



Afdeling Westkust p.a. Ammanswallestraat 7, 8670 Koksijde

## **Bezwaar ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) Rechteroever Jachthaven in Nieuwpoort**

Natuurpunt is een onafhankelijke vzw die zich inzet voor het natuurbehoud in Vlaanderen. Gesteund door meer dan 107.000 gezinnen zetten meer dan 6.000 vrijwilligers zich in om bedreigde planten, dieren, biotopen en landschappen te beschermen. Daartoe kopen en beheren we honderden natuurgebieden, brengen we de staat van de natuur in kaart en treden we in dialoog met andere eigenaars en gebruikers en overheden.

Natuurpunt Westkust organiseert in de onmiddellijke omgeving van het ontwerp-PRUP natuur-educatieve tochten en spant zich in om de aanwezige natuurwaarden op die manier te beschermen en te behouden.

### **AIGEMEEN**

#### **a. Lokale verankering**

Gezien de deputatie op 28/09/2017 heeft beslist om voor het strategische projectgebied Nieuwpoort Rechteroever 1000 wooneenheden aan te wijzen uit het provinciaal reservepakket. En gezien deze toewijzing tot doel heeft om onverwachte demografische evoluties te ondervangen, of speciale woonprojecten te initiëren, lijkt het ons geen overbodigheid om de bestemming als eerste verblijf, in functie van de noden van de bevolking van de Stad Nieuwpoort in te vullen. Dit kadert niet alleen in het zuinig ruimtegebruik door het vermijden van een overload aan tweede woonsten, maar het geeft ook een democratiserend effect op de woningprijs van de Stad, door het toevoegen van lokaal aanbod. Ook de toelichtingsnota (p.32) geeft aan dat 'Er kan vanuit worden gegaan dat het merendeel van de permanente woningen ingenomen zal worden door pensioenmigranten.'. Dat wordt ook actief gestimuleerd op de website [www.nieuwpoortrechteroever.be/project/](http://www.nieuwpoortrechteroever.be/project/), waarin de zone voor tweede verblijven duidelijk wordt gemarkeerd op de plaats waar in het PRUP de wooneenheden worden aangegeven. Om deze wens met meer zekerheid in vervulling te laten gaan, lijkt het dan ook niet overbodig om hier bestemmingsvoorschriften te voorzien.

Daarom vragen we een bestemmingsvoorschrift toe te voegen, waarbij in eerste instantie een toewijzing van 10% van de woonentiteiten aan sociaal wonen wordt voorop gesteld. Dit bevordert de sociale mix van de wijk en zal voor een minimale bezetting van de woonentiteiten, gedurende het laagseizoen zorgen.

Daarnaast vragen we in een bestemmingsvoorschrift eveneens een verplichting tot inschrijving in het bevolkingsregister voor een bijkomende 20% van de woonentiteiten, verplicht vanaf de ingebruikname na het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning van de desbetreffende woning of het gebouw (cfr. RUP De Haan Centrum-Oost).

Dit zal de wijk een demografische verankering geven met de Stad Nieuwpoort, teneinde het vormen van een virtuele 'gated community' tegen te gaan.

Daarenboven zorgt het invoeren van een link met de demografische ontwikkelingen van Nieuwpoort er eveneens voor dat de druk op de open ruimte – voor het aansnijden van nieuwe gronden voor bewoning-gedeeltelijk wordt ondervangen.

## **b. Kwetsbaar ecosysteem IJzermondig-poldergebied**

De IJzermondig is erkend als Habitatrictlijngebied (Duingebieden incl. IJzermondig en Zwin BE2500001), Vogelrichtlijngebied (Westkust BE2500121), VEN-gebied (Middenkust) en als Vlaams Natuurreservaat en dient in die zin van de meest strikte bescherming te genieten.

Artikel 6.3 van de Habitatrictlijn bepaalt dat *“de bevoegde nationale instanties [, gelet op de conclusies van de beoordeling van de gevolgen voor het gebied en onder voorbehoud van het bepaalde in lid 4,] slechts toestemming geven voor dat plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat het de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied niet zal aantasten en nadat zij in voorkomend geval inspraakmogelijkheden hebben geboden.”* Deze bepaling werd in Vlaanderen omgezet in artikel 36ter §4 van het Natuurdecreet.

De IJzermondig is een trekvogelgebied van internationaal belang. Bijlage 1-soorten (Vogelrichtlijn) zoals de goudplevier, maar ook doelsoorten zoals de wulp, de kemphaan en potentieel ook de kluut komen er voor. Dit in aanmerking genomen, dient men vóór de ontwikkeling van het PRUP Rechteroever Jachthaven zekerheid te bieden dat deze ontwikkeling het leefgebied van de hier aanwezige en potentieel voorkomende soorten niet zal aantasten.

In het advies bij de passende beoordeling wordt -door INBO- echter aangegeven dat de woontoren in gebied E een mogelijk probleem vormt. Dit door de hoogte en de glaspartijen. Dit wordt ook in het MER besproken. Daarenboven werden, binnen de beschouwing van de mogelijke risico's in het MER, de slaappleatsen van Wulpen aan de Schuddebeurze niet aangegeven. Dit zijn o.i. elementen die niet genegeerd kunnen worden.

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

*“Gelet op de conclusies van de beoordeling van de gevolgen voor het gebied en onder voorbehoud van het bepaalde in lid 4 , geven de bevoegde nationale instanties slechts toestemming voor dat plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat het de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied niet zal aantasten en nadat zij in voorkomend geval inspraakmogelijkheden hebben geboden.”*( art. 6.3. Habitatrictlijn)

## **Algemene verordenende voorschriften**

### **1. Inpassing in landschappelijke context**

p.4 van de verordenende voorschriften geeft aan: “Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd

door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, eenvoud van materiaal en kleur, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...” Daarnaast worden in art.0.1 en 0.2 aangegeven dat er ‘een ruimtelijk kwalitatieve overgang tussen het plangebied en het noordelijk natuurgebied’ moet zijn. Dit laat heel wat ruimte voor interpretatie. Maar die ruimte geeft het GRS van Nieuwpoort echter niet: de IJzer wordt daarin aangeduid als een bovenlokale as voor natuur. Dit is (uiteeraard) ook zo binnen het PRS, waarin ook aangegeven wordt dat in het valleigebied ‘behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden’ dienen opgenomen worden in het beleid (p. 98 addendum PRS West-Vlaanderen – Deel 2). Een ruimtelijk kwalitatieve overgang dient dan niet alleen architecturaal te kloppen, maar dient eveneens in het kader van natuurwaarden (Habitat) uitgewerkt worden. Aangegeven wordt om een wind- en schaduwstudie op te maken, in het kader van zone voor wonen en zone voor recreatie ‘Pier’, hoogstwaarschijnlijk voor de invloed op het klimaat voor de mens. Een studie in het kader van integratie van het project en verbinding tussen de natuurwaarden zou niet mogen ontbreken. Dit lijkt ons noodzakelijk voor het gehele project. Deze moet dan ook zijn verordenende weerslag hebben in de materialenkeuze, keuze voor streekeigen groen, bouwhoogte, inrichting van natuurdaken – groendaken met streekeigen materiaal enz,...

#### **b. Woontoren en habitatrictlijngebied**

Opvallend is, dat voor de hoge toren wordt gekozen. De mitigerende maatregel om met ‘slanke bouwlagen’ te werken, is duidelijk niet voldoende voor steltlopers, die een open landschap nodig hebben. Dit open landschap is al grondig aangetast door de kustbebouwing. Het landschap aan de IJzermonding heeft nog open kenmerken die door de mogelijke bouw van de toren sterk onder druk zouden komen te staan. De effecten zouden dan ook verder reiken dan de bufferzones/ verstoringsperimeter die in het MER aangehouden wordt.

De verstoringsperimeter voor de wulp wordt in het MER immers in een gemiddelde van 200m bekeken, terwijl het advies van INBO duidelijk spreekt over 400m. Het gaat hier toch om een doelsoort. Het MER gaat met 200m als verstoringsperimeter, uit van uitwijkmogelijkheden naar meer noordelijk gelegen foerageer- en hoogwatervluchtplaatsen (incl. slaapplaatsen) en beschouwt de verstoring van avifauna op de foerageer- en hoogwatervluchtplaatsen daarom als beperkt negatief (-). Maar deze stelling bevat 2 fouten, namelijk de verstoringsperimeter moet 400m bedragen én het verstoren van habitatrictlijngebied is duidelijk een aantasting van de natuurlijke kenmerken van het gebied van de wulp en kan als dusdanig niet worden toegestaan. Het is dan ook vreemd dat in de verordende voorschriften voor het gedeelte ‘D’ wel rekening wordt gehouden met de vliegroutes en voor deel ‘E’ deze routes ineens niet meer in beschouwing worden genomen. In de afweging tussen het behoud van het open landschap (om bedreigde en beschermde doelsoorten niet verder te schaden) en hoogbouw omwille van prestige en kapitalisering van de vierkante meters, zouden we anno 2019 toch al de keuze voor het eerste moeten maken.

Graag deze als toevoeging, de dodelijke combinatie reflectie van het maanlicht en de opkomende zon tijdens de periode dat vogels zich van N/NO richting Zuid verplaatsen naar de wintergebieden. Zeker als plots in een open landschap een toren van glas 45m opduikt.

Wij zijn er dan ook van overtuigd dat de beperkte milderende maatregelen (behoud van hoogte, maar beperken van weerkaatsing door glas, lichte beperking van effecten verlichting en ‘slanke bouwvolumes’) onvoldoende zullen zijn om aan de eisen van de Habitatrictlijn en het Natuurdecreet te voldoen. Volgens ons is er minstens een beperking van de bouwhoogte tot 6 bouwlagen noodzakelijk (ook voor de blokken aan de nieuwe jachthaven)–teneinde de openheid van het landschap (die nodig is voor de wulp) te behouden. Ook moet de verstoringsperimeter op het wetenschappelijk gefundeerde 400m worden gehouden en is een grondige studie over de te

gebruiken materialen waarvan de conclusies in de verordenende voorschriften worden opgenomen als verplichting noodzakelijk (zie later).

### **c. Bouwen aan de IJzermonding**

Bij de milderende maatregelen wordt de nadruk gelegd op de toren in plangebied E. Dit houdt echter te weinig rekening met het mogelijks versturende effect van licht en reflectie, maar ook passage aan de oevers van de IJzer (plangebied A en D). Het is ons inzien noodzakelijk dat er verordenende maatregelen komen voor het beperken van de lichtinval vanuit de bebouwing en parkzone naar de IJzer toe. We wensen in dat kader te benadrukken dat heel wat vogels laag over het water vliegen. De combinatie van groen en achterliggende glaspartijen, zorgen voor dodelijke botsingen. Daarenboven zijn oa. vleermuizen lichtgevoelige dieren en dienen dan ook verordenende maatregelen genomen te worden om aangepaste verlichting in de parkzone te voorzien, maar ook verlichting aan de buitenkant van de gebouwen te verbieden.

De inrichting aan de oevers van de IJzer dient te gebeuren met gebiedseigen groen en deze van de oevers op een natuur technische manier. Dit om het natuurlijke habitat van de aanwezige avifauna en watergebonden leven zo sterk mogelijk te benaderen en de verstoring te minimaliseren. We stellen dan ook voor om deze maatregelen te verordenen teneinde deze zekerheid juridisch afdwingbaar te maken.

Het rapport '[bird-friendly building design](#)' van de American Bird Conservancy geeft een aantal richtlijnen voor het ontwerpen en materialengebruik van hogere gebouwen en de aanleg van groenomgeving. Dit om het aanvliegingen te beperken. Deze richtlijnen vertalen naar de lokale situatie kan voor een waardevol document zorgen voor voorliggend dossier.

### **d. Toenemende druk op kwetsbare omgeving**

De uitbreiding van de jachthaven van 2.000 naar 2.600 aanlegplaatsen, in combinatie met 1.000 wooneenheden, zal voor extra druk in de omgeving zorgen. Gesteld dat een wooneenheid/jacht minstens 2 personen huisvest, mogen we -bij volle bezetting- uitgaan van 7.200 mensen die op zoek hebben aan recreatie, transport, ontspanning enz...

De nieuwe jachthaven (art.8) kan zich door een natuurvriendelijke aanleg onderscheiden. Het opstellen van een natuurinrichtingsplan voor de dokken –onderwatergedeelte- kan dan ook binnen de verordenende voorschriften bekeken worden. Dit kan het draagvlak voor de jachthaven enkel maar vergroten.

### **e. Mobiliteit**

In de verordenende nota wordt aangegeven dat er per wooneenheid 1,2 parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Daarnaast moet er eveneens 1,5 fietsstalplaatsen worden voorzien. Voor 1.000 wooneenheden zijn dit 1200 parkeerplaatsen voor wagens, aangevuld met de 665 publieke zijn dat in totaal 1865 autoparkeerplaatsen en 1500 fietsstalplaatsen (-1950 gecombineerd met de publieke fietsstalplaatsen).

Hier zijn een aantal vragen bij te stellen:

#### **1. Aantal autostaanplaatsen**

Een parkeernorm in stedelijk gebied, met bovendien een goede ontsluiting via het openbaar vervoer (zie [Gemeentemonitor](#)), hoeft niet op 1,2 plaatsen per wooneenheid te liggen. Dit trekt verkeer aan

en zal zorgen voor een verkeerskatarakt in hoogseizoenen. Nergens in de verordenende maatregelen wordt gesproken over een mobipunt, waarbij verschillende verkeersmodaliteiten kunnen worden afgestemd. Het verlagen naar de norm 0,8 of minder parkeerplaatsen per woning (Gent heeft 0,5 op heel wat plaatsen) en het verplicht organiseren van de terbeschikkingstelling van de lege ondergrondse plaatsen in een parkeerpoule, het organiseren van multimodaal en deelvervoer naar de site én het actief ontraden van autoverkeer, sluit ook beter aan bij de klimaatprincipes die wél in de materialenkeuze worden opgelegd. De norm 1,2 is niet toekomstbestendig, gezien ze geen rekening houdt met de ontwikkelingen op dit moment.

In die optiek kunnen ook de publieke parkeerplaatsen afgebouwd worden en wordt dus ook ruimte vrijgemaakt voor vergroeningsmaatregelen.

## 2. Mobipunt en oplaadpalen

De stedenbouwkundige verordening geeft geen richtlijnen over het installeren van een mobipunt, noch over het aantal laadpalen per wooneenheid en openbare (fiets- en auto-) parkeerplaatsen. Dit zou verordenend moeten meegenomen worden, om de druk op het omliggend gebied én de klimaatimpact van de extra bewegingen in de perken te houden.

## **f. Natuur**

Door de toename en de betere ontsluiting vanuit Nieuwpoort-Stad en "-Bad (over de IJzer), zal –bij een eventueel uitvoeren van het project- ook de druk op de natuurwaarden verhogen. Om deze te mitigeren, zullen maatregelen om de toenemende recreatiedruk in het strandreservaat van Lombardsijde te beperken genomen moeten worden. Deze moeten parallel met het uitwerken van de planning gebeuren, verordenend zijn en in samenspraak met natuurorganisaties en "-kennisinstellingen.

In de stedenbouwkundige voorschriften staan geen maatregelen voor het behoud en versterking van het leefgebied van de zeehond. Nieuwpoort heeft nochtans een belangrijke populatie zeehonden, die tot in de jachthaven aanwezig is. Het is dan ook niet onlogisch om een aantal afgeschermd zones, bijvoorbeeld aan de oevers van de IJzer ('havengeul') en aan de binnenzijde van plangebied P te voorzien.

Zoals eerder aangegeven is het aangeraden om de oevers van de havengeul natuur technisch in te richten. Dit, gezien de eerder aangegeven ecologische waarde. Daarenboven zal de nauwe doorgang naar de nieuwe jachthaven (tussen zones D en A) voor een verhoogde turbulentie zorgen in het water. Om de negatieve effecten hiervan te mitigeren, is het aangewezen om een aantal natuurlijke schuilplaatsen in te richten langs de oevers. Deze kunnen eveneens dienen als paaiplaatsen. We willen suggereren dit ook in de verordenende voorschriften op te nemen om de uitvoering ervan te verzekeren.

## **g. Water- en oeverkwaliteit**

De druk op het gebied wordt nu beschouwd vanuit 1.000 extra wooneenheden. In de praktijk zijn jachtbezitters eveneens bewoners van hun boot. De druk moet dan ook bekeken worden vanuit 1.600 nieuwe bewoners .

Zoals eerder aangegeven, bevindt het projectgebied zich in en aan een natuurkerngebied. Niet alleen het natuurreservaat IJzermonding, maar ook de IJzer zelf behoort tot die gebieden waar natuurwaarden primeren. Het belang van de soortenwaarde van het gebied, maar eveneens de natuurverbindingswaarde voor specifieke soorten, zowel watergebonden fauna, als avifauna dient dan ook op de eerste plaats te komen.

Daarom vragen we dat een natuurvriendelijke inrichting van intertidale taluds en groenvoorziening in de havengeul - IJzer wordt voorzien als ook versterkende en verbindende elementen voor de Europees beschermde habitattypen in de omgeving van het projectgebied. Dit zou ook het verlies aan substraat, door baggerwerken, evenals de verhoogde stroming (en effecten op de benthische vissoorten door het keren in functie van de nauwe opening naar de nieuwe jachthaven) gedeeltelijk mitigeren.

Verder is het nog onduidelijk in welke mate de toegenomen menselijke aanwezigheid in het jachthavengebied ook een effect zal hebben op de waterkwaliteit (lozingen van afvalwater/ zwerfvuil/...). Dit zal niet enkel mogen afhangen van de goodwill van de bootgebruikers en passanten, maar moet in een verordenend voorschrift meegenomen worden binnen de infrastructurele voorzieningen.

### **Bijkomende opmerking in verband met archeologische site ?.**

Het is niet helemaal onze discipline, maar het viel ons op dat er in heel wat geschiedkundige geschriften gewag wordt gemaakt van de Redan van Nieuwpoort. Deze zou gelegen hebben op de plek waar er nu industriële activiteiten zijn (zandoverslag). Naar hoe we de kaarten interpreteren, is dit ook de site waar een groots bouw- en jachthavenproject van Deme/ Decloedt/Artes en de Provincie West-Vlaanderen in samenwerking met Stad Nieuwpoort wordt gepland aan de rechteroever van de IJzer.

Nu stellen we ons de vraag of de potentiële waarde van de site die onder het bagger van de eerste jachthaven ligt, niet van die aard is, dat er toch wel met meer omzichtigheid naar de site moet worden gekeken? In het MER (vanaf p.198) staat nergens de Redan vermeld, ook niet bij de erfgoed-afwegingen. Nu, het zou ons verbazen moest hier geen rekening mee gehouden worden, maar voor de zekerheid wil we toch even informeren.

### **Conclusie**

*We zijn ervan overtuigd dat u, net als ons, de bezorgdheid over de kwetsbare natuur in onze regio deelt. Uiteraard staan we open voor overleg en willen we met u zoeken naar de beste oplossingen die natuur en toerisme/economie/wonen kunnen verzoenen.*

Met Dank.

Voorzitter: Koen Verschoore  
p.a. Sportlaan 7  
8660 De Panne

Secretaris Walter Wackenier  
p.a. Ammanswallestraat 7,  
8670 Koksijde