

ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING (GECORO) dd. 18.12.2024

AANWEZIGHEDEN

	A AF VO	aanwezig tijdens - informatief gedeelte - besluitvorming - deelgenomen aan de besluitvorming	aanwezig tijdens - informatief gedeelte - besluitvorming, maar niet deelgenomen aan de besluitvorming	aanwezig tijdens - informatief gedeelte - bij de besluitvorming de zaal verlaten
Sambaer Hélène - voorzitter	A	X		
Rosseel Tine - secretaris	A		X	
Deskundigen				
Simoens Laurens - effectief lid	AF			
Vanhessche Matthias - effectief lid	VO			
Randon Perrine - plaatsvervanger	A	X		
Baeteman Stefaan - effectief lid	A	X		
Aelbrecht Thomas - plaatsvervanger	AF			
Casteleyn Mark - effectief lid	AF			
Verschelde Geert - plaatsvervanger	AF			
Vanhouteghem Katrien - effectief lid	VO			
Blauwet Erik - plaatsvervanger	A	X		
Van Renterghem Erwin - effectief lid	A	X		
Lanszweert Peter - plaatsvervanger	AF			
Vertegenwoordiger natuurverenigingen				
Sevenant Johan - effectief lid	AF			
Van Bijlen Joeri - plaatsvervanger	A	X		
Vertegenwoordiger verenigingen werkgevers/zelfstandigen				
Allegaert Stephanie - effectief lid	AF			
Blomme Patrick - plaatsvervanger	AF			
Vertegenwoordiger verenigingen werknemers				
Roose Joke - effectief lid	A	X		
Deschacht Nancy - plaatsvervanger	AF			
De Brabander Andy - effectief lid	A	X		
Vertegenwoordiger landbouwverenigingen				
Demeyere Sandy - effectief lid	VO			
Demeyere Marcel - plaatsvervanger	A	X		
Segaert Luc - effectief lid	A	X		
Jonckheere Matthias - plaatsvervanger	AF			
Genodigden				
Frank Casteleyn - burgemeester	AF			
Claudia Coudeville - schepen ruimtelijke ordening	A			X
Goele Brouckaert - algemeen directeur	AF			
Goossens Sil - ruimtelijk planner	A			X
Nikolaas Croene - gemeentelijk omgevingsambtenaar	AF			
Han Vermaut - fractie N-VA VISIE	A			X
Dimitri Doom - fractie Vooruit	A			X
Ilse Vandenbroucke - fractie TEAM8490	A			X
Wim Van Oudenhove - fractie Vlaams Belang	A			X
Marijke De Gols - fractie Vlaams Belang	A			X

VERSLAG

1. Agenda

- I.1. Goedkeuring vorig verslag dd. 27.03.2024
- I.2. Ontwerp RUP Toolsen - uitbrengen van een gemotiveerd advies na het openbaar onderzoek
- I.3. Ontwerp RUP Permekeschool - uitbrengen van een gemotiveerd advies na het openbaar onderzoek

2. Goedkeuring vorig verslag dd. 27.03.2024

Hierbij wordt de volgende opmerking gemaakt: Onder punt 3. Goedkeuring vorige verslag wordt er verwezen naar het vorig verslag van 27 maart 2024. Het vorige verslag was van 4 maart 2024. Het vorige verslag d.d. 27 maart 2024 wordt bij consensus goedgekeurd.

3. RUP Toolsen

uitbrengen van een gemotiveerd advies na het openbaar onderzoek

Planologische historiek dossier

In 2022 werd de startnota voor RUP Toolsen opgemaakt, de publieke raadpleging hiervan werd gehouden van 11 april 2022 tot 9 juni 2022 (60 dagen), waarbij het dossier ook ter advies lag van de adviesinstanties. Er werd een participatiemoment georganiseerd op 28 april 2022, een verslag daarvan werd opgeladen in het dsi.

De resultaten van de raadplegingen (zowel publiek als adviesinstanties en adviesraden) werden besproken en door het planteam verwerkt in een scopingnota.

In de scopingnota geeft team omgevingseffecten en dienst veiligheidsrapportering aan dat er geen plan-MER/RVR vereist is (dit is de voormalige 'screeningsbeslissing').

De betrokken adviesinstanties worden aangeschreven ter voorbereiding van een plenaire vergadering en/of een schriftelijke adviesvraag. Op 17/04/2024 werd de plenaire vergadering gehouden.

Op 03/06/2024 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het voorlopig vastgestelde ontwerpplan en de bijhorende eventuele ontwerp-effectbeoordelingen werden onderworpen aan een openbaar onderzoek van 21/08/2024 tot 19/10/2024.

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert nu alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het planteam past desgewenst het RUP aan.

Er wordt vastgesteld dat volgende schriftelijke adviezen zijn binnengekomen:

De adviezen worden toegevoegd als bijlage.

Nr	adviesinstantie	Inhoud	Bespreking (hoe kan worden omgegaan)
<u>Ref. 670619 – Deputatie van West-Vlaanderen</u>		Het advies stelt dat het RUP in overeenstemming is met het GRS en PRS en de juridische aspecten, mits aanpassing van de verharding in de noordelijke zone. Het advies geeft geen opmerkingen omtrent de digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen.	<i>De GECORO neemt hiervan akte.</i>
		Inhoudelijk werd een opmerking op de waterhuishouding aangegeven. Het advies is dan ook gunstig, met volgende voorwaarden tot aanpassing: • de noordelijke zone enkel te beperken voor de ontsluitingsfunctie, met maximale beperking van de verharding én uitsluiting van opslag in open lucht. • Toevoegen dat het waterbergend vermogen op de site behouden moet blijven. • In het voorschrift van de zone voor handel opnemen dat er voldoende ruimte moet worden voorzien voor waterinfiltratie en – buffering.	<i>De GECORO neemt kennis van dit voorwaardelijk gunstig advies en adviseert om geen aanpassing door te voeren aan de stedenbouwkundige voorschriften omdat</i> • <i>De ontworpen verordenende stedenbouwkundige voorschriften laat geen opslag in open lucht toe, nl onder 'aanduiding uiterste bouwlijn': staat 'Tussen deze aanduiding en de zone voor buffer is het niet toegelaten om constructies of opslag te plaatsen en/of goederen te stapelen. '</i> • <i>Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning zal het bedrijf moeten voldoen aan het Decreet Integraal Waterbeleid, art 1.3.1.1:</i> <i>De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in § 5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.</i> <i>Het waterbergend vermogen moet dus decretaal worden behouden.</i> <i>Er zijn ook geen aanwijzingen dat het plangebied een waterbergend vermogen opneemt, het plangebied is op geen enkele overstromingsgevaarkaart aangeduid.</i> • <i>Wat betreft hemelwater geldt de meer specifieke Hemelwaterverordening van 2023 die eisen stelt naar oppervlaktes en volumes.</i> <i>Algemene bepaling 1.4 omvat de voorschriften voor waterhuishouding en integraal waterbeheer, die stellen dat handelingen i.f.v. waterbeheer zijn toegelaten in het volledig plangebied (overdrukzone voor lager groen en water voegt hieraan juridisch eigenlijk niks toe).</i>
<u>Ref. 670881 – Departement Omgeving</u>		Het advies stelt dat een delegatiebevoegdheid en instemming tot afwijking van het RUP verkregen is bij de provincie. Er zijn geen verdere opmerkingen . Het advies is dan ook gunstig.	<i>De GECORO neemt hiervan akte.</i>

Er wordt vastgesteld dat geen bezwaarschriften zijn binnengekomen:

ADVIES GECORO

De GECORO heeft bij consensus het voorliggend voorontwerp gunstig geadviseerd en adviseert om geen aanpassingen door te voeren.

4. **RUP Permekeschool**

uitbrengen van een gemotiveerd advies na het openbaar onderzoek

Planologische historiek dossier

In 2022 werd de startnota voor RUP Permekeschool opgemaakt, de publieke raadpleging hiervan werd gehouden van 11 april 2022 tot 9 juni 2022 (60 dagen), waarbij het dossier ook ter advies lag van de adviesinstanties. Er werd een participatiemoment georganiseerd op 28 april 2022, een verslag daarvan werd opgeladen in het dsi.

De resultaten van de raadplegingen (zowel publiek als adviesinstanties en adviesraden) werden besproken en door het planteam verwerkt in een scopingnota.

In de scopingnota geeft team omgevingseffecten en dienst veiligheidsrapportering aan dat er geen plan-MER/RVR vereist is (dit is de voormalige 'screeningsbeslissing').

De betrokken adviesinstanties worden aangeschreven ter voorbereiding van een plenaire vergadering en/of een schriftelijke adviesvraag. Op 17/04/2024 werd de plenaire vergadering gehouden.

Op 03/06/2024 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het voorlopig vastgestelde ontwerpplan en de bijhorende eventuele ontwerp-effectbeoordelingen werden onderworpen aan een openbaar onderzoek van 21/08/2024 tot 19/10/2024.

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert nu alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het planteam past desgewenst het RUP aan.

Er wordt vastgesteld dat volgende schriftelijke adviezen zijn binnengekomen:

De adviezen worden toegevoegd als bijlage.

Nr	adviesinstantie	Inhoud	Bespreking (hoe kan worden omgegaan)
<u>Ref. 670619 – Deputatie van West-Vlaanderen</u>		Het advies stelt dat het RUP in overeenstemming is met het GRS en PRS en geeft geen opmerkingen omtrent de digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het RUP voldoet aan de juridische aspecten, met uitzondering van de afstemming tussen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald de legende van het plan.	De GECORO neemt hiervan akte.
		Het advies is dan ook gunstig, met volgende voorwaarden tot aanpassing: • de legende van het grafisch plan moet afgestemd worden op de legende van de stedenbouwkundige voorschriften • de stedenbouwkundige voorschriften geven geen garantie op een kwalitatieve vertaling van de visie. Er wordt aangeraden in de voorschriften te werken met een fasering (via de inrichtingsstudie) en (minstens in zone A) een ontwikkeling per deelzone.	De GECORO neemt kennis van dit voorwaardelijk gunstig advies en adviseert om • de legende van het grafisch plan af te stemmen op de legende van de stedenbouwkundige voorschriften • dat bij de aanvraag van elke omgevingsvergunning binnen de projectzone voor wonen (gelijk welke deelzone) een inrichtingsstudie moet opgemaakt worden voor de volledige projectzone voor wonen (art. 3) • binnen de voorschriften van het RUP geen fasering op te leggen. De fasering moet opgenomen worden binnen elke inrichtingsstudie en dit telkens voor de volledige projectzone voor wonen (art. 3) . Binnen de huidige configuratie van het RUP kunnen deelzone B, C en D enkel aangesneden worden na de ontwikkeling van zone A waarbij de ontsluiting naar deelzone B en C een verplichting is. Het opleggen van een verplichte fasering is niet opportuun.
		Er wordt bijkomend ook gevraagd: • het voorschrift over de inrichtingsstudie binnen artikel 4 te herwerken en beter af te stemmen op de bestemming gemeenschapsvoorzieningen. • om na te denken over een minimale diepte van het nodige grondpakket bij ondergronds parkeren i.f.v. het voorzien van voldoende groenaanleg.	De GECORO neemt kennis van dit voorwaardelijk gunstig advies en adviseert om • de inrichtingsstudie binnen artikel 4 te schrappen uit de stedenbouwkundige voorschriften daar het volledige gebied van de gemeenschapsvoorzieningen door de aflevering van de omgevingsvergunningen voor een nieuwbouw van de school volledig is ontwikkeld en heringericht. • een minimale diepte van het nodige grondpakket op te leggen bij ondergronds parkeren indien de bovenbouw deel uitmaakt van het minimaal percentage groen. (0,5m voor struiken, 1m voor bomen)
<u>Ref. 670881 – Departement Omgeving</u>		Het advies stelt dat het RUP in overeenstemming is met het RSV en uitvoering geeft aan het GRS.	De GECORO neemt hiervan akte.
		Het advies is dan ook gunstig, maar vraagt wel rekening te houden met volgende opmerkingen:	De GECORO neemt kennis van dit voorwaardelijk gunstig advies en adviseert om • de legende van het grafisch plan af te stemmen op de legende van de stedenbouwkundige voorschriften

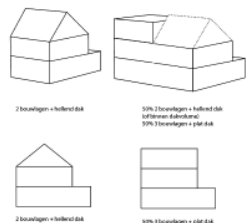
	- de legende van het grafisch plan moet afgestemd worden op de legende van de stedenbouwkundige voorschriften - er wordt aangeraden in de voorschriften te werken met een fasering met aandacht voor de unieke situatie van deelzone A als cruciale schakel voor de ontwikkeling. - de voorschrift over de inrichtingsstudie binnen artikel 3 en 4 te herwerken en beter af te stemmen op de hun specifieke zone.	- dat bij de aanvraag van elke omgevingsvergunning binnen de projectzone voor wonen (gelijk welke deelzone) een inrichtingsstudie moet opgemaakt worden voor de volledige projectzone voor wonen (art. 3) - binnen de voorschriften van het RUP geen fasering op te leggen. De fasering moet opgenomen worden binnen elke inrichtingsstudie en dit telkens voor de volledige projectzone voor wonen (art. 3) . Binnen de huidige configuratie van het RUP kunnen deelzone B, C en D enkel aangesneden worden na de ontwikkeling van zone A waarbij de ontsluiting naar deelzone B en C een verplichting is. Het opleggen van een verplichte fasering is niet opportuun. - de inrichtingsstudie binnen artikel 4 te schrappen uit de stedenbouwkundige voorschriften daar het volledige gebied van de gemeenschapsvoorzieningen door de aflevering van de omgevingsvergunningen voor een nieuwbouw van de school volledig is ontwikkeld en heringericht.
Ref. 668902 – Elia	Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de Kroondreef en geeft aan dat boven en vlakbij ondergrondse leidingen gelegen in het openbaar domein geen diepwortelende begroeiing mag komen. Er worden ook een aantal veiligheidsvoorschriften opgegeven.	De GECORO neemt hiervan akte en adviseert om de toelichtingsnota aan te vullen met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de Kroondreef en dat boven en vlakbij ondergrondse leidingen gelegen in het openbaar domein geen diepwortelende begroeiing mag komen. Alsook een aantal veiligheidsvoorschriften mee op te nemen in de toelichtingsnota.

Er wordt vastgesteld dat volgende schriftelijke opmerkingen/bezwaarschriften zijn binnengekomen:

De geredigeerde bezwaarschriften worden toegevoegd als bijlage

Nr	inspraaksreactie	Inhoud	Bespreking (hoe kan worden omgegaan)
Thema informatie/communicatie			
Ref. 668119, Ref. 668907, Ref. 669829, Ref. 669981 en 669983, Ref. 670130, Ref. 670295, Ref. 670340, Ref. 670532	- Dat de informatie helderder kan overgebracht worden naar de bevolking, door aanpassing van mappenstructuur, aanvullen van datum bij de documenten. - Alle wijkbewoners de info zouden moeten krijgen. - dat enkel de gemeenteraadsleden van de politieke bestuur van het huidige college goedkeuring gaven - dat op dit moment het gemeentebestuur geen rekening houdt met de verzuchtingen en de wensen van de omwonende en in het bijzonder met de inwoners van de Renesselaan.	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren, maar adviseert om - Alle bezwaarschrijvers aan te schrijven met de verwijzing naar het verslag van de GECORO op de website waar de bezwaarschrijver kan zien hoe zijn bezwaar werd behandeld - Om in de publicatie niet te verwijzen naar het DSI, maar naar de specifieke bestanden op het DSI (grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften...) - Niet enkel de belanghebbenden/eigenaars binnen het RUP aan te schrijven, maar ook de aanpalende aan een RUP eveneens op de hoogte te brengen van een participatie- of inspraakmoment. - Om de publicatie naast de wettelijke bepalingen eveneens bekend te maken in de “Info Jabbeke”.	

	• Gebrek aan voldoende informatie om invloed van geplande verkaveling op de huidige leefkwaliteit te kunnen beoordelen • De bezwaarindiener stelt dat de presentatie en de documenten op de panelen geen referentiedatum en/of editie omvatten en dus niet geldig zijn. • De bezwaarindiener heeft geen bezwaar tegen een verkaveling, maar eist betrouwbare en gedetailleerde info om te kunnen participeren. • De voorstelling in het VTC op 5 september was onduidelijk en onvolledig: ik werd onvoldoende correct geïnformeerd over oa aantal bouwlagen, aantal en soort gebouwen. • Dat er een gebrek aan transparantie en participatie heeft plaatsgevonden doorheen het proces. Door een gebrek aan gedetailleerde visualisaties (mobiliteit en volume van geplande bebouwing) en plannen wordt onzekerheid gecreëerd onder de bewoners. • dat niet alle belanghebbende van het RUP een uitnodiging voor het participatiemoment ontvangen hebben (bv. onpare nummers van Graaf De Renesselaan ontvingen er geen) • dat het participatiemoment gebrekkig was (oppervlakkige presentatie van externe consultant was niet correct (zone A en B verwisseld), zonder datum, participatie werd niet toegestaan doordat de zaal te klein was, hoorbaarheid slecht en er werden geen notities genomen, waardoor bewoners nog op een verslag wachten) • dat er geen informatie werd meegedeeld over het aantal woningen rond toegangsweg, het aantal parkeerplaatsen en de woondichtheid per zone • dat het noodzakelijk is om het participatiemoment te hernemen waarbij de wijkbewoners correcte informatie bekomen • De bezwaarindiener merkt op dat er geen verslag te vinden is van het participatiemoment.	<i>De procedure van een RUP werd correct gevolgd, met uitvoerige nota's, milieueffectenrapportage en inspraakmogelijkheden:</i> <i>De startnota, fase 1 in de procedure, werd publiek beschikbaar gemaakt in een openbaar onderzoek, toegelicht in een infomoment en ter advies gelegd bij de adviesinstanties. De blauwe aanduidingen werden in fase 2 - scopingnota toegevoegd naar aanleiding van opmerkingen op de startnota, zodanig dat deze aanpassingen kenbaar konden worden gemaakt naar team omgevingseffecten en nadien ook de adviesinstanties die hierover hun advies geven.</i> <i>Tijdens de voorontwerpfase, fase 3, werden een grafisch plan, voorschriften en een plan met mogelijke planbaten / planshade toegevoegd aan het dossier. Dit voorontwerp werd zoals bepaald in de wet, ter advies gelegd van welbepaalde adviesinstanties. Het houden van een plenaire vergadering met de adviserende instanties is niet verplicht maar werd facultatief wel gehouden. Bij een plenaire vergadering kunnen enkel adviesinstanties aansluiten. De foute benoeming van de schepen heeft geen inhoudelijke gevolgen. Nadat de aan de adviezen aangepaste nota's en plannen voorlopig werden goedgekeurd op de gemeenteraad, werden deze documenten publiek kenbaar gemaakt via een openbaar onderzoek, zoals bepaald in het besluit Vlaamse Regering 17 februari 2017 in Art. 6. Het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en, in voorkomend geval, het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten worden gedurende het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 2.2.10, §2, artikel 2.2.15, §2, en artikel 2.2.21, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op de volgende plaatsen ter beschikking gesteld:</i> <i>1° bij de bevoegde overheid en op haar website;</i> <i>2° bij de betrokken gemeenten.</i> <i>3° voor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door:</i> <i>a) aanplakking in elke betrokken gemeente;</i> <i>b) een bericht in ten minste drie dagbladen die in de gemeente worden verspreid of in het gemeentelijk infoblad dat verspreid wordt in de betrokken gemeente;</i> <i>c) een bericht op de website van de bevoegde gemeente.</i> <i>De gemeente heeft alle bovenstaande plaatsen het openbaar onderzoek bekend gemaakt.</i> <i>De gemeente volgde correct de procedure voor een RUP, waaronder het opladen op het digitaal uitwisselingsplatform dsi. Het digitaal platform dsi net zorgt voor meer open en correcte communicatie.</i> <i>Op dit platform zijn data van opladen en opeenvolging van tussentijdse dossiers correct op te volgen en te raadplegen.</i> <i>De dossiers zelf kregen de naam en maand van opmaak, nadien moesten deze nota's de goedkeuringsprocedure doorlopen (college, eventueel gemeenteraad, opladen op dsi,...).</i>
--	---	---

		De aantijgingen en informatie omtrent het verslag van de plenaire vergadering is onsamenhangend en niet correct. Bewijs hiervan is dat het verslag onder de aanwezigen werd verstuurd en bevestigd als correct. Er werd door het college beslist om bijkomend aan de wettelijke voorwaarden tot communicatie ook • alle belanghebbenden, nl alle eigenaars, die gelegen zijn binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Permekeschool aan te schrijven. Dit om de beweegredenen voor de opmaak van het RUP, namelijk het voorzien van extra randvoorwaarden bij de bestaande woonbestemming in het gewestplan om speculatie tegen te gaan, extra kenbaar te maken. • Er werd een infomoment georganiseerd tijdens het openbaar onderzoek, terwijl dit niet verplicht is in deze fase, waar zowel werd voorzien in een infomarkt met panelen als een plenaire presentatie, met uitgebreide tijd voor vragen. Na dit moment werden vragen van aanwezigen persoonlijk beantwoord. • Een brief met vragen op het infomoment en bijhorende antwoorden te versturen naar de belanghebbenden. De vastgelegde procedure voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan is te vinden in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.4, § 4 in combinatie met het besluit Vlaamse Regering 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.
<u>Ref. 668119, Ref. 669981 en 669983, Ref. 670532</u>	• Dat een 3d veel zou verhelderen • Dat volgende stappen dienen ondernomen te worden om de leefbaarheid, verkeersveiligheid en transparantie te waarborgen: Opmaak van 3D-visualisaties van de bouwplannen: zodat de impact van de geplande hoogbouw op inkijk, schaduwwerking en het straatbeeld duidelijk weergegeven wordt.	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om volgende aanpassingen door te voeren • De toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen onder artikel 3 in het toelichting te verduidelijken met de schetsmatige voorstelling zoals opgenomen in de bewonersbrief  Een RUP is geen project, verkaveling of vergunning, met een effectieve inrichting. Het laat verschillende bouwmogelijkheden toe, maar kiest zelf geen inrichting. Hierdoor zou een visualisatie verkeerd of misleidend kunnen zijn. In de toelichtingsnota zijn er wel scenario's

		met enkele referenties afgebeeld die als inspiratie kunnen dienen bij de verdere ontwikkeling. Wanneer het RUP is goedgekeurd, kan een masterplan opgemaakt worden en kunnen verkavelingen of vergunningen aangevraagd worden op basis van de stedenbouwkundige voorschriften die zijn opgenomen in het RUP. Deze zullen dan getoetst worden aan de voorwaarden in het RUP én aan de goede ruimtelijke ordening.
<u>Ref. 668516, Ref. 670130, Ref. 670208</u>	- dat kritische vragen deels beantwoord en enigszins afgewimpeld werden op het participatiemoment. - participatie werd niet toegestaan doordat de zaal te klein was	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren. Op het infomoment werd voorzien in zowel een plenaire toelichting als persoonlijke toelichting in infomarktvorm met panelen. Er werd zo goed als mogelijk beantwoord aan de vragen van de aanwezigen.
<u>Ref. 670130, Ref. 670295</u>	Geen betrouwbare informatie - Dat er foutieve informatie werd meegedeeld over het project - dat de externe consultant verslaggever is van de plenaire vergadering dd 17/04/2024 en uit zijn twijfels over de neutraliteit van de externe consultant - De bezwaarschrijver vraagt concrete inzage van een email en de bijhorende documenten die naar Provincie West-Vlaanderen zijn verstuurd zodat er open en correcte communicatie gebeurt. - De bezwaarindiener neemt aanstoot over een uitspraak die niet in lijn ligt met de RUP doelstelling om met de wijkbewoners te participeren en correct te communiceren. - De bezwaarschrijver dient bezwaar in tegen het RUP Permekeschool met hoofdreden dat de infobrief niet betrouwbaar was om volgende redenen: - In infobrief staat ca. 110 woningen voor 5 ha, terwijl in GRS én procesnota van Mei 2024 nog 100 woningen vermeld staat - In infobrief staat ca. 50 woongelegenheden in zone A, B en C, op participatiemoment werd gesproken van ca. 55 woongelegenheden - In infobrief ontbreekt een mobiliteitsplan/onderzoek.	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren. Er wordt akte genomen van het gebrek aan vertrouwen. De GECORO kan zelf geen inzage geven in het email-verkeer, maar geeft aan dat het digitaal platform DSI net zorgt voor meer open en correcte communicatie. Het verslag van de plenaire vergadering werd ook gelezen en goedgekeurd door de Provincie West-Vlaanderen, die bovendien ook tijdens het openbaar onderzoek een advies heeft verleend. Zowel in de infobrief als op het infomoment werd op aanhoudende vraag naar het aantal woongelegenheden beantwoord met een richtinggevend aantal, zodoende een beter beeld te geven op basis van de randvoorwaarden uit het RUP. Een infobrief dient als extra info, niet om een mobiliteitsonderzoek in onder te brengen.
<u>Ref. 670201 en 670204</u>	Dat de aankondiging vermelding maakt van 'opmerkingen en reacties' en niet van 'bezwaren' en	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren.

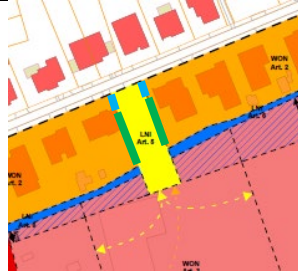
	dat niet vermeld wordt dat dit aan de GECORO moet gericht worden en dit als procedurefout moet gezien worden. Het bezwaarschrift gericht is zowel aan het College van Burgemeester en Schepenen, alsook aan de GECORO, zoals gesteld wordt in art. 2.2.21 VCRO.	<i>Er werd gevraagd om in te dienen op het gemeentehuis, de locatie waar de GECORO zetelt. Alle opmerkingen en reacties werden aan de GECORO bezorgd. Reacties en opmerkingen worden hierbij eveneens als bezwaren aanzien.</i> <i>Voor de behandeling van dit bezwaar wordt verwezen naar het verslag die handelt over de afhandeling van bezwaarschriften die moeten gericht worden aan de GECORO en waarbij de rechtsgeldigheid betwist wordt van de bezwaarschriften geadresseerd aan het college van burgemeester en schepenen.</i> https://www.vlaamsparlement.be/nl/parlementaire-documenten/vragen-en-interpellaties/472401/verslag <i>Hierbij bepaalt de wetgever dat de indiening bij de GECORO dient te gebeuren, niet dat de aankondiging dit moet vermelden, uiteraard wordt dit beter zo vermeld, dat is niet gebeurd. De burger heeft het recht om te verwachten dat, wanneer hij zijn reactie of opmerking indient bij het college, het volgens het principe van behoorlijk bestuur wordt behandeld als bezwaarschrift en wordt overgemaakt aan de GECORO. Het is uiteraard niet zo dat de GECORO-leden zelf de bezwaren in ontvangst moeten nemen, wel dat het GECORO-secretariaat de bezwaren in ontvangst neemt.</i> <i>Het college heeft alle bezwaren die zijn binnen gekomen binnen de termijn onmiddellijk bezorgd aan de secretaris van de GECORO. Hierdoor kunnen ze als ontvangelijk worden beschouwd, wat impliceert dat ze ook daadwerkelijk door de GECORO worden behandeld. Men mag immers niet uit het oog verliezen dat het adres van de GECORO hetzelfde adres is als dat van het gemeentebestuur.</i> <i>Bovendien is het zo dat een bezwaar die wordt weerlegd, geen gevolg krijgt en, dat de GECORO steeds beschikt over de mogelijkheid om een autonoom advies te formuleren. Het is dus perfect praktisch mogelijk, indien een door het college ontvangen bezwaarschrift aan de GECORO wordt bezorgd, en de GECORO bij de behandeling besluit om een planwijziging voor te stellen aan de gemeenteraad, dit advies dan te beschouwen als een autonoom advies.</i>
Thema scenario's/alternatieven		
<u>Ref. 665238, Ref. 668889, Ref. 669985</u>	De bezwaarschrijver stelt inrichtingsschets uit toelichtingsnota 'scenario klassieke wijk' voor als persoonlijke voorkeur.	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren. <i>Het betreft één van de drie scenario's die in de toelichtingsnota werden opgenomen. Het uiteindelijke voorkeursscenario waaruit het grafisch plan en de voorschriften werden opgebouwd, neemt van alle drie de scenario's de beste elementen mee.</i>
	Het huidige voorstel van RUP (alle 4 scenario's) betreft een maximale projectontwikkeling met	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om volgende aanpassingen door te voeren

	meergezinswoningen niet passend in de bestaande. De vraag stelt zich naar de invulling van het gebied met een oppervlakte van ca 7700m². De bedoeling van het RUP lijkt eerder een nieuwe verkaveling op de vrij te komen ruimte van 7700 m². In de startnota en toelichtingsnota worden diverse scenario's voorgesteld. Enkel het scenario van centraal park lijkt ambitieus op vlak van groen, ruimte voor water, spel en biodiversiteit. In dit scenario worden twee rijen projectontwikkeling voorzien. • Men gaat blijkbaar uit van een incorporatie van de tuinen kant Stationsstraat in de verkaveling, doch dit is geenszins zeker en trouwens niet wenselijk. • Om de scenario's goed te kunnen vergelijken dienen de oppervlaktes van het park, de projectontwikkeling en de wegenis vergeleken te worden. Nergens in de startnota en toelichtingsnota zijn hiervan cijfers te vinden. Op basis van de ingekleurde kaartjes kunnen in elk geval geen concrete oppervlaktes afgeleid worden.	• informatief en ook indicatief aan te vullen met grootteordes van oppervlaktes aan park/ontwikkeling/wegenis. Huidig voorstel van scenario's volgt uit een gemotiveerde omlijsting van uitgangspunten vanuit het gevoerde beleid die van toepassing zijn op het gebied. Het is niet correct dat het hier zou gaan om scenario's die een maximale projectontwikkeling met meergezinswonen beoogt: een scenario klassieke wijk met een invulling zonder meergezinswoningen, • een scenario centraal park, met slechts beperkt deel meergezinswoningen en een park over de helft van de oppervlakte, • een scenario divers park met gedeeltelijk meergezinswoningen, maar vooral veel focus op andere woonvormen • een scenario waarin na evaluatie de beste elementen uit de andere scenario's werden samen genomen. De incorporatie van de tuinen kant Stationsstraat in deze scenario's is een realistisch gegeven die voortvloeit uit de huidige bestemming van deze zone als wonen, de aansnijdbaarheid van het centrale gebied door afsplitsing van de school en de diepte van deze percelen. Het is logisch hiervoor een visie van eventuele aansnijding mee te nemen en vormt geenszins een verplichting tot aansnijding. De bezettingspercentages van Artikel 3 : Projectzone voor wonen bepalen dat "minimaal 40% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen deelzones A, B en C of bij een gezamenlijke aanvraag voor meerdere deelzones samen en minimaal 30% van deelzone D, dient voorzien te worden van groenaanleg.". Dit betreft een hoge groenbezetting voor de Projectzone voor wonen.
	• Een herziening van het plan voor waarbij alternatieven voor de ontsluiting en verkeersdrukte worden onderzocht.	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren, maar adviseert om de mobiliteit rond het RUP en omliggende straten te herbekijken • De volledige circulatie van de volledige kern te herbekijken • De circulatie in de Graaf De Renesselaan te herbekijken, bv éénrichtingsverkeer • Voorstel om een circulatieplan op te maken • Circulatie van en naar de projectzone te bekijken, bv inrijden komende vanaf de Stationsstraat, wegrijden richting Kroondreef
Thema aantal woningen		
<u>Ref. 667879, Ref. 668119, Ref. 668242, Ref. 668516, Ref. 668907, Ref. 670130, Ref. 670208, Ref. 670295, Ref. 670338, Ref. 670532</u>	• Er wordt gevraagd hoeveel woningen er zullen komen ivm. de verkeersimpact. • Een aantal woningen per ha zou verhelderend werken • dat niemand tot op heden enig idee heeft over de hoeveelheid woongelegenheden die zullen	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren. Er worden voldoende randvoorwaarden opgelegd om het aantal woningen te beperken. In het RUP wordt geen concrete inrichting opgemaakt maar worden randvoorwaarden

	opgetrokken worden. Er is sprake van mogelijks een vijftigtal wooneenheden. Ook als het aantal uiteindelijk lager uitvalt, stelt de bezwaarindiener dat een overlast in de Graaf de Renesselaan onvermijdelijk is • Concrete vragen over het aantal woonentiteiten werden niet beantwoord. • Ontbreken van Informatie over dichtheidsgraad van bewoning per zone van het plangebied – mobiliteit, geluid. Bezwaarschrijver maakte zelf berekening en kwam op 43 woningen in te plannen op de zones WON ART 3 A B en C De bezwaarinschrijver vraagt om een concreet en gefundeerd antwoord op de vraag hoeveel woningen er gepland staan in de 4 woonzones, met details over het aantal woningen, de hoogte en de plaatsing van de woningen met toegangsweg en parkeerplaatsen.	opgelegd, die er ook voor zorgen dat het aantal woningen beperkt zal blijven. Naar aanleiding van het infomoment, heeft de gemeente verduidelijkt wat een goede theoretische inschatting zou zijn van het mogelijk aantal woongelegenheden: “Met de huidige voorschriften en enkele aannames zijn er in theorie in zones A, B en C ongeveer 50-tal woongelegenheden mogelijk. In de realiteit zal dit getal eerder lager liggen, gezien elke aanvraag (voor omgevingsvergunning) ook getoetst moet worden aan de goede ruimtelijke ordening én er steeds de nodige parkeerruimte en openbare groene ruimte noodzakelijk zal zijn. Voor het totale woonblok (inclusief de bestaande woningen langs de omliggende wegen) gaat het in totaal om ongeveer 110 bestaande én nieuwe woningen op 5ha. Dit brengt ons op ongeveer 20 à 25 woningen per hectare. Dit is ook de richtwaarde zoals bepaald in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Deze gemeentelijke richtwaarde licht een stuk lager dan de ambities die de Provincie en de Vlaamse overheid heeft voor woongebieden in dorpskernen.”
Thema mobiliteit		
<u>Ref. 668242, Ref. 668516, 668638, Ref. 668889, Ref. 668907, Ref. 669830, Ref. 669831, Ref. 669981 en 669983, Ref. 669985, Ref. 670130, Ref. 670206, Ref. 670208, Ref. 670295, Ref. 670338, Ref. 670341, 670342, 670343, 670344, 670345, 670347, 670349, Ref. 670359, Ref. 670532</u>	• Dat er maar één toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer tot de nieuwe wijk voorzien wordt, namelijk langs de smalste straat: de Graaf de Renesselaan. • De straat telt maar 1 smalle rijbaan waardoor kruisende wagens verplicht zijn om op de berm te rijden. Deze kan niet verbreed worden aangezien deze geen voetpad omvat maar slechts een smalle berm. • dat de huidige breedte van het verharde wegdek amper iets meer dan drie meter is waardoor het kruisen van twee wagens geen evidente zaak is • dat recent uitgevoerde werken aan de Varsenareweg, waarbij tijdelijk een omleiding werd voorzien via de Kroondreef en de Graaf De Renesselaan, duidelijk maakte welke hinder en onveilige toestand dit veroorzaakt voor de bewoners. • Het is vandaag reeds een sluipteg voor verschillende omwonende en de verkeersstromen zullen in de nabije toekomst nog stijgen wanneer de nieuwe supermarkt Albert Heijn in de Stationsstraat open zal zijn.	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren. Zoals de gemeente intussen ook aangeeft op haar website naar aanleiding van reacties op het infomoment, werden om het gebied toegankelijk te maken verschillende toegangswegen bekeken en werd de meest zekere en logische ontsluiting effectief ook zo bestemd in dit RUP. Dit zijn toegangen die realistisch gezien ook zonder de opmaak van het RUP de huidige toegankelijkheid tot het binnengebied verzekeren en kunnen aangevraagd worden. Dit wil niet zeggen dat andere bijkomende toegangswegen tot het binnengebied niet mogelijk zouden zijn, de andere zones laten dit ook toe. De ontsluitingsmogelijkheden en impact op mobiliteit wordt in een RUP opgenomen en onderzocht via een mer-screening. Hierin werd opgenomen dat ten opzichte van de juridisch-planologische situatie alsook de feitelijke situatie zullen de effecten van het voorgenomen plan op de discipline mobiliteit deels verwaarloosbaar negatief en deels beperkt positief zijn. Er wordt besloten dat gezien de aard van het RUP, nl. een wooninbreiding gelinkt aan een schooldomein en gelegen in de kern van hoofddorp Jabbeke, de impact van het plan eerder zeer lokaal/kleinschalig kan worden bevonden waardoor ze als verwaarloosbaar kan worden beoordeeld. De planopties hebben bijgevolg

	• Voorstel om de toegangsweg te voorzien langs de Stationsstraat en niet langs de Renesselaan, eventueel met een ruil van grond. • Dat de gemeente de verhoogde verkeersdruk en overlast die de Graaf de Renesselaan zal ondervinden lijkt te onderschatten. • Een herziening van het plan voor waarbij alternatieven voor de ontsluiting en verkeersdruk worden onderzocht. • Informatie over plaats van de verkavelingsweg en aantal parkeerplaatsen – mobiliteit, uitlaatgassen, lawaai • Mobiliteitsplan – impact van nieuwe verkaveling in combinatie met supermarkt Albert Hein • Vrees verkeersproblemen Graaf de Renesselaan • dat de Graaf de Renesselaan nu al aanzienlijke verkeersdruk ervaart en vreest dat de plannen met extra woningen (50 à 90) de verkeerssituatie zal verergeren: toename verkeersdruk, gevaarlijke verkeersomstandigheden, langere wachttijden en ernstige parkeerproblemen. • Dat volgende stappen dienen ondernomen te worden om de leefbaarheid, verkeersveiligheid en transparantie te waarborgen: • Opmaak van een uitgebreide mobiliteitsstudie voor de Graaf de Renesselaan en de omliggende straten met scenario's voor spitsuren, parkeerdruk, gevolgen van toename van aantal voertuigen door geplande ontwikkeling. • Nemen van proactieve maatregelen om de verkeersveiligheid te waarborgen: snelheidsbeperkingen, aanleg van extra parkeerfaciliteiten en ontwerpen van veilige infrastructuur voor voetgangers en fietsers. • In de procesnota wordt verwezen naar de Graaf de Renesselaan als rustige straat. Dit is niet correct: deze straat wordt in feite gebruikt als 'Shortcut/vluchtroute' van de Legeweg en de Gistelsteenweg via de	<i>geen aanzienlijke milieueffecten voor de discipline mobiliteit ten opzichte van de juridisch-planologische, en ten opzichte van de feitelijke situatie.</i> <i>Deze mer-screening werd ook besproken met de relevante adviesinstanties in kader van de startnota én er werd n.a.v. de scopingnota door team omgevingseffecten (vroegere team MER) op basis van de nota beslist dat er geen plan-MER opgesteld moest worden.</i> <i>Ook bij elke eventuele aanvraag tot ontwikkeling van het gebied zal de mobiliteit nogmaals gemotiveerd en getoetst moeten worden.</i> <i>Dit neemt niet weg dat een gemeente een duidelijk mobiliteitsbeleid moet voeren en hierbij op basis van ruimtelijke transformaties op haar grondgebied acties kan doorvoeren naar doorstroming en doorgang van de wegenis, zoals het invoeren van eenrichtingsverkeer, herinrichten van een straat,... .</i> <i>De combinatie van voorschriften naar publiek bereikbaar groen en doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers zal juist zal zorgen voor een grotere verkeersveiligheid voor kinderen.</i>
--	--	--

	Varsenareweg (Klein Strand, sportplein, Vlamingveld) en de kroondreef (VTC). De breedte van de Graaf de Renesselaan (3m) is onvoldoende om de mobiliteit voorzien in het RUP te verwerken (voetgangers, kinderwagens, fietsers, rolstoelen hebben onvoldoende plaats waardoor hun veiligheid niet kan verzekerd worden). Een evenwichtige verdeling van de mobiliteit is noodzakelijk tussen de Graaf de Renesselaan en de Varsenareweg. Het uitsplitsen van de verkeersdrukte is noodzakelijk: in het geval van een dubbele projectontwikkeling (2 afzonderlijke rijen bebouwing), dient elke rij ene afzonderlijke uitweg te hebben, enerzijds via de Graaf de Renesselaan en anderzijds via de Varsenareweg. Hierdoor halveert het verkeer in de voor genoemde straten en wordt voorzien in de kortste weg naar de bredere wegen (Stationsstraat, Permekelaan en Gistelsteenweg). • dat er geen mobiliteitsplan opgemaakt is met de verwerking van de supermarkt Albert Hein • Dat het de mobiliteit (geluidsoverlast) in de Stationsstraat in gedrang komt door het RUP. De bezwaarinschrijver merkt op dat in plaats van de Stationsstraat te ontlasten juist het omgekeerde zal gebeuren. • Dat bewoning tot tegen de school voor problemen zal zorgen en de veiligheid van de kinderen niet ten goede komt. • Méér fietsers, voetgangers zullen het verkeer gaan ophouden. • de vraag waarom de bewoners van de Graaf de Renesselaan de lasten dragen voor deze ontwikkeling (mobiliteitsdruk) terwijl de verkopers van de gronden enkel baten incasseren (verkoopsopbrengsten).	
<u>Ref. 668516, Ref. 670208</u>	• dat de ontsluitingsweg art.5 al begint aan de Graaf de Renesselaan waardoor het huis van de bezwaarinschrijver een hoekhuis wordt. Doordat de bezwaarinschrijver volgens de voorschriften geen houten panelen mag plaatsen en de maximale hoogte	<i>De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om volgende aanpassingen door te voeren</i> • <i>Om de voorschriften “1.6 Afsluitingen” onder Algemene bepalingen aan te passen zodat de eigenaars van de toekomstige hoekpercelen verplicht zijn om voor de voorbouwlijn tov de nieuwe weg enkel een gesloten of open afsluiting te voorzien van</i>

	van de draadafsluiting of haag amper 0,8m hoog mag zijn wordt de bezwaarinschrijver geconfronteerd met overlast: inkijk, problematiek hondenpoep, lichthinder door in- en uitrijden van auto's in ontsluitingsweg, etc. De bezwaarinschrijver vraagt om minstens nog 2 m extra (in totaal +/- 65 m²) te verkrijgen om hun privacy te vrijwaren.	 maximale hoogte van 0,80m hoog. Voorbij de voorbouwlijn tov de nieuwe weg mag een open of gesloten afsluiting geplaatste met een maximale hoogte van 2.00m. maximale hoogte van 0,80m maximale hoogte van 2.00m De twee percelen die grenzen aan de art. 5 zullen in de toekomst twee perceelsgrenzen langs openbare weg hebben. De voorschriften m.b.t. voortuin, afsluitingen, ... worden best aangepast, zodat deze hierop worden afgestemd. Het moet minimum mogelijk zijn voor deze eigenaars om hogere afsluitingen te voorzien achter de voorbouwlijn van de woning en dit tov de nieuwe toegangsweg. Er moet ook worden opgenomen dat de publieke ruimte tussen de effectieve weg en deze percelen kwalitatief en met aandacht voor deze percelen ingericht moet worden. Een toegang van deze percelen tot deze weg wordt best verboden. Er kan echter niet ingegaan worden op de vraag om 2m extra ruimte te mogen verwerven, gezien de breedte voor publiek domein best aangehouden wordt i.f.v. ontsluiting.
--	---	---

Thema specifiek perceel voet- en fietsverbinding + eigendomsinname

<u>Ref. 670201 en 670204, Ref. 670338</u>	- Een probleem te hebben met de opsplitsing van hun eigendom in een stuk met als bestemming zone voor centrumgebied en een stuk projectzone voor wonen. In het bijzonder met het stuk van hun eigendom dat ingekleurd wordt als projectzone voor wonen en met de pijl die daarin is weergegeven als aanduiding voet- en fietsverbinding. Dit zou de woning en tandartsenpraktijk van cliënten afsnijden van hun tuin en dit tot aan het raam van de tandartsenpraktijk. Dit pad kan ook rond de eigendommen van cliënten gelegd worden en dit op zo'n manier dat dit minder schadelijke gevolgen voor cliënten heeft. - Cliënten kunnen daar niet mee akkoord gaan, ook al betreft dit enkel een verplichting bij ontwikkeling van het binnengebied (zone art. 3) om volgende redenen: - De gevel met ramen van hun tandartsenpraktijk is onmiddellijk grenzend aan deze voet- en fietsverbinding. De ramen openen zal dus geen optie meer zijn, met als gevolg een probleem voor verluchting in de praktijk	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om volgende aanpassingen door te voeren de aanduiding voet- en fietsverbinding gelijklopende met de Varsenareweg te verwijderen van het grafisch plan in het artikel inrichtingsstudie volgende aanvulling te doen: voorzien van voldoende doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers met aandacht voor verkeersveilige doorgangen door het gebied <i>Realisatieverplichting voet- en fietsverbinding:</i> De projectzone wordt opgedeeld in verschillende deelzones, waarbij mogelijkheden worden geschept per deelzone. Ook de realisatieverplichting van de voet- en fietsverbinding wordt gekoppeld aan de deelzones. Het is dus niet zo dat de gehele ontwikkeling op de helling staat als er eigenaars niet zouden willen meestappen in het ontwikkelingsverhaal. Bovendien moet erop gewezen worden dat de ontwikkelingsmogelijkheden die in het RUP opgenomen zijn, ook nu al mogelijk zijn, gezien het volledige gebied gelegen is in woongebied op het gewestplan. <i>Pijl voet- en fietsverbinding door perceel eigenaars:</i> Er is begrip voor de bezorgdheden van de eigenaar. De huidige verplichting tot inrichting van een voet- en fietsverbinding zoals opgenomen in de voorschriften kan beter beperkt
---	--	---

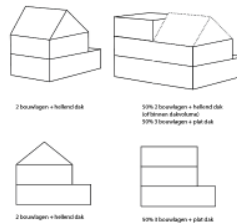
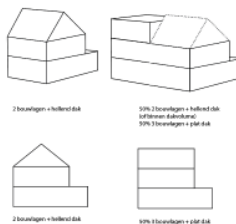
	2. Er zal moeten voorzien worden in afscherming van de ramen om de privacy van de patiënten te waarborgen bij het uitvoeren van consultaties en behandelingen, waardoor natuurlijk daglicht zal weggenomen worden uit de praktijk. 3. Overlast voor de praktijk door lawaai van passerende voetgangers en fietsers. 4. Afname van het uitzicht op de tuin van cliënten, hetgeen niet alleen voor cliënten en hun personeel voor een rustige en aangename werkomgeving zorgt, maar ook voor de patiënten een kalmerend effect heeft bij het ondergaan van hun behandelingen. De praktijk is immers zo gebouwd geworden dat er maximaal zicht was op de buitenruimte, op de tuin, die cliënten met hart en ziel aangelegd hebben. 5. Het uitbaten van de praktijk op deze plaats zal gewoon onmogelijk gemaakt worden door de aanleg van een voet- en fietsverbinding tot vlak tegen de gevel van de praktijk. 6. Afsnijding van de eigendom van cliënten van hun achterliggende tuin. 7. Tuin als meerwaarde voor de woning en praktijk, met een eigen fauna en flora, die niet alleen zorgt voor een verhoging van de leefkwaliteit van cliënten, maar ook voor een kwalitatieve verbetering van het leefmilieu voor de ganse buurt. • Zich de vraag wat het nut is van het RUP indien het zonder medewerking van de cliënten onuitvoerbaar is van zodra één eigenaar weigert te verkopen en geeft aan dat ze onder druk zouden kunnen komen te staan voor realisatie. • Hoewel cliënten op zich niets hebben tegen de ontwikkeling van het binnengebied rond de school, wordt er in het voorliggende RUP te weinig rekening gehouden met de bestaande toestand en de bestaande eigendomsrechten van de bewoners van de buurt. Er zijn betere alternatieven mogelijk om dit gebied te ontwikkelen, zonder aan de eigendomsrechten van de aanpalende eigenaars te moeten raken.	<i>worden tot de deelzone die eerst zal ontwikkeld worden. Op de andere deelgebieden kan dit beter een indicatiever karakter krijgen, met koppeling naar de op te maken inrichtingsstudie.</i> <i>Bestaande toestand en eigendomsrechten:</i> <i>De bestaande juridische toestand laat bovendien de mogelijkheden uit het RUP toe. Er kan dus niet geoordeeld worden dat het RUP met zijn mogelijkheden te weinig rekening gehouden met de bestaande toestand en de bestaande eigendomsrechten van de bewoners van de buurt.</i>
--	--	---

Thema eigendom en realisatie		
<u>Ref. 668147, Ref. 668148</u> <u>Ref. 670341, 670342,</u> <u>670343, 670344, 670345,</u> <u>670347, 670349</u>	• dat er grond nodig is om het te realiseren. • dat werkplaats en garages van bezwaarschrijvers moeten sneuvelen, terwijl deze nodig zijn in de toekomst. • Mogelijke onteigeningen en de druk van gemeente en bouwpromotoren om eigendommen op te kopen of door de gemeente te laten onteigenen • De niet uitvoerbaarheid indien de bewoners niet verkopen.	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren. <i>Een RUP betreft een bestemmingsplan die de bestaande woonbestemming bestendigt en verfijnt, geen realisatie of projectplan. De (eventuele toekomstige) grondeigenaars kunnen binnen deze voorwaarden realiseren.</i> <i>De bestaande juridische toestand laat minimum de mogelijkheden uit het RUP toe, gezien momenteel enkel het gewestplan 'wonen' geldig is.</i> <i>Aan het RUP is geen onteigeningsplan gekoppeld. Indien een eigenaar niet wil ontwikkelen, zal dat deel niet ontwikkeld kunnen worden. Echter wordt het gebied opgedeeld in deelgebieden, waardoor geoordeeld moet worden dat bepaalde delen wel afhankelijk zijn van initiatief van meerdere eigenaars, maar sommige ook niet.</i> <i>Er kan dus niet geoordeeld worden dat het RUP met zijn mogelijkheden te weinig rekening houdt met de bestaande toestand en de bestaande eigendomsrechten van de bewoners van de buurt</i>
Thema verstoring stilte		
<u>Ref. 668147, Ref. 668148</u>	• dat de gemeenschappelijke uitweg van huisnummers Varsenareweg 5 en 7 als stille weg ingetekend staat • dat al vaststaat dat hun stille buurt erg wordt aangetast en niet meer zal bestaan.	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om volgende aanpassingen door te voeren • de aanduiding voet- en fietsverbinding gelijklopende met de Varsenareweg te verwijderen van het grafisch plan <i>Het bezwaarschrift verwijst naar een mogelijke trage weg zoals opgenomen in de scenario's in de toelichtingsnota. De gemeenschappelijke uitweg van huisnummers Varsenareweg 5 en 7 staat niet als stille weg, voetweg of fietsdoorsteek ingetekend op het grafisch plan. Het bezwaar is zonder voorwerp, want op het grafisch plan wordt er tussen de Varsenareweg 5 en 7 geen stille weg, voetweg of fietsdoorsteek ingetekend.</i> <i>Het betreft een buurt in een dorpskern, waarbij in het RUP randvoorwaarden op maat van een dorpskern geeft voor een eventuele ontwikkeling van een binnengebied die momenteel al in woonbestemming is gelegen.</i>
<u>Ref. 668516, Ref. 669829,</u> <u>Ref. 670130, Ref. 670208</u>	• dat het ontwerp RUP geen kwalitatieve verbetering brengt op vlak van leefbaarheid, leefkwaliteit, privacy en rust voor de omwonende • dat de leefbaarheid en woonkwaliteit van hun huis serieus in gedrang komt. • dat het volbouwen van de dorpskern het tegenovergestelde is van het leefbaar houden van Jabbeke	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren. <i>Er zijn momenteel geen voorwaarden of strenge bouwvoorschriften geldig waaraan een aanvrager zich moet houden wanneer hij wil verkavelen of een omgevingsaanvraag aanvraagt voor dit gebied. Met andere woorden theoretisch zijn er op dit ogenblik meer bouw mogelijkheden dan het nieuwe RUP zou toelaten.</i>

	dat er geen bezwaar is tegen een verkaveling op zichzelf, op voorwaarde dat de leefbaarheid van de bestaande wijkbewoners gewaardeerd blijft	<i>In dat opzicht brengt het ontwerp RUP, net door zijn ruimtelijke ordening wel een kwalitatieve verbetering op vlak van leefbaarheid, leefkwaliteit, privacy en rust voor de omwonende ten opzichte van de planologische referentiesituatie, nl. wonen in het gewestplan.</i>
Thema groen		
<u>Ref. 668516, Ref. 668628, Ref. 668907, Ref. 669829, Ref. 669831, Ref. 669985, Ref. 670206, Ref. 670208, Ref. 670341, 670342, 670343, 670344, 670345, 670347, 670349</u>	- dat de voorspelling over het percentage groenzone te rooskleuring voorgesteld werd, aangezien het voorgestelde percentage 'publiek' groen rond de voorziene gebouwen ligt. - dat een lage verkaveling kan komen op de vrijgekomen ruimte van de Permekeschool. Maar vraagt om het groen rondom de site te bewaren zodat de omwonenden naar een groene vlakte met achteraan een rij mooie bomen kunnen blijven kijken. - ontbreken van: informatie over aantal bomen - waardoor onduidelijkheid over impact zoninval - dat het aanwezige groen behouden moet worden om de wijk te sparen van mogelijke overstromingen - zicht op groen gaat verloren - De school dient prio nr 1 te blijven en de kinderen dienen de kans te krijgen om deze groene ruimte maximaal te benutten. Voorstel: een grote, groene ruimte met bomen en water, waardoor kinderen in het groen kunnen spelen, les volgen, enz. De speelplaats op het dak kan een oplossing zijn in geval van plaatsgebrek in een stedelijke omgeving. Wanneer er zoveel extra ruimte en potentieel groen voorhanden is, is dit geen goed idee. - Een park kan een opportuniteit zijn om dit project toekomstgericht te bekijken en kan een antwoord bieden op de gevolgen van de klimaatverandering: maximaal groen, een voldoende groot spaarbekken aan de bestaande beek, bomen en open ruimte waarbij het landschap op een natuurlijke manier kan zorgen voor afwatering en koeling. Met andere woorden: de vrijgekomen oppervlakte dient te worden omgevormd naar een volledig groene ruimte zonder	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren, maar adviseert om <i>In te zetten op een actuele woonbehoeftestudie waarbij er duidelijkheid komt of er nood is aan extra huisvesting</i> <i>Om in te zetten op de 3-30-300-regel.</i> Volgens die regel zouden vanuit elke woning minimaal 3 bomen zichtbaar moeten zijn, zou 30 procent van een wijk bedekt moeten zijn met boomkruinen en zou iedereen op 300 meter van een publieke groene ruimte moeten wonen. Verschillende studies hebben aangetoond dat bomen goed zijn voor de gezondheid. Ze beschermen mensen tegen hart- en vaatziekten en dragen bij aan hun mentale welzijn. Daarnaast zorgen voldoende bomen in een stad voor zuivere lucht en verkoeling tijdens hittegolven. - Voorzien van een deel sociale woningen binnen de projectzone voor wonen <i>Er wordt voor deelzones A, B en C een percentage groen van minimaal 40% opgelegd, in deelzone A moet bijkomend worden opgelegd dat minimum 40% van de deelzone publiek toegankelijk moet zijn. Bestaande landschappelijke elementen in de vorm van een bomenrij of solitaire bomen met een stamomtrek van 1m op 1m boven het maaiveld moeten maximaal behouden blijven en geïntegreerd worden.</i> <i>Een percentage groen van 40% is hoog in vergelijking met vele andere RUP's. Publiek groen leggen rondom gebouwen maakt net dat het publiek groen bereikbaar en opener is. Deze combinatie van voorschriften zal er voor zorgen dat huidig binnengebied een groen karakter zal behouden, waarbij het groen in tegenstelling tot vandaag ook gedeeltelijk publiek bereikbaar en opener zal zijn.</i> <i>Er is geen informatie opgenomen over het aantal bomen die in de toekomst zullen worden ingeplant, wel over de bestaande hoogstammen, waarbij gesteld wordt dat er rekening mee gehouden moet worden bij de inrichting. Eigen aan een RUP is dat het niet dergelijke detailgraad heeft. Het planten van bomen is bovendien niet vergunningsplichtig.</i>

	projectontwikkeling zodat de school hiervan ook maximaal gebruik kan maken. Groen en open ruimte rond de school is een betere oplossing. Dat het niet nodig is dat alles volgebouwd wordt	
Thema andere invulling		
<u>Ref. 668516, Ref. 670208</u>	De bezwaarinschrijver stelt de vraag waarom in deelzones WON art 3A en WON art 3C geen park kan voorzien worden van bomen, een klein speelpleintje en weggetjes voor verkeerseducatie, van een buurthuis (intergenerationele basis) met mogelijks een klein 25 meter zwembad, etc. voor de inwoners van Groot-Jabbeke. Dit zou een meerwaarde zijn voor de gemeente en mogelijks een aantrekkingspool voor kleine zelfstandige zaken in Jabbeke Centrum. De bezwaarschrijver verwijst naar het voorbeeld van De Haan waarbij het park La Potinière.	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren. <i>Binnen de kern van de gemeente Jabbeke werden al twee groene longen gerealiseerd. Enerzijds het inbreidingsproject en anderzijds het park aan het Vrijtijdscentrum.</i> <i>Binnen de projectzone voor wonen dient minimaal 40% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen deelzones A, B en C of bij een gezamenlijke aanvraag voor meerdere deelzones samen en minimaal 30% van deelzone D, voorzien te worden van groenaanleg. Daarnaast geldt voor deelzone A dat min 40% van de zone publiek toegankelijk moet zijn.</i> <i>Indien gekozen zou worden voor een heel andere invulling, zoals park, gemeenschapsvoorzieningen,... kan gesteld worden dat hier ook een proactieve onteigenings- en aankoopbeleid zou moeten gekoppeld worden, met ook financiële implicaties hieraan naar planschade + aankoop + verwezenlijking.</i> <i>De functies andere dan wonen waarnaar wordt verwezen voorziet de gemeente op andere, meer open en publiek toegankelijke plaatsen op haar grondgebied.</i>
Thema intentie RUP/ RUP als instrument/masterplan		
<u>Ref. 668516, Ref. 669985, Ref. 670208</u>	- dat het ontwerp RUP op maat van de projectontwikkelaars gemaakt is en geen rekening houdt met de negatieve gevolgen voor het aantal omwonende - De bedoeling van het RUP lijkt eerder een nieuwe verkaveling op de vrij te komen ruimte van 7700 m².	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren. <i>De gemeente heeft uit een vorm van bezorgdheid tot willekeurige vraag tot ontwikkeling via ontwikkelaars gekozen tot opmaak van een RUP met randvoorwaarden naar eventuele ontwikkeling, waarin zij ruimtelijk het evenwicht zoekt tussen de huidige woonbestemming in het gewestplan en de draagkracht van de omgeving en hierbij ook ruimte voor publiek groen, water,... af te dwingen.</i> <i>Er zijn momenteel geen voorwaarden of strenge bouwvoorschriften geldig waaraan een aanvrager zich moet houden wanneer hij wil verkavelen of een omgevingsaanvraag aanvraagt voor dit gebied. Met andere woorden theoretisch zijn er op dit ogenblik meer bouw mogelijkheden dan het nieuwe RUP zou toelaten.</i>

		<i>In dat opzicht brengt het ontwerp RUP, net door zijn ruimtelijke ordening wel een kwalitatieve verbetering op vlak van leefbaarheid, leefkwaliteit, privacy en rust voor de omwonende ten opzichte van de planologische referentiesituatie, nl. wonen in het gewestplan.</i>
<u>Ref. 668907</u>	• Geen concrete details over masterplan	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren. <i>Het betreft een RUP, geen masterplan. Wanneer het RUP is goedgekeurd, kan een masterplan opgemaakt worden en kunnen verkavelingen of vergunningen aangevraagd worden op basis van de stedenbouwkundige voorschriften die zijn opgenomen in het RUP. Deze zullen dan getoetst worden aan de voorwaarden in het RUP én aan de goede ruimtelijke ordening.</i>
<u>Ref. 670295</u>	• De bezwaarinschrijver is van oordeel dat gemeente Jabbeke zonder RUP ook een bouwpromotor kan tegenhouden.	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren. <i>De beleidsnota's van de hogere overheden gaan verder in de intentie tot verdichting in kernen zoals Jabbeke, dan de gemeente dat wenst toe te passen. Er zijn verschillende voorbeelden waar een door de gemeente afgekeurde bouwvergunning werd aangevochten en nadien toch werd goedgekeurd door deze overheden</i>
Thema zichten, lichten, schaduw, privacy:		
<u>Ref. 668516, Ref. 668907, Ref. 669831, Ref. 669981 en 669983, Ref. 670208, Ref. 670341, 670342, 670343, 670344, 670345, 670347, 670349, Ref. 670359</u>	• dat het ontwerp RUP geen kwalitatieve verbetering brengt op vlak van leefbaarheid, leefkwaliteit, privacy en rust voor de omwonende • dat de leefbaarheid en woonkwaliteit van hun huis serieus in gedrang komt. • dat ze enorme schade zullen ondervinden: inkijk, verlies van privacy, verlies aan zuidelijk zonlicht en schaduwvorming doorheen de dag, waardevermindering woning • Ontbreken van: afstand tot de woning waardoor onduidelijk voor privacy • Ontbreken van informatie over aantal bomen - waardoor onduidelijkheid over impact zoninval • Inkijk burens • dat de geplande hoogbouw van drie bouwlagen met een bewoonbaar dak een directe bedreiging vormt voor de privacy en leefkwaliteit van de omwonende:	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren. <i>Gezien de afstand tot de bestaande omliggende percelen, de beperkte hoogte van 2 bouwlagen en een dak, bij woonvormen anders dan eengezinswoningen voor maximaal 50% van het vloeroppervlakte van de tweede bouwlaag 3 bouwlagen met plat dak zal de inkijk, verlies van privacy, verlies aan zuidelijk zonlicht of schaduwvorming minimaal zijn.</i> <i>Het aantal bomen wordt, zeker in kader van impact zoninval, niet vastgelegd in een RUP. Bovendien blijft de wetgeving rond lichten en zichten ten allen tijde geldig.</i>

	aanzienlijke inkijkproblemen, aantasting van gevoel van privacy, vermindering van beschikbare zonlicht in tuin.	
Thema hoogbouw/bouwhoogte/woonvorm		
<u>Ref. 669829, Ref. 669831, Ref. 669981 en 669983 Ref. 670341, 670342, 670343, 670344, 670345, 670347, 670349, Ref. 670359</u>	- dat hoogbouw op het huidige domein van de school (kant Renesselaan) en mogelijke woningen errond, problemen zullen brengen op vlak van mobiliteit, zicht op groen, stabiliteit bestaande woningen, etc. - Tegen hoogbouw - dat de geplande hoogbouw van drie bouwlagen met een bewoonbaar dak een directe bedreiging vormt voor de privacy en leefkwaliteit van de omwonende: aanzienlijke inkijkproblemen, aantasting van gevoel van privacy, vermindering van beschikbare zonlicht in tuin. - Tegen de ondergrondse parkingen: door afvoeren grondwater zullen omliggende tuinen dor komen te staan en kunnen omliggende woningen hun stabiliteit dreigen te verliezen, voor de realisatie van de parking zullen bomen sneuvelen.	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om volgende aanpassingen door te voeren De toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen onder artikel 3 in de toelichting te verduidelijken met de schetsmatige voorstelling zoals opgenomen in de bewonersbrief  De toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen binnen de projectzone voor wonen is bepaald op maximaal 2 bouwlagen en dak met een maximale nokhoogte van 12,5m. Bij woonvormen andere dan eengezinswoningen kan voor 50% van het vloeroppervlakte van de tweede bouwlaag gebouwd worden tot maximum 3 bouwlagen met plat dak met een maximale kroonlijsthoogte en nokhoogte: 12,5m  De definitie van een hoogbouw verschilt per land. In België spreekt men over een hoogbouw vanaf 25 meter. Dergelijke hoogte is in het RUP niet toegelaten. De hoogte wordt in het RUP algemeen beperkt tot 2 bouwlagen en een dak. Bij woonvormen andere dan eengezinswoningen kan voor 50% van het vloeroppervlakte van de tweede bouwlaag (excl. balkons en terrassen) gebouwd worden tot maximum 3 bouwlagen met plat dak. Bovendien wordt er voldoende afstand opgelegd tot omliggende percelen zodoende dat er in combinatie met de beperkte hoogte geen stabiliteitsproblemen kunnen zijn bij de

		bestaande woningen. <i>Alle bronbemalingen zijn, ongeacht hoelang of hoe groot minstens meldingsplichtig en sommige zijn zelfs omgevingsvergunningsplichtig. Dit heeft alles te maken met de Vlaremindelingslijst die bepaalt dat alle bronbemalingen zijn ingedeeld in rubriek 53.2. Bronbemalingen zullen in kader van de omgevingsvergunning of melding behandeld worden.</i>
<u>Ref. 668516, Ref. 670208</u>	- dat er opnieuw vergunningen voor bouw appartementsgebouwen 3 verticale bouwlagen kunnen worden toegestaan. En verwijst hierbij naar het dossier waarbij de bouwaanvraag van BVBA Bouwkantoor Joost Danneels in 2021 geweigerd werd door het gemeentebestuur van Jabbeke. De bezwaarschrijver stelt nu vast dat in deelzones WON Art 3A, WON Art 3B en WON Art 3D, op 50m afstand van bouwaanvraag in 2021, dergelijke gebouwen opnieuw kunnen neergezet worden. - dat de woningnood vooral in de centrumsteden Gent, Leuven en Antwerpen is en niet in een dorp als Jabbeke en vreest voor overaanbod van appartementen (en verwijst hierbij naar verschillende bouwaanvragen).	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren. <i>Ook een dorp als Jabbeke heeft een taakstelling tot opname van de woonbehoefte in Vlaanderen, zeker in gebieden bestemd voor wonen in de dorpskern. Weliswaar een andere taakstelling dan die van Gent, Leuven en Antwerpen, dat is ook duidelijk te merken aan de woonvormen en densiteit die wordt vooropgesteld in het RUP. We kiezen in het RUP net voor een diversiteit aan woonvormen, geen eenzijdige keuze voor enkel meergezinswonen.</i>
<u>Ref. 670340</u>	dat er geen sprake is van gemengd wonen waardoor senioren (weer) uit de boot vallen.	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren. <i>Het RUP laat, anders dan in veel klassieke RUP's net wel andere woonvormen toe, toelichtend kan aangevuld worden dat het hier ook om wonen voor senioren kan gaan.</i>
Thema overstrooming/water		
<u>Ref. 668516, Ref. 669985, Ref. 670208, Ref. 670341, 670342, 670343, 670344, 670345, 670347, 670349,</u>	- dat een deel van hun tuin en het noordoosten van WON Art 3A en WON Art 3C heel overstromingsgevoelig pluviaal is en vraagt om de strook van max. 20m uit te breiden naar minstens 50m. En vraagt aanvullend dat er zeker geen verharding noch bebouwing mag bijkomen in deze zone. Hierdoor vormt de 'groene' zone één geheel en levert het tal van voordelen op. - Er wordt geen rekening gehouden met de toekomst, de beleidsambities en de klimaatverandering:	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert rekening te houden van de knelpunten en de visie opgenomen in het hemelwater- en droogteplan van Jabbeke en dit te vertalen in het RUP. het deel rond de Fonyeinbeek en Jabbeke uit het hemelwater- en droogteplan op te nemen in de toelichtingsnota <i>Het is correct dat de kaarten een pluviale overstromingsgevoeligheid tonen in het gebied, echter met slechts een kleine kans op overstromingen (categorie C). Toch werd vanuit deze kleine kans én gezien de beperkte inname van de huidige gracht in het RUP een zone aangeduid waar ruimte voor water moet gegeven worden. Dit werd door de</i>

	• de 4 scenario's zijn alle vier het klassieke plan van een klassieke verkaveling: • De oppervlakte van de projectontwikkeling is te groot in alle scenario's, er is geen rekening gehouden met het principe van betonstop of bouwshift om inname van open ruimte te halveren tegen 2025. • Er wordt geen rekening gehouden met de risico's van de klimaatverandering, wateroverlast en overstroming. • Er wordt geen rekening gehouden met de veroudering van de bevolking, genieten van rust en groen in het centrum van de gemeente. Voorstel: Er dient voldoende aandacht worden besteed aan de bestaande beek, van nature overstroombaar. (Toelichtingsnota mei2024 BLZ. 51 foto 4) beekloop ten onrechte niet volledig ingekleurd als mogelijk overstromingsgebied. Het risico op overstroming in het kader van klimaatverandering is reëel en een bufferbekken, zij het veel groter dan voorgesteld in de 4 scenario's is noodzakelijk voor het geval de beek uit zijn oevers treedt bij hevige regenval (reeds meermaals voorgevallen, zie ook de gevolgen van de klimaatverandering 14-15/9 in midden Europa). Bovendien kan het voorgestelde park en bufferbekken, wanneer dit goed uitgewerkt en onderhouden wordt, de biodiversiteit van fauna en flora aanzienlijk verbeteren en groene long betekenen in het centrum van de gemeente (hieraan is thans een ernstig tekort). Bij de aanleg van het bufferbekken dient voldoende aandacht te worden besteed aan de aanpalende percelen: om overstroming en erosie te vermijden, dient de afbakening/oeverversterking voldoende degelijk te zijn. In het geval van een verkaveling met de bijhorende wegenis, wordt de verharde oppervlak te groot en is de afwatering onvoldoende met alle risico's van dien. • Een park kan een opportuniteit zijn om dit project toekomstgericht te bekijken en kan een antwoord	<i>adviesinstanties, in combinatie met het hoog groenpercentage ook positief onthaald.</i> <i>Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning zal bovendien moeten worden voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening.</i>
--	---	--

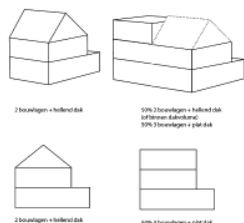
	bieden op de gevolgen van de klimaatverandering: maximaal groen, een voldoende groot spaarbekken aan de bestaande beek, bomen en open ruimte waarbij het landschap op een natuurlijke manier kan zorgen voor afwatering en koeling. Met andere woorden: de vrijgekomen oppervlakte dient te worden omgevormd naar een volledig groene ruimte zonder projectontwikkeling zodat de school hiervan ook maximaal gebruik kan maken.	
Thema ontwerp Permekeschool		
<u>Ref. 669985</u>	Dat het ontwerp Permekeschool het prioritair uitgangspunt zou moeten zijn, maar voor de school zelf (speelruimte, schoolblok, parking, ...) en de inplanting ervan, zijn weinig gegevens beschikbaar.	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren. <i>Voor de herinrichting van de Permekeschool werd een omgevingsvergunning ingediend, die momenteel al in uitvoering is. Deze was publiek raadpleegbaar en beschikt over alle details. De eigenheid van een RUP is het (her)bestemmen en koppelen van voorwaarden hieraan, niet het detailleren tot op niveau van de inrichting.</i> <i>Informatief kan de vergunning eventueel toegevoegd worden aan de toelichtingsnota.</i>
Thema ruimtelijk beleid gemeente		
<u>Ref. 668516, Ref. 670208</u>	de vraag of het gemeentebestuur niet beter een strategie dient te ontwikkelen voor de bestaande woningen gebouwd in de jaren 1950-1979 waarvan de bewoners (hoog)bejaard zijn zodat verkrotting (en eventuele leegstand) vermeden kan worden.	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren. <i>Een gemeente heeft de taak om in zijn woonbeleid zowel beleid te voeren naar vernieuwing van bestaand patrimonium als om te gaan met bestaande woonbestemmingen die ingevuld kunnen worden met nieuwe woningen. Omtrent het bestaand patrimonium waarvan sprake kunnen in het RUP geen acties worden genomen.</i>
Thema deelzone C		
<u>Ref. 670340</u>	dat er geen akkoorden of voorwaarden besproken zijn om het perceel C op te delen in twee delen en wenst het dan ook in zijn geheel te behouden.	De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren. <i>De Fonyeinbeek is een geklasseerd, tweede categorie polderwaterloop waarbij een erfdiensbaarheidszone van 5 m geldt voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop</i> <i>Artikel 3 - deelzone C wordt niet opgedeeld in twee delen. Ten aanzien van de beek wordt wel een overdrukzone voor water voorzien. De overdrukzone voor water voorziet een</i>

		ruimte voor duurzaam water beheer en erfdiensbaarheid voor onderhoud van de waterloop. Hier kan infrastructuur worden aangelegd die tot doel heeft water te bufferen, te infiltreren en af te voeren. Alle afwatering binnen deze zone dient natuurlijk te gebeuren. De zone kan verder ingericht als publiek toegankelijke landschappelijke groenzone gekoppeld aan zijn waterfunctie met recreatieve elementen en in nevenbestemming parkconstructies
Thema geen ruimtelijke invalshoek		
<u>Ref. 668516, Ref. 670208</u>	Een aantal opmerkingen in het bezwaar hebben geen ruimtelijke invalshoek (vb. politiek,...)	<i>De GECORO neemt kennis van dit bezwaarschrift en adviseert om geen aanpassingen door te voeren.</i>

ADVIES GECORO

De GECORO heeft bij consensus het voorliggend voorontwerp gunstig geadviseerd en adviseert om volgende aanpassingen door te voeren.

- de legende van het grafisch plan af te stemmen op de legende van de stedenbouwkundige voorschriften
- dat bij de aanvraag van elke omgevingsvergunning binnen de projectzone voor wonen (gelijk welke deelzone) een inrichtingsstudie moet opgemaakt worden voor de volledige projectzone voor wonen (art. 3)
- binnen de voorschriften van het RUP geen fasering op te leggen. De fasering moet opgenomen worden binnen elke inrichtingsstudie en dit telkens voor de volledige projectzone voor wonen (art. 3). Binnen de huidige configuratie van het RUP kunnen deelzone B, C en D enkel aangesneden worden na de ontwikkeling van zone A waarbij de ontsluiting naar deelzone B en C een verplichting is. Het opleggen van een verplichte fasering is niet opportuun.
- de inrichtingsstudie binnen artikel 4 te schrappen uit de stedenbouwkundige voorschriften daar het volledige gebied van de gemeenschapsvoorzieningen door de aflevering van de omgevingsvergunningen voor een nieuwbouw van de school volledig is ontwikkeld en heringericht.
- de toelichtingsnota aan te vullen met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de Kroondreef en dat boven en vlakbij ondergrondse leidingen gelegen in het openbaar domein geen diepwortelende begroeiing mag komen. Alsook een aantal veiligheidsvoorschriften mee op te nemen in de toelichtingsnota.
- de toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen onder artikel 3 in het toelichting te verduidelijken met de schetsmatige voorstelling zoals opgenomen in de bewonersbrief



- informatief en ook indicatief het dossier aan te vullen met grootteordes van oppervlaktes aan park/ontwikkeling/wegenis.
- om de voorschriften "1.6 Afsluitingen" onder Algemene bepalingen aan te passen zodat de eigenaars van de toekomstige hoekpercelen verplicht zijn om voor de voorbouwlijn tov de nieuwe weg enkel een gesloten of open afsluiting te voorzien van maximale hoogte van 0,80m hoog. Voorbij de voorbouwlijn tov de nieuwe weg mag een open of gesloten afsluiting geplaatste met een maximale hoogte van 2.00m.
- de aanduiding voet- en fietsverbinding gelijklopende met de Varsenareweg te verwijderen van het grafisch plan
- in het artikel inrichtingsstudie volgende aanvulling te doen: voorzien van voldoende doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers met aandacht voor verkeersveilige doorgangen door het gebied
- rekening te houden van de knelpunten en de visie opgenomen in het hemelwater- en droogteplan van Jabbeke en dit te vertalen in het RUP.

- het deel rond de Fonyeinbeek en Jabbeke uit het hemelwater- en droogteplan op te nemen in de toelichtingsnota

De GECORO adviseert aan het schepencollege om een open communicatie te voeren met de burger/bezwaarschrijvers en adviseert om

- Alle bezwaarschrijvers aan te schrijven met de verwijzing naar het verslag van de GECORO op de website waar de bezwaarschrijver kan zien hoe zijn bezwaar werd behandeld
- Om in de publicatie niet te verwijzen naar het DSI, maar naar de specifieke bestanden op het DSI (grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften...)
- Niet enkel de belanghebbenden/eigenaars binnen het RUP aan te schrijven, maar ook de aanpalende aan een RUP eveneens op de hoogte te brengen van een participatie- of inspraakmoment.
- Om de publicatie naast de wettelijke bepalingen eveneens bekend te maken in de “Info Jabbeke”.

De GECORO adviseert aan het schepencollege om de mobiliteit rond het RUP en omliggende straten te herbekijken

- De volledige circulatie van de volledige kern te herbekijken
- De circulatie in de Graaf De Renesselaan te herbekijken, bv éénrichtingsverkeer
- Voorstel om een circulatieplan op te maken
- Circulatie van en naar de projectzone te bekijken, bv inrijden komende vanaf de Stationsstraat, wegrijden richting Kroondreef

De GECORO adviseert aan het schepencollege om in te zetten

- Op een actuele woonbehoeftestudie waarbij er duidelijkheid komt of er nood is aan extra huisvesting
- op de 3-30-300-regel.
Volgens die regel zouden vanuit elke woning minimaal 3 bomen zichtbaar moeten zijn, zou 30 procent van een wijk bedekt moeten zijn met boomkruinen en zou iedereen op 300 meter van een publieke groene ruimte moeten wonen. Verschillende studies hebben aangetoond dat bomen goed zijn voor de gezondheid. Ze beschermen mensen tegen hart- en vaatziekten en dragen bij aan hun mentale welzijn. Daarnaast zorgen voldoende bomen in een stad voor zuivere lucht en verkoeling tijdens hittegolven.
- Binnen de projectzone voor wonen een deel sociale woningen te voorzien