

Vergadering GECORO 22/12/2023

Aanwezig: Erwin Mahieu, voorzitter;
Kevin Opstaele, Lieven Merlevede, Maarten Gielen, Marc Minne, deskundigen;
Serge Allein, Dany Hollevoet, Renaat Colpaert, Marleen Colpaert, Linda Depuijdt, vertegenwoordigers;
Vicky Dereere (N.V.A.), Andrea Otlet(Groen), politieke vertegenwoordigers;
Kristof Vermeire, schepen;
Lieven Pascal, directeur ruimte;
Maikel Stael, secretaris (wnd.);
Bart Willaert, Thibault Bouckaert, externe deskundigen.

Verontschuldigd: Annelies Vandenbulcke, Koen Vandewalle, deskundigen;
Evi Jordens, Vanessa Vens, vertegenwoordigers;
Jan Eerebout, algemeen directeur (wnd.);

Afwezig: Marc Baert, Angeline Brugge, vertegenwoordigers;
Conny Vroomen (Cd&V), An Bryon (Open Vld), Lars Cattrijsse (Vooruit), Jordy Jacobs (Vlaams Belang)

Agenda:

- RUP Agrarisch Gebied: fase van voorontwerp. Er zal een toelichting worden gegeven door het studiebureau over het grafisch plan en de bijhorende voorschriften. De GECORO dient advies te geven in deze fase.
- Gedeeltelijke herziening RUP Camping: fase van voorontwerp. Er zal een toelichting worden gegeven door het studiebureau over het grafisch plan en de bijhorende voorschriften. De GECORO dient advies te geven in deze fase.

RUP Agrarisch Gebied: Samenvatting toelichting studiebureau

- De historische invulling en juridisch-planologische aspecten, waaronder het gewestplan en BPA, werden besproken.
- Het plan heeft als doel:
 - het behoud van landbouwgronden
 - differentiatie van landschapseenheden
 - behoud en versterking van landschapelijke systemen,
 - conserveren van het bestaande landschap
 - beperken van nieuwe bebouwing, en het mogelijk maken van uitbreiding van landbouwbedrijven.
- Specifieke doelen voor bebouwing omvatten
 - landschappelijke inkleding,
 - functieverbreiding, en erfgoedbehoud, met uitsluiting van kantoren en horeca.
- Recreatiedoelen omvatten aanvulling van het netwerk met een fiets- en voetweg, exclusie van ondoorlatende verhardingen, en het realiseren van een recreatieve verbinding via het Jagerspad.
- Het Ruitershof wordt behouden volgens het planologisch attest
- beperkte uitbreiding voor paardenhouderijen zonder horeca.
- Het grafische plan toont:
 - hoofdzakelijk polderlandschap (geel ingekleurd) voor beroepslandbouw
 - overdrukgebieden voor het Jagerspad
 - ecologisch waardevol agrarisch gebied
 - zones voor manege en gemeenschapsvoorziening
 - indicatieve aanduidingen voor erfgoed, waterlopen, paardenhouderijen, en recreatieve verbindingen

RUP Agrarisch Gebied: Vragen en opmerkingen

Vraag 1 De recreatieve verbinding tussen Zuid-Oost en Bredene Dorp:

De verbinding zoals afgebeeld op het grafisch plan komt nabij een overstroombare beek waardoor de verbinding dient opgehoogd te worden, hoe staat de verharding tegenover de nieuwe hemelwaterverordening zodat de overstroombaarheid van de beek bewaard blijft?

Antwoord studiebureau: Men dient een onderscheid te maken tussen een fietspad voor functioneel gebruik en een recreatieve oost-west verbinding.

Opmerking 1: Er zijn geen voorschriften opgenomen over reliëfwijzigingen.

Opmerking 2: geen nood aan bijkomend fietspad, dit werd reeds meegedeeld in de vorige GECORO.

Er ontstaat een algemene discussie omtrent de aanleg van het pad inzake de ligging, de verharding, de nood, ...

Aanvullende vragen van de voorzitter: Wie heeft beslist dat er daar een fietspad dient te komen en wie zal het pad onderhouden? Zal het tracé van het pad onteigend worden.

Antwoord studiebureau: Het RUP omvat geen onteigeningsplan

Vraag 2 Bespreking Hof ter Blauwe Sluize: Op het grafisch plan staat het goed nog als erfgoed aangeduid maar deze werd gedeeltelijk gesloopt, werd dit vergund, wat zijn de toekomstplannen?

Schepen Vermeire: Er volgt een toelichting over de wederrechtelijke afbraak en over de nieuwe omgevingsvergunning.

Vraag 3 Gezamenlijk wonen: Zal het departement landbouw en zeevisserij gezamenlijk wonen gunstig adviseren?

Antwoord studiebureau: Er zijn dossiers gekend waarbij er vergunning werd gegeven zowel op lokaal als provinciaal niveau. Gezamenlijk wonen is enkel mogelijk in gebouwen met een erfgoed waarde.

Vraag 4 Paardenhouderij: Wat is het verschil tussen een paardenhouderij en een manege?

Antwoord studiebureau: een manege is een recreatievere en hoog dynamischere invulling dan een paardenhouderij.

RUP Gedeeltelijke herziening Camping: Samenvatting toelichting studiebureau

- De juridisch-planologische aspecten, waaronder het RUP en BPA, werden besproken.
- Het plan heeft als doel:
 - het planologisch bevestigen van de site
- De contouren van het RUP zijn gewijzigd naar aanleiding van de startnota, het achterliggende gedeelte zal niet opgenomen worden en valt onder RUP Camping.
- Het grafisch plan toont:
 - Woonomgeving
 - Op de vorige GECORO werd de vraag gesteld of er meergezinswoningen mogelijk waren
 - Het huidig voorstel is lintbebouwing in de vorm van eengezinswoningen
 - Gemeenschapsvoorzieningen
 - Recreatieve omgeving

RUP Gedeeltelijke herziening Camping: Vragen en opmerkingen

Vraag 1 gemeenschapsvoorzieningen: Hoe ziet de gemeente de invulling van de gemeenschapsvoorzieningen? dient de gemeente deze uit te baten?

Antwoord schepen Vermeire: Er is hier nog geen concrete invulling voor, de uitbating dient niet gemeentelijk te zijn.

Opmerking 1: Wat met de huidige functies (sanitair, receptie,...) die gelegen zijn binnen de gemeenschapsvoorzieningen.

Antwoord studiebureau: Aan het plan wordt geen onteigeningsplan gekoppeld.

Vraag 2 voorschriften artikel 1: Artikel 1 omvat geen voorschriften over het aantal eengezinswoningen, er bestaat dus een mogelijkheid dat er 1 woning komt met een grote tuin.

Antwoord studiebureau: Ja

Algemene stemming

RUP Agrarisch gebied

Bedenkingen voorafgaand aan de stemming:

- Is het wenselijk een bijkomende verbinding te creëren rekening houdende dat dit een impact heeft op de waterhuishouding, zwerfvuil.
- Er is reeds een goed uitgerust afzonderlijk fietspad aanwezig in de Sluizenstraat.
- Het is niet de bedoeling een nieuw wandelpad te creëren.
- Wat met de functie wonen in een erfgoed object
- Het Jagerspad is geen geschikte locatie voor een hoog dynamische activiteit, beter is een zorgboerderij
- De toelaatbare functies dienen rekening te houden met het aantal parkeerplaatsen op het goed.

Advies omtrent het Jagerspad

Het Jagerspad dient dezelfde bestemmingsinvulling te krijgen als de andere zonevreemde woningen.

Stemming: 10 JA;

ADVIES: De Gecoro adviseert dat het Jagerspad dezelfde bestemmingsinvulling krijgt als de andere zonevreemde woningen

Advies omtrent de verbindingsweg tussen de Zuid-Oost en Bredene dorp.

De verbindingsweg tussen de Zuid-Oost en Bredene dorp kan aangelegd worden zoals aangeduid op het grafisch plan

Stemming: 2 JA; 7 NEEN; 1 ONTHOUDING

Reden van onthouding: Marleen Colpaert had persoonlijk belang omtrent dit onderwerp.

ADVIES: De Gecoro adviseert dat de verbindingsweg tussen de Zuid-Oost en Bredene dorp niet opgenomen wordt in het RUP. Indien deze toch wordt opgenomen in het RUP dienen de voorschriften zo opgemaakt te worden dat het pad onverhard blijft, zich beperkt tot voetgangers en geen reliëfwijziging mag teweeg brengen.

RUP Herziening Camping

Akkoord met het voorgestelde voorontwerp van het RUP

Stemming: 10 JA;

ADVIES: De Gecoro adviseert het voorontwerp van het RUP Herziening Camping gunstig zonder opmerkingen.