

GECORO	10/07/2024
Verslaggeving	Maikel Stael
Type adviesorgaan	verplicht

Aanwezigheid

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

Agenda

1.	Bundelen en evalueren van de ingediende adviezen, opmerkingen en bezwaren van het RUP Agrarisch Gebied
2.	Bundelen en evalueren van de ingediende adviezen, opmerkingen en bezwaren van de gedeeltelijk herziening RUP Camping

Verslag van de vergadering

1. Agendapunt 1: Bundelen en evalueren van de ingediende adviezen, opmerkingen en bezwaren van het RUP Agrarisch Gebied

a. ALGEMEEN ADVIES GECORO - RUP AGRARISCH GEBIED

De GECORO is niet overtuigd dat de motivatie betreffende de missing-link voldoende is. We verwijzen graag naar het vorig advies van de GECORO d.d. 22/12/2023 :

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

b. EVALUATIE ADVIEZEN - RUP AGRARISCH GEBIED

Tijdens de participatieperiode werden adviezen ontvangen van:

- Departement Omgeving
- Provincie West-Vlaanderen (ruimtelijke planning)

Opmerkingen uit de adviezen	Antwoord/verwerking van de opmerking
Departement Omgeving	
De passages met betrekking tot planbaten en planschade worden slechts heel summier weergegeven in de toelichtingsnota. Mogen wij vragen om dit nog eens te screenen en aan te vullen? Zo ontbreekt er o.a. nog steeds een duidelijk register.	In de toelichtingsnota is onder hoofdstuk 9 een ruimtebalans opgemaakt. Dit werd ook vertaald in een grafisch register. Het grafisch register was niet raadpleegbaar op DSI. Dit zal toegevoegd worden.
Wij merken nog steeds strijdigheid m.b.t. GRS. Mogelijk om gemeenschappelijk wonen toe te laten op erfgoedsites, zoals bijvoorbeeld cohousing. Wij vragen dan ook met aandrang om deze strijdigheid te schrappen en om de bepalingen van artikel 7: indicatieve aanduiding erfgoedsites met betrekking tot gemeenschappelijk wonen aan te passen. Mogen wij aandacht vestigen op mogelijke schorsingsgronden voor RUP's i.k.v. deze opmerking?	Repliek n.a.v. het advies van de plenaire vergadering: Het GRS vermeldt het volgende: Een woonfunctie is toegelaten. Bij een omschakeling naar een zuiver residentiële functie (ééngezinswoning) moet ernaar gestreefd worden dat de vroegere landbouwgronden, behorend bij het bedrijf, opnieuw worden benut door een ander landbouwbedrijf. De woonfunctie wordt dan gerealiseerd binnen het bestaande volume van de vroegere bedrijfswoning of mits een beperkte uitbreiding. Hiervoor is de regelgeving op bovenlokaal niveau van toepassing. Art. 2.1.2 van de VCRO stelt dat RUP's enkel omwille van volgende redenen kunnen afwijken van het GRS: 1° onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten; 2° dringende sociale, economische of budgettaire redenen. Er zal een motivatie opgenomen worden in de toelichtingsnota die zich baseert op: • In het GRS werd geen onderzoek gevoerd naar onroerend erfgoed en meer specifiek de oude landbouwhoeves. Gelet op de gewijzigde maatschappelijke

	inzichten, is het wenselijk het cultuurhistorisch erfgoed te bewaren voor toekomstige generaties. De waardering van erfgoed is sinds de goedkeuring van het GRS sterk toegenomen (2006) (= onvoorziene ontwikkeling) • Vermits het geen beschermd erfgoed is, zijn er geen subsidies voorhanden. Om de renovatie van het erfgoed mogelijk te maken is het wenselijk dat er rendabele oplossingen zijn. Daarom wordt de mogelijkheid voorzien gemeenschappelijk wonen in te richten. (budgettaire redenen) • Gemeenschappelijk wonen is een woonvorm die op weinig andere locaties vorm krijgt. Grotere sites binnen woongebied worden immers gekocht door projectontwikkelaars die er een woonprogramma op willen realiseren met hetzij grondgebonden of meergezinswoningen. Deze erfgoedlocaties vormen net een opportuniteit voor alternatieve woonvormen. (sociale redenen) • Verwijzing naar afgeleverde omgevingsvergunning voor co-housing project in landbouwhoeve in Zwevegem. De provincie wees hier het beroep af waardoor de vergunning behouden blijft. Deze motivatie werd toegevoegd in hoofdstuk 6.7. Ondanks bijkomende motivatie, duidt Departement Omgeving op de mogelijke schorsingsgronden. Om een schorsing te vermijden wordt voorgesteld om het gemeenschappelijk wonen te schrappen uit de mogelijkheden voor de erfgoedsites.
Bij artikel 4: zone voor gemeenschapsvoorzieningen ontbreekt de relevante gebiedscategorie.	Dit zal worden opgenomen in de voorschriften.
Strikt voorwaardelijk gunstig	

Opmerkingen uit de adviezen	Antwoord/verwerking van de opmerking
Provincie West-Vlaanderen - Ruimtelijke planning	
In de voorschriften dient er voor "Artikel 4" nog een gebiedscategorie te worden opgenomen.	Dit zal worden opgenomen in de voorschriften.
In toelichtingsnota wordt beschreven welke bestemmingswijzigingen aanleiding kunnen geven tot planbaten- planschadeheffing. Dit aangevuld worden met een duidelijk register, al dan niet grafisch.	De ruimtebalans werd ook vertaald in een grafisch register. Het grafisch register was niet raadpleegbaar op DSI. Dit zal toegevoegd worden.
Aantal hoeves krijgen op het grafisch plan een aanduiding onder "Artikel 7". Wat is de meerwaarde van deze aanduiding? Is deze nodig om zaken te ondervangen die niet via sectorale wetgeving mogelijk zijn?	Het doel van artikel 7 is om meer duidelijkheid en rechtszekerheid te creëren. De sectorale wetgeving geeft geen oplijsting van functiewijzigingen die mogelijk zijn. Dit leidt tot onduidelijkheid op vergunningenniveau.
Onder "Artikel 7: Erfgoedsites" wordt gemeenschappelijk wonen nog steeds toegestaan.	Zie eerdere opmerking.

Om niet in strijd te zijn met GRS, waarin enkel verwezen wordt naar mogelijkheid om ééngezinwoning te voorzien, moet gemeenschappelijk wonen nog geschrapt worden uit de voorschriften.	
Het kan geenszins de bedoeling zijn om via deze aanduiding uitbreidingen van bestaande gebouwen, i.f.v. nieuwe activiteiten, mogelijk te maken. In die zin dient onder “Artikel 7: Erfgoedsite” het laatste inrichtingsprincipe uit de voorschriften geschrapt te worden. Ook beperkte functionele uitbreidingen kunnen niet toegelaten worden.	Erfgoedgebouwen hebben een bepaalde historische bouwtypologie die het dikwijls moeilijk maakt om een nieuwe functie in te laten herbergen. Beperkte uitbreidingen (bv. in functie van integrale toegankelijkheid’ moeten mogelijk zijn. De voorschriften geven duidelijk aan dat de uitbreiding niet tot doel mag hebben het programma te verhogen.
Daarbij van belang dat mogelijke herinvulling binnen huidige erfgoedgebouwen geïntegreerd kan worden, zonder afbreuk te doen aan erfgoedwaarde van die gebouwen. Indien dit niet het geval zou zijn, kan er geen beroep gedaan worden op deze aanduiding, louter om bijkomende mogelijkheden qua invulling te voorzien. Hier kunnen randvoorwaarden opgelegd worden om dit te vermijden. De meerwaarde van het erfgoed en behoud van erfgoedwaarde is belangrijk bij afweging van toelaten van nieuwe functies.	Er wordt akte genomen van deze opmerking. In de voorschriften is opgenomen dat een functiewijziging enkel kan in functie van het behoud van erfgoed.
Inrichtingsvoorschriften onder “Artikel 7: Erfgoedsite” beschrijven dat de functiewijziging gebeurt met het oog op het behoud en de renovatie van erfgoedwaarden. Gezien deze gebouwen enkel geïnventariseerd en niet beschermd zijn, zijn er geen subsidies gekoppeld aan het renoveren van deze gebouwen. Dit is wel zo bij beschermde monumenten. <u>Het opnemen van zo’n inrichtingsvoorschrift kan dus in strijd zijn met het gelijkheidsbeginsel.</u> Gebouwen met aanduiding als erfgoedsite binnen het RUP, moeten gerenoveerd worden in functie van de erfgoedwaarden maar er zijn geen subsidies aan gekoppeld zoals bij beschermde monumenten.	De voorschriften verplichten het behoud van het erfgoed niet. De voorschriften stellen enkel dat bepaalde functiewijzigingen zijn toegelaten indien het behoud van het erfgoed voorop staat.
Voorwaardelijk gunstig	

c. EVALUATIE OPMERKINGEN / BEZWAREN

Tijdens het openbaar onderzoek werden 11 bezwaren ontvangen van:

Opmerkingen/bezwaren	Antwoord/verwerking van de opmerking
Bezwaar 1: Landweg 3	
Per toeval moest ik vernemen van RUP en onderzoek tot wijzigen van bouwgrond naar agrarisch gebied. Als betrokken partij vind ik ongewoon dat ik niet op de hoogte werd gesteld.	De openbare onderzoeken werden d.m.v. de reguliere aanplakkingen (gele bekendmakingen) bekendgemaakt. De inspraakperiodes werden ook telkens gepubliceerd op de website van de gemeente en in de gemeentelijke infokrant.
Bezwaarindiener wil erop wijzen dat wijziging de waarde van grond aanzienlijk vermindert en tevens andere impact heeft op haar woning. Dit behelst een beperking van mijn eigendomsrecht. <u>Bezwaarindiener niet akkoord met voorstel en dient via deze weg uitdrukkelijk bezwaar in.</u>	Op het gewestplan waren deze drie woningen ingetekend in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In het BPA werden deze 3 woningen opgenomen in een 'zone voor wonen'. Hierbij zijn volgende voorschriften relevant: 40% van het perceel bezet worden, de bouwhoogte bedraagt max. 2 bouwlagen en er moet een hellend dak voorzien. In het kader van de uniformiteit van de behandeling van de geïsoleerd gelegen woningen en woongroeperingen, werden deze woningen in het RUP meegenomen in het agrarisch gebied waarbij de mogelijkheden gelden voor zonevreemde woningen. Bijgevolg is het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van de woningen toegelaten. Om de uniformiteit met de overige woningen in agrarisch gebied te behouden, wordt voorgesteld geen aanpassing uit te voeren. De mogelijkheden waarover zonevreemde woningen beschikken zijn ruim.
Bezwaarindiener zal niet nalaten om verdere stappen te ondernemen en planschade te eisen indien u er toch mee dreigt verder te gaan.	Er wordt akte genomen van deze opmerking.
Overigens wil bezwaarindiener via deze weg ook melden dat de Landweg vanaf huisnummer 1 (na de nieuwbouwwoningen vooraan) steeds achtergesteld wordt t.o.v. de rest van de gemeente: ▪ Geen nieuw elektriciteitsnet voorzien ondanks meerdere meldingen (dit kan toch tijdens de werken van het gescheiden stelsel?) ▪ Vuilniszakken worden niet aan onze deur afgehaald "omdat de camion niet zou kunnen draaien" (er kan volgens bezwaarindiener wel gedraaid worden via weg naar veld) ▪ Aardgas ligt maar tot begin van de straat, ▪ Wegdek niet onderhouden; ▪ Onkruid staat meters hoog. Alle vragen worden in kiem gesmoord. Geen tijd om eens rekening te houden met ons? Hebben wij als inwoners van Bredene minder rechten dan andere inwoners, want zo worden we wel behandeld.	Dit betreffen geen elementen die betrekking hebben op het RUP.
Bezwaarindiener verwijst naar gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden door aankoop onder voorschriften van BPA die worden bevestigd in aankoopakte en de beperkingen die haar nieuwe firma zouden worden opgelegd in uitvoering van de vele mogelijke bedrijfsactiviteiten die in mijn oprichtingsakte staan.	Zie eerdere opmerking.

Een plaatselijke bestemmingswijziging of uitsluiting bij huidig voorstel voor de 3 woningen lijkt gemakkelijkste oplossing voor gemeente om rest van RUP toch te bekomen.	Zie eerdere opmerking.
---	------------------------

Opmerkingen/bezwaren	Antwoord/verwerking van de opmerking
Bezwaar 2: Landweg 5	
Bij toeval werden wij op de hoogte gesteld dat RUP Agrarisch gebied een impact heeft op ons zakelijk recht.	De openbare onderzoeken werden d.m.v. de reguliere aanplakkingen (gele bekendmakingen) bekendgemaakt. De inspraakperiodes werden ook telkens gepubliceerd op de website van de gemeente en in de gemeentelijke infokrant.
Het betreft een nieuwe inkleuring op ons onroerend goed. Het betreft een huizencluster gelegen in de Landweg 1-3-5. Deze huizen zijn al terug te vinden op de Ferrariskaart van 1777.	Zie eerdere opmerking.
Op dit moment zijn de huizen gelegen in landschappelijk waardevol gebied. RUP agrarisch gebied is uitgelezen moment om deze situatie recht te trekken. NL. deze cluster van woningen behouden en verankeren in het RUP als zijnde woongebied.	Zie eerdere opmerking.

Opmerkingen/bezwaren	Antwoord/verwerking van de opmerking
Bezwaar 3: Elia Group	
Elia vraagt dat in het projectdossier rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van hogervermelde hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels en signalisatiekabels welke zich in het gebied situeren.	Er zal een standaardaanduiding op het grafisch plan gebeuren. Dit zal gekoppeld worden aan standaard type voorschriften voor hoogspanningslijnen.
Elia vraagt de hoogspanningsinstallaties te willen opnemen in verdere ontwikkelingsplannen (RUP, BPA,...), zodat deze installaties in mate van mogelijke in stand gehouden kunnen worden en er rekening gehouden wordt met geldende veiligheidsvoorschriften in latere voorschriften. Standaardtekst en veiligheids-voorschriften bij bezwaar gevoegd.	Zie vorige opmerking.

Opmerkingen/bezwaren	Antwoord/verwerking van de opmerking
Bezwaar 4: Zuid-Oostwijk 7 (Hof ter Blauwe Sluys)	
Voormalige hoeve, nu nieuwbouw woning in de Zandstraat 88 is recent 'herbouwd'. <i>Bestaande bebouwing: 2 Zandstraat 88 Voormalige hoeve herbouwd tot woning 1 bouwlaag met hellend dak. Toelichtingsnota blz. 24.</i> Hoe kan een zonevrije nieuwbouwwoning in landbouwgebied vergund worden? Het RUP agrarisch gebied wil bouwvrij houden van agrarische gebieden.	Het betreft een voormalig hoevetje dat via een zonevrije functiewijziging en via de zonevrije basisrechten een functie kreeg als residentiële woning en herbouwd werd.
<u>Procesnota blz. 24 en 42</u> : in legende grafisch plan staat hoeve Ter Blauwe Sluys, Zuid-Oostwijk 7 aangeduid als hoevegebouw- functie leegstand, dit is niet correct het is een hoevegebouw- functie landbouw.	Dit betreft een toegevoegde presentatie die reeds in 2022 werd gegeven. In nieuwe documenten zal deze informatie worden aangevuld.
In schrijven v.d. provincie West-Vlaanderen dd. 25/01/2024 blz. 82, 83, 84, 85 wordt de erfgoedwaarde van verschillende hoevegebouwen (Art. 7 Erfgoedsite, behoud erfgoed) aangehaald: <i>Een aantal hoeves krijgen op het grafisch plan een aanduiding onder "Artikel 7: Erfgoedsite". Wat is de meerwaarde van deze aanduiding? Is deze</i>	Op het grafisch plan is de overdruk van art. 7 op de hoeve geplaatst. De overdruk is enkel van toepassing op gebouwen met erfgoedwaarde. In dit geval geldt dit enkel voor de nog overgebleven oorspronkelijke delen (woonhuis).

aanduiding nodig om zaken te ondervangen die niet via sectorale wetgeving mogelijk zijn? De erfgoedwaarde van de verschillende hoevegebouwen wordt in de toelichtingsnota beschreven en er werd naar aanleiding van de adviezen op de startnota één foto, vaak op grote afstand, toegevoegd. Op basis van de bijgevoegde foto is het niet mogelijk om de erfgoedwaarde van de gebouwen te bepalen. Dit dient grondiger aangetoond te worden indien men zich wil beroepen op de vergunningsmatige mogelijkheden voor gebouwen met erfgoedwaarde. Valt hoeve Ter Blauwe Sluyze, landbouwzetel wijndomein Vitse-Boydens, thans nog onder art. 7? Blijven de mogelijkheden voor functiewijzigingen? Er wordt een nieuwe landbouw-bedrijfs woning gebouwd met recente, aan moderne landbouwbedrijfsvoering aangepaste bedrijfsgebouwen.	
<u>Toelichtingsnota blz. 25</u> citeert: ‘Hof ter Blauwe Sluyze’ opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed ID 54413. Het betreft een historische landbouwhoeve die leeg staat. Het historisch waardevol deel van de hoeve werd recentelijk grotendeels afgebroken (zowel de stalvleugel als de dwarsschuur zijn afgebroken). Enkel het boerenhuis en de hekpijlers zijn nog op het terrein aanwezig. De landbouwbedrijfsgebouwen zijn verdwenen. Een nieuwe landbouwfunctie is mogelijk doch vraagt grote investeringen’. Op welke basis en grondredenen wordt dit verklaard? Het landbouwbedrijf in de Zandstraat 74 is tevens een nieuwbouw, doch daar is er geen vermelding van het partijdige en subjectieve ‘vraagt grote investeringen’.	Deze passage zal geschrapt worden in het RUP aangezien er een nieuwe landbouwwuitbating aanwezig is.
<u>Toelichtingsnota blz. 47 en 48, 3.6.2.2</u> Gewenste landschappelijke structuur, betreft windturbine: <i>Het landschap vrijwaren van windmolens. Volgens GRS zijn er op grondgebied van gemeente geen geschikte locaties voorhanden voor windmolens. Gelet op feit dat ernaar gestreefd wordt om landschappelijk open karakter van achterliggende poldergebied te behouden, is het niet wenselijk om nieuwe geïsoleerde windmolens in het landschap te plaatsen.</i> -> Er is dd. 09/10/2023 op het landbouwzetel Zuid-Oostwijk 7 te Bredene door CBS een omgevingsvergunning verleend voor plaatsen van windmolen.	Het GRS spreekt hier van grootschalig windturbines. Dergelijke windturbines verschillen in grote mate van kleine windturbines die op landbouwbedrijfszetels geplaatst worden.
<u>Toelichtingsnota blz. 49, 3.6.2.3:</u> Gewenste agrarische structuur: <i>Differentiëren van het landbouwgebied (voor plangebied): (rand)stedelijke (landbouw)gebied: Vier kleine stukken, gelegen op de rand van het agrarisch gebied (bij Bredene-Dorp en Blauwe Sluis) en waarop gebouwen (o.a. manege, kerkhof, ...) staan mogen uit het agrarische gebied gehouden worden omdat ze structureel aangetast zijn. Het wonen en andere functies kunnen behouden blijven, ter hoogte van Blauw sluis wordt de aanwezige handel als uitdovend beschouwd. Is het mogelijk uw stelling ‘uitdovende bedrijvigheid’ in punt 18 ‘bedrijfsgebouw functie bedrijvigheid’ en punt 3.6.2.3 nader te verklaren. Welke economische bedrijvigheid is hier mogelijk?</i>	Dit betreft louter een citaat uit het GRS van Bredene. Het GRS Bredene dateert van 2006. In het kader van het RUP werd de indeling in landbouwgebieden gewijzigd. Dit werd toegelicht op pg. 71.
<u>Toelichtingsnota blz. 50, 3.6.2.3:</u> Gelieve u nader te verklaren:	Dit betreft louter een citaat uit het GRS van Bredene. Het GRS Bredene dateert van 2006. In het kader van het RUP werd

<u>Landbouwgebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde: Relictzone is gelegen rond de Zuid-Oostwijk, ten noorden van de Brugsesteenweg en ten oosten van de Sluizenstraat en Bredene-dorp.</u>	de indeling in landbouwgebieden gewijzigd. Dit werd toegelicht op pg. 71.
Toelichtingsnota blz. 56 en 57, 4.3.1.1: <u>Bouwkundig Erfgoed</u> , vastgestelde inventaris Bouwkundig Erfgoed citeert Hoeve ter Blauwe Sluyze ID54413. Deze ID is niet dezelfde als puntrelict of aanduidingsobject, volgens Inventaris Vlaanderen is dit Boerenwoning van Hof ter Blauwe Sluyze ID154471 en staat niet vermeld in uw nota. Dit geldt tevens voor de andere hoeves.	Er is op het grondgebied van Bredene door de Vlaamse Regering een nieuw besluit genomen tot vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed op 26.04.2024. Deze is van toepassing sinds 14.05.2024. Het RUP dient aangepast te worden aan deze nieuwe vaststelling. Dit dient te gebeuren voor alle erfgoedelementen.
Toelichtingsnota blz. 62-69 : De vergunningstoestanden van de hoeves is niet actueel tot op vandaag. Gelieve te actualiseren!	De vergunningstoestanden van de verschillende sites zullen worden nagekeken en geactualiseerd.
Toelichtingsnota blz. 67, 68 punt 4.4.8 Hoeve ter Blauwe Sluyze, Zuid-Oostwijk 7: De feitelijke activiteit/functie is niet overeenstemming met de actuele vergunningstoestand. Punt 3 in de vergunningstoestand is niet juist, het is de gemeente Bredene die het verbouwen van de bestaande hoeve met bijhorende functiewijzigingen heeft geweigerd en niet de bestendige deputatie! De B.S. heeft vergunning verleend, Lijst besluiten dd. 08/06/202725: Vergunningen 60675 - Bouwberoep 35002/71/B/2017/50 stedenbouwkundige vergunning verlenen voor het verbouwen van de bestaande hoeve "Hof ter Blauwe Sluyze" met bijhorende functiewijzigingen, gelegen te Bredene Beslissing: Vergunning verlenen onder voorwaarden.	De vergunningstoestand zal gecontroleerd en desgevallend aangepast worden.
Toelichtingsnota blz. 73, 74 punt 5.3.1.1.1: <u>Duiveketehof</u> en blz. 78, 79 punt 5.3.2.1.4: <u>Hof ter Blauwe Sluyze</u> : Er werden voor beide hoeves in 2015 en 2016 gelijkaardige vergunningen aangevraagd. Voor het Duiveketehof werd een vergunning verleend in 2016; De oorspronkelijke bebouwing is grotendeels verdwenen. In 2016 werd eveneens een vergunning verleend voor sloop van de woning en de herbouw van een nieuwe woning. Eén enkele schuur van beperkte omvang is behouden gebleven. Voor het Hof ter Blauwe Sluyze werd er door de gemeente Bredene GEEN vergunning verleend. De Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen heeft een vergunning verleend.	Het RUP doet geen uitspraak over al dan niet verleende vergunningen uit het verleden. Het RUP maakt een visie op voor de toekomst.
Toelichtingsnota blz. 78, 79 punt 5.3.2.1.4: niet actueel! <i>Het Hof ter Blauwe Sluyze staat momenteel leeg. De historisch waardevolle bebouwing (zowel de stalvleugel als de dwarsschuur) werden recentelijk gesloopt. Hierdoor is het cultuurhistorisch karakter van de site grotendeels verloren gegaan. Het is evenwel wenselijk het woonhuis te behouden als relict van het verleden. De oorspronkelijke omwalling kan hersteld worden. Het Hof staat niet (meer) leeg.</i>	Dit zal geactualiseerd worden.
Toelichtingsnota blz. 81 punt 5.3.2.2: <i>Bij de hoeve Hof ter Blauwe Sluyze blijft enkel het woongebouw nog over. Voor deze hoeve gelden de nieuwe functies uitsluitend nog voor het nieuwe woongebouw. Gelieve te verduidelijken! Welk woongebouw?</i>	Dit zal verduidelijkt worden.

<u>Toelichtingsnota blz. 87 punt 5.4.2.2:</u> Uw mening is subjectief; een landbouwbedrijf met wijnbouw is rendabel met ca. 9 ha en kan na demping waterplassen en sloten en rooien van de bestaande beplanting opstarten. Dus een landbouw gebonden invulling in landbouwgebied! Door uw subjectieve probleemstelling wordt de aankoopprijs voor landbouwgrond aanzienlijk hoger door speculatie!	Er wordt hier een vergelijking gemaakt met een tuinbouw- of veeteeltbedrijf.
Uw toelichtingsnota blz. 99 5.7.1 Nulalternatief, geen RUP agrarisch gebied. De bestaande bestemming agrarisch gebied dient behouden te worden!	Er wordt akte genomen van deze opmerking.
Uw toelichtingsnota blz. 115 8.4.1.1 <i>Met uitzondering van de hoeve Trojanenfort (ID 86006) werden alle elementen eveneens opgenomen binnen de vastgestelde inventaris. Voor wat betreft de hoeve 't Duiveketehof en de hoeve Hof ter Blauwe Sluyze zijn de oorspronkelijke bebouwingen grotendeels gesloopt. Hierdoor is het cultuurhistorisch karakter van beide sites verloren gegaan. Blijven de mogelijkheden tot functiewijzigingen?</i>	Op het grafisch plan is de overdruk van art. 7 op de hoeve geplaatst. De overdruk is enkel van toepassing op gebouwen met erfgoedwaarde. In dit geval geldt dit enkel voor de nog overgebleven oorspronkelijke delen (woonhuis).
<u>Toelichtingsnota blz. 151 tot :</u> Zuidelijke doorsteek: Komt uit tussen N9 Brugsesteenweg 169 en 171. Bedrijfsgebouw functie bedrijvigheid. Het betreft niet enkel voetwegen die al meer dan 30 jaar niet meer op een publiek toegankelijke manier functioneren maar ook inname landbouwgebied met versnippering van weilanden en akkerlanden alsook bebouwing.	Deze voetweg werd niet als voorkeursalternatief weerhouden. Het is de intentie om met het voorzien van een nieuwe voetweg, de in onbruik geraakte voetwegen te schrappen.
Dus pad en berm = 3,5 meter .Is niet juist! U spreekt niet van de bebouwing Brugsesteenweg 169 en 171. De gebouwen zijn praktisch aaneengesloten. Zonder onteigening kan dit pad niet gerealiseerd worden. Bezwaarindiener gaat niet akkoord met 'zuidelijke doorsteek Voetweg 12 bis.'	Deze voetweg werd niet als voorkeursalternatief weerhouden. Het is de intentie om met het voorzien van een nieuwe voetweg, de in onbruik geraakte voetwegen te schrappen.

Opmerkingen/bezwaren	Antwoord/verwerking van de opmerking
Bezwaar 5: Klemskerkestraat 100 - De Fruithoeve	
<u>Toelichtingsnota pag. 101, 6.1.1 Site Jagerspad.</u> <i>“Grootschalige, grondgebonden landbouw is omwille van de gewijzigde kenmerken en schaal van de site niet meer op een rendabele manier mogelijk”.</i> Dit is niet correct en kan geschrapt worden. Het heeft geen invloed om in de toelichtingsnota of in de stedenbouwkundige voorschriften de alternatieven voor te stellen.	Dit zal genuanceerd worden. Een nieuwe landbouwbedrijfsvestiging voor grootschalige, grondgebonden landbouw is weinig waarschijnlijk. Het plangebied blijft evenwel bestemd als agrarisch gebied waardoor dit niet uitgesloten wordt. Door middel van de overdruk worden bijkomende mogelijkheden toegevoegd in functie van de specifieke situatie.
<u>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften.</u> Art 0 0.1: kleinschalige nutsvoorzieningen. Hier kan getoetst worden of er geen andere beperkende wetgeving een impact heeft op deze voorzieningen. Ik denk hierbij aan het ‘Duinendecreet’ die het vergunnen van deze installaties beperkt. Een oplijsting van deze wetgeving in dit RUP kan wenselijk zijn. Een kaart voorzien met de bouwvrije zones in het kader van dit decreet is eveneens wenselijk.	Het is niet aangewezen in een RUP om sectorale wetgeving vast te leggen. Indien dit verankerd wordt in het RUP, zou bij een wijziging van de sectorale wetgeving, het RUP strijdig worden. Het is wel aangewezen om het Duinendecreet op te nemen in de toelichtingsnota
<u>Missing link</u> Departement Landbouw heeft in haar advies van 17/07/2022 en 31/01/2024, betreffende de ‘missing link’, gesteld in dialoog te gaan met de betrokken landbouwers. Er kon uitgelegd worden waarom ‘missing link’ z gezegd belangrijk was voor de gemeente. Er konden voorbeelden van situaties in andere gemeenten besproken worden. Er zou kunnen in dialoog gegaan worden met landbouwers met gelijke besognes. Er kon onderzocht worden of de ‘missing link’ eventueel kon opengesteld worden voor landbouwverkeer. Helaas is dit <u>allemaal niet gebeurd</u>. Het getuigt van een neerbuigend beleid naar de betrokken mensen toe. Op deze hautaine manier geen draagvlak bij meest betrokken partijen in dit verhaal. Bij deze vraagt bezwaarindiener dan ook totale verwijdering van ‘missing link’-verhaal in RUP.	De GECORO adviseert aan het college van burgemeester en schepenen om alsnog in dialoog te gaan met de betrokken landbouwers
<u>Herbevestiging agrarisch gebied.</u> I.k.v. RUP zou gelijktijdig de herbevestiging van agrarisch gebied moeten gebeuren of tenminste een paragraaf i.v.m. dit gegeven. Er kan plan bijgevoegd worden, waar aangegeven wordt welk gebied effectief nog door landbouwers gebruikt wordt, inc. gebied geschikt als agrarisch gebied. Dit zou dan ook gebied rond ‘site Jagerspad’ behelzen.	Op pg. 38 van de toelichtingsnota wordt het herbevestigd agrarisch gebied toegelicht en gesitueerd.
<u>Windmolens.</u> In de teksten is niet terug te vinden wat er zal gebeuren met vergunbaarheid van windmolens en soortgelijke installaties in doelgebied. Graag had ik hiervoor ook stedenbouwkundige voorschriften gezien. Gezien het toegelaten wordt in de omringende gemeenten, waar ook dit polderlandschap deel van uitmaakt, lijkt het opportuun hier paragraaf aan te besteden of het GRS aan te passen.	In de voorschriften wordt geen uitspraak gedaan over windturbines. Bijgevolg wordt dit op vergunningenniveau beslist.
<u>Hogere wetgeving.</u> Dit RUP valt onder het Provinciaal Structuurplan die op zijn beurt valt onder het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en Vlaamse Codex. Het kan interessant zijn om bepaling toe te voegen die verwijst naar de Codex die zegt, wanneer er zich bepaalde versoepelingen in de wetgeving	In de voorschriften wordt geen uitspraak gedaan over windturbines. Bijgevolg wordt dit op vergunningenniveau beslist. De Vlaamse overheid heeft hiervoor een omzendbrief die richtlijnen aanreikt rond inplanting van windturbines.

voordoen, dit ook naar dit RUP wordt vertaald. Vb: het optrekken van bouwvolume in verleden van 750m ³ naar 1000 m ³ , of het vergunningsplichtig maken van plaatsing van zonnepanelen. In dit opzicht kon plaatsen van windmolens ook beter door hogere overheid geregeld worden.	
<u>Vergunningstoestand Hoeves.</u> In de toelichtingsnota, punt 4.4 staat vergunnings-toestand van hoeves vermeld. <u>Dit is niet relevant en kan geschrapt worden.</u> De vergunningstoestand is een fluctuerend gegeven. Zelfs tijdens proces van dit RUP is deze al verschillende keren gewijzigd. In andere RUP's wordt dit ook niet voorzien. In gelijkaardige RUP's agrarisch gebied in andere gemeenten in Vlaanderen, wordt deze lijst ook niet weergegeven. Vergunningstoestand behoort overigens niet tot openbaarheid van bestuur en hoeft dus ook niet gedeeld te worden.	De vergunningstoestand is noodzakelijk om bepaalde keuze te argumenteren. In eerdere adviezen gaf Departement Omgeving aan de vergunningstoestand voor Stal Greet Minne te verduidelijken.
<u>Grootschalige serres en gebouwen voor niet aan grondgebonden agrarische bedrijven.</u> Deze zin staat in de stedenbouwkundige voorschriften. Bij de toelichting en verduidelijking kan toegevoegd worden dat bv. serre voor de opkweek van planten, die later op het bedrijf uitgeplant worden, wel toegelaten is. Het kan industrieel karakter hebben maar is noodzakelijk om grondgebonden bedrijfsvoering te bestendigen. Door sterk evoluerende technieken, mede noodzakelijk gemaakt door klimaatsverandering, moet landbouw kunnen inspelen op huidige en nieuwe tendensen.	Het RUP zoekt een evenwicht tussen het behouden van de landschappelijke kwaliteiten en het behoud van de mogelijkheden voor landbouw. Serres en niet-aan de grondgebonden agrarische bedrijven (bvb. kippenstallen) hebben een grote impact op het landschappelijk karakter. Het is niet wenselijk deze toe te laten.

Opmerkingen/bezwaren	Antwoord/verwerking van de opmerking
Bezwaar 6: Boerenbond	
Tevreden dat grote delen agrarisch gebied binnen huidige plancontouren door planteam worden herbevestigd als polderlandschap. Op deze manier wordt open landschap bestendigd en zorgt het voor meer planologisch zekerheid voor de actieve land- en tuinbouwers.	Er wordt akte genomen van deze opmerking.
Het lijkt vreemd dat er binnen de voorschriften een aantal toe te laten functiewijzigingen worden omschreven. Er is al bestaande wetgeving rond zonevreemde functiewijzigingen, waar niet kan van afgeweken worden. <u>Het lijkt ons, ter bescherming van actieve landbouwers en de open ruimte, niet opportuun om deze specifieke functies op te nemen in de voorschriften.</u> Het lijkt beter gewoon te verwijzen naar geldende wetgeving in VCRO.	De aanduiding volgt uit de toepassing van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het RUP beoogt hiermee meer duidelijkheid en rechtszekerheid te creëren. De functiewijzigingen zijn beperkter dan in de VCRO voorzien zodat de kans groter is dat vrijgekomen landbouwbedrijfszetels een agrarische functie blijven behouden.
Er worden verschillende elementen indicatief aangeduid. Het lijkt contraproductief dat een fietspad en twee paardenfokkerijen <u>indicatief</u> worden aangeduid, terwijl net opzet van RUP is om duidelijkheid/rechtszekerheid te creëren.	De aanduiding van een trage weg gebeurt indicatief zodat bij effectieve realisatie nog beperkte afwijkingen mogelijk. De aanduidingen van de paardenfokkerijen gebeurt net omdat er meer rechtszekerheid en duidelijkheid kan geboden worden. Voor het Ruitershof volgt dit uit de goedkeuring van het planologisch attest.
Er wordt consequent met eigen voorschriften gewerkt, wat opnieuw de rechtszekerheid niet bevordert. We vragen uitdrukkelijk om te werken of te verwijzen naar typevoorschriften van Vlaamse overheid.	De voorschriften worden aangepast aan de specifieke eigenheid en aan de visie die men wenst te bereiken met het RUP.

Opmerkingen/bezwaren	Antwoord/verwerking van de opmerking
Bezwaar 7: Greta Minne	
Landbouwgebied met eigen karakter en uitzicht moet bewaard blijven. Hoewel ik vrees dat binnen hier en zoveel jaren toch zal bebouwd worden. In de straat zijn er reeds stukken grond die door investeerders werden gekocht met 'oog op later'.	Het RUP heeft net tot doel het landschappelijk karakter van het agrarisch gebied te bewaren. Bijkomende 'bouwgrond' wordt met het RUP niet gecreëerd.
Ik heb al heel wat landbouwgrond zien verloren gaan uit puur winstbejag zonder toekomstvisie, lees zoals mij letterlijk gezegd werd 'mijn schouwtje moet ook roken'. Men veranderde landbouwgrond op paar maanden in recreatiegrond voor witte huisjes, men was verplicht aan recreatie te doen om niet onteigend te worden, straten en verlichting, afval allemaal in functie van teveel toerisme op mekaar met druk op strand en duinen (die dan moeten afgezet worden) etc. Ook werd Bredene meer en meer het woongebied naast Oostende. Hopelijk blijft het een 'leefbare' gemeente. Dus hopelijk wat meer duurzaamheid en eens geen kortzichtige besluiten, werken of wetten die slechts voor beperkte tijd zijn.	Zie voorgaande opmerking.
Bredene is aantrekkelijk door openheid die er is, hoewel hoogbouw, industrie, auto's en vrachtwagens die overal te zien of te horen zijn. Zelfs in het 'agrarisch' gebied. Ieder stukje moet blijikbaar geld opbrengen voor de gemeente of bepaalde personen.	Zie voorgaande opmerking.
Ikzelf, stal greet minne, lees allerlei beperkingen voor uitbreiding. Ik zie staan 'manege' terwijl dit eigenlijk een onderdeelje van het geheel is. Met de bedoeling dat kinderen nog voeling krijgen met 'buiten' 'natuur' en 'dieren', in dit geval paarden en pony's.	Stal Greet Minnen werd op het grafisch plan aangeduid als 'Paardenhouderij' in functie van het behoud van dit bedrijf in zijn huidige vorm. Omwille van de geïsoleerde ligging en om niet meer (gemotoriseerde) mobiliteit te generen in het gebied worden de activiteiten beperkt tot paardrijden en worden geen ondersteunende activiteiten zoals horeca toegelaten. Ook dit kadert in het behoud van het agrarisch gebied voor beroepslandbouw. Een manege wordt niet beschouwd als verwant aan de landbouw en is bijgevolg zonevreemd in landbouwgebied.
De zuid-Oostwijk wil men agrarisch beschermen, daar sta ik volledig achter, maar als je op vrijdagavonden of tijdens vakantiedagen kijkt is het een autostrade van en naar de kust. Heel gevaarlijk voor wandelaars en fietsen. Op werkdagen is het een autostrade van camions en camionettes op en van het werk.	Het RUP doet geen uitspraken over het verkeernetwerk en de verkeerscirculatie. Dit wordt op andere manieren geregeld (bvb. mobiliteitsplan).
Ik zou eerlijkheidshalve de vraag stellen aan iedere bewoner van dit gebied wat hun toekomstvisie is. I.p.v. dit te laten vaststellen en beperken door planbureau.	De inspraakmomenten en openbare onderzoeken zijn er om elke bewoner de kans te geven een toekomstvisie en andere bedenkingen te uiten. Daarnaast dient de gemeente rekening te houden met de beleidskaders die van toepassing zijn vanuit de provincie en de Vlaamse overheid (zie adviezen).
Dat de recreant en/of toerist ook van dit gebied moet kunnen genieten is een pluspunt, hierbij moet echter wel rekening gehouden worden dat er hiervoor <u>geen ingrijpende veranderingen in het landschap moeten gebeuren waardoor het gebied op zijn beurt de aantrekkingskracht verliest</u> . Bv. door bijkomende wegen, wegverbreding met fietspaden i.p.v. de weg zelf 'traag' te maken. Trage wegen zijn de toekomst. Wanneer de Zuid-	Zie agendapunt 1 a: ALGEMEEN ADVIES GECORO - RUP AGRARISCH GEBIED

Oostwijk een trage weg zou zijn dan kunnen de fietsers, wandelaars en bestuurders bij het onthaasten van de omgeving genieten, dit is een voordeel voor zowel mens en dier. De missing link heeft totaal geen nut voor het gebied , in tegendeel : versnippering, afval, verstoring enz.	
In het verleden is reeds duidelijk geworden dat wanneer landbouwbedrijven niet opnieuw kunnen investeren en of nieuwe inkomstenbronnen zoeken de hoeve gevormd wordt tot een landelijke woning of iet dergelijks. Hierdoor verliest het 'agrarisch gebied ' zijn titel. En worden de gronden door grote landheren opgekocht. Deze gronden worden bovendien bewerkt door steeds grotere machines. Ook bemesting, pesticiden en insecticiden zijn navenant. Deze mensen hebben geen voeling meer met grond noch met omgeving en nog minder met fauna en flora die aanwezig is.	Het RUP wil net de landbouwgronden vrijwaren voor beroepslandbouw. Er worden maatregelen genomen om privatisering en verpaarding tegen te gaan. Ook functiewijzigingen voor landbouwbedrijfszetels worden beperkt.
Hierbij pleit ik dus voor leefbare bedrijven, die kunnen groeien uit initiatieven van de bewoner, zonder hierbij het karakter van het agrarisch gebied volledig om te gooien.	Zie eerdere opmerking.
In voorstel veel tegenstrijdigheid. Sommige bewoners kunnen zowel horeca als logies etc. bieden in totaal nieuwe gebouwen . Andere niet. Het voorstel beslist bovendien zelf wat zij aanvaarden als cultuurhistorisch. Op de boerderij in de Zuid-Oostwijk 13 staan nog steeds twee gebouwen , eentje is reeds gerestaureerd met een nieuw dak ook de muren werden gerestaureerd. Het andere moet nog aangepakt worden. Een cultuurhistorisch gebouw moet trouwens ook rendabel kunnen zijn ofwel moeten andere gebouwen extra opgetrokken worden.	De aanduiding van de erfgoedwaardige elementen gebeurde op basis van een evaluatie van de Inventaris Onroerend Erfgoed. De aanduiding van de erfgoedsites is vastgelegd op het grafisch plan.
Het gebied mag geen eiland zijn. Hopelijk wordt de horizon ook gerespecteerd. Ten noorden geen uitzicht zoals in de Uitkerkse polders richting Blankenberge met torens en kranen van appartementsgebouwen In zuidwesten reeds zicht op industrie met bijhorende stank . 's morgens kan je zelfs hier niet buiten komen door de stank van een bedrijf in Plassendale.	Een RUP kan niets vastleggen over de invulling van de ruimte buiten het plangebied.

Opmerkingen/bezwaren	Antwoord/verwerking van de opmerking
Bezwaar 8: Hans de Ruyter	
Een afbakeningsproces om landbouwgebied te beschermen is Vlaamse bevoegdheid i.k.v. Agnas-proces (afbakening van agrarische en natuurstuctuur). Dit om principes die op Vlaams niveau gelden te waarborgen. Deze zijn vb. het vrijwaren van open ruimte voor landbouw en natuur. Open ruimte steeds meer onder druk. Als landbouwer voelen we deze druk enorm en vragen dan ook om maximaal open ruimte voor beroepslandbouw te vrijwaren. Dit RUP valt onder hogere wetgeving van Provincie en van Vlaanderen, het zou handig zijn dat deze wetgevingen ook in het RUP vermeld worden .	De visie is in overeenstemming met de visie op landbouw van de provincie en de Vlaamse overheid. Dit blijkt uit de gunstige adviezen. De visie van deze overheden is opgenomen in de planologische context van het RUP.
Actieve en historische landbouwbedrijven moeten dezelfde uitbreidings-, ontwikkelings- en/of verbredingsmogelijkheden krijgen. <u>Een onderscheid op basis van al dan niet historisch, lijkt niet opportuun.</u> Ook tussen de verschillende maneges en paardenhouderijen lijkt het eerlijker dat ze dezelfde uitbatings- en uitbreidingsmogelijkheden krijgen, onafhankelijk van hun ligging.	De extra mogelijkheden worden enkel gezien in het kader van het behoud van karakteristieke en erfgoedwaardige elementen. Maneges zijn niet gelijk aan paardenhouderijen. Paardenhouderijen kunnen nog enigszins als verwant aan de landbouw worden beschouwd. Stal Greet Minne heeft steeds vergunningen verkregen als paardenhouderij. Maneges zijn zonevreemd. Daarom heeft het Ruitershof een uitbreiding gekregen via een planologisch attest.
Het RUP heeft als doel habitatrictlijngebied in plangebied te beschermen. Dat dit gebied zich de afgelopen decennia als dusdanig heeft ontwikkeld en de stempel van Habitat heeft verworven, toont aan dat de omliggende agrarische uitbatingen geen gevaar op aantasting vormen. Daar op heden ook geen risico op aantasting is, kan het niet zijn dat agrarische uitbatingen in hun uitbating zouden beperkt worden omwille van nabuurschap aan dit gebied.	Op het gewestplan kreeg dit gebied ook reeds een aparte aanduiding als 'agrarisch gebied met ecologisch belang'. Gelet op de aanduiding als habitatrictlijngebied is het van belang de natuurwaarden te beschermen in het RUP.
Wat site Vancraeynest (Jagerspad) betreft, er is mij geen enkele reden waarom dit gebied niet terug in agrarische uitbating zou kunnen. Het is gelegen in agrarisch gebied en moet voldoen aan voorwaarden zoals de andere exploitaties in gebied. De wensen van één eigenaar inwilligen om niet-agrarische activiteiten te laten plaatsvinden, zou enkel speculatie op landbouwgrond versterken. Om dan ook nog zonevreemde activiteiten te laten uitvoeren? Van bescherming van agrarische gebied zou dan geen sprake zijn.	Het RUP laat toe dat professioneel landbouwgebruik nog steeds mogelijk is. Gelet op het eigen karakter van het gebied worden een aantal bijkomende mogelijkheden gecreëerd. Deze beperken zich tot wat opgesomd is onder art. 1a.
Verder werd benaming "missing link" uit vorig fase van RUP, vervangen door indicatieve aanduiding van "recreatieve verbinding". Een verbinding die totaal niet gemist wordt en ook door niemand gevraagd wordt. Er is geen enkele reden, laat staan een noodzaak, voor dergelijke verbintenis. Dit pad neemt in eerst instantie weer grond af van actieve landbouw en was het nu niet net de bedoeling van dit RUP om het polderlandschap te beschermen, behouden en ontwikkelen?	Zie agendapunt 1 a: ALGEMEEN ADVIES GECORO - RUP AGRARISCH GEBIED
Daarnaast brengt pad geen meerwaarde aan verbinding naar Klemskerke of De Haan. Meer nog: het zou uitkomen op Zuid-Oostwijk halverwege tussen hoeves Het Waterhof en Prinsenhof, wat gebruikers zou verplichten alsnog naar rechts aan te sluiten op verlengde van Sluizenstraat richting Klemskerke of op Brugse Baan, en links doet aansluiten op Duiveketestraat die in verlengde van	Zie agendapunt 1 a: ALGEMEEN ADVIES GECORO - RUP AGRARISCH GEBIED

Zandstraat en Zuid-Oostwijk eveneens richting Klemskerke uitgaat. Kortom het pad eindigt halverwege met geen enkele richting die logisch verbinding geeft met Klemskerke. Fietzers of wandelaars kunnen veel vlotter via de voorziene fietspaden vanuit Bredene-Dorp via Zandstraat en Sluizenstraat richting Klemskerke rijden zonder extra verkeerhinder te veroorzaken in Zuid-Oostwijk..	
De Zandstraat staat trouwens ook in rechtstreekse verbinding met de Batterijstraat die meteen richting De Heide en Klemskerke een vlotte recreatieve verbinding geeft aan deze plaatsen. Mocht het fameuze pad straks ook nog gebruikt worden door paardenwandelaars dan zou dit de Zuid-Oostwijk nog meer gaan belasten voor alle landbouwverkeer en daarmee het gebied voor actieve landbouw nog meer hypothekeren.	Zie agendapunt 1 a: ALGEMEEN ADVIES GECORO - RUP AGRARISCH GEBIED.
Momenteel is Zandstraat voorzien van uitgebreid wandelpad voor paarden. Ook daar werd in verleden al meerdere hectaren landbouwgrond voor ingenomen. De Zuid-Oostwijk is een druk bereden sluipteg voor auto's die naar Oostende rijden. Het landbouwverkeer wordt daar op piekuren zwaar door gehinderd.	Zie voorgaande opmerkingen. Het RUP is niet geëigende instrument om verkeersmaatregelen te nemen in de Zuid-Oostwijk.
Wellicht is er wel een enkeling te vinden die graag eens een ander en nieuw pad voor persoonlijk gebruik zou willen maar die houdt dan geen rekening met de hoeveelheid goede landbouwgrond die hiervoor zou opgeofferd worden. Een recreatieve verbinding of zogenaamde missing link zou dus alleen maar voor meer inname van open ruimte zorgen en ook extra druk op het milieu veroorzaken door extra zwerfvuil.	Zie agendapunt 1 a: ALGEMEEN ADVIES GECORO - RUP AGRARISCH GEBIED
De financiële middelen die moeten worden ingezet om dergelijke verbinding te realiseren én te onderhouden, kunnen beter ingezet worden om huidige wegen te verbeteren voor recreatief medegebruik. Ik denk hierbij aan verharding van oprijplaatsen tot akkerlanden, zoals op grondgebied Klemskerke, verharde stroken kunnen ook dienen als uitwijkstroken voor fietsers, wandelaars, auto's en/of landbouwvoertuigen. Ook stroken doorlaatbare verharding zoals langs Batterijstraat zijn oplossing voor plaatsen waar door uitwijken zachte bermnen ontstaan.	Zie agendapunt 1 a: ALGEMEEN ADVIES GECORO - RUP AGRARISCH GEBIED
De voorgestelde verbinding druist in tegen alles waar de Provincie en bij uitbreiding Vlaanderen voor staat nl. behoud en zoveel mogelijk herstel van de open ruimte, en daarnaast absolute betonstop, met de ambitie tot het ontharden van 20.000ha grond.	Zie agendapunt 1 a: ALGEMEEN ADVIES GECORO - RUP AGRARISCH GEBIED
In startnota wordt als visie naar voor geschoven dat landschap moet gevrijwaard worden van windmolens. De laatste jaren neemt interesse voor duurzame energie echter toe, kleine windturbines maken reeds op veel agrarische bedrijven hun opwachting i.k.v. besparingen en energieneutraal produceren. Misschien moet gemeente hierin genuanceerder standpunt innemen. Het lijkt niet opportuun dat bv. in buurgemeente Klemskerke - De Haan windmolens mogen voorkomen en dat dit in Bredene niet zou kunnen. Misschien is dit geval waar wetgeving van Provincie of van Vlaanderen moet gevolgd worden.	In de voorschriften wordt geen uitspraak gedaan over windturbines. Bijgevolg wordt dit op vergunningenniveau beslist. De Vlaamse overheid heeft hiervoor een omzendbrief die richtlijnen aanreikt rond inplanting van windturbines.

Opmerkingen/bezwaren	Antwoord/verwerking van de opmerking
Bezwaar 9: Kustwerkgroep Natuurpunt	
De mogelijke aanleg van een fiets-en wandelweg, dwars door het poldergebied, tussen de dorpskern en Zuid-Oostwijk heeft voor de natuur grote gevolgen. Het zal een voortdurende impact hebben op de rust in het gebied, vooral voor vogels. Het gebied is een belangrijke broedplaats voor verschillende bedreigde weidevogels (grutto, kievit, graspieper ...) en als overwinteringsgebied van watervogels (kleine rietgans, kolgans, smient ...). Deze verstoring zal verregaande gevolgen met zich meebrengen en staat haaks op vrome wens in RUP om versnippering tegen te gaan. Precies een dergelijke realisatie is voor natuur één van ergste vormen van versnippering en verloedering (loslopende honden, zwerfvuil...). Het is tevens ook een bijkomende belasting voor het Ekologisch Kwetsbaar Blijvend Grasland (EKBG) in de buurt (bv tussen het Jagerspad en de Zuid-Oostwijk). Daarnaast fabel dat dergelijke verbinding noodzaak is, want welke bewoner heeft er nood aan? De kostprijs van grondonteigening en aanleg (onverhard, want ontharden is de boodschap!) in een kleiig poldergebied is niet evident, zeker na regenweer.	Zie agendapunt 1 a: ALGEMEEN ADVIES GECORO - RUP AGRARISCH GEBIED
Ook de landbouw is met dit project niet gediend. Verschillende dergelijke projecten in bijvoorbeeld Oostende voor mountainbikers bewijzen dat deze nauwelijks gebruikt worden gezien het slijkerige karakter in onze poldergebieden. Loslopende honden daarentegen verstoren latent deze gebieden, wegens totaal gebrek aan handhaving en niet toepassen van de gemeentelijke politiereglementering ter zake (cfr ook de reeds bestaande verbinding tussen Ruitershof en Jagerspad, loslopende honden).	Zie agendapunt 1 a: ALGEMEEN ADVIES GECORO - RUP AGRARISCH GEBIED
Voor Natuurpunt kan er in dit gebied (Jagerspad) niet bijkomend gebouwd worden. De mobiliteit is groot struikelblok, want ondanks feit dat dit gebagatelliseerd wordt, zullen meeste bezoekers met auto komen. Alles dient via Monnikenstraat te verlopen, waar heel wat jonge gezinnen en kinderen aanwezig zijn. Deze straat is absoluut niet geschikt als doorgangsweg naar het gebied. Daarenboven is er ook onvoldoende parkeergelegenheid in de buurt. Een puur recreatieve uitbouw, vlak bij de dorpskern, zal tevens heel wat overlast bijbrengen.	Er wordt akte genomen van deze opmerking.
Vandaar dat enige plan dat bij ons enig begrip kan opbrengen, is om er <u>een landschapspark van te maken, waar natuur en ecologische voedselproductie kunnen gestimuleerd worden.</u> Het gebied zou ook als waterbuffer kunnen uitgebouwd worden om door klimaatverandering veroorzaakte droogteperiodes te overbruggen.	Er wordt akte genomen van deze opmerking. De voorschriften sluiten niet uit dat hier waterbuffering wordt aangelegd.
Wij breken een lans voor verankeren en behoud van kleine landschapselementen, zoals veedrinkputten en historische hagen. Vooral deze langs de Sluizenstraat op rand van een uitgeveende weide is van groot belang.	In de voorschriften is opgenomen dat alle handelingen en werken moeten bijdragen aan de beleavings- en/of schoonheidswaarde van het polderlandschap. Hierbij wordt toelichtend gesteld dat het behoud van de poelen hier onderdeel van uitmaken.

Willen College nog eens wijzen op belang van habitatrichtlijngebied in deze polder. Bij aanduiding van gebied, heeft gemeente Bredene tegengestemd. Het mangelt ondertussen volledig wat handhaving betreft. In 2019 werd gebied al zwaar aangepakt. En ook beschermde grens van gebied is al herhaaldelijk geweld aangedaan. Bijgevoegde kaartjes laten dat zien. Daarenboven zou manege voor deel zelfs in dit gebied binnengedrongen zijn!  De gemeente moet haar verantwoordelijkheid opnemen en ervoor zorgen dat dit gebied terug haar vroegere integriteit terug krijgt door dit RUP, maw er moet veel duidelijker bepaald worden waar de juiste begrenzing lopen en wat er kan.	Het RUP bestendigt het gebied als ecologisch waardevol agrarisch gebied. Ecologisch waardevol agrarisch gebied is een gebied waarbij natuurbehoud en landbouw nevensgeschikt zijn. De graslanden, als kenmerkende overblijfselen van de historische getijdenwerking met slikken en schorren in het landschap dienen er te worden in stand gehouden en indien mogelijk versterkt. De intekening op het grafisch plan maakt duidelijk tot waar dit gebied loopt.
Tenslotte stellen wij vast dat in gebied rond Blauwe Sluis (Sluizenstraat - Zuid-Oostwijk), maar ook Landweg, tal van constructies zonder vergunning werden opgetrokken (verlichting, stallen ed, hoofdzakelijk voor paarden). Wat zal daarmee gebeuren in definitieve RUP? Werd hier telkens een vergunning voor afgeleverd? Vermoedelijk niet. Handhaving is hier zeker gewenst.	De opmerking heeft betrekking op handhaving. Het RUP zal geen onvergunde constructies of handelingen regulariseren.
Ook heel wat ophogingen in gebied worden vlotjes door College goedgekeurd, waarvan echte noodzaak niet duidelijk is. Hiermee verliest het gebied niet alleen de landschappelijke waarde maar wordt daarenboven ook naar diversiteit toe, uitgekleed.	De opmerking heeft betrekking op vergunningen die in het verleden verleend zijn. Het RUP kan geen impact hebben op vergunningen die in het verleden verleend zijn.
Tevens werd bij recente ophogen van grote depressie ten westen van Prinsenhof een semi-verharde weg aangelegd met bouwpuin dwars door beschermd grasland (EKBG). Ook momenteel lijkt nieuwe ophoging in de maak? Wij missen in het RUP hoe deze zullen aangepakt worden.	In de voorschriften van het RUP wordt gesteld dat alle handelingen en werken moeten bijdragen aan de beleavings- en/of schoonheidswaarde van het polderlandschap Het RUP heeft echter geen impact op het vergunningen verleend in het verleden. Onvergunde constructies vallen onder handhaving.
Hergebruik van waardevolle hoevegebouwen, na eventuele uitdoving van de landbouwfunctie, zou	De voorschriften laten enkel nog voorzieningen en constructies voor het

niet mogen gebruikt worden om er nog meer paardengerelateerd gebruik toe te laten.	houden van paarden toe in functie van de bestaande (vergunde) bedrijven.
Met twee manèges is verpaarding, dat helemaal geen landbouwgebruik is, al voldoende aanwezig met nefaste gevolgen voor reeds schaarse weilanden. Flink begraasde paardenweiden halen diversiteit volledig onderuit, broedvogels verdwijnen totaal.	Ruiterhof wordt bestendigd omdat dit volgt uit een goedgekeurd planologisch attest. Stal Greet Minne heeft in het verleden vergunningen verkregen als paardenhouderij. Enkel de vergunde situatie wordt bestendigd.
Wat te denken van bijzonder storende bouwontwikkeling rond Hof ter Blauwe Sluize, een project dat niet opgelost wordt met dit RUP.	Er werd een vergunning verleend op basis van (para-) agrarisch karakter. Het RUP heeft geen invloed op vergunningen die in het verleden verleend zijn.
En tenslotte wijzen wij ook op het sluikverkeer tussen Blauwe Sluis via Zuid-Oostwijk richting kust. De landbouwwegen zijn niet aangepast aan verkeersstroom en lopen stelselmatig schade op. De landbouwweg is recreatief belangrijk en het doorgaand autoverkeer is hier niet op zijn plaats.	Het RUP is niet het geëigende instrument om de verkeerscirculatie vast te leggen. Dit dient onderzocht te worden in een mobiliteitsplan.
Geen spoor of vermelding terug te vinden in RUP over toekomst van voormalige Bredense huisvuilstort tussen Kwadeweg en Plassendalesteenweg in voormalige kleiputten. Is daar onderzoek naar gebeurd, kan die gesaneerd worden?	Het RUP bestendigt de agrarische bestemming binnen het plangebied. Het RUP doet geen uitspraak over eventuele saneringen. Hiervoor zijn de sectorale wetgevingen van toepassing.

Opmerkingen/bezwaren	Antwoord/verwerking van de opmerking
Bezwaar 10: Vancoillie - Willaert	
We hebben de 3 voorgestelde doorsteken met elkaar vergeleken. Wat ons het meest logisch lijkt is de centrale doorsteek. Niet alleen zorgt deze optie voor de kleinste aanleg, dus ook kleinste impact op inname landbouwgrond en kleinste financiële impact. Bovendien zorgt deze voor mooie verkleining van de mazen in het bovenlokaal netwerk.	Zie agendapunt 1 a: ALGEMEEN ADVIES GECORO - RUP AGRARISCH GEBIED
De zuidelijke doorsteek is de minst aantrekkelijke optie. Uiteindelijk is er via de Sluizenstraat aansluiting met de dorpskern en lijkt het ons niet zinvol om een nagenoeg parallel pad aan te leggen.	Zie agendapunt 1 a: ALGEMEEN ADVIES GECORO - RUP AGRARISCH GEBIED
Als bewoner kunnen wij ook getuigen van de onveilige situaties die zich soms voordoen net voor onze deur, alsook zijn er al meerdere ongevallen met fietsers en speedpedelecs gebeurd.	Er wordt akte genomen van deze opmerking.

Opmerkingen/bezwaren	Antwoord/verwerking van de opmerking
Bezwaar 11: Natuurpunt Middenkust	
Met dit RUP dreigen (resterende) natuurwaarden (verder) af te takelen. De voorbije jaren zijn natte weilanden met microreliëf, kronkelende sloten, kleine landschapselementen in het plangebied fel verminderd door draineren, egaliseren, ophogen of scheuren van de akker- en weilanden. Dit gebeurde omdat handhaving van vigerende wetgeving onvoldoende was.	Het RUP wenst het karakter van het open polderlandschap zoveel mogelijk te behouden. Dit werd ook ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften.
Er zijn historisch permanent graslanden met zeldzame planten als Pijptorkruid, ... waar bedreigde weidevogels als Grutto, Blauwborst, Kievit en Rietzanger nog broeden. In de winter verblijven er bijna 2000 Kleine Rietganzen (dat is 1% van de overwinterende populatie). Verstoring en versnippering zijn hier erg nefast. Er is het habitatrichtlijngebied Duivekete met specifieke flora en fauna. Dit alles moet gevrijwaard blijven (met specifieke maatregelen) en eigenlijk zelfs uitgebreid worden, wil men dit landschap waardevol (en homogeen) houden.	Het habitatrichtlijngebied krijgt een aparte bestemming in het RUP. Er wordt concreet vastgelegd dat de graslanden, als kenmerkende overblijfselen van de historische getijdenwerking met slikken en schorren in het landschap dienen te worden in stand gehouden en indien mogelijk versterkt.
Verschillende malen worden de problemen van het watersysteem aangehaald : het verkleinen van het lozingsvenster, overstromingsgevoeligheid, waterbergingscapaciteit, waterretentie, ... Deze zullen in toekomst alleen maar groter worden door gevolgen van klimaatverandering: zeespiegelstijging, intensievere neerslag, langere droogteperiodes, verzilting... Daarom moet dit RUP op deze problematiek anticiperen, door netwerk van grachten en sloten te versterken en verbreden alsook mogelijke overstromingszones te voorzien en aan te duiden. Ook de bestaande waterpartijen in Jagerspad kunnen ingeschakeld worden (of zelfs uitgebreid als GOG).	De voorschriften laten reeds in alle zones werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor waterbeheersing met inbegrip van infrastructuur in functie van retentie en hergebruik van regenwater, toe voor zover ze de hoofdfunctie niet in het gedrang brengen. Hierbij dient er telkens rekening gehouden te worden met de meest recente vigerende wetgeving. De voorschriften stellen: 'Indien om bedrijfstechnische redenen een waterloop, omwalling of gracht moet worden geschrapt dan dient hetzelfde volume op een nabijgelegen plek te worden gecompenseerd. De oevers van de waterloop dienen op een natuurtechnische verantwoorde manier aangelegd en beheerd te worden.'
Aanmoedigen van allerlei recreatie in dit landbouwgebied zal waardevolle natuur verder versnipperen en verstoren. Zo wordt er verbindend fiets- en wandelpad (dwars door het homogeen polderlandschap voorgesteld, wat voor meer versnippering en verstoring zal zorgen. Daar is Natuurpunt Middenkust tegen (zoals al in de GECORO vermeld). <u>Momenteel zijn er voldoende fiets- en wandelmogelijkheden in en om het plangebied.</u>	Zie agendapunt 1 a: ALGEMEEN ADVIES GECORO - RUP AGRARISCH GEBIED
Wat betreft mogelijkheden van Jagerspad vind ik dat deze opnieuw als landbouwgebied moet "herbevestigd" worden. Hier hoeft geen specifieke regelgeving voor uitgeschreven worden. Bestaande mogelijkheden genoeg wanneer dit gebied als grondgebonden landbouwzetel wordt uitgebaat : hoevetoerisme, (bio)pluktuin, ...	Het RUP laat toe dat professioneel landbouwgebruik nog steeds mogelijk is. Gelet op het eigen karakter van het gebied worden een aantal bijkomende mogelijkheden gecreëerd. Deze beperken zich tot wat opgesomd is onder art. 1a. Een jeugdverblijf of avonturenpark is niet mogelijk.
Indien hier kinderboerderij, jeugdverblijf of avonturen-park komt, zal bijhorende mobiliteit voor problemen zorgen: het Jagerspad is voor auto(bus)verkeer enkel via Monnikenstraat of Dorpstraat te bereiken.	

2. Agendapunt 1: Bundelen en evalueren van de ingediende adviezen, opmerkingen en bezwaren van de gedeeltelijk herziening RUP Camping

a. EVALUATIE ADVIEZEN - RUP CAMPING

Tijdens de participatieperiode werden adviezen ontvangen van:

- Departement Omgeving
- Provincie West-Vlaanderen (ruimtelijke planning)

Opmerkingen uit de adviezen	Antwoord/verwerking van de opmerking
Departement Omgeving	
N.a.v. plenaire vergadering werd opmerking geformuleerd met betrekking tot overdruk in zone 3. Voorschriften stellen nu dat de zone bestemd is voor zowel ondersteunende activiteiten voor openlucht-recreatieve bedrijven zoals bedoeld in het RUP 'Camping' als openbare nuts- en gemeenschaps-voorzieningen. In versie van RUP n.a.v. plenaire vergadering werden gemeenschapsvoorzieningen "aanvullend" voorzien. Niet duidelijk wat verhouding is tussen beide bestemmingen. De zone wordt in de gebiedscategorie recreatie ondergebracht. Wil dat dan zeggen dat recreatie als hoofdbestemming wordt beschouwd? <u>Dit moet worden verduidelijkt en aangepast.</u>	De aanduiding zal gewijzigd worden. Het RUP 'Camping' zal van toepassing blijven voor dit perceel. Het RUP 'Herziening Camping' zal enkel bestaan uit een overdruk voor gemeenschapsvoorzieningen. Hierdoor worden de bestaande voorschriften van het RUP Camping integraal behouden en worden ook gemeenschapsvoorzieningen toegelaten zodat ook een eventuele uitbreiding van de gemeenschapsvoorzieningen uit de aanpalende zones mogelijk is.
Bij voorschriften wordt in verordenende kolom verwezen naar openlucht-recreatieve bedrijven "zoals bedoeld in het RUP Camping". <u>Dit is niet correct en moet worden aangepast.</u> Voorschriften waarnaar verwezen wordt moeten volledig en tekstueel worden opgenomen.	Er zal gewerkt worden met een overdruk waarbij ook het bestaande RUP van toepassing blijft. De verwijzing naar RUP 'Camping' zal hierdoor uit het verordenend deel verdwijnen. Het zal opgenomen worden in het toelichtend deel van de voorschriften.
Voorwaardelijk gunstig	

Opmerkingen uit de adviezen	Antwoord/verwerking van de opmerking
Provincie West-Vlaanderen - Ruimtelijke planning	
Voorontwerp voldoet aan juridische vereisten.	
Het voorontwerp is in overeenstemming met het PRS-WV en het GRS.	
Inhoudelijke opmerkingen	
"Artikel 3: Zone voor recreatie en ondersteunende functies" is bestemd voor de ondersteunende activiteiten zoals bedoeld in het RUP 'Camping' en openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen. In scopingnota werd beschreven dat gemeenschaps-voorzieningen als overdruk gingen worden opgenomen op grafisch plan en in voorschriften. In advies op voorontwerp RUP stelde deputatie reeds de vraag: " Waarom wordt ervoor gekozen om dit niet in overdruk te voorzien? ". Hier werd <u>geen duidelijkheid rond geschept in de toelichtende nota.</u> Dit blijft dus nog steeds onduidelijk.	De aanduiding zal gewijzigd worden. Het RUP 'Camping' zal van toepassing blijven voor dit perceel. Het RUP 'Herziening Camping' zal enkel bestaan uit een overdruk voor gemeenschapsvoorzieningen. Hierdoor worden de bestaande voorschriften van het RUP Camping integraal behouden en worden ook gemeenschapsvoorzieningen toegelaten zodat ook een eventuele uitbreiding van de gemeenschapsvoorzieningen uit de aanpalende zones mogelijk is.
Ook de beschrijving van de verhouding tussen de 2 functies binnen "Artikel 3: Zone voor recreatie en ondersteunende functies" niet duidelijk. Er werd weggelaten dat gemeenschapsvoorzieningen aanvullend toegelaten zijn, maar de verhouding tussen de twee functies wordt niet verder verduidelijkt of beschreven, ook niet in toelichtende nota. Dit moet aangevuld worden. <u>Waarom wordt hier niet gekozen voor een nevenbestemming of ondergeschikte functie?</u>	Zie voorgaande opmerking.

Onder “Artikel 3” wordt in de voorschriften beschreven dat zone bestemd is voor openluchtrecreatieve bedrijven zoals bedoeld in het RUP ‘Camping’. Hier kan niet louter verwezen worden naar voorschriften van het RUP ‘Camping’, <u>deze voorschriften dienen integraal opgenomen te worden.</u>	Er zal gewerkt worden met een overdruk waarbij ook het bestaande RUP van toepassing blijft. De verwijzing naar RUP ‘Camping’ zal hierdoor uit het verordenend deel verdwijnen. Het zal opgenomen worden in het toelichtend deel van de voorschriften.
In voorontwerp RUP werd onder “Artikel 3” in de voorschriften een maximale bebouwingsgraad opgenomen. In huidige voorschriften is deze bepaling verdwenen. Het is van belang om dit voorschrift opnieuw op te nemen, om onnodige verharding van de site te vermijden.	In de huidige voorschriften werd een terreinbezettingsgraad opgenomen van max. 75% . Dit gaat om de som van verhardingen én bebouwing.
Voorwaardelijk gunstig	

b. EVALUATIE OPMERKINGEN / BEZWAREN

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ontvangen van:

Opmerkingen	Antwoord/verwerking van de opmerking
Bezwaar 1 - bewoner Duinenstraat 116	
Voor herziening is plangebied in 3 zones opgedeeld. In toelichtingsnota 2024 (p.11 en p.43-p.46) en op kaart bijlage 1 (RPC VV) worden dezelfde zonegrenzen gehanteerd. De grens van zone 1 met zone 2 is de perceelgrens van huisnummer 116 met de camping volgens BPA Zeelaan deel 1 11/08/1986. De huidige ambachtelijke zone met paars-wit gestreepte arcering achter de woningen in zone 2 is er enkel voor de huisnummers 108 t/m 116. Dit is duidelijk op de kaarten van de startnota 2022 (p.57-58) en de toelichtingsnota 2024 (p.11). Tot mijn verbazing wijkt kaart bijlage 2 (GP VV) af. <u>Waarom zou die grens verlegd worden? Opzet van herziening van gemeentelijk RUP kan toch het verleggen van zonegrenzen niet zijn.</u>	Een RUP heeft net tot doel om nieuwe bestemmingen en/of voorschriften te geven aan percelen. De toegangsweg tot het camping werd geïntegreerd binnen art. 2 omdat deze beter aansluit bij de zone voor wonen en woonondersteunende functies dan bij de residentiële benadering van art. 1. De toegangsweg maakt immers deel uit van de ontsluiting van de gemeenschapsfuncties aan de achterzijde van art. 2. Het is evenwel correct dat de figuren in de toelichtingsnota niet overeenkomen met het grafisch plan. De figuren in de toelichtingsnota zullen aangepast worden.
In tweede versie wordt grens met zone 1 verlegd zodat inrit van camping met parking behoren tot zone 2. Op dezelfde kaart is zichtbaar hoe zone 2 ook achter mijn huis uitgebreid wordt! Bijgevolg mogelijk dat mijn huis omgeven wordt met gebouwen van drie bouwlagen tot maximaal 10 m hoogte. Dit is moeilijk kwalitatieve woonomgeving te noemen!	Zie voorgaande opmerking.
2 ^e argument contra is mogelijk stabiliteitsprobleem voor mijn huis wegens de vereiste diepere funderingen voor drie bouwlagen rond mijn huis.	Deze opmerking is niet stedenbouwkundig van aard. Het betreft de voorzichtigheid/veiligheid die voorzien moet worden in het kader van de uitvoering van een bouwproject.
Een laatste bezwaar is feit dat mijn huis ontworpen is als vrijstaande woning waarbij dakgoten de perceelgrens vormen met de camping. Er kan niet tegen de zijgevel gebouwd worden wegens de oversteek van dak. I.k.v. rechtszekerheid vraag ik eenduidigheid over de zonegrenzen. Ik hoop dat oorspronkelijke grenzen behouden blijven.	Ook in het huidig BPA kan een woning voorzien worden tegen de wachtgevel. Het RUP wijzigt hier bijgevolg niets aan. Indien er een concreet bouwproject zou komen, moet op projectniveau een oplossing gezocht worden.
In noordwesten krijgt zone 1 als woonzone een tijdelijke recreatieve invulling. Ik hoop dat bij de bouw van 4-6 grondgebonden woningen (2 bouwlagen met eventueel derde bouwlaag onder hellend dak) met garage/carport zoveel mogelijk bomen gespaard worden en dat de grondbetegeling	In het huidige BPA is de bouw van woningen hier mogelijk. Ook in het toekomstig RUP wordt deze bestemming aangehouden. Voor de bouw van de woningen zal de gewestelijke verordening

water zal doorlaten. De groene ruimte met parking van de camping naast mijn huis is het laatste deel groene ruimte van die omgeving in versie 1. Daarom hoop ik dat alle stedenbouwkundige voorschriften nauwgezet nageleefd worden en dat de oorspronkelijke zonegrens van versie 1 behouden blijft !	inzake hemelwater moeten toegepast worden.
I.v.m. stedenbouwkundige voorschriften van zuidwestelijke zone 2, dynamische woonwerk-omgeving, waarin ik woon, roepen vragen op. Draagt het voorschrift voor gevels van drie bouwlagen tot maximaal 10 m hoogte bij aan een kwalitatieve woonomgeving in de mix van woon- en werkomgeving?	Drie bouwlagen of max. 10m bouwhoogte ligt in lijn met de andere bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. In een dorpskern is een verdichting mogelijk. 3 bouwlagen betekent geen schaalbreuk met het karakter van een dorpskern.
Het is niet wenselijk dat het maximum uit dit voorschrift gehaald wordt. Eén dergelijk bestaand gebouw volstaat voor mij... Op de beperkte oppervlakte leidt "deze hoogbouw" tot inkijk en privacy-problemen.	Inkijk en privacy dienen op projectniveau bekeken te worden. Hierbij is de wetgeving met betrekking tot lichten en zichten van toepassing.
Voorschriften over terreinbezetting en afstanden tot de perceelgrens zijn essentieel voor een leefbare ruimtelijke ordening in zone 2. Kunnen deze aangevuld worden? Ik vraag me af waarom de voorschriften voor zone 2 minder expliciet zijn dan voor de andere zones. Op vlak van inrichting wordt enkel de verenigbaarheid met de omgeving getoetst op basis van het aanvraagdossier. Duidelijke criteria kunnen alleen maar de rechtszekerheid verhogen.	Ten opzichte van art. 1 wordt geen terreinbezettingsgraad geformuleerd. Dit werd bewust gedaan omdat er momenteel een aantal percelen volledig verhard/bebouwd zijn. Bovendien is het wenselijk in kader van de woonondersteunende functies een hogere densiteit toe te laten.
Wat wordt precies bedoeld met "de evolutie van het bouwblok zonder voor- en achterzijde met rondom een hoge beeldkwaliteit" ?	Het bouwblok fungeert als een 'eiland' die rondom toegankelijk is. Vermits alle gevels aan de rand zichtbaar zijn, wordt hier een hoge beeldkwaliteit nagestreefd.
Er worden geen milieueffecten voorzien. Kunnen effecten op het milieu voorafgaand aan het verlenen van bouwvergunningen nog onderzocht worden?	Voor het RUP werd door team MER beslist dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn. Bij een eventuele omgevingsvergunningsaanvraag zal ook een project-merscreening moeten opgemaakt worden.
Tot slot vraag ik me af of het nulalternatief voldoende onderzocht is. Er valt weinig over te lezen in de beschikbare documenten. Het herbestemmen van bestaande panden met loodsen in de wijk zou de druk van het plangebied op milieuvriendelijke wijze wegnemen. Bovendien is de huidige situatie met strikte opdeling van wonen en werken in zone 2 nog duidelijker qua voorschriften.	Vermits we ons in een dorpskern bevinden, in de nabijheid van een cluster gemeenschapsvoorzieningen, wordt gestreefd naar een verweven van wonen en woonondersteunende functies. Een strikte opdeling tussen 'bedrijvigheid' en 'wonen' is hierbij beperkend zowel ruimtelijk als functioneel.

3. Algemene stemming

a. RUP Agrarisch Gebied

De GECORO beslist unaniem om

- het antwoord/verwerking van de opmerking, zoals hierboven in de rechterkolom genotuleerd in dit verslag

en

- het algemeen advies van de GECORO, zoals hierboven genotuleerd in dit verslag onder agendapunt 1 a: ALGEMEEN ADVIES GECORO - RUP AGRARISCH GEBIED,

te gebruiken als het advies voor de definitieve vaststelling van het RUP Agrarisch.

b. Gedeeltelijke herziening RUP Camping

De GECORO beslist unaniem om het antwoord/verwerking van de opmerking, zoals hierboven in de rechterkolom genotuleerd in dit verslag, te gebruiken als het advies voor de definitieve vaststelling van de gedeeltelijke herziening RUP Camping.