



Gemeente

Jabbeke

geeft je ruimte

Dienst Ruimtelijke Ordening
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
Tel. 050 / 81 01 30
Fax. 050 / 81 01 17
ruimtelijke.ordening@jabbeke.be

**ADVIES VAN DE
GEMEENTELIJKE
COMMISSIE VOOR
RUIMTELIJKE ORDENING
(GECORO) dd. 12.08.2014**

AANWEZIGHEDEN

Volgende personen waren aanwezig en hebben deelgenomen aan de besluitvorming zoals hierna vermeld in dit verslag :

Voorzitter commissie : Blauwet Erik

Effectieve deskundige leden : Lanszweert Peter, Randon Perrine, Vandecasteele Honoré,

Plaatsvervangers deskundige leden : Sucaet Thomas, Aelbracht Thomas

Effectieve leden maatschappelijke geledingen : Allegaert Stephanie, Coeman Parcifal, Segaert Luc, Demeyere Marcel

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen : Sevenant Johan, Scherrens Johan, Despiegelaere Hilde

Secretaris commissie : Rosseel Tine

Volgende personen waren aanwezig tijdens het informatief gedeelte en hebben de vergadering verlaten naar aanleiding van de besluitvorming :

Effectieve deskundige leden : Vandooren Patrick

Plaatsvervangers deskundige leden : Coudyzer Werner, De Riddere Kathy

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen : Blomme Patrick, Demeyere Sandy

Vertegenwoordigers politieke partijen: Annie D'Hoedt

Ruimtelijk planner : Sil Goossens

Volgende personen waren afwezig of verontschuldigd :

Effectieve deskundige leden : Vanhouteghem Katrien, Van Renterghem Erwin,

Plaatsvervangers deskundige leden : Creyf Jean Marie,

Effectieve leden maatschappelijke geledingen : Van Bijlen Joeri, Eeckhout Tanja

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen : Timmerman Geert,

Anderen: Vanhessche Daniël (burgemeester), Casteleyn Frank (schepen ruimtelijke ordening), Acke Gabriël (gemeentesecretaris), Damme Luc (gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar)

VERSLAG

1. Algemeen

De vergadering is gestart om 19u30 en werd afgesloten om 23u15.

1.1. Kennismaking met de leden van de GECORO en de opvolgers

Verwelkoming door de voorzitter Erik Blauwet
Alle leden stellen zich voor.

1.2. Kennisname van de intrekking kandidatuurstelling

Via schrijven van 9 juli 2014 heeft Dhr. Luc Verstraete, plaatsvervanger van Mevr. Vanhouteghem Katrien (deskundige) zijn kandidatuurstelling ingetrokken. De GECORO neemt hiervan kennis en vraagt aan de gemeenteraad om een nieuwe plaatsvervanger voor Mevr. Vanhouteghem aan te stellen.

Aan de gemeenteraad wordt eveneens gevraagd om een ondervoorzitter aan te stellen voor de GECORO, zodat bij afwezigheid van de voorzitter, Blauwet Erik, de GECORO toch kan bijeenkomen en vergaderen.

1.3. Kennisneming van de gemeenteraadsbeslissing (samenstelling GECORO) en de beslissing van de gouverneur in het kader van de algemene voogdijregeling.

De GECORO neemt kennis van beide documenten.

1.4. Publicatie gegevens GECORO.

De GECORO stemt in om haar gegevens te publiceren.

1.5. Werkwijze GECORO.

Door Mevr. Tine Rosseel wordt een uiteenzetting gegeven van de werkwijze van de GECORO. De volgende uitnodigingen zullen per mail verzonden worden. Er wordt gevraagd om bij afwezigheid zowel de voorzitter als de secretaris hiervan op de hoogte te stellen.

De documenten worden via digitale link aangeleverd aan alle leden. Deze documenten zijn beveiligd tegen afdrukken en printen. De volledige bundel is ook in te kijken op dienst Planologie.

1.6. Werkwijze gemeentelijke diensten.

Door Mevr. Tine Rosseel wordt een uiteenzetting gegeven over de werkwijze binnen de gemeente. Binnen de bureau Leefmilieu heb je drie diensten, nl Ruimtelijke Ordening, Milieu en Planologie. De gemeente werkt sinds jaren met een consulting van een extern planoloog. Waar bij andere gemeenten de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen wordt uitbesteed, werkt de gemeente Jabbeke iedere week een halve dag met een ruimtelijke planner om zelf de ruimtelijke uitvoeringsplannen op te maken.

1.7. Huishoudelijk Reglement GECORO.

Door Mevr. Tine Rosseel wordt het Huishoudelijk Reglement overlopen. Ten opzichte van de verzonden versie werden enkele aanpassingen voorgesteld. Deze werden geprojecteerd en uitgelegd. De GECORO heeft zijn goedkeuring aan het aangepaste Huishoudelijk Reglement.

Dit aangepaste Huishoudelijk Reglement wordt overgemaakt aan de gemeenteraad voor goedkeuring.

2. Advies van de GECORO op voorliggende plannen

Op deze vergadering liggen volgende Ruimtelijke Uitvoeringsplannen voor :

- 2.1. RUP Ambachtelijke zone Gistelsteenweg - gedeeltelijke herziening
uitbrengen van een advies op het voorontwerp
- 2.2. RUP Garage Degroote
uitbrengen van een advies op het voorontwerp
- 2.3. RUP Recreatiezone – herziening
uitbrengen van een gemotiveerd advies aan de gemeenteraad na het openbaar onderzoek

Bij aanwezigheid van alle voornoemde personen werd overgegaan tot het informatieve gedeelte van de vergadering waarbij bovenvernoemde ruimtelijke uitvoeringsplannen werden geprojecteerd op een groot scherm terwijl de toelichting werd gegeven door dhr. Sil Goossens, als ontwerper. Tijdens het informatief gedeelte was er mogelijkheid tot het stellen van vragen.

Artikel 20 van het huishoudelijk reglement bepaalt dat een lid dat een persoonlijk en/of een professioneel belang heeft of waarbij zijn/haar bloed- of aanverwanten tot en met de tweede graad een persoonlijk en/of een professioneel belang hebben bij een besproken onderwerp, noch de bespreking ervan, noch de beraadslaging over het advies van de commissie en de stemming erover bijwonen. Hij of zij zal derhalve voor de behandeling van dit punt de vergadering verlaten.

Gelet op het feit dat Dhr. Coeman Parcifal uitbater is van het Recreatiedomein Klein Strand heeft hij de vergadering verlaten vóór het behandelen van het RUP Recreatiezone – herziening. Zijn plaatsvervanger Dhr. Scherrens Johan heeft zijn plaats innemen bij de behandeling van het RUP Recreatiezone – herziening.

Voor de behandeling van het RUP Ambachtelijke zone Gistelsteenweg - gedeeltelijke herziening en het RUP Garage Degroote heeft het lid Dhr. Coeman Parcifal de vergadering bijgewoond en heeft zijn plaatsvervanger Dhr. Scherrens Johan bij de besluitvorming de vergadering verlaten.

2.1. RUP Ambachtelijke zone Gistelsteenweg - gedeeltelijke herziening ***uitbrengen van een advies op het voorontwerp***

Dit RUP zal een functierverschuiving beogen, zoals dit reeds gebeurde voor het gebied ten oosten van dit plangebied. Geen nieuwe kleinhandelszone, geen nieuwe ambachtelijke zone, maar een beperkte uitbreidingszone waarin beide functies mogelijk worden gemaakt. Dit zal echter gebeuren met belangrijke randvoorwaarden, zodoende een kwalitatieve invulling, veilige toegang en een goed straatbeeld te beoogen. Tevens zal met dit RUP een duidelijk signaal worden gegeven dat dit de eindafbakening is voor dergelijke functies langs de Gistelsteenweg.

Volgende randvoorwaarden worden opgelegd:

- Een brede groene bouwrijzone om het straatbeeld te verbeteren
- Ten opzichte van Vlamingveld 60m geen toegang langs de Gistelsteenweg
- Richtlijnen voor het plaatsen van reclame (vastleggen van oppervlakten en afstanden)
- Opleggen van basisregels inzake afstandsregels, parkeervoorzieningen, ...
- ...

Advies GECORO

Het volledige voorontwerp staat echter in functie van een gezamenlijke ontwikkeling, wat gezien de eigendomssituatie totaal niet realistisch is en in praktijk onuitvoerbaar.

Via dit RUP wordt er een gedwongen erfdiensbaarheid opgelegd die niet afdwingbaar is. De juridische implicaties met de ontsluiting belemmeren het uitbrengen van een advies. Wij adviseren bij consensus om bij het indienen van een gezamenlijk project opnieuw advies uit te brengen.

2.2. RUP Garage Degroote *uitbrengen van een advies op het voorontwerp*

Op 5 augustus 2013 werd een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd
Voor de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn werd een gunstig planologisch attest afgeleverd,
voor de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn werd een ongunstig planologisch attest afgeleverd

Art. 4.4.26. §1. VCRO bepaalt “Indien het planologisch attest besluit dat het bedrijf behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, al dan niet met ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden, en als dat behoud of die ontwikkelingsmogelijkheden de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg veronderstellen, dan is het betrokken bestuursorgaan ertoe verplicht om binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op te maken”

Dit RUP werd opgemaakt in uitvoering van bovenstaand besluit.

Art. 4.4.26. §2. VCRO bepaalt “Op vraag van de houder van een planologisch attest dat het betrokken bestuursorgaan conform §1 verplicht tot de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, kan bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een milieuvergunning worden afgeweken van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

Vereist is dat de houder van het attest bewijst dat aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

1. de aanvraag is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het planologisch attest
2. de aanvraag beperkt zich tot regelingen en voorwaarden voor de invulling van kortetermijnbehoeften, zoals aangegeven in het planologisch attest

Op 14 juli 2014 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn, nl. “Aanvraag tot de uitbreiding van de werkplaats en regularisatie van de personeelsparking en de parking op gras bij een vergunde garage.”

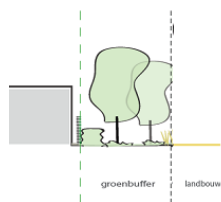
Advies GECORO

Bij consensus verleent de GECORO een gunstig advies mits volgende opmerkingen:

1. De GECORO adviseert om het grafisch weergeven van de landschappelijke inpassing (toelichtend) te laten overeenkomen met de tekst in de verordende voorschriften. Op heden komt dit niet overeen.

p67 vermeldt in de verordende voorschriften dat “Ter hoogte van de landschappelijke overgang naar achterliggend open ruimtegebied dient deze zone minimum te bestaan uit:

- lijnbuffer onder de vorm van een lage haag
- een bomenrij van hoogstambomen
- aangevuld met lagere beplantingen“



In de toelichting wordt het volgende vermeld “Indicatief kunnen we deze landschappelijke inpassing richting open ruimtegebied als volgt grafisch weergeven:”

2. De GECORO adviseert om de hoogte van de hoogstammig bomen ter hoogte van de landschappelijk overgang naar achterliggend open ruimtegebied te beperken tot de hoogte van de gebouwen en dit om geen schade te hebben op het achterliggende landbouwperceel door schaduw van de bomen.
3. De GECORO adviseert om telkens de term “streekeigen beplanting” aan te vullen met “bij voorkeur bijenvriendelijke bomen en struiken”.
4. De GECORO adviseert om in het volledige document de oppervlakten overal te wijzigen naar bruto vloeroppervlakte. Daar waar nodig de kubieke vierkante meters overal te wijzigen naar bruto kubieke meters. Dit om op het niveau van vergunningenbeleid geen discussies te laten ontstaan tussen aanvrager en vergunningverlener.

2.3. **RUP Recreatiezone – herziening** *uitbrengen van een gemotiveerd advies aan de gemeenteraad na het openbaar onderzoek*

Binnen gekomen adviezen in het kader van het openbaar onderzoek van 3 maart 2014 tem 5 mei 2014 voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Recreatiezone Klein Strand II

1. **Advies van de provincie West-Vlaanderen – Ruimtelijke Planning,** **gedateerd op 27 februari 2014 en ontvangen op 3 maart 2014 (ref. 274836)**

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Recreatiezone Klein Strand II. Dit RUP werd op 03/02/2014 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Jabbeke. Het openbaar onderzoek loopt van 17/02/2014 tot 5/05/2014.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Jabbeke - gemeentelijk RUP 'Recreatiezone Klein Strand II~ opgemaakt door Grontmij Vlaanderen NV - Brugge, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP is het tweede planningsinitiatief van de gemeente Jabbeke voor de recreatiezone Klein strand. Dit tweede RUP omvat het deel ten zuiden van de Varsenareweg dat in de huidige toestand gelegen is in het BPA Recreatiezone Uitbreiding dd 23/05/2002. Aangezien driekwart van de bestaande invulling onvergund en in strijd met het BPA is, beoogt het RUP in eerste instantie een bestemming van de huidige situatie en daarnaast een modernisering van de site. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Varsenareweg, in het oosten door grasland, in het zuiden door de KMO-zone Vlamingenveld en in het westen door het gemeentepark en vrijetijdscentrum van de gemeente.

Conform artikel 2.2.14.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Vanuit haar bevoegdheid als goedkeurende en toezichthoudende overheid wordt het RUP tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten. Het RUP voldoet globaal aan deze vereisten.

Overeenstemming met het PRS-WV

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

In de herziening van het PRS-WV is Klein Strand aangeduid als specifiek verblijfsrecreatief knooppunt (PRS-WV, add. p 118). Voor deze categorie mag de ruimtelijke dynamiek niet structureel verhogen en dient het aantal verblijfseenheden constant te blijven. Al deze knooppunten kunnen in aanmerking komen voor optimalisatie, saneringen/of vernieuwing van (een deel van) de site. Dit dient binnen de bestaande bestemming te gebeuren met aandacht voor kwaliteit zoals voldoende groen en landschappelijke integratie.

Betreffend RUP beoogt een modernisering en bestemming van de site waar het aantal verblijfseenheden ietwat afneemt (van 364 plaatsen in de huidige situatie naar maximaal 300 plaatsen in het voorliggend RUP). Ten opzichte van de vorige versies is er voldoende tegemoet gekomen op onze opmerkingen betreffende kwaliteit, landschappelijke buffering en groen.

Het RUP is principieel in overeenstemming met het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Jabbeke

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Jabbeke is goedgekeurd op 21/08/2008.

De gemeente Jabbeke wenst haar kerngebonden sport- en culturele infrastructuur te bestendigen en te versterken. Het Klein Strand is aangeduid in het GRS als lokaal toeristisch-recreatief knooppunt met bovenlokale uitstraling. Een grondige reorganisatie van het gebied dringt zich op omwille van problemen van bouwovertrengingen, permanente bewoning, weinig kwalitatieve omgeving, ... (GRS, RG, p 50-51). Bij de goedkeuring van het GRS werd door de deputatie gesteld dat dit niet kan betekenen dat de dynamiek hierbij verhoogt. Er dient ook voldoende differentiatie te worden voorzien in verblijfstypen.

In globaliteit kan gesteld worden dat het RUP invulling geeft aan het GRS Jabbeke. Het aantal plaatsen daalt sterk en er worden verschillende types van verblijfsmogelijkheden voorzien (kort en lang kamperen, tentenweide, kampeerauto's, ...)

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Het huidige ontwerp van RUP geeft voldoende nadruk en aandacht aan de verplaatsbaarheid van de kampeerconstructies. Ook de manier waarop de koppeling en clustering van de kampeerplaatsen met sanitaire units wordt aangegeven in de stedenbouwkundige voorschriften is een positieve evolutie van het plan. Er werd voldoende tegemoet gekomen aan de opmerkingen die de provincie in het verleden heeft meegegeven.

In het verdere verloop van het planningsproces is het wel wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

- In de voorschriften van de zone voor lang kamperen (p. 62) en de zone voor kort kamperen (p. 67) wordt gesteld dat de verharding voor de staanplaats type 'karrespoor' enkel in groene waterdoorlatende verharding mag uitgevoerd worden. Het toelichtende gedeelte stelt echter dat hieronder ook 2 betonnen rijstroken voor de wielen van het te parkeren voertuig wordt verstaan. Betonnen rijstroken kunnen echter niet aanzien worden als waterdoorlatende verharding, hier kan een probleem ontstaan bij de vergunningverlening. Het is dus aangeraden deze bepaling te verschuiven naar het verordende gedeelte om ze toe te laten als enige uitzondering op de groene waterdoorlatende verharding.
- In de voorschriften van de zone voor lang kamperen (p. 63) en de zone voor kort kamperen (p. 70) wordt gesteld dat er vaste bebouwing toegelaten is in functie van gemeenschappelijke voorzieningen. De verordende voorwaarden leggen een maximale nokhoogte op van 8 meter, met een vrije dakvorm. Het is echter aangeraden om hier ook een aanvaardbare maximale kroonlijsthoogte op te leggen (bv 4 meter) zodat het gebouw geen te sterke visuele impact en dominantie heeft op het omliggende kampeerterrein. Verder wordt ook gevraagd om de bepaling in het toelichtende gedeelte, die stelt dat voor de afstand tussen de volumes de zogenaamde 45°graden regel moet worden toegepast, te verplaatsen naar het verordende gedeelte van de voorschriften. Zo kan het schaduwplan bij de vergunningverlening getoetst worden aan reeds een duidelijke keuze in de verordende voorschriften.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 september 2010 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn werden overgemaakt.

Besluit

Het gemeentelijk RUP Recreatiezone Klein Strand 11, wordt **gunstig** geadviseerd.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Behandeling advies

De geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten zijn correct, de nota wordt moet als volgt worden aangepast:

- In de zone voor lang kamperen (p. 62) en de zone voor kort kamperen (p. 67) zal bij het voorschrift omtrent 'verharding voor de staanplaats' de toelichtende bepaling type 'karrespoor' verschoven worden naar het verordenende gedeelte als uitzondering op de groene waterdoorlatende verharding.
- In de zone voor lang kamperen (p. 63) en de zone voor kort kamperen (p. 70) dient bij het voorschrift omtrent 'vaste bebouwing in functie van gemeenschappelijke voorzieningen' bij de maximale nokhoogte van 8m ook een maximale kroonlijsthoogte van 4m worden toegevoegd.
- De bepaling hierbij omtrent het toepassen van de 45° regel tussen de volumes zal verplaatst worden naar het verordenende gedeelte van de voorschriften.

Binnengekomen schriftelijke bezwaren/opmerkingen in het kader van het openbaar onderzoek van 3 maart 2014 tem 5 mei 2014 voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Recreatiezone Klein Strand II

2. Bezwaar/opmerking [REDACTED]. gedateerd op 2 mei 2014 en ontvangen op 5 mei 2014 (ref. 280538)

Met veel interesse hebben we, als eigenaar - exploitant, kennis genomen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Recreatiezone Klein Strand II' dat de gemeenteraad in zitting van 3 februari 2014 voorlopig heeft vastgesteld.

Vooreerst wensen we uw bestuur/ en in bijzonder uw medewerker mevr. Tine Rosseel, te feliciteren met het gevoerde proces en de outcome. Dankzij dit RUP wordt een doordachte visie met respect voor toerisme én een goed nabuurschap planologisch verankerd. Het zal ons de komende jaren in staat stellen om met het vakantiedomein verder blijvend in te spelen op de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

Via voorliggend bezwaar wensen we vanzelfsprekend geen fundamentele krijtlijnen in vraag te stellen (het RUP beantwoordt immers aan onze aspiraties). wel wensen we u te verzoeken tot twee ophelderingen (teneinde latere interpretatiediscussies te vermijden) alsook wensen we u te verzoeken tot één beperkte bijsturing (teneinde ons de nodige flexibiliteit te bieden) :

- vraag tot opheldering (1)- inzake de parkeernorm in de zone voor kort kamperen (pag 72):
 - o thans wordt gesteld dat "per toeristische kampeerplaats moet er verplicht minimum 1 parkeerplaats worden ingericht met uitzondering van de kampeerautoplaatsen", graag wensen we een tweede uitzondering expliciet opgenomen te zien (welke heden niet benoemd wordt doch welke o.i. wel in de geest van het RUP ligt), zijnde de toeristische plaatsen gegenereerd door de tentenweide (welke heden niet in aantal gelimiteerd zijn planologisch en welke ook vergunningsmatig gedefinieerd zal worden ... en welke derhalve niet gekwantificeerd kunnen worden)
 - o immers de geambieerde tentenweide kan - conform de geest van het RUP - flexibel ingevuld worden, i.e. inspelend op de grootte van de vraag én op de grootte van de tenten, derhalve is het onmogelijk om hier een aantal op te kleven; bovendien lijkt het ons weinig wenselijk (en zelfs ten dele in tegenstrijd met voorliggend RUP) om de tentenweide die ingericht wordt als groene zone ruimtelijk te verzwaren met hetzij een vaste ordening hetzij afgebakende parkeerplaatsen; tot slot kan tevens aangevoerd worden dat de tentenweide geambieerd wordt in de onmiddellijke omgeving van de inkomzone welke eveneens een parking herbergt (alwaar eventuele parkeervraag beantwoordt kan worden).
- vraag tot opheldering (2) - inzake de inrichtingsvoorschriften in de zone voor gemeenschappelijke voorzieningen (pag 74)
 - o thans wordt gesteld "maximaal 1 bouwlaag +dak" (een voorschrift die o.i. vatbaar is voor discussie gelet op recente discussies bij de Raad van State en de Raad van Vergunningsbetwistingen over het begrip "bouwlaag"), graag wensen we u voor te stellen dat dit nader gedefinieerd wordt als "maximaal! bouwlaag+ 1 bouwlaag onder dak"
 - o immers het RUP bedoelt o.i. dergelijke configuratie ook (daar de maximale nokhoogte thans wordt gedefinieerd op 8m wat impliceert een bouwlaag onder dak)
 - o ad ultimum wensen we te wijzen op het artikel 2.1.13 "gemeenschappelijke bebouwing" welke stelt dat de totale bebouwde oppervlakte van gemeenschappelijke gebouwen over

de hele camping niet meer mag bedragen dan 1.000 m²; gelet op het principiële akkoord met de overheden en aldus de breed gedragen visie van het globale masterplan (Klein Strand I én II) - welke stelt dat de gemeenschappelijke faciliteiten in hoofdzaak gesitueerd gaan op Klein Strand I- kunnen we akkoord gaan dat dit artikel verfijnd wordt tot "de totale vloeroppervlakte op Klein Strand II"

- vraag tot bijsturing - inzake de inplanting van een afgeschermd afvalverzamelplaats
 - o thans wordt een afgeschermd afvalverzamelplaats ruimtelijk verplichtend gesitueerd in de zone voor gemeenschappelijke voorzieningen (pag 73)
 - o graag wensen we dat een bijkomend artikel en/of definitie voorzien wordt in het deel 2.1 algemene bepalingen welke deze gemeenschappelijke faciliteit tevens mogelijk maakt in het integrale plangebied (artikel 3 dient niet aangepast te worden)
 - o immers als eigenaar- exploitant anticiperen we thans op het RUP door de opmaak van een ontwerp bouwaanvraag waarbij deze oefening ons leert dat het wenselijker is om deze juist buiten de zone voor gemeenschappelijke faciliteiten te situeren - in de zone voor kort kamperen, de motivatie is volgend:
 - een situering achter slagbomen (welke zich bevindt achter de parking van de inkom zone) is wenselijk om sluikstorten tegen te gaan (thans stellen we immers vast dat sporadisch bewoners van Jabbeke ons huidig afval-eiland misbruiken voor de depositie van hun huishoudelijk afval, hetgene evenmin wenselijk is voor de gemeente en haar afvalbeleid)
 - een situering buiten de inkompartij is wenselijk om toekomstige gasten een uitnodigende first impression te bieden op een groen - kwalitatief uitgewerkt vakantie-domein ... een afvalzone strookt niet met dit idee
 - een situering binnen de zone van kort kamperen laat ons toe om in te spelen op de- door
 - o het RUP geambieerde- verkeerslus op de camping het spreekt voor zich dat we als eigenaar - exploitant in de noodzakelijke groenbuffering zullen voorzien bij deze afvalverzamelplaats echter het lijkt ons weinig opportuun om dit triviaal gegeven ruimtelijk te verankeren, in bijzonder ook omdat naast groenbuffering ook langs één of twee zijdes een optimale bereikbaarheid (en derhalve verharding) noodzakelijk is i.f.v. parkeren gasten én vrachtwagen van de afvalophaler
 - o derhalve stellen we voor dat (o.i. best voorafgaand aan huidig artikel 2.1.14 Definities) volgend artikel wordt ingelast :
 - 2.1.xx Gemeenschappelijke afvalverzamelplaats
 - Verordenend voorschrift : er kan maximaal één gemeenschappelijke afvalverzamelplaats voorzien worden alwaar toeristen hun afval kunnen deponeren

Behandeling bezwaar

Vraag tot opheldering (1) inzake de parkeernorm in de zone voor kort kamperen:

- Deze opmerking is correct, in die zin dat het in de filosofie van het RUP is, indien de plaatsen op de tentenweide niet voorzien moeten worden van een verplichte parkeerplaats op het terrein. Deze bepaling werkt mee aan een minimalisatie van de versteningsgraad. De bepaling wordt aangevuld met een tweede uitzondering 'de toeristische plaatsen gegenereerd door de tentenweide'

Vraag tot opheldering (2) inzake de inrichtingsvoorschriften in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen:

- Het betreft hier een andere verwoording in functie van leesbaarheid van het dossier zonder ruimtelijke consequentie. De bepaling zal worden aangepast tot 'maximaal 1 bouwlaag + 1 bouwlaag onder dak'.
- Het artikel i.f.v. de bebouwde oppervlakte aan gemeenschappelijke gebouwen kan best verfijnd worden tot 'De totale bruto vloeroppervlakte van gemeenschappelijke gebouwen binnen het plangebied van dit RUP'. In de voorschriften is het niet aangewezen te verwijzen naar de naam van de camping.

Vraag tot bijsturing inzake de inplanting van een afgeschermd afvalverzamelplaats:

Deze opmerking kan niet worden bijgestaan en het dossier zal niet worden aangepast om volgende redenen:

- De ligging in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen is volledig volgens de filosofie van het RUP en van een camping om de gemeenschappelijke voorzieningen te clusteren, dit toelaten in de gehele zone biedt geen garantie op een inrichting aansluitend aan de andere gemeenschappelijke voorzieningen.

- De slagbomen staan achter de onthaalzone, daarachter zal de wegenis afgestemd worden op langzaam plaatselijk verkeer, de afvalophaling gebeurt met een vrachtwagen, het is niet gewenst dat er vrachtwagens verder rijden dan de onthaalzone en onnodige manoeuvres uit te laten voeren.
- Indien de afvalverzamelplaats wordt voorzien van een goede groene inkleding, zal dit niet teniet doen aan de first impression van het vakantiedomein. Bovendien is zone voor gemeenschappelijke voorzieningen voldoende ruim om een goede inplanting van de afvalplaats te voorzien.
- Het argument 'sluikstorten' kan op andere manieren worden afgewend door de inrichting, inplanting, toegang en beveiliging van de afvalplaats en is bovendien niet prioritair aan het argument toegankelijkheid i.f.v. afvalophaling.
- De groene inkleding is noodzakelijk voor een groen uitgewerkt vakantiedomein. Indien de eigenaar dit zal voorzien, zien we geen probleem in het opleggen hiervan binnen deze voorschriften.

Advies GECORO

Bij consensus verleent de GECORO gunstig advies mits volgende opmerkingen:

- De opmerkingen in het advies van de provincie West-Vlaanderen zijn gegrond, het dossier wordt best aangepast volgens de gemaakte opmerkingen.
- De ophelderingen die gevraagd worden door de bezwaarschrijver [REDACTED] zijn gegrond en worden dan ook best zo aangepast.
- De bijsturing die gevraagd wordt door de bezwaarschrijver [REDACTED] is niet volgens de filosofie van het RUP kan niet worden bijgestaan. Het is dan ook aangewezen niet in te gaan op de gevraagde bijsturing.
- Om in het volledige document de oppervlakten overal te wijzigen naar bruto vloeroppervlakte. Daar waar nodig de kubieke vierkante meters overal te wijzigen naar bruto kubieke meters. Dit om op het niveau van vergunningenbeleid geen discussies te laten ontstaan tussen aanvrager en vergunningverlener.