



Gemeente

Jabbeke

geeft je ruimte

**Startnota
maart 2022**

RUP Toolsen

Auteur(s) : Sil Goossens (extern planoloog Sweco)
Tine Rosseel (beleidscoördinator planologie Gemeente Jabbeke)

E-mail adres : gemeentehuis@jabbeke.be

Contact : Gemeente Jabbeke
Tine Rosseel
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
T +32 50 81 01 32
planologie@jabbeke.be
www.jabbeke.be

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

op bevel,
Gabriël Acke
algemeen directeur

Annemieke Dhaese
voorzitter gemeenteraad



Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van tot en met

namens het college,

op bevel,
Gabriël Acke
algemeen directeur

Frank Casteleyn
burgemeester



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

op bevel,
Gabriël Acke
algemeen directeur

Annemieke Dhaese
voorzitter gemeenteraad



Inhoudsopgave

I	INLEIDING	7
1.1	Doelstelling van het RUP	7
1.2	Situering van de startnota in het planproces	7
2	RUIMTELIJKE CONTEXT	7
2.1	Situering en afbakening – Macro/Meso	7
2.2	Situering en afbakening – Micro	8
2.3	Historische lezing	8
2.4	Ruimtelijke lezing en analyse feitelijke toestand	11
3	OMGEVINGSKENMERKEN	14
3.1	Abiotische kenmerken	14
3.1.1	Topografie	14
3.1.2	Bodemkenmerken	14
3.1.3	Geologische kenmerken	14
3.1.4	Hydrografische kenmerken	15
3.2	Biotische kenmerken	15
3.2.1	Landschappelijke structuur	15
3.2.2	SBZ en VEN-gebieden	15
3.2.3	Biologische waarderingskaart	16
4	PLANNING EN BELEIDSCONTEXT	17
4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	17
4.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	17
4.3	Provinciaal ruimtelijk structuurplan	17
4.3.1	Het plangebied als bedrijf buiten bedrijventerreinen	17
4.3.2	Het plangebied als deel van de nederzettingsstructuur	18
4.3.3	Het plangebied als deel van de agrarische structuur	18
4.4	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	18
4.4.1	Het plangebied als deel van woonkern Snellegem	18
4.4.2	Het plangebied als (handels)bedrijf	19
4.4.3	Het plangebied als handelszaak	19
4.4.4	Het plangebied als deel van het agrarische gebied	19
5	JURIDISCHE CONTEXT	20
5.1	Bestemmingsplannen	20
5.1.1	Bestemmingsplannen	20
5.2	Wegen en water	22

6	VERGUNNINGSTOESTAND	24
7	VISIE	25
7.1	Inleiding	25
7.2	Uitgangspunten vanuit PRUP	25
7.2.1	(niet) Overeenstemming PRUP/GRB/kadaster/bestaande toestand	25
7.2.2	Historisch PRUP ten opzichte van actuele ruimtelijke ordening	26
7.2.3	Vanuit bestaande werking (eigendomstoestand)	26
7.3	Uitgangspunten vanuit reorganisatie	27
7.3.1	Vraag van handelsbedrijf tot reorganisatie	27
7.4	Structuurschets	29
8	MER	30
8.1	Opdracht	30
8.1.1	Opdrachtoomschrijving	30
8.2	Toets plan-MER-plicht	30
8.3	Overwogen, maar verworpen alternatieven	31
8.3.1	Nulalternatief	31
8.3.2	Beleidsalternatieven/locatiealternatieven	31
8.3.3	Inrichtingsalternatieven	31
8.4	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	32
8.4.1	Omgevingskenmerken	32
8.5	MILIEUBEOORDELING	33
8.5.1	Disciplines bodem en water	33
8.5.2	Disciplines fauna en flora	34
8.5.3	Disciplines landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	35
8.5.4	Disciplines mens, socio-organisatorische aspecten & mensveiligheid	36
8.5.5	Disciplines mobiliteit	37
9	TECHNISCHE BEPALINGEN	39
9.1	Watertoets	39
9.1.1	Algemeen kader	39
9.1.2	Toepassing op het plangebied	39
9.2	RVR Toets	42
9.3	Op te heffen voorschriften	42
9.4	Register planbaten/planschade	42
9.4.1	Gebruikersschade/compensatie	42
9.4.2	Planbaten/planschade	42

I Inleiding

1.1 Doelstelling van het RUP

Het RUP heeft als doel een reorganisatie en actualisatie van een historische gegroeide doe-het-zelf zaak in de kern van Snellegem mogelijk te maken. De site heeft zijn mogelijkheden binnen Provinciaal RUP Van Houcke (ministrieel goedgekeurd op 23 maart 2011) optimaal benut, maar botst voor een eigentijdse reorganisatie en vernieuwing van de site op enkele grenzen bepaald in de voorschriften van het PRUP.

De gemeente stelt vast dat vanuit eigentijdse ruimtelijke inzichten, het grafisch plan en voorschriften uit het PRUP te beperkend zijn en start om die reden een nieuw planningsinitiatief. De grens uit het PRUP wordt voor het grootste deel behouden en waar nodig beperkt bijgesteld in functie van de werkelijke kadastrering.

De opmaak van dit RUP is opgestart in samenspraak met de betrokken diensten van de provincie en zal gebruik maken van een delegatiebeslissing.

De naam van het RUP verwijst naar de nieuwe naam die de doe-het-zelf zaak kreeg.

1.2 Situering van de startnota in het planproces

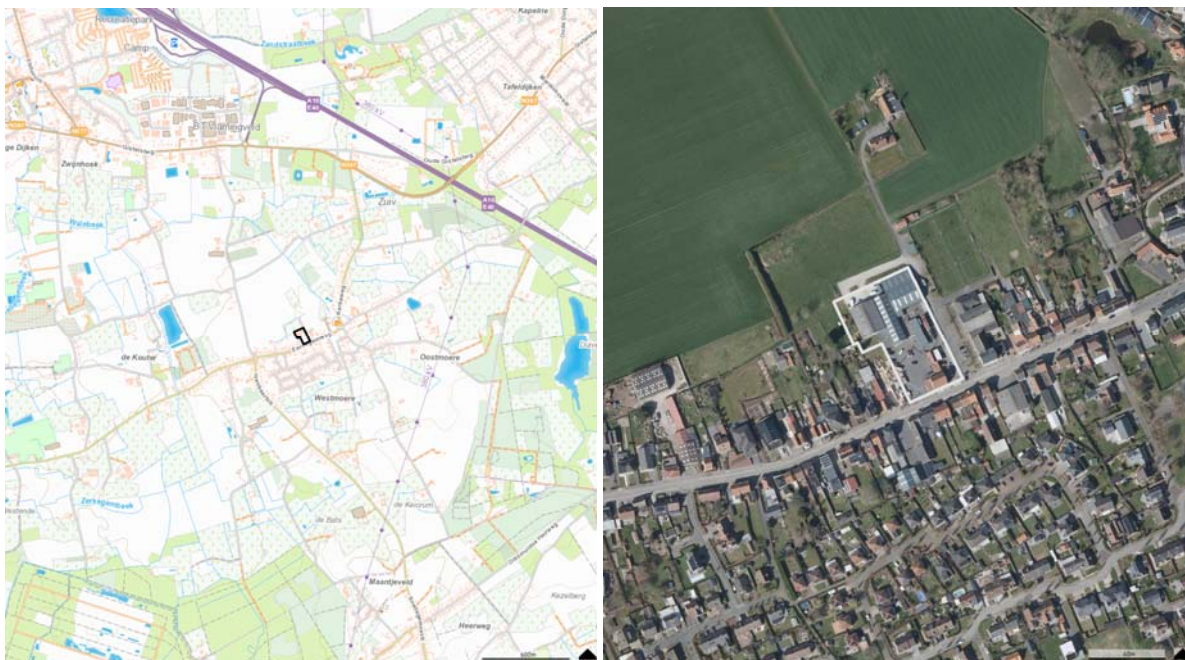
Voorliggend rapport vormt de eerste formele fase binnen het proces voor de opmaak van het RUP. Deze startnota bevat:

- Een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
- Een afbakening van het gebied waarop het plan betrekking heeft;
- Een beknopte beschrijving van het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen.
- Een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
- De beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan;
- In voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
- In voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen.

2 Ruimtelijke context

2.1 Situering en afbakening – Macro/Meso

Het RUP is gelegen in de kern van Snellegem langs de Eernegemweg, ter hoogte van de toerit tot de gemeentelijke sportzone voor krachtbal. De doe-het-zelf zaak wordt momenteel rechtstreeks ontsloten op de Eernegemweg, die via de Kerkeweg aan de noordoostzijde verbinding maakt met de Gistelsteenweg en langs de westzijde aansluit op de Aartrijksesteenweg.



Kaarten – topografische kaart en luchtfoto (bron – openstreetmap)

2.2 Situering en afbakening – Micro

Het plangebied heeft een oppervlakte van bijna 6365m². Langs de rooilijn aan de Eernegemweg is een woning gelegen, met hierlangs de toegang tot achterliggende parking. In het noorden van het plangebied zijn de gebouwen gelegen, bestaande uit 3 loodsen, intern verbonden met elkaar. Tussen deze gebouwen en achterliggend openruimtegebied is een toeleveringsweg ingericht die ontsluit via een toegangsweg naar de krachtbalvelden en achterliggend landbouwbedrijf.

2.3 Historische lezing

Op de ferrariskaart en de buurtwegenkaart zien we de ontwikkelde kern van Snellegem langs de huidige Eernegemweg. De kaart van 1939 geeft een eerste keer ook de toegangsweg tot achterliggend landbouwbedrijf weer. De kaart van 1969 geeft duidelijk het bedrijf ruimtelijk al weer. De doe-het-zelf zaak Toolsen, eerder Van Houcke genoemd, werd namelijk als familiebedrijf al in 1950 werd opgericht.

De luchtfoto 1979-1990 geeft de groei weer van het bedrijf, hierbij nog zonder groenbuffer en toeleveringsweg aan de noorzijde. De beginselen hiervan zien we op de luchtfoto van 2012, na de goedkeuring van het PRUP. Het bedrijf werd op dat ogenblik ook opgedeeld in twee segmenten: de afdeling elektromotoren verhuisde naar bedrijventerrein Vlamingsveld en de doe-het-zelfzaak bleef op de locatie.



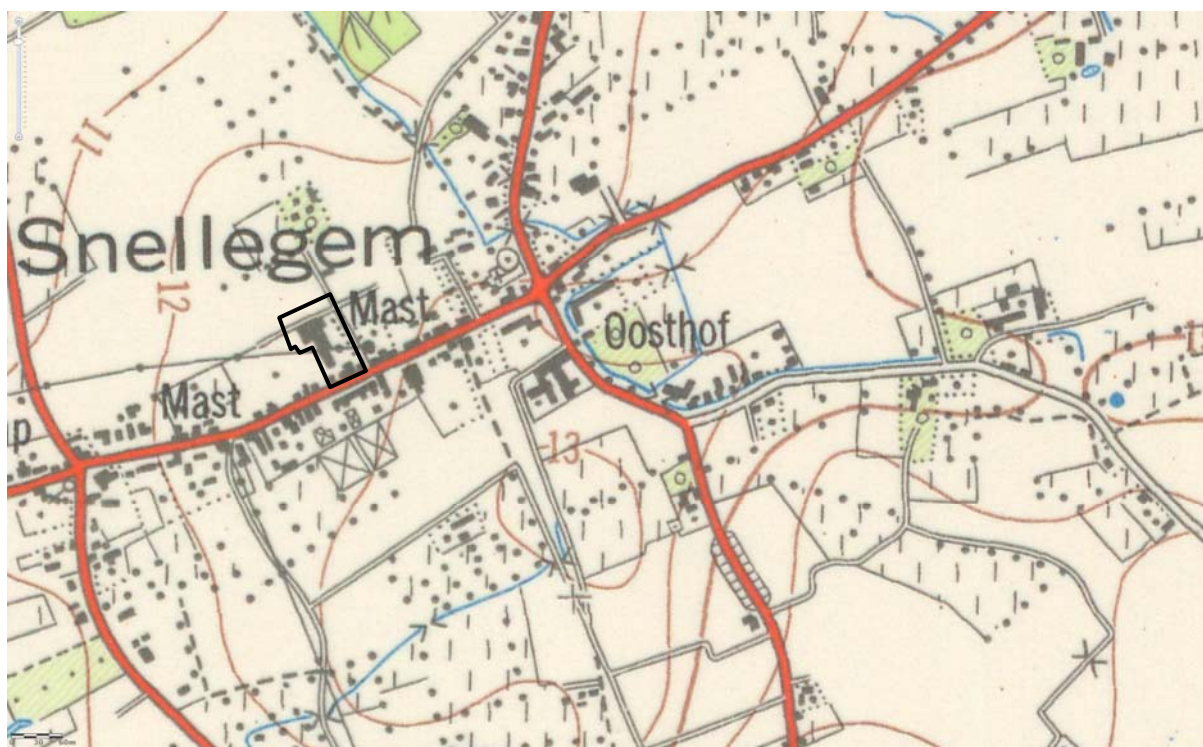
Buurtwegenkaart (bron geopunt) Ferrariskaart (bron geopunt)



Vandermaelen (bron geopunt)



1939 (bron Cartesius)



1969 (bron Cartesius)



Luchtfoto 1979-1990 (bron Cartesius)

2.4 Ruimtelijke lezing en analyse feitelijke toestand

A. Toegang voor gemotoriseerd verkeer en parkeren

De in- en uitgang voor klanten is gesitueerd langs de Eernegemweg en heeft een totale breedte van ongeveer 10m. Aansluitend hierbij ligt een parking voor 35 personenwagens, de parking is volledig verhard (asfalt).



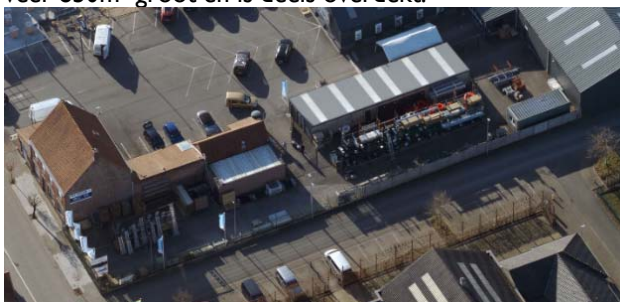
B. Levering

Leveringen gebeuren gescheiden aan de noordzijde van de gebouwen, via een interne weg die aansluit op de toegangsweg tot de krachtbalterreinen en een landbouwbedrijf. De vrachtwagens kunnen op eigen terrein leveren en keren.



C. Verkoopzone

Een deel van de niet bebouwde zone werd ingericht als verkoopzone voor grote onderdelen. De zone is ongeveer 850m² groot en is deels overdekt.



D. Bebouwing

In het noordwesten van het plangebied zijn drie loodsen gelegen, waarvan twee loodsen gebruikt worden voor verkoop en één als stockageruimte/kantoor. De loodsen zijn intern verbonden aan elkaar. De loodsen hebben gedeeltelijk en waar mogelijk twee verdiepen.



E. Woongebouw

Langs de Eernegemweg, naast de toegang voor gemotoriseerd verkeer is de bedrijfswoning/kantoor gelegen.





Plan bestaande toestand - zoom luchtfoto

3 Omgevingskenmerken

3.1 Abiotische kenmerken

3.1.1 Topografie

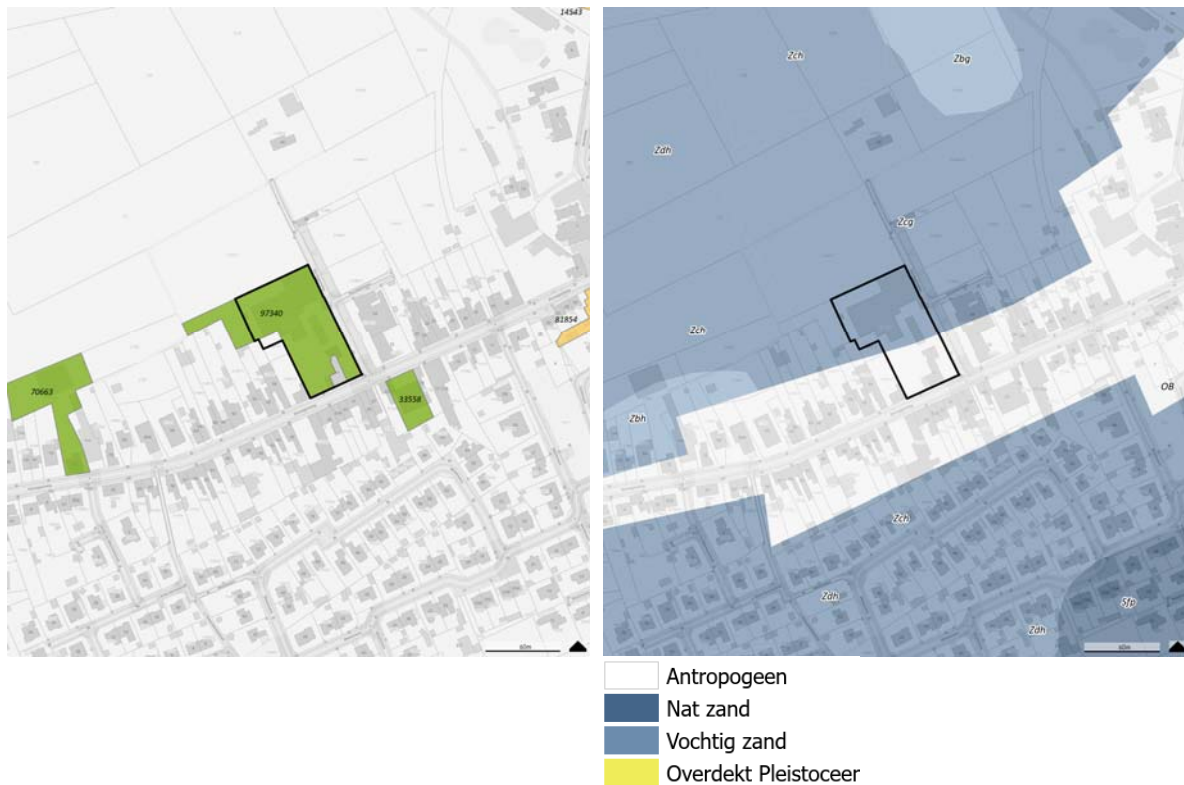
Er zijn geen grote hoogteverschillen aanwezig op of in de omgeving van het plangebied.

3.1.2 Bodemkenmerken

Omwille van de reorganisatieplannen heeft de eigenaar op 23-09-2021 een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren (opdracht 13263687).

bouwwerken op de site, is er op het plangebied een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook in de onmiddellijke omgeving werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd, telkens zonder beschrijvend bodemonderzoek tot gevolg.

De bodem van het plangebied bestaat voornamelijk uit matig droge zandbodem met duidelijke ijzer en/of humus B horizont (met drainageklasse c en profielontwikkelingsklasse g).



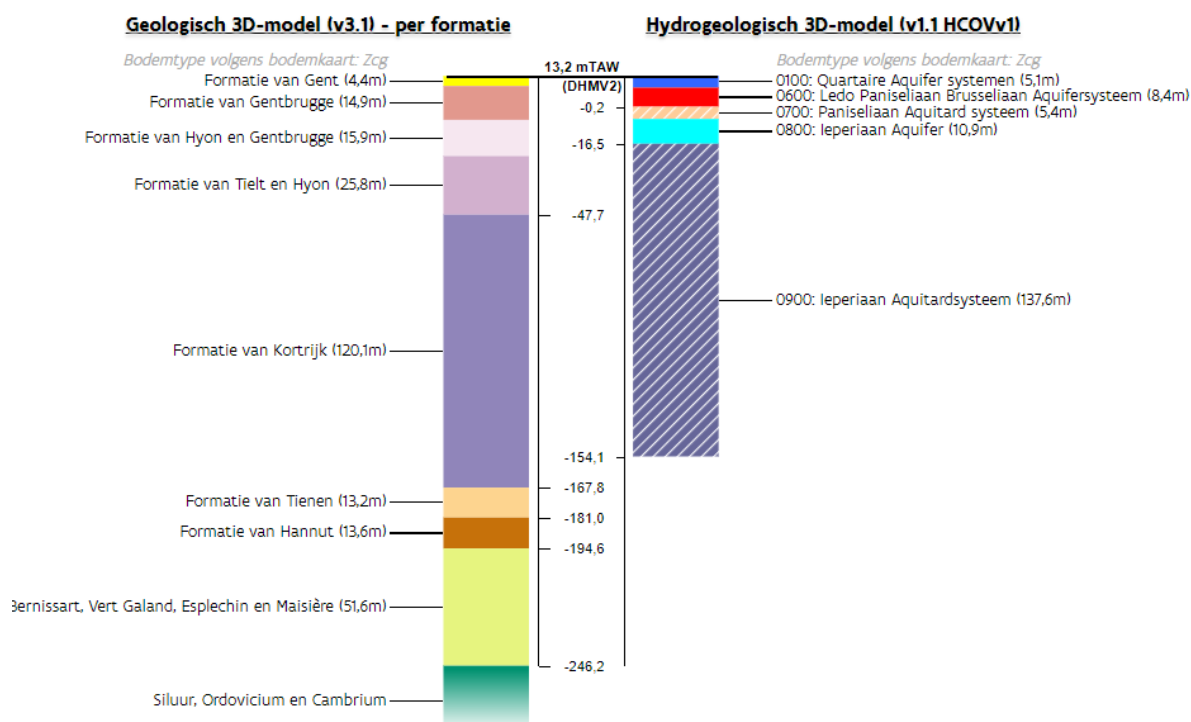
Kaart bodemonderzoeken en saneringen

Bodemkaart

(Bron - WMSGRB; WFSMercatorNet - downloadWFS-datadd. 20210913) (bron - WMSGRB; DOVBodemkaart 2.0 - 2017)

3.1.3 Geologische kenmerken

Uit een virtuele boring op de portaalsite van DOV kan bepaald worden dat de eerste bodemlaag, tot gekarteerde diepte van 1,25m de matig droge zandlaag betreft. De formele eenheid hieronder werd gevormd tijdens het Paleogeen en bestaat voornamelijk uit zeer fijn kleirijk zand met silt.



In het plangebied of zijn onmiddellijke omgeving zijn geen grondboringen uitgevoerd.

3.1.4 Hydrografische kenmerken

Het gebied is niet overstromingsgevoelig en er is geen waterloop gelegen in het plangebied, noch in zijn onmiddellijke omgeving.

In Jabbeke is een oppervlaktewingebied gelegen, het plangebied is niet gelegen in oppervlaktewaterwingebied of een beschermingszone voor grondwaterwinning.

Zie ook watertoetskaarten bij de decretale bepalingen

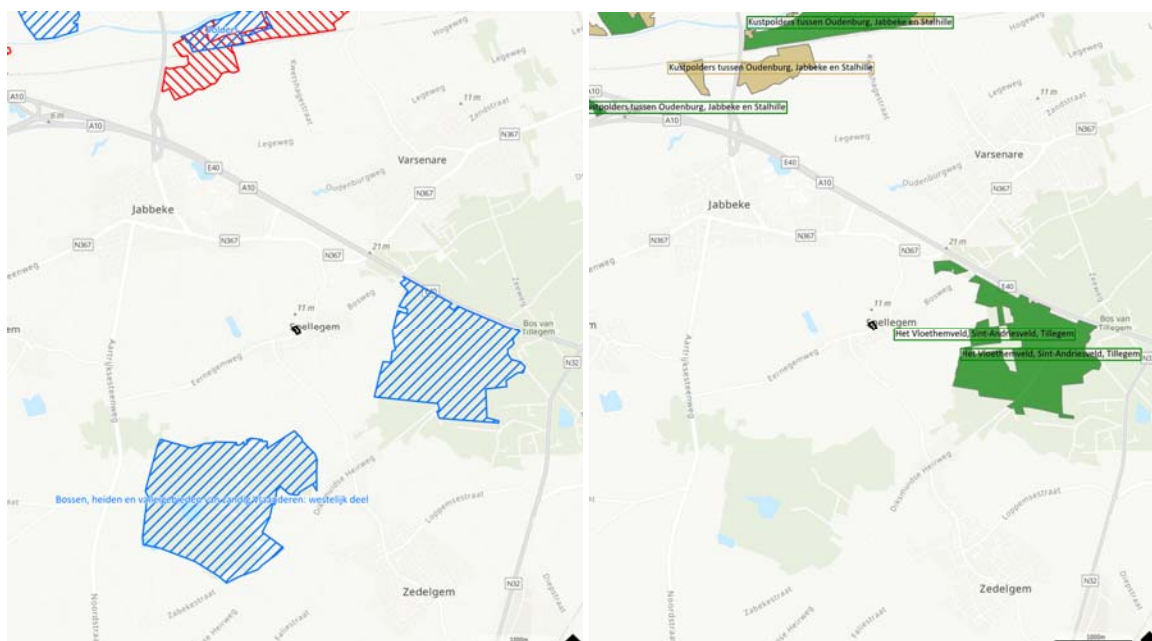
3.2 Biotische kenmerken

3.2.1 Landschappelijke structuur

De landschappelijke waarde rondom het plangebied is over het algemeen laag.

3.2.2 SBZ en VEN-gebieden

In het plangebied en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden zich geen SBZ- nog VEN-gebieden. Op meer dan één kilometer ten oosten vinden we het dichtst bij zijnde SBZ-gebied.



Natura 2000:

Habitatrichtlijngebieden

Vogelrichtlijngebieden

Ramsar

Duinendecreet:

Beschermd duingebied

Voor het duingebied belangrijk landbouwgebied

projectgebied

VEN/ IVON-gebied:

Grote Eenheden Natuur

Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling

Natuurverwevingsgebied

Kaarten beschermingen (bron - Bron: ESRI, Delorme, NAVTEQcanvas worldlight graybase; WFSMercatorNet; WFSPDOK(NL)) downloadWFS-datadd. 20210913)

3.2.3 Biologische waarderingskaart

Het plangebied en zijn onmiddellijke omgeving zijn gekarteerd als biologisch minder waardevol.



Biologisch minder waardevol
 Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
 Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
 Biologisch waardevol
 Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
 Biologisch zeer waardevol

BWK-kaart (bron: Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen; WFSIV: INBO, BWKversie2, 201 - downloadWFS-datadd. 20210913)

4 Planning en beleidscontext

4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Op 23 september 1997 werd het eerste Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Het is een beleidsdocument dat richtinggevend en deels bindend is voor de Vlaamse regering, haar administraties en alle onder het Gewest ressorterende instellingen, en voor de provinciale en gemeentelijke overheid.

De uitgangshouding is het realiseren van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De belangrijkste doelstelling is het tegengaan van de verdere verspreiding van stedelijke functies in en de versnippering van de open ruimte.

Uit de 'Bindende bepalingen' van het RSV blijkt dat deelgemeente Varsenare zich deels in het 'buitengebied' en deels in stedelijk gebied bevindt, het plangebied ligt wel op de grens met Brugge, maar niet binnen het stedelijk gebied.

Op het niveau van Vlaanderen bekeken, is het buitengebied, het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte premeert.

De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door:

- de natuurlijke structuur
- de agrarische structuur
- de nederzettingsstructuur
- de infrastructuur

De doelstellingen van het RSV voor het buitengebied zijn:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op het niveau van het buitengebied)
- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied (wonen, verzorgende activiteiten)
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem
- het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied

Volgens het RSV behoren delen van de gemeente Jabbeke tot het regionaal stedelijke gebied Brugge. Het plangebied maakt geen deel uit van deze afbakening.

4.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn.

De strategische visie van het BRV heeft nog niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd, het vervangt daarom nog op geen enkele manier het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, maar biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de toekomstvisie.

Vlaanderen zet vanuit de strategische visie in op het stimuleren van lokaal initiatief om de doelstellingen van de strategische visie van het BRV in de praktijk uit te rollen. Er worden goede voorbeelden gedetecteerd en in de kijker gezet en pilootprojecten en proeftuinen gelanceerd. Ook wordt ondersteuning aangereikt om aan de slag te gaan met lokale ruimtelijke beleidsplanning.

4.3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan

In februari 2014 werd een gecoördineerde versie opgemaakt van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS, maart 2002). Jabbeke wordt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan aangeduid als woonkern als deel van de Brugse ruimte

4.3.1 Het plangebied als bedrijf buiten bedrijventerreinen

Het PRS-WV stelt dat de bedrijven buiten de bedrijventerreinen geëvalueerd en geoptimaliseerd dienen te worden. In het PRS-WV werden een aantal criteria uitgewerkt die bepalend zijn voor de evaluatie van de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven (specifiek beleidskader PRS-WV, p. 247-249). Bestaande bedrijven

kunnen buiten bedrijventerreinen verweven zijn met andere functies als de impact op de omgeving beperkt blijft. Deze impact laat zich voelen op vier domeinen:

- de ruimtelijke impact: ruimtebeslag, schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving, situering en voorkomen in het landschap, situering ten opzichte van beschermde monumenten/landschappen/dorpsgezichten, bakens en historiek van het ruimtegebruik;
- de milieu-impact: milieuhinder en openbare nutsvoorzieningen;
- de verkeersimpact: verkeershinder, bereikbaarheid, clustergebonden karakter, afzetmarkt en ontsluiting door openbaar vervoer;
- de sociaal-economische criteria: investeringen, productieproces, bereikbaarheid gebouwen en tewerkstelling.

Wanneer een bedrijf globaal positief beoordeeld wordt, kan tot een verdere ontwikkeling ter plaatse besloten worden.

4.3.2 Het plangebied als deel van de nederzettingsstructuur

Het PRS stelt enkele belangrijke beleidsdoelstellingen voorop voor de nederzettingstructuur:

- Het bestaande kernenpatroon versterken
- Een gebiedsspecifieke en functionele differentiatie van de nederzettingstructuur
- Het bestaande vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen
- Voorzien in ruimte voor de eigen woonbehoefte
- Reconversies binnen de bebouwde ruimte stimuleren

4.3.3 Het plangebied als deel van de agrarische structuur

Het PRS stelt de grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijke drager voorop.

Grotere aaneengesloten gebieden met grondgebonden landbouw moeten behouden en versterkt worden omwille van de samenhang van de agrarische structuur zelf.

4.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In de gemeenteraad van 3 maart 1997 werd beslist om over te gaan tot de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het ontwerp GRS werd voorlopig aanvaard in de gemeenteraad van 15 oktober 2007. Het GRS werd goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 21 augustus 2008.

4.4.1 Het plangebied als deel van woonkern Snellegem

Enkel het juridisch beschikbare aanbod binnen de woonconcentratie kan aangesneden worden. Het gaat hier enkel om onbebouwde percelen binnen verkaveling en langs uitgeruste weg. Te verdichten binnengronden komen er nagenoeg niet voor. Het bestaande woonuitbreidingsgebied is op enkele percelen na volledig ingevuld. Beperkte verticale verdichting (maximum 2 bouwlagen en een bewoonbare dakverdieping) kan binnen strikte randvoorwaarden toegelaten worden in de centrumzone van de woonconcentratie (Ernegemweg-Kerkeweg).



Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied ten zuidoosten van het hoofddorp Jabbeke (bron GRS)

4.4.2 Het plangebied als (handels)bedrijf

Kleinschalige bedrijventerreinen worden voor zover zij verenigbaar zijn met het wonen, behouden en geïntegreerd in de woonconcentraties. Voor bedrijfsgebouwen die hun functie verloren hebben, wordt actief een nieuwe functie gezocht. Er wordt onderzocht op welke wijze ze een rol kunnen spelen op vlak van de versterking van de woonstructuur. Industriële activiteiten worden landschappelijk, ruimtelijk en architecturaal ingepast in hun omgeving. Bovendien gebeuren de lokalisatie en uitbreiding van bedrijven en activiteiten in functie van de draagkracht van de woonconcentratie en de omliggende ruimte. De compatibiliteit met de omliggende gebieden wordt onderzocht en duurzame typologieën en inrichtingen worden verkozen boven de traditionele ad hoc inrichting.

Voor desbetreffend plangebied dient binnen dit RUP een goede buffering en integratie in het woongebied opgelegd te krijgen, die in lijn staat met het bestaande PRUP.

4.4.3 Het plangebied als handelszaak

In functie van het behoud van de leefbaarheid van en de dynamiek in de kernen en overige woonconcentraties kunnen de bestaande handelszaken behouden blijven zowel in de kernen als de overige woonconcentraties. De vestiging van nieuwe handelszaken dient afgewogen ten opzichte van de ruimtelijke draagkracht van de nederzettingstructuur. Voor zonevreemde handelszaken wordt een consolidatie voorgesteld voor die zaken gelegen langs de Gistelsteenweg of binnen een woonkorrel, met de vergunningtoestand als uitgangspunt. Nieuwe zonevreemde handelszaken zijn niet toegelaten.

De zonevreemde kleinhandelszaken, gelegen langs de Gistelsteenweg of binnen een woonkorrel, kunnen geconsolideerd worden, met de vergunningtoestand als uitgangspunt. Indien de beleidskaders in de toekomst zouden wijzigen, wenst de gemeente tevens beperkte uitbreidingsmogelijkheden te geven aan deze zaken.

4.4.4 Het plangebied als deel van het agrarische gebied

Ten noorden van het plangebied is een verweven landbouwgebied gelegen, deze zone is tamelijk sterk versnipperd en vertoont slecht plaatselijk concentraties van kleine landschapselementen. De gronden aangrenzend aan het plangebied zijn in eigendom van het bedrijf.

5 Juridische context

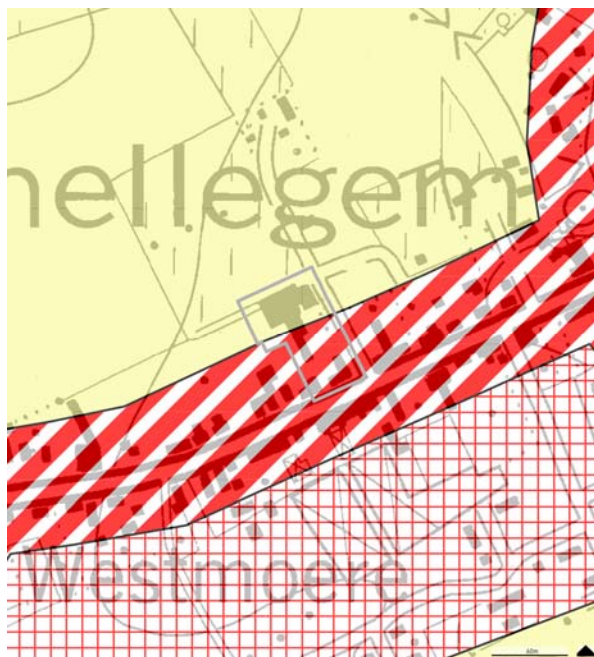
5.1 Bestemmingsplannen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Gewestplan	Gewestplan Brugge - Oostkust (KB 7 april 1977, wijziging 19 september 1996)	
APA/BPA/RUP	PRUP Van Houcke (goedgekeurd door minister op 23 maart 2011)	/
Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen	/	/

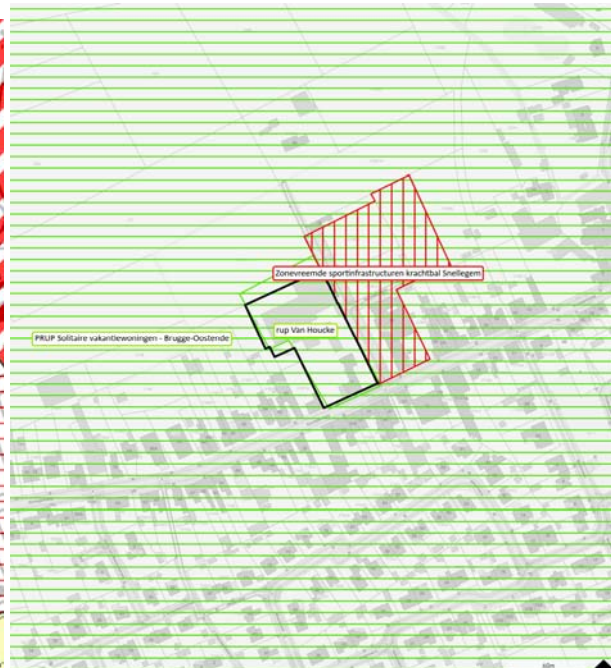
5.1.1 Bestemmingsplannen

De planologische context in de omgeving van het plangebied wordt gevormd door:

- Het gewestplan Brugge - Oostkust (KB 7 april 1977, wijziging 19 september 1996). Het plangebied is deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.
- Het plangebied is grotendeels gelegen in PRUP Van Houcke, goedgekeurd op 23 maart 2011.
- Aangrenzend aan het plangebied is BPA Zonevrije sportinfrastructuur krachtbal Snellegem geldig.

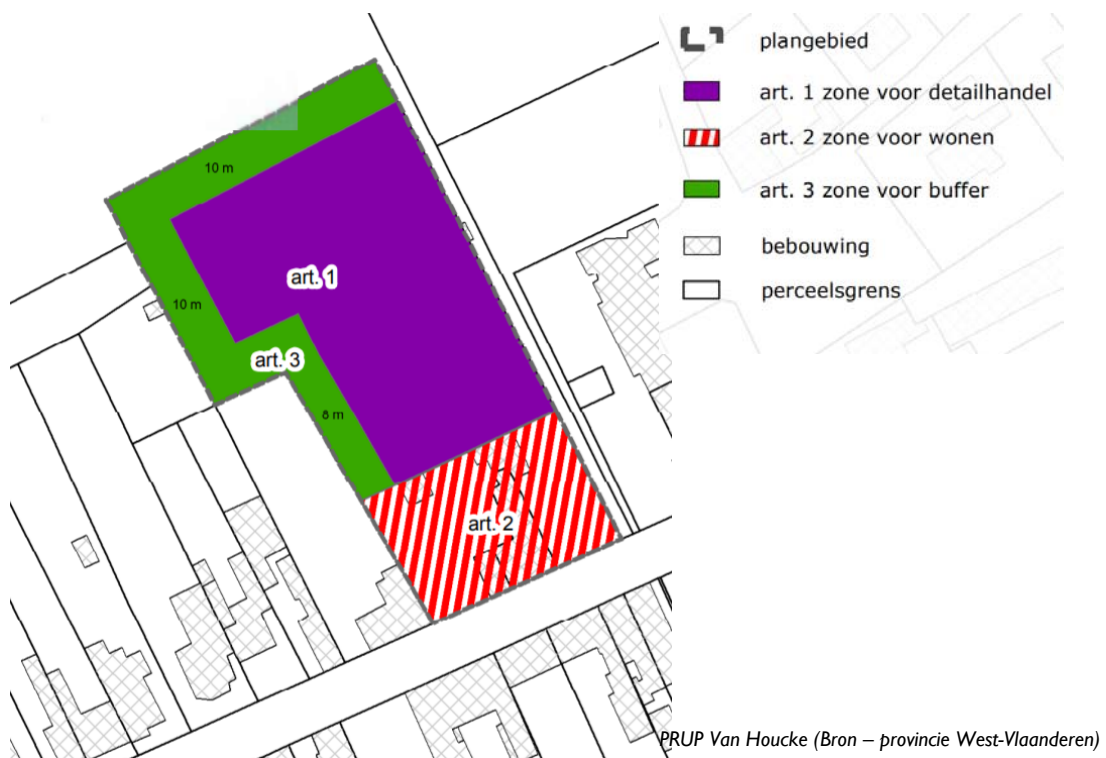


- projectgebied
- 0102 - woongebieden met landelijk karakter
- 0105 - woonuitbreidingsgebieden
- 0900 - agrarische gebieden



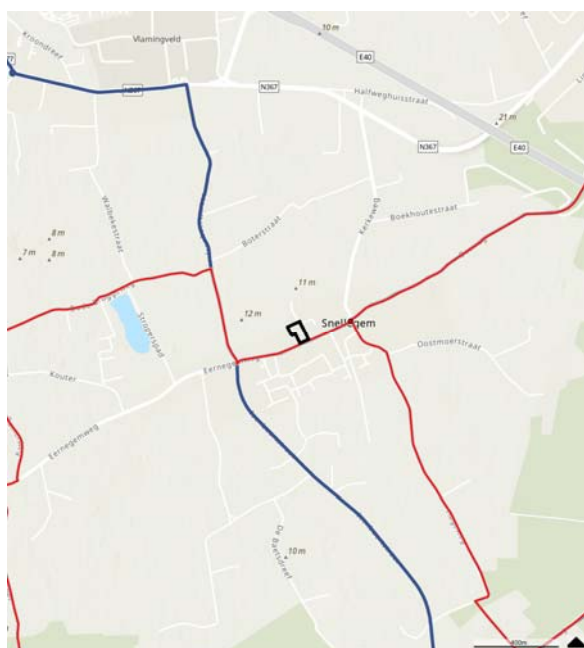
- projectgebied
- Bestemmingsplannen
- BPA
- Gemeentelijk RUP
- Provinciaal RUP
- Gewestelijk RUP

Gewestplan (Bron: WMSGRB; WFSMercatorNet, POI Geopunt) BPA/RUP's



5.2 Wegen en water

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Gewestwegen	/	/
Fietsroutes		Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk langs de Eerngemweg
Buurtwegen, voetwegen		Buurtwegen nrs. 4 (huidige Eerngemweg)
Bevaarbare waterlopen	/	/
Onbevaarbare, geklasseerde waterlopen	/	/
Risicozones overstromingen/Signaalgebieden	/	/



- Projectgebied
- Fiets_Knooppunten
- Recreatief fietsnetwerk
- Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (2021)

fietsnetwerken (bron geopunt)

Buurtwegenkaart (bron geopunt)

Beschermingen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten	/	/
Vastgestelde inventarissen	/	Gemeenteschool van Snellegem (ID 76039)
SBZ/Ramsar/HAG	/	/
Beheerplannen	/	/



Inventarissen Erfgoed (Bron: WMSGRB; WFSMercatorNet)

Er zijn geen objecten uit de inventarissen aanwezig binnen het plangebied.

6 Vergunningstoestand

- 07/02/1980 – vergunning - bijbouwen van een loods voor opslag van goederen
- 15/12/1988 – vergunning - het bouwen van een loods na afbraak van bestaande
- 01/10/1992 – vergunning - het slopen van een woning
- 28/07/1994 – vergunning - het slopen van een woonhuis en aanleggen van parking
- 03/03/2014 – vergunning - regularisatie: slopen loods, uitbreiding & vernieuwen van gevels, plaatsen tijdelijke containers
- 21/09/2015 – vergunning - het aanleggen van tijdelijke verharding en het maken van een poortopening (een afwijking) - 17/12/2015 – vergunning (deputatie)
- 16/02/2019 – vergunning - het verbouwen van handelsruimte: functiewijziging van bureel naar afhaalzone
- 28/04/2008 – aktename - melding verkoop en werkplaats machines en gereedschappen

7 VISIE

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften uit het PRUP vormen uiteraard een belangrijk uitgangspunt, maar vanuit een plaatsbezoek, gesprekken met het bedrijf en een aftoetsing bij de provincie kunnen een aantal bijkomende uitgangspunten benoemd worden in functie van de reorganisatiemogelijkheden voor de site:

- Uitgangspunten reorganisatie:
 - Vanuit verhoogd ruimtelijk rendement;
 - Vanuit optimalisering van ruimtelijk functioneren van de site;
 - Ontsluiting klanten en levering gescheiden houden;
 - Ontsluiting langs toegangsweg tot de krachtbalvelden;
 - Groenbuffer optimaliseren.
- Uitgangspunten naar omgeving:
 - Groenbuffer behouden;
 - Geen echte uitbreiding van de site;
 - Activiteiten optimaal organiseren i.f.v. woonomgeving.

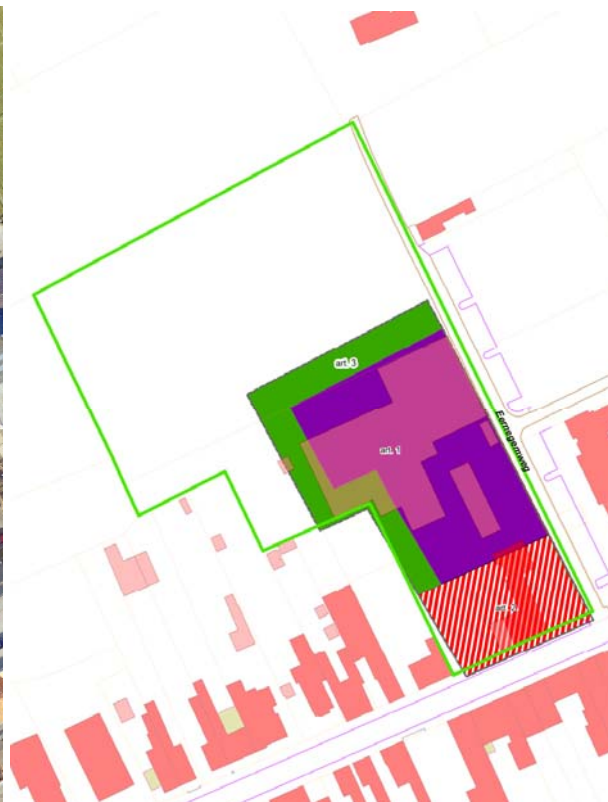
De onderbouwde uitgangspunten en potenties kunnen worden doorvertaald naar enkele belangrijke algemene ruimtelijke concepten, die nadien kunnen doorvertaald worden naar logische bestemmingen en randvoorwaarden in een structuurschets. Deze structuurschets met aanzet tot voorschriften vormen later de insteek voor de latere doorvertaling naar het grafisch plan en de voorschriften.

7.2 Uitgangspunten vanuit PRUP

7.2.1 (niet) Overeenstemming PRUP/GRB/kadaster/bestaande toestand



Vergelijking RUP/luchtfoto

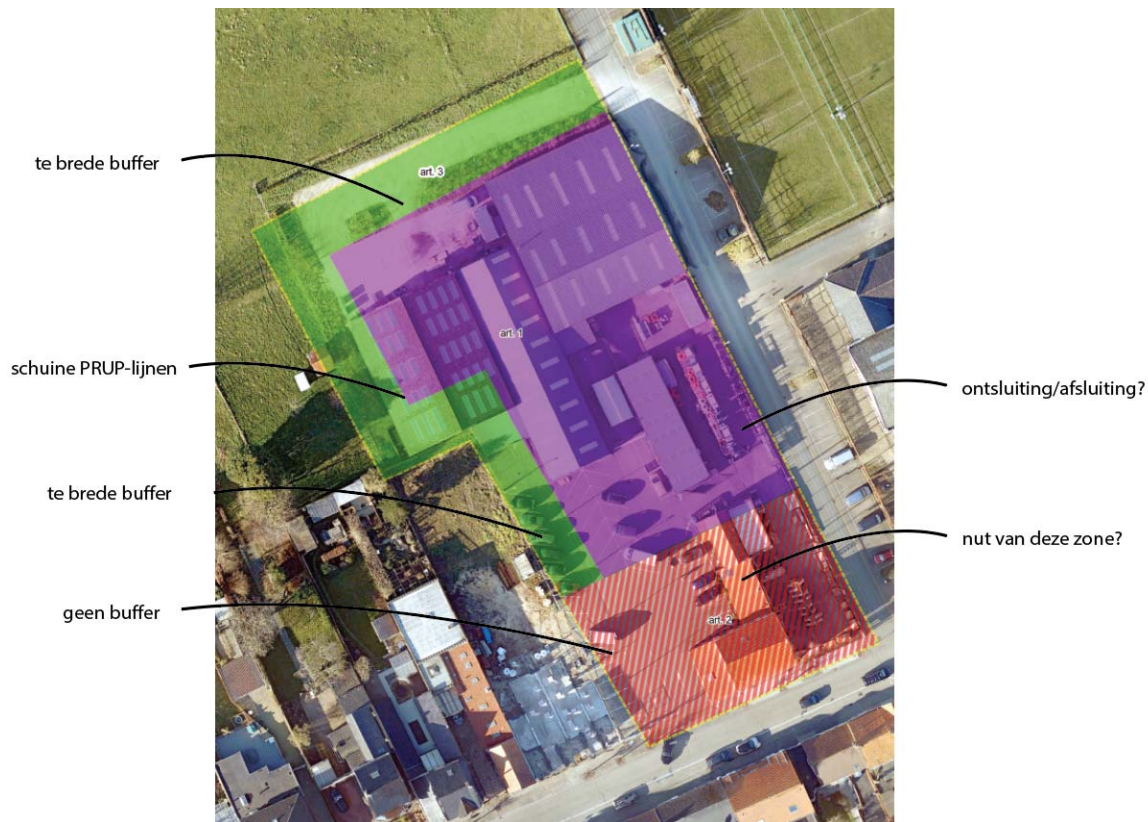


Vergelijking RUP/GRB met aanduiding eigendomstoestand.

Bij een georeferentie van huidig geldend PRUP op de site en dus een vergelijking van de bestaande en de juridische toestand, kunnen we opmerken dat de grenzen tussen GRB/Kadaster/RUP niet volledig overeen komen. Opvallend hierbij zijn de eerder scheefgetrokken zonegrenzen bij het PRUP t.o.v. de 'rechte' uitgevoerde bebouwingslijnen.

Deze is het best zichtbaar ter hoogte van de perceelsgrens met naastliggende woning. Er is een actualisatie nodig, die de bestemmingszones 'juist' zet.

7.2.2 Historisch PRUP ten opzichte van actuele ruimtelijke ordening



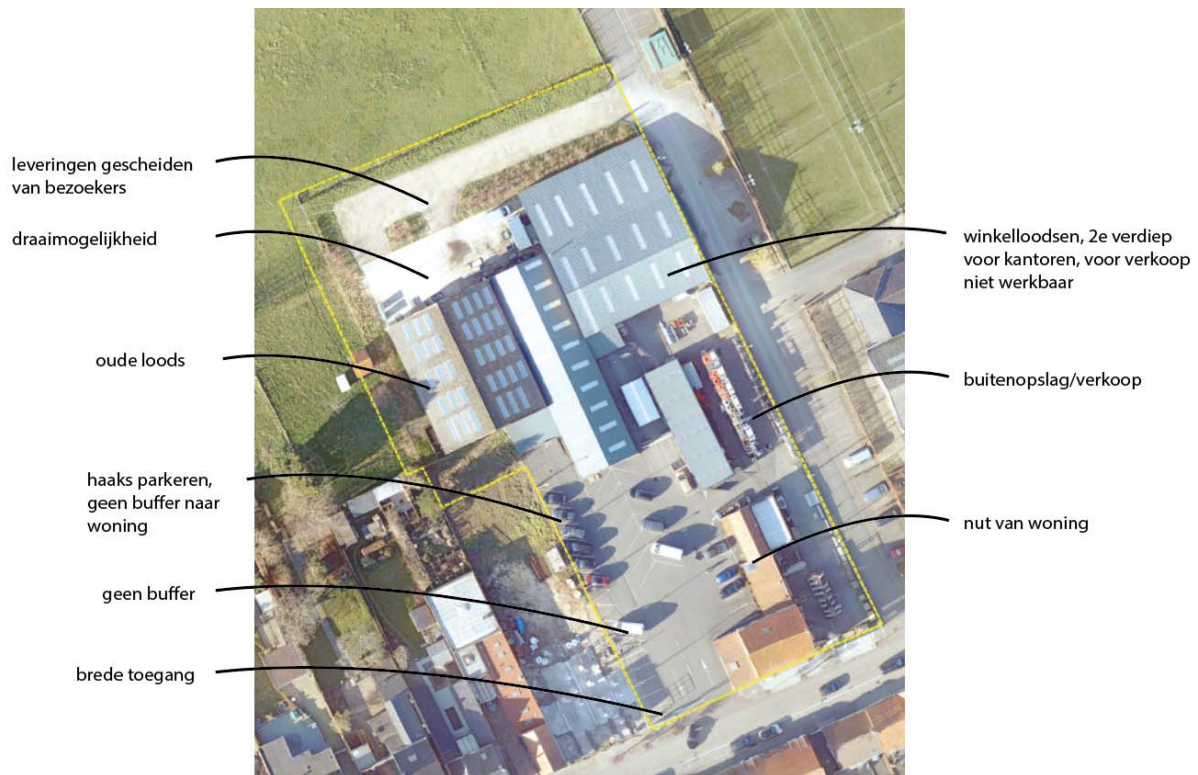
We merken bij het RUP ook enkele zaken waarbij in de actuele ruimtelijke ordening anders wordt geredeneerd:

- Er wordt in het geldende PRUP voorzien in een brede buffer van 8m voorzien naar de omgeving. Om te voorzien in een zichtbuffer naar de open ruimte wordt, zeker bij dergelijke functies, geacht dat 4m voldoende is. Ook naar naastliggend woonperceel lijkt een smallere buffer te voldoen aan de eisen, zolang voldoende afstand tot de bebouwing wordt bewaakt;
- Er wordt geen rekening gehouden met een brandgang rondom de bebouwing, dit is temeer zichtbaar daar waar (al in het verleden) bestaande bebouwing aanwezig was;
- Er werd geen rekening gehouden met optimalisering van de bebouwing, levering, ontsluiting door teveel vast te houden aan de bestaande toestand. Bij deze intekening werden daarbij minder logische lijnen genomen;
- Ter hoogte van de zone voor wonen wordt dan weer geen buffer voorzien;
- De zone voor wonen lijkt ad hoc gekozen omwille van de bestaande toestand, zeker gezien de actuele toestand, waarbij de woning niet langer in gebruik is, zou er gezocht moeten worden naar een meer flexibele bestemmingsinvulling in functie van de bedrijfsvoering.
- Het belang van ontsluiting en overgang naar openbaar domein is gegroeid t.o.v. de ruimtelijke planning ten tijde van de opmaak van het PRUP.

7.2.3 Vanuit bestaande werking (eigendomstoestand)

Het bedrijf is ook eigenaar van de omliggende weides en heeft in functie van verkeersveilige levering achteraan voorzien in een ontsluitingsweg en draaipunt tot de oudste bestaande loads. Hierdoor worden de verkeersbewegingen voor levering gescheiden van deze van de bezoekers én wordt vermeden dat de levering gebeurt op de openbare weg.

Vooraan heeft het bedrijf ook de zone in woongebied mee ontwikkeld met de bedrijfssite als parking/buitenverkoopspunt. Ondanks de moeilijke indeling door de aanwezig woning kan gesteld worden dat de inrichting van en toegang tot de parking helder is.



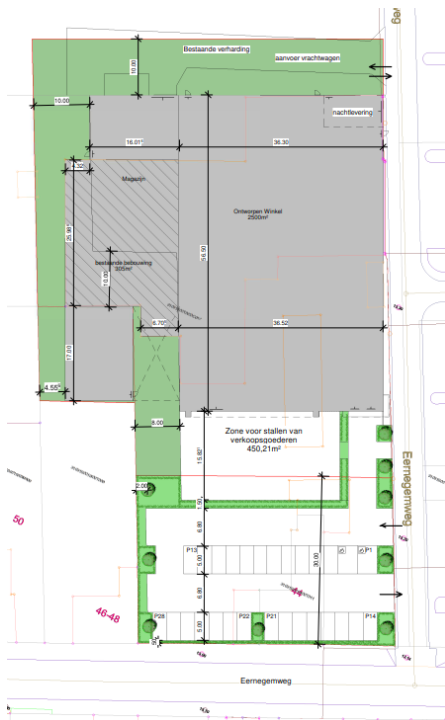
7.3 Uitgangspunten vanuit reorganisatie

7.3.1 Vraag van handelsbedrijf tot reorganisatie

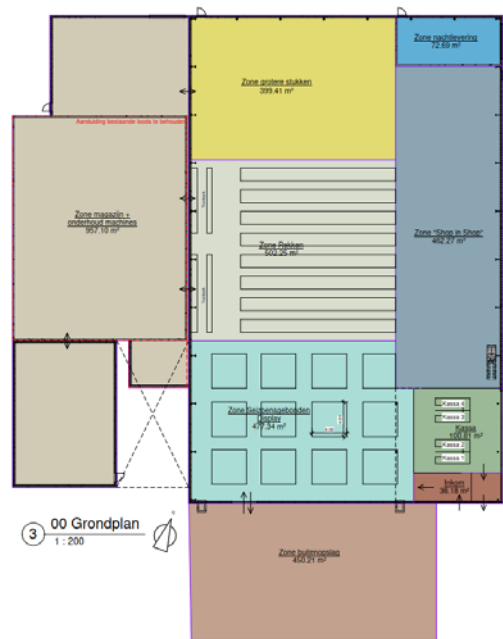
Het handelsbedrijf botst in zijn huidige werking op zijn limieten.

- De historisch gegroeide aaneenschakeling van gebouwen, maakt dat er veel onnodige interne circulatie is.
- De beperkte hoogte van de loodsen laat te beperkt toe werken in de hoogte. Delen van de winkel worden wel in de hoogte voorzien, maar de lage kroonlijsthoogte van het hellend dak laat niet toe dit te optimaliseren.
- De aanwezige woning laat niet toe de parking en de buitenopslag te optimaliseren, noch om ze esthetisch goed vorm te geven en af te screenen. Hierdoor is het momenteel ook onmogelijk om een meer veilige ontsluiting in te richten langs de zijde van erfweg en moet rechtstreeks ontsloten worden op de steenweg.
- Om de actuele tendenzen binnen de sector te kunnen volgen, moet onder andere voorzien kunnen worden in een zone voor nachtlevering. Om dit te optimaal te kunnen inrichten is een reorganisatie nodig.

Om de gewenste werking toe te lichten, werd door het handelsbedrijf een conceptuele schets overhandigd, op dat ogenblik nog met de intentie tot aanvraag van een reorganisatie binnen het PRUP.



Toekomstschetsen bedrijf



Vanuit dit plan en vanuit de ongelijkheid tussen PRUP en bestaande juridische en feitelijke toestand kon al snel geoordeeld worden dat zowel gemeente als provincie eerder voorstander zijn van rechtekking van de bestemmingszones binnen een nieuw RUP, die dan worden afgestemd op een optimale reorganisatie. Als snel werd duidelijk dat de gemeente en de provincie een actualisatie beogen en dat tijdens het proces ten gepaste tijden wanneer de visie duidelijk aanwezig is, een delegatiebeslissing hiervoor zal worden aangevraagd.

We geven ook een kaart mee met het verschil tussen de plangrens van huidig RUP en het nieuwe RUP, om aan te tonen dat er niet echt sprake meer is van een echte grotere ruimte-inname in tegenstelling tot oorspronkelijke schets van het bedrijf:



grens RUP
voorstel grens RUP

7.4 Structuurschets

Hieronder wordt een eerste structuurschets gegeven met hierop volgende voorwaarden:

- Een flexibel in te vullen zone voor handel.
- Een buffer naar omliggende percelen, niet zijnde openbaar domein van 4m + onbebouwde zone van 4m i.f.v. brandweer.
- Een groene afsluiting naar openbaar domein
- Ontsluiting via de zijweg van de Eernegemweg
- Actualisatie van de bouwhoogte tot maximum 10m i.f.v. een goede bedrijfsvoering en in functie van de mogelijkheid tot optimaal ruimtegebruik van kantoren boven handels/opslagruimte
- Verhardingsgraad en bebouwingsgraad volgens PRUP, bij opslag in open lucht wordt deze beperkt aan de grenzen tot 4m, tegen de bebouwing kan deze verhoogd worden, indien alle mogelijke hinder hiermee beperkt wordt.



8 MER

8.1 Opdracht

8.1.1 Opdrachtschrijving

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 dient in het planproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) formeel rekening gehouden te worden met het onderzoek van milieueffecten die de realisatie van de bestemmingen in dit RUP kunnen teweegbrengen.

In de praktijk betekent dit dat voor elk RUP minimaal een 'onderzoek tot m.e.r (milieueffectrapportage)' dient uitgevoerd te worden. Hierbij gaat men na of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu.

De resultaten van het 'onderzoek tot m.e.r.' geven aan of de opmaak van een plan-MER al dan niet noodzakelijk is. Bijkomend worden de resultaten aangewend om de ruimtelijke keuzes die in het RUP gemaakt worden inhoudelijk te versterken en te onderbouwen.

Beknorte beschrijving: Met dit plan wil de gemeente Jabbeke een antwoord bieden aan de vraag tot gedeeltelijke actualisatie, reorganisatie van een historische gegroeide doe-het-zelf zaak in de kern van Snellegem. De site heeft zijn mogelijkheden binnen Provinciaal RUP Van Houcke (ministerieel goedgekeurd op 23 maart 2011) optimaal benut, maar botst voor een eigentijdse reorganisatie en vernieuwing van de site op enkele grenzen bepaald in de voorschriften van het PRUP.

Vanuit algemeen belang heeft de gemeente de verantwoordelijkheid de ruimtelijke ordening van het gebied vanuit eigentijdse ruimtelijke inzichten te benaderen, een verdere clustering van de site versterken en te voorzien in de mogelijkheid om een veiligere interne en externe ontsluiting in te richten.

De grens uit het PRUP wordt voor het grootste deel behouden en waar nodig beperkt bijgesteld in functie van de werkelijke kadastrering.

Grensoverschrijdende effecten: Gezien de locatie en de aard van het plan, met name het actualiseren, reorganiseren en beperkt uitbreiden van een bestaande vergunde doe-het-zelfzaak, kunnen we stellen dat de impact van het plan niet van dien aard is dat er aanzienlijke grensoverschrijdende milieueffecten te verwachten zijn.

Globale conclusie over de aanzienlijkheid van de milieueffecten: Er zijn geen aanzienlijke milieueffecten aanwezig, zoals beschreven en beoordeeld in deze nota. Er moet dus geen plan-MER opgemaakt worden.

Leemten in kennis: Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

Initiatiefnemer: De initiatiefnemer van het plan waarop de nota betrekking heeft is de gemeente Jabbeke.

8.2 Toets plan-MER-plicht

Het plan vormt een plan en vormt het kader voor de latere toekenning van een vergunning (waaronder minstens een omgevingsvergunning) aan een project, zodat het plan onder het toepassingsgebied van het DABM valt.

Er zijn geen vogelrichtlijngebieden en/ of habitatrichtlijngebieden (speciale beschermingszones) in het studiegebied of in de nabije omgeving gelegen. De ordening van het studiegebied zal geen hinder veroorzaken op de speciale beschermingszones (SBZ) aangezien het plan kleinschalig van aard is.

Het 'RUP' vormt niet het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, bijlage II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen.

Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied ca. 0,6 ha betreft en 0,04 % van het grondgebied van Jabbeke. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de te verwachten invulling en de beperkte schaal van de mogelijkheden. Bovendien wordt de feitelijke grens en de grens uit het PRUP voor het grootste deel behouden en dus een kleine wijziging in. Het RUP komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

8.3 Overwogen, maar verworpen alternatieven

8.3.1 Nulalternatief

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. De planologische bestemming en inrichtingsvoorwaarden van het studiegebied blijven dan ook gelden. Dit zou betekenen dat de oorsprong van dit RUP, namelijk een eigentijdse reorganisatie van de site en een beperkte bijstelling van het PRUP in functie van de werkelijke kadastrering en feitelijk gebruik, niet langer mogelijk zouden zijn. Het nulalternatief is geen wenselijk of volwaardig alternatief.

8.3.2 Beleidsalternatieven/locatiealternatieven

Het RUP is sterk projectgericht en locatiegericht, gezien het uitgangspunt van het RUP tot meer flexibele eigentijdse voorschriften voor de zones, de plangrens uit het PRUP beperkt bij te stellen, de ongebruikte woonzone te supprimeren en de bestemmingszone voor buffer te beperken voor de bestaande doet-het-zelf zaak.

De mogelijkheden en verplichtingen en dus ook de impact op de omgeving blijven bijgevolg tot een minimum beperkt. De visie die hieruit voortkomt wordt doorgesproken met de betrokken adviesinstantie, de eigenaar en vertrekt vanuit een door het gemeentebestuur en beleidsmedewerkers breed gedragen visie. Bijgevolg zijn in dit onderzoek tot milieueffectrapportage noch beleidsalternatieven aan de orde.

Het soort RUP, namelijk een eigentijdse reorganisatie van de bestaande site en beperkte bijstelling van de grens in functie van de werkelijke kadastrering en feitelijk gebruik, laat op zich geen locatiealternatieven toe.

8.3.3 Inrichtingsalternatieven

Het RUP bakent een volledig gebied af waarbinnen flexibiliteit wordt gelaten naar inrichting, met wel de nodige randvoorwaarden ten opzichte van de omgeving, ten opzichte van het publiek domein, naar toegankelijkheid, naar toelevering. Dit laat ook een overgang tussen de huidige toestand en toekomstige reorganisatie tot. Als inrichtingsalternatief



- zou ook kunnen gekeken worden naar aangrenzende eigendommen van het bedrijf, ten noorden van het plangebied. Alle alternatieven die deze zone mee zouden in vraag stellen, zou een verdere insnijding in het open ruimtegebied betekenen en wordt dus niet weerhouden.
- zou gekozen kunnen worden voor een lagere flexibiliteit door de locatie van de bebouwing ook te bepalen in het RUP. Dit zou ook betekenen dat alle bestaande bebouwing moet verdwijnen, hetgeen niet onmiddellijk gewenst is. Dit zou ook betekenen dat het RUP minder flexibiliteit geeft dan het PRUP, terwijl meer flexibiliteit gewenst is.
- Zou ervoor gekozen kunnen worden om de woonzone uit het PRUP aan de straatzijde te behouden. Dit is echter tegenstrijdig aan de uitgangshouding van het RUP om te voorzien in een betere organisatie van het gebied in functie van de uitbating van de doe-het-zelfzaak, het feit dat de zone momenteel deels als parking gebruikt wordt en dat de woning om die reden momenteel ook leeg staat.

Andere inrichtingsalternatieven zitten buiten de scope van de initiële opdracht (die beperkt is) en zijn bijgevolg niet aan de orde.

8.4 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

8.4.1 Omgevingskenmerken

Kwetsbaarheid van het gebied

Bijzonder beschermde gebieden: De kwetsbaarheid van een gebied is in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt in kaart gebracht aan de hand van de voorkomen- de zogenaamde bijzondere beschermde gebieden en bijzonder kwetsbare gebieden in het studiegebied. In het Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage wordt aangegeven wat er verstaan wordt onder 'bijzonder beschermde gebieden'.

In onderstaande tabel wordt de ligging van het plan ten opzichte van de bijzonder beschermde gebieden weergegeven.

Bijzonder beschermde gebieden	Situering t.a.v. studiegebied
De speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	Er bevinden zich geen SBZ in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.
Waterwingebieden	Niet van toepassing op het plangebied.
Natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening	Niet van toepassing op het plangebied.
Bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.	Niet van toepassing op het plangebied.
Het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.	Niet van toepassing op het plangebied.

Bijzonder kwetsbare gebieden: De aanwezigheid van bijzonder beschermde gebieden geeft weliswaar een idee van belangrijke te beschermen waarden, maar geeft vaak onvoldoende de kwetsbaarheid van een gebied weer. De kwetsbaarheid van een gebied is immers in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt beschreven aan de hand van de aanwezigheid van bijzonder kwetsbare gebieden. De bijzonder kwetsbare gebieden hebben geen juridische betekenis.

De kwetsbaarheid wordt gekarakteriseerd aan de hand van beschikbaar kaartmateriaal, dat een ruwe indicatie hiervan geeft. Gezien dit een eerder ruwe werkwijze is die de specifieke eigenheid van het gebied onvoldoende in rekening brengt, wordt er uitgegaan van het voorzorgsbeginsel op dit vlak. Dit betekent dat – als er twijfel is over de kwetsbaarheid – er wordt uitgegaan van een 'worst case' inschatting van de kwetsbaarheid.

Bijzonder kwetsbare gebieden	Situering t.a.v. studiegebied
Gebieden met slechte drainage (drainageklasse f, g of i)	Niet van toepassing op het plangebied.
Gevoelige bodems (veengronden, kleigronden)	Niet van toepassing op het plangebied.
Gevoelige gebieden volgens de watertoetskaarten	• Grondwateroverstromingsgevoeligheid: In het plangebied is de bodem matig gevoelig voor grondwaterstroming • Infiltratiegevoeligheid: In het plangebied is de bodem infiltratiegevoelig • Erosiegevoeligheid: Niet van toepassing op het plangebied. • Overstromingsgevoeligheid: Het plangebied en de omgeving zijn niet overstromingsgevoelig

(open) gerangschikte waterlopen	Geen
Waardevolle en zeer waardevolle gebieden op de biologische waarderingskaart (BWK)	Het plangebied en zijn onmiddellijke omgeving zijn gekarteerd als biologisch minder waardevol.
Archeologische zone	Het gebied maakt geen deel uit van de kaart met gebieden waar geen archeologie te verwachten valt

Aard van het plan

Het planologisch initiatief van de gemeente Jabbeke betreft het bevestigen van een bestaand PRUP in functie van een bestaande doe-het-zelf zaak, met beperkte bijstelling in functie van de werkelijke kadastrering en feitelijk gebruik en meer flexibiliteit binnen de plangrens in functie van een eigentijdse reorganisatie van de site.

Resulterende scoping

Door de hoger beschreven omgevingskenmerken te confronteren met de kenmerken van het plan blijken er geen uitgesproken focus-disciplines.

8.5 MILIEUBEOORDELING

In onderstaande paragrafen worden voor de relevante milieudisciplines in eerste instantie de elementen van de referentiesituatie beschreven. Op basis hiervan worden de mogelijke milieueffecten ingevolge het plan in beeld gebracht. Om aan te tonen dat de realisatie van het plan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten genereert, wordt voor de relevante milieudisciplines een antwoord geformuleerd op volgende vragen:

- In welke mate resulteert de wijziging van de feitelijke situatie in aanzienlijke negatieve effecten?
- In welke mate resulteert de wijziging van de juridisch planologische situatie in aanzienlijk negatieve effecten?

Kaarten bij deze mer-screening, vindt u in de bijhorende kaartenbundel in bijlage bij deze nota.

8.5.1 Disciplines bodem en water

Relevante kaarten in bijlage:

- bodemkaart - bodemtypes
- watertoets mbt grondwaterstromingsgevoeligheid
- watertoets mbt infiltratiegevoeligheid
- watertoets mbt erosiegevoeligheid
- watertoets mbt overstromingsgevoelige gebieden
- zoneringsplan VMM
- bodemkaart - oppervlaktewaterwingebieden

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie:

Bodem en drainage

De bodem bestaat uit vochtige zandgrond, is infiltratiegevoelig, maar niet erosiegevoelig.

Omwille van de recente bouwwerken op de site, is er op het plangebied een oriënterend bodeemonderzoek uitgevoerd. Ook in de onmiddellijke omgeving werd dit uitgevoerd, maar geen die een beschrijvend bodeemonderzoek tot gevolg had.

De bodem van het plangebied bestaat voornamelijk uit sterk vergraven grond in het zuiden en in het noorden matig droge zandbodem met weinig duidelijke tot duidelijke ijzer en/of humus B horizont (met profielontwikkelingsklassen b tot f).

Watertoetskaarten

Het gebied is wel infiltratiegevoelig en matig grondwaterstromingsgevoelig, maar niet erosiegevoelig.

Zie ook watertoetskaarten bij de decretale bepalingen

Zoneringsplan / Signaalgebieden

Het volledige plangebied is gesitueerd in centraal gebied. Er is reeds geruime tijd riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering.

Er zijn geen signaalgebieden aanwezig in het plangebied.

(Oppervlakte)waterwingebieden

In Jabbeke is een oppervlaktewingebied gelegen, het plangebied is niet gelegen in of nabij het oppervlaktewaterwingebied of een beschermingszone voor grondwaterwinning.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische en de feitelijke referentiesituatie:

De beoordeling ten opzichte van de feitelijke situatie is gelijkwaardig aan de beoordeling ten opzichte van de planologische toestand. De planologisch en feitelijke referentiesituatie hangen heel hard samen.

Het plangebied betreft een bevestiging van een bestaand PRUP in functie van een doe-het-zelf zaak, met beperkte bijstelling in functie van de werkelijke kadastrering en feitelijk gebruik. Bij het rechte trekken van de meest noordelijke grens, wordt er een beperkte snipper van de open ruimte in eigendom van de doe-het-zelf zaak ingenomen (gemiddeld ca. 5m). De zone voor buffer wordt beperkt tot een eigentijdse buffer van 4m.

Het RUP wil de voorschriften uit het PRUP actualiseren door beperkt hoger bouwen toe te laten i.f.v. optimaal ruimtegebruik (kantoren boven de winkel,...), naar verharding e.d. zal de geest van huidig PRUP aangehouden worden.

We kunnen ook stellen dat gezien de aard van het RUP en de beperktheid van de ingrepen ten opzichte van de huidige theoretische planologische mogelijkheden én de huidige feitelijke toestand, er geen aanzienlijke effecten te verwachten kunnen zijn.

Conclusie:

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan op disciplines water en bodem eerder zeer lokaal/kleinschalig en beperkt is ten opzichte van de feitelijke en juridisch- planologische situatie, waardoor de impact als verwaarloosbaar kan worden beoordeeld.

8.5.2 Disciplines fauna en flora

Relevante kaarten in bijlage:

Biologische waarderingskaart;

- *Ecosysteemkwetsbaarheid;*
- *Natura 2000;*
- *Vlaams ecologisch netwerk*
- *Natura 2000 habitat en boswijze*

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie:

Biologische waardering

Er zijn geen biologische waardevolle gebieden in of aangrenzend aan het plangebied.

Andere

Er bevinden zich geen Ramsargebieden, habitat- of vogelrichtlijngebieden, VEN-gebieden, erkende natuurreervaten of ecologische gebieden in of in de onmiddellijke omgeving van het studiegebied.

Ecotoopkwetsbaarheid voor verdroging

Volgens de ecotoopkwetsbaarheidskaarten is het studiegebied niet kwetsbaar voor verdroging

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie:

De beoordeling ten opzichte van de feitelijke situatie is gelijkwaardig aan de beoordeling ten opzichte van de planologische toestand. De planologisch en feitelijke referentiesituatie hangen heel hard samen.

Het plangebied betreft een bevestiging van een bestaand PRUP in functie van een doe-het-zelf zaak, met beperkte bijstelling in functie van de werkelijke kadastrering en feitelijk gebruik. Bij het rechte trekken van de meest noordelijke grens, wordt er een beperkte snipper van de open ruimte in eigendom van de doe-het-zelf zaak ingenomen

(gemiddeld ca. 5m). Het gaat om een zone die niet kwetsbaar is, noch biologische waarde heeft en momenteel geen landbouwgebruik kent.

De zone voor buffer wordt beperkt tot een eigentijdse buffer van 4m.

Het RUP wil de voorschriften uit het PRUP actualiseren door beperkt hoger bouwen toe te laten i.f.v. optimaal ruimtegebruik (kantoren boven de winkel,...).

We kunnen dus stellen dat gezien ten opzichte van de huidige theoretische planologische mogelijkheden er mogelijk positieve effecten te verwachten kunnen zijn.

Conclusie

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan op discipline fauna en flora eerder zeer lokaal/kleinschalig en beperkt is ten opzichte van de feitelijke en juridisch- planologische situatie, waardoor de impact als verwaarloosbaar kan worden beoordeeld.

8.5.3 Disciplines landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Relevante kaarten in bijlage:

- *Onroerend erfgoed inventarissen*
- *Archeologie*
- *Onroerend erfgoed beschermingen*
- *Atlas der buurtwegen*

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie

Beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten, monumenten

In het plangebied bevinden zich geen beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten, noch monumenten.

Herbevestigd agrarisch gebied

Het plangebied ligt niet binnen de afbakening van herbevestigd agrarisch gebied.

Ankerplaats

Geen

Inventaris bouwkundig erfgoed

Er zijn geen objecten uit de inventarissen aanwezig binnen het plangebied.

Buurtwegen

De huidige Eernegemweg is een buurtweg nr. 4.

Archeologie

Het gebied maakt deel uit van de kaart met gebieden waar geen archeologie te verwachten valt.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie.

De beoordeling ten opzichte van de feitelijke situatie is gelijkwaardig aan de beoordeling ten opzichte van de planologische toestand. De planologisch en feitelijke referentiesituatie hangen heel hard samen.

Aangezien zich geen beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten of monumenten bevinden, gezien de buurtwegen in de omgeving als weg aanwezig zijn, zijn er geen effecten ten opzichte van de feitelijke, noch de planologische referentiesituatie

Conclusie

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat er geen aanzienlijk negatieve impact zal zijn voor de discipline landschap, beschermd erfgoed en archeologie ten opzichte van de juridisch- planologische, en ten opzichte van de feitelijke situatie.

8.5.4 Disciplines mens, socio-organisatorische aspecten & mensveiligheid

Relevante kaarten in bijlage:

- Externe mensveiligheid;
- Plannen van aanleg en ruimtelijke plannen
- Bespreking huidige geldende bestemmingsplannen

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie

Ruimtelijke ordening/ruimtegebruik:

De bestaande site is, behalve snippers langs de huidige perceelsgrenzen ook bestemd als doe-het-zelf zaak via het bestaande PRUP. De snippers zijn op het gewestplan bestemd als agrarisch gebied en woongebied.

Huidig PRUP heeft langs de Eernegemweg een zone voor wonen, deze woning staat echter momenteel leeg en vormt een obstakel in de ordening van de zone.

De bestaande planning laat de feitelijke toestand met rechtstreekse toegang op de Eernegemweg toe.

De toegelaten en ook feitelijke bouwhoogte beperkt zich tot een kroonlijsthoogte van 6m.

Stiltegebieden

Het plangebied bevindt zich niet in een stiltegebied

Externe mensveiligheid

Binnen het studiegebied zijn geen seveso-inrichtingen aanwezig. Het studiegebied vormt ook geen aandachtsgebied dat in het kader van de risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn bijzondere aandacht geniet. Er zijn ook geen Seveso-inrichtingen binnen een straal van 2 km gelegen waardoor het risico op dergelijke ongevallen heel beperkt tot onbestaande is.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie:

De beoordeling ten opzichte van de feitelijke situatie is gelijkwaardig aan de beoordeling ten opzichte van de planologische toestand. De planologisch en feitelijke referentiesituatie hangen heel hard samen.

De bestaande planning en feitelijke toestand laat een goede organisatie van de parking niet toe vanuit de bestaande woning, het haaks parkeren en mindere zichtbaarheid naar openbaar domein zijn daar een resultaat van. In het RUP wordt resoluut gekozen voor een integrale reorganisatie van de zone, waarbij alle veiligheidsaspecten naar bezoekers op de parking ook effectief kunnen toegepast worden.

Het RUP wil als voorwaarde stellen dat de toegang op de zijweg georiënteerd moet worden en niet langer langs de Eernegemweg, hierbij wordt ook de inrichting van een groene afsluiting vooropgesteld naar de Eernegemweg.

De zone voor buffer wordt beperkt tot een eigentijdse buffer van 4m, maar in kader van een heldere bufferverhaal, wordt deze buffer ook doorgetrokken langsheen het naastliggend woonperceel.

Het RUP wil de voorschriften uit het PRUP actualiseren door beperkt hoger bouwen toe te laten i.f.v. optimaal ruimtegebruik (kantoren boven de winkel,...), naar verharding en bebouwingsgraad zal de geest van huidig PRUP aangehouden worden.

We kunnen stellen dat gezien de aard van het RUP en de beperktheid van de ingrepen op de plangrens ten opzichte van de huidige theoretische planologische mogelijkheden én de huidige feitelijke toestand, er geen aanzienlijke effecten te verwachten kunnen zijn.

Conclusies

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat het beoogde ruimtegebruik eerder positieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Inzake mens-socio-organisatorische aspecten en mensveiligheid zijn er als gevolg van het plan geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten.

8.5.5 Disciplines mobiliteit

Relevante kaarten in bijlage:

- Wegenis;
- De Lijn haltes en reisweg;
- Fietsroutes

Beschrijving planologische referentiesituatie

De bestaande site is, behalve snippers langs de huidige perceelsgrenzen ook bestemd als doe-het-zelf zaak via het bestaande PRUP. De snippers zijn op het gewestplan bestemd als agrarisch gebied en woongebied.

Verordening

In Jabbeke is een stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken van kracht.

http://www.jabbeke.be/bestanden/ruimtelijk/verordening/parkeerplaatsen_bij_bouwwerken.pdf

Bij een eventuele reorganisatie zal op vergunningenniveau moeten voldaan worden aan deze voorwaarden

Gemotoriseerd verkeer

Er wordt in het PRUP opgelegd te voorzien in eigen parkeerbehoefte en er wordt een effectieve scheiding van toelevering en parking (voor bezoekers en cliënteel) opgelegd.

De bestaande planning laat een rechtstreekse toegang op de Eernegemweg toe.

Beschrijving feitelijke referentiesituatie:

Gemotoriseerd verkeer

Er wordt voorzien in de parkeerbehoefte en er wordt een effectieve scheiding van toelevering en parking (voor bezoekers en cliënteel) opgelegd. De bestaande parking wordt ontsloten rechtstreeks op de Eernegemweg.

Fietsroute

De Eernegemweg die het plangebied begrenst in het zuiden maakt deel uit van het functioneel fietsroutenetwerk.

Openbaar vervoer

Het plangebied ligt aan de kern van Snellegem, ongeveer 200m ten oosten en 300m ten westen van het plangebied zijn er bushaltes tot het openbaar vervoersnetwerk.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische en de feitelijke referentiesituatie:

De beoordeling ten opzichte van de feitelijke situatie is gelijkwaardig aan de beoordeling ten opzichte van de planologische toestand. De planologisch en feitelijke referentiesituatie hangen heel hard samen.

De bestaande planning en feitelijke toestand laat een goede organisatie van de parking niet toe vanuit de bestaande woning, het haaks parkeren en mindere zichtbaarheid naar openbaar domein zijn daar een resultaat van. In het RUP wordt resoluut gekozen voor een integrale mogelijkheid tot reorganisatie van de zone, waarbij alle veiligheidsaspecten naar bezoekers op de parking ook effectief kunnen toegepast worden en waarbij met zekerheid kan voldaan worden aan de voorwaarden naar parkeren uit de verordening. De toepassing hiervan is afhankelijk van de wijze waarop de reorganisatie zal gebeuren.

Het RUP wil bovendien als voorwaarde stellen dat de toegang op de zijweg georiënteerd moet worden en niet langer langs de Eernegemweg, hierbij wordt ook de inrichting van een groene afsluiting vooropgesteld naar de Eernegemweg. Dit zal een grote verbetering vormen naar verkeersveiligheid op de Eernegemweg.

Ten opzichte van de huidige invulling en planologische mogelijkheden, kan gesteld worden dat een betere organisatie van parking en toegankelijkheid vooropgesteld wordt dan momenteel voorzien in het PRUP en momenteel feitelijk toegepast. Vanuit RUP zullen hierbij dus eerder positieve effecten te verwachten zullen zijn.

Conclusie

Ten opzichte van de juridisch-planologische situatie alsook de feitelijke situatie is de verwachting dat de effecten van het voorgenomen plan op de discipline mobiliteit eerder beperkt positief zullen zijn. De planopties hebben

bijgevolg geen aanzienlijke milieueffecten voor de discipline mobiliteit ten opzichte van de juridisch- planologische, en ten opzichte van de feitelijke situatie.

9 Technische bepalingen

9.1 Watertoets

9.1.1 Algemeen kader

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad, 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd.

Artikel 8 van dat decreet luidt:

“Art.8, hoofdstuk I. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, 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.”

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: “ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op duurzaam gebruik van water door de mens, op de flora, de fauna, de bodem, de licht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meerdere van deze elementen.”

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van het uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2003 (nr. 350, p. 58326) trad in werking op 1 november 2006. Op 9 november 2011 heeft de Vlaamse Regering het watertoetsbesluit gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden vervangen is door een nieuwe kaart waar meer gebieden in zijn opgenomen. Vanaf 1 maart 2012 moet de watertoets gebaseerd worden op deze kaart.

9.1.2 Toepassing op het plangebied

Watertoetskaarten

In het plangebied en zijn omgeving zijn geen overstromingsgevoelige gebieden aanwezig en het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

Het gebied is wel infiltratiegevoelig en matig grondwaterstromingsgevoelig, maar niet erosiegevoelig.

Waterwingebieden

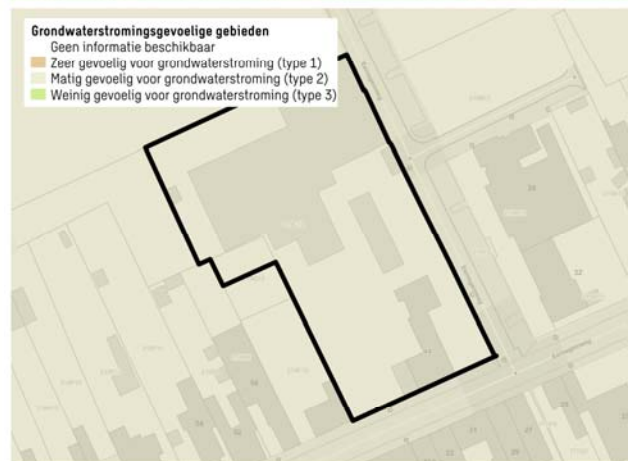
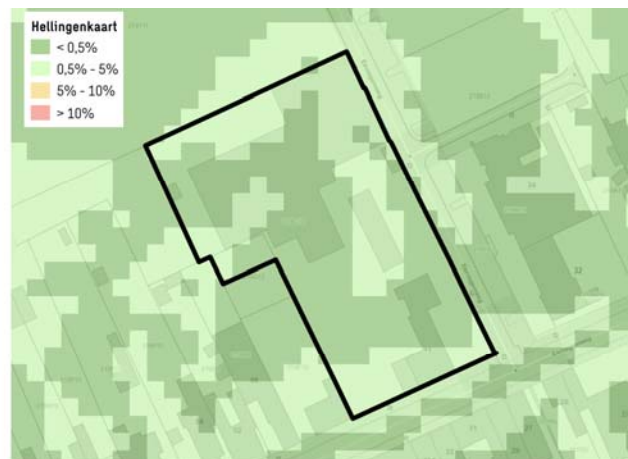
In Jabbeke is een oppervlaktewingebied gelegen, het plangebied is niet gelegen in of nabij het oppervlaktewaterwinning gebied of een beschermingszone voor grondwaterwinning.

Signaalgebied

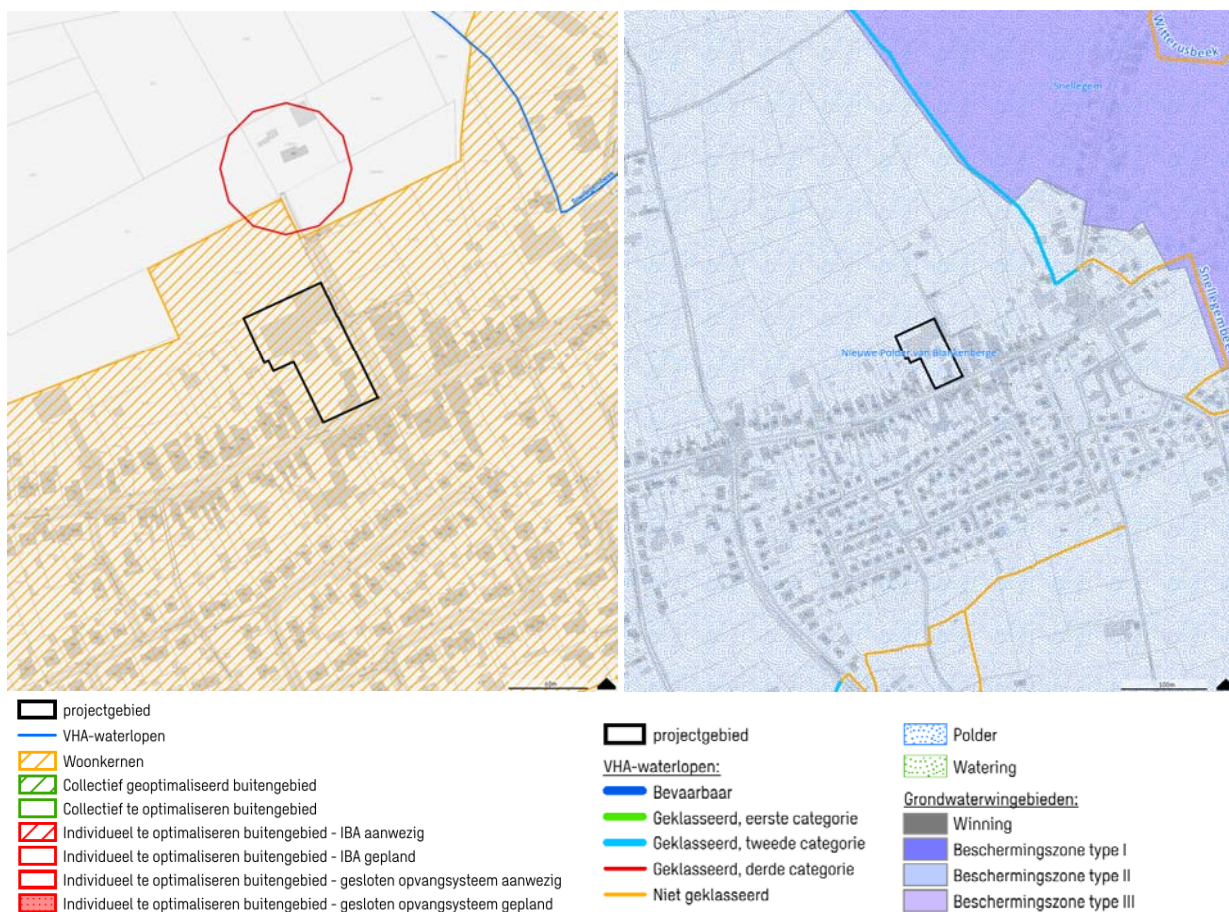
Er bevinden zich geen signaalgebieden binnen het studiegebied.

Zoneringsplan

De gebouwen binnen het plangebied maken deel uit van centraal gebied en zijn aangesloten aan de riolering.



Watertoetskaarten (Bron: WMSGRB; WMSVMMWatertoets, WMSWaterinf)



Zoneringsplan en plan waterwinning (Bron: VMM, geopunt)

9.2 RVR Toets

De RVR-toets is een middel om na te gaan of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

De startnota zal worden voorgelegd aan de dienst veiligheidsrapportage voor advies.

Er bevinden zich geen Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden, er wordt bijgevolg verwacht dat er geen veiligheidsrapport zal moeten worden opgemaakt.

9.3 Op te heffen voorschriften

Het plangebied is grotendeels gelegen in PRUP 'Van Houcke' (goedgekeurd op 23 maart 2011), binnen en vervangt (gedeeltelijk) volgende zones:

- Art. 1 – Zone voor detailhandel
- Art. 2 – Zone voor wonen
- Art. 3 – Zone voor buffer

Dit gemeentelijk RUP is gelegen in het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 7 april 1977, wijziging 19 september 1996). Dit gemeentelijk RUP vervangt

- Voorschriften voor woongebied met landelijk karakter
- Voorschriften voor agrarisch gebied

9.4 Register planbaten/planschade

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

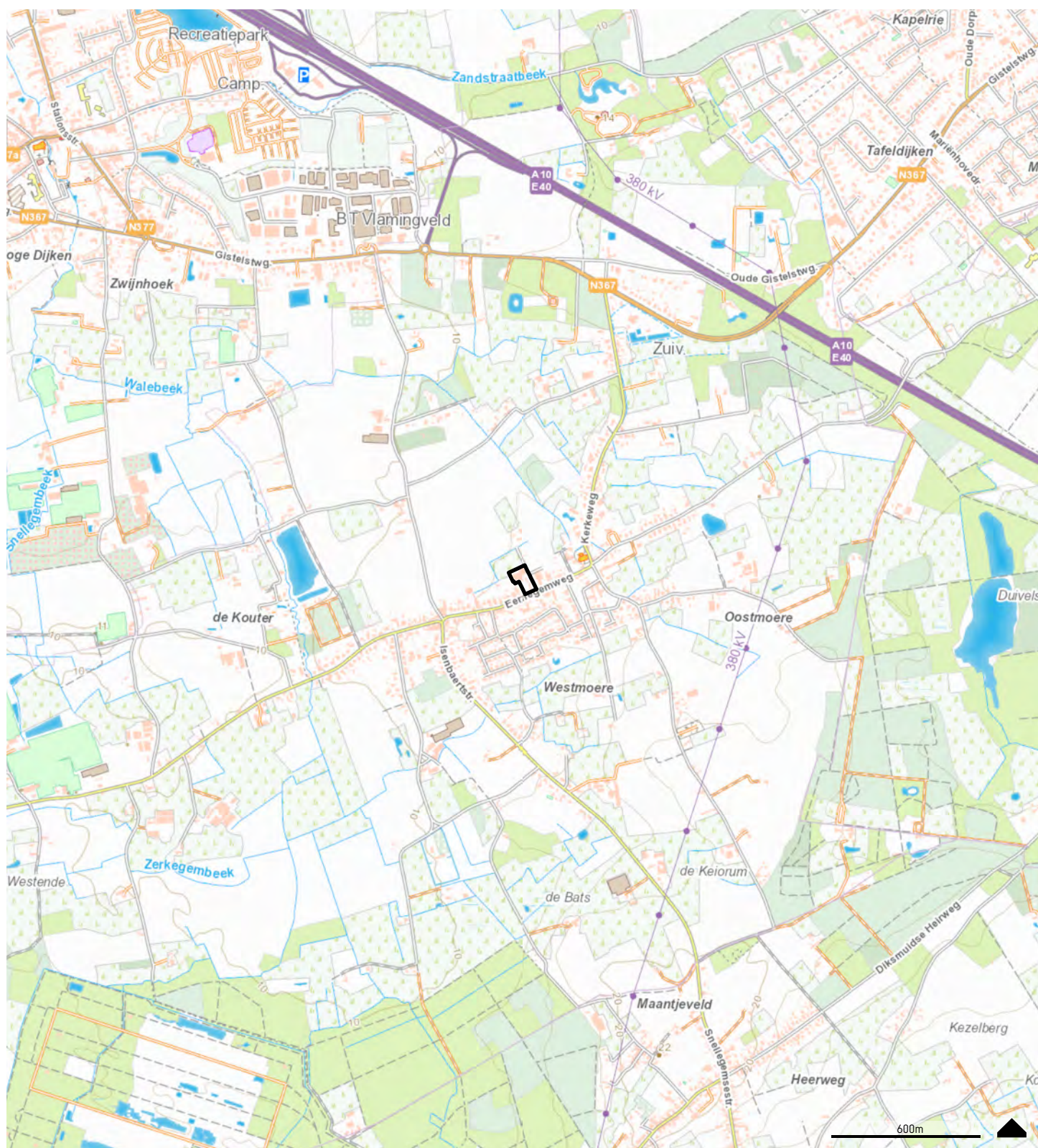
9.4.1 Gebruikersschade/compensatie

Er zijn geen gebieden binnen het plangebied die mogelijks aanleiding kunnen geven tot kapitaalschade/ gebruikersschade/ compensatie.

9.4.2 Planbaten/planschade

Theoretisch zijn er gebieden die mogelijks aanleiding geven tot planbaten of planschade, nl.:

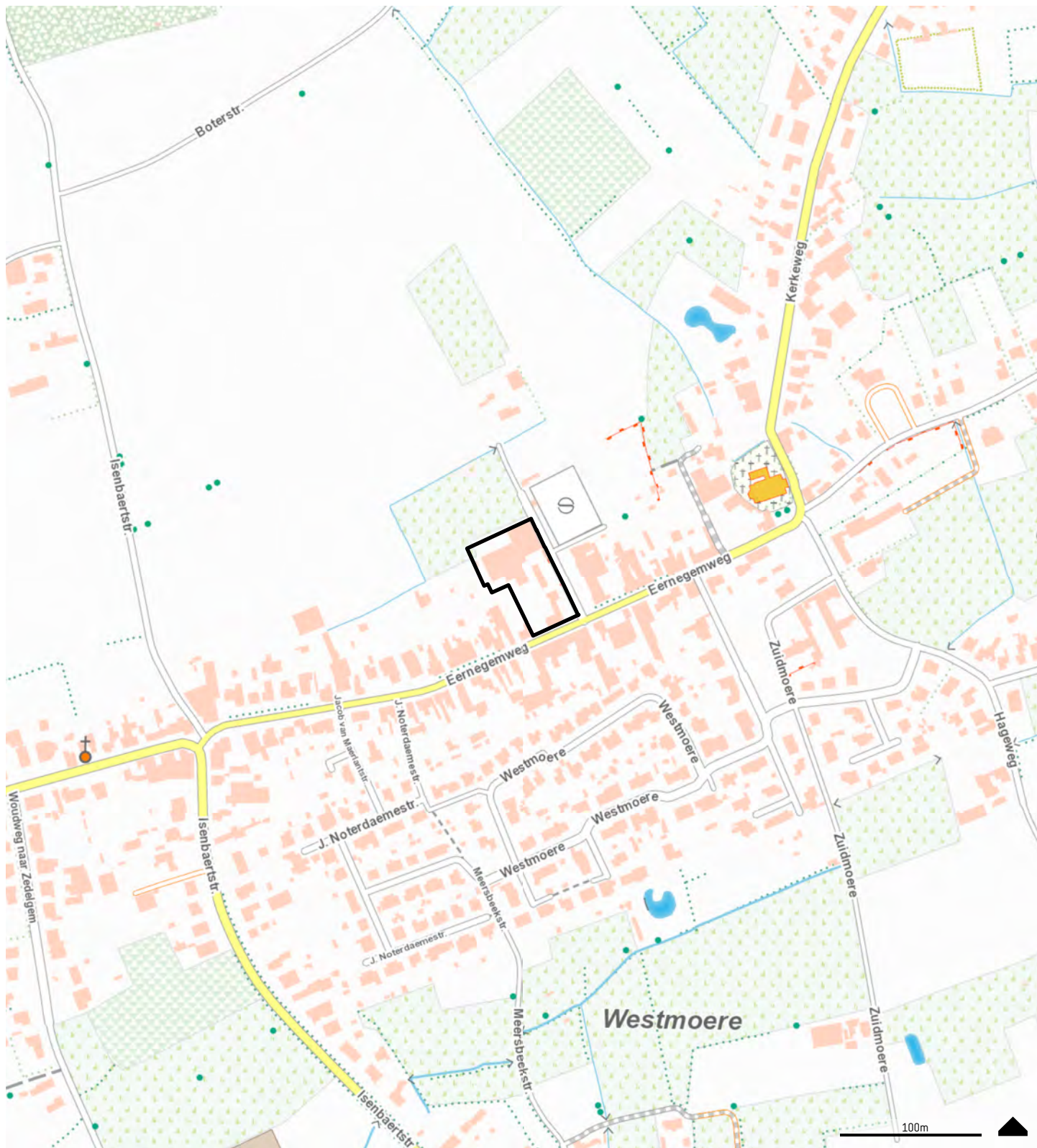
- Van bestemmingscategorie wonen naar bedrijvigheid;
- Van bestemmingscategorie landbouw naar bedrijvigheid.



RUP Toolsen
Jabbeke

1





RUP Toolsen
Jabbeke
3
TOPOKAART



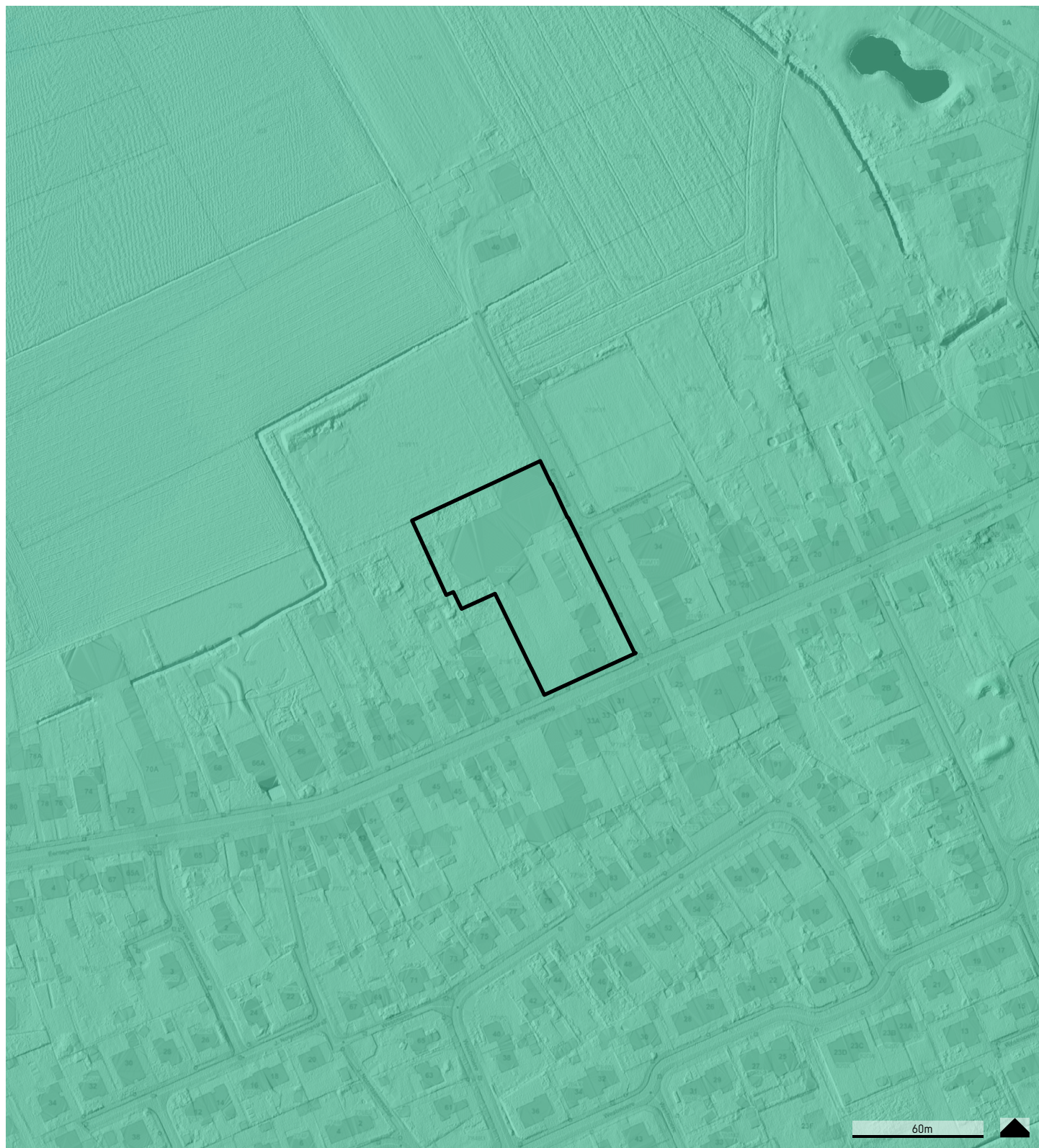
bron: Orthofotomosaïek, middelenstadium, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen

RUP Toolsen
Jabbeke
4
ORTHOFOTO



Bron: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

RUP Toolsen
Jabbeke
5
STRATENATLAS



Bron: WPS DRI; WMS AIV: Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II

 projectgebied

Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II, digitaal terreinmodel 1m

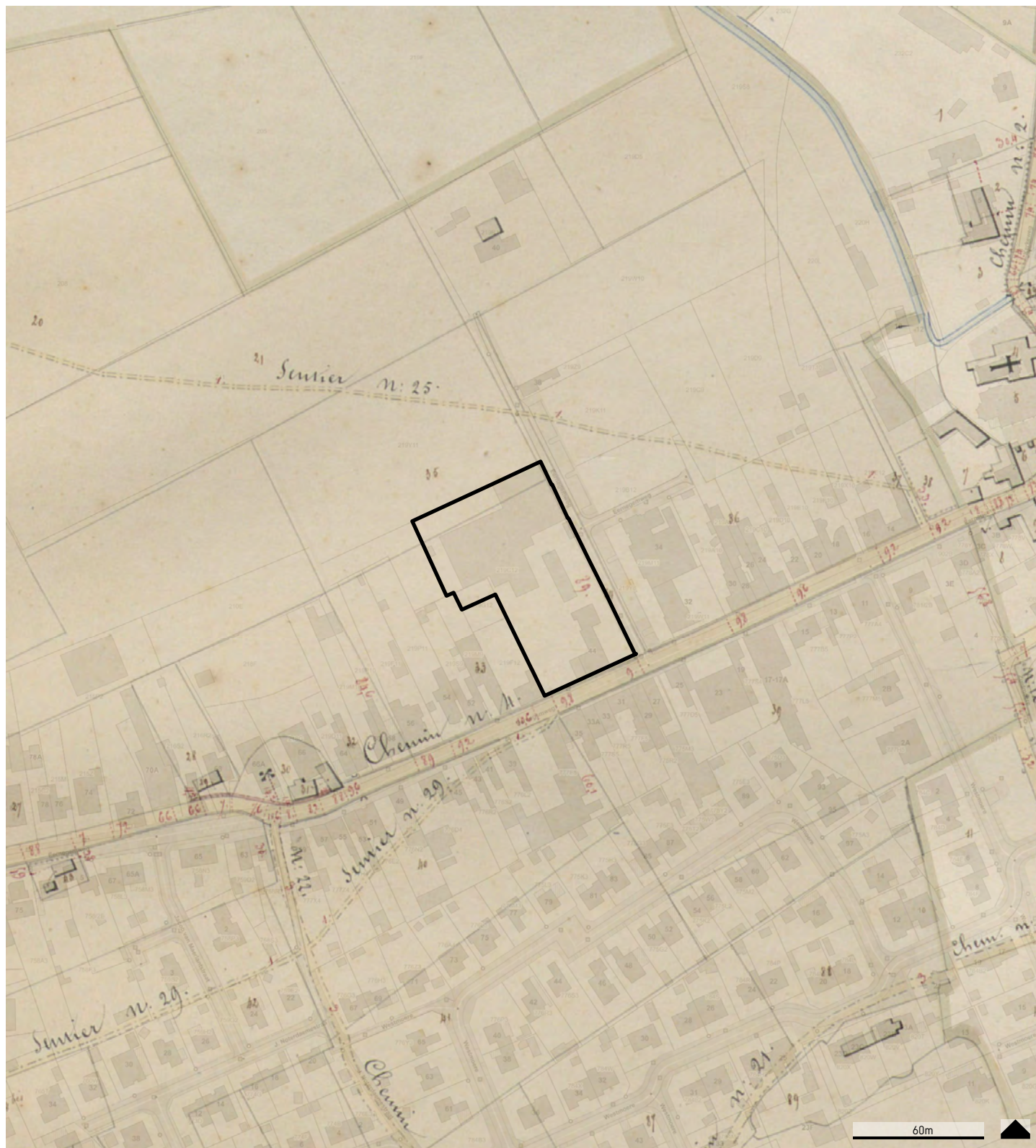
Value



RUP Toolsen
Jabbeke

6

DIGITAAL HOOGTEMODEL



Bron: Informatie Vlaanderen, WRS Raadpleegdienst voor historische cartografie, WRS 089

RUP Toolsen
Jabbeke

7

ATLAS DER BUURTWEGEN

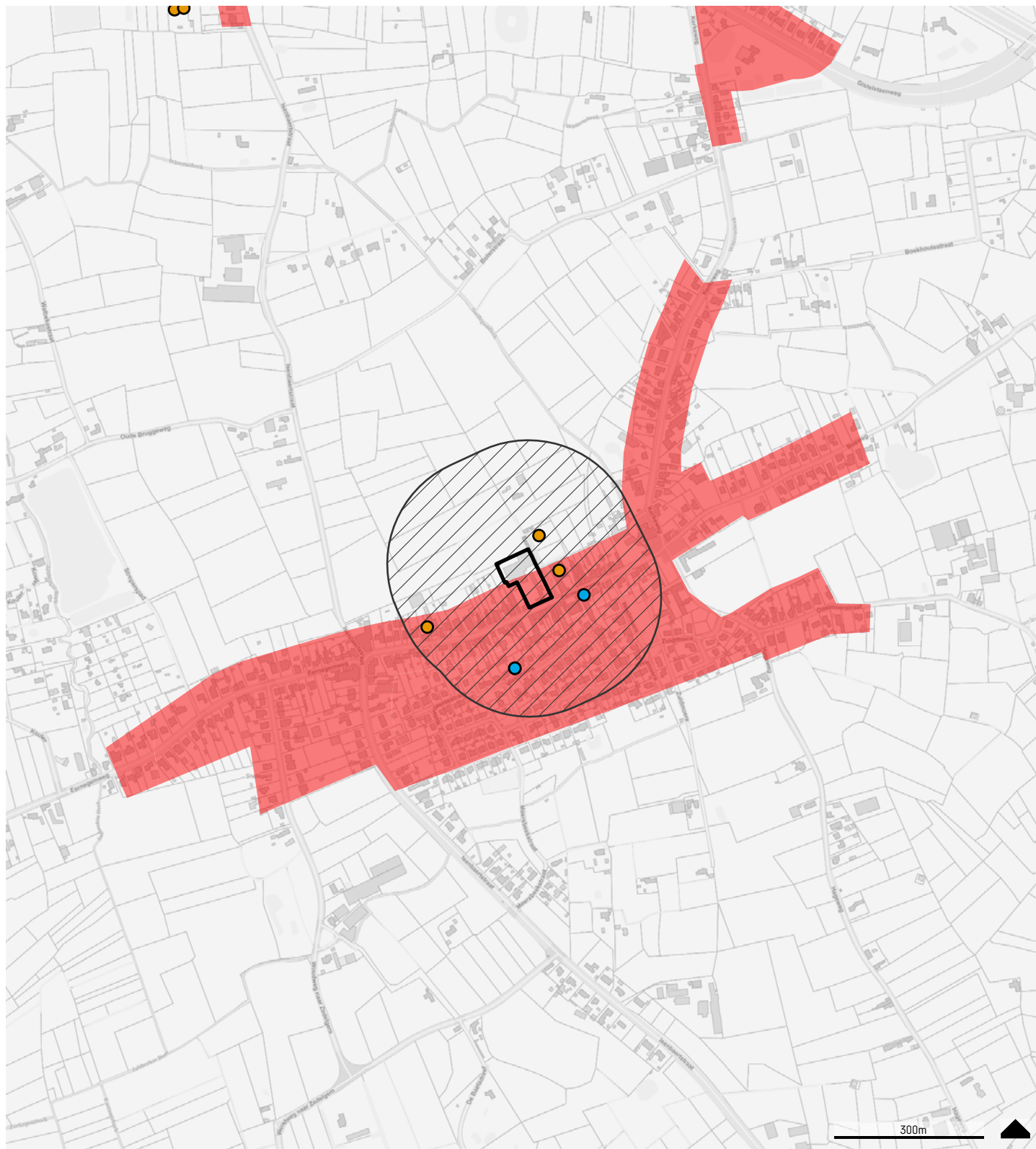


bron: informatie v.a. anderen, WPS Raadpleegdienst voor historische cartografie

RUP Toolsen
Jabbeke

8

FERRARISKAART



Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet; POI Geopunt - download WFS-data dd. 2021-12-01

- projectgebied
- projectgebied buffer 200m

Voorzieningen:

- Ziekenhuizen (alg/psych)
- Oudervoorzieningen (RH/WZC)
- Onderwijs
- Kinderopvang
- Recreatie

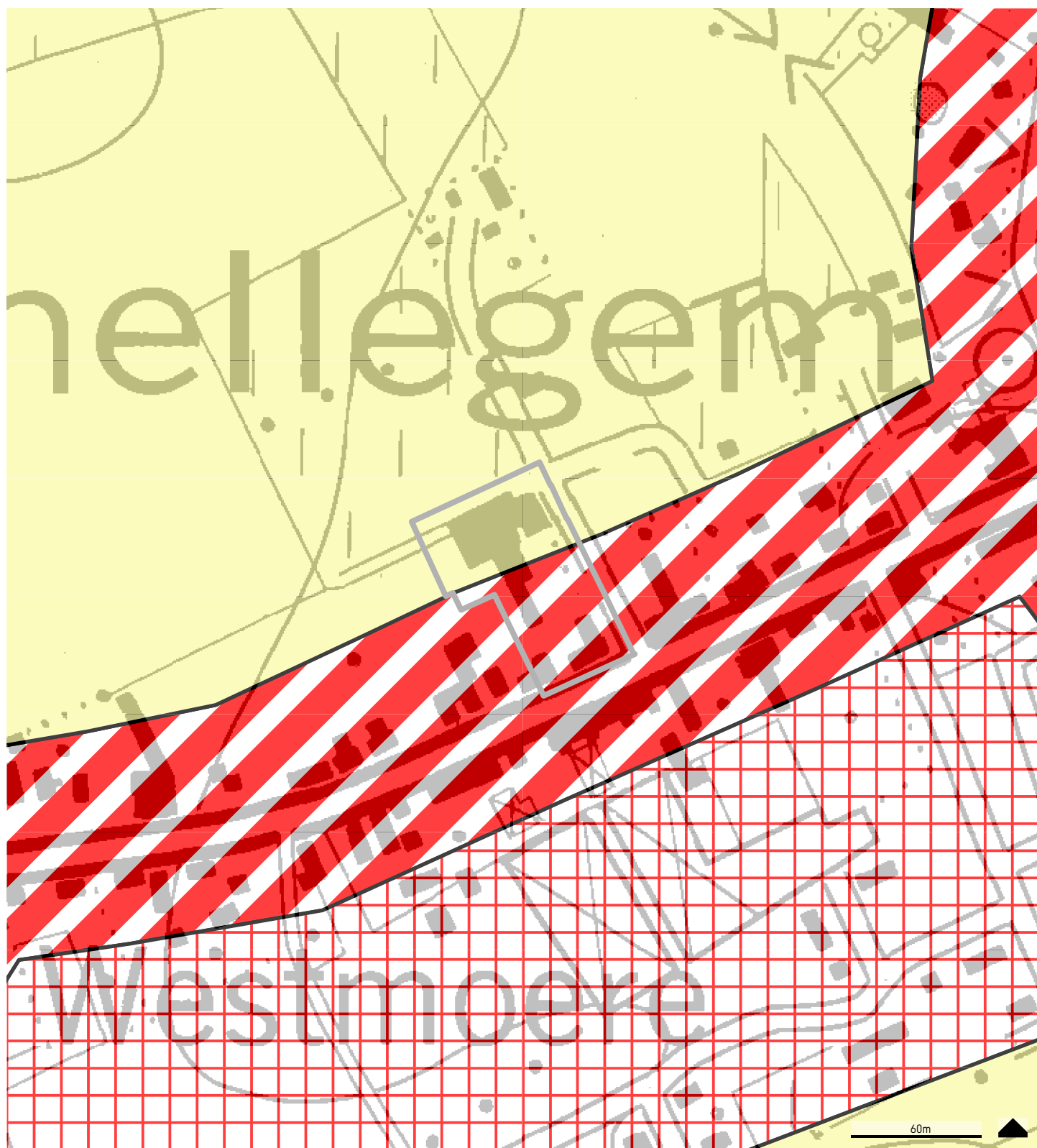
- Recreatiegebied (gewestplan)
- woongebied (gewestplan)

Sevesobedrijven:

- Hogedrempel Sevesobedrijven
- Lagedrempel Sevesobedrijven

Seveso consultatiezones:

- Hogedrempel Sevesobedrijven
- Lagedrempel Sevesobedrijven



RUP Toolsen
Jabbeke
10
GEWESTPLAN

- projectgebied
- 0102 - woongebieden met landelijk karakter
- 0105 - woonuitbreidingsgebieden
- 0900 - agrarische gebieden



Bron: WMS ORB, WFS Mercatornet - download WFS-data dd. 2021-12-01

- projectgebied
- Bestemmingsplannen
- BPA
- Gemeentelijk RUP
- Provinciaal RUP
- Gewestelijk RUP



Bron: WMS ORB, WFS MercatorNet, CAI 11/2021 - download WFS-data dd. 2021-12-01

-  projectgebied
-  archeologische sites (beschermd onroerend erfgoed)
-  gebieden geen archeologie (onroerend erfgoed)
-  archeologische zones (vastgestelde inventaris onroerend erfgoed)
-  archeologie elementen (wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed)
-  archeologie gehelen (wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed)
-  archeologische elementen (CAI)



Bron: - download WFS-data dtd. 25/01/2022

RUP Toolsen
Jabbeke

13

ONROEREND ERFGOED LANDSCHAPSATLAS



RUP Toolsen
Jabbeke

14

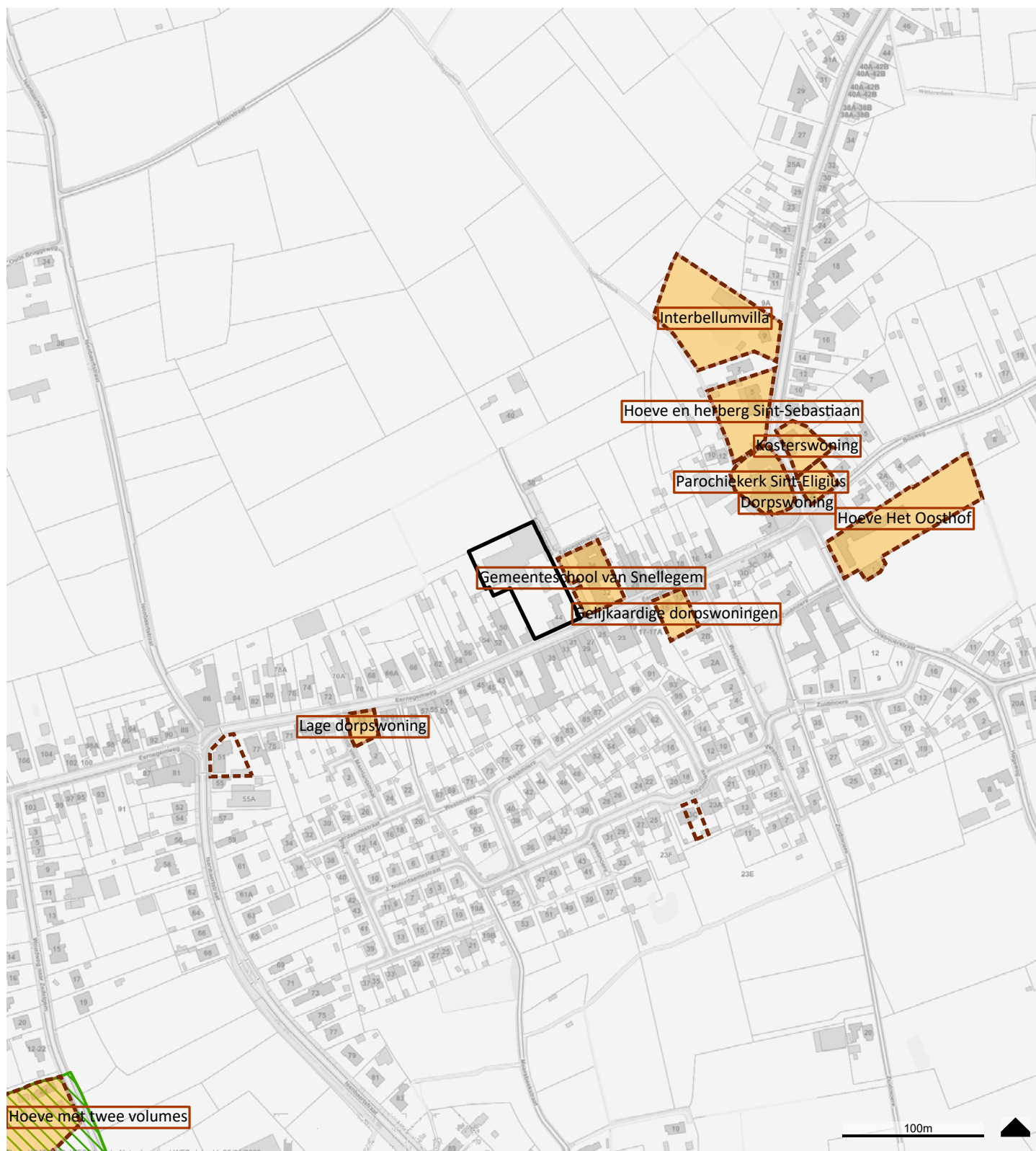
ONROEREND ERFGOED LANDSCHAPSATLAS

 projectgebied

Beschermde onroerend erfgoed (aanduidingsobjecten)

 cultuurhistorische landschappen

 monumenten



Bron: WMS GIB, WFS MercatorNet - download WFS-data dt: 25/01/2022

RUP Toolsen
Jabbeke

15

ONROEREND ERFGOED INVENTARISSEN

 projectgebied

wetenschappelijke inventarissen (niet vastgestelde erfgoedobjecten)

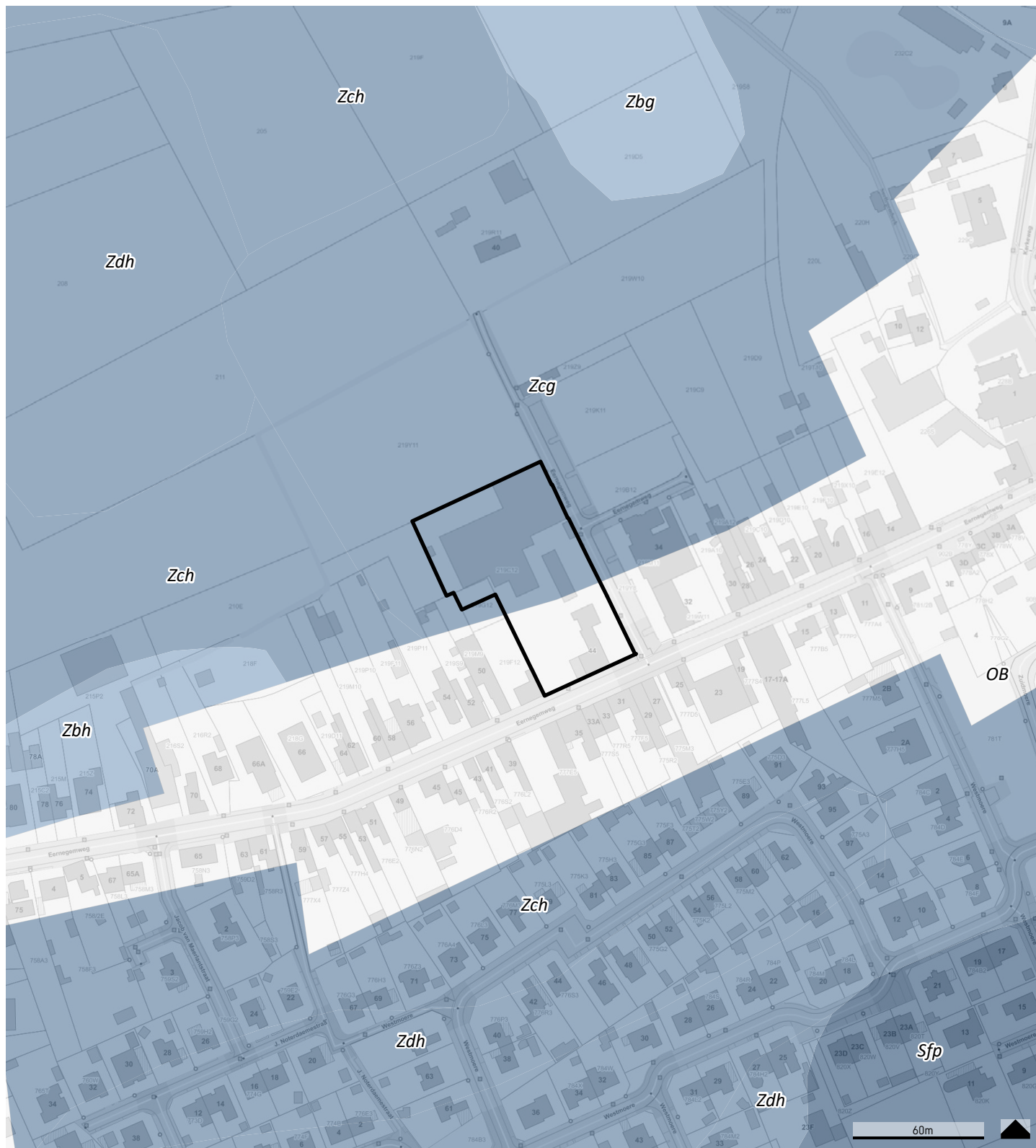
 bouwkundig erfgoed - elementen

vastgestelde inventarissen (aanduidingsobjecten)

 bouwkundig erfgoed

wetenschappelijke inventarissen (niet vastgestelde erfgoedobjecten)

 landschappelijk erfgoed - gehelen



Bron: WMS GRB; DUV Bodemkaart 2.0 (2017)

RUP Toolsen
Jabbeke
16
BODEMKAART

 projectgebied
bodemkaart
 Antropogeen

 Nat zand
 Vochtig zand
 Droog zand



Bron: WMS ORB, WFS MercatorNet - download WFS-data dd. 2021-12-01

RUP Toolsen
Jabbeke

17

BODEMONDERZOEK OVAM

 projectgebied

schadegevallen en meldingen

 Evaluatierapport schadegeval

 Melding schadegeval

 Vaststelling schadegeval

 Melding bodemverontreiniging

bodemonderzoeken en saneringen

 Sitebesluit

 Oriënterend bodemonderzoek

 Beschrijvend bodemonderzoek

 Bodemsaneringsproject

 Eindevaluatieonderzoek



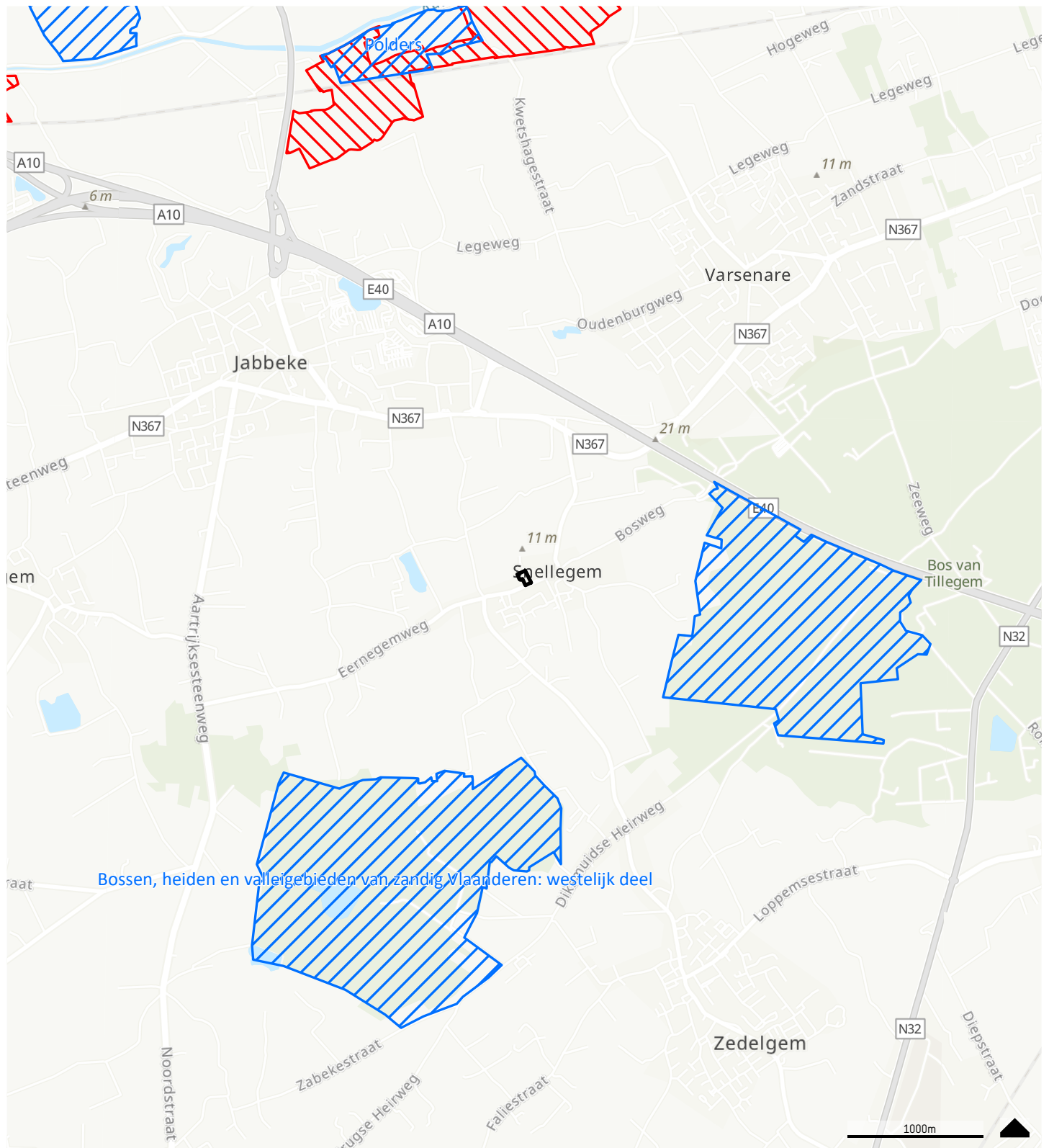
bron: orthofotomosaic, middenschilg, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen, WFS Air: IWB0, BWK versie 2, 2018 - download WFS-data dd. 2021-12-01

- projectgebied
- belangrijke faunistische waarde

BWK-zone:

- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

RUP Toolsen
Jabbeke
18
BIOLOGISCHE
WAARDERINGSKAART



Bron: ESRI, Delorme, NAVTEQ canvas world light gray base; WFS MercatorNet; WFS PDOK (NL) - download WFS-data dd. 2021-12-01

RUP Toolsen
Jabbeke

19

NATURA 2000

projectgebied

Natura 2000:

Habitatrichtlijngebieden

Vogelrichtlijngebieden

Ramsar

Duinendecreet:

Beschermd duingebied

Voor het duingebied belangrijk landbouwgebied



bron: orthofotoimaginerie, middenschotig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen, WFS Air, InGeo, BWK versie 2, 2018, Boswijzer 2018, VHA WFS MercatorNet - download WFS-data dd. 2021-12-01

RUP Toolsen
Jabbeke

20

NATURA 2000 HABITAT EN BOSWIJZER

projectgebied

Bos

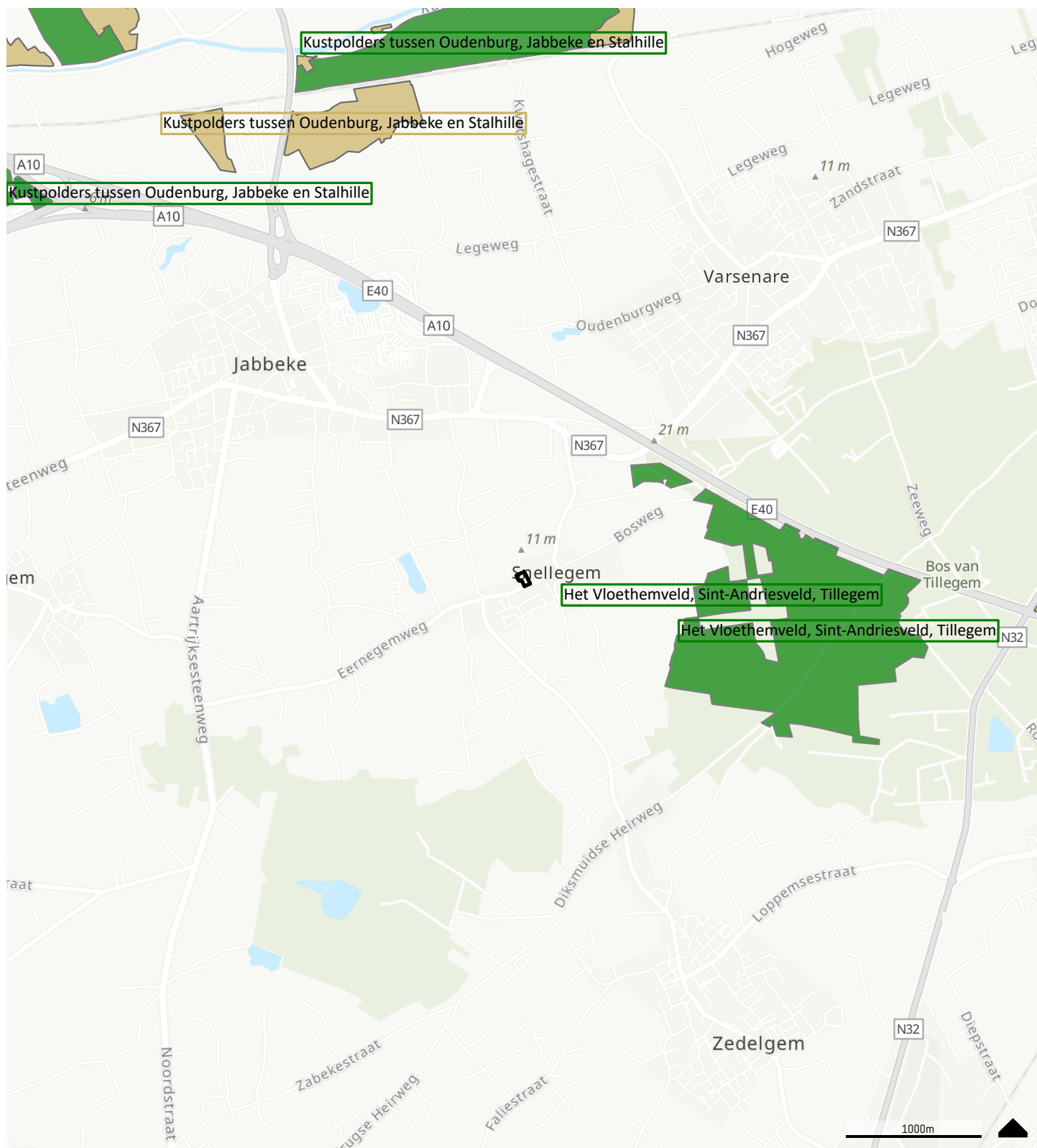
VHA-waterlopen

BWK 2:

Habitat

Onzeker habitat

Deels habitat



RUP Toolsen
Jabbeke
21
VEN

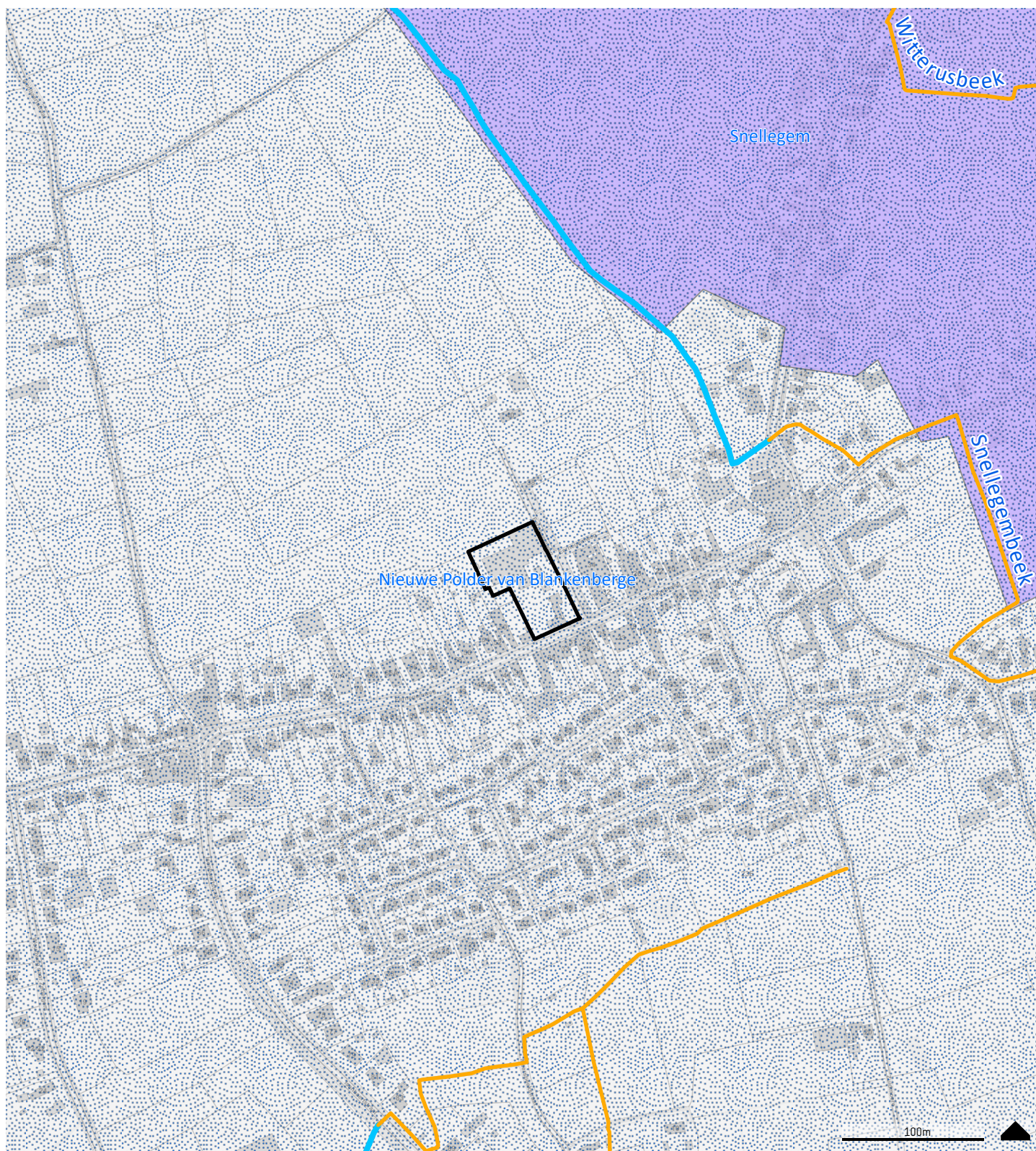
projectgebied

VEN/ IVON-gebied:

Grote Eenheden Natuur

Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling

Natuurverwevingsgebied



Bron: WMS GRB, WFS VHA, WFS DUV waterwingebieden en beschermingszones, WFS Polders en Wateringen - download WFS-data dd. 2021-12-01

RUP Toolsen
Jabbeke

22

VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS

projectgebied

VHA-waterlopen:

Bevaarbaar

Geklasseerd, eerste categorie

Geklasseerd, tweede categorie

Geklasseerd, derde categorie

Niet geklasseerd

Polder

Watering

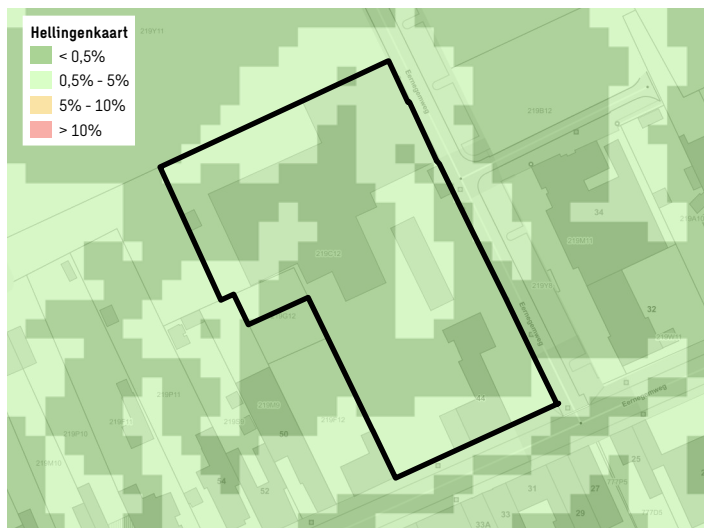
Grondwaterwingebieden:

Winning

Beschermingszone type I

Beschermingszone type II

Beschermingszone type III



Bron: WMS GRB, WMS WHM Watertoets, WMS Waterinfo



Bron: WMS GRB, Waterloets 2017

RUP Toolsen
Jabbeke
24
OVERSTROMINGSGEVOELIGE
GEBIEDEN

Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden 2017

- Niet overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig

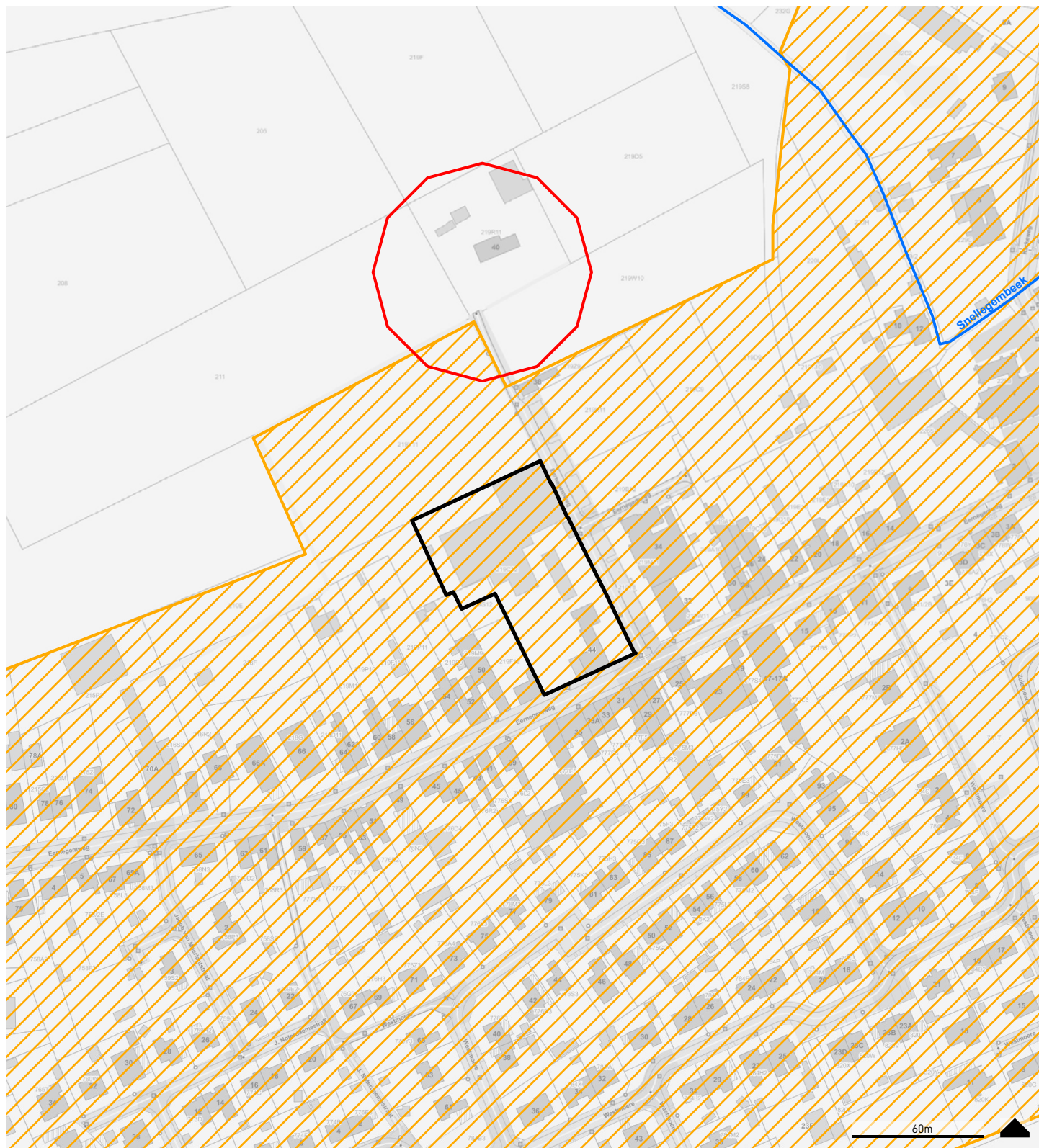
projectgebied



Bron: WMS ORB, WMS VMM Signaalgebieden

RUP Toolsen
Jabbeke
25
VMM SIGNAALGEBIEDEN

- projectgebied
- Bouwvrije opgave
- Verscherpte watertoets



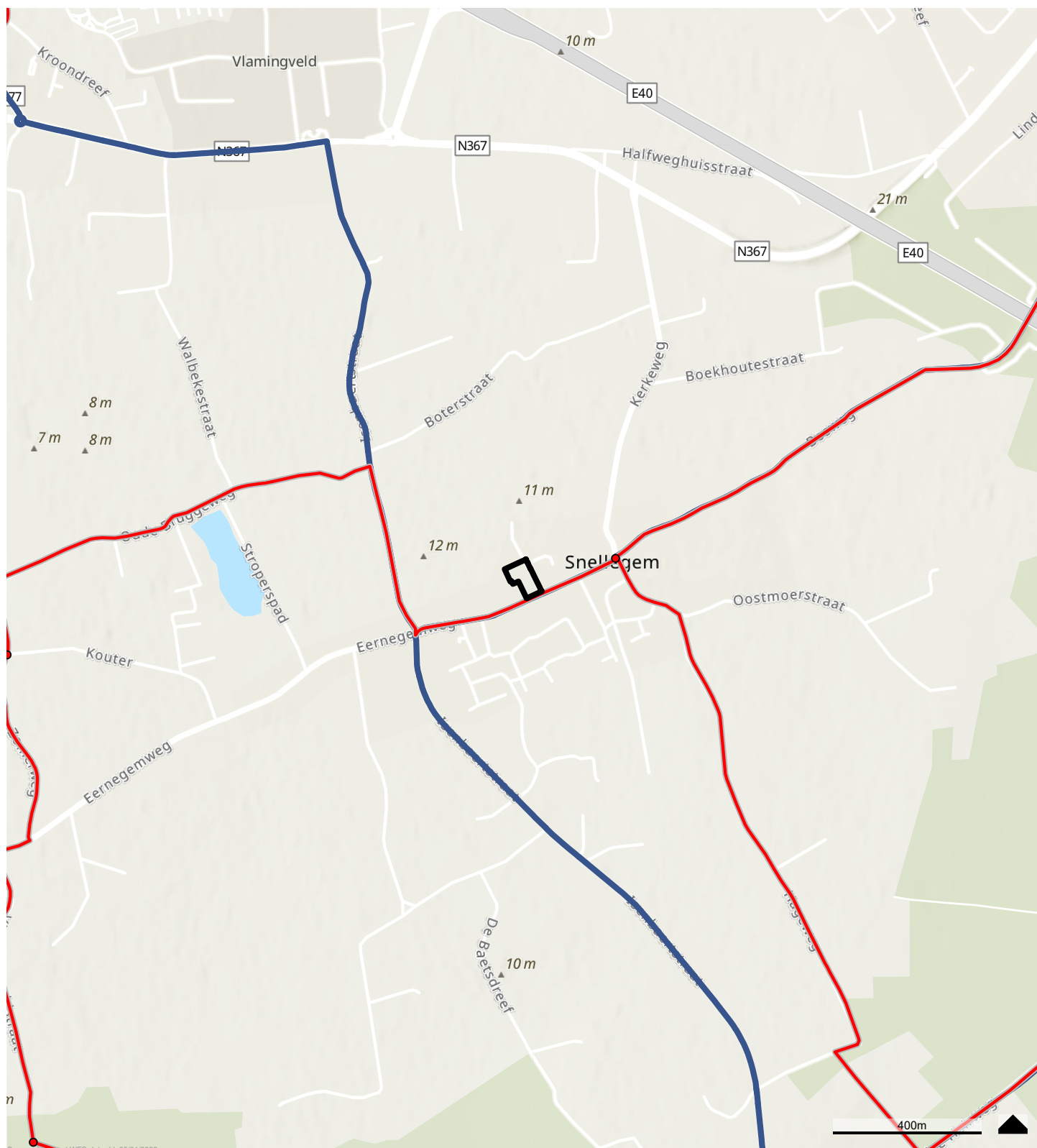
Bron: WMS GRB, WMS MercatorNet VHA, WMS VMM Stroomgebiedbeheerplannen- Zonerings - download WFS-data dd. 2021-12-01

RUP Toolsen
Jabbeke

26

VMM ZONERINGEN

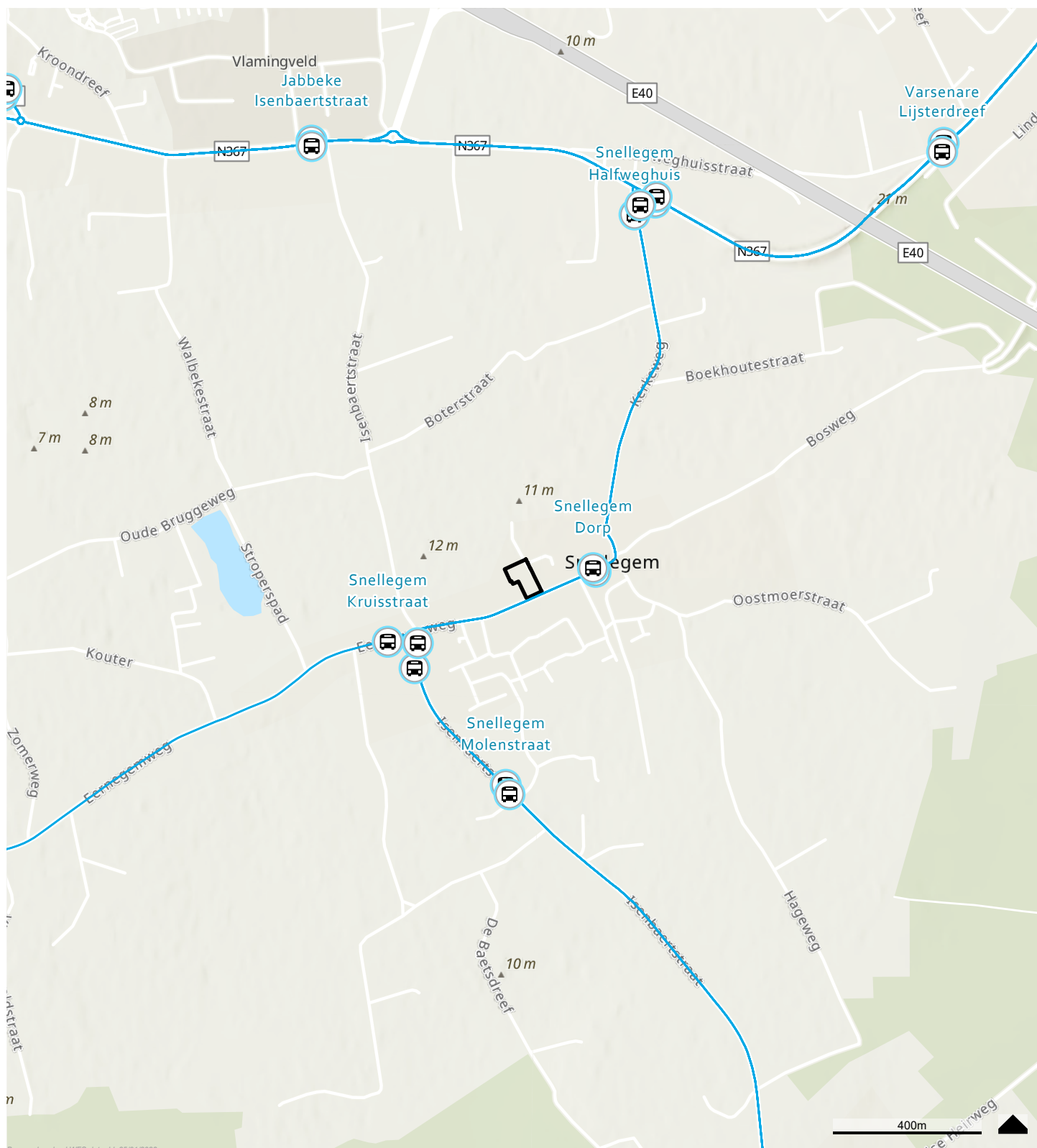
- projectgebied
- VHA-waterlopen
- Woonkernen
- Collectief geoptimaliseerd buitengebied
- Collectief te optimaliseren buitengebied
- Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA aanwezig
- Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA gepland
- Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem aanwezig
- Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem gepland



RUP Toolsen
Jabbeke

27 FIETSNETWERK

- Projectgebied
- Fiets_Knooppunten
- Recreatief fietsnetwerk
- Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (2021)



Bron: - download WFS-data dd. 25/01/2022

RUP Toolsen
Jabbeke
28
DE LIJN

-  Halte
-  Reisweg
-  Projectgebied