

Vergadering GECORO 26/01/2023

		GECORO 26/01/2023
Geledingen		
milieu- natuurverenigingen	en	
Serge Allein	effectief lid	aanwezig
Muriel Beuselinck	plaatsvervangend lid	
handelaarsverenigingen		
Martine Boydens	effectief lid	ontslag
Dany Hollevoet	plaatsvervangend lid	aanwezig
werkgeversorganisaties		
Renaat Colpaert	effectief lid	Verontschuldigd
Els Casier	plaatsvervangend lid	aanwezig
landbouwersverenigingen		
Marleen Colpaert	effectief lid	aanwezig
Koen Kerckhof	plaatsvervangend lid	
socio-culturele sector		
Marc Baert	effectief lid	aanwezig
Angeline Brugge	plaatsvervangend lid	
werknemersverenigingen		
Linda Depuijdt	effectief lid	Verontschuldigd
Ivan De Mey	plaatsvervangend lid	verontschuldigd
huisvestingsmaatschappijen		
Evi Jordens	effectief lid	verontschuldigd
Vanessa Vens	plaatsvervangend lid	verontschuldigd
Deskundigen		
Erwin Mahieu	voorzitter	aanwezig
Annelies Vandenbulcke	effectief lid	Verontschuldigd
Kevin Opstaele	plaatsvervangend lid	aanwezig
Koen Vandewalle	effectief lid	verontschuldigd
Lieven Merlevede	plaatsvervangend lid	aanwezig
Maarten Gielen	effectief lid	aanwezig
Wil Inghelbrecht	plaatsvervangend lid	
Marc Minne	effectief lid	aanwezig

Norbert Vandecasteele	plaatsvervangend lid	verontschuldigd
-----------------------	----------------------	-----------------

Secretaris	Katrien Naessens	Omgevingsambtenaar - diensthoofd RO
Externe genodigden	Bart Willaert	Bestuurder & ruimtelijke planner Adoplan
	Jasper Parrein	Administratief medewerker RO

Agenda

- Gedeeltelijke herziening RUP Kop van 't Sas: verwerking adviezen en bezwaren: de GECORO moet voor Kop van Sas een advies formuleren na het openbaar onderzoek;
- RUP Agrarisch Gebied: fase van scopingnota. Er zal een stand van zaken worden gegeven door het studiebureau en de belangrijkste adviezen/opmerkingen worden toegelicht. De GECORO dient geen advies te geven in deze fase. De GECORO zal een advies moeten uitbrengen na opmaak van het voorontwerp.
- Gedeeltelijke herziening RUP Camping: fase van scopingnota. Er zal een stand van zaken worden gegeven door het studiebureau en de belangrijkste adviezen/opmerkingen worden toegelicht. De GECORO dient geen advies te geven in deze fase. De GECORO zal een advies moeten uitbrengen na opmaak van het voorontwerp.

Advies GECORO Gedeeltelijke herziening Kop van 't Sas

Samenvatting adviezen en voorstel van antwoord door Adoplan:

Adviezen en bezwaren in het kader van het openbaar onderzoek RUP 'Kop van 't Sas'

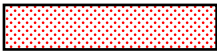
De voorlopige vaststelling vond plaats in de gemeenteraad op 19/09/2022. Na de voorlopige vaststelling werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 04/10/2022 tot 03/12/2022.

In het kader van het openbaar onderzoek werden volgende adviezen en bezwaren ingediend:

Adviezen:

- Provinciebestuur West-Vlaanderen: 17/11/2022
- Departement Omgeving: 23/11./022

Bezwaren:

-  02/12/2022

Deze worden hieronder besproken.

Advies	Voorstel van antwoord
Provinciebestuur West-Vlaanderen	
Het RUP wordt gunstig geadviseerd. Binnen voorliggende plancontour geldt een verkavelingsplan. Indien het verkavelingsplan wordt opgegeven dient dit ook op het grafisch plan aangeduid te worden.	Het verkavelingsplan (zie figuur na tabellen) dat van toepassing is binnen het plangebied betreft een zone voor openbaar domein. Het betreft een beperkt deel binnen een grote verkaveling. Tijdens de 1 ^{ste} participatieperiode kwamen reacties uit de woonontwikkeling 'Ostendia' om de bestemming niet te wijzigen van deze zone.

	Gelet op het feit dat voorliggend RUP in overeenstemming is met de verkaveling, gelet op het feit dat het perceel deel uitmaakt van een grotere verkaveling en gelet op de reacties in het 1 ^{ste} participatiemoment om de zone niet te wijzigen, wordt de verkaveling niet opgeheven. <u>Dit wordt verduidelijkt in de toelichtingsnota.</u> Het grafisch plan wordt niet gewijzigd.
Departement Omgeving	
Er is onduidelijkheid of de verkaveling zal worden opgeheven. Indien de verkaveling wordt opgeheven moet dit aangeduid worden op het grafisch plan.	Zie bovenstaande opmerking.

Bezwaar	Voorstel van antwoord
Bezwaar 1	
cfr. pagina startnota februari 2019 pagina 4 : 'In het oorspronkelijk RUP ging men ervan uit dat het plaatsgebrek opgelost kon worden via een inbreidingsproject en een rationeler ruimtegebruik. De visie is op van de school is op heden herzien....' Om welke reden en waarom is er nooit een studie voor mogelijke inbreiding gebeurd, maar wel al twee studies en dit op kosten van de Bredense belastingbetaler? Pagina 26 : 'De school wenst zijn functie te behouden en ONBEPERKT te kunnen uitbreiden.' Veelzeggend.....	Het oorspronkelijke RUP dateert van 2010. In het oorspronkelijke RUP was men zich bewust van het plaatsgebrek, maar ging men ervan uit dat dit plaatsgebrek opgelost kon worden via een inbreidingsproject en een rationeler ruimtegebruik. Indien dit niet mogelijk was, dan ging de school verhuizen en haar gronden verkopen (visie in oorspronkelijke RUP). Sinds 2010 is de site verder verdicht. Er kwamen 2 nieuwe gebouwen bij waaronder een internaat. Er is dus in het verleden gekozen om de site verder te ontwikkelen door inbreiding en niet te verhuizen. Nu is echter gebleken dat een uitbreiding noodzakelijk is omdat de huidige oppervlakte volledig is ingenomen waardoor een uitbreiding noodzakelijk is. Op korte termijn wenst men het oud gemeentehuis om te vormen tot schoolgebouw. Op lange termijn wenst men een nieuwbouw te realiseren.
de gedeeltelijke herziening gebeurt volledig om de Ibis ter wille te zijn. Geen enkele andere koper zal, dit wetende, zich kandidaat stellen. Discriminerend?	De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante voorzieningen incl. een school. Dit laat toe dat het woonperceel kan verkocht worden aan andere particulieren of aan de school. De voorschriften bepalen deze keuze op geen enkele manier.
het plan maart 2022 heeft het over een bezettingsgraad van 50%: hoe wordt die ingevuld: halverwege de tuin pastorie, aansluitend tuinmuur Ibis, bestemming gebouw, hoogte, diepte...?	De inplanting zal verder gespecificeerd worden in een omgevingsvergunning. Om de impact op het aanpalende woonperceel te beperken wordt gesteld dat de afstand van gebouwen tot de oostelijke grenzen van het plangebied minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw moeten bedragen. Het is aangewezen de huidige formulering aan te passen. Huidig voorschrift: ' <i>De afstand van gebouwen tot de oostelijke grenzen van het plangebied bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw. Dit geldt niet voor de eerste 20 m langs de Prinses Elisabethlaan.</i> ' Nieuw voorschrift: ' <i>De afstand van gebouwen tot de <u>zijdelingse perceelsgrenzen</u> van het</i>

de impact op de nabije omgeving en omwonenden kan nooit door een plan (tekening) ingeschat worden. Ik nodig u uit om in onze woning eens een realistische inschatting te maken. (cfr. pagina 9 Adoplan maart 2022)

van het plangebied heeft een oppervlakte van 3.445m2 waarvan 515 m2 bebouwd en 1.000 m2 verhard (cfr. pagina 9 Adoplan 2019) dus 1/3 de. Ondertussen zijn er nog een sporthal en een uitbreiding van de sluiswachterswoningen bijgebouwd. Voor 120 + leerlingen? Verharding, betonstop, ...????

plangebied bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw. Dit geldt niet voor de eerste 20 m langs de Prinses Elisabethlaan en dit geldt niet indien dit een perceelsgrens is tussen twee percelen van dezelfde eigenaar.'

Het RUP omvat randvoorwaarden om de impact te beperken. De verwijzing naar pg. 9 is niet duidelijk.

Het RUP kadert in een verder compacte uitbouw van de school. Het plangebied ligt binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Oostende. Binnen stedelijke gebieden worden de verschillende functies maximaal geconcentreerd en verweven. Een uitbreiding is dus mogelijk. De betonstop refereert naar de inname van open ruimte en niet naar het beperken van bebouwing en verharding op percelen binnen stedelijk gebieden. Indien er bijkomende verharding of bebouwing voorzien wordt, zal moeten voldaan worden aan de gewestelijke verordening inzake opvang van hemelwater.



Figuur: verkavelingsplan 'Kop van Sas'

Opmerking via mail:

Beste

nalv de voorlopige vaststelling van het RUP Kop van 't Sas dd. 19/09/2022 enkele opmerkingen :

- cfr. pagina startnota februari 2019 pagina 4 : ' In het oorspronkelijk RUP ging men ervan uit dat het plaatsgebrek opgelost kon worden via een inbreidingsproject en een rationeler ruimtegebruik. De visie is op vd school is op heden herzien....' Om welke reden en waarom is er nooit een studie voor mogelijke inbreiding gebeurd, maar wel al twee studies en dit op kosten van de Bredense belastingbetaler? Pagina 26 : 'De school wenst zijn functie te behouden en ONBEPERKT te kunnen uitbreiden.' Veelzeggend....
- de gedeeltelijke herziening gebeurt volledig om de Ibis ter wille te zijn. Geen enkele andere koper zal, dit wetende, zich kandidaat stellen. Discriminerend?
- het plan maart 2022 heeft het over een bezettingsgraad van 50%: hoe wordt die ingevuld: halverwege de tuin pastorie, aansluitend tuinmuur Ibis, bestemming gebouw, hoogte, diepte...?
- de impact op de nabije omgeving en omwonenden kan nooit door een plan (tekening) ingeschat worden. Ik nodig u uit om in onze woning eens een realistische inschatting te maken. (cfr. pagina 9 Adoplan maart 2022)
- van het plangebied heeft een oppervlakte van 3.445m² waarvan 515 m² bebouwd en 1.000 m² verhard (cfr. pagina 9 Adoplan 2019) dus 1/3 de. Ondertussen zijn er nog een sporthal en een uitbreiding van de sluiswachterswoningen bijgebouwd. Voor 120 + leerlingen? Verharding, betonstop, ...???

Ik hou het bij deze reactie. Wordt vervolgd...

Mvg



• Advies GECORO 15/02/2022

Geen opmerkingen / gunstig advies

• Advies OVAM

Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de volgende **informatiebronnen** over de bodemkwaliteit van gronden uit het projectgebied:

- de bodemattesten van de gronden die deel uitmaken van het projectgebied: bij de gemeente(n) uit projectgebied kan worden nagegaan of de OVAM bodemattesten aan de gemeente heeft afgeleverd voor gronden uit het betrokken projectgebied. Die bodemattesten kunnen dan bij de gemeente geraadpleegd worden. Bodemattesten voor de gronden uit het projectgebied kunnen ook bij de OVAM worden aangevraagd. Het bodemattest geeft een overzicht van de informatie over de bodemkwaliteit die in het Grondeninformatieregister van de OVAM voor de betreffende grond is opgenomen.
- het geoloket van de OVAM met bodeminformatie: het geoloket toont op een kaart de ligging van de bodemdossiers waarvoor bij OVAM informatie gekend is en geeft aan in welke fase het bodemdossier zich bevindt (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken,

eindverklaring). Het geoloket kan geraadpleegd worden op volgende website:
<http://services.ovam.be/geoloket/>.

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende **algemene aandachtspunten**:

- bij overdracht van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de verplichtingen van het Bodemdecreet worden nageleefd: bodemattestverplichting (artikel 101 Bodemdecreet) en de bijzondere procedure voor de overdracht van **risicogronden** (artikel 102 tot en met 115 Bodemdecreet: o.a. uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek);
- bij onteigening van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de bepalingen van het Bodemdecreet worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet);
- bij grondverzet op gronden in het projectgebied moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007;
- Een grondwaterhandeling zoals het infiltreren en het onttrekken van grondwater kan een nabijgelegen bodemverontreiniging verspreiden. Daarnaast kan verontreiniging ook impact hebben op de handeling zoals bij de lozing van onttrokken grondwater dat verontreinigd is. Er werd daarom een richtlijn rond grondwaterhandelingen opgemaakt. Die biedt een praktische handleiding voor wie van plan is om een grondwaterhandeling uit te voeren. Deze handleiding is beschikbaar via deze link : <https://www.ovam.be/technische-richtlijngrondwaterhandelingen-beheer-van-bodemverontreiniging>
- er moet rekening mee worden houden dat een **bestemmingswijziging** een impact kan hebben op de verplichtingen die krachtens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op gronden uit het projectgebied met vastgestelde bodemverontreiniging, zo onder meer:
 - een bestemmingswijziging kan een impact hebben op een eerdere beoordeling door de OVAM van de aard en de ernst van de bodemverontreiniging op gronden uit het projectgebied en bijgevolg eventueel op de **saneringsnoodzaak** en de **saneringsurgentie**.
 - een bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot wijziging van het **saneringsdoel** voor een te saneren grond: zie artikel 10, §2 en 21, §1 Bodemdecreet.
 - een bestemmingswijziging na een beslissing van de OVAM tot ambtshalve sanering van een verontreinigde grond heeft tot gevolg dat de **eventuele meerkost** in geval van aanpassing van het saneringsdoel moet worden vergoed door de persoon die eigenaar is van de grond op het moment van de bestemmingswijziging: zie artikel 157, tweede lid Bodemdecreet.
 - een bestemmingswijziging kan de verplichting met zich brengen om een **nieuw oriënterend bodemonderzoek** uit te voeren bij de overdracht van een risicogrond gelegen in het projectgebied, meer bepaald als ingevolge de bestemmingswijziging de grond valt onder een bestemmingstype waarvoor strengere bodemsaneringsnormen gelden: zie artikel 64 en bijlage IV van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Advies Departement Omgeving |
|---|

Samenvatting van het dossier

1. Het ontwerp RUP “gedeeltelijke herziening Kop van ’t Sas“ beoogt een gedeeltelijke herziening van het gemeentelijk RUP “Kop van ’t Sas” in functie van de uitbreidingswens op de aanpalende percelen van het schooldomein van Koninklijk Werk IBIS vzw.
2. Vormvereisten RUP
Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP. Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud.
3. Advies Deputatie
verenigbaarheid met het RSV
Het plangebied is gelegen binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk RUP “Afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende”. Bijgevolg gelden de richtlijnen voor stedelijke gebieden volgens het RSV.
Voorliggend planinitiatief is gelegen in deelgebied 3: Sas Slijkens van het gewestelijk RUP “Afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende”. Er kan worden gesteld dat het planinitiatief

een verfijning van de bepalingen van het gewestelijk RUP betreft, hetgeen aanvaardbaar is. Het ontwerp-RUP is niet strijdig met de bepalingen van het RSV.

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het planinitiatief is conform de bepalingen uit het GRS.

4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

In de toelichtingsnota is er op pg. 35 sprake van het RUP Campus Veurnseweg in Ieper. Dit zal een vergissing zijn en wordt best verwijderd.

Op pg. 35 van de toelichtingsnota is er sprake van een verkavelingsplan voor de zone voor openbare wegenis/domein. Nergens blijkt echter of deze verkaveling zal worden opgeheven, noch is dit terug te vinden op het grafisch plan. Dit moet worden verduidelijkt.

5. Algemene conclusie

Het ontwerp RUP wordt gunstig geadviseerd. Gelieve rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen.

Advies Deputatie

Conform artikel 2.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Gedeeltelijke herziening Kop van t Sas. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bredene werd op 29/01/2022 op het provinciebestuur ontvangen.

Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 25/02/2022.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Bredene - gemeentelijk RUP 'Gedeeltelijke herziening Kop van t Sas', voorontwerp dd. 29/01/2022, opgemaakt door Adoplan bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.445 m². Het plangebied wordt begrensd door de Ostendialaan, de Prinses Elisabethlaan en het oude gemeentehuis. Het doel van de herziening is het mogelijk maken van de uitbreiding van het internaat. De school heeft te maken met een oplopend leerlingaantal, daarnaast zal er ook een afdeling voor meisjes worden voorzien.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bredene (GRS). Daarnaast worden er juridische en inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het voorliggende voorontwerp voldoet aan de juridische vormvereisten.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Het volledige plangebied is in het PRS-WV geselecteerd binnen de Oostendse ruimte en binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Oostende. Er zijn in het PRS-WV geen specifieke bepalingen opgenomen voor het plangebied.

Overeenstemming met het GRS Bredene

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Bredene is goedgekeurd op 05/10/2006.

Kop van 't Sas, waartoe onderhavig plangebied behoort, is één van de 18 strategische locaties binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Oostende. De site Kop van 't Sas is in het afbakeningsproces geselecteerd als strategische projectzone met als leidraad: wonen aan het water. Het gebied kan ontwikkelen van een industriezone naar een aantrekkelijk woongebied nabij de Spuikom en het Kanaal.

De Spuikom is volgens het GRS Bredene belangrijk voor het toerisme en de recreatie en kan in de toekomst nog meer die rol opnemen, dit alles in een goede verstandhouding met de woonomgeving. Zowel naar architectuur als landschappelijk mogen hier hoge eisen worden gesteld.

De zone voor een woonontwikkeling wordt nu beperkt en de zone voor de school uitgebreid. Bijkomend wordt publieke ruimte en de publieke doorgang vanaf de Spuikom naar de Elisabethlaan geschrapt. Binnen het oorspronkelijk RUP vormde deze publieke doorgang met de publieke ruimte een belangrijke meerwaarde voor de woonomgeving. Binnen de toelichtingsnota wordt aangegeven dat er gestreefd wordt naar het principe van een open school waar de open groene ruimte en refter polyvalent kan worden ingezet voor de woonomgeving.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Meervoudig ruimtegebruik

De publieke doorgang wordt gewijzigd in een principe van meervoudig ruimtegebruik. Mogelijks kan dit iets dwingender geformuleerd worden in de voorschriften i.p.v. “ De aanvrager dient in de verantwoordingsnota aan te geven hoe het meervoudig ruimtegebruik onderzocht wordt, indien niet haalbaar is een motivatie nodig.” Dit biedt weinig garanties.

De voorschriften zijn nu geschreven om de uitbreiding van de school mogelijk te maken maar ook met de bestemming wonen. De site kan nog steeds voor woonontwikkeling worden ingezet door de dubbele bestemming. Het zou een gemiste kans zijn mocht de centrale groene ruimte geen doorgang en meervoudig ruimtegebruik kennen. Ook binnen de ontwikkeling van de site als woonomgeving dienen er voldoende kwaliteitsgaranties vervat te zitten in de voorschriften.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Gedeeltelijke herziening Kop van t Sas, wordt **gunstig** geadviseerd.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Vragen opmerkingen leden GECORO

- Kevin Opstaele: in advies staat dat het niet duidelijk is of de bestaande verkaveling ‘Ostendialaan’ word opgeheven of niet, niet duidelijk waarom dit werd opgenomen in het RUP.
→ verkaveling wordt niet opgeheven. Het betreft een recente verkaveling. Het openbaar domein (verkaveling en RUP) wordt behouden als openbaar domein (herziening RUP).
- Erwin Mahieu: werd het oud-gemeentehuis en voormalige pastorie opgenomen op de lijst van erfgoed?
→ klopt: deze gebouwen zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. De gebouwen met een ster moeten behouden blijven.
- Dany Hollevoet: de voorschriften met betrekking tot de inplanting zullen worden aangepast:
oorspronkelijk voorschrift: de afstand van de gebouwen tot de oostelijke grenzen van het plangebied bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw. Dit geldt niet voor de eerste 20 m langs de Prinses Elisabethlaan.
De voorschriften worden aangepast: de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen van het plangebied bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw. Dit geldt niet voor de eerste 20 m langs de Prinses Elisabethlaan en dit geldt niet indien dit een perceelsgrens is tussen twee percelen van dezelfde eigenaar.
- Als de percelen, gelegen Prinses Elisabethlaan 18 en 19, rechts van de huidige gebouwen van Ibis na het bouwen van de uitbreiding opnieuw verkocht worden (en de nieuwbouw al gerealiseerd is) beantwoordt de situatie niet meer aan de voorschriften. Is dat geen nadeel voor de toekomstige nieuwe eigenaar?
→ de toekomstige eigenaar weet wat hij koopt want het gebouw (op de perceelsgrens) zal reeds opgericht zijn.

- is het niet beter dat er in de omschrijving verplicht wordt om beide percelen op te kopen door Ibis?
- er kan geen aankoopverplichting worden opgelegd.
- kunnen deze percelen na samenvoeging opnieuw gesplitst worden?
- dit is mogelijk. Er zal in het kader van de verdeling van een onroerend goed zonder dat een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden is afgegeven met toepassing van artikel 5.2.2. van de VCRO advies worden gevraagd aan het CBS.

Bedenkingen voorafgaand aan de stemming:

- Kevin Opstaele: met betrekking tot het aanpassen van de voorschriften tot de inplanting van nieuwbouw/uitbreiding is het oorspronkelijk voorschrift duidelijker dan nieuw voorstel (contour plangebied ligt vast in voorstel 1).
→ het aangepaste voorschrift garandeert betere woonkwaliteit → perceelsgrens rechts: vrijwaring tuin (bescherming bewoners)
- Marc Baert & Danny Hollevoet :
- Beperkingen in hoogte?
→ hoogte wordt bepaald door de afstand tot de oostelijke eigendomsgrens (5m hoog → 5m van de eigendomsgrens te plaatsen)
→ beperkt tot 3 bouwlagen (hoogte: 10m maximum)
→ langs Prinses Elisabethlaan: 2 bouwlagen en hellend dak
- Marc Baert:
- beschermd gebouw?
→ de gebouwen aangeduid met een ster zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. De gebouwen met een ster moeten behouden blijven.
- Lieven Merlevede: graad bezetting? (verharding)
→ percentages verharding/bebouwing voorop gesteld
- Maarten Gielen: er werd reeds een uitbreiding vergund en gebouwd in het verleden (sporthal + internaat) en Ibis zal zeker nog plannen hebben om uit te breiden. Er is weinig duidelijkheid waarom er uitgebreid moet kunnen worden
→ de uitbreidingsmogelijkheden worden voornamelijk voorzien met het oog op het voorzien van een derde graad (5^{de} en 6^{de} jaar middelbaar).

Algemene Stemming:

- Iedereen was akkoord met het voorstel van antwoord dat werd voorbereid door Adoplan.

Stand van zaken Gedeeltelijke herziening RUP Camping

Vragen opmerkingen leden GECORO

- Erwin Mahieu: kampeerweide blijft behouden tot het bouwontwerp ingediend wordt?
Bepaalde termijn?
→ kampeerweide wordt behouden, er is nog geen termijn vooropgesteld om een aanvraag tot omgevingsvergunning in te dienen voor het perceel palend aan de Duinenstraat.

Stand van zaken RUP Agrarisch gebied

Vragen opmerkingen leden GECORO

- Kevin Opstaele:
 - Mogelijkheid voorzien in de startnota om landbouwgebouwen op te delen tot woonentiteiten?
→ bedoeling: om sloop/leegstand tegen te gaan, renovatie rendabel te maken (oogpunt erfgoed)
(→ zal hoogstwaarschijnlijk uit het RUP verdwijnen naar aanleiding van de adviezen)
 - Hotelfuncties mogelijk maken?
→ terugvallen op mogelijkheden die voorzien zijn binnen de zonevremde functiewijzigingen
→ binnen bestaande volumes
- Marleen Colpaert: site Jagerspad veranderd van eigenaar?
→ nog geen nieuwe eigenaar
→ gemeente zal nieuwe eigenaar moeten inlichten over mogelijkheden
- Lieven Merlevede:
 - wordt er een visie ontwikkeld rond zorgboerderijen / zorgfuncties in hoeves?
→ nog geen visie opgenomen, maar zal waarschijnlijk wel opgenomen worden (hypotherapie, zorgboerderij
→ zorgfunctie mag niet losstaan van landbouw)
 - kantoorfuncties?
→ niet meer dan toegelaten in agrarisch gebied
- Er moet een evenwicht worden gezocht tussen behoud erfgoed en de mobiliteit verbonden aan de nieuwe functie.
- Geen erfgoed uitbreiden i.f.v. nieuwe functies

Verslag wordt doorgestuurd naar de voorzitter om opmerkingen te formuleren

Planning GECORO 2023

Juni 2023