

GECORO	22/02/2024
Verslaggeving	Maikel Stael
Type adviesorgaan	verplicht

Aanwezigheid

Aanwezig:	Erwin Mahieu, voorzitter; Serge Allein, Renaat Colpaert, Marleen Colpaert, vertegenwoordigers; Annelies Vandenbulcke, Lieven Merlevede, Maarten Gielen, Marc Minne, deskundigen; Kristof Vermeire, schepen; Lieven Pascal, directeur ruimte; Maikel Stael, secretaris (wnd.); Evy De Wilde, externe deskundige
Verontschuldigd:	Koen Vandewalle, deskundigen; Evi Jordens, Vanessa Vens, Linda Depuijdt, Ivan De Mey, vertegenwoordigers; Andrea Otlet(Groen), politieke vertegenwoordiger; Jan Eerebout, algemeen directeur
Afwezig:	Dany Hollevoet, Marc Baert, Angeline Brugge, vertegenwoordigers; Conny Vroomen (Cd&V), Lars Cattrijsse (Vooruit), Jordy Jacobs (Vlaams Belang) Anuschka Steen (N.V.A.), politieke vertegenwoordigers

Agenda

1.	Startnota RUP Vicogne
----	-----------------------

Verslag van de vergadering

1. Agendapunt 1

a. RUP Vicogne: Samenvatting toelichting studiebureau

- Uitleg proces RUP
- De plancontouren zijn bepaald door de aanliggende bestemmingsplannen en de grens met Oostende
- Het plan heeft als doel een globale woonvisie voor de Vicognewijk
 - Tegemoet komen aan de vele afwijkingen op de verkavelingen en BPA die ouder zijn dan 15 jaar
 - Herbekijken planologische toestand Vicognehoeve en basisschool de zandloperijes
 - Klimaatbestendige voorschriften
- De juridisch-planologische aspecten, waaronder het gewestplan, RUP en BPA, werden besproken.
 - Dieper ingegaan op de vernietiging van BPA Zeelaan deel 2
 - Korte toelichting op de erfgoedobjecten, overstromingskaarten, biologische waarderingskaart en bodemsamenstelling.
 - Planologische correctie van de Vicognehoeve
 - Woning blijft behouden
 - Tennisvelden worden recreatie met nabestemming parkgebied
 - Onderste gedeelte parkgebied
 - Planologische compensatie van zone voor parkgebied wordt onderzocht
 - Planologische correctie van de Zandloperijes
 - BPA verfijnt het gewestplan naar gemeenschapsvoorziening
 - Huidige school laagbouw en wenst de ruimte efficiënter te benutten
 - Mogelijke ontsluiting via de Lindestraat
 - Volgende voorwaarden worden gerespecteerd
 - Bestemmingen:
 - Min. 50% van het terrein in functie van de bestemming school
 - Max. 50% van het terrein functie van de bestemming wonen
 - Mix van woontypologieën is toegestaan
 - In aansluiting op het aanliggend woongebied zijn uitsluitend ééngezinswoningen toegestaan
 - Meergezinswoningen enkel toegestaan mits een doordachte ruimtelijke integratie
 - Min. 10% van het terrein in functie van openbaar groen, al dan niet integreerbaar binnen de woonomgeving
 - Bouwvoorschriften:
 - Hoger bouwvolume voor de school ten opzichte van de bestaande toestand is toegelaten, in de randen dient de bouwhoogte te worden afgestemd naar de omliggende woonpercelen toe
 - Meergezinswoningen tot maximaal twee bouwlagen en hellend dak, of twee bouwlagen met een teruggetrokken derde bouwlaag waarbij het volume van de derde bouwlaag binnen de contouren van het hellend dak van 45 graden wordt voorzien
 - Mobiliteit dient te worden gemotiveerd binnen een mobiliteitsnota (ontsluiting, verkeersgeneratie, parkeren)

b. RUP Vicogne: Vragen en opmerkingen

Vraag 1: Het plangebied is reeds volledig volgebouwd, hoe zit dat concreet met verhardingsgraad.

Zullen bestaande situaties afgetoetst worden aan de nieuwe voorschriften of zal dit gebeuren bij een nieuwe aanvraag?

Antwoord studiebureau: Bij een aanvraag voor het plaatsen van bijvoorbeeld een nieuw tuinhuis zal rekening gehouden worden met de bezettingsgraad. Het kan dus zijn dat er een gedeelte dient onthard te worden vooraleer er een nieuw tuinhuis kan geplaatst worden.

Opmerking 1: De Vicognehoeve en de basisschool zijn reeds gedetailleerd uitgewerkt in de startnota, waarom het overige gebied nog niet? Klimaatbestendige voorschriften zijn minstens even belangrijk.

Antwoord studiebureau: Het overige gebied wordt nog uitgewerkt.

Vraag 2: Is er een mogelijkheid dat het woongebied van de school bestemd kan worden als parkgebied?

Antwoord studiebureau: Omwille van economische redenen werd gekozen voor woongebied. Op heden is de onderliggende laag reeds woongebied waardoor een wijziging zou leiden tot planschade.

Antwoord schepen: Het is niet mogelijk om als gemeente alle bouwgronden te vrijwaren.

Er is wel een gedeelte woongebied die in de vicognehoeve zal omgevormd worden naar parkgebied.

Opmerking schepen: de bezettingsgraad wordt reeds vandaag al toegepast door de dienst. Bij iedere aanvraag gaan ze na of het gevraagde in verhouding is met de gehanteerde bezettingsgraad, indien niet moeten er aanpassingen gebeuren.

Vraag 3: Is er reeds een ontwerp voor het woongebied van de school, zal er wegens aangelegd, welke woontypologie, hoeveel wooneenheden,... .

Antwoord studiebureau: Bewust niet ingegaan op de aangeleverde ontwerpen omdat dit een eigen leven zal leiden.

Antwoord Directeur: Afwachten wat het ontwerpend onderzoek zegt vooraleer we uitspraken hierover doen.

Vraag 4: Wat met bomen van de eerste grootorde, in de meeste bouwijken is er geen plaats voor bomen van de eerste grootorde. Bestaat er een mogelijkheid om zones vast te leggen in het RUP waar bomen de mogelijkheid krijgen om door te groeien?

Antwoord studiebureau: Een RUP is niet zo gedetailleerd dat het bepaalde soorten kan opleggen.

Antwoord Directeur: Het is inderdaad een moeilijke oefening en een terechte opmerking. In hoeverre dat het gebied geschikt is zal afhangen van het ontwerpend onderzoek. Bomen worden ook meegenomen in het beleidsplan ruimte.

Vraag 5: Hoeveel wooneenheden zouden kunnen gerealiseerd worden op het woongebied

Antwoord studiebureau: De aangeleverde ontwerpen doen een uitspraak over een mogelijk aantal van eenheden, de plannen worden uitgezocht.

Vraag 6 : Het park gelegen naast de Vicognehoeve is momenteel woongebied, zal dat omgevormd worden naar parkgebied?

Antwoord studiebureau: Momenteel kunnen er woningen gebouwd worden, het gebied kan inderdaad gebruikt worden voor de compensatie van het parkgebied.

Vraag 6: Bestaat er een ontsluitingsmogelijkheid ter hoogte van de beukenlaan?

Antwoord studiebureau: We zullen deze opmerking meenemen.

Vraag 7: Waarom werden geen eenheden vermeld in de startnota?

Antwoord studiebureau: We wouden de startnota niet overschaduwen door een aantal wooneenheden te vermelden waarbij enkel rekening werd gehouden met het aangeleverde ontwerp van de school. De startnota doet enkel uitspraken over de verwachtingen van het gemeentebestuur.

2. Varia

Schepen: toelichting van de strategische visie vakantiewoningen.

3. Algemene stemming

a. RUP Vicogne

De GECORO beslist unaniem om de vragen, zoals genotuleerd in dit verslag, te gebruiken als het advies over de startnota van het RUP Vicogne.