

STEDENBOUW

Marc Vandevelde | stedenbouwkundig ambtenaar | 058/22.44.53 | stedenbouw@nieuwpoort.be

Betreft: Overmaken van een stedenbouwkundige vergunning
Onze referentie: TD/874.1/2013.174/MV/871.
Ref. Ruimte & Erfgoed: 8.00/38016/101.8
Bijlagen: bundel

Nieuwpoort, 22 april 2014.

Geachte,

Met deze hebben wij de eer U te melden dat het college van burgemeester en schepenen, in zitting op **22 april 2014** beslist heeft U stedenbouwkundige vergunning te verlenen tot het uitvoeren van de volgende werken: **verbouwen ex klooster pand tot 69 assistentiewoningen met gemeenschapsruimte + 22 ondergrondse parkeerplaatsen** met als adres **Recollettenstraat +7, 8620 Nieuwpoort** en met als kadastrale omschrijving **NIEUWPOORT 1 AFD, sectie B, nr(s) 0447L, 0447P**. Gelieve hierbij ingesloten de stedenbouwkundige vergunning en de bijhorende goedgekeurde bouwplannen te willen vinden.

Waar moet ik op letten?

Wij raden u aan de stedenbouwkundige vergunning en bijhorend goedgekeurde bouwplan nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent. Wij wijzen er u in het bijzonder op dat aan de stedenbouwkundige vergunning ook lasten en voorwaarden verbonden kunnen zijn. Bovendien bent u verplicht gedurende de ganse duur van de werkzaamheden de vergunning en bijhorende goedgekeurde bouwplannen ter beschikking te leggen op de werf.

Het niet naleven van deze en de andere bepalingen zoals verwoord in de stedenbouwkundige vergunning zijn stedenbouwkundige overtredingen, die vervolgd kunnen worden.

Welke stappen moet ik nog ondernemen?

1) Uithangen mededeling:

In bijlage vindt u een 'mededeling'. Deze mededeling heeft tot doel dat iedereen kennis kan nemen van het feit dat het college van burgemeester en schepenen toestemming heeft verleend voor het uitvoeren van de stedenbouwkundige werken hiervoor vermeld.

Het is **VERPLICHT** om deze mededeling, binnen de 10 kalenderdagen na ontvangst van deze brief, op de plek waarop de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft aan te plakken, zodanig dat iedereen vanaf het openbaar domein kennis kan nemen van de mededeling, bijvoorbeeld achter het raam indien uw woning grenst aan de straat of tegen een tuinmuur aan de straatzijde. Indien het niet mogelijk op de plek zelf de mededeling duidelijk zichtbaar en leesbaar uit te hangen, moet ze worden uitgehangen op een goed zichtbare plek in de onmiddellijke omgeving van de plek waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze bekendmaking dient gedurende een ononderbroken periode van 30 kalenderdagen op dezelfde plek duidelijk zichtbaar te worden opgehangen en in goed leesbare staat te worden onderhouden. Indien u de mededeling ophangt op een plek die mogelijk anderszins gevoelig is voor weersomstandigheden, neemt u dus best de nodige voorzorgsmaatregelen, bijvoorbeeld door de mededeling met plastic te beschermen zonder dat daardoor de zichtbaarheid of leesbaarheid afneemt.

2) Terugsturen data van aanplakking 'mededeling':

U bent **VERPLICHT** het stadsbestuur Nieuwpoort onmiddellijk en schriftelijk, aan de hand van het bijgevoegde document 'verklaring op eer - onmiddellijk na aanplakking' op de hoogte te stellen zodra u de mededeling hebt uitgehangen. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat. Daardoor kunt u zonder de mededeling in de praktijk **NIET** starten met de werken.

Nadat de mededeling 30 kalenderdagen heeft uitgehangen stuurt u het bijgevoegde document 'verklaring op eer - na 30 dagen aanplakking' terug aan het stadsbestuur Nieuwpoort.

Levertende
Stad



Wanneer mag ik gebruik maken van de stedenbouwkundige vergunning?

U mag **NIET** direct gebruik maken van de stedenbouwkundige vergunning. U bent verplicht af te wachten of u binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte wordt gebracht van de instelling van een beroep bij de deputatie West-Vlaanderen. Indien er beroep wordt ingediend, wordt de stedenbouwkundige vergunning geschorst, totdat de deputatie opnieuw beslist heeft over de aanvraag. Dit betekent dat u in zo'n geval **NIET** met de voorgenomen werken mag beginnen.

Start van de vergunde werken?

De aanvangsdatum der werken dient tenminste acht dagen vooraf per aangetekend schrijven gemeld te worden aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar van het Departement RWO Koning Albert I Laan 1.2 bus 91 8200 Sint-Michiels-Brugge en aan het Stadsbestuur Nieuwpoort Marktplein 7, 8620 Nieuwpoort. Dit moet gedaan worden bij middel van de hierbij gevoegde briefkaarten. De voltooiingsdatum wordt per bijgevoegde briefkaart gemeld aan het stadsbestuur Nieuwpoort, zodat het bouwdoossier kan afgesloten worden en de procedure tot het vrijgeven van de eventuele borgsom kan opgestart worden.

Schade door de vergunde werken?

De bouwheer is voor alle schade verantwoordelijk. De toestandsbeschrijving van de wegenis, hierbij Ingesloten, dient voor het aanvangen der werken opgemaakt en ondertekend teruggestuurd aan het stadsbestuur. Indien deze toestandsbeschrijving van de wegenis niet wordt opgemaakt betekent dit dat het openbaar domein geen gebreken vertoont. Eventuele schade aan het openbaar domein zal worden hersteld door de stad Nieuwpoort op kosten van de bouwheer.

Bouwverbod tijdens juli en augustus?

U dient er rekening mee te houden dat ingevolge politieverordening van 22 juli 2010 ter bestrijding van de verstoring van rust en orde door werken, in de zone begrensd door het strand, de as van de Kinderlaan vanaf het strand tot aan de as van de Victorlaan, de as van de Victorlaan noord tot aan de as van de Albert I laan, de as van de Albert I laan kant van de IJzer tot aan de as van de Kaai, de as van de Kaai kant van de IJzer, de as van de Kustweg kant van de IJzer en de grens met het Kamp van Lombardsijde een totaal bouwverbod geldt vanaf 1 juli tot 1 september. Het is gedurende die periode eveneens verboden om materieel en materiaal aldaar te stapelen op het openbaar domein.

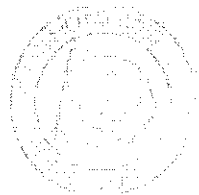
Met bijzondere hoogachting,

De Secretaris,

Benoit WILLAERT.

De Burgemeester,

ir. Roland CRABBE.



STAD NIEUWPOORT

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN OP 22 APRIL 2014.

Roland Crabbe Burgemeester-Voorzitter;
Geert Vanden Broucke, Els Filliaert-Vanlandschoot, Kris Vandecasteele, Rik Lips Schepenen;
Bert Gunst schepen en dd. secretaris;

FORMULIER I

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Aanvraag Nr. **38016/888/B/2013/174**.

Dossiernr. Agentschap R-O Vlaanderen: **8.00/38016/101.8**.

De EPB-eisen zijn van toepassing. Het energieprestatie-dossiernummer is **38016_G_2013_194**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de n.v. Senior Homes, met als adres Vinktstraat 1 9800 Deinze, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 10 december 2013, werd ontvangen op 10 december 2013.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd aangetekend verzonden op **7 januari 2014**, zodoende moet het college van burgemeester en schepenen ten laatste op **22 april 2014** een beslissing nemen over voorliggende aanvraag.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Recollettenstraat +7 en met als kadastrale omschrijving Nieuwpoort 1° Afd., sectie B, nr(s) 0447^L en 0447^P.

Het betreft een aanvraag tot verbouwen ex klooster pand tot 69 assistentiewoningen met gemeenschapsruimte + 22 ondergrondse parkeerplaatsen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

ADVIES GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR

Op 27 augustus 2013 werd een 3PO gehouden:

Datum 3PO	27 augustus 2013
Agendapunt (nr°)	1/1 Dienstverlenende appartementen Hoogstraat 4 / Recollettenstraat
Uur	9.30 uur
Dossiernummer	
• Gemeente	
• R-O	

Aanwezigen van	
Gemeente	Ir. Roland Crabbe, burgemeester Marc Vandevelde, GSA Damian Rommens dienst stedenbouw
Ruimte Vlaanderen	Mevr. Julie Dalle
Andere besturen	Onroerend Erfgoed: Dhr. Pieter Santy
Externen	Dhr. Dimitri Martens, projectontwikkelaar; Dhr. Wathelet, projectontwikkelaar; Mevr. Deckers, architectenbureau Sheci; Dhr. Vandamme, architectenbureau Sheci;

Besproken agendapunt	
Omschrijving	Omvormen kloostergebouw naar 69 dienstverlenende appartementen en ondergrondse parking
Bouwheer	
Ligging	Tussen Hoogstraat en Recollettenstraat Hoogstraat 4 1° afd. Sie. B nr. 447 ^P Opp. 1604m ²
Zonering	Woonzone
• Gewestplan	

	<ul style="list-style-type: none"> • BPA/RUP • Verkaveling • andere 	<ul style="list-style-type: none"> - - -
Historiek		<p>Het kloostergebouw werd omgevormd tot hotel. In de kapel werd een restaurant 'De Piraat' ondergebracht. Het kloostergebouw staan leeg en is sinds 2012 opgenomen op de inventaris leegstaande bedrijfsgebouwen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3PO in 2008 en 2009 voor ander project op zelfde site. - Voorstelling voorontwerp aan stad Nieuwpoort. op 19 juni 2012 en op 2 april 2013
Probleemstelling		<p>Het omvormen van ex klooster/ex hotel naar dienstverlenende appartementen met ondergrondse parkeersokkel door verbouwing en nieuwbouw.</p>
Bespreking		<ul style="list-style-type: none"> - Het project is kenmerkend voor de geslotenheid naar buiten toe en de openheid naar binnen toe. Onroerend Erfgoed stelt geen voorwaarden voor de gevels gericht naar het binnengebied. - De woning Recollettenstraat 9 blijft integraal behouden en wordt omgevormd naar appartementen. De achtergelegen tuin is echter te klein en wordt uitgebreid bij fase 2 (fase schooltje). - De bestaande gevelopeningen in de gevels van de Recollettenstraat dienen evenwel in de oorspronkelijke vorm en grootte hersteld. - Het ontwerp wordt opgericht voor erkende assistentiewoningen (69 woonegelegenheden - 40 m² nettoruimte) volgens de wetgeving voorzien in het woonzorgdecreet. - Voor zover de geplande woningen voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot assistentiewoningen van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 en uitvoeringsbesluiten is volgens art. 4.1.14./1-b van het Grond en Pandendecreet de sociale last en last bescheiden wonen niet van toepassing. In de bijgevoegde nota horende bij het in te dienen bouwdoossier dient hiervan vermelding te worden gemaakt. - De bouwheer vraagt advies aan Westkans voor wat betreft de toegankelijkheid van het project met assistentiewoningen. - De hoofdtoegang tot de assistentiewoningen in de Recollettenstraat wordt voorzien t.h.v. de bestaande toegang hotel en bestaande toegang restaurant 'De Piraat'. De bedoeling is deze hoofdtoegang open te trekken waarbij een gedeelte van het dakgebinte zichtbaar zou zijn - Een moderne aanbouw aan de zijgevel van de kapel in de Recollettenstraat kan aanvaard worden doch aan het voorstel dient nog gesleuteld. Zo zijn de drie ramen in de topgevel te behouden en zichtbaar. - Alle gevels zichtbaar vanuit de straat worden opgetrokken in oude baksteen (kenmerkend voor Nieuwpoort). Eventueel hergebruik van de bestaande uit te breken bakstenen is een meerwaarde. De blinde muren van de binnengebouwen gericht naar de straatkant dienen ook opgetrokken in oude baksteen. - Het ontwerp voorziet een ondergrondse (parkeer-)sokkel waarvan in-uitrit wordt voorzien vanuit de Recollettenstraat, noordzijde van de site. Volgens het belastingreglement op ontbrekende parkeerplaatsen dienen parkeerplaatsen minimum 2,50 m x 5 m en garageboxen minimum 2,75 m x 5,50 m groot te zijn om in aanmerking te komen als garage/parkeerplaats. - De kroonlijst voorzien aan de binnengevels worden als te zwaar ervaren. Het doortrekken van het dak van de kapel (binnengevel) zou het project ten goede komen. Hier dient aan gesleuteld temeer de bouwhoogte beperkt is tot 3 bouwlagen en hellend dak van max. 45° (zie ook opmerkingen in de voorgaande besprekingen hieromtrent). Het ontwerp telt echter 4 bouwlagen. Het ontwerp dient aangepast aan de voorwaarden voor het stadscentrum: maximaal 3 bouwlagen plus hellend dak waarin een duplex. Van deze duplex is enkel de eerste daklaag voor wonen bestemd. De tweede daklaag kan desgevallend bestemd worden voor slapen en technieken. In de eerste daklaag kunnen dakaccenten voorzien worden over maximaal 2/3^e van de lengte van het dak met maximum 5 m breedte per dakaccent. Een dakaccent kan zowel een dakinsprong als een dakuitsprong zijn. De contouren van de gebouwen dienen binnen volgend gabarit te vallen: vanuit het maaiveld op de bouwlijn wordt een hoogte van 3 bouwlagen x 3 m uitgezet. Vandaar verrekt een schuine van 45°. Vanuit de achtergevel wordt deze lijn eveneens uitgezet. - Gezien de straat heit wordt afgesproken dat het niveau wordt aangehouden ter hoogte van de inkom midden het gebouw. - Voorgesteld wordt de gevel van het noordelijk gelegen gebouw (binnengebouw) op 5 m van de perceelgrens in te planten. - Voorgesteld wordt het gebouw aan de Hoogstraat met 2 meter naar het zuiden op te schuiven ten einde het uitzicht van het geklasseerde gebouw 'Kasteeltje' minder te belasten, nu staat de achtergelegen pasarelle van het gebouw op 3 m van het geklasseerde gebouw 'Kasteeltje'. Hier dient nog aan gesleuteld te worden. Er wordt voorgesteld om eventueel:

	<ul style="list-style-type: none"> - pasarelle voorzien aan de andere kant van het gebouw; - inkorten pasarelle; - pasarelle ander gebouw gebruiken; - Het idee om de steunberen in de achtergevel van de kapel te accentueren wordt als positief ervaren doch dit werkt enkel wanneer de verticaliteit in die gevel meer tot uiting komt. Er zal gezocht worden naar meer verticaliteit in die gevel. - De bestaande kloostermuur in de Hoogstraat blijft behouden doch er worden verticale zichtopeningen in voorzien. Er dient evenwel rekening gehouden met een opening ten behoeve van de brandweer. - De gevel aan de staatzijde Hoogstraat wordt in het project sober gehouden. Dit wordt benadrukt door het voorzien van een ingewerkte dakgoot en door gebruik te maken van de plaatselijke gele baksteen. Door het sober houden van deze gevel wordt de ervoor staande kloostermuur meer geaccentueerd. - Alle bestaande gevels en tuinmuur Hoogstraat worden na ruggespraak met Onroerend Erfgoed op een zachte manier gereinigd. - Om geen onnodige afdrucken te moeten verrichten wordt het ontwerp vóór het officieel indienen voorgelegd aan de brandweer, Onroerend Erfgoed, Ruimte Vlaanderen en dienst stedenbouw. - Fase 2 wordt even toegelicht. Er zijn nog geen voorontwerp plannen voor dit deel opgemaakt. Deze site paalt in de Hoogstraat aan de eerder besproken site. Het was een locds die laatst dienstig is geweest als grootwarenhuis met rechts ervan een bewaarschooltje en woning. De gevel van het schooltje en de woning zijn het behouden waard. De gebouwen zijn echter in slechte (gevaarlijke) staat. Binnen de bebouwde gebouwendelen wenst de bouwheer een uitbreiding met 38 assistentiewoningen te realiseren. Over deze tweede fase worden thans geen standpunten ingenomen.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> - De bouwheer verwacht het aanvraagdossier binnen de twee maanden te kunnen indienen. - Voor het indienen wordt het ontwerp voorgelegd aan de brandweer, Onroerend Erfgoed, Ruimte Vlaanderen en dienst stedenbouw ten einde tot een aanvaardbaar eindresultaat te komen.

De standpunten worden steeds ad hoc genomen op basis van het op dat moment beschikbare feitenmateriaal en door personen met hun specifiek professioneel perspectief. Als het feitenmateriaal echter substantieel wijzigt of andere personen vanuit hun professionaliteit nieuwe relevante perspectieven aanbrengen, kan het ingenomen standpunt ook wijzigen. Het standpunt kan nooit de resultaten van een openbaar onderzoek conditioneren of een decretaal noodzakelijk advies vervangen.

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn niet vrijgesteld van het voorafgaand eensluidende advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

Het besluit van de Vlaamse regering dd. 5 mei 2000, tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, is niet van toepassing op voorliggende aanvraag om redenen dat het voorliggend ontwerp het verbouwen ex klooster pand tot 69 assistentiewoningen met gemeenschapsruimte + 22 ondergrondse parkeerplaatsen voorziet waarbij een volume van meer dan 1.000 m³ wordt bijgecreerd.

Het college van burgemeester en schepenen dd. 31 maart 2014 verleende gunstig pré-advies met voorwaarden.

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van Ruimte Vlaanderen dd. 11 april 2014 ref. 8.00/38016/101.8 is gunstig:

"De plaats van de aanvraag is gelegen in het centrum van Nieuwpoort. de omgeving wordt gekenmerkt door een heterogene typering aan bebouwing, eigen aan een stadscentrum. Op het perceel van de aanvraag staat een Inventaris-item (klooster) ingeplant. Op het aanpalend perceel bevindt zich een beschermd monument.

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een historisch gebouw (klooster) tot 67 assistentiewoningen met gemeenschappelijke ruimtes en 22 ondergrondse parkeerplaatsen. Het bestaande klooster langs de Recollettenstraat wordt behouden en verbouwd. In het binnengebied en langs de Hoogstraat worden twee nieuwe volumes voorzien.

Het ontwerp werd besproken met mijn diensten. Voor het indienen van de aanvraag werden in laatste instantie enkele aanpassingen aan het ontwerp doorgevoerd. Omwille van deze aanpassingen verleende Onroerend Erfgoed een ongunstig advies. De plannen werden in beperkte mate aangepast om tegemoet te komen aan de bezwaren van Onroerend Erfgoed.

Meer bepaald werd het dak van het gebouw langs de Hoogstraat, palend aan het beschermd monument, aangepast. Het dakvolume werd aangepast waardoor de hoogte van de nok op een ruimere afstand van het monument komt te liggen. Onroerend Erfgoed heeft als gevolg hiervan het ongunstig advies herzien. Deze aanpassingen liggen in de lijn van het ontwerp dat werd voorgelegd tijdens de bespreking met mijn diensten en die aanvaardbaar bevonden werden.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 2 bezwaren ingediend. Het standpunt en de motivatie van het college van burgemeester en schepenen in haar advies dd. 31/03/2014 kunnen worden bijgetreden.

De aanvraag betreft een inbreidingsproject in het centrum van Nieuwpoort. het bestaande klooster wordt behouden en de twee nieuwe volumes sluiten harmonisch aan bij het te behouden volume, alsook bij de omgeving. De impact op de omgeving wordt tot een minimum beperkt en het ontwerp getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat

de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd."

OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 15 januari 2014 tot 13 februari 2014 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over:

- Voorgesteld wordt het gedeelte van de scheidingsmuur over de volledige perceelgrens tussen Recollettenstraat 11 en 9a die gedurende de werken bloot komt te staan, voldoende en volgens de regels der kunst af te dekken tegen vocht en met betrekking tot stabiliteit en voorkomen van scheuren en verzakkingen voldoende te ondersteunen;
- de scheidingsmuur wordt afgewerkt met voldoende isolatiemateriaal inzake warmte en geluid;
- De bestaande toestand op de bouwplannen duiden een te slopen volume aan dat op heden niet bestaat;
- de muur van de Recollettenstraat 9a is deels op en voorbij de muur van de buurwoning gebouwd. Indien de tuinmuur wordt afgebroken is het aangewezen dat de muur herbouwd wordt op het eigen perceel. Het gedeelte muur waartegen de keuken is aangebouwd dient behouden te blijven;
- Voorgesteld wordt de volledige zijgevelmuur van de woning Recolettenstraat 3 wordt afgewerkt met voldoende isolatie en met dezelfde type steen als gebruikt voor de kloostermuur;
- de kloostermuur is aan de bovenste helft in slechte staaten dient hersteld volgens de regels der kunst;
- Voorafgaandelijk de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te laten opmaken;

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

Bezwaren en opmerkingen	Uitspraak van het college
- Voorgesteld wordt het gedeelte van de scheidingsmuur over de volledige perceelgrens tussen Recollettenstraat 11 en 9a die gedurende de werken bloot komt te staan, voldoende en volgens de regels der kunst af te dekken tegen vocht en met betrekking tot stabiliteit en voorkomen van scheuren en verzakkingen voldoende te ondersteunen;	Artikel 144 van de Grondwet stelt dat "Geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting behoren tot de bevoegdheid van de rechtbanken." Een stedenbouwkundige vergunning wordt dus verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten van alle belanghebbenden. Wie een bouwvergunning heeft bekomen is daardoor niet ontslagen van de erfdienstbaarheden die tussen naburen gelden. Vóór het aanvangen van de werken moet de bouwheer op zijn kosten overgaan tot een plaatsbeschrijving van de naastgelegen gebouwen vooraleer wordt gestart met de werken.
- de scheidingsmuur wordt afgewerkt met voldoende isolatiemateriaal inzake warmte en geluid;	Artikel 144 van de Grondwet stelt dat "Geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting behoren tot de bevoegdheid van de rechtbanken." Een stedenbouwkundige vergunning wordt dus verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten van alle belanghebbenden. Wie een bouwvergunning heeft bekomen is daardoor niet ontslagen van de erfdienstbaarheden die tussen naburen gelden.
- De bestaande toestand op de bouwplannen duiden een te slopen volume aan dat op heden niet bestaat;	Het bouwplan 1/1 horende bij voorliggende bouwdoos duidt op betrokken plaats een volume in bestaande toestand aan. Uit de beschikbare orthofoto's blijkt dat het om een gelijkvloerse bebouwing gaat waarboven een boom groeit. Uit verder nazicht van de bouwplannen blijkt evenwel dat dit gebouwendeel zal worden vervangen door een 4 lagen hoge constructie met een blinde gevel aan de

	westzijde. Deze nieuwe constructie wordt opgericht buiten de 13 m bouwzone, meer bepaald in de bijgebouwen met een hoogte van maximaal 3,50 m hoogte.
- de muur van de Recollettenstraat 9a is deels op en voorbij de muur van de buurwoning gebouwd. Indien de tuinmuur wordt afgebroken is het aangewezen dat de muur herbouwd wordt op het eigen perceel. Het gedeelte muur waartegen de keuken is aangebouwd dient behouden te blijven;	Artikel 144 van de Grondwet stelt dat "Geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting behoren tot de bevoegdheid van de rechtbanken." Een stedenbouwkundige vergunning wordt dus verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten van alle belanghebbenden. Wie een bouwvergunning heeft bekomen is daardoor niet ontslagen van de erfdienstbaarheden die tussen naburen gelden.
- Voorgesteld wordt de volledige zijgevelmuur van de woning Recolettenstraat 3 wordt afgewerkt met voldoende isolatie en met dezelfde type steen als gebruikt voor de kloostermuur;	Artikel 144 van de Grondwet stelt dat "Geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting behoren tot de bevoegdheid van de rechtbanken." Een stedenbouwkundige vergunning wordt dus verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten van alle belanghebbenden. Wie een bouwvergunning heeft bekomen is daardoor niet ontslagen van de erfdienstbaarheden die tussen naburen gelden.
- de kloostermuur is aan de bovenste heft in slechte staat en dient hersteld volgens de regels der kunst;	Artikel 144 van de Grondwet stelt dat "Geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting behoren tot de bevoegdheid van de rechtbanken." Een stedenbouwkundige vergunning wordt dus verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten van alle belanghebbenden. Wie een bouwvergunning heeft bekomen is daardoor niet ontslagen van de erfdienstbaarheden die tussen naburen gelden.
- Voorafgaandelijk de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te laten opmaken;	Vóór het aanvangen van de werken moet de bouwheer op zijn kosten overgaan tot een plaatsbeschrijving van de naastgelegen gebouwen vooraleer wordt gestart met de werken.

EXTERNE ADVIEZEN

Het advies van de brandweer werd op 6 januari 2014 gevraagd. Het advies dd. 21 februari 2014 ref. 14.0249 is gunstig met voorwaarden;

"Er op het gebied van de brandveiligheid geen bezwaren bestaan tegen de ingediende plannen.

Het advies van de brandweer is GUNSTIG, mits rekening te houden met de opmerkingen van de brandweer:

Besluit van de Vlaamse Regering 12.10. 2012 betreffende de assistentiewoningen;

Artikel 1: In het opschrift van het besluit van de Vlaamse regering dd. 15 maart 1989 houdende de specifieke veiligheidsaspecten waaraan de serviceflatgebouwen, de woningcomplexen met dienstverlening en de woonzorgcentra moeten voldoen om te worden erkend, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, wordt de zinsnede "de serviceflatgebouwen, de woningcomplexen met dienstverlening" vervangen door de woorden "de groepen van assistentiewoningen".

Toelichting besluit van de Vlaamse regering 09.12.2011 (versie maart 2012);

De service flats (assistentiewoningen) vallen NIET onder het toepassingsgebied van het BVR van 09.12.2011. Voor de service flats blijft het BVR van 15.03.1989 van toepassing, dat betekent dat de brandveiligheidsnormen van de NBN S21 202 voor gebouwen van type A voor alle service flats moeten toegepast worden.

De hier toegepaste NBN S21-202 zijn oude normen en worden toegepast voor de brandbeveiliging in hoge en middelhoge gebouwen.

Deze oude norm is quasi gelijk aan de nieuwe basisnormen, voor de toepassing van de brandveiligheid op dit bouwdoosier is de bevoegde brandweerdienst van oordeel om de voorschriften toe te passen vermeld in het K.B. van 19.12.1997 (B.S. 30.12.1997) tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.

Gewijzigd bij het K.B. van 12.07.2012 (B.S. 21.09.2012),

Volgende bijlagen uit het K.B. van 12.07.2012, de basisnormen, worden toegepast voor dit bouwdoosier - Bijlage 1 (Terminologie) – Bijlage 3/1 (Middelhoge gebouwen), Bijlage 5 (Reactie bij brand van materialen) en Bijlage 7 (Gemeenschappelijke bepalingen).

Voor het verbouwen van het klooster vallen de uitbreidingen onder toepassing van het KB, maar enkel het deel uitbreiding. Gezien hier een grondige renovatie (verbouwing) plaats vindt in het klooster, wordt het KB gehanteerd als leidraad.

De brandveiligheid moet steeds gehandhaafd blijven en de nieuwe bouwelementen moeten zoveel mogelijk voldoen aan het

*Twintigste
blad*

KB.

Voor de nieuw te bouwen assistentiewoningen en de ondergrondse parking, deze vallen volledig onder het KB basisnormen van 12.07.2012 (B.S. 21.09.2012).

1. Afbraakwerken:

- Volgens het KB 16 maart 2006 (BS 23.03.2006) in verband met de strijd tegen de risico's van asbest moet vooraf een inventaris opgemaakt worden van alle asbest en asbesthoudende materialen die aanwezig kunnen zijn in het te slopen bouwwerk. Indien er asbest aanwezig is moet men deze verwijderen volgens de richtlijnen vermeld in dit KB.

- Bij snij- en laswerken met open vlam hoort een ABC-blustoestel van minimum 6 kg aanwezig te zijn.

2. Bij het bouwdoossier zijn er plannen bijgevoegd met een gewijzigde toestand en met een begeleidingsnota van de architect (zie bijlage). De bouwheer dient rekening te houden met de begeleidingsnota van de architect en de bijgevoegde gewijzigde plannen.

3. Inplanting en toegangswegen:

De gebouwen zijn voortdurend bereikbaar voor de voertuigen van de brandweer.

De muur in de "Hoogstraat" vormt een belemmering voor de evacuatie voor de autoladder(s) van de brandweer, een oplossing werd voorzien door een bijzondere toegangsweg (binnenweg) te ontwerpen in het domein.

Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een toegangsmogelijkheid en een opstelplaats:

- ofwel op de berijdbare rijweg van de openbare weg;

- ofwel op een bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare rijweg van de openbare weg en die de volgende karakteristieken vertoont:

- minimale vrije breedte; 4 m;

- minimale draaicirkel met draaistraal 11 m (aan de binnenkant) en 15 m (aan de buitenkant);

- minimale vrije hoogte: 4 m;

- maximale helling: 6 %;

- draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.

- mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 ton te dragen.

- de afstand vanaf de rand van de weg tot aan het vlak van de gevel bedraagt tussen de 4 m en 10 m.

Een parkeerverbod moet voorzien worden op de binnenweg van het domein.

Een parkeerverbod moet voorzien worden aan de inritten van het domein op de openbare wegen (Recolletten- & Hoogstraat), rekening houdende met de draaicirkel van de brandweervoertuigen.

4. Bijgebouwen, uitspringende daken, luifels, uitkragende delen of andere dergelijke toevoegingen zijn enkel toegelaten indien daardoor noch de evacuatie, noch de veiligheid van de gebruikers, noch de actie van de brandweer in het gedrang komt.

5. De Belgische brandweerstandsklasse "Rf" wordt nog gebruikt op de plannen.

De brandweerstand van constructie-elementen wordt tegenwoordig aangegeven met de Europese REI-classificatie. Drie elementen spelen daarbij een rol: het draagvermogen, de weerstand of de stabiliteit van de onderdelen (R), de vlamdichtheid (E) en de thermische isolatiecapaciteiten (I).

Voor de thermische isolatie (I) van brandwerende deuren geeft de Europese norm twee opties:

I₁ of I₂. In België is de reglementering gebaseerd op de klasse I₁, die strenger is dan de klasse I₂. Een brandwerende deur EI₂ voldoet met andere woorden niet aan de eisen van de Belgische reglementering!

6. De horizontale afstand, vrij van elk brandbaar element en gelegen tussen een MG en een tegenoverstaand gebouw, moet ten minste acht m bedragen, tenzij één van de twee tegenoverstaande wanden voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald voor aangrenzende gebouwen.

De wanden die aangrenzende gebouwen scheiden hebben EI 120 of REI 120 wanneer ze dragend zijn.

De afstand tussen het kloosterpand en blok B bedraagt minder dan 8 m. De zijgevel van blok B kant "Recollettenstraat" dient een brandweerstand te hebben van EI 120 of REI 120 wanneer deze dragend is.

7. Elk compartiment heeft minimum één uitgang indien de gebruikers zonder door het trappenhuis te moeten gaan een gevelopening, toegankelijk voor de laddervoertuigen van de brandweer kunnen bereiken of indien zulke opening niet bestaat, een terras toegankelijk voor de ladders van de brandweer kunnen bereiken.

De bewoners maken gebruik van een passerelle (al of niet overdekt) als toegangs- en evacuatiweg voor de assistentiewoningen. De vloer van deze passerelles moet REI 60 zijn.

Deze regel geldt ook voor de assistentiewoningen in het te verbouwen klooster.

8. Doorvoeringen doorheen wanden van leidingen voor vloeistof of voor elektriciteit en de uitzetvoegen van wanden mogen de vereiste brandweerstand van de bouwelementen niet nadelig beïnvloeden.

Doorvoeringen van wanden en platen zijn voorzien van wurgmoffen en/of smeltroosters.

De bepalingen van bijlage 7 « Gemeenschappelijke bepalingen », hoofdstuk 1, zijn van toepassing.

9. De structurele elementen hebben;

Voor gebouwen met meer dan één bouwlaag: R 60 boven het niveau E_i en R 120 onder E_i met inbegrip van de vloer van E_i.

Deze regel geldt ook voor het klooster indien er nieuwe structurele elementen worden aangebracht.

9. Voor verticale binnenwanden die compartimenten afbakenen, geldt een brandweerstand EI 60.

10. Voor verticale binnenwanden die evacuatiwegen afbakenen, geldt een brandweerstand EI 60.

11. Plafonds en verlaagde plafonds.

In de evacuatiwegen, de voor het publiek toegankelijke lokalen en de collectieve keukens hebben de verlaagde plafonds EI 30 (a → b), EI 30 (b → a) of EI 30 (a ↔ b) volgens NBN EN 13501-2 en NBN EN 1364-2 of hebben een stabiliteit bij brand "R" van een ½ h volgens NBN 713-020.

12. Gevels ter hoogte van de scheidingen tussen de compartimenten

Om het risico van een branduitbreiding langs de gevels tussen de compartimenten in een verticaal en horizontaal vlak te beperken moeten de gevels voldoen aan de beschrijving van het K.B. van 12 juli 2012 betreffende de wijziging van de basisnormen (zie de figuren in dit besluit).

13. De structuur van het dak heeft een R60. Deze eis is niet van toepassing als de onderdakvloer REI 60 heeft en als de eventuele toegang tot de ruimte onder het dak, die leeg dient te zijn, gebeurt langs deuren of luiken met EI, 30.

14. De dakbedekkingen voldoen aan de klassering Brooft(1). Dit is ook van toepassing op de houten terrassen, omgekeerde daken of tegels op tegeltragers.

15. Bovenaan elk binnentrappenhuis zit een verluchttingsopening met een doorsnede van minimum 1 m² en die uitmondt in de open lucht. Deze opening is normaal gesloten; voor het openen gebruikt men een handbediening die goed zichtbaar geplaatst is op het evacuatiëniveau. Deze eis geldt niet voor trappenhuisen tussen evacuatiëniveau en ondergrondse bouwlagen.

16. Bij de oplevering van het gebouw zal de bevoegde brandweerdienst de nodige aandacht vestigen op de

constructiebepalingen van de trappen, die de volgende kenmerken hebben:

- a. evenals de overlopen hebben zij R 60 of zijn op dezelfde manier ontworpen als een betonplaat met R 60;
- b. zij zijn voorzien van massieve stootborden;
- c. zij zijn aan beide zijden, ook langs de overlopen, uitgerust met een leuning; voor de trappen met een nuttige breedte, kleiner dan 1,20 m, is één leuning voldoende, voor zover er geen gevaar is voor het vallen;
- d. de aanrede van de treden is in elk punt ten minste 20 cm;
- e. de optrede van de treden mag niet meer dan 18 cm bedragen;
- f. hun helling mag niet meer dan 75 % bedragen (maximale hellingshoek 37°);
- g. zij zijn van het rechte type. Maar "wenteltrappen" worden toegestaan zo ze verdreven treden hebben en zo hun treden, naast de hiervoor vermelde vereisten, (met uitzondering van voornoemd punt 4), ten minste 24 cm aanrede hebben op de looplijn.

17. Nuttige breedte van traparmen, overlopen en sassen. De nuttige breedte is ten minste gelijk aan 0,80 m en bereikt ten minste de vereiste nuttige breedte br berekend volgens bijlage 1 "Terminologie". De deurzwaai mag de nuttige breedte van de overlopen niet beperken tot een waarde die kleiner is dan br.

18. Signaalisatie, het volgnummer van elke bouwlaag wordt duidelijk aangebracht op de overlopen en in de vluchtruimten bij trappenhuizen en liften. De aanduiding van de uitgangen en nooduitgangen dient te voldoen aan de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk.

19. De brandwerende deuren dienen goedgekeurde Benor/Atg deuren zijn. Bij voorkeur worden ze geplaatst door personen, gecertificeerd door een geaccrediteerd organisme zoals ISIB.

Gecertificeerde plaatsers hebben het voordeel om een plaatsingsattest te kunnen afgeven aan de bouwheer. Dit plaatsingsattest is een bewijs voor de bouwheer van goede uitvoering.

20. De liften moeten voldoen aan de beschrijving, betreffende de wijziging van de basisnormen van het K.B. van 12 juli 2012.

21. Toegangsdeuren, naar de trappenzalen in de garages mogen nooit afgesloten worden. Iedere gebruiker van de ondergrondse parking moet ze in geval van nood onmiddellijk kunnen openen. Dit moet vermeld worden in de notariële akte of in de huurovereenkomst.

22. De veiligheidsverlichting voldoet aan de voorschriften van de normen NBN EN 1838, NBN EN 60 598-2-22 en EN 50 172.

23. De installaties voor brandbaar gas en het gas verdeeld door leidingen, moeten voldoen aan de reglementaire voorschriften en regels van goed vakmanschap.

24. In de gebouwen zijn er inrichtingen voor melding van brand voorzien, zoals beschreven in de basisnormen van het KB 19.12.1997 Bijlage 3.

25. Brandbestrijdingsmiddelen:

Draagbare snelblussers (P6) geschikt voor typehaarden A-B-C en die beantwoorden aan de normen NBN EN 3-3, 3-6 en 3-7, moeten gemakkelijk bereikbaar en goed zichtbaar volgens de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk opgehangen worden.

De brandhaspels met axiale voeding en muurhydranten conform de norm NBN EN 671-1, met constante waterafvoer die onmiddellijk moet beschikbaar moeten zijn, dienen geïnstalleerd te worden. Plaats en aantal worden gekozen in functie van de eis dat ieder punt in het gebouw moet kunnen bereikt worden met het uiteinde van de lans (maximale slanglengte 30m, binnendiameter 25 mm).

De watertoevoer moet gelijktijdig, gedurende 30 minuten in een installatie met meerdere slanghaspels minstens de helft van de haspels (met een minimum van 2, maximum 4) van water voorzien aan het minimum debiet. De druk op de meest afgelegen haspel zal in dit geval tenminste 2,5 bar bedragen. De toevoerleiding van elke haspel heeft steeds een doormeter van minimaal één duim, en is uitgevoerd in metalen electro vezinkte buis DIN 2440.

De brandhaspel dient in rode kleur (ISO - 3864 - veiligheidskleur en tekens) uitgevoerd te worden.

Vanaf vier haspels moet er een gescheiden toevoerleiding voorzien worden die al de haspels voedt. De haspels mogen in kasten geplaatst worden. De haspels dienen opvallend aangebracht te worden. Indien de plaatsing ervan in nissen of aan de achterzijde van kolommen of wanden gebeurt, moet men bijkomende signalisatie aanbrengen.

Het gebruik van de haspel door één persoon dient steeds mogelijk te zijn.

26. In de inkomssassen wordt een sleutelkuis ingebouwd met daarin de sleutels van de gemeenschappelijke delen. De brandweer moet steeds vrije toegang hebben tot de liftdeur en de eigenlijke toegangsdeur van de appartementen.

27. De architect zal de nodige attesten aan de brandweerdienst bezorgen van al de elementen waarvoor een R-E-I gevraagd wordt;

- BENOR-Atg attest en attest conforme plaatsing t.o.v. plaatsingsvoorschriften van de brandvrije deuren;
- Attest brandwerende wanden, structurele elementen, dak of beschermelement van het dak, attest van de architect i.v.m. de conforme uitvoering t.o.v. het voorgelegde attest;
- Attest stabiliteit bij brand plafonds of valse plafonds in de evacuatiewegen;
- Attest stabiliteit bij brand van de trappen;
- Attest conformiteit stookafdelingen (indien aanwezig) met NBN B61-001 (indien > 70kW);
- Conformiteitattest branddetectie installatie;
- Attest conformiteit liften + attest stabiliteit bij brand en vlamdichtheid van de schachtdeuren;
- Attest brandklasse dakbedekking;
- Attest keuring elektrische installatie door een erkend keuringsorganisme, volgens de voorschriften van het AREI;
- Attest keuring veiligheidsverlichting en conformiteit (lichtsterkte - werkingsduur);
- Attest keuring gasinstallaties en conformiteit (indien aanwezig);
- Attest brandweerstand van leidingdoorgangen en kleppen aangebracht in wanden met een brandweerstand;

Vóór de voorlopige oplevering van het gebouw of delen van het gebouw moet een brandpreventieverslag worden opgemaakt op basis van de werkelijk uitgevoerde werken.

Tot voorlopige oplevering en ingebruikname van (delen van) het gebouw kan pas worden overgegaan na het verkrijgen van een gunstig brandpreventieverslag. De tekst van deze alinea alsook de tekst van het brandpreventieverslag horende bij de stedenbouwkundige vergunning moeten integraal worden overgenomen in de basisakte.

De uitgebrachte adviezen zijn niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn. Tevens zijn zij uitsluitend opgesteld in functie van de medegedeelde inlichtingen op de plannen. Zij worden gegeven in overeenstemming met de bepalingen van de wettelijke reglementering en de richtlijnen welke aanzien worden als de goede regels van het vakmanschap waarbij zij tot doel hebben het ontstaan van een brand te voorkomen, elk begin van brand op te sporen en de uitbreiding ervan te verhinderen, de hulpdiensten te alarmeren en zowel de redding van de personen als de bescherming van de goederen in geval van brand te vergemakkelijken."

Het advies van de cel wegen riolering werd op 18 december 2013 gevraagd. Het advies dd. 18 december 2013 is gunstig met voorwaarden:

"VOORWAARDEN WAARAAN DE AANVRAAG MOET VOLDOEN:

Het besluit van de Vlaamse regering dd. 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het algemeen reglement rioolaansluitingen rioolbeheerder I.W.V.A. dd. 13 maart 2006 en latere wijzigingen.

Het ministerieel besluit dd. 9 juni 2008 houdende vaststelling van het zoneringsplan van de gemeente Nieuwpoort.

Het ministerieel besluit dd. 28 juni 2011 houdende keuring van de binneninstallatie en de privé waterafvoer.

EVALUATIE:

- Het besluit van de Vlaamse regering dd. 1 oktober 2004 is niet van toepassing.

- De RWA en DWA riool moet tot op de rooilijn Recollettenstraat gescheiden worden.

ADVIES CEL WEGEN:

Gunstig advies onder de voorwaarde dat de RWA en DWA riool tot op de rooilijn Recollettenstraat gescheiden zal worden."

Het advies van Onroerend Erfgoed werd op 6 januari 2014 gevraagd. Het advies dd. 10 februari 2014 ref. 4.002/38016/99.112 is ongunstig:

"Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft bovenvermelde adviesvraag ontvangen op 14 januari 2014. Overeenkomstig artikel 4.7.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en artikel 1, 1° g) van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsvraag advies verlenen beschikken wij over een periode van 30 dagen na ontvangst van de adviesaanvraag om een advies uit te brengen.

De aanvraag betreft de sloop van een gebouw of gebouwencomplex dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Daarnaast heeft de aanvraag betrekking op een nieuwbouwproject met een bebouwd oppervlakte van meer dan 500m² in woongebied, waardoor een advies van Onroerend Erfgoed vereist is. Tevens ligt de nieuwbouw langsheen de Hoogstraat 'palend aan' het beschermde monument 't Kasteeltje (Langestraat 78/ Hoogstraat 2).

AFWEGING:

Archeologie:

De aanvraag is gesitueerd in het hart van Nieuwpoort, de stad die in de 12^{de} eeuw werd gesticht door graaf Filips van den Elzas. De percelen kenden doorheen de tijd een wisselende bebouwing, eigen aan de dynamiek van een bruisende stad. Het plangebied wordt vandaag grotendeels ingenomen door het klooster van de Clarissen. Het betreft een wederopbouw klooster, opgetrokken na de Eerste Wereldoorlog op en met de resten van het klooster dat de Clarissen op deze plaats stichtten, midden 19^{de} eeuw. De zusters betrokken hierbij een terrein waarop tot ca. 1797 een klooster van de Minderbroeders stond, afgebroken en verkocht op het einde van het Ancien Régime. Uit historische bronnen is gekend dat deze Minderbroeders (of *Recolletten*) zich op het einde van de 16^{de} of het begin van de 17^{de} eeuw in Nieuwpoort vestigden. Op basis van historische kaarten kan voorzichtig afgeleid worden dat de kloosterkerk van de Minderbroeders een west-oostelijke oriëntatie had, met een pandhof dat direct ten noorden aan de kerk paalde, maar diepgaander historisch onderzoek is nodig of hierover uitsluitsel te brengen.

Zonder grondig onderzoek is het onmogelijk om gefundeerde uitspraken te doen over de periodes, voorafgaand aan de vestiging van de Minderbroeders. Kaarten zoals van Deventer (midden 16^{de} eeuw), Sanderus (midden 17^{de} eeuw) en De Wit (eind 17^{de} eeuw) wijzen op een afwisseling van bebouwde en onbebouwde percelen. Feit is wel dat deze percelen steeds tot de stedelijke agglomeratie behoorden en dat er zich ook op onbebouwde percelen heel wat activiteiten afspeelden, vaak met een archeologische neerslag als gevolg. Het kan hierbij zowel gaan om restanten of funderingen van gebouwen (klooster, burgergebouwen), maar ook om sporen van menselijke activiteiten op onbebouwde terreindelen. Zo is zeker niet uit te sluiten dat er op het terrein sporen van menselijke begravingen te vinden zijn.

Samenvattend kan gesteld worden dat er voldoende redenen zijn om een waardevol archeologisch bodemarchief te veronderstellen.

Bouwkundig:

Het huidige gebouwenbestand dateert voornamelijk uit de wederopbouwperiode na W.O.I, met kloostervleugels en kapel ontworpen in een sobere traditionele stijl door architect A. Dankelman (Brussel) in 1920, mogelijk met recuperatie van oudere delen uit tweede helft 19^{de} eeuw.

De voormalige kloostersite bestaat een groot binnengebied, gelegen tussen Hoogstraat en Recollettenstraat. Langs de Hoogstraat wordt het straatbeeld getypeerd door de hoge kloostermuur, die de beslotenheid van de site benadrukt, langs de Recollettenstraat beheersen de kloostervleugel en kapel het straatbeeld. Links naast de woning bevindt zich een gaaf bewaarde en authentieke stadswoning uit dezelfde periode. In voorafgaand overleg werd door Onroerend Erfgoed steeds benadrukt uit te gaan van behoud van deze beeldbepalende delen lang straatzijde. De erfgoedwaarde van het geheel van de achterliggende kloostervleugels (o.m. kloostergang) is slechts fragmentair bewaard en reeds door voorgaande verbouwingen geschonden (nieuwe gevelopeningen, nieuw parerement, nieuwe aanbouwen en voorbouwen, gepaard met grotere doorbrekingen) waardoor behoud hiervan geen vereiste was.

Bij voorliggende bouwaanvraag wordt langs de Hoogstraat de kloostermuur behouden, met schuine doorbrekingen. Inplanting van nieuwbouw wordt terugliggend van de muur geplaatst. Langs de Recollettenstraat wordt het huidige uitzicht en straatbeeld vrijwel volledig behouden: integraal behoud van de linkerwoning (met interieurverbouwing), behoud van de kloostervleugel en het dakvlak aan straatzijde en behoud van de kapel. Naar de tuinzijde toe wordt vooral naar nieuwbouw overgegaan.

De straatzijde, bedaking, klokkenruiter en kapconstructie van de kapel blijven integraal behouden en omgevormd tot wooneenheden en gemeenschappelijke ruimtes. Aan tuinzijde wordt een ingrijpende verbouwing voorzien, waarbij de (fragmentair bewaarde) langgevel wordt opengewerkt. Op de zijgevel van de kapel wordt een nieuwe hedendaagse toevoeging gemaakt, de zijpuntgevel met lancetvensters blijft behouden.

Er wordt voorgesteld de te behouden baksteengevels te reinigen, wij adviseren hierbij een zachte reinigingsmethode die de baksteen en -patine niet beschadigt.

Samenvattend kan gesteld worden dat het principe voor behoud van de bebouwing langs straatzijde en vernieuwen van bebouwing in het binnengebied voor OE aanvaardbaar is, gezien het straatbeeld en de herkenbaarheid van de omsloten kloostersite in de stadskern van Nieuwpoort hierbij niet gewijzigd wordt.

Palend aan beschermd monument:

Het bouwterrein paalt langsheen de Hoogstraat aan het beschermd monument 't Kasteeltje (Langestraat 78/ Hoogstraat 2). In huidige situatie bestaat deze vleugel van 't Kasteeltje uit eenlaagse baksteenbouw onder zadeldak, aansluitend op de muur van het kloosterdomein. In vooroverleg werd door Onroerend Erfgoed aangehaald rekening te houden met de impact van de nieuwbouw op het beschermd monument. Het laatst voorgelegde voorontwerp (plan dd. 19/09/2013) was aanvaardbaar,

gezien het aangebouwde nutsvolume (lift, trappartij) van het bouwblok langsheen de Hoogstraat, naar het binnengebied toe was geplaatst, en onder platte bedaking. Bij huidig ingediend plan is het nutsvolume meer naar straatzijde toe verplaatst, en het geheel onder doorlopend zadeldak. Concreet zorgt dit ervoor dat een zijpuntgevel van ca. 15m hoogte op ca. 4m van de perceelsgrens en het beschermde monument komt te staan, in plaats van de voorgestelde afbouw met de zijpuntgevel van ca. 15m hoogte op ruim 8 m en het plat afgedekte nutsvolume van 11m hoogte op ca. 4m en ruim 5m terugliggend geplaatst. Beide aanpassingen hebben een aanzienlijk grotere impact op het naastgelegen monument.

Wij adviseren de plannen van dit bouwblok te herwerken in de lijn van wat in het laatste voorontwerp was uitgewerkt.

ADVIES:

Archeologie:

Aangezien de aanvraag gepaard gaat met een aanzienlijke bodemingreep, is de kans zeer waarschijnlijk dat waardevol archeologisch erfgoed wordt aangesneden en vernield. Daarom achten wij het noodzakelijk dat de nodige maatregelen worden genomen die een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed moeten voorkomen. Wij formuleren derhalve een **voorwaardelijk gunstig advies**:

1. Voorafgaand aan de realisatie van het project dient het plangebied door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed.
2. De prospectie met ingreep in de bodem dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd door en onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiertoe een prospectievergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen (zie hoofding) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.
3. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na het afronden van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het rapport kan Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven wegens een gebrek aan relevante archeologische sporen.
4. Indien wel relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht.

Verbouwing/ sloop bouwkundig erfgoed:

Het principe voor behoud van de bebouwing langs straatzijde en vernieuwen van bebouwing in het binnengebied is voor Onroerend Erfgoed aanvaardbaar, gezien het straatbeeld en de herkenbaarheid van de omsloten kloostersite in de stadskern van Nieuwpoort hierbij niet of gewijzigd wordt, met uitzondering van enkele hedendaagse toevoegingen.

Op de sloop en verbouwing van de bestaande gebouwen formuleren wij derhalve een **gunstig advies**.

Palend aan monument:

De laatste aanpassingen van de plannen hebben, in vergelijking tot het goedgekeurde voorontwerp, een aanzienlijk grotere impact op het naastgelegen monument.

Wij adviseren de plannen van dit bouwblok te herwerken in de lijn van wat in het laatste voorontwerp (dd. 19/09/2013) was uitgewerkt.

Op de nieuwbouw langs de Hoogstraat, palend aan het beschermde monument 't Kasteeltje, formuleren wij derhalve een **ongunstig advies**.

In conclusie formuleren wij een **ongunstig advies**.

Wij adviseren de plannen van het gebouw langsheen de Hoogstraat te herwerken om de impact op het naastgelegen beschermde monument te beperken."

Het advies van Eandis werd op 6 januari 2014 gevraagd. Het advies dd. 5 februari 2014 is gunstig met voorwaarden:

"Aangaande bovenvermeld dossier kunnen wij u ter informatie, op basis van de gegevens waarover we nu beschikken, ons standpunt meegeven.

- Het oprichten van een elektriciteitsdistributiecabine zal noodzakelijk zijn.
- De uitbreiding van het aardgasdistributienet zal noodzakelijk zijn.
- Verplaatsen van distributiecabine is noodzakelijk.

Bij het bouwen van voorbouw moet er rekening worden gehouden met onderstaande:

- Elektriciteits- en aardgasdistributienet (boven- en ondergrondse) moeten gemakkelijk te bereiken zijn en mogen niet afgesloten of afgedekt worden door de private bezetting.

- Eventuele gas afsluiters moeten steeds bereikbaar zijn en vrij blijven van ieder obstakel.

- Verlichtingsopeningen van gasmeterlokalen moeten steeds rechtstreeks met de buitenlucht in verbinding staan.

Zou het mogelijk zijn ons advies op te nemen in uw stedenbouwkundig dossier. Indien echter bij de definitieve aanvraag blijkt dat de gevraagde vermogens buiten de standaard normen vallen kan onze visie nog wijzigen in functie van het gevraagde vermogen. Indien bij de definitieve aanvraag blijkt dat er leidingen moeten verplaatst worden valt dit ten laste van de aanvrager."

Het project-m.e.r.-screeningsnota werd voor advies overgemaakt aan de milieudienst op 18 december 2013. Het advies dd. 19 december 2013 is gunstig:

KENMERKEN VAN HET PROJECT	VERMELDING IN MER SCREENING	Effect beschrijving	Effect beoordeling
Verbouwen klooster en nieuwbouw 69 assistentiewoningen met gemeenschappelijke ruimte + 22 ondergrondse parkeerplaatsen Hoogstraat / Recoilletenstraat			
Welke vergunningen?			
Milieuvergunning/melding			
Stedenbouwkundige vergunning	x		OK
Andere			

Tweeen -
Nieuwpoort
stad

Y
D

Andere werkzaamheden/voorzieningen?			
Ontbossen, kappen van bomen			
Wegaanleg			
Riolering of transportleidingen	X		OK
Werken aan waterlopen			
Bemaling			
Andere	Rioleringen/Graafwerken		OK
Rubrieknummer(s) omzendbrief (zgn. bijlage III)	10b (infrastructuurwerken)		
KENMERKEN VAN DE OMGEVING			
Bestemming gewestplan	Woongebied		
Bodemgebruik	Deels bebouwd/deels tuin		
Kwetsbare functies binnen een straal van minder dan 200			
Nee			
Ja (woongebied, recreatiegebied, kinderdagverblijven, scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingstehuizen)	Woongebied		
Volgende gebieden in nabijheid SBZ (vogel- habitatrictlijngebied) VEN gebied Anker plaats Overstroomgebied	Voldoende afstand behalve voor beschermd stadsgezicht		
Toetsingsinstrumenten of studies			
Passende beoordeling			
Verscherpte Natuurtoets			
Mobiliteitstoets			
Mogelijke effecten op de omgeving			
Veroorzaakt het project emissies?			
Luchtverontreiniging	x		OK
- Verkeers- en verwarmingsemissies			
Afvalwaterlozing	x		OK
- In riool/oppervlaktewater			
- Verharde ondoorlatende parkings KWS afscheider			
Verontreiniging bodem en grondwater	x		OK
Geluid en trillingen	x		OK
- Aanlegfase (intrillen palen-werfverkeer)			
- Exploitatiefase (wegverkeer – laden en lossen)			
Licht en stralingen	x		OK
- Zijdelings verstrooid en opwaarts gestraald licht			
- Permanente verlichting bij parkings, oplichten van gebouwen...			
Motivatie waarom niet aanzienlijk	x		OK
Effecten op het watersysteem?			
Op overstromingsgevoelig gebied?			
Verharde oppervlakte of overdekte constructies?			
Bronbemaling?	x		OK
Grondwaterwinning?			
Effecten op mens of landschap?			
Mobiliteit	x		OK
- Verkeersgeneratie, parkeren, ontsluiting			
Gezondheid en hinder			
Landschap en onroerend erfgoed			
Natuur (fauna en flora)			
Motivatie waarom niet aanzienlijk	x		OK

Overwegende dat de hierboven vermelde rubrieken, gegevens, hoeveelheden en kadastrerpercelen zijn bepaald op basis van het ingediend project-MER screeningsdossier; dat er geen rekening kon gehouden worden met de nog op te vragen adviezen en een eventueel openbaar onderzoek zodat bijgevolg dit alles met de nodige omzichtigheid dient benaderd te worden; Overwegende dat het project relatief ver ligt van SBZ, woonzones, ed.; dat het niet dicht bij de drempelwaarde ligt van bijlage II; **BESLUIT:** Rekening houdende met de definitie van project-mer-screeningsnota (art. 1,5° besluit) en de kenmerken van het voornoemd project, de omgeving en de bovenstaande analyse blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het voornoemd project niet aanzienlijk zijn.

Let wel: Het is uiteindelijk de stedenbouwkundige ambtenaar die oordeelt of de MER- Screening voldoet aan de criteria van bijlage II vh decreet dd. 5 april 1995 DAMB en er geen project-MER moet opgesteld worden.

Op het resultaat van ontvankelijkheid- en volledigheidsonderzoek dd. 6 januari 2014 werd vermeld:
“Een toetsing van de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid wijst uit dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu.”

Het advies van V.M.M. - Afdeling Operationeel Waterbeheer werd op 13 januari 2014 gevraagd. Het advies dd. 30 januari 2014 ref. WT 2014 G 0086 is gunstig met voorwaarden:

“Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Nieuwpoort, Afd. 1, sectie B, nr(s) 0447^L en 0447^P is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Mogelijke schadelijke effecten op het grondwater zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

De aanvraag omvat het verbouwen van een voormalig kloosterpand tot 69 assistentiewoningen met gemeenschapsruimte en 22 ondergrondse parkeerplaatsen. Het hemelwater wordt opgevangen in hemelwaterputten en hergebruikt voor de toiletten in alle flats. Er wordt eveneens een buffertank met een capaciteit van 40.000 liter voorzien alvorens het overtollige water vertraagd af te voeren naar de bestaande riolering.

Naar het aspect grondwaterstroming kunnen we stellen dat de aanleg van de ondergrondse constructie een bronbemaling met zich kan meebrengen. Indien men van plan is te bemalen moet minstens een melding volgens Vlarem (Klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt eveneens verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5 namelijk dat het niet-verontreinigd bemalingswater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze bij niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen.

De aanleg van de ondergrondse constructies mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen aangezien de aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Met betrekking tot de aspecten grondwaterstroming en -kwaliteit worden geen significant negatieve effecten verwacht.

BESLUIT:

Het project wordt **gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en de beginselen van het decreet integraal waterbeleid met betrekking tot het aspect grondwater.

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II);
- de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II;
- de ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.”

TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OF VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

De bestemming volgens het gewestplan Veurne - Westkust, vastgesteld bij koninklijk besluit dd. 6 december 1976 is woongebied.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd algemeen plan van aanleg.

Het ontwerp is niet gelegen binnen een goedgekeurd BPA/RUP of een behoorlijk vergunde verkaveling.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake plaatsen van terrassen - hervaststelling** (BD 27/03/ 2008) geldt. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t ruimtes voor het stockeren van selectief afval** (BD 27/02/2003) geldt. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake afsluitingen van de percelen, grootte van de percelen en uitzicht van de gebouwen in de Simli-wijk** (BD 09/11/2006) geldt. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van baangrachten** (MB 23/06/2008) geldt. De provinciale stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

Drieën-
twintigste
blad

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **Algemene verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer** (VR 29/04/1997) geldt. De Algemene verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater** (VR 01/10/2004) geldt. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven** (VR 08/07/2005) geldt. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid** (VR 05/06/2009) geldt. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het verbouwen ex klooster pand tot 69 assistentiewoningen met gemeenschapsruimte + 22 ondergrondse parkeerplaatsen:

- het bestaande klooster, kant Recollettenstraat, wordt behouden en omgevormd tot assistentiewoningen, wellness, cafetaria en kinesis, aan de achtergevel wordt een overdekte passage gecreëerd welke dienstig is als inkom voor de assistentiewoningen;
- de 4 bestaande garages worden afgebroken en vormt de toegang tot het binnenplein en de ondergrondse garages, tegen de zijgevel van het klooster wordt een glazen constructie gecreëerd dienstig als kinesispraktijk met wellness;
- op het perceel worden 2 nieuwe gebouwen gebouwd, dienstig voor assistentiewoningen:
 - één gebouw heeft een grootte van 12 m x 20,50 m met een kroonlijsthoogte van 7,79 m en een nokhoogte van 12,58 m ingeplant op 18 m van de rooilijn Recollettenstraat en op 6,36 m van de rechterperceelgrens;
 - één gebouw heeft een grootte van 46,11 m x 15,25 m met een kroonlijsthoogte van 8,35 m en een nokhoogte van 12,90 m ingeplant op 2,50 m van de rooilijn Hoogstraat en op 4,53 m van de rechterzijperceelgrens (= tuinmuur van het beschermd monument 't Kasteeltje);
- het binnenplein wordt aangelegd met terras cafetaria, waterpartij, petanque, doorgang brandweer, ...;
- de bestaande bebouwing gelegen achter het klooster wordt afgebroken;

Overwegende dat de ruime omgeving gekenmerkt wordt door rijwoningen met plaatselijke handelszaken, een voormalig klooster en het beschermd monument 't Kasteeltje in het stadscentrum van Nieuwpoort stad; dat de omliggende omgeving gekenmerkt wordt door rijwoningen, een voormalig klooster gelegen langsheen de gemeenteweg Recollettenstraat en de Hoogstraat en het beschermd monument 't Kasteeltje in het stadscentrum van Nieuwpoort stad;

Overwegende dat het ontwerp gelegen is in de stadskern van Nieuwpoort-stad; dat de volgende voorwaarden werden overeengekomen met ROHM Brugge voor het stadscentrum:

- bouwdiepte hoofdgebouw maximaal 13 m;
- bouwhoogte hoofdgebouw max. 3 bouwlagen met hellend dak;
- bijgebouwen toegelaten met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- 20 % van het perceel dient vrij te blijven ten behoeve van een tuin;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in zitting op 6 juli 2009 n.a.v. de opmaak van het B.P.A. Nieuwpoort Stad deelzone centrum besliste om in de commerciële straten, zijnde Oostendestraat, Marktstraat, Marktplein, Langestraat, Kaai en zijstraten tussen Kaai en Langestraat, Astridlaan 3 bouwlagen toe te laten + 20% regel te schrappen, en daarnaast in de woonstraten P. Deswartelaan en Willem De Rooiaan vanaf de Arsenalstraat tot de Langestraat 3 bouwlagen toe te laten + 20% regel te behouden;

Overwegende dat de Gecoro in zitting van 24 februari 2010 besliste om het voorstel van het college van burgemeester en schepenen dd. 6 juli 2009 gunstig te adviseren; dat het ontwerp hieraan niet voldoet om redenen dat een gebouw wordt opgetrokken als hoofdgebouw achter de maximale 13-meter zone;

Overwegende dat het ontwerp het verbouwen ex klooster pand tot 69 assistentiewoningen met gemeenschapsruimte + 22 ondergrondse parkeerplaatsen omvat; dat Onroerend Erfgoed dd. 10

februari 2014 ref. 4.002/38016/99.112 ongunstig advies verleende om redenen dat de nieuwbouw langsheen de Hoogstraat een te grote impact heeft op het naastgelegen beschermd monument; dat voorgesteld wordt de plannen van het gebouw langsheen de Hoogstraat te herwerken om de impact op het naastgelegen beschermd monument te beperken; dat het college van burgemeester en schepenen het advies van Onroerend Erfgoed dd. 10 februari 2014 ref. 4.002/38016/99.112 zich eigen maakt;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 2 bezwaarschriften werden ontvangen; dat één bezwaarschrift handelt over een achterbouw dat niet bestaat; dat uit onderzoek blijkt dat deze achterbouw een gelijkvloerse uitbouw betreft; dat het ontwerp voorziet dat deze achterbouw wordt opgetrokken tot niveau van het hoofdgebouw; dat deze achterbouw gelegen is buiten de 13 m zone; dat het voorliggend ontwerp niet voldoet aan de stedenbouwkundige voorwaarden, overeengekomen met ROHM Brugge voor het stadscentrum gezien een gebouwendeel met 4 bouwlagen en plat dak wordt opgericht in de zone voor bijgebouwen waar hoogstens een bouwhoogte van 3,50 m voorzien is; dat het college van burgemeester en schepenen dit bezwaar zich eigen maakt;

Overwegende dat het ontwerp werd besproken in het drie-partijenoverleg van 27 augustus 2013 waarvan het verslag hiervoor is weergegeven; dat het verslag werd overgemaakt aan alle betrokkenen; dat geen opmerkingen werden ontvangen op dit verslag; dat het ontwerp niet voldoet aan de erin besproken voorwaarden inzake de 13 m bouwdiepte van de hoofdgebouwen en inzake het verschuiven van het gebouw aan de Hoogstraat met 2 m naar het zuiden toe; dat het voorontwerp dd. 19 september 2013 waarvan sprake in het voormelde advies dd. 10 februari 2014 van Onroerend Erfgoed nogmaals werd aangepast om tegemoet te komen aan de voorwaarden van de maximale 3 bouwlagen en hellend dak zoals werd vermeld in het hiervoor vermelde driepartijenoverleg;

Overwegende dat na intern overleg met de bouwheer een plan en een begeleidende nota (verklaring) van de gewijzigde toestand dd. 7 maart 2014 waarbij tegemoet wordt gekomen aan zowel de opmerking van Onroerend Erfgoed dd. 10 februari 2014 ref. 4.002/38016/99.112 door het vervangen van de topgevel door een schiiddak als aan het bezwaarschrift die handelt over een achterbouw die niet bestaat; dat op het situeringsplan de 2 aanpassingen werden aangeduid met een rode omkadering:

- wijziging 1 omvat de aanpassing van het dak van het gebouw kant Hoogstraat dichts gelegen tegen de muur van het beschermd gebouw 't Kasteeltje, dit naar aanleiding van het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed: de topgevel wordt vervangen door een schiiddak waardoor de hoogte van de nok op een veel grotere afstand van het monument komt te liggen;

- wijziging 2 omvat, naar aanleiding van het bezwaarschrift eigen gemaakt door het college van burgemeester en schepenen het verwijderen van de bovengelige - niet bestaande - verdiepingen achter de 13 m hoofdgebouwenzone met behoud van de bestaande gelijkvloerse uitbouw. Hierdoor wordt het project met twee assistentiewoningen vermindert;

Overwegende dat de begeleidende nota (verklaring) dd. 7 maart 2014 het volgende meldt:

"VERKLARING GEWIJZIGDE TOESTAND INGEDIENDE PLANNEN:

Hierna volgende aanvraag, van 6 december 2013, werd ingediend, namelijk:

Het verbouwen van een historisch gebouw (klooster) en nieuwbouw van 69 assistentiewoningen met gemeenschapsruimte langsheen de Hoogstraat/Recollettenstraat 4/9 te Nieuwpoort.

De nieuw te bouwen assistentiewoningen hebben 4 bouwlagen, een hellend dak en een ondergrondse verdieping. De gebouwen bevatten samen 69 appartementen en 22 garages.

Om het dossier te vervolledigen worden de hierna volgende zaken aangepast in het uiteindelijke uitvoeringsdossier, namelijk:

1. De plannen werden gewijzigd naar aanleiding van het ongunstig advies van onroerend erfgoed (kenmerk 4.002/38016/99.112) t.o.v. de nieuwbouw langs de Hoogstraat, palend aan het beschermde monument 't Kasteeltje. De aanpassingen uitgevoerd op de ingediende bouwaanvraag hebben een aanzienlijke grotere impact op de naastgelegen monument. Na overleg met dhr. Pieter Santy werd duidelijk dat de topgevel te zwaar overkomt t.o.v. het naastgelegen monument. Er werd op basis van deze opmerking en na overleg met burgemeester en stedenbouwkundig ambtenaar van de stad Nieuwpoort gebruik gemaakt van een 'schiiddak'. Hierdoor kan men t.o.v. de hoge muur tussen de beide percelen een theoretische lijn trekken van 45° waardoor de impact t.o.v. het naastgelegen monument aanvaardbaar is.
2. De plannen werden gewijzigd naar aanleiding van een bezwaarschrift van een buur palend aan de te behouden woning ter hoogte van de Recollettenstraat. De stedenbouwkundige ambtenaar merkt op dat de bestaande contouren van de huidige buitenwanden werd behouden, maar ook op de bovenliggende verdiepingen werd doorgetrokken. Hierdoor komt de achterbouwlijn in deze zone buiten de 13 m te liggen t.o.v. de straat. De plannen werden aangepast waardoor de bovenliggende verdiepingen werden verwijderd op het uitstekend volume. Hierdoor verdwijnen er 2 flats in dit project en komt men totaal op 67 assistentiewoningen."

Overwegende dat het plan en een begeleidende nota (verklaring) van de gewijzigde toestand dd. 7 maart 2013 werd overgemaakt op 7 maart 2014 aan de brandweer voor advies; dat de brandweer dd. 8 maart 2014 ref. 14.0256 volgend advies verleent:

"Er op het gebied van de brandveiligheid geen bezwaren bestaan tegen de ingediende plannen.

Het advies van de brandweer is GUNSTIG, mits rekening te houden met de opmerkingen van de brandweer:

Nieren-
twinkigste
blad

Besluit van de Vlaamse Regering 12.10.2012 betreffende de assistentiewoningen;
Artikel 1: In het opschrift van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 maart 1989 houdende de specifieke veiligheidsaspecten waaraan de serviceflatgebouwen, de woningcomplexen met dienstverlening en de woonzorgcentra moeten voldoen om te worden erkend, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, wordt de zinsnede "de serviceflatgebouwen, de woningcomplexen met dienstverlening" vervangen door de woorden "de groepen van assistentiewoningen".

Toelichting besluit van de Vlaamse Regering 09.12.2011 (versie maart 2012);

De service flats (assistentiewoningen) vallen NIET onder het toepassingsgebied van het BVR van 09.12.2011. Voor de service flats blijft het BVR van 15.03.1989 van toepassing, dat betekent dat de brandveiligheidsnormen van de NBN S21 202 voor gebouwen van type A voor alle service flats moeten toegepast worden.

De hier toegepaste NBN S21-202 zijn oude normen en worden toegepast voor de brandbeveiliging in hoge en middelhoge gebouwen.

Deze oude norm is quasi gelijk aan de nieuwe basisnormen, voor de toepassing van de brandveiligheid op dit bouwdoossier is de bevoegde brandweerdienst van oordeel om de voorschriften toe te passen vermeld in het K.B. van 19.12.1997 (B.S. 30.12.1997) tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.

Gewijzigd bij het K.B. van 12.07.2012 (B.S. 21.09.2012),

Volgende bijlagen uit het K.B. van 12.07.2012, de basisnormen, worden toegepast voor dit bouwdoossier - Bijlage 1 (Terminologie) – Bijlage 3/1 (Middelhoge gebouwen), Bijlage 5 (Reactie bij brand van materialen) en Bijlage 7 (Gemeenschappelijke bepalingen).

Voor het verbouwen van het klooster vallen de uitbreidingen onder toepassing van het KB, maar enkel het deel uitbreiding. Gezien hier een grondige renovatie (verbouwing) plaats vindt in het klooster, wordt het KB gehanteerd als leidraad.

De brandveiligheid moet steeds gehandhaafd blijven en de nieuwe bouwelementen moeten zoveel mogelijk voldoen aan het KB.

Voor de nieuw te bouwen assistentiewoningen en de ondergrondse parking, deze vallen volledig onder het KB basisnormen van 12.07.2012 (B.S. 21.09.2012).

1. Afbraakwerken:

- Volgens het KB 16 maart 2006 (BS 23.03.2006) in verband met de strijd tegen de risico's van asbest moet vooraf een inventaris opgemaakt worden van alle asbest en asbesthoudende materialen die aanwezig kunnen zijn in het te slopen bouwwerk. Indien er asbest aanwezig is moet men deze verwijderen volgens de richtlijnen vermeld in dit KB.

- Bij snij- en laswerken met open vlam hoort een ABC –blustoestel van minimum 6 kg aanwezig te zijn.

2. Bij het bouwdoossier zijn er plannen bijgevoegd met een gewijzigde toestand en met een begeleidingsnota van de architect (zie bijlage). De bouwheer dient rekening te houden met de begeleidingsnota van de architect en de bijgevoegde gewijzigde plannen.

Op 07 maart 2014 werden de plannen opnieuw gewijzigd. Zie de nota van de architect op datum van 07 maart 2014, met de verklaring van de gewijzigde toestand van de ingediende plannen. De bouwheer dient eveneens rekening te houden met deze begeleidingsnota van de architect en de opnieuw gewijzigde plannen.

3. Inplanting en toegangswegen:

De gebouwen zijn voortdurend bereikbaar voor de voertuigen van de brandweer.

De muur in de "Hoogstraat" vormt een belemmering voor de evacuatie voor de autoladder(s) van de brandweer, een oplossing werd voorzien door een bijzondere toegangsweg (binnenweg) te ontwerpen in het domein.

Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een toegangsmogelijkheid en een opstelplaats:

- ofwel op de berijdbare rijweg van de openbare weg;

- ofwel op een bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare rijweg van de openbare weg en die de volgende karakteristieken vertoont:

- minimale vrije breedte: 4 m;

- minimale draaicirkel met draaistraal 11 m (aan de binnenkant) en 15 m (aan de buitenkant);

- minimale vrije hoogte: 4 m;

- maximale helling: 6 %;

- draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.

- mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 ton te dragen.

- de afstand vanaf de rand van de weg tot aan het vlak van de gevel bedraagt tussen de 4 m en 10 m.

Een parkeerverbod moet voorzien worden op de binnenweg van het domein.

Een parkeerverbod moet voorzien worden aan de inritten van het domein op de openbare weg (Recolletten- & Hoogstraat), rekening houdende met de draaicirkel van de brandweervoertuigen.

4. Bijgebouwen, uitspringende daken, luifels, uitkragende delen of andere dergelijke toevoegingen zijn enkel toegelaten indien daardoor noch de evacuatie, noch de veiligheid van de gebruikers, noch de actie van de brandweer in het gedrang komt.

5. De Belgische brandweerstandsklasse "Rf" wordt nog gebruikt op de plannen.

De brandweerstand van constructie-elementen wordt tegenwoordig aangegeven met de Europese REI-classificatie. Drie elementen spelen daarbij een rol: het draagvermogen, de weerstand of de stabiliteit van de onderdelen (R), de vlamdichtheid (E) en de thermische isolatiecapaciteiten (I).

Voor de thermische isolatie (I) van brandwerende deuren geeft de Europese norm twee opties:

I_1 of I_2 . In België is de reglementering gebaseerd op de klasse I_1 , die strenger is dan de klasse I_2 . Een brandwerende deur EI_2 voldoet met andere woorden niet aan de eisen van de Belgische reglementering!

6. De horizontale afstand, vrij van elk brandbaar element en gelegen tussen een MG en een tegenoverstaand gebouw, moet ten minste acht m bedragen, tenzij één van de twee tegenoverstaande wanden voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald voor aangrenzende gebouwen.

De wanden die aangrenzende gebouwen scheiden hebben EI 120 of REI 120 wanneer ze dragend zijn.

De afstand tussen het kloosterpand en blok B bedraagt minder dan 8 m. De zijgevel van blok B kant "Recollettenstraat" dient een brandweerstand te hebben van EI 120 of REI 120 wanneer deze dragend is.

7. Elk compartiment heeft minimum één uitgang indien de gebruikers zonder door het trappenhuis te moeten gaan een gevelopening, toegankelijk voor de laddervoertuigen van de brandweer kunnen bereiken of indien zulke opening niet bestaat, een terras toegankelijk voor de ladders van de brandweer kunnen bereiken.

De bewoners maken gebruik van een passerelle (al of niet overdekt) als toegangs- en evacuatiweg voor de assistentiewoningen. De vloer van deze passerelles moet REI 60 zijn.