemming nu blijkt te wijzigen.	Het verlenen van een vergunning gebeurt telkens onder voorbehoud van burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. Daarnaast kenmerkt een omgevingsvergunning zich door het feit dat het geen afbreuk mag doen aan de burgerlijke rechten van derden.
Mastodont van een gebouw, met verlies van zon en privacy voor de burens, die het imago van Nieuwpoort zou storen. Waarom geen 2 bouwlagen en 2 teruggetrokken bouwlagen?	In deze fase van het project kan de bouwhoogte, die kenmerkend is voor deze zone binnen Nieuwpoort, worden aangehouden. Met name 4 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dakgabarit, met een afbouw naar 3 bouwlagen + 2 in het dakgabarit naar de Albert I laan toe.
Door de hoogte van het gebouw zal geen/veel minder zonlicht vallen in de binnentuin van het bestaande complex, met alle gevolgen vandien voor de groei van planten en bomen, met name in het tussenseizoen.	Deze fase van het project zal in verhouding met andere fasen geen grotere impact hebben op het invallend zonlicht in de binnentuin van het bestaande complex. Enkel in de voormiddag, als de zon in het oosten staat, zal deze fase een invloed hebben op het zonlicht in de binnentuin.
Het wandelpad tussen de beide gebouwen loopt rechtstreeks van de Albert I laan naar de Dienstweg Havengeul. Dit was niet het geval op het groenplan. Gezien de nieuwe wetgeving op de erfdienstbaarheden lijkt het aangewezen om het pad niet tot aan de Dienstweg te laten lopen, zodat dit geen openbare doorsteek wordt.	De paaltjes die worden voorzien tussen fase 2 en fase 6 zullen wellicht het vermoeden van een private doorgang scheppen. De doorgang moet toegang verlenen tot een van de circulatiekernen van fase 6. Bovendien kan de brandweer langs deze weg toegang nemen tot de binnentuin van het complex. De nodige initiatieven kunnen worden genomen om duidelijk te maken dat het een doorsteek betreft op <u>privaat terrein</u> .
Privacy wordt geschonden door de inblik van alle appartementen aan de zijkant van Jan Turpin 6	De voorschriften van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten zijn van toepassing en worden gevolgd.
Zichten worden ontnomen	De voorschriften van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten zijn van toepassing en worden gevolgd.

Minwaarde bestaande appartementen	Bij de behandeling van omgevingsdossiers kan geen rekening worden gehouden met eventuele financiële gevolgen voor naastgelegen onroerende goederen. Voor dit perceel worden dezelfde voorschriften gehanteerd als voor de omliggende bebouwing.
<p>Wij kochten ons appartement aan nadat we uitdrukkelijk de (weliswaar mondelinge) toezegging gekregen hadden dat een eventueel toekomstig gebouw op dit perceel NOOIT hoger zou worden dan de Villa Aurelia (namelijk 4 bouwlagen + dak). Het zou ook NOOIT omvangrijker zijn in oppervlakte behalve een verbreding van 1 meter aan alle zijden. Deze formulering was dus zeer specifiek en werd blijkbaar aan een flink aantal (kandidaat-)kopers medegedeeld. Voor mij (en voor andere kopers) was dit een uitdrukkelijke voorwaarde opdat wij een appartement zouden kopen. Deze toezegging met de vernoemde specifieke formulering werd gegeven door Wolfgang Baert. Dhr. Wolfgang Baert is de exclusieve verkoper van de nieuwbouwappartementen van het Complex Jan Turpin. Bovendien was er een familiale band tussen de projectontwikkelaars en Dhr. Wolfgang Baert. Zijn vader was één van de leden in de bestuursraad van deze bouwpromotoren. Wellicht daardoor heeft hij die bedenkelijke exclusiviteit voor de verkoop van alle appartementen gekregen en wellicht daardoor had hij er alle belang bij om de kopers te misleiden. Uiteraard wist hij dat dat bouwplannen voor Jan Turpin 6 er anders zouden uitzien dan dat hij aan alle kandidaat-kopers vertelde. Voor alle duidelijkheid vermeld ik dat er meerdere eigenaars zijn die de uitspraken van Wolfgang Baert onder ede willen bevestigen. Het blijft echter niet bij een geval van welbewust bedrog. De eigenaars lijden ook grote economische schade. Wij hebben een beëdigde schatter aangesteld die de opdracht had de eventuele waardevermindering van mijn appartement te begroten. Na grondig onderzoek bleek dat het appartement in één klap 285.000 euro minder waard zal zijn. Zie beëdigde schatting in bijlage. Het spreekt voor zich dat de andere bewoners eveneens een waardeverlies zullen lijden.</p>	Bij de behandeling van omgevingsdossiers kan geen rekening gehouden worden met beloftes die werden gemaakt bij de verkoop van naastliggende panden.
Tegenover de open geveldelen (ramen en terrassen) van de bestaande bebouwing aan de dienstweg Havengeul wordt in het beoogde project voorzien in een gesloten gevel.	Zowel ter hoogte van de Albert I laan als ter hoogte van de Dienstweg Havengeul worden de leefruimten van de appartementen voorzien. Dit vertaald zich in gevel die voornamelijk worden gekenmerkt door ramen en terrassen. Enkel een deel van de linker zijgevel kan beschouwd worden als 'eerder gesloten'. Dit omdat men de rechtstreekse inijk (op aanvaardbare afstand) tussen de leefruimten van fase 1 en fase 6 zoveel mogelijk wil beperken. Door de gesloten geveldelen op de bovenste verdiepingen wordt het zijdelings zicht voor de bewoners van de appartementen van fase 1 beperkt. Deze impact kon worden gereduceerd als men net zoals op de onderliggende verdiepingen wat terug zou springen en ter hoogte van de hoek grotere terrassen zou voorzien.
Volgens de beschrijvende nota worden de 5e en 6e verdieping teruggetrokken. Maar op de 5e verdieping van het beoogde project is de uitbouw voorgevel Jan Turpin 1 en Jan Turpin 6 op dezelfde lijn ten opzichte van de Dienstweg Havengeul, de een niet teruggetrokken bebouwing ten opzichte van Jan Turpin 1. Mocht de 5e verdieping van JT 6 ook teruggetrokken worden ter hoogte van JT 1, dan biedt dit meer zicht en daglichttoetreding voor appartementen in JT 1	Voor het gabarit van deze fase wordt verwezen naar de reeds gerealiseerde fasen binnen het project. Er wordt niet gekozen voor terugspringende verdiepingen ten opzichte van de eerste fase in het dakgabarit. Dit om de eenheid van de verschillende fasen te versterken. De architectuur is dan weer naar analogie met de 5 ^e en laatst gerealiseerde fase, die de afwerking vormt van het project aan de andere zijde.
Waarom kan er ten opzichte van JT2 wel een afstand van 12m gehouden in functie van het zonlicht? En voor	Tussen fase 1 en fase 6 wordt weldegelijk een tussenafstand van ruim 10m gerespecteerd tussen de

JT1 slechts 10m?	gevels van beide panden.
De stijl van het gebouw past eigenlijk niet bij de andere gebouwen met zadeldaken.	Het uitzicht en de materialiteit van fase 6 zijn vergelijkbaar met die van fase 5.
Tussenafstand tussen JT1 en JT6 bedraagt minder dan 5m > grote impact op lichtinval en privacy	Tussen fase 1 en fase 6 wordt weldegelijk een tussenafstand van ruim 10m gerespecteerd tussen de gevels van beide panden.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft deze bezwaarschriften behandeld en het college van burgemeester en schepenen stemt in met deze behandeling en maakt ze zich eigen.

Bespreking adviezen

De uitgebrachte adviezen worden bijgetreden en dienen stipt nageleefd.

Huis- en busnummering

Albert I laan 66 00.01, 00.02, 00.03, 01.01, 01.02, 02.01, 02.02, 03.01, 03.02, 04.01, 04.02,

Albert I laan 66A 00.01, 00.02, 01.01, 01.02, 02.01, 02.02, 03.01, 03.02, 04.01, 04.02, 05.01, 05.02

Albert I laan 66B 00.01, 00.02, 01.01, 01.02, 01.03, 02.01, 02.02, 02.03, 03.01, 03.02, 03.03, 04.01, 04.02, 05.01, 05.02

Voorwaarden Dienst Wegen en Riolen Nieuwpoort

Het hemelwater en afvalwater van de meergezinswoning moet worden aangesloten op de bestaande aansluitingen van het gescheiden rioolstelsel in de Albert I-laan en/of Dienstweg Havengeul. De rioolaansluitingen op openbaar domein moeten worden uitgevoerd door de rioolbeheerder AQUADUIN.

Bij de aanleg van verharde oppervlaktes dient zo veel als mogelijk waterdoorlatend materiaal gebruikt te worden. Het hemelwater van de nieuwe verhardingen (terrassen) bij voorkeur laten afstromen naar de onverharde delen van de tuin, om op natuurlijke wijze te infiltreren in de naastliggende bodem.

De ondergrondse buffer- en infiltratievoorziening langs de Albert I-laan is aan westkant van het gebouw gelegen in een zone non-aedificandi, breedte 8 m, langs de gewestweg N34. Het Agentschap Wegen en Verkeer dient toelating te geven om de afwatering/buffering/infiltratie in deze zone toe te staan.

Indien er in de kelders afvoerpunten lager gelegen zijn dan het straatniveau moet de aansluiting beveiligd worden tegen terugstroming.

Na uitvoering van de werken dient de bouwheer een keuring aan te vragen en het keuringsattest te bezorgen aan de rioolbeheerder Aquaduin.

De aanvrager moet het college van burgemeester en schepenen toelating vragen tot het eventueel aanpassen van het openbaar domein.

De verharding van het openbaar domein moet worden vernieuwd of hersteld volgens de regels der kunst en de onderrichtingen van de stad. De herstellingswerken moeten uitgevoerd worden door een aannemer die erkend is in de categorie C - Algemene aannemingen van wegenbouwkundige werken. De kosten voor het vernieuwen of herstellen van de verhardingen van de openbare weg die voortvloeien uit de realisatie, zijn steeds ten laste van de aanvrager

Voorwaarden Hulpverleningszone Brandweer Westhoek

6.5.4 Veiligheidsverlichting

De veiligheidsverlichting voldoet aan de voorschriften van de normen NBN EN 1838, NBN EN 60598-2-22 en NBN EN 50172. Deze veiligheidsverlichting mag gevoed worden door de normale stroombron, maar valt deze uit, dan moet de voeding geschieden door één of meerdere autonome stroombron(nen). Autonome verlichtingstoestellen aangesloten op de kring die de betrokken normale verlichting voedt, mogen eveneens gebruikt worden voor zover zij alle waarborgen voor een goede werking bieden.

6.8 Inrichtingen voor melding, waarschuwing, alarm en brandbestrijdingsmiddelen.

De installatie moet voldoen aan de norm NBN S 21-100-1 en NBN S 21-100-2.

Per niveau minstens 1 snelblusser met een capaciteit van 1 bluseenheid zijnde 6 kg poeder of 6 l schuimoplossing.

Per 150m² minstens 1 snelblusser met een capaciteit van 1 bluseenheid (6kg poeder of 6 l schuimoplossing) bij voorkeur schuimoplossing

3 DE PARKINGS

Alle ondergrondse parkeerbouwlagen, met uitzondering van de open bouwlagen, moeten van hetzelfde beveiligingstype zijn. **Te voldoen:**

- **De Brandweer moet op de hoogte gebracht worden van de veiligheidsmaatregelen in de volledige parking van residentie Jan Turpin;**
- **De volledige parking moet voldoen aan de basisnorm.**

3.3.8 Centrale controle- en bedieningspost

Het toezicht op de werking en de bediening van de verschillende actieve brandbeveiligingsinstallaties gebeuren vanuit een centrale controle- en bedieningspost. De centrale controle- en bedieningspost heeft een synoptisch bord waarop de brand kan gelokaliseerd worden, waarmee de verschillende voorziene beschermingsmiddelen

kunnen worden vastgesteld en waarmee hun activering kan worden gecontroleerd. De ligging van de centrale controle- en bedieningspost wordt bepaald in overleg met de territoriaal bevoegde brandweer. De centrale controle- en bedieningspost wordt aangegeven met een signalisatie die duidelijk zichtbaar en herkenbaar is door de brandweer, en is uitgerust met veiligheidsverlichting.

3.8.2 Centrale controle- en bedieningspost

Bij elke ingang van de parking bestemd voor de tussenkomst van de brandweer geeft een signalisatie die duidelijk zichtbaar en herkenbaar is voor de brandweer, aan of de parking beschikt over een centrale controle- en bedieningspost en de plaats ervan in het gebouw.

3.8.3 Plannen van de parking

Een exemplaar van de plannen van de parking (inplanting, plannen, doorsnedes, ...) is ter beschikking van de brandweer in de centrale controle- en bedieningspost, of als het niet over een dergelijke post beschikt, bij elke ingang van de parking bestemd voor de tussenkomst van de brandweer. De beschermingsmiddelen, blusmiddelen en interventiewegen zijn aangegeven op die plannen.

! Enkel de elementen die in het dossier aanwezig zijn en erin vermeld worden, kunnen gecontroleerd worden. Van de elementen waarvoor er eisen in de regelgeving opgenomen zijn, en niet vermeld worden in het dossier, wordt verondersteld dat ze aan de gevraagde eisen voldoen. Wij gaan er van uit dat men zal bouwen overeenkomstig de regelgeving.

De gemaakte opmerkingen in het verslag zijn niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn.

Voorwaarden Agentschap Wegen en Verkeer

De aanvraag moet in overeenstemming zijn met volgende inlichtingen en beperkingen:

- de grens van het openbaar domein is geschat op 17,5 meter
- de rooilijn ligt op 17,5 meter volgens plan A13/561/125 WAV/1152/2
- de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
- de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 25,5 meter volgens A13/561/125 WAV/1152/2.

Voorwaarden Proximus

Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.A1@proximus.com.

De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.

Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via https://www.proximus.be/nl/id_f_cr_afbraak/particulieren/r-orphans/forms/afbraak.html

Ingedeelde Inrichtingen of Activiteiten

De aanvraag heeft als voorwerp bouwen meergezinswoning fase 6 van residentie Jan Turpin + bronbemaling.

Gegevens over de bemaling:

- Dimensie bouwput: 57m x 30m
- Debiet: 8,69 m³/u of 209 m³/dag (eerste 2 weken) – 0,84 m³/u (na 2 weken)
- Verwachte duur: 550 dagen
- Totaal bruto opgepompt volume: 10.000 m³/jaar
- Huidige grondwaterstand: +3,8mTAW
- Bemalingspeil: -1,69 mTAW
- Bestemming grondwater: indien de kwaliteit van het bemalingswater voldoet aan de grondwaterkwaliteitsnormen en er vraag zou zijn vanuit de parkbeheerder, kan het water ter beschikking gesteld worden voor bevoeiing van het parkgebied. Zo niet wordt aanbevolen het bemalingswater te lozen op het RWA stelsel van de Albert I Laan.
- Totaal netto opgepompt debiet: 10.000 m³/jaar
- Berekende invloedstraal: gezien de bemaling wordt uitgevoerd binnen een hydraulisch afgesloten bouwput, wordt de invloedsstraal van de bemaling begrensd tot de bouwput zelf

Overwegende dat de aanvrager wenst te lozen in de riolering; het principe van de ladder van Lansink dient hiërarchisch gevolgd te worden:

1. Afstroom vermijden
2. (her)gebruik
3. Infiltratie
4. Bufferen en vertraagd lozen
5. Lozen in RWA-stelsel
6. Lozen in gemend stelsel

In de nabije omgeving zijn geen grachten of onbebouwde percelen aanwezig, waardoor het water vertraagd geloosd mag worden in de RWA riolering. Gezien het debiet groter is dan 10m³/u dient de aanvrager een melding te doen bij Aquafin.

Milieutechnische basisgegevens

Algemeen

Er zijn geen relevante potentiële effecten van de IIOA op de omgeving (mens en milieu).

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gemelde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

Er wordt voldaan aan artikel 5.4.3, §3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid betreffende verbods- en afstandregels.

Passende beoordeling

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, in het bijzonder artikel 16. 9° als de aanvraag een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken en geen milieueffectrapport moet opgesteld worden, een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone, zoals bedoeld in artikel 36ter, § 3, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

Gelet op de habitatrichtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992 van de Raad inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en wilde flora en fauna;

Gelet op de vogelrichtlijn Richtlijn 2009/147/EG van 30 november 2009 van het Europees Parlement en de Raad inzake het behoud van de vogelstand;

Gelet op het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

Overwegende dat het perceel gelegen is op een afstand van 250 meter van het habitatrichtlijngebied BE2500001 Duinengebieden inclusief IJzermonding en Zwin (de afstanden zijn genomen van het midden van de projectzone, waardoor de afstanden kleiner zijn naar de grenzen toe);

Overwegende dat het perceel gelegen is op een afstand van 380 meter van het vogelrichtlijngebied BE2500121 Westkust (de afstanden zijn genomen van het midden van de projectzone, waardoor de afstanden kleiner zijn naar de grenzen toe);

Overwegende dat gezien de bovenvermelde afstanden tot de speciale beschermingszones er geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszones worden verwacht; dat het bijgevolg niet nodig wordt geacht een project MER op te maken;

Grondwater

Gelet op het decreet van 24 januari 1984 houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer;

Gelet op het decreet integraal waterbeleid dd. 18 juli 2003;

Overwegende dat de inrichting volledig buiten een grondwaterwinningsgebied gelegen is; dat er geen beschermingszones aangewezen zijn;

Overwegende dat de hiërarchisch ladder van Lansink gehanteerd wordt ter bescherming van het grondwater: afstroom vermijden, hergebruik van regen-/grondwater, infiltratie ter plaatse, bufferen en vertraagd lozen en als laatste optie het lozing in het rioleringsstelsel;

Algemene bemerkingen

- Voor de start en na het beëindigen van de bemaling dient een **waterstaal** genomen te worden door een erkend labo om de geleidbaarheid en temperatuur op het veld van de opgepompte grondwater te meten.
- Het totale debiet dient gemeten te worden door minstens één **verzegelde en wettelijk geijkte waterteller** per drainage(lijn) op een relevante, steeds bereikbare plaats, te voorzien zodat kan nagegaan worden of het opgegeven opgepompte aantal m³ grondwater overeenstemt met de gemelde gegevens.
- **Peilmetingen** dienen bij de aanvang, dagelijks en bij het beëindigen van de bemaling te gebeuren. **De peilbuizen dienen min 5m diep te zijn.**
- Er dienen **zettingsmetingen** te gebeuren op de omliggende gebouwen die staan op de percelen grenzend aan het perceel waarop de werken uitgevoerd worden. Indien er openbaardomein grenst aan het perceel dienen de metingen te gebeuren op de gebouwen/woningen die staan op de percelen grenzend, over de breedte van het perceel waar de bemaling uitgevoerd wordt, aan dat stuk openbaardomein.
- **De tellerstanden van de debietmeting, de peilmetingen, de zettingsmetingen en de resultaten van de waterstalen dienen:**
 - in een **digitaal logboek** dient genoteerd te worden bij het aanvangen, tijdens de werken en bij het stoppen van de werkzaamheden op de werf. In dit logboek dient er ruimte te zijn om eventuele opmerkingen (lekkages, vervangen kapotte tellers, enz...) te vermelden.

- De logboekgegevens dienen tijdens de periode waarin de bemaling loopt voor de grondwaterstand te verlagen of te behouden, **één maal per week op maandag doorgegeven worden** aan de milieudienst. Dit kan per mail op milieu@nieuwpoort.be
- De lozingsdebiet overschrijdt de waarde van 10m³/u waardoor een aanvraag moet ingediend worden bij Aquafin (<https://www.aquafin.be/nl-be/particulieren/verbouwen/water-wegpompen/procedure-voor-het-lozen-van-bemalingswater>)

De lozingsnormen voor gevaarlijke stoffen dienen nageleefd te worden.

Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

De gemeentelijke omgevingsambtenaar gaf op 15 februari 2023 een gunstig advies betreffende de stedenbouwkundige handelingen.

Het advies is gunstig, mits naleven van de voorwaarden vermeld in de bijgevoegde adviezen en de stedenbouwkundige voorwaarden.

- Zie adviezen.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 21 FEBRUARI HET VOLGENDE:

1. De omgevingsaanvraag ingediend door NV JAN TURPIN CONSTRUCT, Houtmarkt 9, 8500 Kortrijk tot bouwen meergezinswoning fase 6 van residentie Jan Turpin + bronbemaling te vergunnen.

Het voorwerp van de aanvraag is gelegen Albert I laan 66, 8620 Nieuwpoort en met als kadastrale omschrijving:

Kadastrale afdeling	Sectie	Nummer
NIEUWPOORT 2 AFD	D	0513 E

De aanvraag betreft de exploitatie van een bronbemaling, uitgevoerd binnen waterkerende wanden.

De aanvraag omvat volgende ingedeelde inrichting of activiteit:

Rubriek	Klasse	Omschrijving	Aantal
53.2.2°a)	3	Winning van grondwater: Bronbemaling voor bouwkundige werken of openbare nutsvoorzieningen m.i.v. teruggompingen, in ander gebied dan vermeld in punt 1°, met een netto opgepompt debiet v. max. 30.000 m ³ per jaar	10000 m ³ /jaar

Gegevens over de bemaling:

- Dimensie bouwput: 57m x 30m
- Debiet: 8,69 m³/u of 209 m³/dag (eerste 2 weken) – 0,84 m³/u (na 2 weken)
- Verwachte duur: 550 dagen
- Totaal bruto opgepompt volume: 10.000 m³/jaar
- Huidige grondwaterstand: +3,8mTAW
- Bemalingspeil: -1,69 mTAW
- Bestemming grondwater: indien de kwaliteit van het bemalingswater voldoet aan de grondwaterkwaliteitsnormen en er vraag zou zijn vanuit de parkbeheerder, kan het water ter beschikking gesteld worden voor bevloeiing van het parkgebied. Zo niet wordt aanbevolen het bemalingswater te lozen op het RWA stelsel van de Albert I Laan.
- Totaal netto opgepompt debiet: 10.000 m³/jaar
- Berekende invloedstraal: gezien de bemaling wordt uitgevoerd binnen een hydraulisch afgesloten bouwput, wordt de invloedstraal van de bemaling begrensd tot de bouwput zelf

2. De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

3. Deze ingedeelde inrichting of activiteit word vergund voor **bepaalde duur, met name tot en met 30 juni 2025**. Indien, door onvoorziene omstandigheden, de activiteit nog niet beëindigd is op deze datum moet de exploitant de nieuwe vermoedelijke einddatum melden aan het college van burgemeester en schepenen en de Dienst Omgeving - milieu.

4. De in artikel 1 bedoelde vergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden : De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigatie.emis.vito.be/>

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- Voor de start en na het beëindigen van de bemaling dient een **waterstaal** genomen te worden door een erkend labo om de geleidbaarheid en temperatuur op het veld van de opgepompte grondwater te meten.
- Het totale debiet dient gemeten te worden door minstens één **verzegelde en wettelijk geijkte waterteller** per drainage(lijn) op een relevante, steeds bereikbare plaats, te voorzien zodat kan

nagegaan worden of het opgegeven opgepompte aantal m³ grondwater overeenstemt met de gemelde gegevens.

- **Peilmetingen** dienen bij de aanvang, dagelijks en bij het beëindigen van de bemaling te gebeuren. **De peilbuizen dienen min 8m diep te zijn.**
- Er dienen **zettingsmetingen** te gebeuren op de omliggende gebouwen die staan op de percelen grenzend aan het perceel waarop de werken uitgevoerd worden. Indien er openbaardomein grenst aan het perceel dienen de metingen te gebeuren op de gebouwen/woningen die staan op de percelen grenzend, over de breedte van het perceel waar de bemaling uitgevoerd wordt, aan dat stuk openbaardomein.
- **De tellerstanden van de debietmeting, de peilmetingen, de zettingsmetingen en de resultaten van de waterstalen dienen:**
 - in een **digitaal logboek** dient genoteerd te worden bij het aanvangen, tijdens de werken en bij het stoppen van de werkzaamheden op de werf. In dit logboek dient er ruimte te zijn om eventuele opmerkingen (lekkages, vervangen kapotte tellers, enz...) te vermelden.
 - De logboekgegevens dienen tijdens de periode waarin de bemaling loopt voor de grondwaterstand te verlagen of te behouden, **één maal per week op maandag doorgegeven worden** aan de milieudienst. Dit kan per mail op milieu@nieuwpoort.be
- De afvoerleiding dient voorzien te worden van een Y-profiel zodanig dat derden de mogelijkheid hebben om het water te hergebruiken voor andere doeleinden indien de waterkwaliteit dit toestaat. Het opgepompt bemalingswater mag, mits toestemming van stad Nieuwpoort, aan derden ter beschikking gesteld worden.

3. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

1° HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN LEGT VOLGENDE BIJZONDERE VOORWAARDEN OP:

De afgeleverde adviezen dienen stipt nageleefd.

Volgende huis- en busnummers worden toegekend:

Albert I laan 66 00.01, 00.02, 00.03, 01.01, 01.02, 02.01, 02.02, 03.01, 03.02, 04.01, 04.02,

Albert I laan 66A 00.01, 00.02, 01.01, 01.02, 02.01, 02.02, 03.01, 03.02, 04.01, 04.02, 05.01, 05.02

Albert I laan 66B 00.01, 00.02, 01.01, 01.02, 01.03, 02.01, 02.02, 02.03, 03.01, 03.02, 03.03, 04.01, 04.02, 05.01, 05.02

Sloopvoorwaarden

Om de veiligheid van de arbeiders en de omwonenden te garanderen tijdens de werken, moet rekening worden gehouden met volgende voorwaarden:

- Stofhinder dient ten allen tijde vermeden te worden tijdens de afbraakwerken.
- De uitvoerder van de werken neemt maatregelen om de stofemissies, afkomstig van breekwerken, zandstralen, polijsten, slijpen, boren, frezen, zagen en slopen, te voorkomen. Daarvoor neemt de uitvoerder van de werken, rekening houdend met de lokale situatie, minstens een van de volgende maatregelen, voor zover ze verenigbaar zijn met de voorschriften inzake veiligheid en met de veiligheid van gebruikers van de openbare weg:
 1. Afschermen van de locatie waar de activiteiten worden uitgevoerd met doeken of zeilen, zodat stofverspreiding naar de omgeving wordt voorkomen;
 2. Benevelen van de locatie waar de activiteiten worden uitgevoerd;
 3. Bevochtigen ter hoogte van de apparatuur die leidt tot stofvorming;
- Gebruik van een rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.
- Bij sloopwerkzaamheden onder droge weersomstandigheden of bij wind die tot visueel waarneembare stofverspreiding aanleiding geeft, wordt voor zover dit verenigbaar is met de veiligheidsvoorschriften en met de veiligheid van gebruikers van de openbare weg, een verneveling of andere vorm van bevochtiging voorzien om stofverspreiding naar de omgeving te voorkomen.
- Technische installaties die stofemissies veroorzaken en installaties voor de reductie van stofemissies worden onderhouden en gecontroleerd om stofemissies te voorkomen. Stoffilters worden tijdig vervangen om de goede werking ervan te verzekeren.
- In ieder geval dienen de potentiële aanwezig gevaarlijke stoffen op een wettelijke wijze verwijderd te worden en afgevoerd door en naar erkende afvalstoffen verwerkers.

2° HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN LEGT VOLGENDE VOORWAARDEN OP:

- het toekennen van nieuwe, gewijzigde en bijkomende huisnummers gebeurt uitsluitend door de dienst bevolking. Een afschrift van de plannen met vermelding van de huisnummering wordt gevoegd bij en is een onderdeel van de stedenbouwkundige vergunning;

- de bouwheer is voor alle schade verantwoordelijk; vóór het aanvangen van de werken moet op kosten van de bouwheer een tegensprekelijke vaststelling van de staat van bevinding van het openbaar domein opgemaakt; indien deze tegensprekelijke vaststelling niet wordt opgemaakt betekent dit dat het openbaar domein geen gebreken vertoont;

eventuele schade aan het openbaar domein n.a.v. de werken of van het aanleggen van de nutsleidingen zal worden hersteld door de stad Nieuwpoort op kosten van de bouwheer; het kuiswater van betonmolen, gipsresten, verfresten,... mogen niet via de straatgoten - of kolken in de riool worden geloosd;

- de bouwheer moet op zijn kosten overgaan tot:

- de opmaak van een plaatsbeschrijving van de naastgelegen gebouwen vooraleer wordt gestart met de werken;
- de opmaak van een plaatsbeschrijving van de naastgelegen gebouwen na beëindiging van de werken;
- metalen platen aan te brengen op de voetpaden tot en met de boordstenen. De breedte is de breedte van het gebouw, woning of loods en dit tijdens de ganse duur van de eventuele afbraak en het bouwen;
- een brievenbus te voorzien overeenkomstig de voorschriften van de Regie der Posterijen;
- volgende maatschappijen dienen verwittigd voorafgaandelijk het aanvatten der werken: Fluvius, Infrac, I.W.V.A. en Proximus;

- vooraleer de nutsleidingen aan te sluiten dient hiervoor een vergunning te bekomen van de stad;

- het aansluiten op de openbare riolering (RWA en DWA) gebeurt op kosten van de bouwheer en is aan te vragen door de bouwheer aan en uit te voeren door de I.W.V.A., Doornpannestraat 1, 8670 Koksijde;

- de bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be;

- Voorwaarden op te nemen in 'sloopvergunningen':

"De bouwheer dient ten minste twee maand voor de aanvang van de bouw- of afbraakwerken die een wijziging of verplaatsing van de bovengrondse en of ondergrondse kabels en of aansluitingen tot gevolg hebben, Proximus hiervan te verwittigen via e-mail nieuwbouwwestvlaanderen@proximus.com;"

- zo de uitvoering van de bouwwerken een bemaling vereist moet, naargelang de klasse van hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een omgevingsvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zo niet kan van de afgeleverde omgevingsvergunning geen gebruik gemaakt worden; tevens dient bij bronbemaling het plan van de bemaling te worden overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen;

- de houder van een omgevingsvergunning is verplicht om vóór het slopen of ontmantelen van bedrijfsgebouwen en gebouwen die geheel of gedeeltelijk een andere functie dan het wonen hadden en die een bouwvolume omvatten van meer dan 1.000 m³, een sloopinventaris afvalstoffen te laten opmaken door een architect of een door de opdrachtgever aangestelde deskundige (Art. 4.3.3. VLAREMA);

- Niet overdekte terrassen of opritten te verwachten of op plan ingetekend:

Volgens de GSV "hemelwater" dient een gescheiden stelsel voorzien te worden: de afvoer van het buitenterras/oprit dient aangesloten te worden op de overloop van de hemelwaterput, op een infiltratievoorziening of dient in de naastliggende groenzones af te wateren;

De straatkolken en straatgoot dient altijd vrij te blijven.

- Het rooien van de bomen en andere beplanting kan enkel worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (niet tijdens de periode van 1 april tot 1 juli).

- tijdens de periode 1 juli t/m 31 augustus is het in de zone waar de bouwvergunning betrekking op heeft verboden tot het uitvoeren van bouwactiviteiten, de opslag van bouwmaterialen op het openbaar domein is tevens verboden in deze zone tijdens de vermelde periode;

- een ruimte dient in het gebouw voorzien, welke voldoende groot is voor de berging van huisvuil van het gebouw;

- om de toegang voor andersvaliden tot het gebouw te vergroten dient de hoogte van de toegangsdorpel ten opzichte van het voorliggend openbaar domein maximaal 0,02 m te bedragen;

- De meergezinswoning mag na voltooiing van de bouw pas voorlopig opgeleverd en in gebruik genomen worden nadat er een controle ter plaatse plaatsvond door de hulpverleningszone Westhoek die leidde tot de aflevering van een gunstig brandpreventieverslag overeenkomstig artikel 1, 4° van het KB van 19 december 2014, waarin vastgesteld werd dat de meergezinswoning voldoet aan alle normen zoals bepaald in het KB van 7 juli 1994.

De controle wordt door de bouwheer of door de eigenaar van de meergezinswoning zelf aangevraagd bij de hulpverleningszone Westhoek overeenkomstig artikel 5, § 3 van het KB van 19 december 2014.

De bouwheer of de eigenaar richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de hulpverleningszone Westhoek, in welk verzoek de volgende gegevens dienen vermeld te worden:

- Adres van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- De voorziene datum van voorlopige oplevering en ingebruikname van de meergezinswoning;
- Het feit dat de controle wordt aangevraagd in het kader van dit reglement met het doel om de meergezinswoning voorlopig te kunnen opleveren en in gebruik te kunnen nemen.

In alle koopovereenkomsten en basisakten m.b.t. meergezinswoningen moet de volgende tekst worden opgenomen:

"Een meergezinswoning mag na voltooiing van de bouw pas voorlopig worden opgeleverd en in gebruik genomen worden nadat er een controle ter plaatse plaatsvond door de hulpverleningszone Westhoek die leidde tot de aflevering van een gunstig brandpreventieverslag overeenkomstig artikel 1, 4° van het KB van 19 december 2014, waarin vastgesteld werd dat de meergezinswoning voldoet aan alle normen zoals bepaald in het KB van 7 juli 1994. Het niet naleven van deze bepalingen kan aanleiding geven tot de gedwongen ontruiming en sluiting en de verzegeling van de meergezinswoning, alsook tot het opleggen van een administratieve geldboete."

3° VOORWAARDEN OPGELEGD DOOR DECREET:

- van de omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep;

- een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de omgevingsvergunning en het bijhorend dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning;
- de bouw- en rooilijn dient aangeduid te worden door een beëdigd landmeter;

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als deze nodig zouden zijn.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennistelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

De Algemeen Directeur
Benoit Willaert

Namens het College,
De Burgemeester-Voorzitter
Geert Vanden Broucke
Nieuwpoort, 21 februari 2023
Voor eensluidend afschrift: