

Kreekgebied en omgeving

startnota provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Nieuwpoort

PRUP KREEKGEBIED EN OMGEVING

De Provincie West-Vlaanderen en de stad Nieuwpoort hebben in een masterplan eerste denkpistes voor een toekomstvisie voor de Groene Gordel in Nieuwpoort onderzocht. Nu starten we met de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) voor een deel van het masterplan waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn. Het gaat om het gebied rond de Kreek van Nieuwendamme, begrensd door de Ganzepoot, de Brugsevaart, een deel van het Spaarbekken, de IJzer en de Brugse Steenweg.

Wat is een RUP?

Een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) is een plan waarmee de provincie in een bepaald gebied de bestemming en inrichting vastlegt. Voor alle percelen in een bepaald gebied wordt zo duidelijk wat er kan en wat niet. Op basis van het PRUP, kunnen – eens het PRUP is goedgekeurd - stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd (of geweigerd) worden. Dit plan zal dus bepalen welke vergunningen in de toekomst afgeleverd kunnen worden.

Inspraak van de bevolking

We zijn benieuwd naar jouw mening over de voorgestelde denkpiste!

Vul op www.west-vlaanderen.be/kreekgebiedNieuwpoort het inspraakformulier in om uw mening of ideeën aan de provincie kenbaar te maken.

Vragen of meer weten?

Kom langs op de **infomarkt** op:

- **donderdag 21 juni** tussen 17u en 20u
- **woensdag 4 juli** tussen 17u en 20u

bij The Outsider Coast, Brugsevaart 50, 8620 Nieuwpoort.

En/of verken met ons het gebied tijdens de infomarkt op één van de **gegidste wandelingen** die starten om 17u, 18u en 19u.

Of bezoek de **buitententoonstelling** in het plangebied, plaats van de panelen zie hieronder!

alle informatie: www.west-vlaanderen.be/kreekgebiedNieuwpoort
vragen: ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be



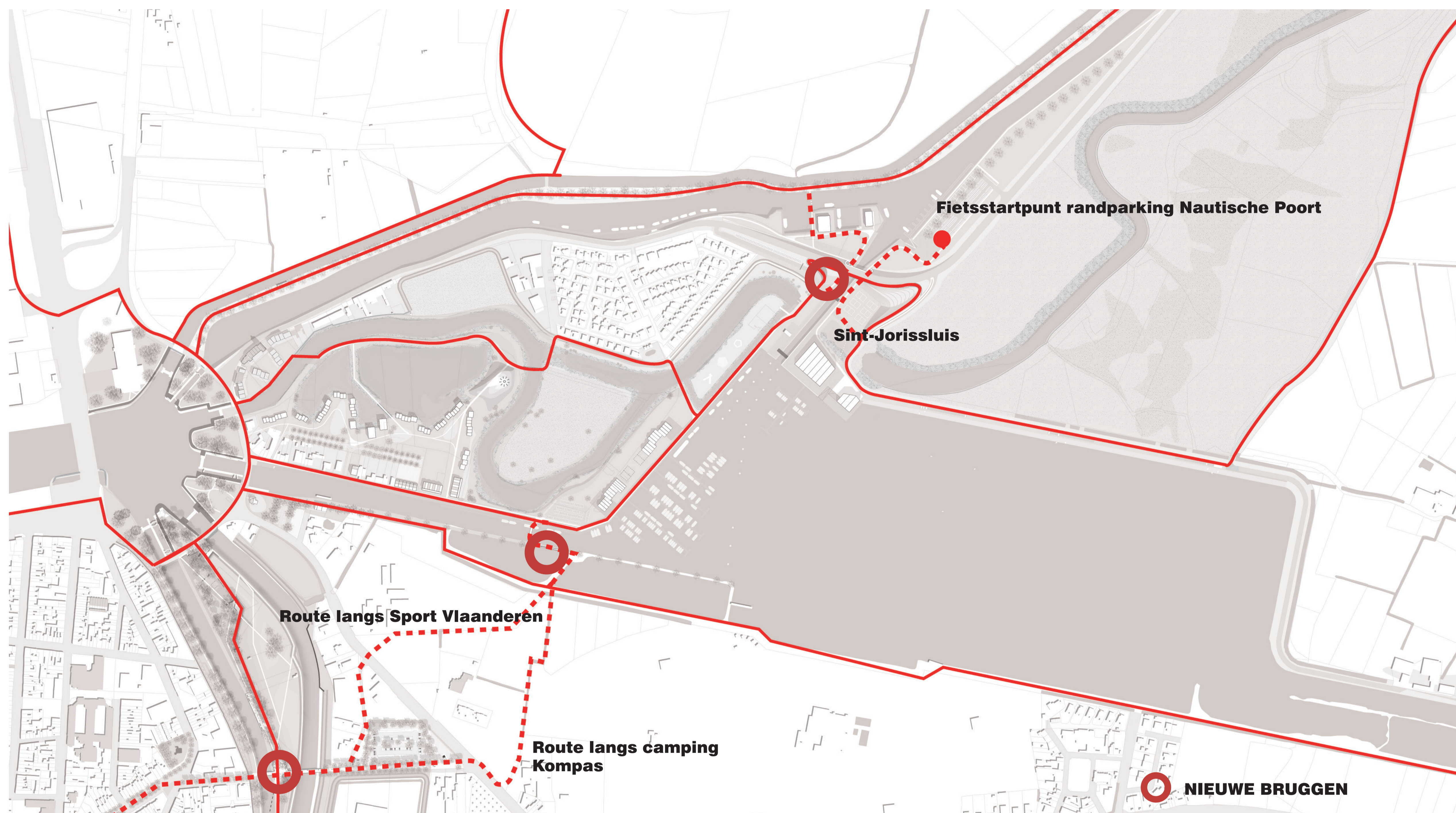
Huidige situatie



Visie

Vlot en veilig bereikbaar voor fietsers en wandelaars

Er worden nieuwe paden en bruggen voor fietsers en wandelaars voorgesteld om het gebied vanuit de stad vlot en veilig te bereiken. Tegelijkertijd wordt het parkeren gebundeld waardoor de kades anders ingericht kunnen worden. Dit alles zal de omgeving mooier en aangenaam maken voor fietsers en wandelaars.

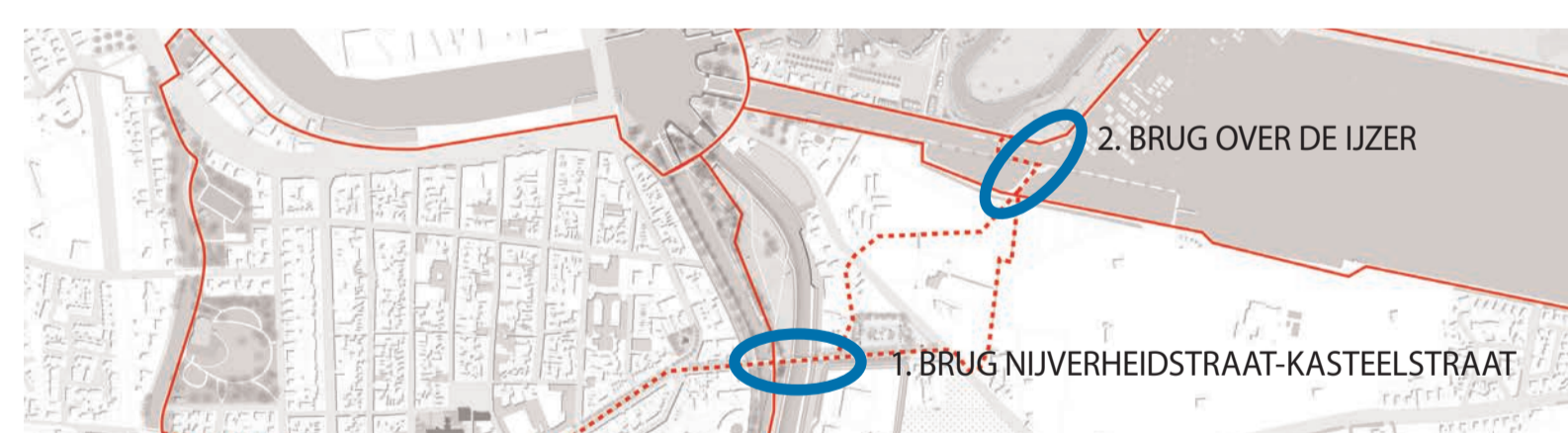


Nieuwe bruggen

Om de stad en het gebied beter met elkaar te verbinden worden verschillende opties voorgesteld.

Hierdoor kunnen fietsers en wandelaars de drukke Ganzepoot vermijden.

1. Als eerste wordt een nieuwe fiets- en wandelbrug voorgesteld om een vlotte verbinding mogelijk te maken vanaf de Pieter Deswartelaan naar de Brugse Steenweg. Deze brug en verbinding valt buiten het plangebied.
2. Vanaf de Brugse Steenweg zijn er 2 mogelijke scenario's om het jaagpad langs de IJzer te bereiken: ofwel langs de camping ofwel langs Sport Vlaanderen. Door een bijkomende brug te voorzien over de IJzer wordt het plangebied vlot toegankelijk voor bewoners en bezoekers, maar kunnen de bewoners en bezoekers ook vlot naar de stad.
3. De derde brug betreft een aanpassing van de bestaande brug over de Sint-Jorissluis. Er wordt een fietsbrug en wandelbrug met wenteltrappen voorgesteld elk aan een zijde van de bestaande brug. Op die manier is er een veilige oversteek voor wandelaars en fietsers mogelijk naar Sport Vlaanderen en de Nieuwendammeweg.



BRUG OVER IJZER OPTIE 1: BRUG DOORVAARTHOOGT VAN 4.5 METER



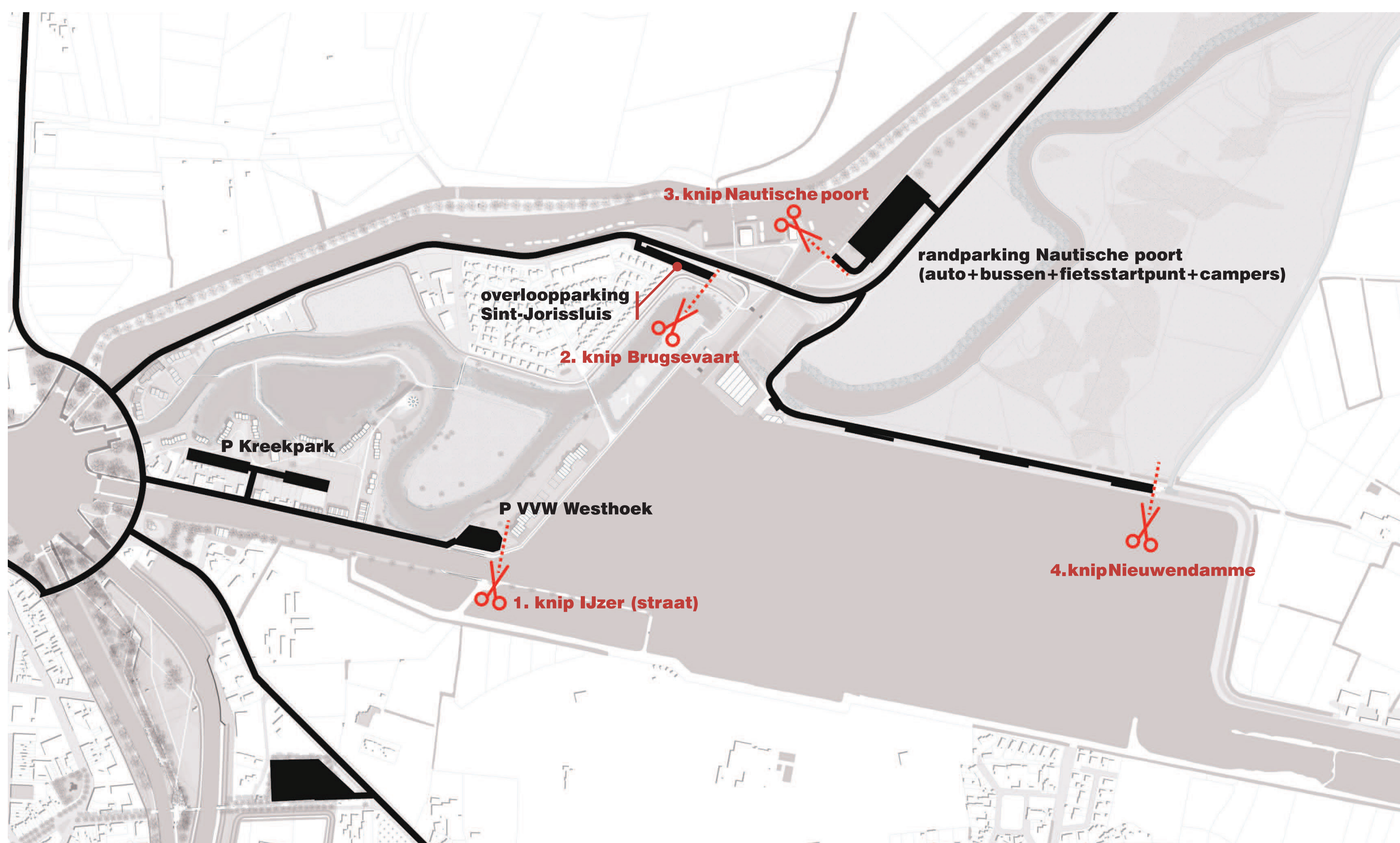
BRUG OVER IJZER OPTIE 2: VLAKKE BRUG, VERPLAATSING AANLEGSTEIGER



BRUG OVER IJZER OPTIE 3: BEWEEGBARE BRUG

Parkeren bundelen

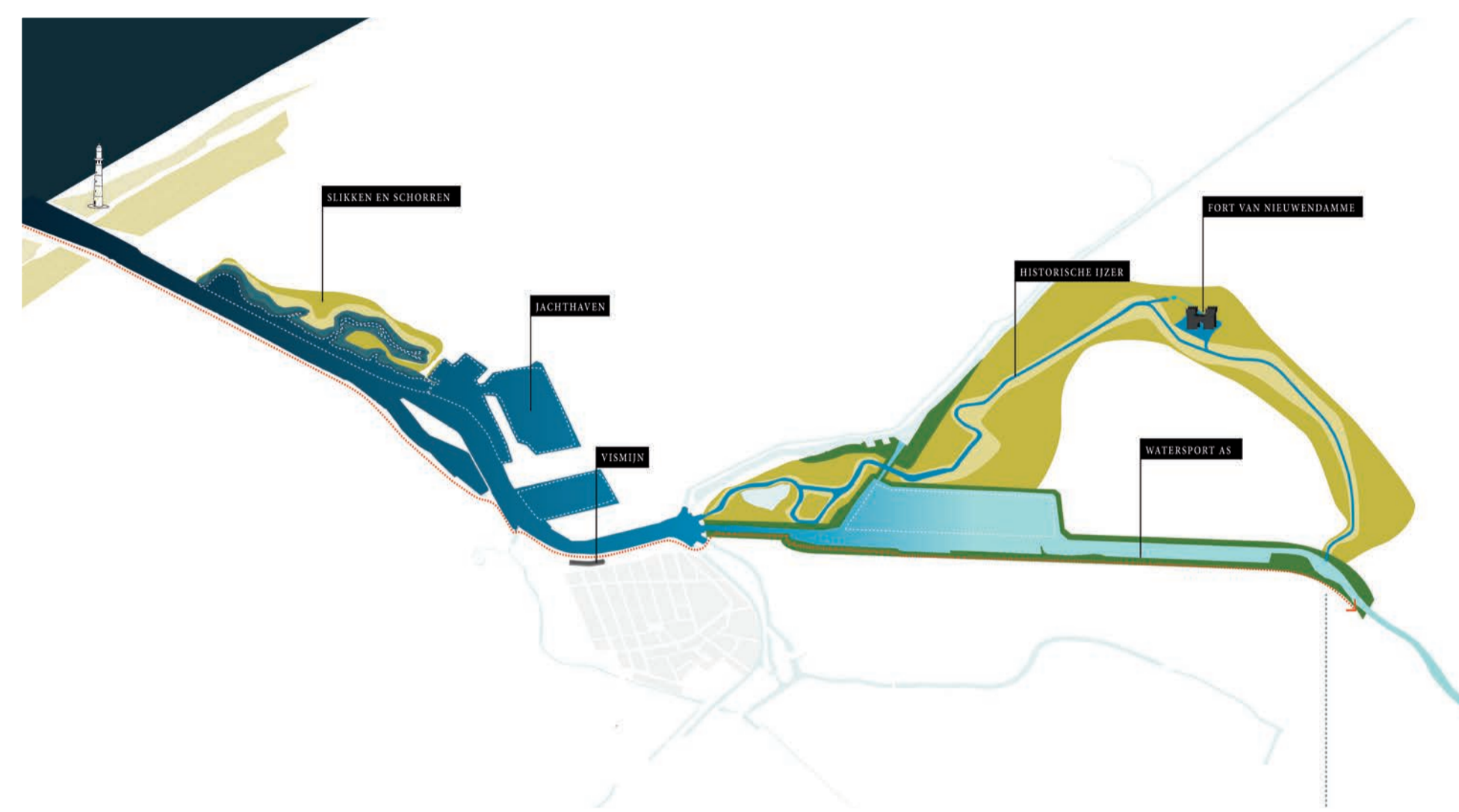
De visie is om het gebied als autoluwe, verkeersvrije zone in te richten en het parkeren maximaal te bundelen. Zo kunnen de kades rond het spaarbekken als een aantrekkelijke verblijfsplek worden ingericht voor wandelaars en fietsers.



Visie

Verhogen beeldkwaliteit en identiteit

Afspraken rond de beeldkwaliteit zullen de aantrekkelijkheid van het gebied verhogen. Dit gaat over types van gebouwen, gebruik van bepaalde materialen voor gebouwen en paden. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen de verschillende deelgebieden wat de herkenbaarheid en identiteit van deze gebieden vergroot.



De identiteit en beeldkwaliteit verhogen van twee belangrijke deelgebieden:

1. **spaarbekken:** meer recreatief en dynamisch
2. **kreekgebied:** landschappelijk en natuurlijk

Kreekgebied

De leesbaarheid van de Oude IJzer (Kreek van Nieuwendamme) als historische as wordt vergroot door deze natuurlijker in te richten en meer ruimte te geven voor water als waterbuffer



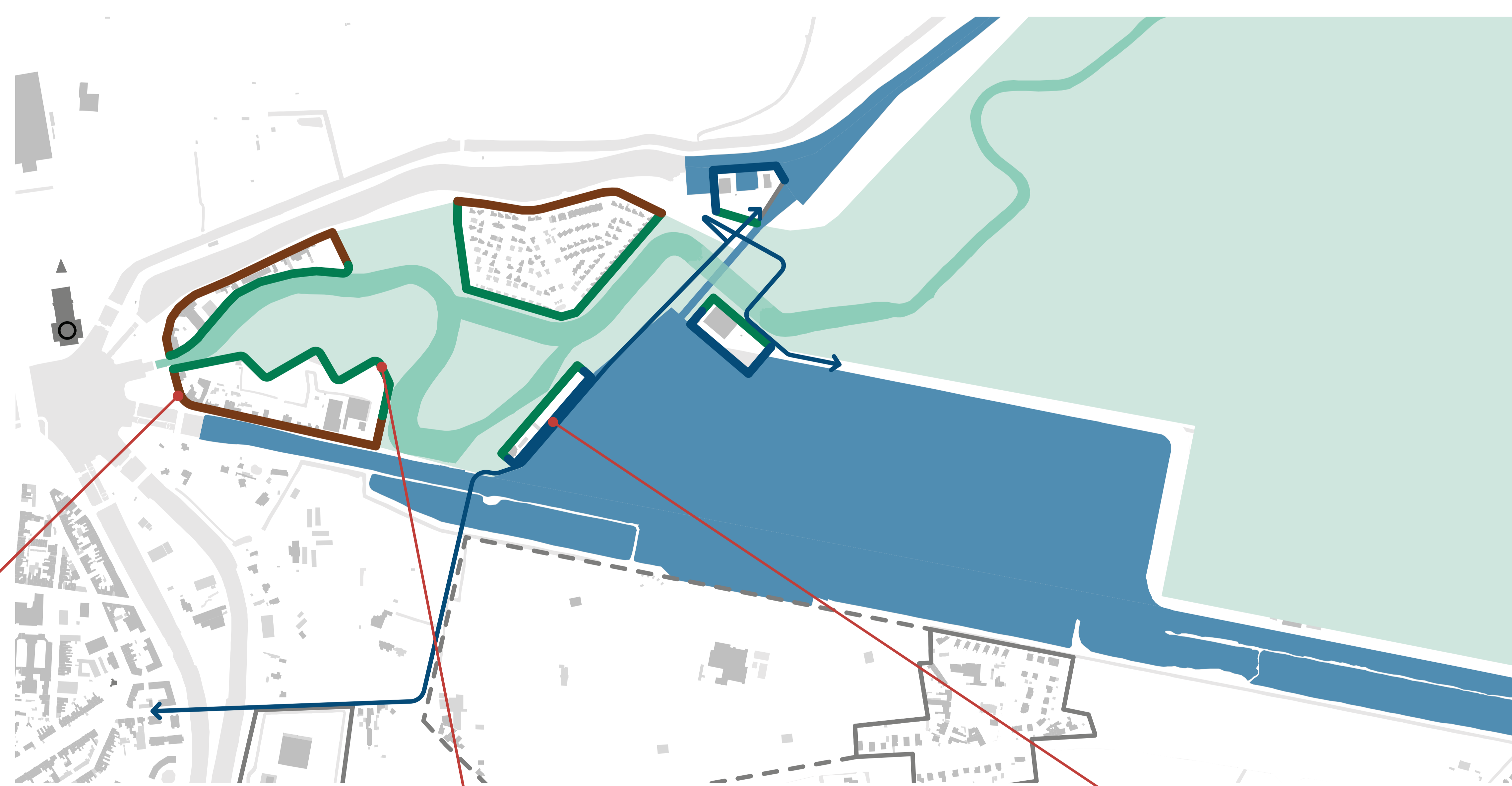
Spaarbekken

De algemene beeldkwaliteit en verblijfskwaliteit worden verhoogd. Watersporten moeten er volop kansen blijven krijgen. Er wordt getracht om infrastructuur voor de watersportactoren maximaal te bundelen, en die infrastructuur dan nog zo efficiënt mogelijk te gebruiken en zelfs te delen.

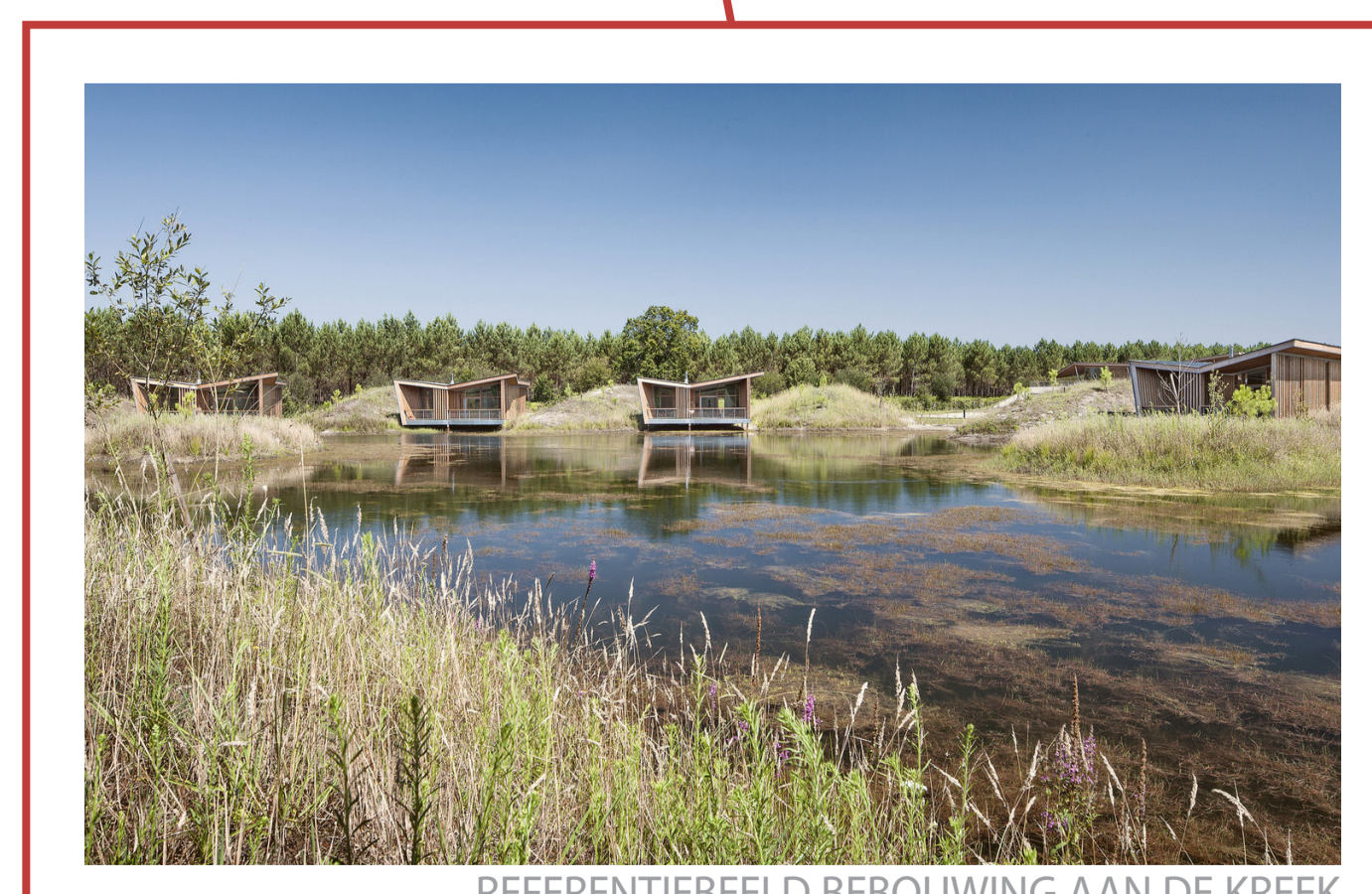
Bruin: Bebouwing langs de IJzer en het kanaal van Plassendale waarin historische bebouwing terug te vinden is gerelateerd aan de watergebonden nijverheid.

Groen: Bebouwing langs de Kreek van Nieuwendamme, de oude Meander van de IJzer. Dit gebied kent een groot potentieel qua landschap en daaraan verbonden recreatie.

Blauw: Bebouwing langs de IJzer en het Spaarbekken. Met een meer recreatief en dynamisch karakter.



REFERENTIEBEELDEN BEBOUWING LANGS DE KANALEN



REFERENTIEBEELD BEBOUWING AAN DE KREEK



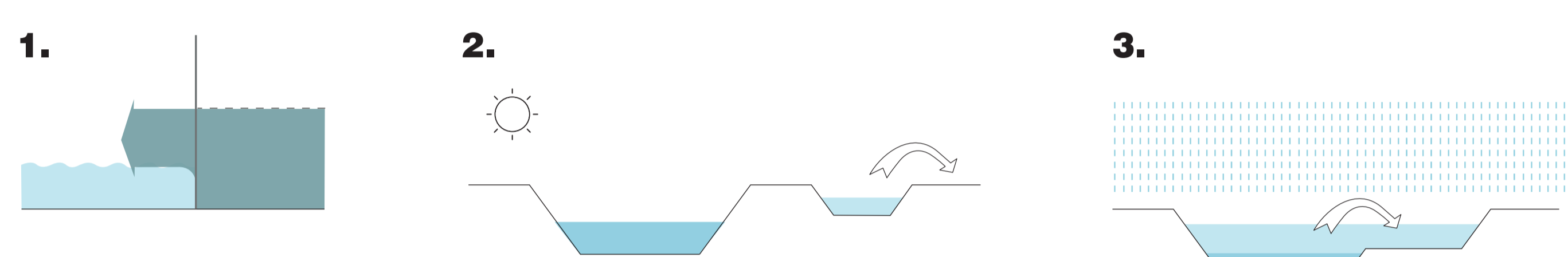
REFERENTIEBEELDEN BEBOUWING LANGS HET SPAARBEEKEN

Kreekgebied

Kreekgebied

De leesbaarheid van de Oude IJzer (Kreek van Nieuwendamme) als historische as wordt vergroot door deze natuurlijker in te richten en meer ruimte te geven voor water als waterbuffer.

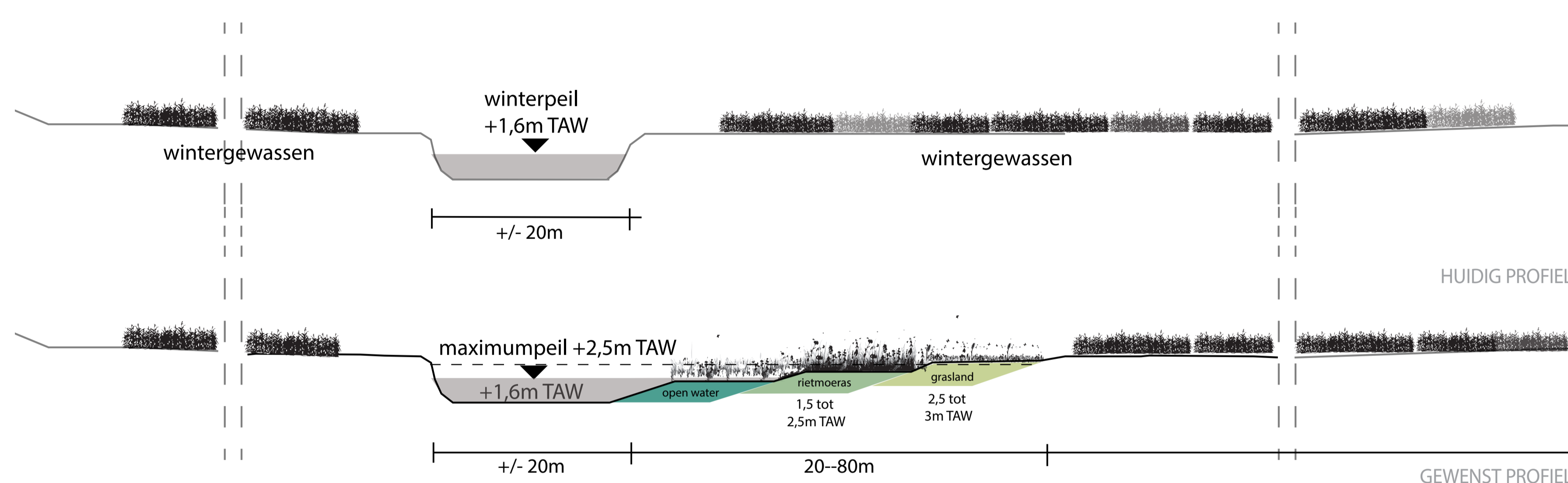
Inzetten kreek in functie van waterbeheer



Binnen het plan wordt rekening gehouden met verschillende klimaatscenario's.

Er is onderzocht :

1. Hoe de uitwateringstijd vanuit de polder kan verlengd worden.
2. Hoe extra water in het gebied kan worden opgespaard voor droge periodes.
3. Hoe meer bergingscapaciteit tijdens natte perioden en piekneerslag kan worden voorzien.



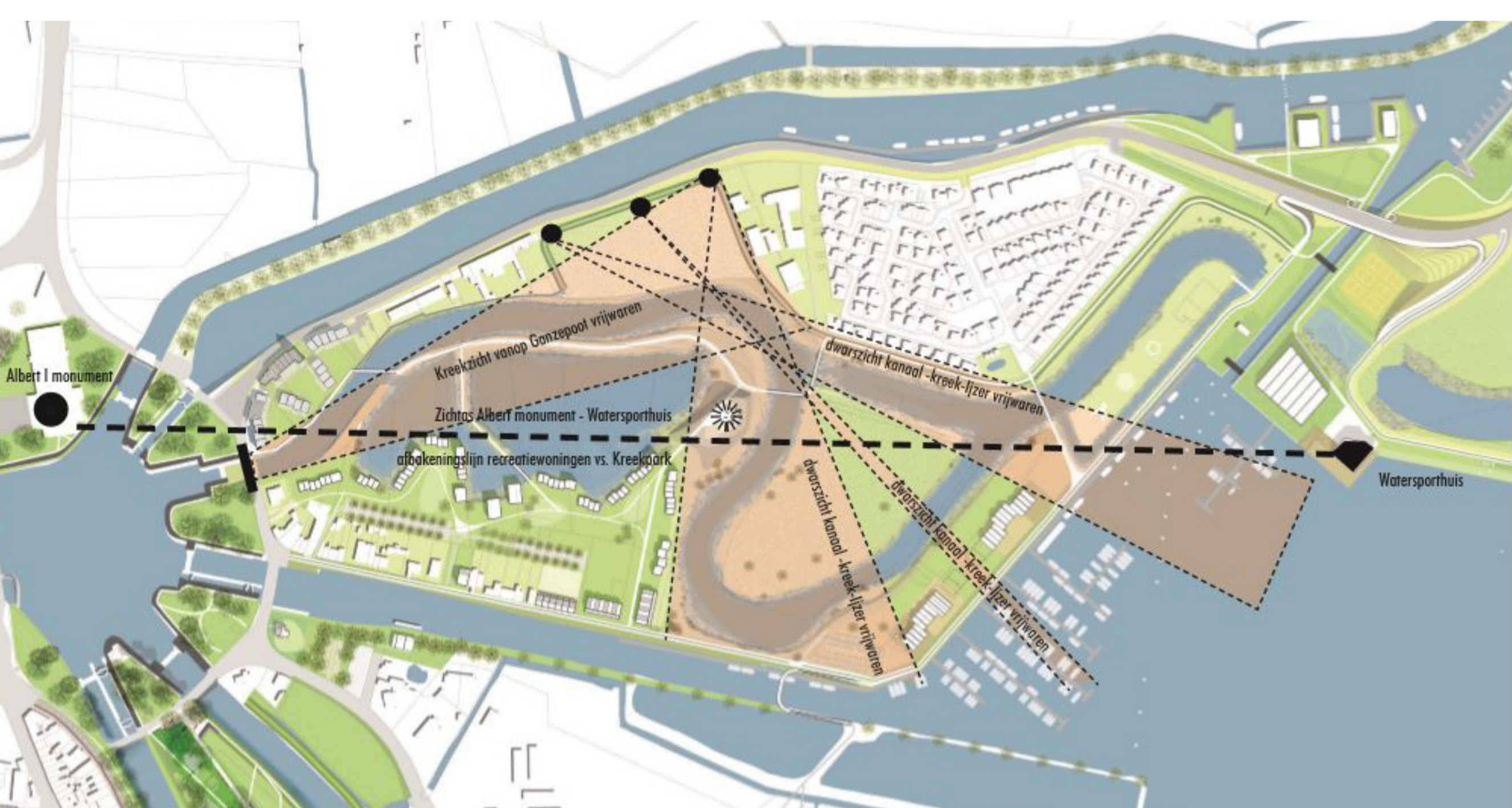
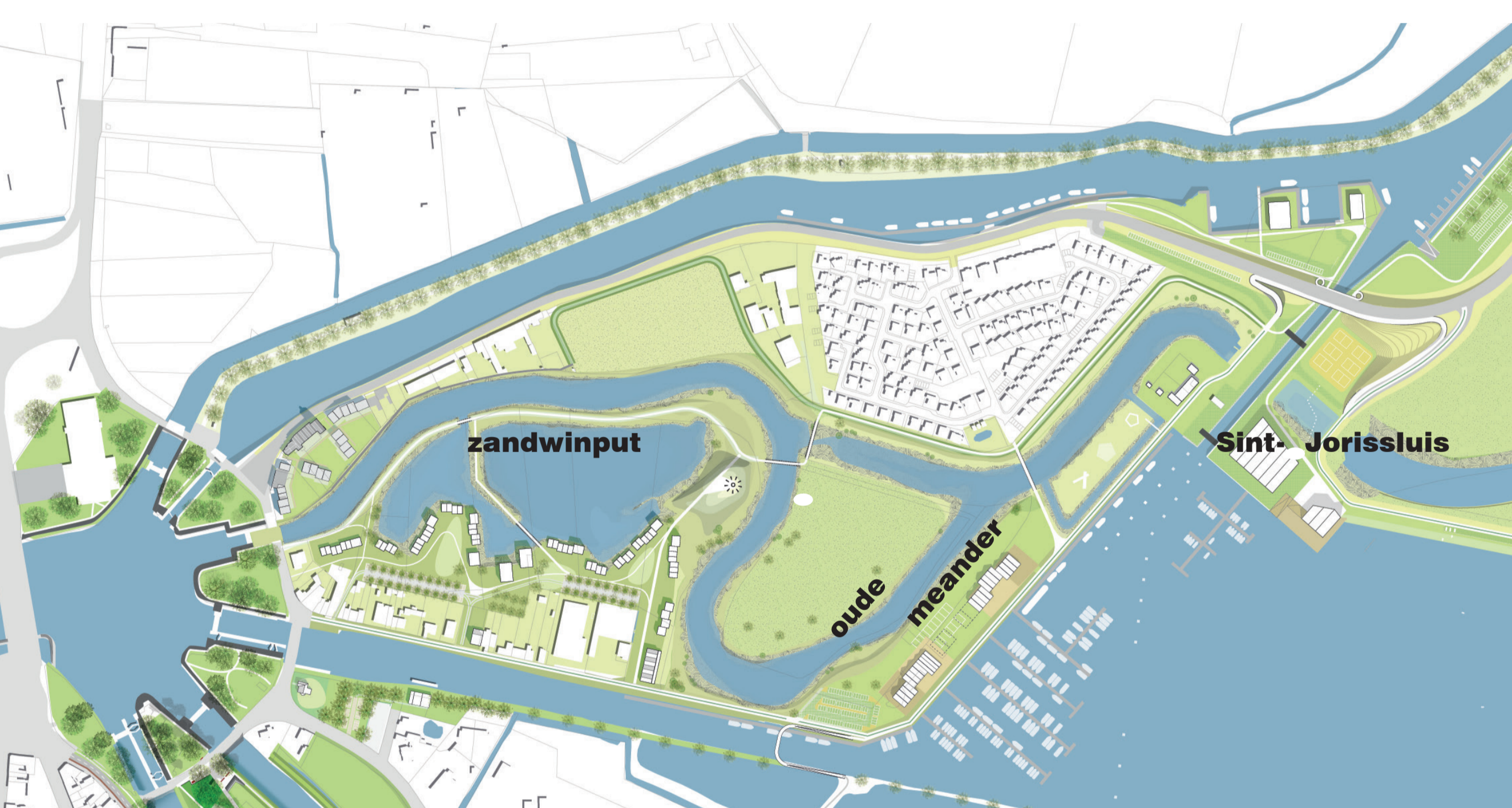
Verschillende doorgroeiscenario's op lange termijn

- Minimaal wordt het profiel van de kreek verruimd waardoor er meer water wordt gebufferd (zie dwarsprofiel hierboven). De zandwinput maakt deel uit van het watersysteem. Bijkomend wordt de oude meander van de kreek uitgegraven.
- Door het voorzien van een nieuwe pomp ter hoogte van de Sint-Jorissluis kan het waterpeil in de kreek verhoogd worden waardoor meer water wordt gebufferd en kan worden afgevoerd naar zee.

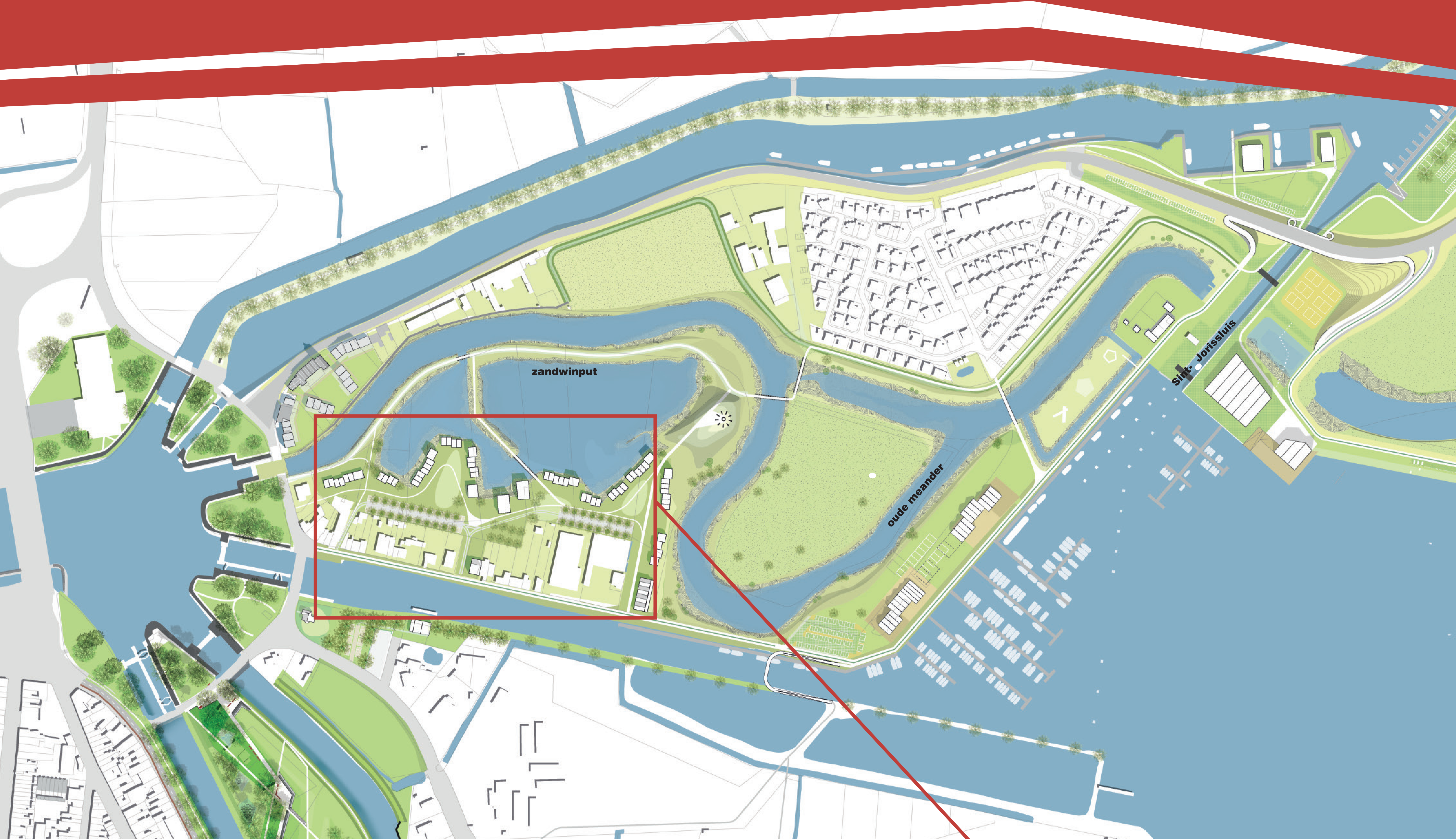
Doorzichten naar kreeklandschap

De doorzichten naar het kreeklandschap worden vrijgehouden van bebouwing.

- Alle woningen hebben zicht op de kreek.
- Het landschap loopt door in de open ruimte tussen de gebouwen.



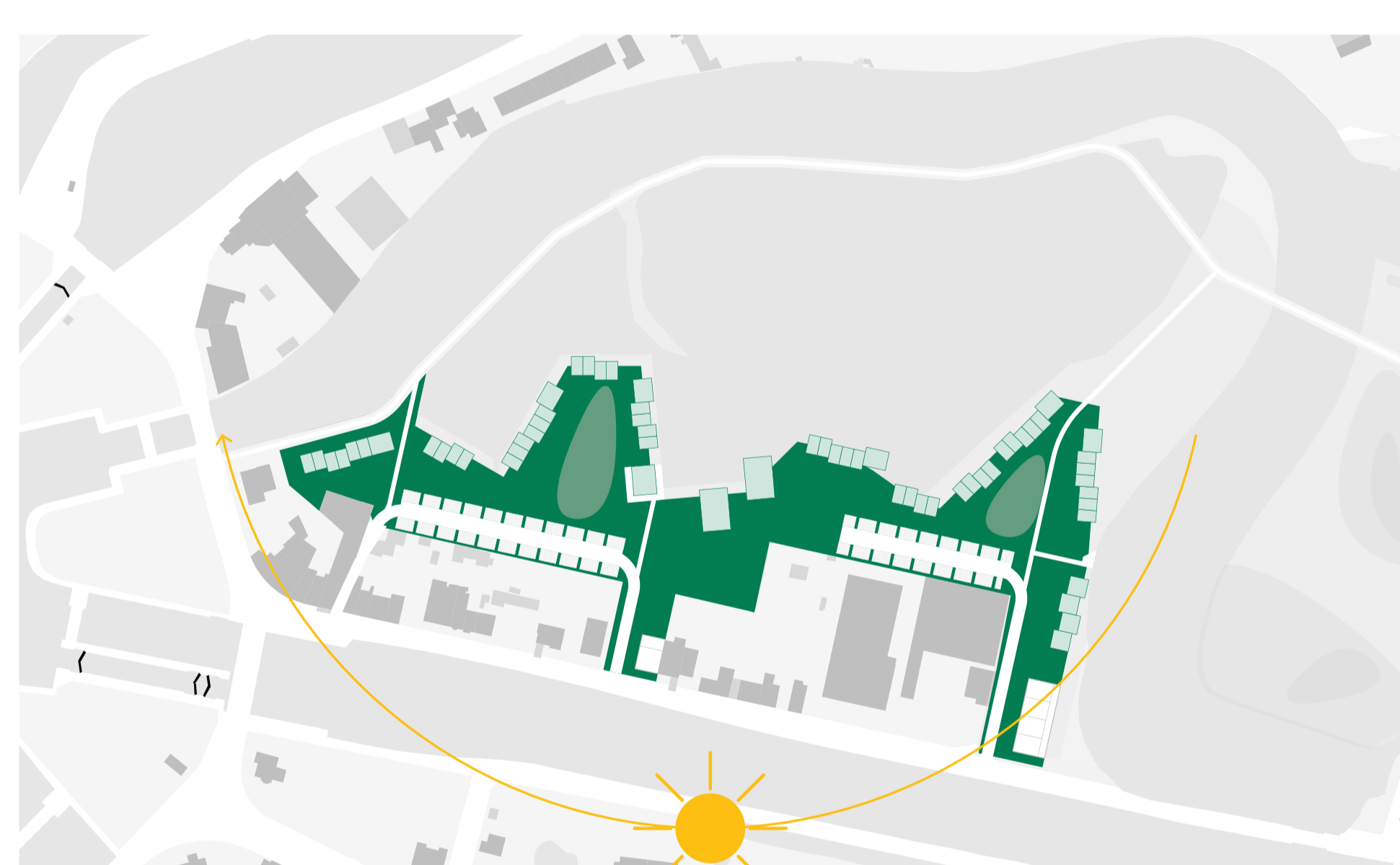
Kreekgebied: Kreekpark



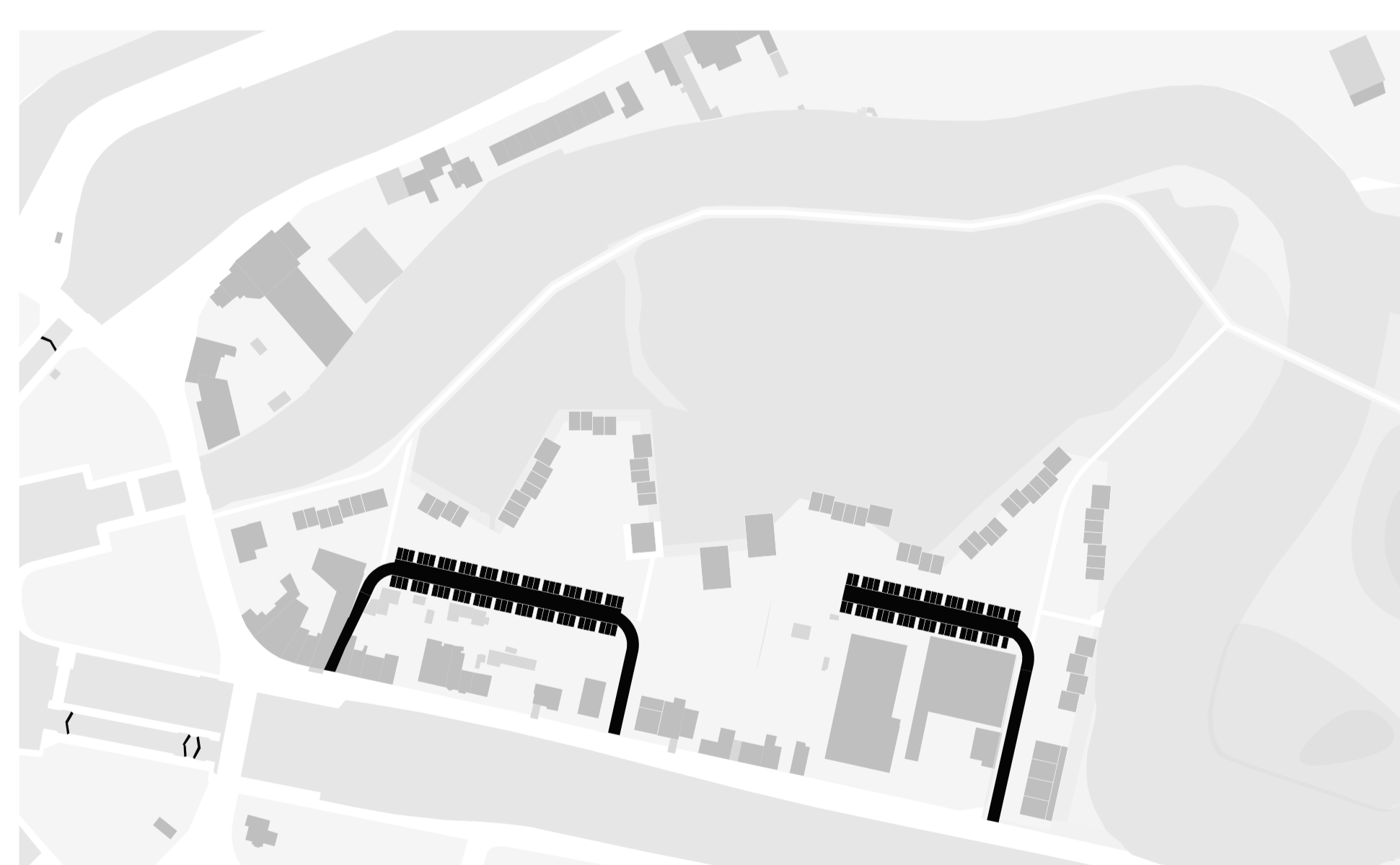
REFERENTIEBEELD VAKANTIEWONINGEN



NABESTEMMING WONEN



COLLECTIEVE BINNENPLEINEN



GEBUNDELD PARKEREN

Recreatiepark

Voorstel is om het bestaande ontginningsgebied met de zandwinningsput te ontwikkelen als recreatiepark. Belangrijk hierbij is:

- Wandelpaden langs de kreek en de zandwinput moeten **publiek toegankelijk** zijn.
- Vakantiewoningen hebben **1 à 2** bouwlagen.
- Vakantiewoningen worden ontwikkeld **rond collectieve binnenpleinen** als overgangszone naar de woningen aan de IJzer.
- **Parkeren wordt gebundeld** in 2 parkeerzones met groene inrichting.
- Er worden min. 2 in- en/of uitritten voorzien.

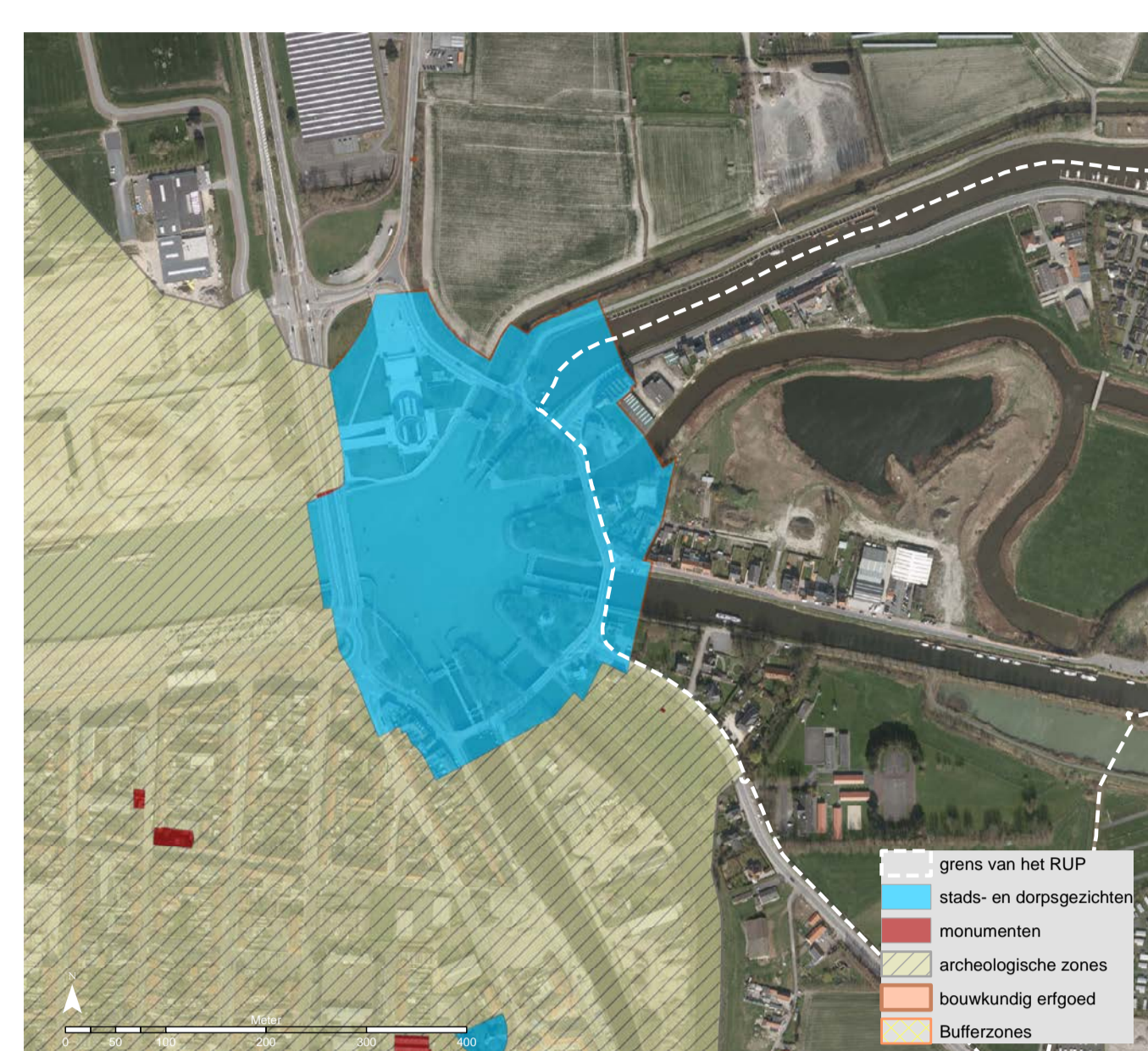
Nabestemming wonen voor bedrijvigheid aan de IJzer

Indien de bedrijvigheid aan de IJzer ophoudt te bestaan, kunnen er woningen op deze site ontwikkeld worden.



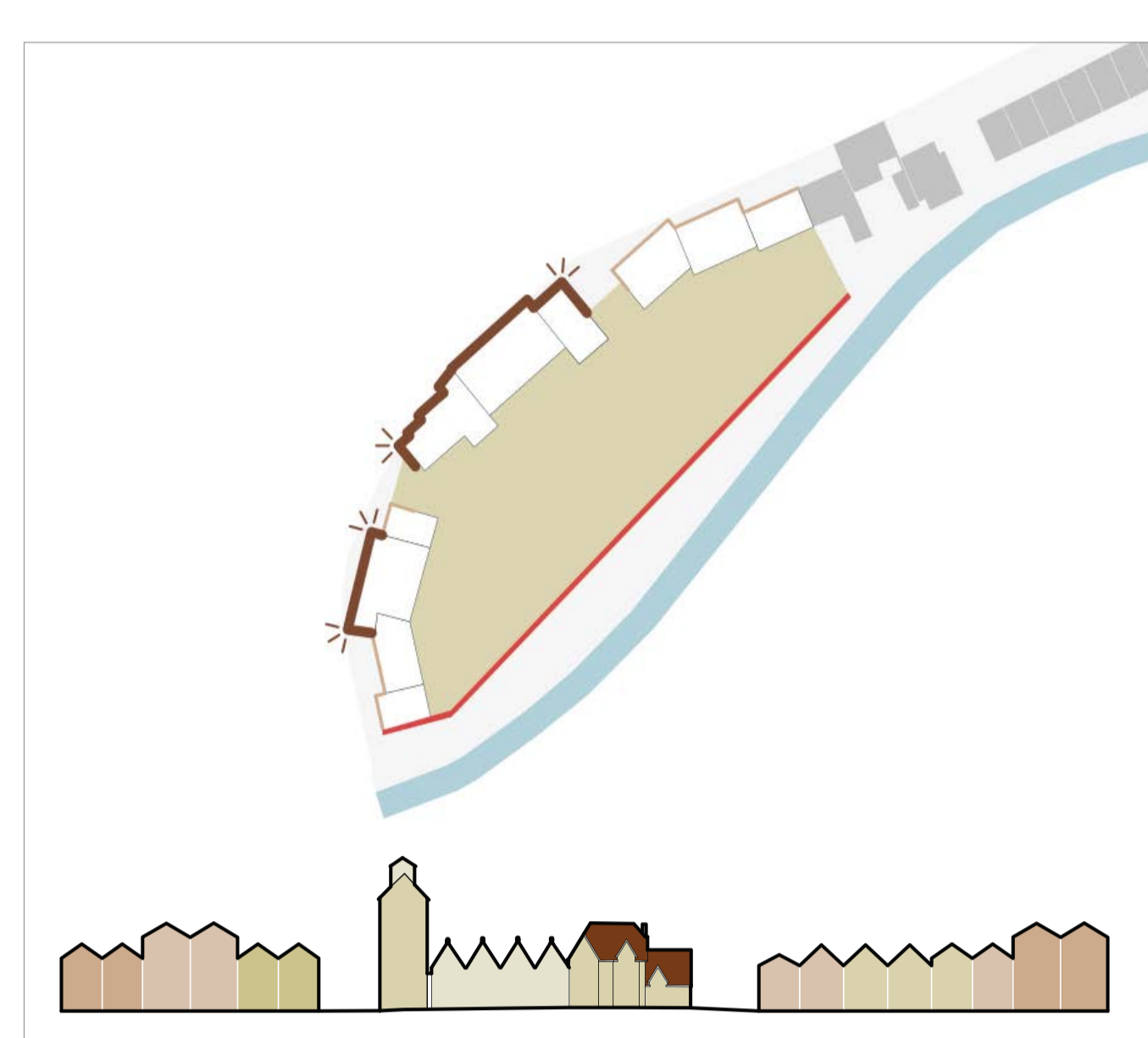
REFERENTIEBEELDEN

Kreekgebied: Bebouwing langs de kanalen



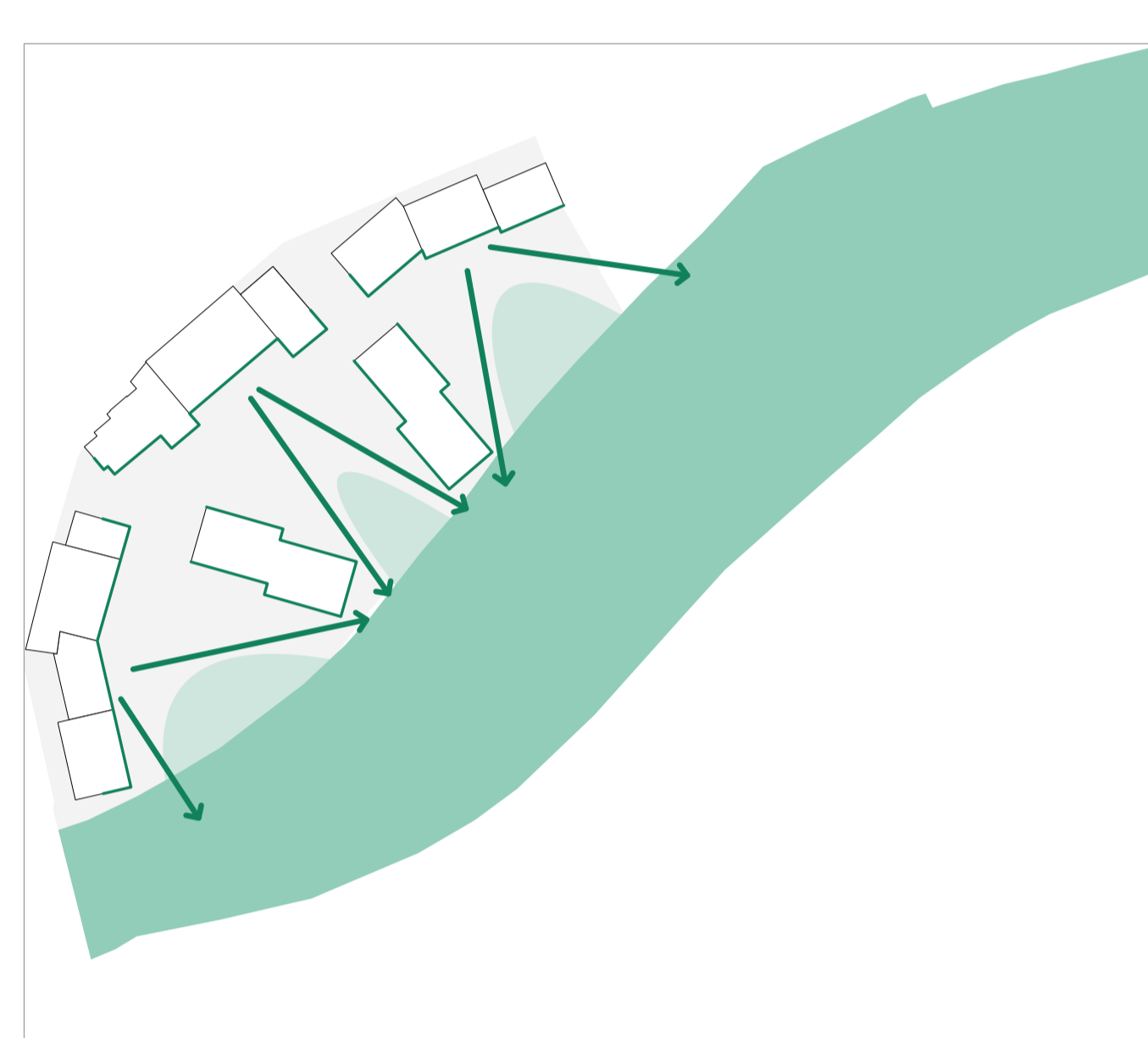
Erkennen van en rekening houden met de erfgoedwaarde van de Ganzepoot

De omgeving van de Ganzepoot is beschermd als stadsgezicht. Dit stelt duidelijke randvoorwaarden naar de ontwikkeling van nieuwe en herontwikkeling van bestaande gebouwen binnen de contour van het stadsgezicht en de omgeving.



Respect voor het Erfgoed

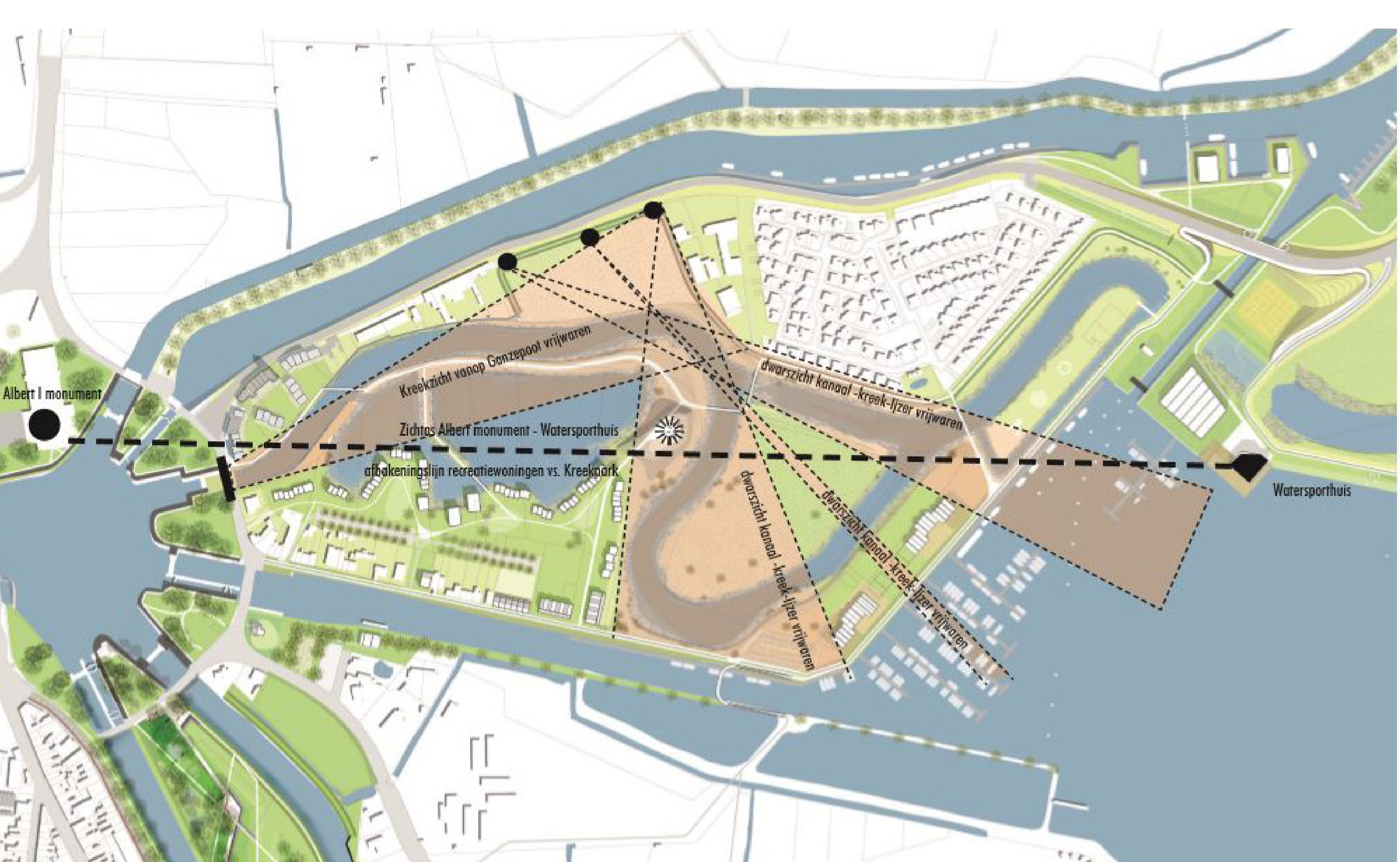
- Nieuwe ontwikkelingen worden afgestemd op de bestaande gebouwen met erfgoedwaarde.
- Erfgoed krijgt prominente plek.
- Er wordt een bouwvrije zone voorzien langs de Kreek van Nieuwendamme om het zicht vanuit de Ganzepoot op de kreek te vrijwaren. (rode lijn)



Doorzichten naar kreeklandschap

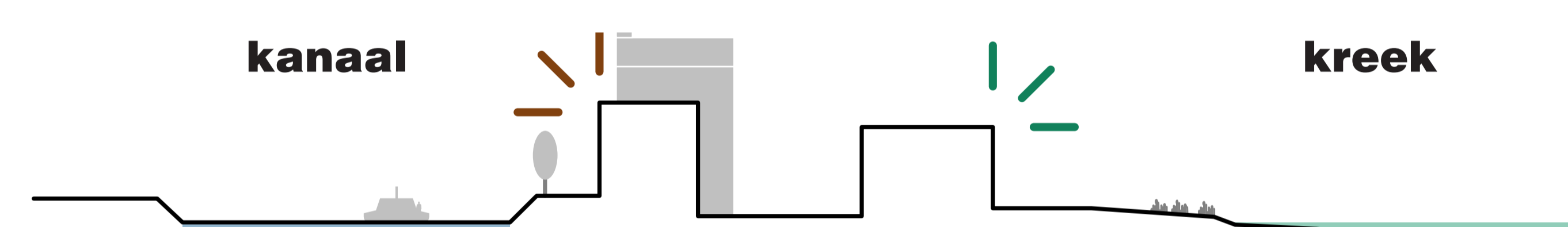
De doorzichten naar het kreeklandschap worden vrijgehouden van bebouwing.

- Alle woningen hebben zicht op de kreek.
- Het landschap loopt door in de open ruimte tussen de gebouwen.



Unieke locatie tussen waterstructuren

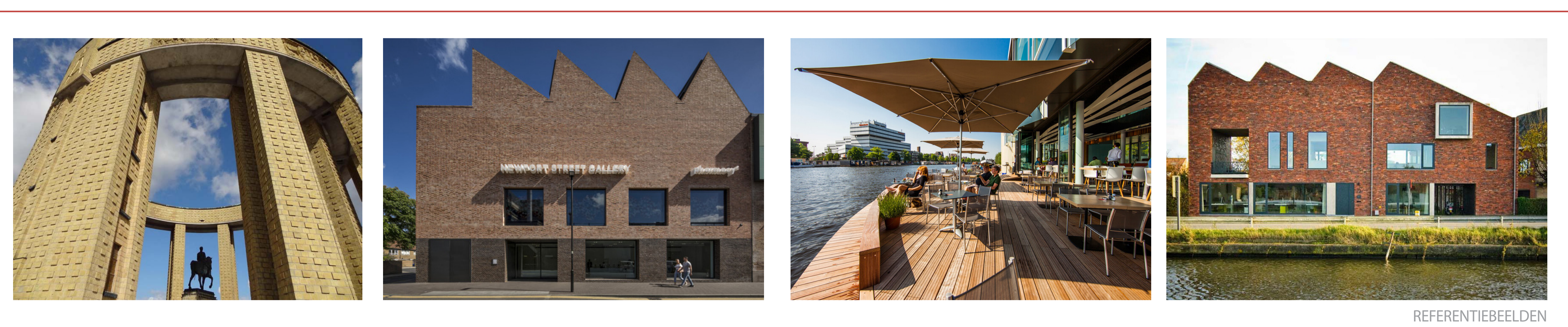
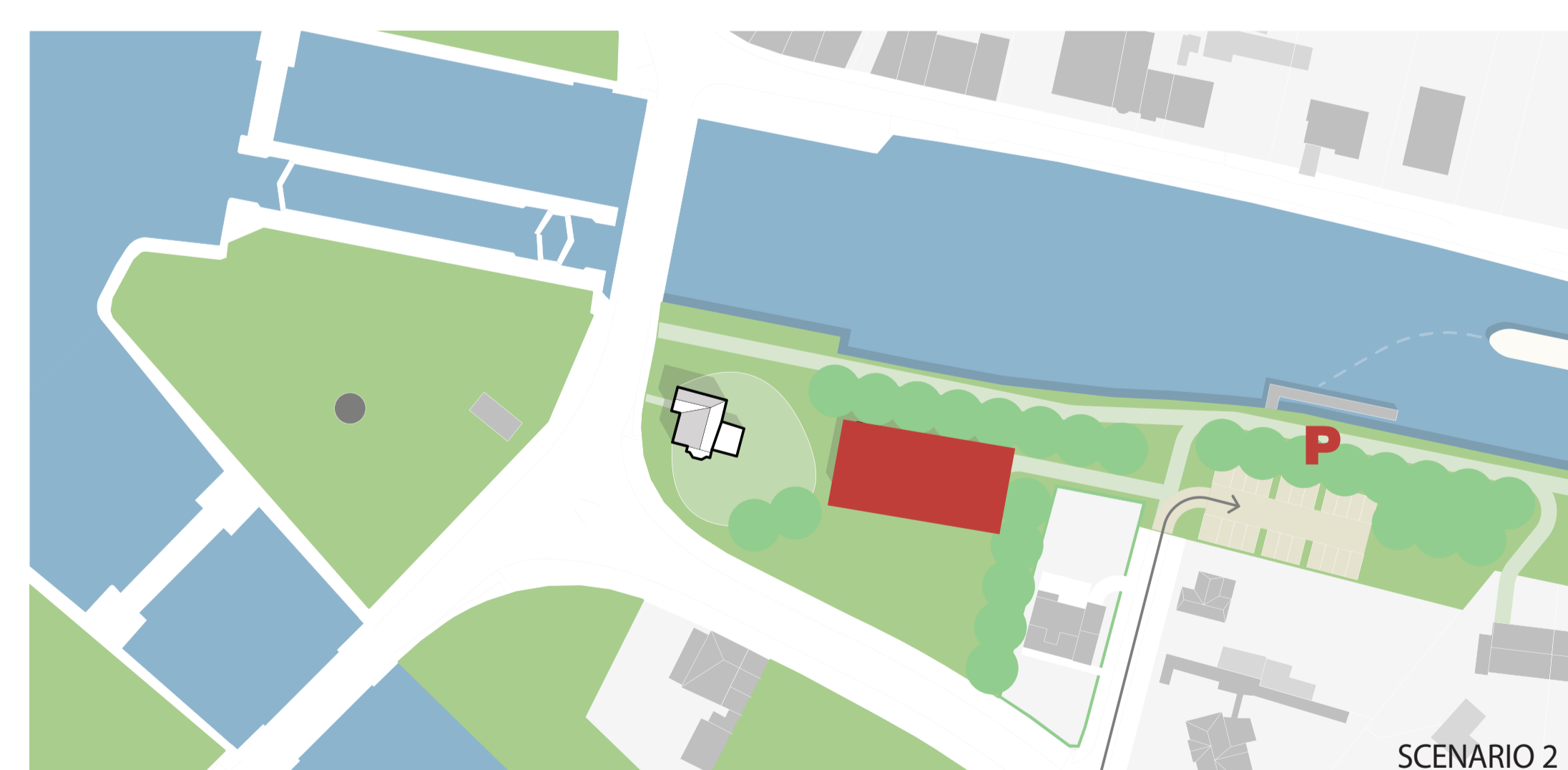
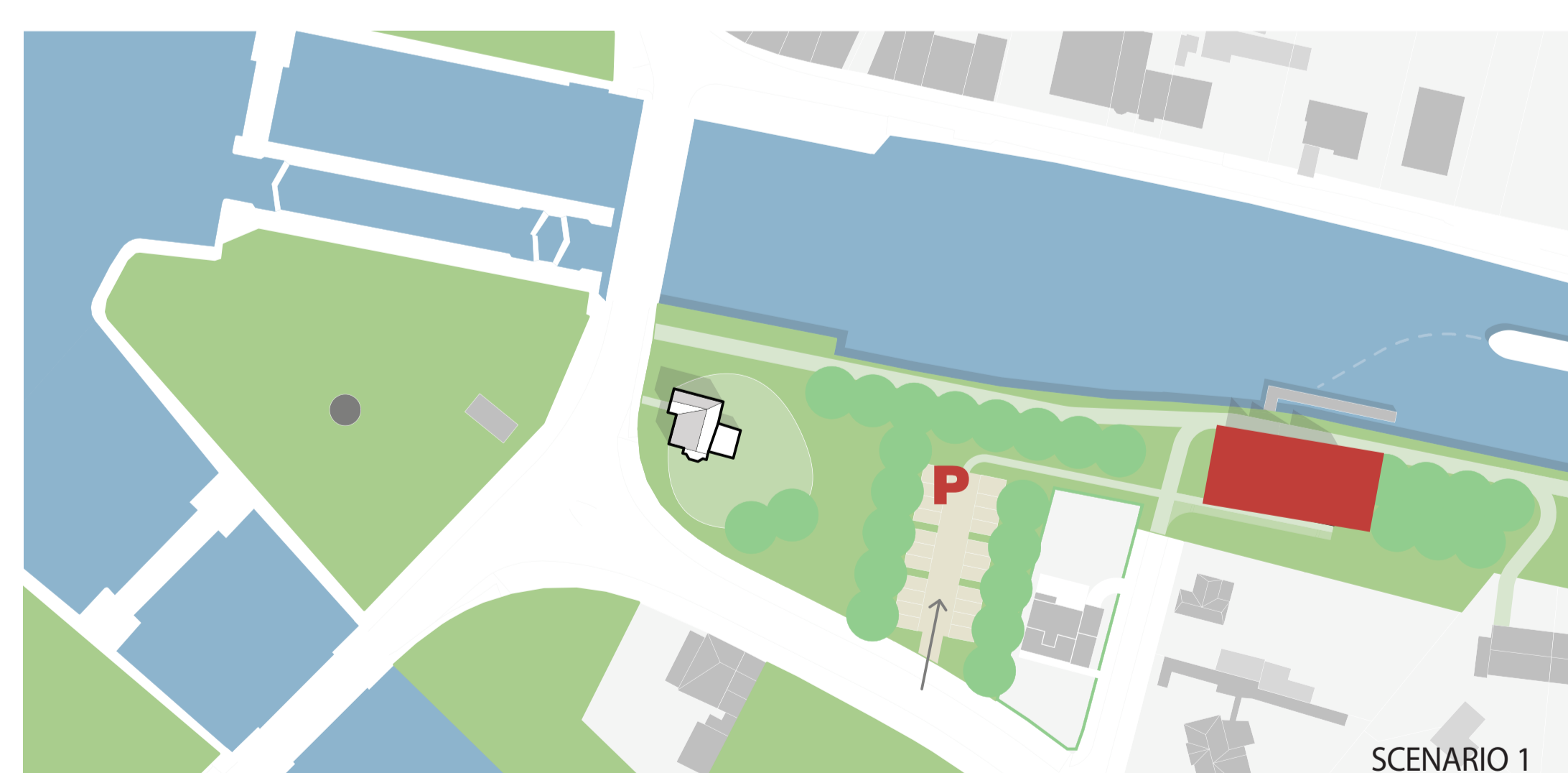
Ontwikkeling moet zich oriënteren op het kanaal en op de kreek.



Nieuw bedieningsgebouw Vlaamse Waterweg

De Vlaamse Waterweg vraagt in de buurt van het districtgebouw (wit sluiswachtershuis) een nieuw bedieningsgebouw van ongeveer 1000m² voor de bediening van pompen en sluisen in de ruime omgeving. De parking voor het bedieningsgebouw en voor de Seastar wordt gebundeld. Er zijn 2 scenario's uitgewerkt.

1. Het gebouw wordt opgetrokken op de huidige parking van Seastar. De huidige parking van de Vlaamse Waterweg wordt uitgebreid en voor beide ingezet.
2. Het gebouw wordt opgetrokken op de huidige parking van de Vlaamse Waterweg. De huidige parking voor Seastar wordt voor beide ingezet.

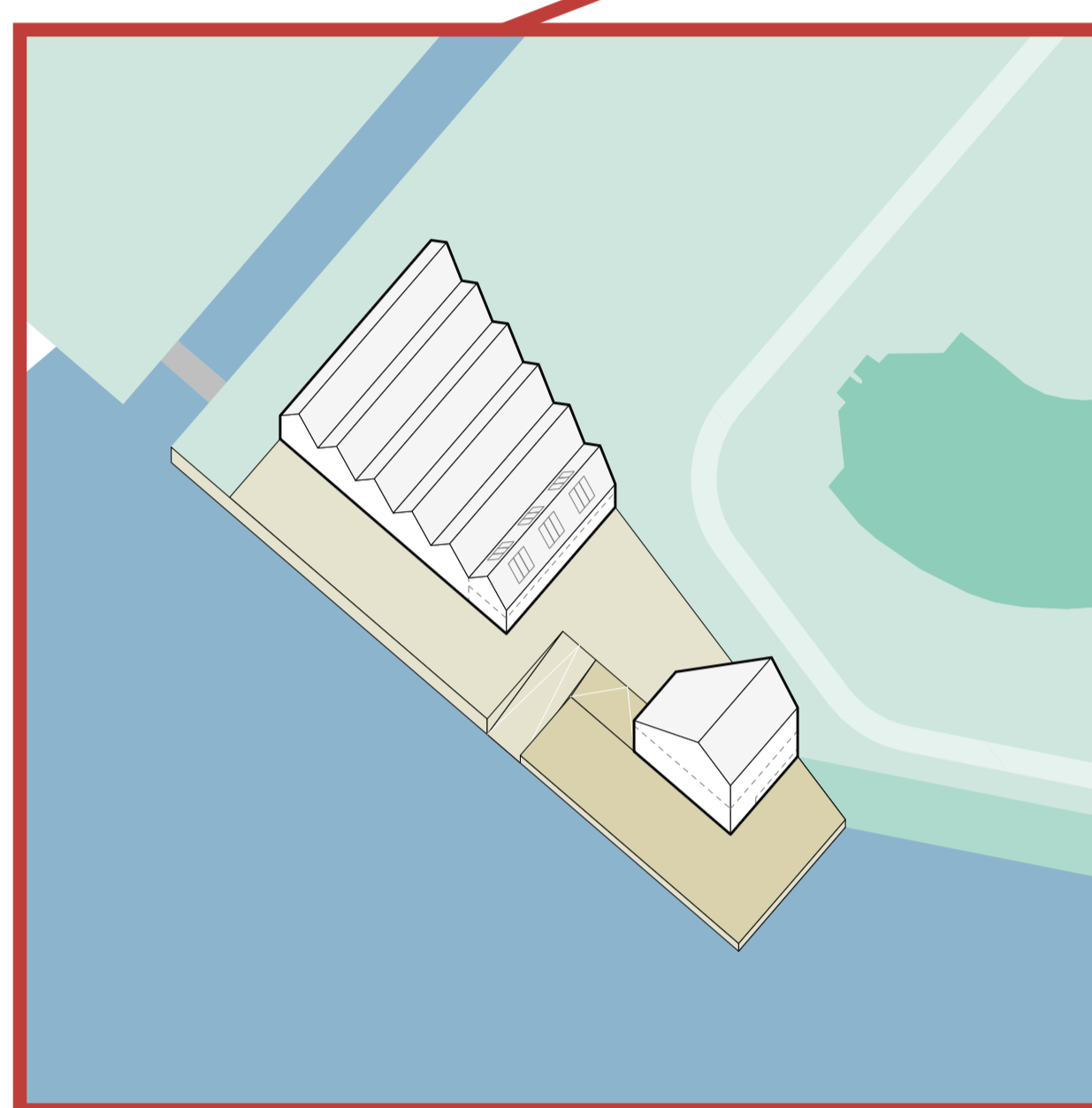
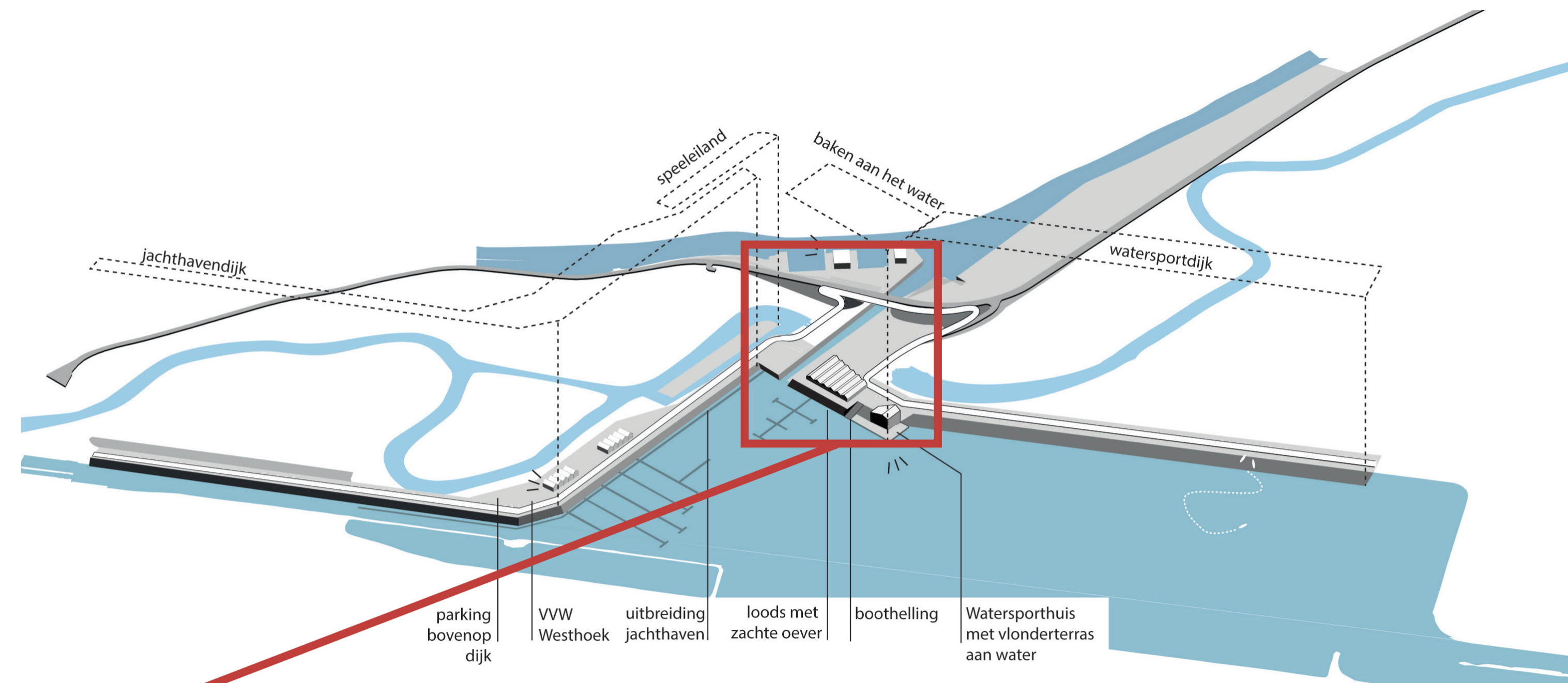


REFERENTIEBEELDEN

Spaarbekken: Watersportsite

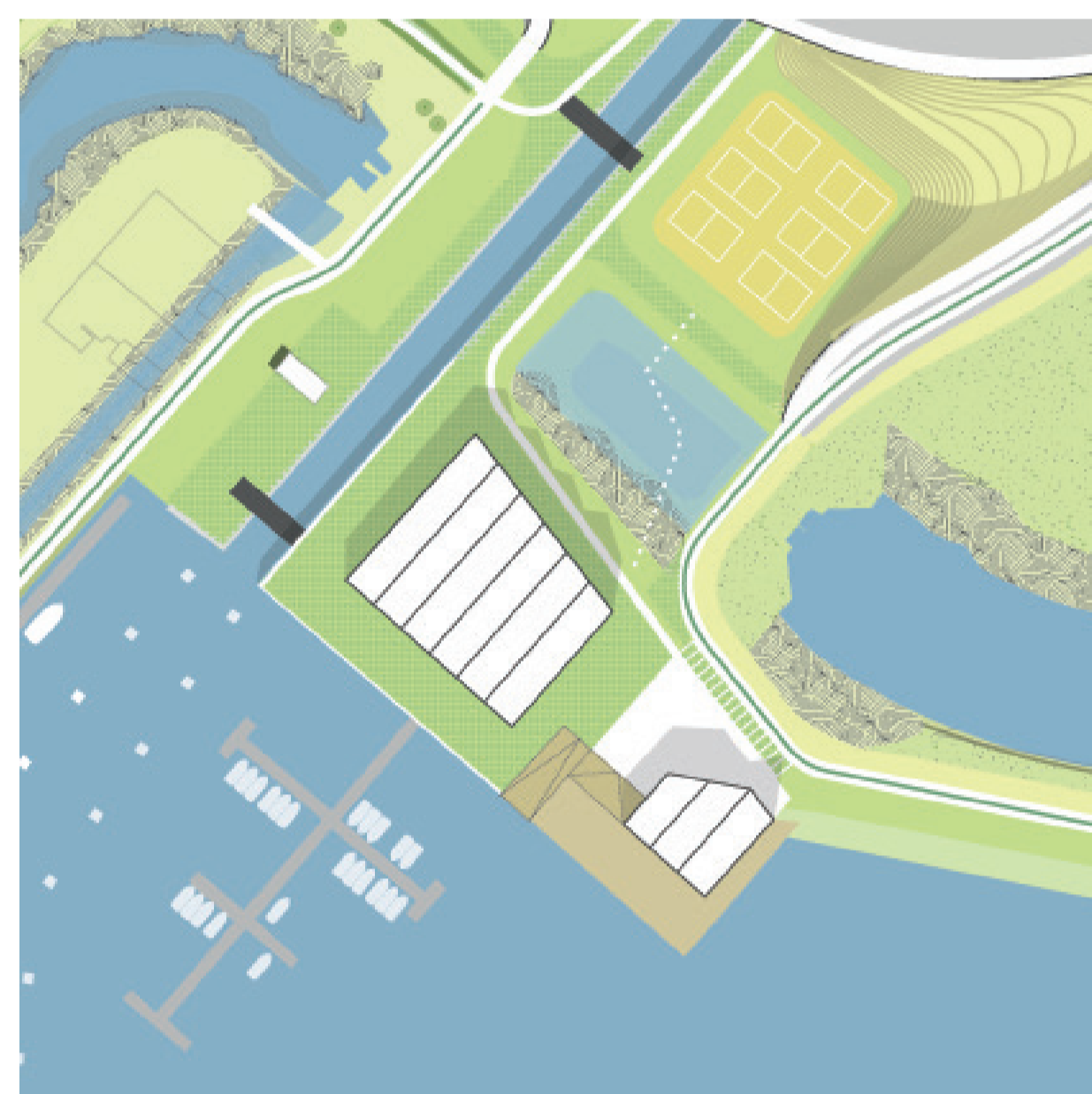
Spaarbekken

De algemene beeldkwaliteit en verblijfskwaliteit worden verhoogd. Watersporten moeten er volop kansen blijven krijgen. Er wordt getracht om infrastructuur voor de watersportactoren maximaal te bundelen, en die infrastructuur dan nog zo efficiënt mogelijk te gebruiken en zelfs te delen.



Watersporthuis als baken

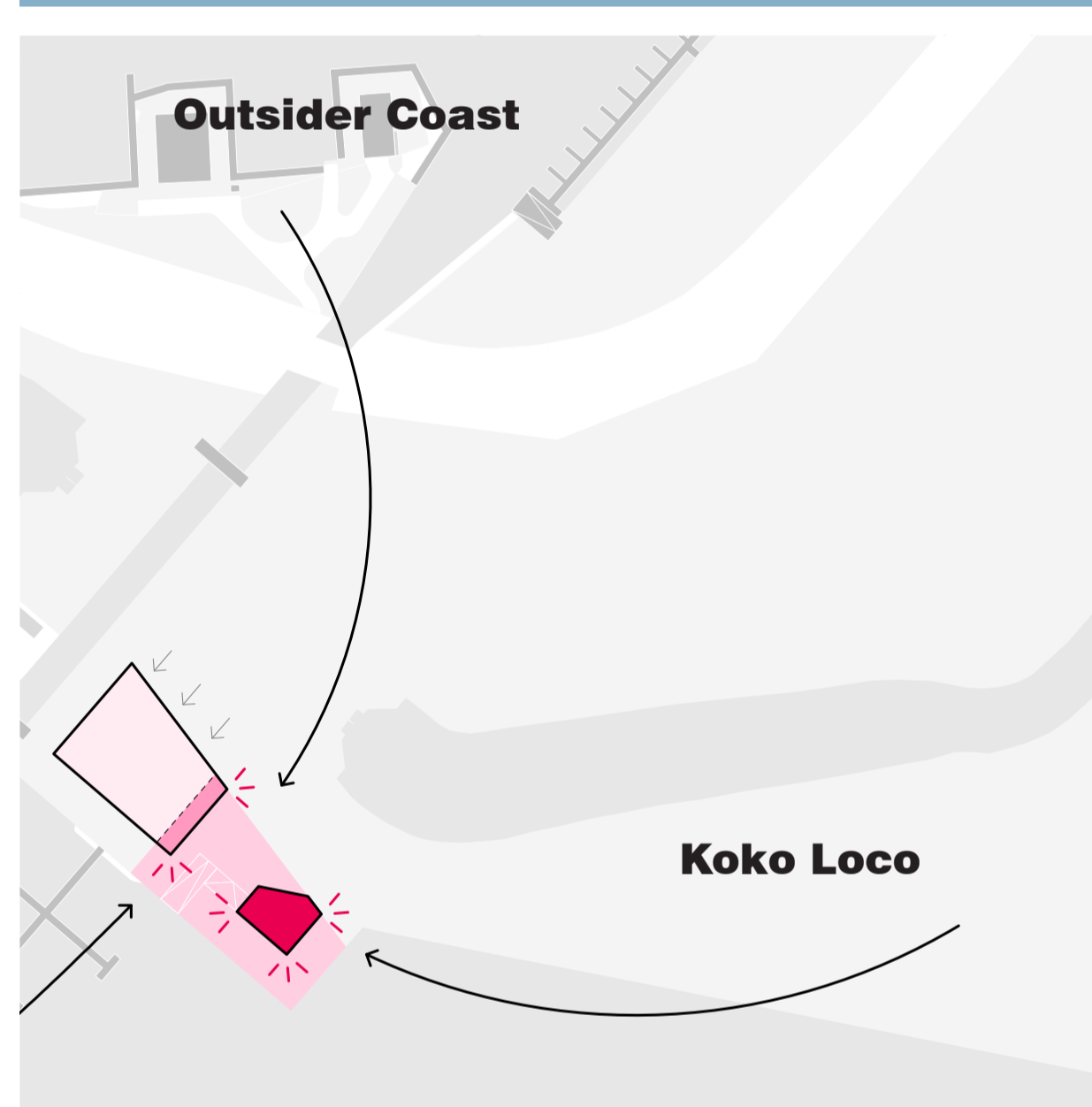
- Een nieuw watersporthuis kan dé ontmoetingsplek aan het Spaarbekken worden.
- Watersporthuis is een gebouw in en aan het water.
- De loods en het watersporthuis worden opgetrokken in dezelfde stijl en met gelijkaardige materialen.



REFERENTIEBEBEELDEN WATERSPORTHUIS

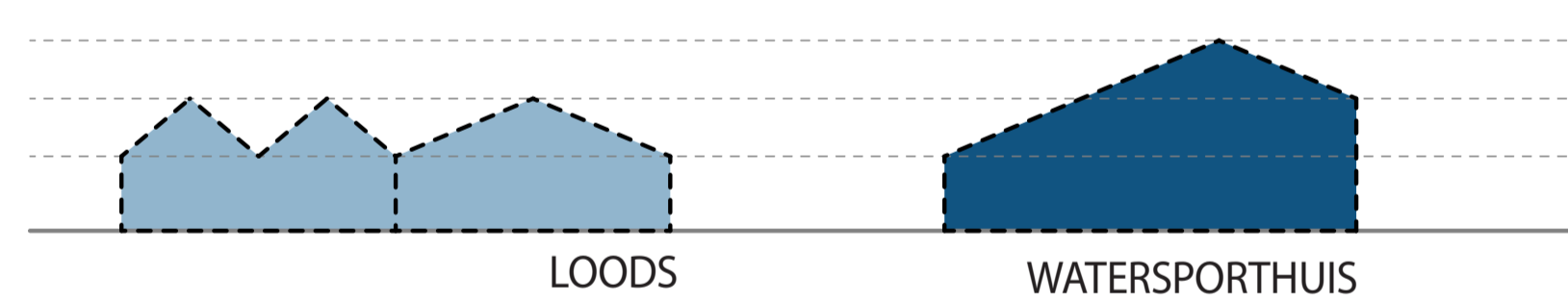
Bundelen infrastructuur en voorzieningen

Bundeling en gemeenschappelijk gebruik van de voorzieningen in het watersporthuis door Koko Loco, Sport Vlaanderen en Outsider Coast wordt voorop gesteld. Bijkomende vragen voor opslag, lokalen,... worden gebundeld bij Sport Vlaanderen aan het spaarbekken.



Mogelijk programma loods:

- Opslag van ca 2000m²
- Leslokalen: ca 350m²
- Verkleedruimtes en sanitair
- Kroonlijsthoogte 4,5m en nokhoogte 8m



Mogelijk programma watersporthuis:

- 2 verdiepingen van 450m²
- Clubhuis met refter, cafetaria, sanitair, verkleedruimtes
- Leslokalen: ca 350m²
- Verkleedruimtes en sanitair
- Te onderzoeken: overnachtingsmogelijkheden
- Kroonlijsthoogte: 8m en nokhoogte 11,5m



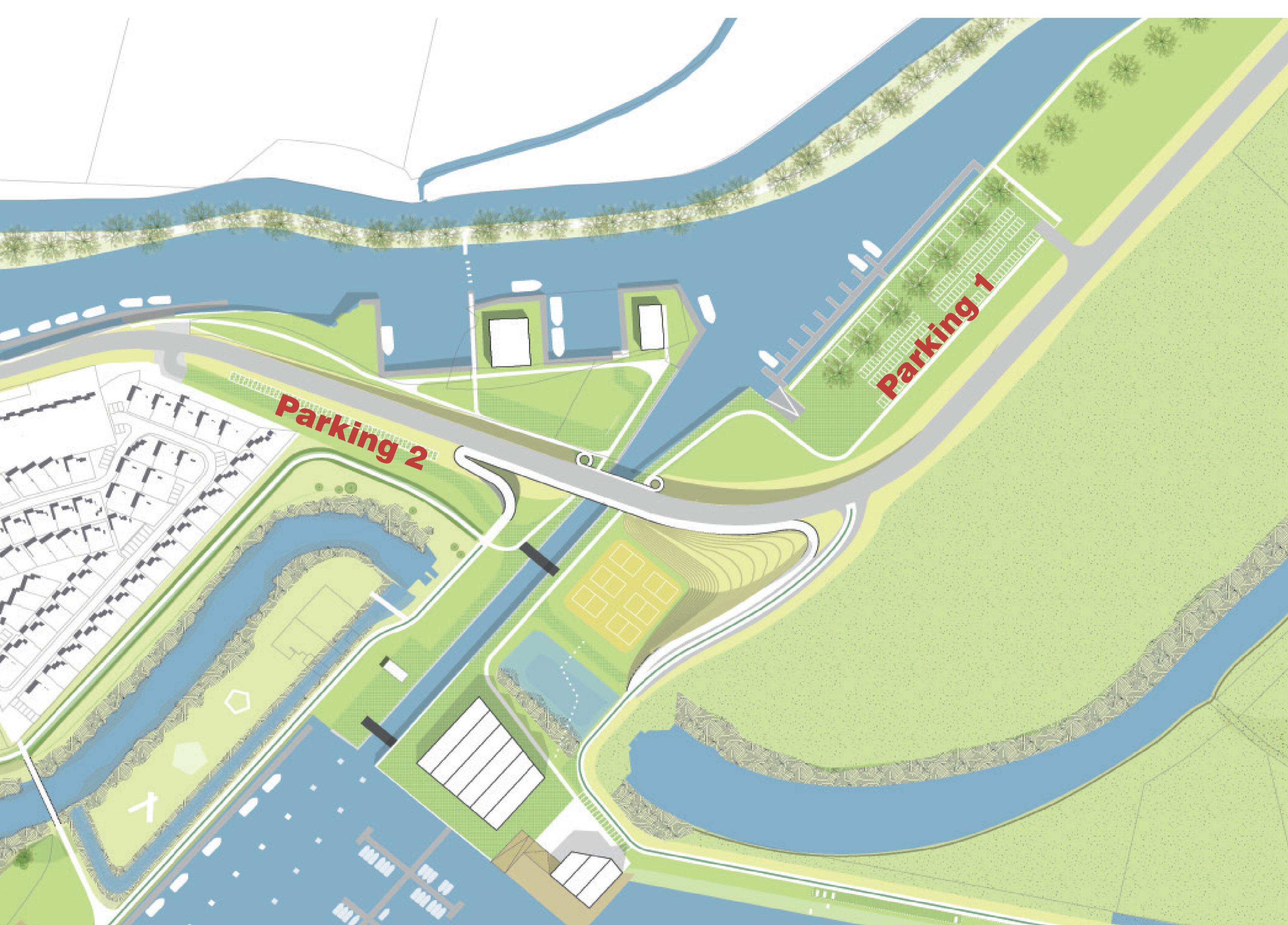
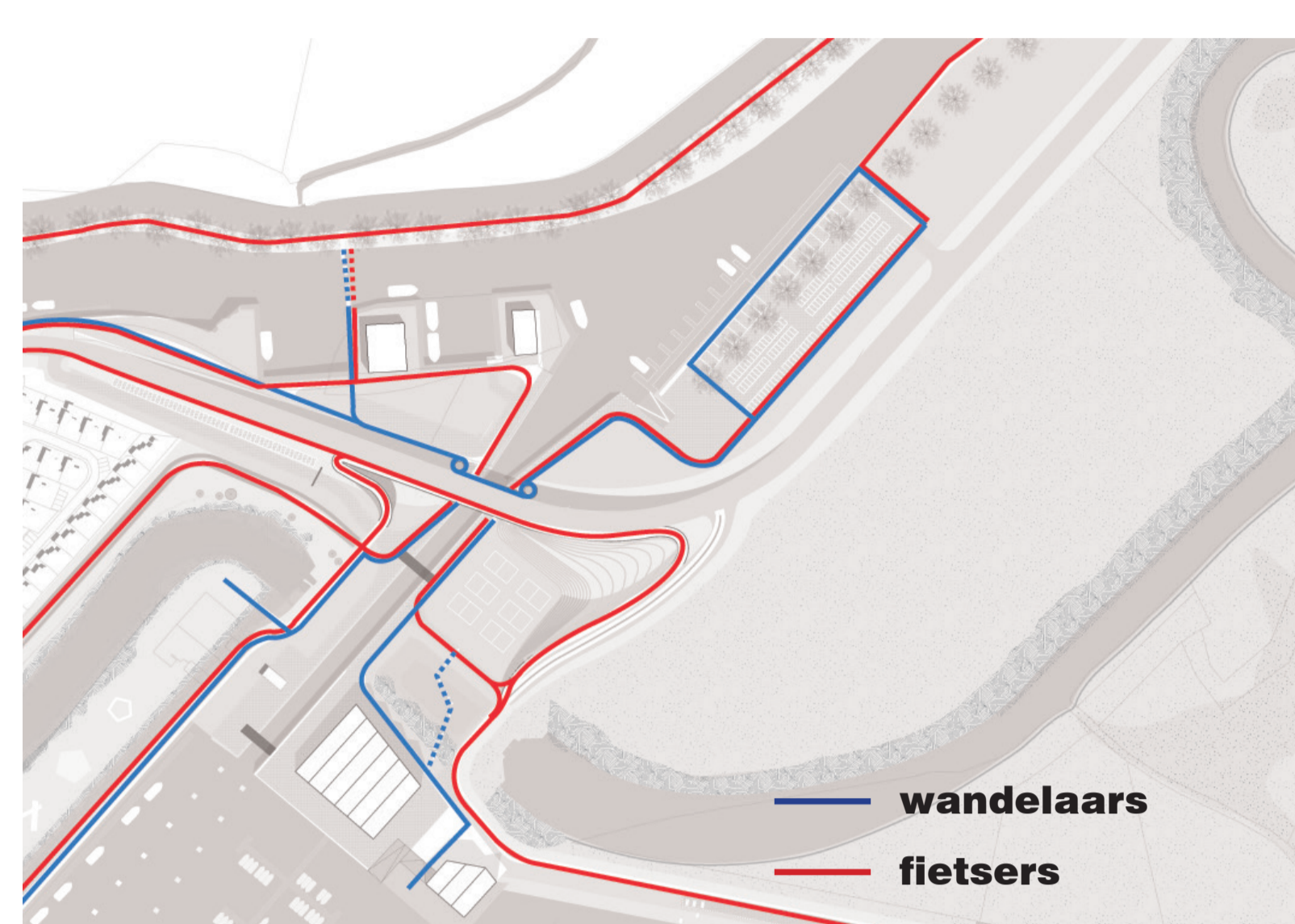
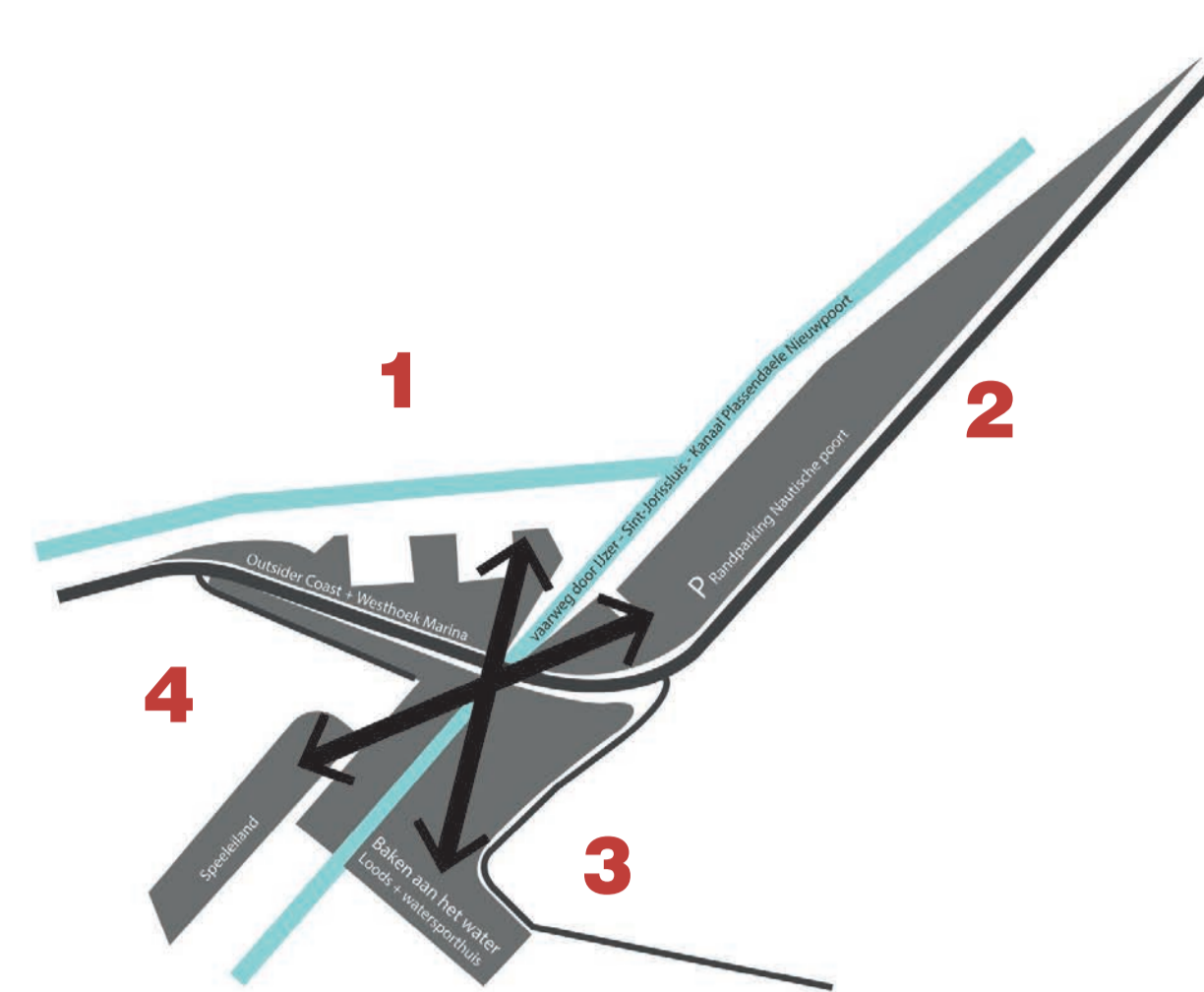
SIMULATIE VAN HOE HET SPAARBEBEKEN ER UIT KAN ZIEN

Spaarbekken: Watersportsite

Nieuwe fiets- en wandelbrug

Zo worden de 4 zones op een veilige manier met elkaar verbonden.

- Een nieuwe fietsbrug aan de kant van de Sint-Jorissluis.
- Een nieuwe wandelbrug met wenteltrappen aan de kant van Outsider Coast.

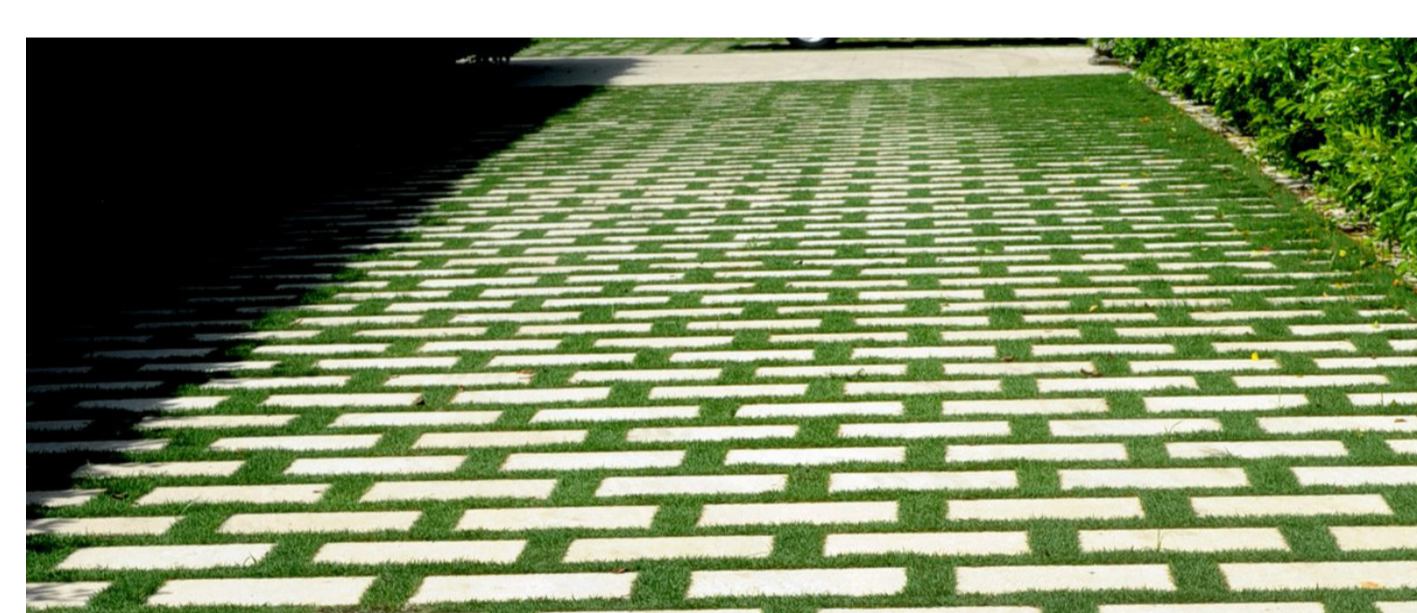


Gebundeld parkeren

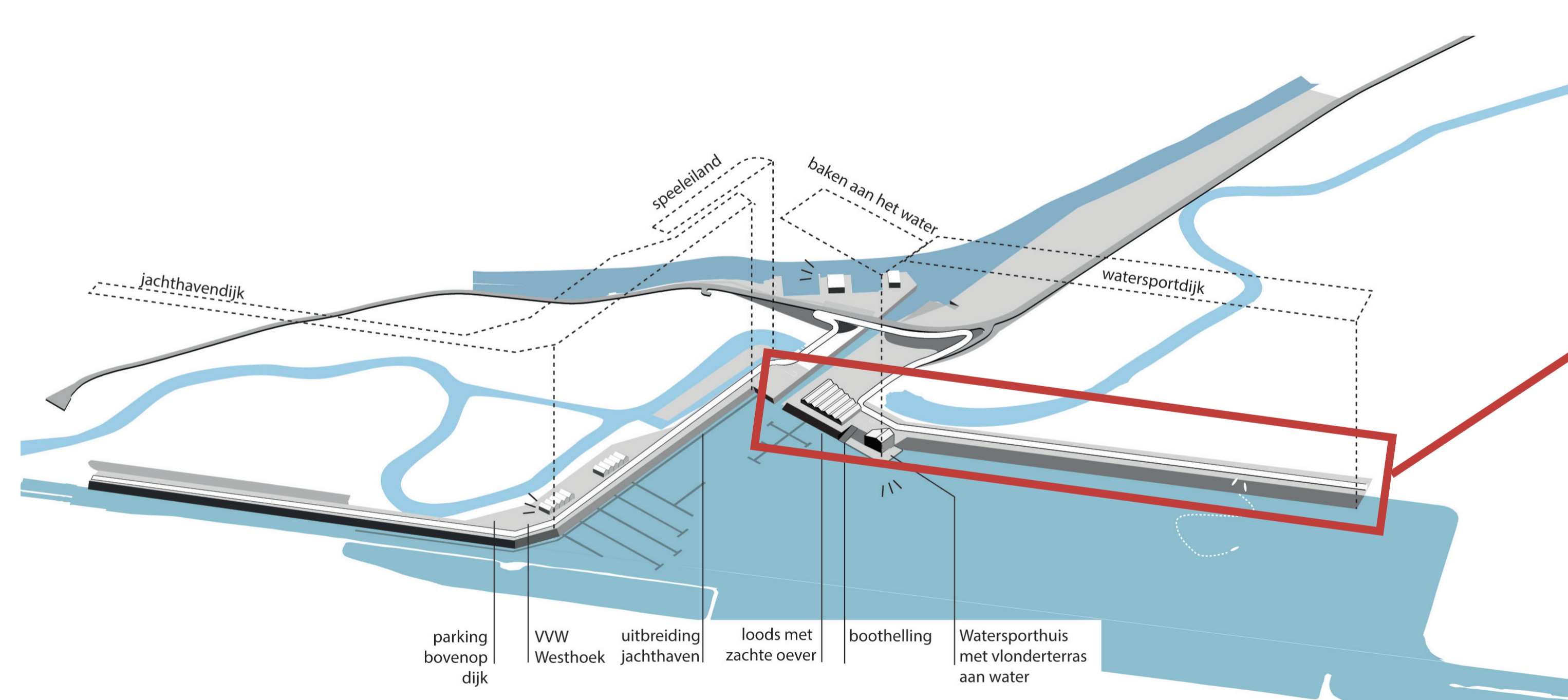
- Het parkeren wordt gebundeld om de site van de Outsider Coast en Westhoek Marina autovrij te maken.
- De parkings zijn vlot bereikbaar vanuit de 4 zones door de nieuwe fiets- en wandelbrug.
- Op parking 1 is er ruimte voor ca 135 parkeerplaatsen en ca 20 mobilhomeplaatsen.
- Op parking 2 is er ruimte voor ca 50 parkeerplaatsen.
- De parkings krijgen een groene inrichting.

Dubbelgebruik parking

- In de zomer kan de parking dienen voor auto's, mobilhomes en bussen.
- In de winter, wanneer het minder druk is, kunnen er ook boten gestald worden.

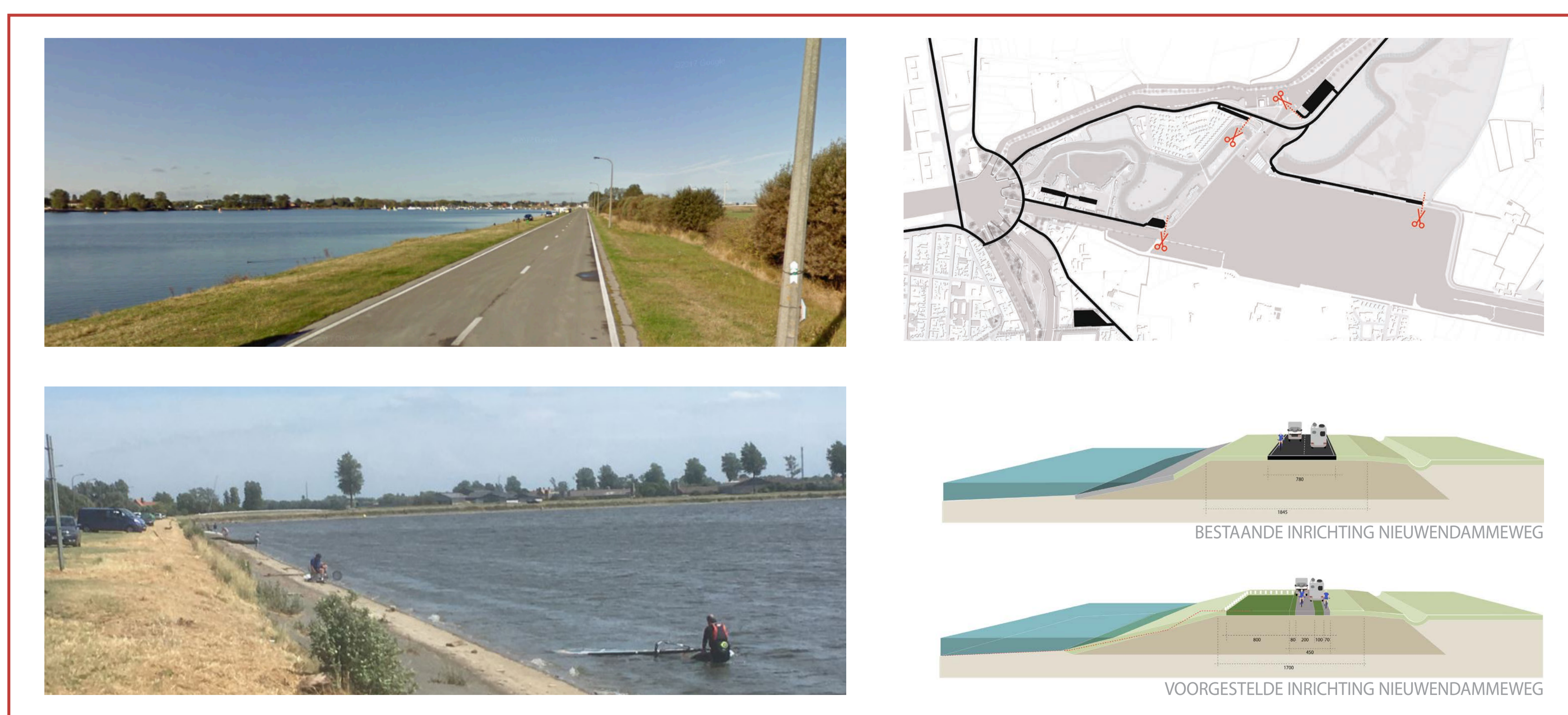


REFERENTIEBEELDEN

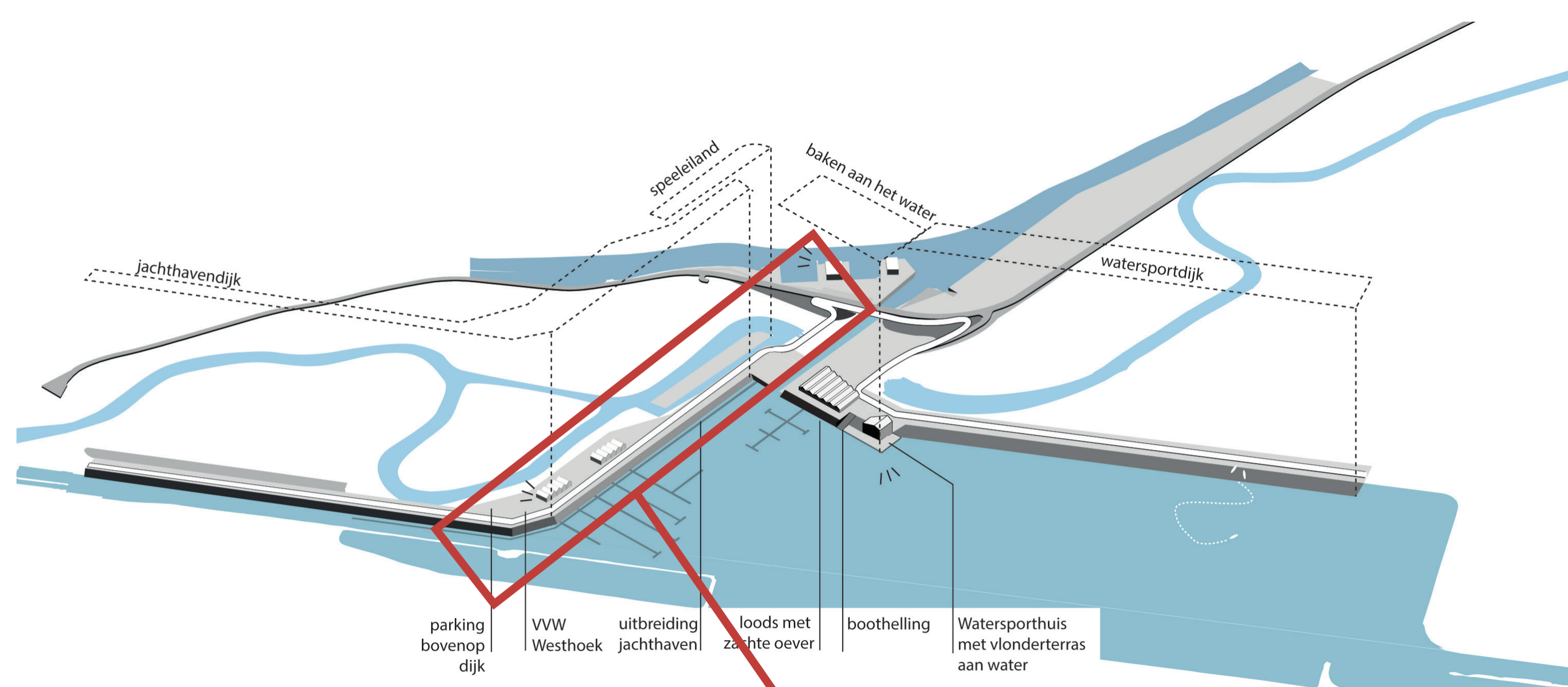


Watersportdijk

- Doelstelling is om het vertoeven aan het water aantrekkelijker te maken.
- De Nieuwendammeweg wordt veiliger en aantrekkelijker ingericht voor wandelaars, fietsers en watersporters.
- Doorgaand verkeer wordt niet toegelaten.
- Parkeerhavens bundelen het parkeren aan het water. Er worden er een 3-tal voorzien van ca 40 parkeerplaatsen.



Spaarbekken: Jachthavendijk - Speeleiland

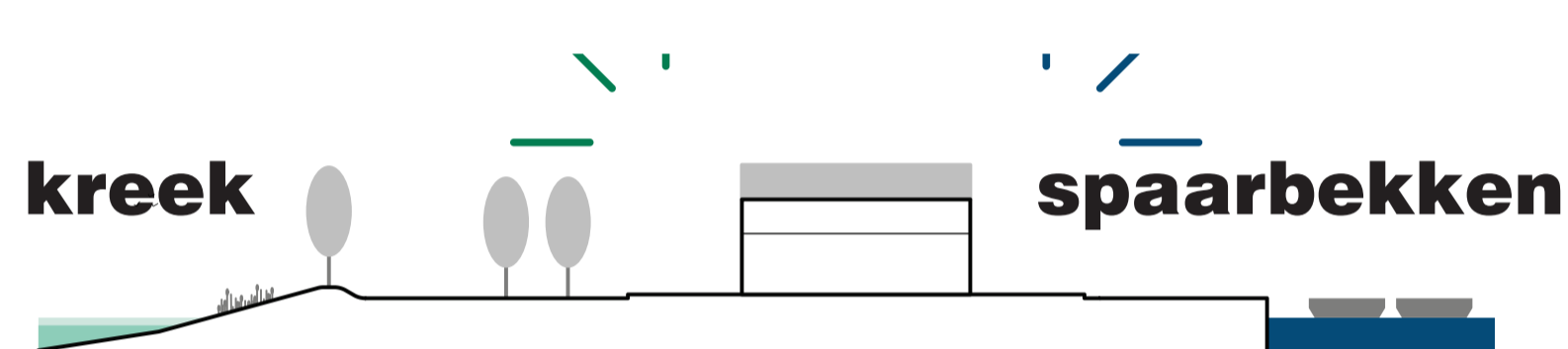


REFERENTIEBEELDEN



De jachthavendijk

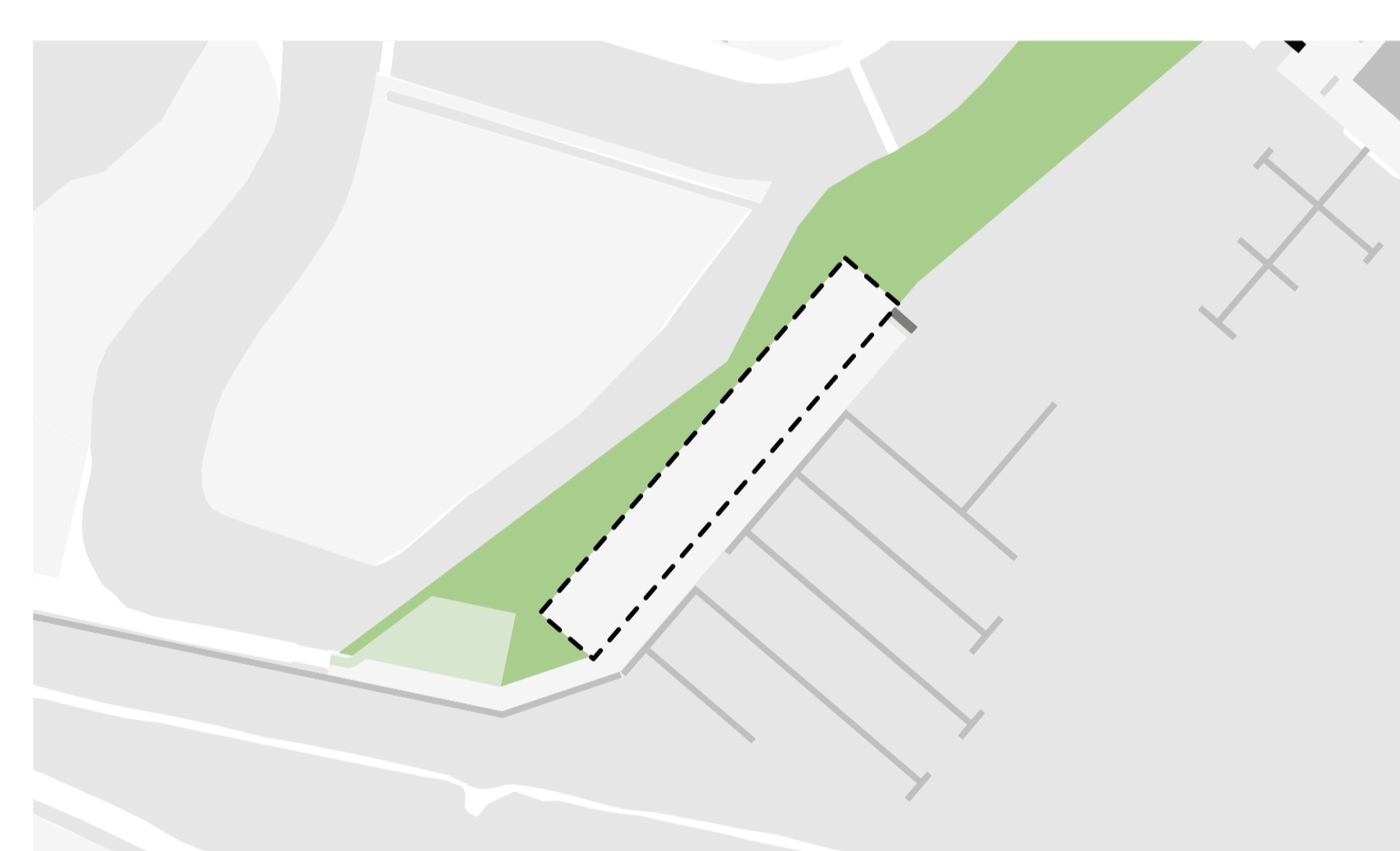
- De kade kan uitgroeien tot een echte fiets- en wandelboulevard aan het water. De kade sluit aan op een nieuwe fiets- en wandelbrug over de IJzer, een veilig en vlotte verbinding naar de stad.
- Auto's zijn te gast op de kade, laden en lossen is toegestaan.
- Er wordt een compacte parking voorzien aan het begin van de dijk ter hoogte van de Ark.



Twee voorkanten

Nu zijn de gebouwen enkel gericht op het spaarbekken. In de toekomst kijken de gebouwen ook uit op de kreek. De achtergevel wordt dan ook een kwalitatieve voorgevel.

- De inrichting aan de kant van de kreek is meer landschappelijk en natuurlijk.
- De inrichting aan de kant van het spaarbekken is meer recreatief en dynamisch.



Compact bouwveld

- Door een compact bouwveld te bepalen wordt versnippering en verrommeling vermeden.
- Nieuwe bebouwing dient zich in te passen in het landschap tussen kreek en spaarbekken.
- Uitbreiding van gebouwen en nieuwe gebouwen zijn mogelijk binnen het compact bouwveld.

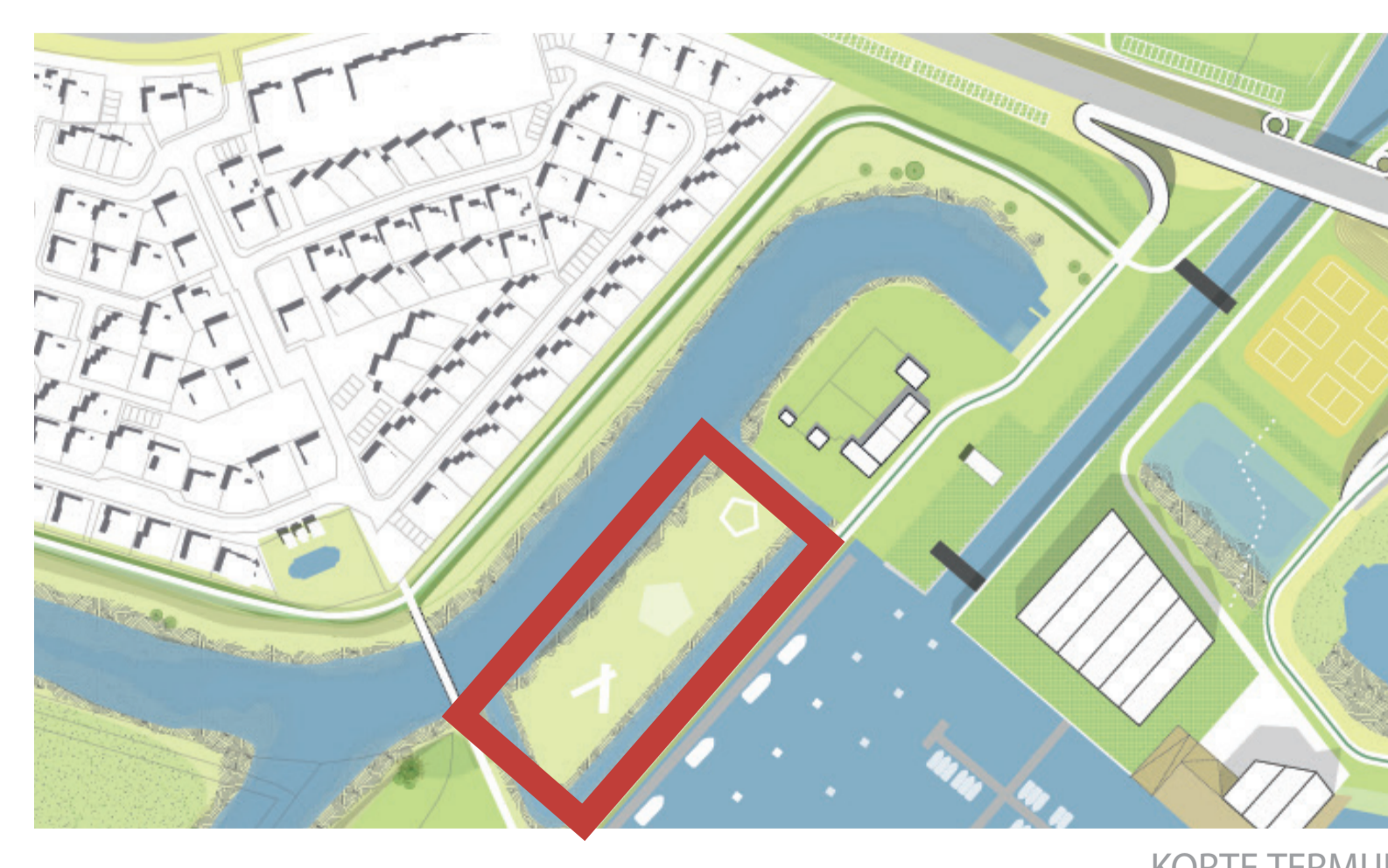


Speeleiland

Tussen de kreek en het spaarbekken wordt een avontuurlijk speeleiland voorzien. Het speeleiland kan op lange termijn uitbreiden als de woningen aan de sluis verdwijnen.



REFERENTIEBEELD AVONTUURLIJK SPEELEILAND



LANGE TERMIJN

Milieu-effecten

Wat is een milieueffectenrapport?

Milieueffectrapportage is een onderzoek naar de mogelijke milieugevolgen van bepaalde activiteiten of ingrepen. Een milieueffectrapport (MER) wordt opgemaakt voor de plannen worden uitgevoerd. Zo kunnen schadelijke effecten voor het milieu in een vroeg stadium worden ingeschat en opgevangen.

Wat wordt onderzocht?

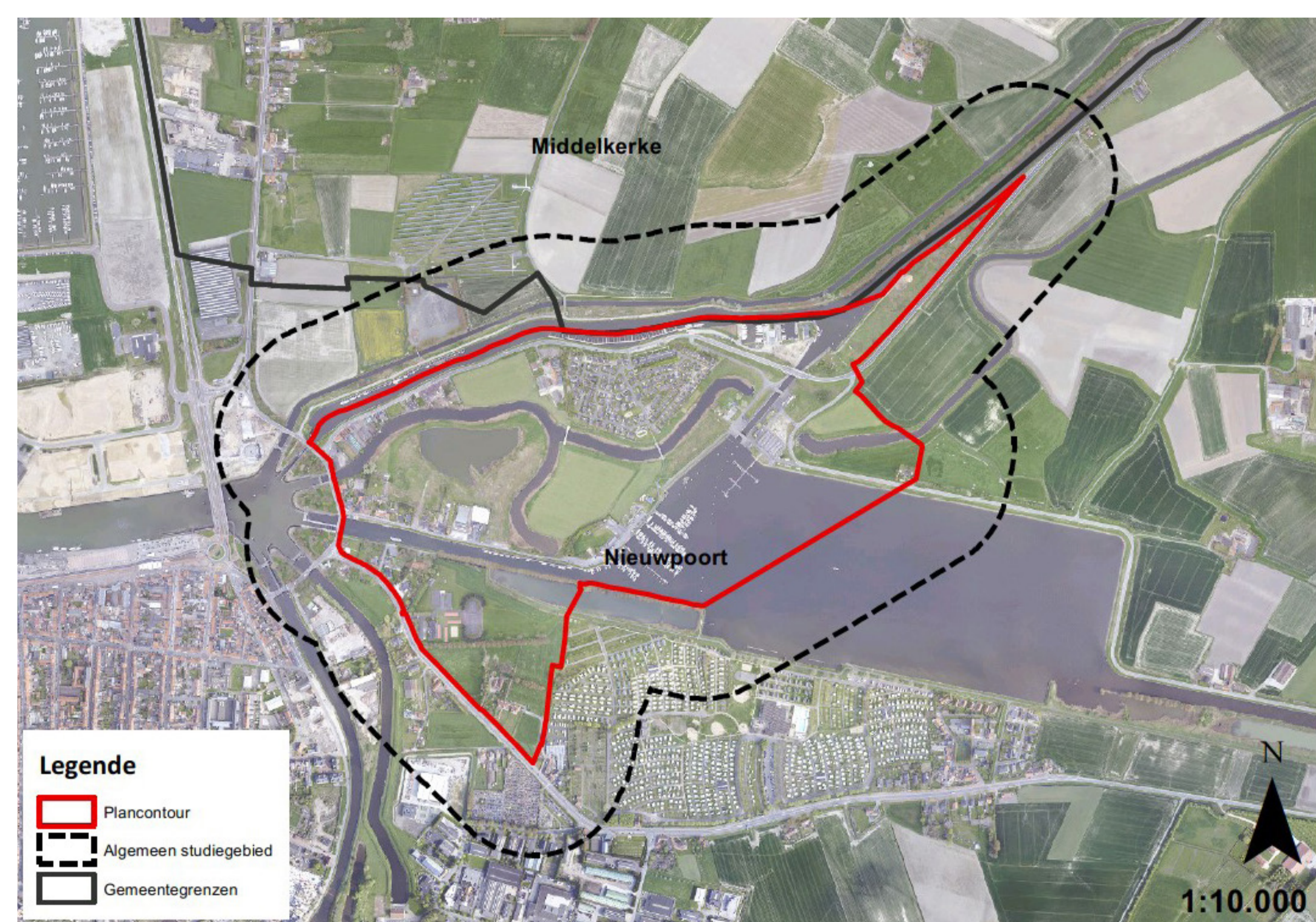
- **Mens - mobiliteit:** verkeersgeneratie, doorstroming ter hoogte van relevante kruispunten, verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid. Hiervoor worden verkeerstellingen uitgevoerd.
- **Geluid en trillingen:** beoordeling impact van het planvoornemen op de geluidskwaliteit. Hiervoor worden geluidsmetingen uitgevoerd.
- **Lucht:** beoordeling van het planvoornemen op de luchtkwaliteit, o.a. als gevolg van (gewijzigde) verkeersgeneratie en nieuwe activiteiten door een luchtmodellering
- **Bodem:** profielvernietiging, afsluiten of afsnijden van diepere profielen, wijziging stabiliteitsaspecten, wijziging van risico's inzake bodemverontreiniging
- **Water:** impact op grondwaterstroming, impact op infiltratie en afvoer van hemelwater door bv. wijzigingen in de verhardingsgraad, impact op overstromingsgevoeligheid, impact op structuurkwaliteit van waterlopen
- **Biodiversiteit:** biotoop verlies/-winst, impact op het doorbreken of creëren van migratieroutes voor fauna, verstoring t.g.v. wijziging omgevingsgeluid en door wijziging in recreatiedruk/betreding
- **Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie:** landschapsstructuur, erfgoedwaarde, archeologie, landschapsbeeld, mate van behoud van waardevolle zichten
- **Mens - ruimtelijke aspecten:** ruimtelijke aspecten, functionele inpassing en meerwaarde, gebruikskwaliteit functies, visuele beleving
- **Gezondheid:** leefbaarheid en woonkwaliteit, hinderaspecten inzake geluid, lucht en licht
- **Klimaat:** wordt behandeld onder de disciplines bodem, water, biodiversiteit en lucht, Impact van het plan t.a.v. klimaatverandering (mitigatie), klimaatbestendigheid van het plan (adaptatie)

Algemene methodiek

De impact wordt bepaald door de kwetsbare gebieden in het gebied te belasten met de verwachte effecten van het plan. De beoordeling van de knelpunten gebeurt aan de hand van een waardenschaal:

- Waardeoordeel van het effect (positief, negatief of neutraal)
- Significantie van het effect (wel of niet)
- Omvang/impact van het effect (beperkt, matig, groot)

Positieve effecten worden hierbij dus ook in beeld gebracht. Naar aanleiding van de beoordeling van de milieueffecten kunnen maatregelen en aanbevelingen worden opgesteld om deze te beperken.



Conclusie na een eerste globale analyse?

Enkel de gebruiksfase (exploitatiefase) wordt op planniveau beoordeeld (dus niet de aanlegfase).

- Aspecten met betrekking tot het programma zijn voornamelijk relevant binnen de disciplines mobiliteit, geluid en lucht en mens.
- Aspecten met betrekking tot ruimtebeslag en met betrekking tot gewijzigde waterhuishouding zijn voornamelijk relevant binnen de disciplines bodem, water, biodiversiteit, landschap, erfgoed en archeologie en mens.
- Aandachtspunten (niet-limitatief):
 - vernieuwen van functies, bestemming van functies;
 - vergraving, verharding en bebouwing;
 - kwetsbaarheden inzake waterhuishouding;
 - verkeersgeneratie en -afwikkeling, ontsluiting;
 - aftoetsing van de ontsluitbaarheid van het programma met de draagkracht van het wegennet;
 - doorwaadbaarheid, inrichting van fietsers en voetgangersverbindingen;
 - draagkracht van de omgeving;
 - visuele aspecten en de relatie tot erfgoed;
 - integratie van erfgoedaspecten.