



Gemeente

Jabbeke

geeft je ruimte



**Startnota
maart 2022**

RUP Avondrust

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

E-mail adres : planologie@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	8
2.1	Situering en afbakening – Macro/Meso	8
2.2	Situering en afbakening – Micro	8
2.3	Historische lezing	8
2.4	Ruimtelijke lezing en analyse feitelijke toestand	12
3	OMGEVINGSKENMERKEN	17
3.1	Abiotische kenmerken	17
3.1.1	Topografie	17
3.1.2	Bodemkenmerken	17
3.1.3	Geologische kenmerken	17
3.1.4	Hydrografische kenmerken	18
3.2	Biotische kenmerken	18
3.2.1	SBZ en VEN-gebieden	18
3.2.2	Biologische waarderingskaart	18
3.2.3	Landschappelijke structuur	19
4	PLANNING EN BELEIDSCONTEXT	20
4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	20
4.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	20
4.3	Provinciaal ruimtelijk structuurplan	20
4.3.1	Het plangebied als deel van de nederzettingsstructuur	20
4.3.2	Het plangebied als deel van de agrarische structuur	21
4.3.3	Selectie van de gewenste ruimtelijke structuur Landschap	21
4.4	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	21
4.4.1	Het plangebied als deel van hoofdkern Varsenare	21
4.4.2	Het plangebied als deel van het agrarische gebied	21
4.4.3	Het plangebied als deel van een BPA	21
4.4.4	Het plangebied binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	22
4.5	Beleidsnota 2019-2024	22
5	JURIDISCHE CONTEXT	23
5.1	Bestemmingsplannen	23
5.1.1	Gewestplan	23

5.1.2	BPA De Blauwe Torre	23
5.1.3	BPA Messen	24
5.2	Wegen en water	24
6	VISIE	26
6.1	Inleiding	26
6.2	Uitgangspunten	27
6.2.1	Clustering door herlocatie centrum voor dagverzorging	27
6.2.2	Nieuw vormen van zorgwonen	27
6.2.3	Uitbreiding ter hoogte van de straat	28
6.2.4	Verdere vergroening van de site	28
6.2.5	Onthaalzone	28
6.2.6	Vanuit toekomstbestendig maken van de site	29
6.3	Visieverhaal	30
6.3.1	Scenario doortrekken bestaande ruimtelijke inrichting	30
6.3.2	Scenario klassieke nieuwe zorgzone	31
6.3.3	Voorkeur-scenario zorg in het park en zorg op den buiten	32
6.3.4	Structuurschets	33
7	MER	34
7.1	Opdracht	34
7.1.1	Opdrachtschrijving	34
7.2	Toets plan-MER-plicht	34
7.3	Overwogen, maar verworpen alternatieven	35
7.3.1	Nulalternatief	35
7.3.2	Beleidsalternatieven/locatiealternatieven	35
7.3.3	Inrichtingsalternatieven	35
7.4	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	35
7.4.1	Omgevingskenmerken	35
7.5	MILIEUBEOORDELING	36
7.5.1	Disciplines bodem en water	37
7.5.2	Disciplines fauna en flora	38
7.5.3	Disciplines landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	39
7.5.4	Disciplines mens,socio-organisatorische aspecten & mensveiligheid	40
7.5.5	Disciplines mobiliteit	41
8	TECHNISCHE BEPALINGEN	43
8.1	Watertoets	43
8.1.1	Algemeen kader	43
8.1.2	Toepassing op het plangebied	43
8.2	RVR Toets	45
8.3	Op te heffen voorschriften	45
8.4	Register planbaten/planschade	45

8.4.1	Gebruikersschade/compensatie
8.4.2	Planbaten/planschade

45
45

I Inleiding

I.1 Doelstelling van het RUP

Woonzorgnetwerk SPIRIT-campus Avondrust is in de voorbije 35 jaar uitgegroeid tot een zorgsite met een uitgebreid aanbod van zorgvormen als antwoord op de behoeften van ouderen en dit in de eerste plaats voor de ouderen van Jabbeke. Momenteel wordt de laatste fase van de nieuwbouw en herconditionering van het woonzorgcentrum gerealiseerd. In het eerste kwartaal van 2022 wordt dit project volledig in gebruik genomen. De site Avondrust binnen het huidig BPA De Blauwe Torre (MB 26/06/2007) is dan, conform de stedenbouwkundige vergunningen en overeenkomstige de voorwaarden inzake de goede ruimtelijke ordening, maximaal benut.

Site Avondrust heeft intussen 16 jaar na de goedkeuring van het BPA vernieuwde optimalisatieknoten. In eerste instantie is er dringende nood aan het herlokaliseren van het centrum voor dagverzorging, dat momenteel op enige afstand van de rest van het terrein midden in het parkgebied is gelegen. Het gebouw is niet in eigendom en voldoet ook niet meer aan de huidige energetische en technische normen. Een bijkomende herlocatie van de hieraan gekoppelde parking, zal een verdere clustering van de site versterken en het park de nodige ruimte geven die het nodig heeft.

Om zijn zorgsite nog inclusiever te maken, wil het woonzorgcentrum deze herlocatie aangrijpen om een nieuw intergenerationeel project op poten te zetten, door ook een erkend kinderdagverblijf en de mogelijkheid op een zorg-co-housingproject gericht op kwetsbare ouderen en personen met een beperking te integreren.

Woonzorgnetwerk SPIRIT heeft aangrenzende site met potentie tot verdere clustering langs de straatzijde kunnen aankopen en zou daar graag zijn extra zorgbehoeften en een nieuw centrum voor dagverzorging in onderbrengen. Hiervoor wil zij werken aan een integraal verhaal voor het geheel van de site, met ook ruimte voor vernieuwende zorgvormen, een groene landschappelijke inkleeding en een centraal plein.

I.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 Avondrust is gelegen op de grens met Brugge ten noordoosten van de kern van Varsenare. Het RUP wordt begrenst en ontsloten door de de Manlaan. Langs de noordzijde is de Hogeweg gelegen en langs zowel de oostzijde als de zuidzijde grenst het RUP aan kasteelpark de blauwe Toren.

Ongeveer 150m ten noorden van het plangebied is de spoorlijn gelegen. Zowel langs de overzijde van de de Manlaan als de Hogeweg is agrarisch gebied aanwezig, met invulling van glastuinbouw.



Kaarten – topografische kaart en luchtfoto (bron – openstreetmap)

2.2 Situering en afbakening – Micro

Het plangebied heeft een oppervlakte van bijna 4,5 ha en bestaat uit verschillende delen.

Er is een duidelijke gebouwencluster langs de zuidzijde, die loopt van aan de de Manlaan in het westen tot het park in het oosten. Net ten noorden van de gebouwencluster is een van oost tot west uitgestrekte parking aanwezig, met aansluiting op de de Manlaan. Deze toegang is ook de hoofdtoegang, andere toegangen zijn enkel open voor diensten, leveringen of toegang tot naastliggend het kasteel.

Ten noorden van de parking maakt een voormalige boerderij-erf deel uit van het plangebied.

2.3 Historische lezing

De kaarten geven allemaal duidelijk de aanwezigheid van het kasteelpark aan, we zien ook op alle kaarten de hoeve in het noorden van het plangebied. Tot eind 19^e eeuw zien we ook dat de inrichting van het kasteelpark, met ringgracht ongeveer gelijk is gebleven. Een eerste aanpassing van deze ringgracht zien we begin 20^e eeuw, waarna stelselmatig veranderingen te zien zijn, tot de huidige inrichting met vijver. Op de kaart van 1969 zien we de eerste beginselen van een meer bebouwde, verharde site ter hoogte van het huidige woonzorgcentrum.



Buurtwegenkaart (bron geopunt)



Ferrariskaart (bron geopunt)



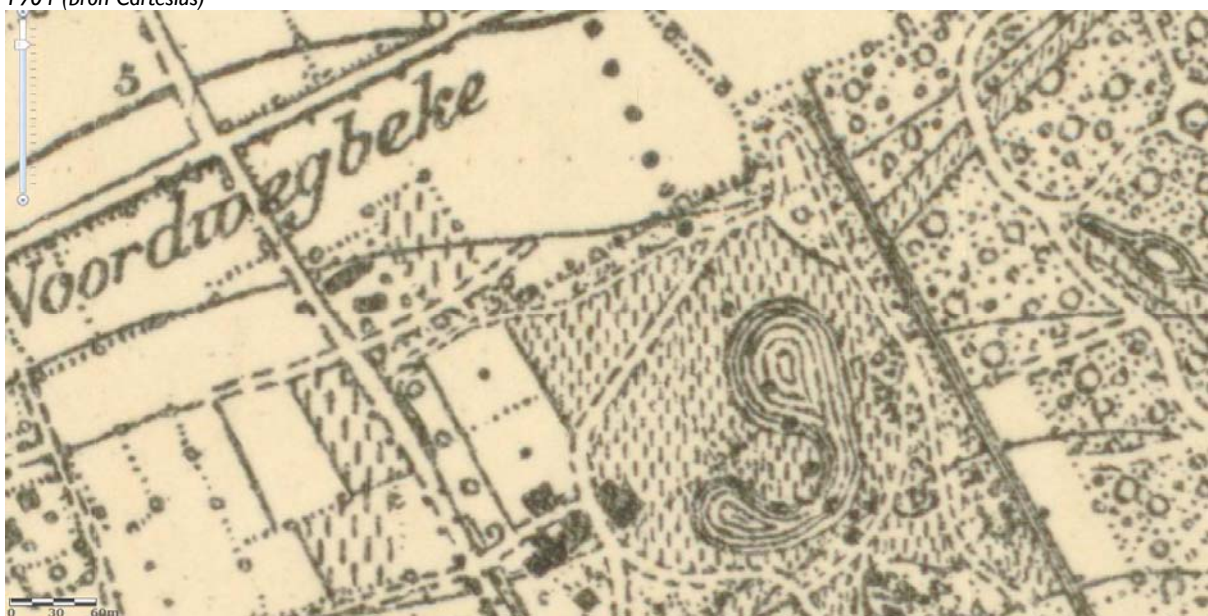
Vandermaelen (bron geopunt)



1873 (bron Cartesius)



1904 (bron Cartesius)



1939 (bron Cartesius)



1969 (bron Cartesius)



1994 (bron Cartesius)

2.4 Ruimtelijke lezing en analyse feitelijke toestand

De ruimtelijke lezing van de site en bijhorende analyse van de feitelijke toestand kan niet los van de herstructurering van de site gezien worden, er wordt dus soms door de 'in werf' zijnde ruimtelijke structuur gekeken.

Er wordt binnen deze paragraaf ook aangegeven welke duidelijke aanpassingen er door de herstructurering zijn doorgevoerd.

A. Toegang voor gemotoriseerd verkeer tot het terrein

Daar waar in het verleden meerdere toegangen voor gemotoriseerd verkeer aanwezig waren tot het terrein, werden deze vanuit het BPA stelselmatig afgebouwd. De toegang tot het woonzorgcentrum werd weggeleid van het park en herleid tot één toegang tot de openbare weg, met uitzondering van een tweede toegang voor diensten. Deze dienstweg doet dienst voor zowel site Avondrust als het kasteel in eigendom van de Sociëteit van de Missionarissen van Afrika. Er staat dan ook een duidelijk verbodsteken aan deze toegang tot het woonzorgcentrum, die verder versmalt wordt tot wandelpad.



B. Parkeren

De huidige parking bestaat uit één centrale interne ontsluiting met een breedte van 6,7m en met vooral haakse parkeerplaatsen die doorloopt tot aan huidig centrum voor dagverzorging (in het park). Opvallend is ook de breedte van deze ontsluitingsweg, nl. 6,7m.

Ter hoogte van het hoofdgebouw/onthaal gebouw merken we een extra clustering van parkeerplaatsen tussen de dit gebouw en de centrale interne ontsluitingsweg. In totaal spreken we over ca 110 parkeerplaatsen. Hierbovenop zijn er ook nog 22 groene waterdoorlatende parkeerplaatsen in de omgeving van het centrum voor dagvoorzieningen, gelegen buiten het RUP en dus op grondgebied Brugge. De parkeerplaatsen worden eveneens gebruikt voor dagrecreanten voor het park.

De uitvoeringsplannen die momenteel voorliggen, voorzien een verdere vergroening van de parking, maar behouden de algemene principes van de huidige parking.

Het wagenpark van het woonzorgcentrum telt 2 bussen, aangepast aan rolwagengebruikers en 1 personenwagen.



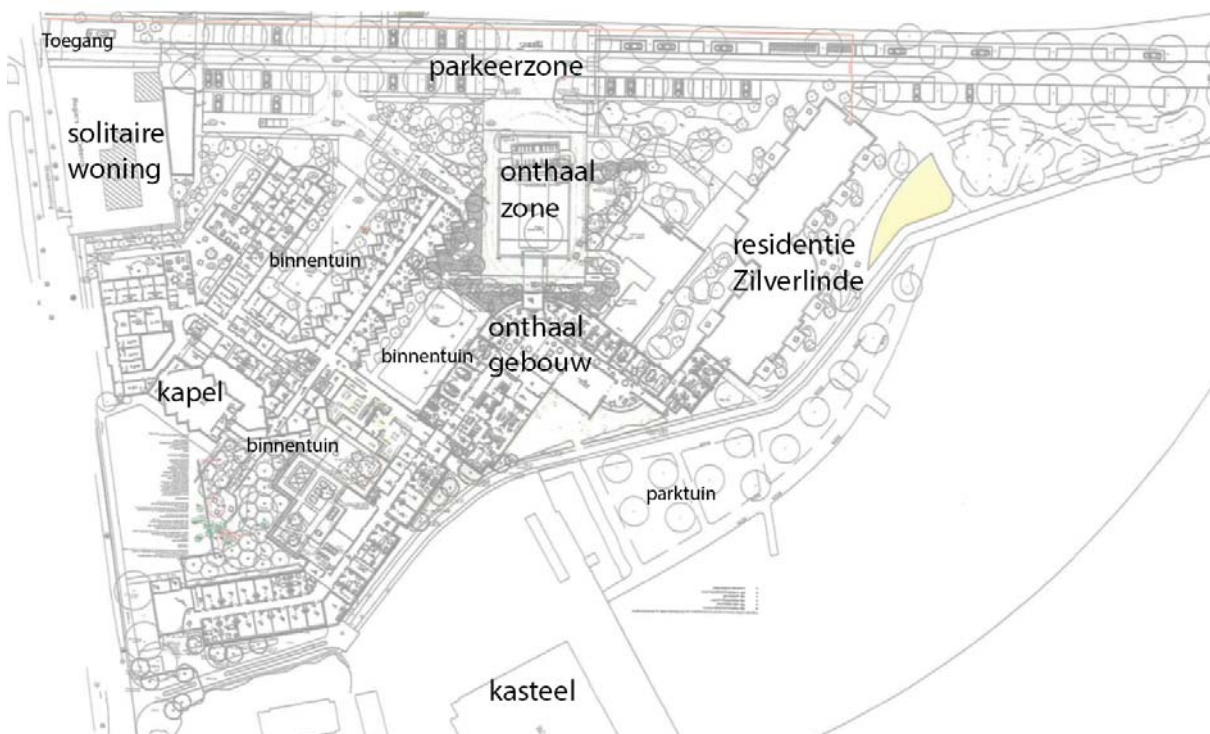
historische muur

onthaalgebouw

brede toegangsweg

C. Hoofdgebouw/onthaal

Er is een duidelijke onthaalzone met onthaalgebouw op de site, afgeschermd van de parking door herstel van de historische muur. Het gaat om een gebouw met 1 bouwlaag, atypisch t.o.v. de overige gebouwen van de site, die recent geoptimaliseerd zijn naar aantal bouwlagen.



Plan bestaande toestand (Bron – avondrust)

D. Woonzorgcentrum

Bij realisatie van bouwfase 3 zal het woonzorgcentrum huisvesting bieden aan 161 bewoners waaronder 10 bewoners in het centrum voor kortverblijf en 38 assistentiewoningen waarin 44 ouderen zijn gehuisvest. Het woonzorgcentrum telt ook 130 medewerkers en 102 vrijwilligers en er zijn ook 44 bewoners in residentie Zilverlinde.



Er zijn ook binnentuinen op de site, die voorzien in het noodzakelijke zicht op groen en telkens functioneel gekoppeld is aan de specifieke zorgbehoefte (zo wordt bijvoorbeeld voorzien in een collectieve afgeschermd tuuin voor zorgbehoevenden met dementie).

E. Toegang tot het park

Wandelaars die het park bezoeken en leden van de vissersclub maken gebruik van de toegangsweg en de parkeerplaatsen die het woonzorgcentrum op vandaag voorziet, waardoor momenteel op recreatieve piekmomenten een parkeerproblematiek aanwezig is.

F. Zone centrum voor dagverzorging (buiten plangebied)

Het centrum voor dagverzorging biedt wekelijks dagverzorging aan 60 gebruikers, die voornamelijk door het woonzorgcentrum van en naar huis gebracht worden met aangepaste bussen voor rolwagengebruikers.

G. Parktuin bij het woonzorgcentrum

Als overgang tot het parkgebied ligt een gras en bloemenweide bij het woonzorgcentrum, geflankeerd door een wandelpad.



H. Solitaire woning

Net zoals bij het BPA ligt een solitaire woning centraal binnen de woonzorgsite, waarvoor een uitdoofscenario geldt in het BPA.



I. Versnipperde agrarische zone

Het plangebied houdt als uitbreiding van de site van het woonzorgcentrum ook naastgelegen landbouwperceelen in. Hierop is een leegstaande hoeve gelegen met twee gebouwen en een braakliggende zone.



We spreken over een versnipperde agrarische zone, omdat niet kan gesproken worden van een groot open ruimtegebied door de aanwezigheid van enkele glastuinbouwbedrijven rondom het perceel, de ligging van de spoorweg en de aanwezigheid van het woonzorgcentrum en het parkgebied.

Het GRB geeft dit versnipperd karakter heel duidelijk weer:



GRB (bron – geopunt.be)

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 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 bodemonderzoek 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)



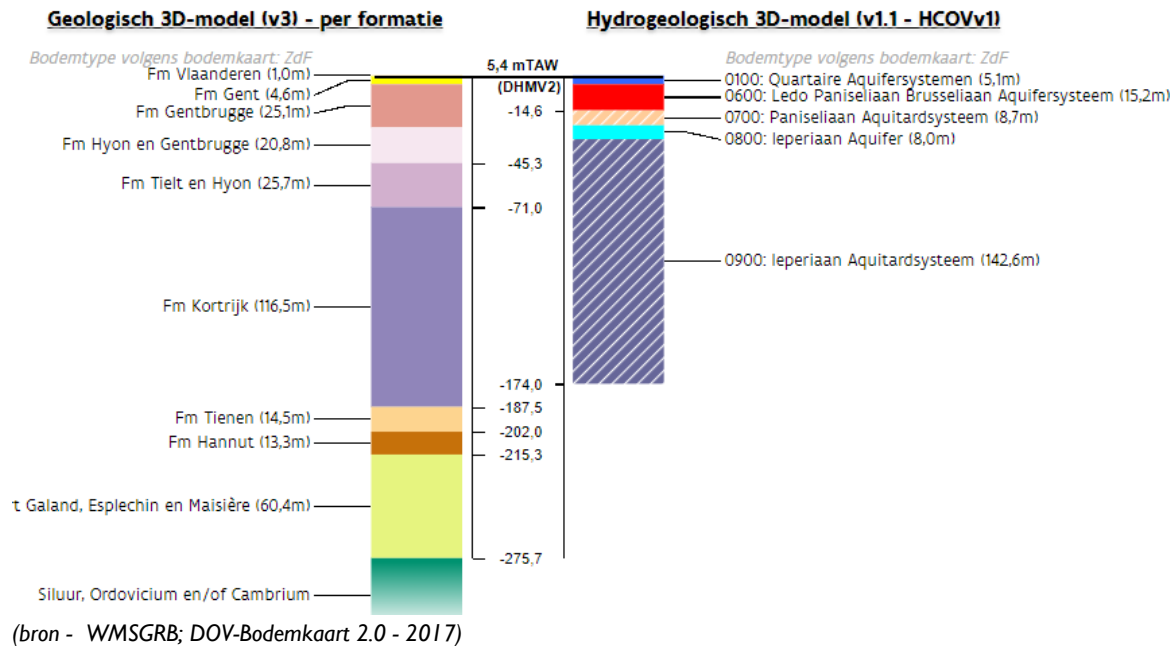
Kaart bodemonderzoeken en saneringen

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 Quartair en bestaat voornamelijk uit grof zand, fijn zand en klei met veen.



In het plangebied zijn twee grondboringen uitgevoerd. Deze verslagen bevestigen de bevindingen uit de virtuele boring en geven aan dat er plaatselijke kleine veenlagen aanwezig kunnen zijn.

3.1.4 Hydrografische kenmerken

Het gebied is niet overstromingsgevoelig en er is geen waterloop gelegen in het plangebied, aangrenzend aan het gebied is wel waterloop Noordwegbeek van 4^e categorie gelegen. Het gebied is op 800m gelegen van het kanaal en hieraan gekoppelde overstromingsgebied. Het gebied is wel infiltratiegevoelig en matig grondwaterstromingsgevoelig.

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

Zie ook watertoetskaarten bij de decretale bepalingen

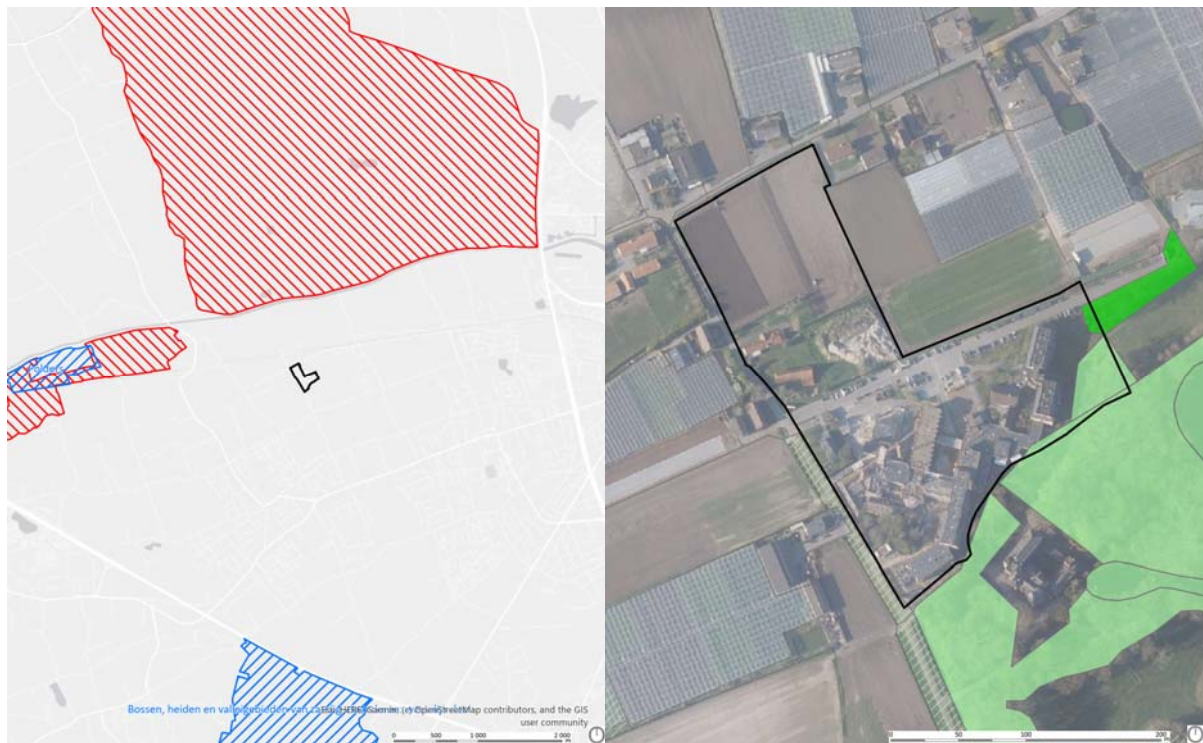
3.2 Biotische kenmerken

3.2.1 SBZ en VEN-gebieden

In het plangebied en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden zich geen SBZ- nog VEN- gebieden. Op ongeveer één kilometer ten noorden vinden we een vogelrichtlijng gebied.

3.2.2 Biologische waarderingskaart

Langs de oostzijde van het plangebied, grenzend aan het parkgebied, is een biologisch waardevol (kasteelpark) en biologisch zeer waardevol gebied (zuur eikenbos) gelegen. De bomenrij met dominantie van esdoorn langs de de Manlaan is ook een biologisch waardevol element. Deze is in realiteit maar deels aanwezig.



▭ projectgebied

Natura 2000:

▨ Habitatrichtlijngebieden

▧ Vogelrichtlijngebieden

▩ Ramsar

Duinendecreet:

▭ Beschermd duingebied

▭ Voor het duingebied belangrijk landbouwgebied

▭ Biologisch minder waardevol

▨ Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen

▧ Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen

▩ Biologisch waardevol

▨ Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen

▩ Biologisch zeer waardevol

Kaart Beschermingen (bron - Bron: ESRI, Delorme, NAVTEQcanvas worldlight graybase; WFSMercatorNet; WFSPOK(NL)) downloadWFS-datadd. 20210913)

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

3.2.3 Landschappelijke structuur

De landschappelijke waarde rondom het plangebied is langs de oostzijde groot door de aanwezigheid van het (kasteel)park, deze aanwezigheid vormt ook een grote meerwaarde in interactie met het woonzorgcentrum, waar rust en groen zeker wenselijk zijn voor de bewoners.

Het woonzorgcentrum heeft getracht deze landschappelijke structuur ook gedeeltelijk door te trekken op hun domein.

De dreefstructuur in de de Manlaan wordt als waardevol landschappelijk element gezien.

Langs de noordzijde is de landschappelijke waarde eerder laag, het betreft een door glastuinbouw en de spoorweg versnipperd gebied. Het GRB van de gebouwen maakt dit ook duidelijk:

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 primeert.

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 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 nederzettingsstructuur
- Het bestaande vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen
- Voorzien in ruimte voor de eigen woonbehoefte
- Reconversies binnen de bebouwde ruimte stimuleren

4.3.2 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. Glastuinbouw wordt gezien als versnippering van deze aaneengesloten ruimte en wordt hierbij zoveel mogelijk vermeden.

4.3.3 Selectie van de gewenste ruimtelijke structuur Landschap

De kasteelparken en bosgebieden van Sint-Andries – Varsenare worden geselecteerd.

Er wordt gesteld dat wanneer natuurverbindende doelen versterkt kunnen worden in samenhang met de realisatie van andere (neven)doelstellingen (cultuurhistorie, recreatie, mobiliteit, landbouw, ...) de opmaak van een RUP kan overwogen worden. Wanneer planologische bepalingen noodzakelijk zouden blijken voor het voeren van een gebiedsgericht beleid, behoort een provinciaal RUP tot de mogelijkheden.

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 hoofdkern Varsenare

De voorzieningen die het niveau van de kern overschrijden zijn het sport- en cultuurcentrum Hof ter Straeten en het rusthuis 'Avondrust' (ten noorden van de kern).

4.4.2 Het plangebied als deel van het agrarische gebied

In het noorden van Varsenare is een agrarisch gebied met concentratie aan serrebouw gelegen. De bebouwde ruimte is hier nog altijd ondergeschikt aan de open ruimte, maar niet meer in die mate dan in de vorige entiteit. Men vindt er geen bebouwingsenclaves of lintbebouwing maar verspreide bebouwing komt tamelijk veelvuldig voor. Het gaat hier om hoeves, woonbebouwing en een beperkt aantal bedrijfsjes. Het aandeel zonevreemde bebouwing is niet te onderschatten. Opvallend in deze entiteit is echter het voorkomen van aanzienlijke concentraties serrebouw in de open ruimte. Deze serreconcentraties zijn zeer sterk beeld- en structuurbepalend. De open ruimte overweegt wel in dit gebied, maar de openheid van het landschap wordt toch door een aantal factoren matig verstoord.

De serrebouw is natuurlijk één ervan. Verder ziet men in deze entiteit dat de landbouwpercelen kleiner en meer versnipperd zijn dan in de Polders en dat er meer (relicte) kleine landschapselementen voorkomen die de openheid belemmeren. Men kan dus spreken van een halfopen, licht versnipperd agrarisch gebied. Zeer opvallend en sterk beeld- en structuurbepalend voor de open ruimte in deze entiteit zijn de twee kasteelparken die erin voorkomen.

De dreven die er naartoe leiden zijn zeer opvallend in het landschap waar te nemen. Binnen één van de kasteelparken ligt het rust- en verzorgingstehuis 'Avondrust'. De waterhuishouding gebeurt gedeeltelijk kunstmatig via een netwerkontwateringsstructuur en gedeeltelijk natuurlijk via een boom-takkenstructuur van beekjes.

4.4.3 Het plangebied als deel van een BPA

BPA 'De Blauwe Torre' Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 26/06/2007.

Het rust- en verzorgingstehuis 'Avondrust' staat in voor de opvang van ouderen op het niveau van de gemeente en kampt met ruimtegebrek; onder anderen door de wijzigende regelgeving in de sector en door de gewij-

zigde noden. Om de verdere uitbouw van het complex te kunnen garanderen en te voorzien in de lokale nood aan bejaardenhuisvesting dient een juridisch kader te worden gecreëerd.

De kasteelwoning van de Witte Paters is vergroeid met de locatie en dient rechtszekerheid te krijgen met betrekking tot aanpassingsmogelijkheden en behoud. Tevens moeten de mogelijkheden van het behoud en de uitbreiding van de begraafplaats worden vastgelegd. Het parkgebied met de functies die er nu in voorkomen moet gekaderd worden binnen een globale visie op de omgeving.

4.4.4 Het plangebied binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Het GRS stelt een verdere uitbouw van het rust- en verzorgingstehuis 'Avondrust' voorop. Dit rust- en verzorgingscentrum, dat in parkgebied gelegen is, wenst zowel op korte als op lange termijn uitbreidingen te realiseren. Op korte termijn is er dringend nood aan een bijkomende vleugel aan het rusthuis om de bestaande capaciteit te kunnen behouden. Door gewijzigde oppervlakenormen dienen de kamers immers ruimer voorzien te worden. Tevens moeten de mogelijkheden opgehouden worden voor toekomstige evoluties zoals bijvoorbeeld het koppelen van kinderopvang en ouderenzorg, gehandicaptenzorg,...enz.

4.5 Beleidsnota 2019-2024

In zijn beleidsnota 2019-2024 (https://www.jabbeke.be/bestanden/11886_100.pdf) geeft Jabbeke een duidelijke behoefte aan van zorgwonen en geeft de gemeente ook duidelijk aan deze behoefte te willen ondervangen in RVT Avondrust:

“Uit de externe gegevensanalyse blijkt de verwachte stijging van de leeftijdsgroep 65+, hetgeen een belangrijke uitdaging is. Daarbij is de uitbouw van de zorg centraal. Het doel is om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen met aanbod van warme maaltijden, poetshulp, gezinszorg en vervoer. Voor Jabbeke is er een uitgebreid net aan thuiszorg dat nu ook in het kader van het geïntegreerd breed onthaal nadrukkelijk ondersteund wordt. De intense samenwerking met RVT Avondrust en in het bijzonder de ondersteuning vanuit het lokaal bestuur van het dagverzorgingscentrum blijft behouden. Voor de senioren is er ook een bijzonder initiatief met de organisatie van het buurthuis, het ondersteunen van de seniorenverenigingen en initiatieven zoals het ‘seniorenfeest’.”

5 Juridische context

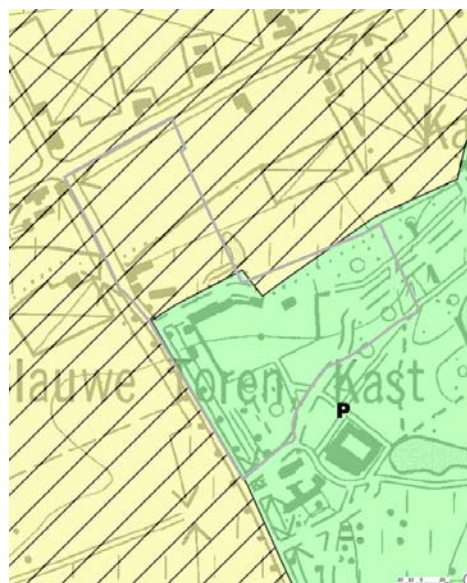
5.1 Bestemmingsplannen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Gewestplan	Gewestplan Brugge - Oostkust (KB 7 april 1977, wijziging 19 september 1996)	
APA/BPA/RUP	BPA 'De Blauwe Torre' (31) goedgekeurd bij MB van 26/06/2007	BPA Messem (89) goedgekeurd bij MB van 12/11/1993
Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen	/	/

5.1.1 Gewestplan

De planologische context in het plangebied wordt deels gevormd door het gewestplan Brugge - Oostkust (KB 7 april 1977, wijziging 19 september 1996).

Het plangebied is deels gelegen in parkgebied en deels in agrarisch gebied. Een deel van het parkgebied is verder verfijnd in een BPA i.f.v. de woonzorgfunctie.



- projectgebied
- 0500 - parkgebieden
- 0901 - landschappelijk waardevol agrarische gebieden

Gewestplan (Bron: WMSGRB; WFSMercatorNet, POI Geopunt)

5.1.2 BPA De Blauwe Torre



- 1 1 zone voor gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van groenaanleg en parking
- 2 zone voor verharding
- 3 bufferzone
- 4 parkgebied met behoud van bestaand gebouwenpatrimonium
- 5 parkgebied

Het plangebied is deels gelegen in BPA de Blauwe Torre binnen volgende zones:

- Art. 1 - Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van groenaanleg en parking
- Art. 2 - Zone voor verharding
- Art. 3 - Bufferzone

BPA De Blauwe Torre (Bron – gemeente Jabbeke)

5.1.3 BPA Messeem



BPA Messeem (Bron - Stad Brugge)

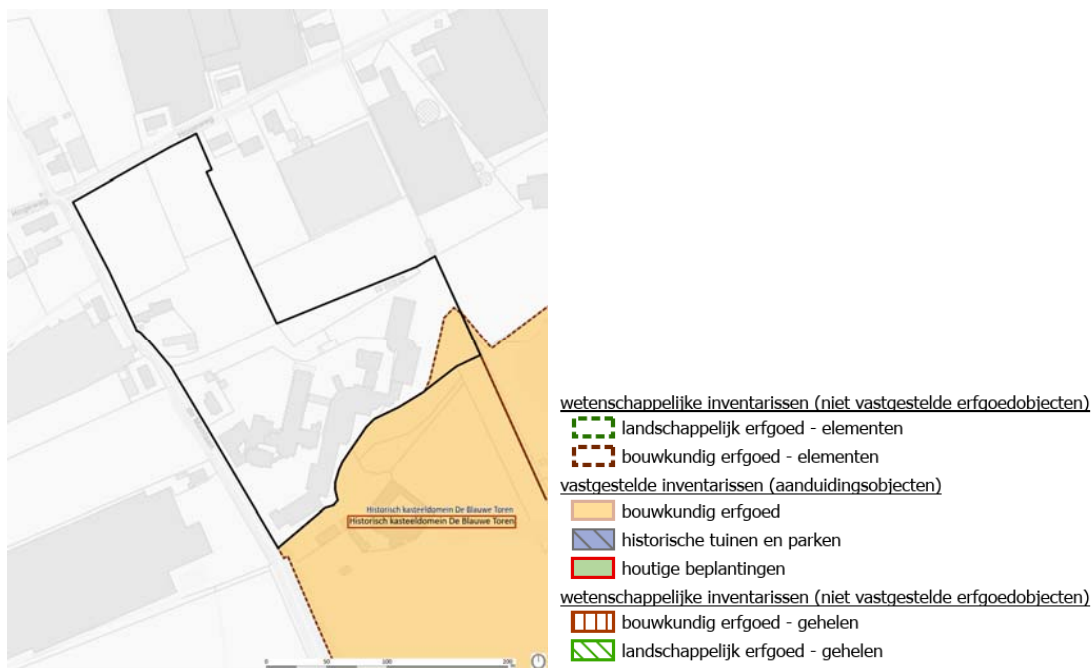
Aangrenzend aan het plangebied is zone 28 – parkgebied relevant. Het gebouw, met hierin het centrum voor dagverzorging van Avondrust, kan binnen dit BPA met max. 10% bouwvolume uitgebreid worden. Het BPA is ouder dan 20 jaar.

5.2 Wegen en water

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Gewestwegen	/	/
Fietsroutes		Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk langs de Hogeweg
Buurtwegen, voetwegen		Buurtwegen nrs. 5 (huidige Hogeweg)
Bevaarbare waterlopen	/	/
Onbevaarbare, geklasseerde waterlopen	/	Noordwegbeek cat. 4
Risicozones overstromingen/Signaalgebieden	/	/

Beschermingen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten	/	/
Vastgestelde inventarissen	Historisch kasteeldomein De Blauwe Toren (ID 5825)	nvt
SBZ/Ramsar/HAG	/	/
Beheerplannen	/	/



Inventarissen Erfgoed (Bron: WMSGRB; WFSMercatorNet)

Het gebied maakt beperkt deel uit van het vastgesteld bouwkundig erfgoed Historisch kasteeldomein De Blauwe Toren (ID 5825)

"De Blauwe Toren" is een historisch kasteeldomein dat anno 2006 bestaat uit een rechthoekig park van ca. 14 ha, begrensd door de Legeweg ten zuiden, de Hogeweg ten noorden, de grens met Sint-Andries ten oosten en ten westen de de Manlaan, eigenlijk de dreef naar het domein vanaf de Gistelsteenweg, die pas in 1960 is verhard en aan de gemeente overgedragen.



Foto's (bron inventaris.onroenderfgoed.be)

Centraal in het park, het kasteel "De Blauwe Toren" dat in twee belangrijke fases tot zijn huidige samenstelling kwam: in de 19de eeuw als residentie voor de familie de Man, en in de jaren 1930 voor de Witte Paters, die er hun noviciaat in onderbrachten. Rechthoekig parkdomein met bos, weiland en waterpartijen, nog deels door de 19de-eeuwse muren omheind; toegang via smeedijzeren hek tussen hardstenen pijlers met zware uitgewerkte balusters. Verspreid over het park enkele 19de-eeuwse gebouwen: de "de Mans Rots" die in de zuidwesthoek van het domein op een ijskelder wordt gebouwd (zie de de Manlaan zonder nummer), een theepaviljoentje ten noordwesten van het kasteel, en enkele gebouwen die resten van het neerhof. De begraafplaats van de Witte Paters werd aangelegd ten oosten van de rotskapel.

6 VISIE

6.1 Inleiding

De visie wordt in een eerste luik gevormd vanuit enkele belangrijke uitgangspunten, voortkomend uit een plaatsbezoek, toekomstplannen van WZC Avondrust en de omgevingsanalyse.

Deze uitgangspunten en potenties kunnen worden doorvertaald naar enkele belangrijke algemene ruimtelijke concepten. Concepten die samen een visieverhaal vormen in een visieschets op het gebied, beeldend ondersteund door passende referenties.

Een derde luik binnen deze visie vertrekt vanuit de mogelijke doorvertaling van deze concepten en ontwerpend denken naar logische bestemmingen en randvoorwaarden in een structuurschets. De structuurschets en randvoorwaarden zullen voldoende flexibiliteit moeten hebben om toekomstbestendig te zijn, maar moeten de filosofie van de visie in zich dragen. Deze structuurschets met aanzet tot voorschriften vormen later de insteek voor de latere doorvertaling naar het grafisch plan en de voorschriften.



Conceptschema - Bestaande toestand

6.2 Uitgangspunten

6.2.1 Clustering door herlocatie centrum voor dagverzorging

Site Avondrust heeft intussen, 16 jaar na de goedkeuring van het BPA, vernieuwde optimalisatieknopen. In eerste instantie is er dringende nood aan het herlokaliseren van het centrum voor dagverzorging. Het centrum voor dagverzorging is nu gehuisvest in een gebouw van de 'Witte paters'. Het gebouw is niet in eigendom van het woonzorgcentrum en voldoet ook niet meer aan de huidige energetische en technische normen.

In tegenstelling tot de overige bebouwing van het woonzorgcentrum, ligt het dagcentrum in bestemming parkgebied en situeert het zich over de grens met stad Brugge. Het gebouw ligt hierdoor ver van de hoofdonsluiting, waardoor de interne ontsluiting van het woonzorgcentrum doorloopt tot diep in het park.

Door de parking langs deze interne ontsluitingsweg in te richten, ligt ook deze parking in het parkgebied.

Een herlocatie van het centrum voor dagverzorging en bijhorende parkeerplaatsen zou dit deel van de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen kunnen laten integreren/herinrichten in de (recreatieve) parkfunctie.



6.2.2 Nieuw vormen van zorgwonen

De opmaak van een beleidsplan ruimte voor Vlaanderen ging gepaard met een veranderend denken over de ruimte. Zo ook over andere vormen van wonen, zoals zorgwonen. Daar waar in het verleden elke zone bepaald werd als louter functioneel voor die bestemming, zoekt men steeds meer naar tussenvormen.

Het woonzorgcentrum biedt nu al plaats aan diverse vormen van klassiek zorgwonen, maar wenst steeds weer toekomstbestendig en voldoende breed te denken. Dit was ook het geval bij de opmaak van het BPA. Voor Avondrust betekent dit vooral 'inclusief' denken en trachten alle vormen van zorg waar een behoefte voor bestaat in Jabbeke een plaats te geven. Het woonzorgcentrum denkt hierbij vooral aan:

- een intergenerationeel project, door integratie van een kinderdagverblijf en faciliteiten voor dagcentrum met gedifferentieerde focus op jongeren/ouderen.
- zorg-co-housing
- sociaal zorgwonen (sociale huurmaatschappij Vivendo spreekt een duidelijke nood uit in Jabbeke) ¹.



De huidige site is opgebouwd met duidelijke lange termijnvisie startend met de opmaak van het BPA en binnenkort ook volledig uitgevoerd. Deze nieuwe vormen sluiten perfect aan bij de herlocatie van het dagcentrum en kunnen ook best samen ruimtelijk bekeken worden.

¹ Er zijn 47% meer ouderen in Jabbeke dan in Vlaanderen die een gewaarborgd inkomen genieten. Er zijn 17% meer ouderen in Jabbeke dan in Vlaanderen met een inkomensgarantie. De thuiszorgindex ligt 37% ongunstiger voor Jabbeke dan voor Vlaanderen.

6.2.3 Uitbreiding ter hoogte van de straat

Om ruimte te bieden aan voorgaande uitgangspunten ligt de grootste potentie in het perceel ten noordwesten langs de de Manlaan. De landbouwfunctie is hier verdwenen en de aanwezige hoeve is vervallen, hierdoor kreeg het woonzorgcentrum de kans het gebied aan te kopen, wat ze ook gedaan heeft. Er is een verregaande versnippering aanwezig, waardoor een nieuwe invulling met grondgebonden landbouw, niet zijnde serrebouw op deze zone weinig waarschijnlijk is (zie ook omgevingsanalyse). De bestaande hoofdtoegang, interne ontsluitingsweg en parking zijn centraal en dus optimaal gelegen tussen deze site en huidige gebouwensite Avondrust.



6.2.4 Verdere vergroening van de site

De site sluit aan op een kasteelpark, een belangrijke basis voor het BPA om een verdere vergroening van de site voorop te stellen, uiteraard ook een verhaal die het RUP zal moeten brengen. De plannen die voorliggen voor de herinrichting van de bestaande parking stellen een vergroening van de parking voorop. Een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving zal zowel een meerwaarde bieden aan het woonzorgcentrum als aan zijn omgeving.



6.2.5 Onthaalzone

Er is werk gemaakt van het creëren van een onthaalzone, met één duidelijke toegang tot de site, met een onthaalgebouw ook en met het behoud en herstel van de historische wal/muur rond de site. De parking blijft echter een langerekte zone louter gericht op parkeren, terwijl ze de potentie en ruimte heeft om de onthaalfunctie te versterken, zeker bij een verdere uitbreiding van de site langs de Manlaan.



6.2.6

Vanuit toekomstbestendig maken van de site

De vernieuwing en reorganisatie van de site is een kans om de ruimte ook verder aan te passen aan een steeds veranderend ruimtelijk denken, met de inrichting van kleine landschapselementen aan de rand van de site, ruimte voor water op de site, nieuwe vormen van wonen aangepast aan het omliggende landschap,... korte keten mogelijkheden,...



6.3 Visieverhaal

De concepten die voortvloeiden uit de uitgangspunten in vorige paragraaf zijn basiselementen die moeten mee genomen worden bij de verdere effectieve uitwerking/inrichting van het gebied.

Om randvoorwaarden te kunnen stellen in het RUP worden enkele uiterste scenario's van invulling weergegeven en worden de voor- en nadelen aangegeven.

6.3.1 Scenario doortrekken bestaande ruimtelijke inrichting

In dit eerste scenario vullen we het gebied in louter vanuit de vraag om de site planmatig uit te breiden, invullingen te verhuizen naar deze locatie en de zorg breder te kunnen aanbieden. De ruimtelijke invulling zoals op huidige site wordt doorgetrokken en eventuele uitbreidingen naar later toe, kunnen op eenzelfde elan verder ingericht worden. Er wordt hierbij volledig abstractie gemaakt van de bestaande inrichting op dat nieuwe perceel en van de omgeving. De parking kan hierbij herdacht worden tot een groene parking met onthaalzone-onthaalplein. De nieuwe toegang wordt ingericht ter hoogte van deze zone.



Belangrijkste voordelen

- Vormt duidelijk één gebied
- Afgestemd op visie om duidelijke onthaalzone te voorzien
- Voldoende parkeergelegenheid mogelijk
- Nieuwe infrastructuur kan volledig afgestemd worden op beoogde zorgbehoevenden
- Mogelijkheden naar uitbreiding op lange termijn

Belangrijkste nadelen

- Vormt verder eiland binnen zijn omgeving
- Gemiste kans op open ruimte/functionele tuin binnen de site
- Parkeren lijkt belangrijkste element in het gebied
- Geen respect voor de bestaande (historische) structuur
- Is de nood er wel op lange termijn? Is tijdelijke parkinrichting dan wel op zijn plaats?

6.3.2 Scenario klassieke nieuwe zorgzone

In dit tweede scenario vullen we het gebied klassiek in meteen nieuwe zorgzone. Redenerend (enkel) vanuit de eigenschappen van deze zone is het nuttiger om de bebouwing niet af te stemmen op de bestaande gebouwen van Avondrust (diagonaal), maar ze af te stemmen op de straat, op het perceel.

Ook hier wordt uitgegaan van een tabula rasa van het gebied, maar worden de gebouwen klassiek langs de straatzijde gebracht. Het gebied wordt optimaal benut, waardoor slechts een deel van de aangekochte zone effectief herbestemd dient te worden. Het resterende gebied wordt hierbij slechts aangeraakt op langere termijn.



Belangrijkste voordelen

Optimaal ruimtegebruik

Voldoende parkeergelegenheid mogelijk

Nieuwe infrastructuur kan volledig afgestemd worden op beoogde zorgbehoevenden

Mogelijkheden naar uitbreiding op lange termijn

Belangrijkste nadelen

Resterend 'landbouwgebied' zonder gebruik

Gemiste kans op open ruimte/functionele tuin binnen de site

Minder afgestemd op rol onthaalzone

Geen respect voor de bestaande (historische) structuur

6.3.3

Voorkeur-scenario zorg in het park en zorg op den buiten

In dit derde scenario starten we vanuit de meerwaarde die de bestaande ruimtelijke structuur van het nieuwe gebied en de omgeving kunnen bieden aan de zorgsite. Ruimtelijk voorzien we gebouwen in een ruimtelijke schakering en dimensie van een hoeve en voorzien we buitenruimten die aansluiten bij de openruimte-omgeving. De nieuw plek reikt hierbij enkele belangrijke ontbrekende aspecten aan, zowel ontbrekende zorgbehoeftes als ontbrekende functies en activiteiten, zoals een werktuin, een zorgweide,... De rust die de huidige plek heeft vraagt ook rustige functies, parkeren hoort daar zo weinig mogelijk bij, net als functies die actief bezoek vragen. De onthaalzone kan zo ingericht worden dat deze dualiteit ook duidelijk is. Er wordt een invulling gecreëerd met een eigenheid van de plek, die niet dezelfde is aan de eigenheid van de bestaande zorgsite, namelijk vanuit de landbouwomgeving, we spreken van 'zorg op den buiten' aanvullend op 'zorg in het bos'.



Belangrijkste voordelen

Geeft invulling aan enkele belangrijke ontbrekende (sociale) functies voor een zorgbehoevende
Respect voor de bestaande (historische) structuur

Onderbouwd ruimtelijk verhaal

Afgestemd op omgeving (ruimtelijk én op de bestaande site (functioneel))

Belangrijkste nadelen

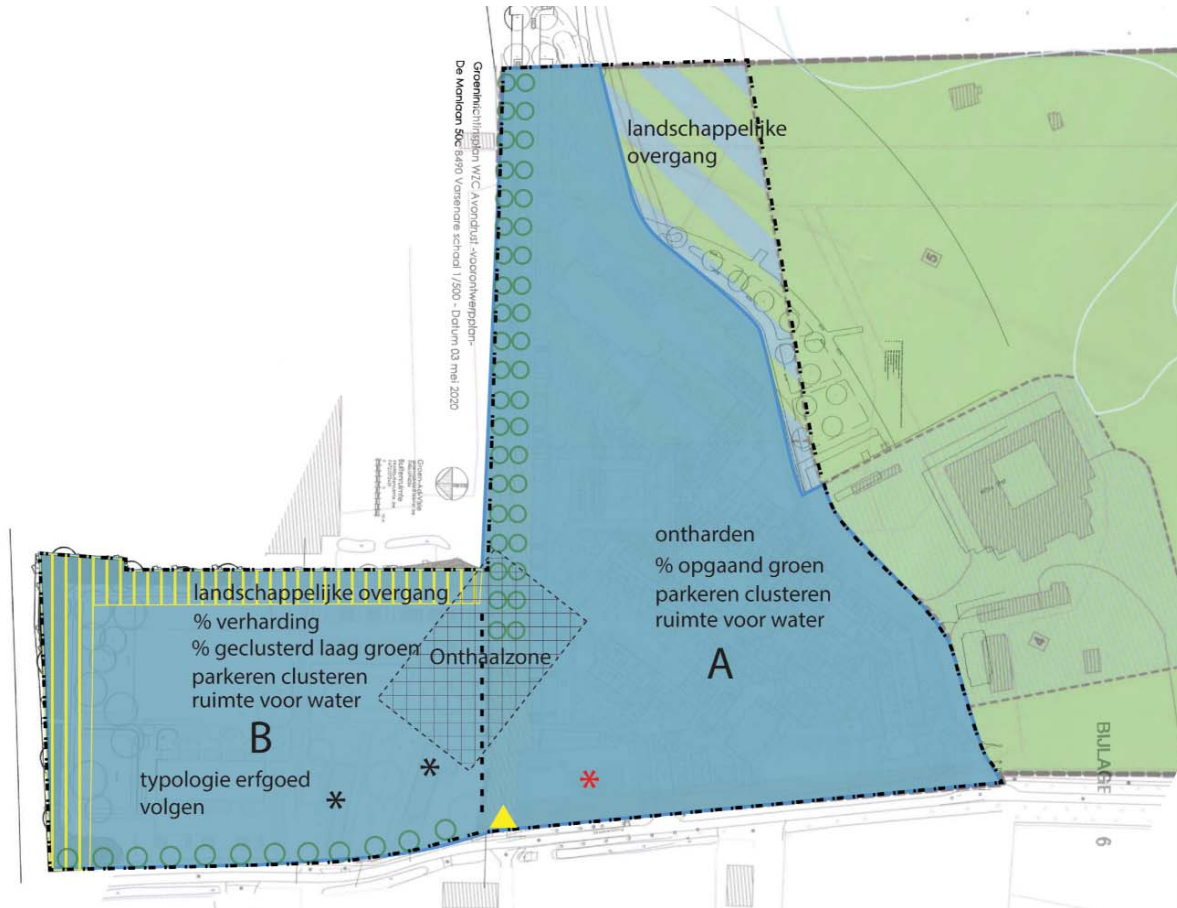
Optimaal ruimtegebruik (afhankelijk van hoe je het bekijkt)

Parkeergelegenheid moet voornamelijk op bestaande site ingevuld kunnen worden

Bestaande gebouwen zijn niet specifiek afgestemd op de zorgbehoefte

6.3.4 Structuurschets

Het is de bedoeling dat het RUP een flexibel plan is en verschillende inrichtingsalternatieven toelaat, de concepten geven de randvoorwaarden, het voorkeurscenario geeft een mogelijke inrichting.



7 MER

7.1 Opdracht

7.1.1 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.

Beknopte beschrijving: Met dit plan wil de gemeente Jabbeke een antwoord bieden aan de vraag tot gedeeltelijke actualisatie, reorganisatie en beperkte (ruimtelijke) uitbreiding van zorginstelling Avondrust om zijn zorgsite nog inclusiever te maken. Vanuit algemeen belang heeft de gemeente de verantwoordelijkheid bij de ruimtelijke ordening van het gebied een verdere clustering van de site versterken, versnippering tegen te gaan en het omliggend parkgebied de ruimte te geven die het nodig heeft.

Grensoverschrijdende effecten: Het plangebied is gelegen op de grens tussen Brugge en Jabbeke. Gezien de aard van het plan, met name het actualiseren, reorganiseren en beperkt uitbreiden van een bestaande zorginstelling, 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.

7.2 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. 5 ha betreft en 0,37 % 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 houdt het plan een verfijning van het woongebied en dus een kleine wijziging in.

RUP Avondrust komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

7.3 Overwogen, maar verworpen alternatieven

7.3.1 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 de reorganisatie van site Avondrust met hieraan gekoppeld de herlocatie van het dagcentrum met parking naar een zone-eigen zone en het nieuw intergenerationeel project niet langer mogelijk is.

Het nulalternatief is geen wenselijk of volwaardig alternatief.

7.3.2 Beleidsalternatieven/locatiealternatieven

Het RUP is sterk projectgericht en locatiegericht, gezien het uitgangspunt van het RUP om de bestemmingszone voor de bestaande woonzorgsite Avondrust uit te breiden en gezien de onmogelijkheid om dit in de andere richtingen aansluitend aan het gebied te doen (parkgebied).

De mogelijkheden en verplichtingen die in het RUP worden opgenomen, zijn opgebouwd vanuit weloverwogen ruimtelijk conceptueel onderzoek waarbij de impact op de omgeving tot een minimum beperkt blijft. De visie die hieruit voortkomt wordt doorgesproken met de betrokken stakeholders, waaronder de zorgverlener zelf en vertrekt vanuit een door het gemeentebestuur en beleidsmedewerkers breed gedragen visie.

Bijgevolg zijn in dit onderzoek tot milieueffectrapportage noch beleidsalternatieven noch locatiealternatieven aan de orde.

7.3.3 Inrichtingsalternatieven

Het conceptueel onderzoek motiveert duidelijk minimaal te voorziene inrichtingen, op basis daarvan werden realistische scenario's/inrichtingsalternatieven afgewogen, om daaruit een voorkeurscenario te kiezen. Het RUP wil bij dit voorkeurscenario enkele randvoorwaarden stellen, maar wel voldoende flexibel omgaan en verschillende inrichtingsalternatieven open houden, zodat toch enige vrijheid en een wijzigende toekomstvisie mogelijk blijft.

7.4 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

7.4.1 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 voorkomende 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, overstroomingsgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang	Niet van toepassing op het plangebied.

of ecologische waarde en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.	
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	<ul style="list-style-type: none"> • 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)	Centraal in het gebied is een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen gelegen, het gaat om een soortenarm tijdelijk grasland met boomrij met dominantie van wilg.
Archeologische zone	Het gebied maakt deel uit van de kaart met gebieden waar geen archeologie te verwachten valt opheffingsbesluiten, vaststellingsbesluiten: 12-11-2019 ID: 14870

Aard van het plan

Het planologisch initiatief van de gemeente Jabbeke betreft een uitbreiding van de bestemmingszone voor de bestaande woonzorgsite Avondrust (via BPA), startend vanuit de herlocatie van een op heden zonevreemd gebruik van het dagcentrum en bijkomend faciliterend voor de site met ontbrekende functies en activiteiten aansluitend bij de woonzorgsite.

De uitbreiding betreft aangrenzende zone, een versnipperde gebied met agrarische bestemming, maar zonder echt agrarisch gebruik, waarop een leegstaande hoeve is gelegen.

Het betreft bijgevolg een plan dat hoofdzakelijk is gebaseerd op een verbetering van de woonzorgsite zelf en de ruimtelijke ordening in de omgeving.

Resulterende scoping

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

7.5 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.

7.5.1 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 oppervlaktewaterwingebied 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 referentiesituatie:

Het plangebied betreft een planologische uitbreiding van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar agrarisch gebied. We spreken hier echter over een versnipperde agrarische zone, omdat niet kan gesproken worden van een groot open ruimtegebied door de aanwezigheid van enkele glastuinbouwbedrijven rondom het perceel, de ligging van de spoorweg en de aanwezigheid van het woonzorgcentrum en het parkgebied.

De doelstelling van het RUP is om in kader van het actueel ruimtelijk denken, voldoende ruimte aan water en groen te geven en hiervoor ook randvoorwaarden te stellen naar maximale verhardingspercentages. Het voorkeurscenario geeft dit ook duidelijk weer.

We kunnen ook stellen dat gezien het soort agrarisch gebruik in de nabije omgeving (serrebouw), ten opzichte van de huidige theoretische planologische mogelijkheden, de mogelijke verhardingsgraad in verhouding staat en er mogelijk zelfs positieve effecten te verwachten kunnen zijn.

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

Bodem en drainage, grondwater- en oppervlaktewaterkwantiteit

Een groot deel van de zone die momenteel nog geen deel uitmaakt van de woonzorgsite, kent momenteel geen landbouwgebruik, op het overige resterend deel worden groenen kruiden en sierteelten gedaan.

Met het RUP zal dus wel bijkomende verharde en/of bebouwde oppervlakte mogelijk zijn. Het RUP zorgt er anderszits voor om via minimale percentages ook voldoende ruimte voor groen en water te integreren.

Zeker ten opzichte van het landbouwgebruik in de omgeving, met serres en grote verharde delen, zal deze verharding verwaarloosbaar zijn.

Oppervlakte- en grondwaterkwaliteit

Gezien het project gelegen is buiten een oppervlaktewaterwingebied valt er geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit te verwachten.

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.

7.5.2 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

Langs de oostzijde van het plangebied, grenzend aan het parkgebied, is een biologisch waardevol (kasteelpark) en biologisch zeer waardevol gebied (zuur eikenbos) gelegen. De bomenrij met dominantie van esdoorn langs de de Manlaan is ook een biologisch waardevol element. Deze is in realiteit maar deels aanwezig.

Andere

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

Op ongeveer één kilometer ten noorden vinden we een vogelrichtlijngebied.

Ecotoopkwetsbaarheid voor verdroging

Volgens de ecotoopkwetsbaarheidskaarten is het studiegebied niet tot nauwelijks 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 planologische en feitelijke referentiesituatie hangen heel hard samen.

Het plangebied betreft een planologische uitbreiding van een reeds ingevulde zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar agrarisch gebied. Een doelstelling binnen het RUP is hierbij ook een verhuis van de functie dagcentrum dat nu in een zonevreemd gebouw in parkgebied doorgaat en het vrijgeven van de hieraan gekoppelde parkeerplaatsen aan de recreatieve functie bij het park.

Op de bestaande site wordt met de herinrichting tot groene parking en ontharding waar mogelijk een betere biologische waarde nagestreefd.

We spreken over een versnipperde agrarische zone waarop de site zal uitbreiden, omdat niet kan gesproken worden van een groot open ruimtegebied door de aanwezigheid van enkele glastuinbouwbedrijven rondom het perceel, de ligging van de spoorweg en de aanwezigheid van het woonzorgcentrum en het parkgebied.

De doelstelling van het RUP is om in kader van het actueel ruimtelijk denken, voldoende ruimte aan water en groen te geven en hiervoor ook randvoorwaarden te stellen naar maximale verhardingspercentages. Het voorkeurscenario geeft dit ook duidelijk weer. Hierdoor zal de biologische waarde kunnen verhogen.

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 positief is ten opzichte van de planologische situatie.

7.5.3 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

Vastgesteld bouwkundig erfgoed Historisch kasteeldomein De Blauwe Toren (ID 5825) maakt beperkt deel uit van de site. "De Blauwe Toren" is een historisch kasteeldomein dat anno 2006 bestaat uit een rechthoekig park van ca. 14 ha, begrensd door de Legeweg ten zuiden, de Hogeweg ten noorden, de grens met Sint-Andries ten oosten en ten westen de de Manlaan, eigenlijk de dreef naar het domein vanaf de Gistelsteenweg, die pas in 1960 is verhard en aan de gemeente overgedragen.

Buurtwegen

De De Manlaan was ten tijde van de atlas der buurtwegen nog geen weg, maar maakte deel uit van een privaat gebied met duidelijk de inrichting van een ringgracht op het plan. De huidige Hogeweg was dit wel (Buurtweg nr. 5).

Archeologie

Het grootste deel van het gebied maakt deel uit van de kaart met gebieden waar geen archeologie te verwachten valt (opheffingsbesluiten, vaststellingsbesluiten: 12-11-2019 ID: 14870)

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 vastgesteld bouwkundig erfgoed is gelegen langs de zijde waar geen veranderingen/aanpassingen op de site worden vooropgesteld. 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. Door het voorzien van publieke trage wegen-verbindingen zal een eerder positief effect ontstaan.

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.

7.5.4 Disciplines mens,socio-organisatorische aspecten & mensveiligheid

Relevante kaarten in bijlage:

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

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie

Ruimtelijke ordening/ruimtegebruik:

De bestaande woonzorgsite is ook zo bestemd via het bestaande BPA. De uitbreidingszone is op het gewestplan bestemd als agrarisch gebied, zij het in realiteit versnipperd openruimte gebied, omdat niet kan gesproken worden van een groot open ruimtegebied door de aanwezigheid van enkele glastuinbouwbedrijven rondom het perceel, de ligging van de spoorweg en de aanwezigheid van het woonzorgcentrum en het parkgebied.

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 referentiesituatie:

De versnipperde landbouwzone aansluitend bij de huidige site zal geordend worden door de uitbreiding, met een laagdynamische nieuwe inrichting.

Ten opzichte van de theoretische planologische mogelijkheden, kan daarom gesteld worden dat het gebied door zijn specifieke omgeving beter ruimtelijk geordend zal zijn, dat dit ook in een integraal ruimtelijk verhaal zal moeten gebeuren en dat er vanuit het RUP hierbij eerder positieve effecten te verwachten zullen zijn.

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

Ruimtelijke ordening/ruimtegebruik:

Het RUP geeft duidelijke ambities weer voor een goede ruimtelijke ordening/inrichting van het gebied:

- Clustering door herlocatie centrum voor dagverzorging
- Nieuwe vormen van zorgwonen
- Uitbreiding ter hoogte van de straat
- Verdere vergroening van de site
- Onthaalzone
- Vanuit toekomstbestendig maken van de site

De ambities van dit RUP, passen volledig binnen de opzet van het huidig Vlaams en provinciaal beleid met ruimte voor groen, water en collectiviteit.

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.

7.5.5 Disciplines mobiliteit

Relevante kaarten in bijlage:

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

Beschrijving planologische referentiesituatie

De uitbreidingszone is op het gewestplan bestemd als agrarisch gebied. De bestaande woonzorgsite is ook zo bestemd via het bestaande BPA, de mobiliteit genererende functies zullen zich voornamelijk situeren in dit gebied.

Verordening

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

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

Deze zijn echter niet geldig voor gemeenschapsvoorzieningen.

Beschrijving feitelijke referentiesituatie:

Gemotoriseerd verkeer

Het RUP wordt begrenst en ontsloten door de de Manlaan, langs de noordzijde maakt deze verbinding naar de Hogeweg, die verbinding maakt met Brugge, langs de zuidzijde met de N367 richting Brugge en richting op- en afrittencomplex. De de Manlaan heeft een relatief smal wegprofiel, maar heeft een recht tracé tot de N367.

Net ten noorden van de gebouwencluster is een van oost tot west uitgestrekte parking aanwezig, met aansluiting op de de Manlaan. Deze toegang is ook de hoofdtoegang, andere toegangen zijn enkel open voor diensten, leveringen of toegang tot naastliggend het kasteel.

Fietsroute

De Hogeweg die het plangebied begrenst in het noorden maakt deel uit van het functioneel fietsroutenetwerk.

Openbaar vervoer

Ongeveer 150m ten noorden van het plangebied is de spoorlijn gelegen, maar er is geen station in de onmiddellijke omgeving. De site is via openbaar vervoer enkel bereikbaar via de belbus. Uiteraard zijn er ook specifiek vervoer vanuit de zorginstelling zelf.

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

Het plangebied betreft een verfijning ten opzichte van het bestaande gewestplan, dat het volledige gebied als zone voor wonen bestemd. In het RUP worden de bestaande woonstructuren bestendig en wordt een specifieke bestemmingszone gegeven aan het schooldomein, beperkt tot de toekomstige nood die de school heeft. Hierin wordt ook een wooninbreidingsproject toegelaten, met randvoorwaarden volgens het actueel ruimtelijk denken, met ruimte voor (publiek toegankelijk) water en groen en de nodige trage wegenverbindingen. De mogelijke toegangen voor gemotoriseerd verkeer worden aangegeven in het RUP, de routing in het gebied wordt nog flexibel gehouden i.f.v. architecturale vrijheid.

Ten opzichte van de huidige invulling en planologische mogelijkheden, kan gesteld worden dat een betere ordening, met duidelijke onthaalzone, groen ingerichte parking wordt beoogd. Dit alles moet bovendien in een integraal ruimtelijk verhaal gebeuren met duidelijke keuzes naar ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en meer aandacht voor het onthaal van de trage weggebruiker binnen de site. Vanuit RUP zullen hierbij eerder positieve effecten te verwachten zullen zijn.

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

Per saldo mag met de nieuwe functies (een intergenerationeel project, zorg-cohousing en sociaal zorgwonen) die beoogt worden, verwacht worden dat er een lichte toename zal zijn van het verkeer, zij het beperkt ten opzichte van de huidige mobiliteitsbewegingen. De lichte toename van het verkeer op de de Manlaan zal bijgevolg ook verwaarloosbaar zijn. De hoofdtoegang zoals momenteel aanwezig zal behouden blijven en de huidige parking zal ver-

groend en gereorganiseerd worden, waarbij het parkeren slechts beperkt in de uitbreidingszone kan uitgebreid worden.

De draagkracht van de omgeving zal dus ten opzichte van de huidige feitelijke referentiesituatie niet overstegen worden.

Er zal bij de opmaak van de voorschriften in de filosofie van de verordening geredeneerd worden bij het bepalen van de parkeernorm voor het gebied.

Conclusie

Ten opzichte van de juridisch-planologische situatie alsook de feitelijke situatie zullen de effecten van het voorgenomen plan op de discipline mobiliteit verwaarloosbaar negatief zijn. Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat gezien de aard van het RUP, nl. een beperkte uitbreiding met vooral complementaire functies bij een bestaande woonzorgsite, de impact van het plan eerder zeer lokaal/kleinschalig kan worden bevonden waardoor ze als verwaarloosbaar kan worden beoordeeld. De planopties hebben bijgevolg geen aanzienlijke milieueffecten voor de discipline mobiliteit ten opzichte van de juridisch-planologische, en ten opzichte van de feitelijke situatie.

8 Technische bepalingen

8.1 Watertoets

8.1.1 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 1. 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.

8.1.2 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

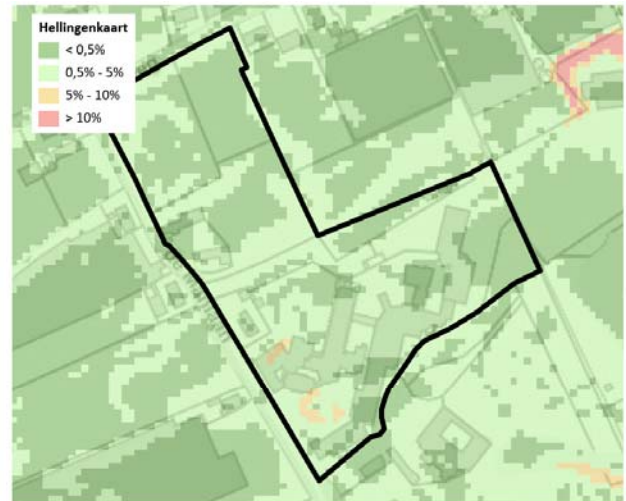
In Jabbeke is een oppervlaktewingebied gelegen, het plangebied is niet gelegen in of nabij het oppervlaktewaterwingebied of een beschermingszone voor grondwaterwinning.

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.



Wartertoetskaarten (Bron: WMSGRB; WMSVMMWartertoets, WMSWaterinf)

8.2 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.

8.3 Op te heffen voorschriften

Het plangebied is deels gelegen in BPA 'De Blauwe Torre' (31 - goedgekeurd bij MB van 26/06/2007), binnen en vervangt (gedeeltelijk) volgende zones:

- Art. 1 - Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van groenaanleg en parking
- Art. 2 - Zone voor verharding
- Art. 3 - Bufferzone

Dit gemeentelijk RUP is gelegen in het gewestplan Brugge – Oostkust (K.B. 7 april 1977 en wijzigingen)

Dit gemeentelijk RUP vervangt

- De voorschriften voor parkgebied
- De voorschriften voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied

8.4 Register planbaten/planschade

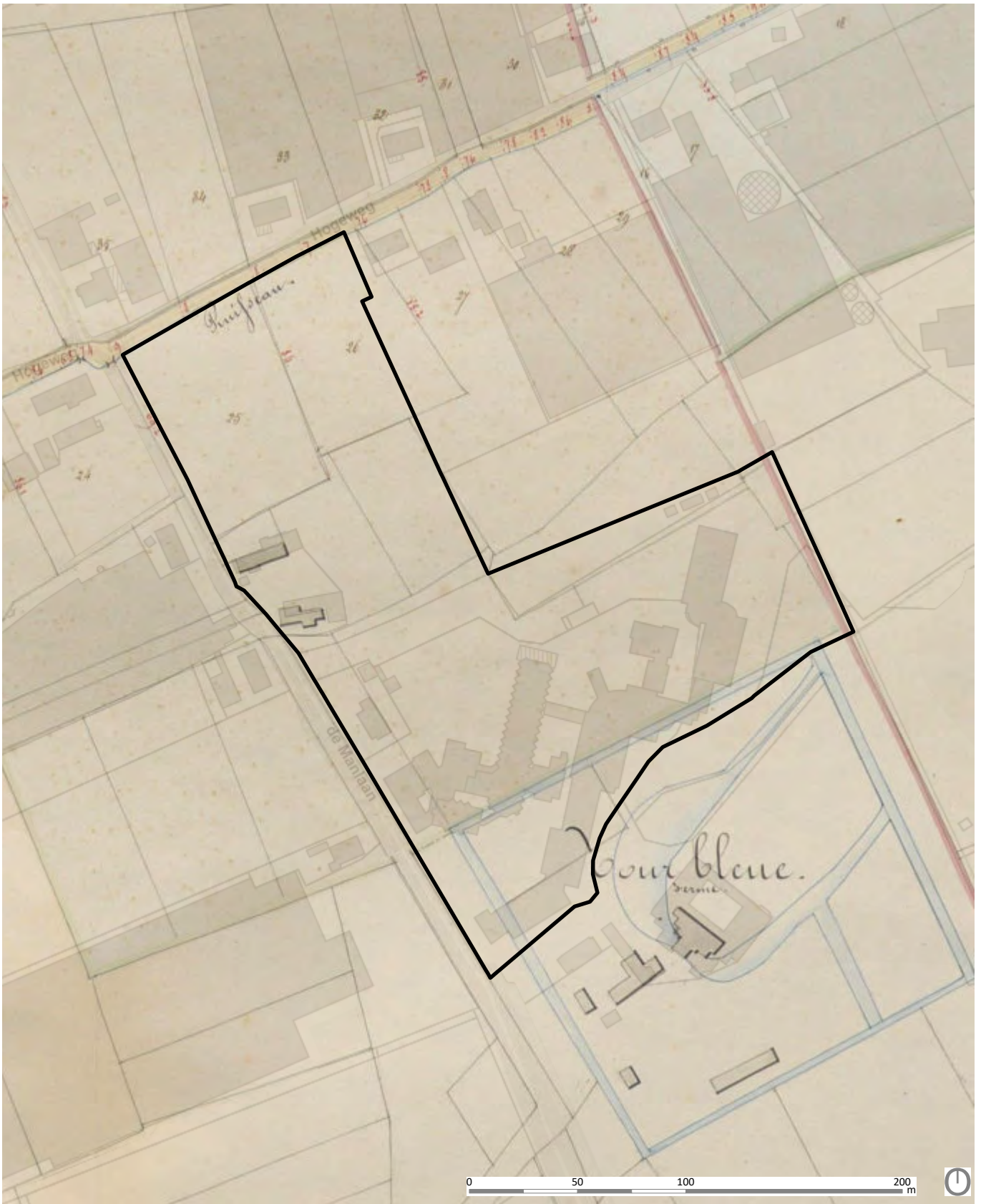
Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, 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.

8.4.1 Gebruikersschade/compensatie

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

8.4.2 Planbaten/planschade

Er zijn geen gebieden die theoretisch mogelijks aanleiding geven tot planbaten of planschade.



Bron: Informatie Vlaanderen, WMS Raadpleegdienst voor historische cartografie, WMS GRB

E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse\BRONDATA\AccGIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-10-17

 projectgebied

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

ATLAS DER BUURTWEGEN



Bron: WMS GRB; DOV Bodemkaart 2.0 (2017)

E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\FME\resources\data\Omgevingsanalyse\BRONDATA\AccGIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-10-17

- projectgebied
- bodemkaart**
- Antropogeen
- Nat zand
- Vochtig zand
- Overdekt Pleistoceen

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

BODEMKAART







Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet
download WFS-data dd. 20210917






E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse\BRONDATA\AccGIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-09-17

 projectgebied

schadegevallen en meldingen

-  Evaluatierapport schadegeval
-  Melding schadegeval
-  Vaststelling schadegeval
-  Melding bodemverontreiniging

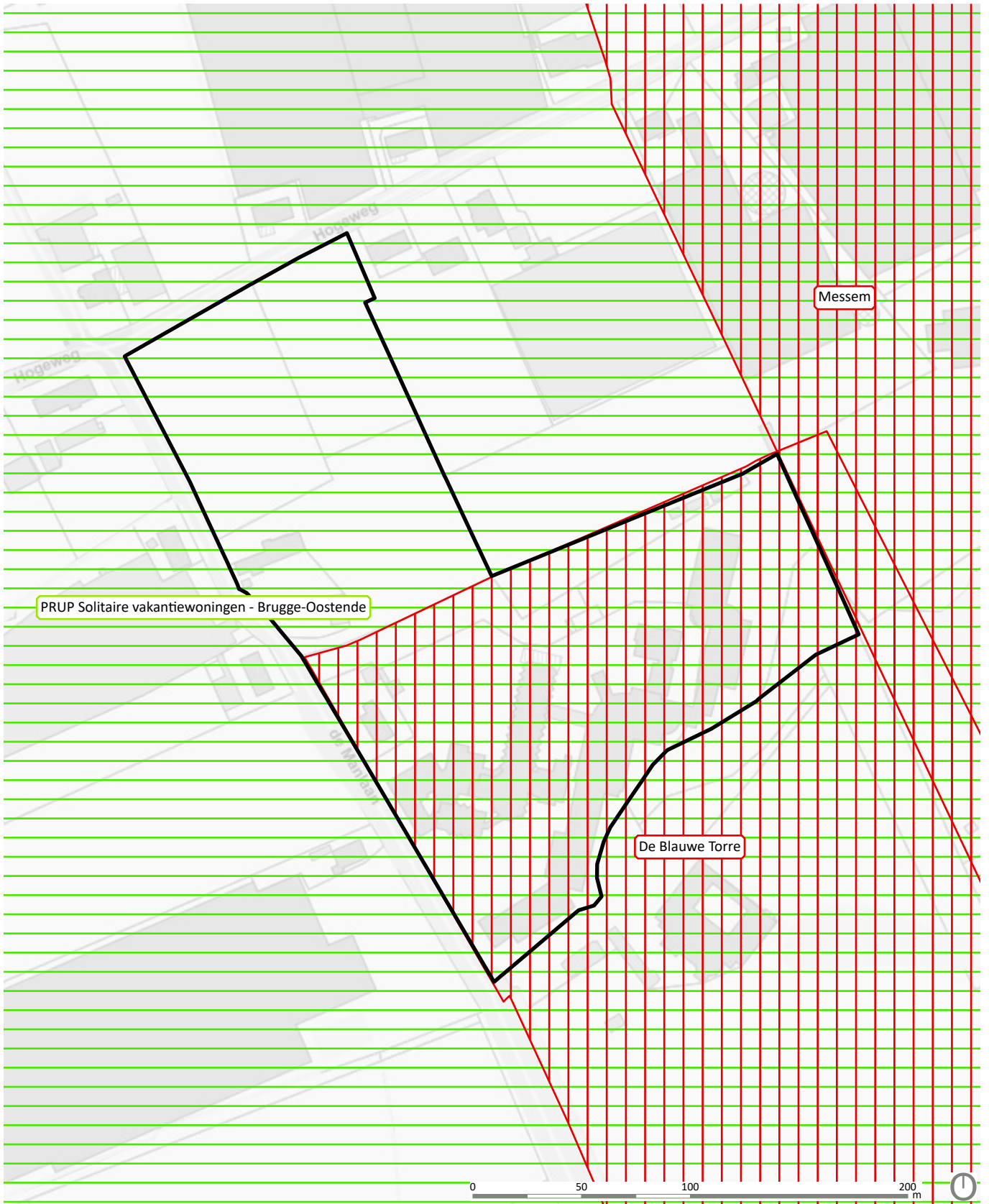
bodemonderzoeken en saneringen

-  Sitebesluit
-  Oriënterend bodemonderzoek
-  Beschrijvend bodemonderzoek
-  Bodemsaneringsproject
-  Eindevaluatieonderzoek

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

BODEMONDERZOEKEN OVAM



Bron: WMS GRB; WFS Mercatornet
download WFS-data dd. 2021.09.17

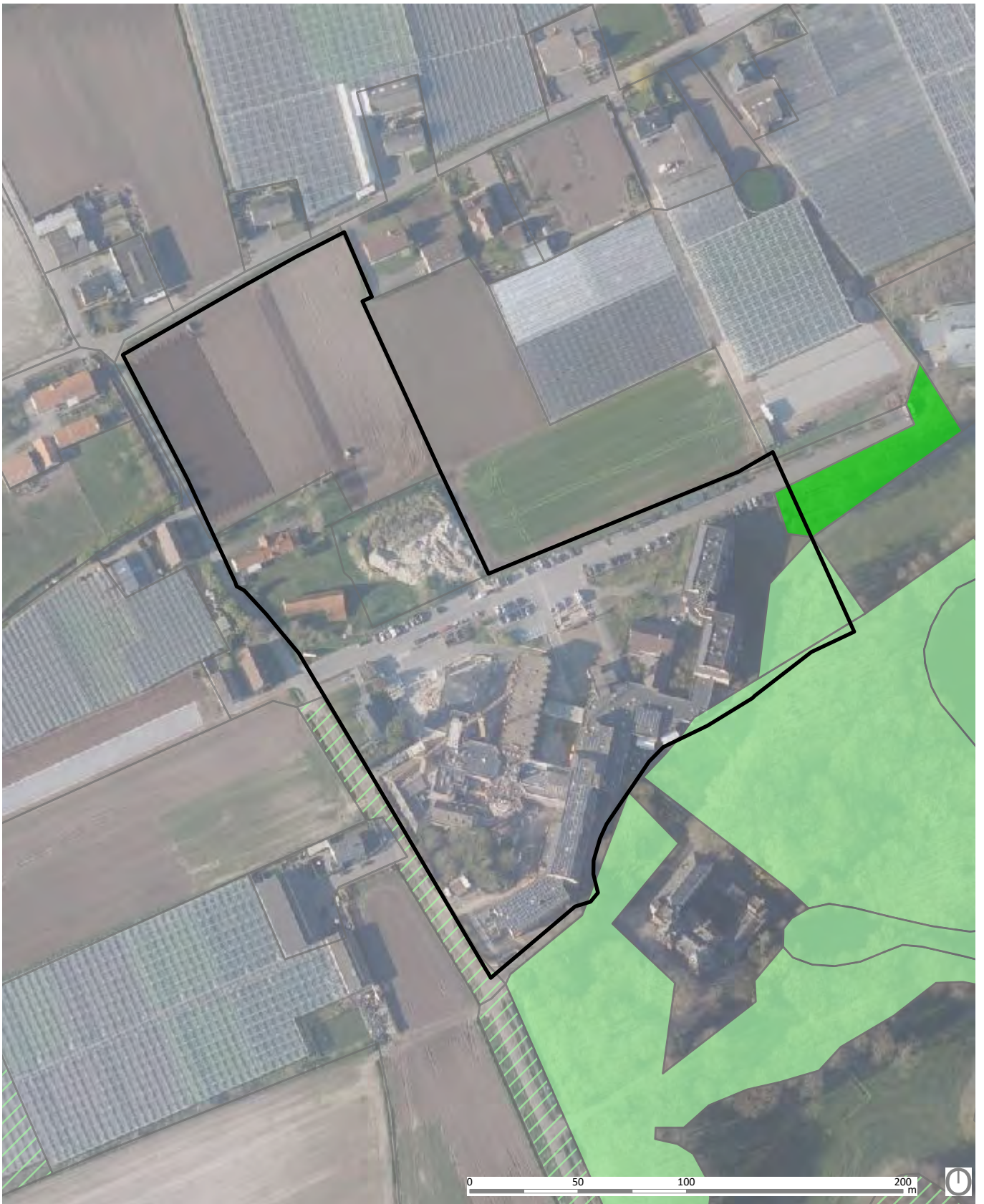
E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse\BRONDATA\Accel\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-09-17

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

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

BPA's en RUP's



Bron: Orthofotomosaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen; WFS AIV: INBO, BWK versie 2, 2018
download WFS-data dd. 2021.09.17

E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse_BRONDATA\Accel\Stemplate\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021.09.17

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

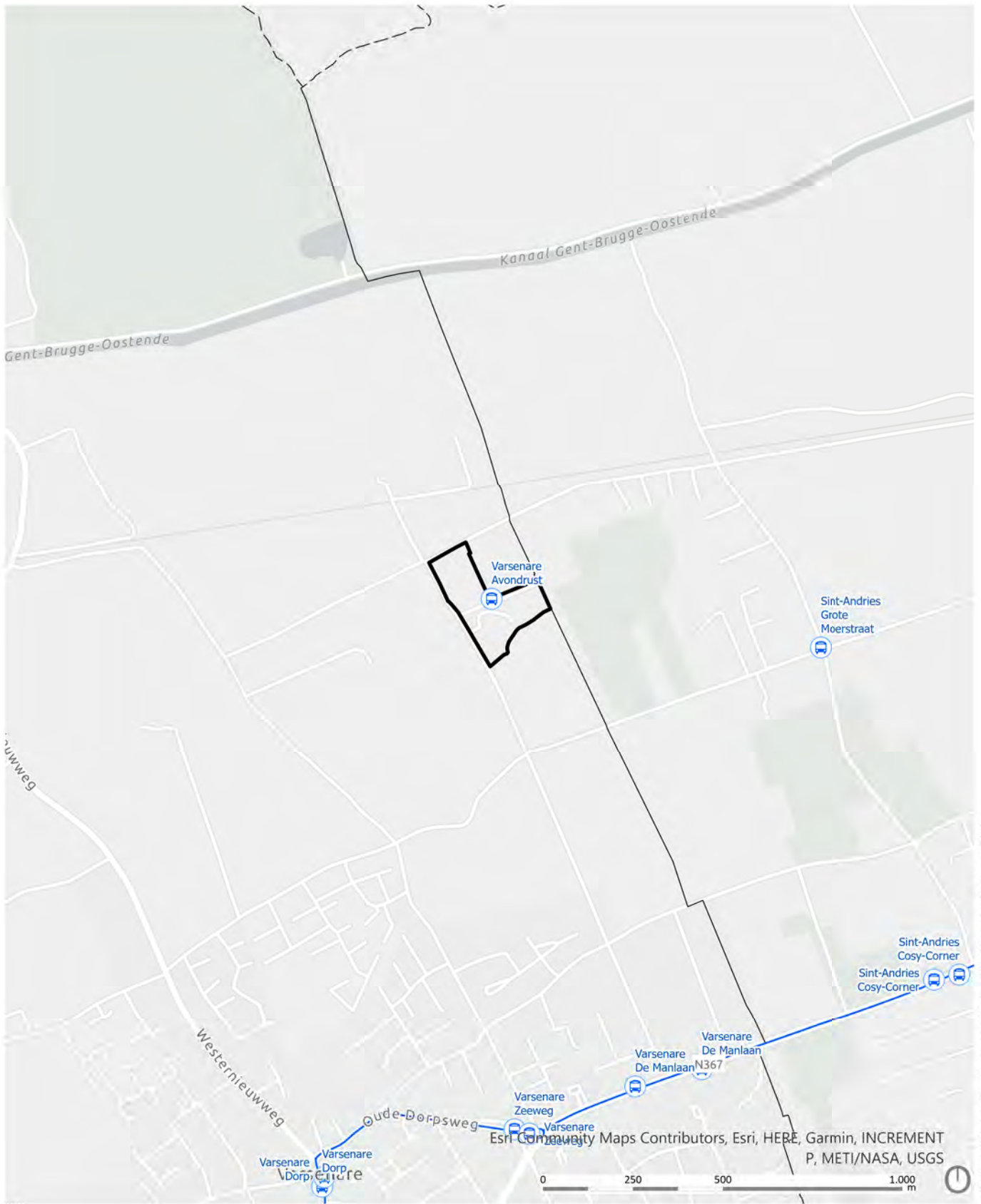
Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen

Biologisch zeer waardevol




Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART



Bron:

-  projectgebied
-  Haltes De Lijn
-  Reiswegen De Lijn

Omgevingsanalyse
**RUP Avondrust
 Jabbeke**
Haltes De Lijn





Bron: WMS GRB; WMS AIV; Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II

E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse_BRONDATA\AccIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-10-17

 projectgebied

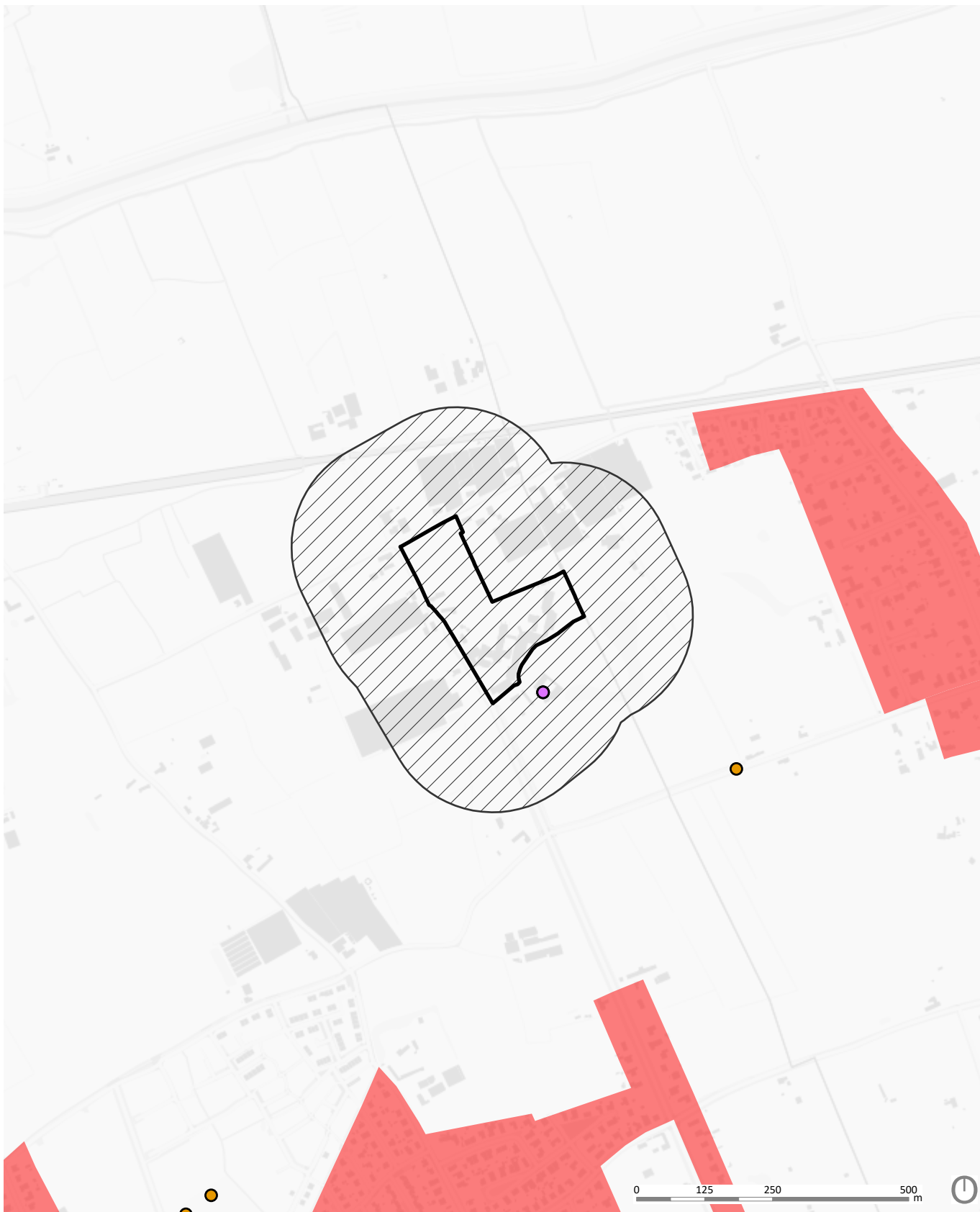
Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II, digitaal terreinmodel 1m



Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

DIGITAAL HOOGTEMODEL



Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet, POI Geopunt
download WFS-data dd. 20210917

E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse\BRONDATA\Accel\Stemplate\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-10-17

- projectgebied
- projectgebied buffer 200m

Voorzieningen:

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

- Recreatiegebied (gewestplan)
- woongebied (gewestplan)

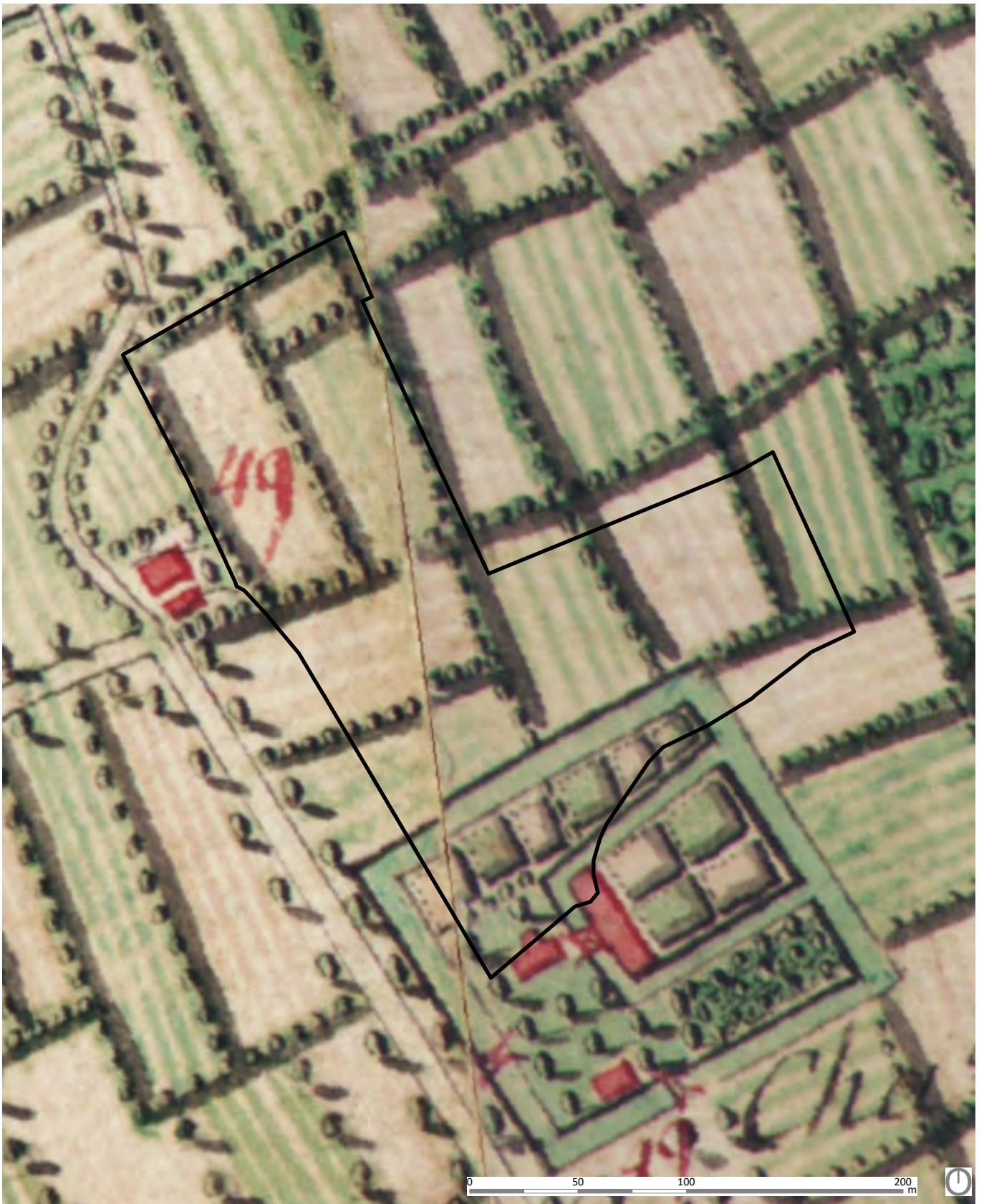
Sevesobedrijven:

- Hogedrempel Sevesobedrijven
- Lagedrempel Sevesobedrijven
- Sevesobedrijven buffer 2km

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

EXTERNE MENSVEILIGHEID



Bron: Informatie Vlaanderen, WMS Raadpleegdienst voor historische cartografie

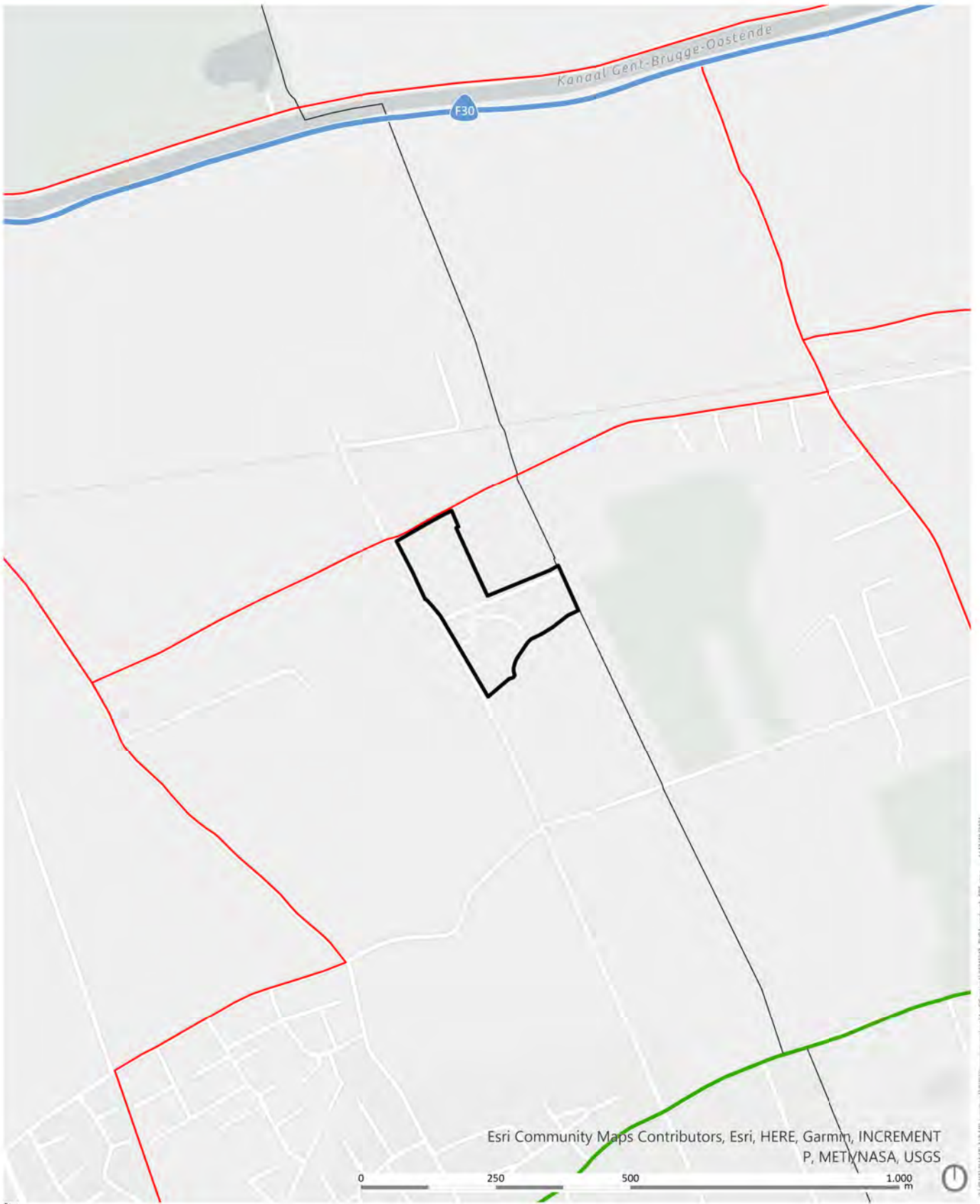
E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse\BRONDATA\AccIS\template\omgevingsanalyse\template.apx - dd.2021-10-17

 projectgebied

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

FERRARISKAART 1777



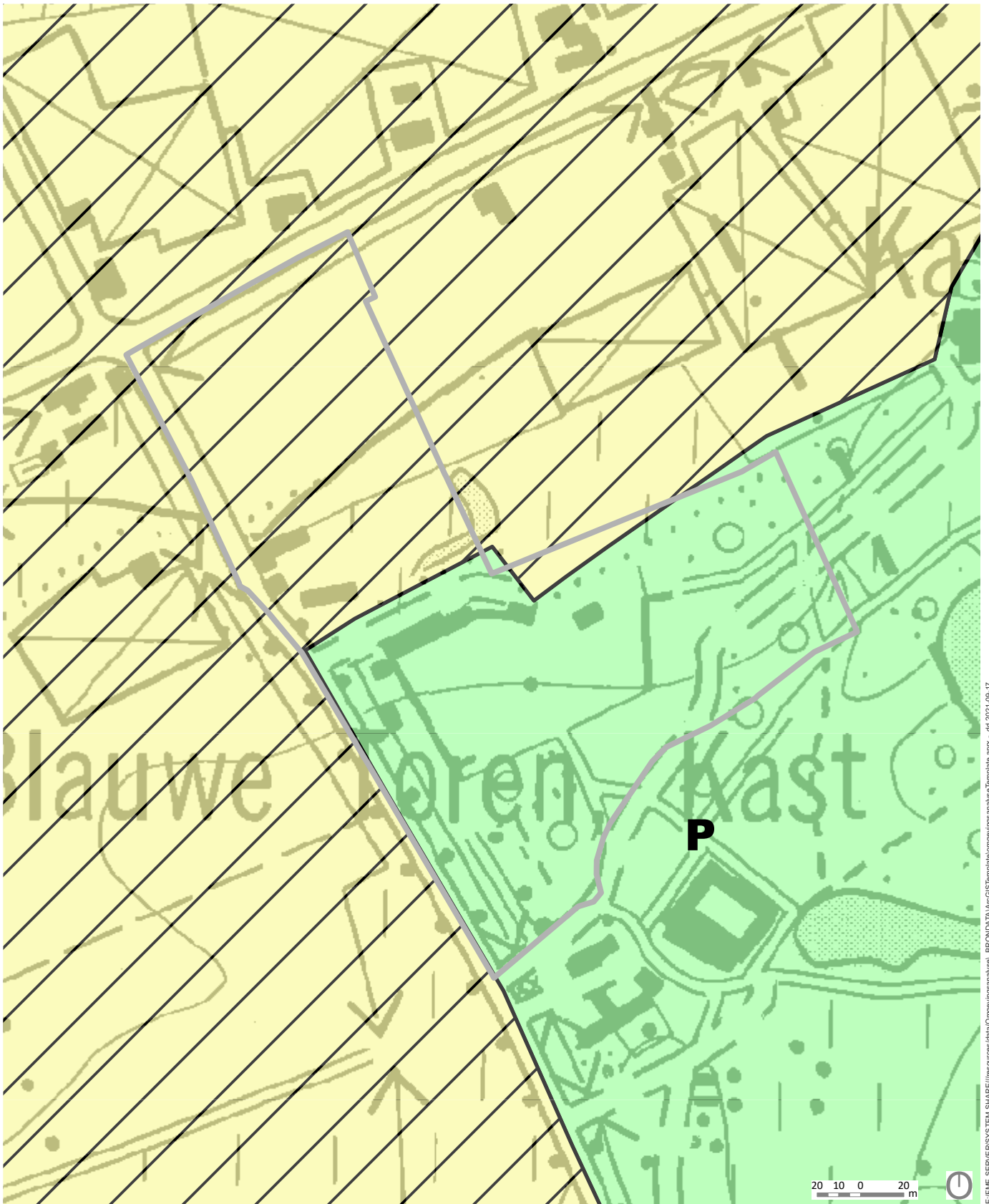
Bron:

- projectgebied
- Fietssnelwegen
- Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (2021)
- Recreatief fietsnetwerk

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

Fietsnetwerk



Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet (gewestplan toestand 01/01/2002, correctie 14/12/2018)
download WFS-data dd. 20210917

E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse_BRONDATA\AccGIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-09-17

- projectgebied
- 0500 - parkgebieden
- 0901 - landschappelijk waardevol agrarische gebieden

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

GEWESTPLAN





Bron: WMS GRB

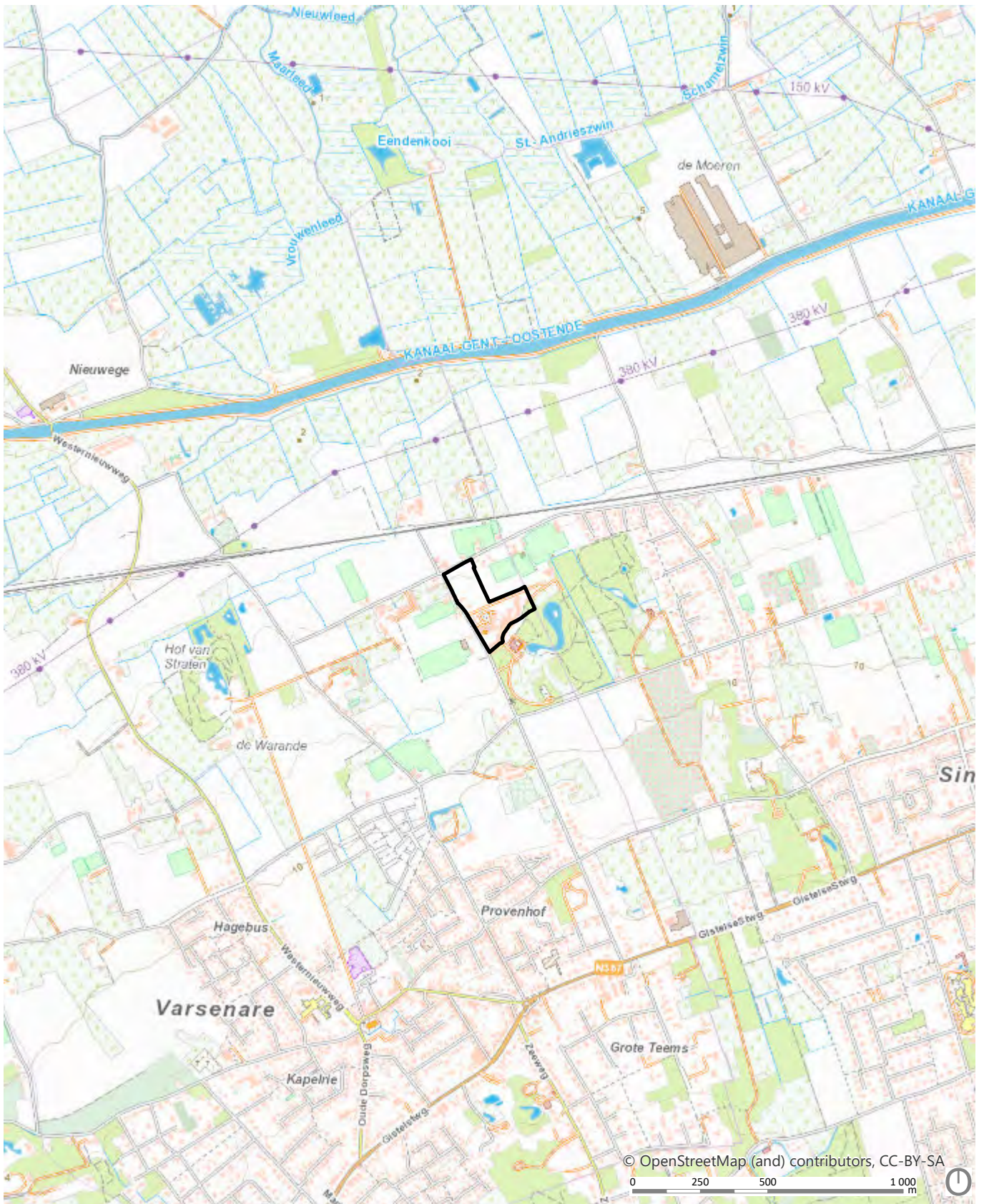
E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse\BRONDATA\AccGIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-10-17

 projectgebied

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

GRB



Bron: Esri, HERE, Garmin, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS user community

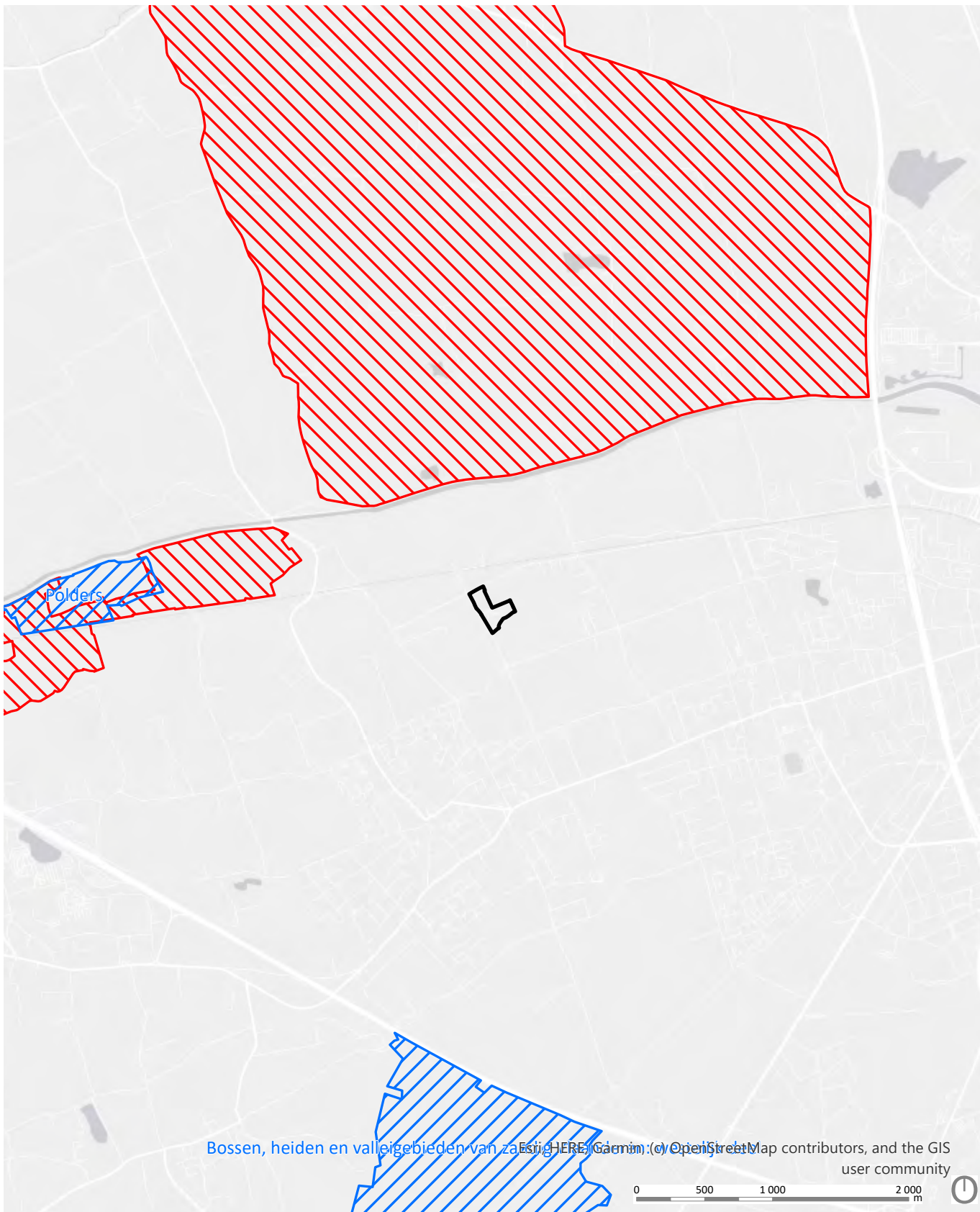
E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse\BRONDATA\Accel\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-09-17

 projectgebied

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

LIGGINGSPLAN



Bron: ESRI, DeLorme, NAVTEQ, canvas world light gray base; WFS MercatorNet; WFS PDOOK (NL) download WFS-data dd. 20210917

Bossen, heiden en valleigebieden van zandstrijg HERB, Garmin; (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS user community

E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\FME\resources\data\Omgevingsanalyse_BRONDATA\AccGIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-09-17

projectgebied

Natura 2000:

Habitatrichtlijngebieden

Vogelrichtlijngebieden

Ramsar

Duinendecreet:

Beschermd duingebied

Voor het duingebied belangrijk landbouwgebied

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

NATURA 2000



Bron: Orthofotomosaïek, middenschalg, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen; WFS AIV: INBO, BWK versie 2, 2018; Boswijzer 2012, VHA WFS MercatorNet download WFS-data dd. 20210917

E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse_BRONDATA\AccIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-10-17

- projectgebied
- Bos
- VHA-waterlopen
- BWK 2:** Habitat
- Onzeker habitat
- Deels habitat

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

NATURA 2000 Habitat en BOSWIJZER



Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet
download WFS-data dd. 20210917

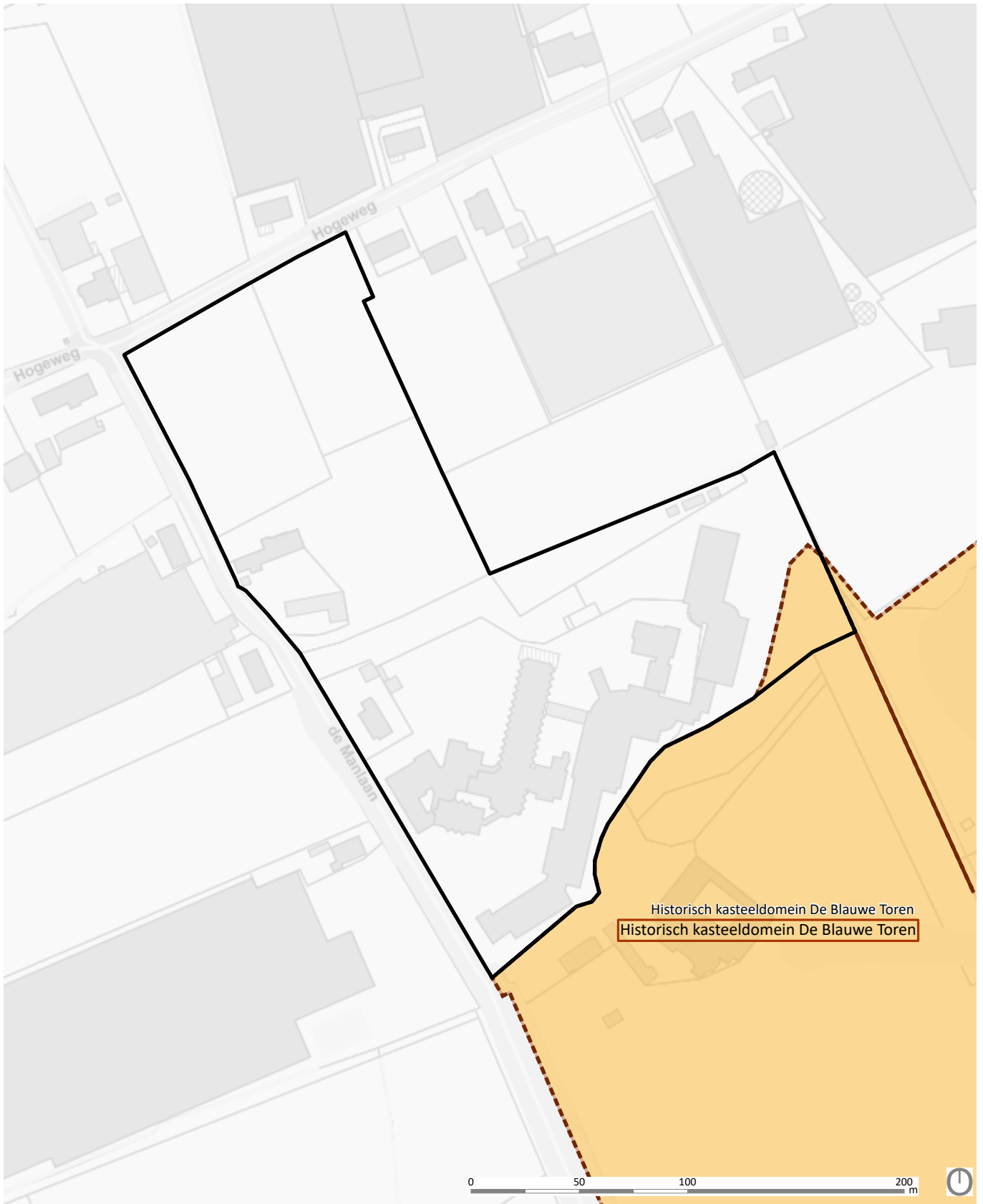
E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse_BRONDATA\AccGIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-09-17

-  projectgebied
- Beschermd onroerend erfgoed (aanduidingsobjecten)**
-  overgangszones
-  cultuurhistorische landschappen
-  stads-en dorpsgezichten
-  archeologische sites
-  monumenten
- Unesco werelderfgoed**
-  Unesco Werelderfgoed - bufferzones
-  Unesco Werelderfgoed - kernzones

Omgevingsanalyse









RUP Avondrust
Jabbeke

**ONROEREND ERFGOED
beschermingen**



Bron: WMS GRB, WFS MercatorNet
download WFS-data dd. 20210917

E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse_BRONDATA\AccGIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-09-17

-  projectgebied
- wetenschappelijke inventarissen (niet vastgestelde erfgoedobjecten)
-  landschappelijk erfgoed - elementen
-  bouwkundig erfgoed - elementen
- vastgestelde inventarissen (aanduidingsobjecten)
-  bouwkundig erfgoed
-  historische tuinen en parken
-  houtige beplantingen
- wetenschappelijke inventarissen (niet vastgestelde erfgoedobjecten)
-  bouwkundig erfgoed - gehelen
-  landschappelijk erfgoed - gehelen

Omgevingsanalyse





RUP Avondrust
Jabbeke

**ONROEREND ERFGOED
inventarissen**



Bron: WMS GRB, WFS MercatorNet
download WFS-data dd. 20210917

E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse_BRONDATA\AccGIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-09-17

-  projectgebied
-  beheersplannen
-  landschapsatlas vastgestelde inventaris
-  erfgoedlandschappen (indicatief)

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

**ONROEREND ERFGOED
landschapsatlas**



Bron: Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen

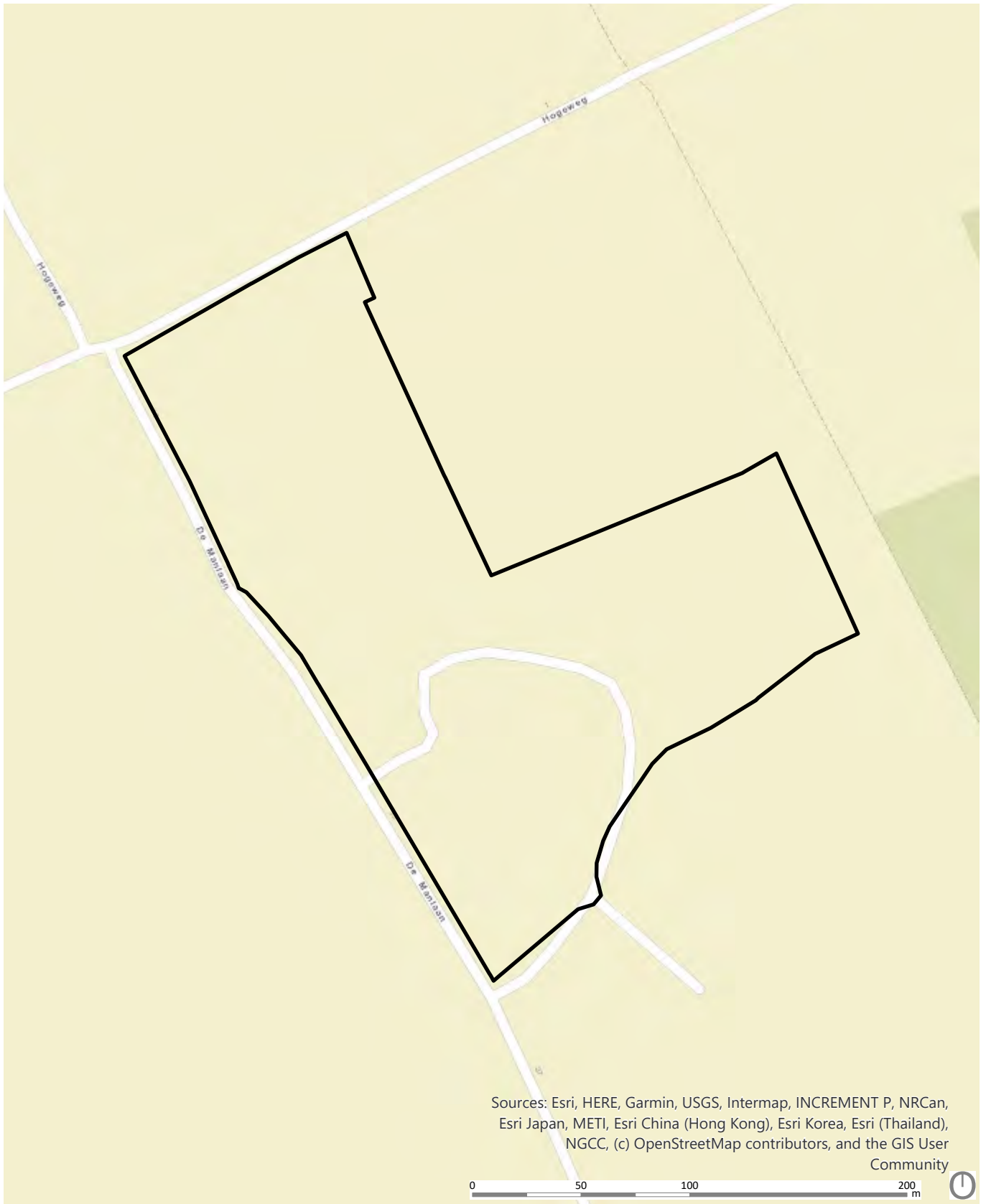
E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse_BRONDATA\AccGIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-10-17

 projectgebied

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

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

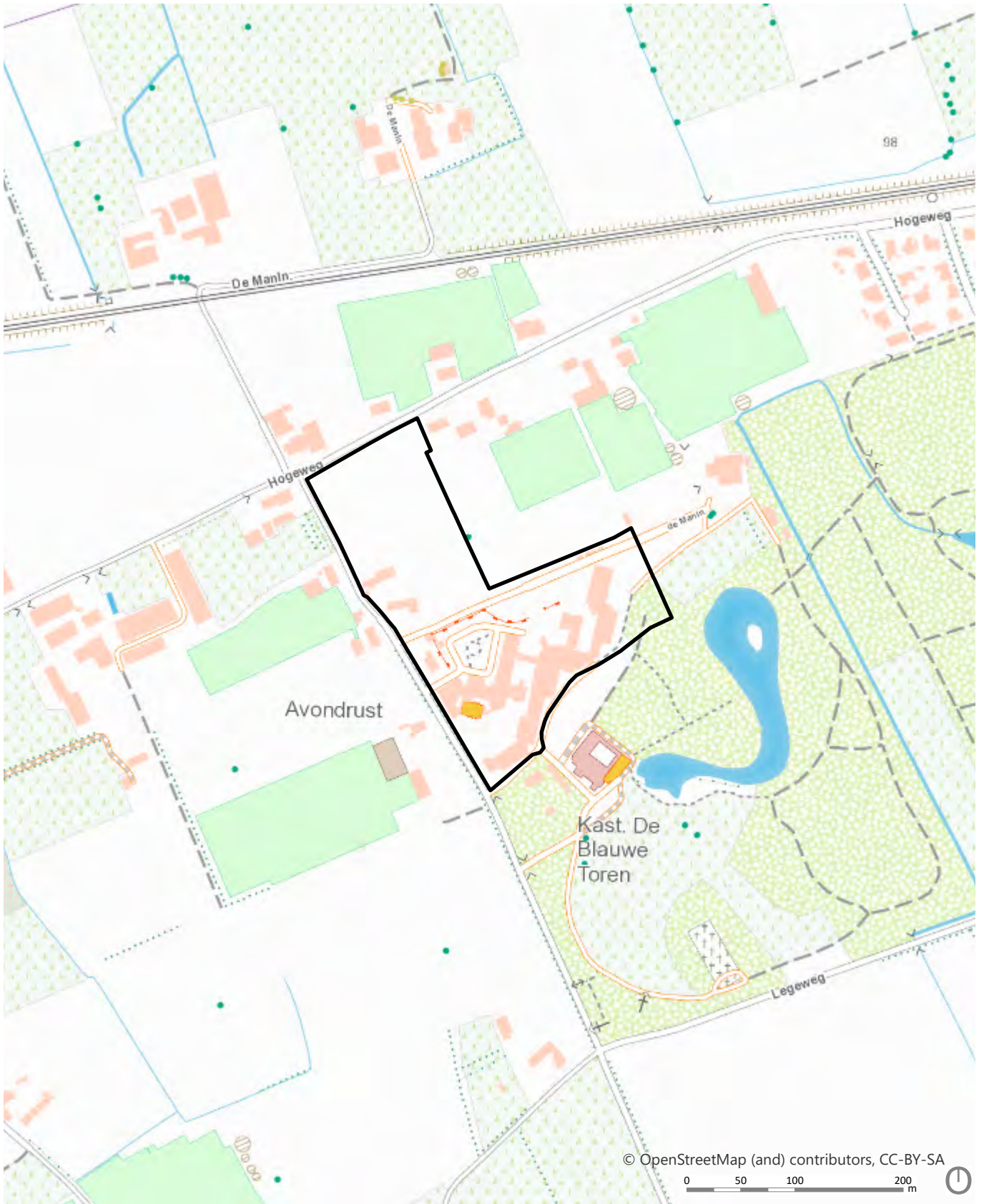
E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse\BRONDATA\AccGIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-10-17

 projectgebied

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

STRATENATLAS



E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse\BRONDATA\AccGIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-10-17

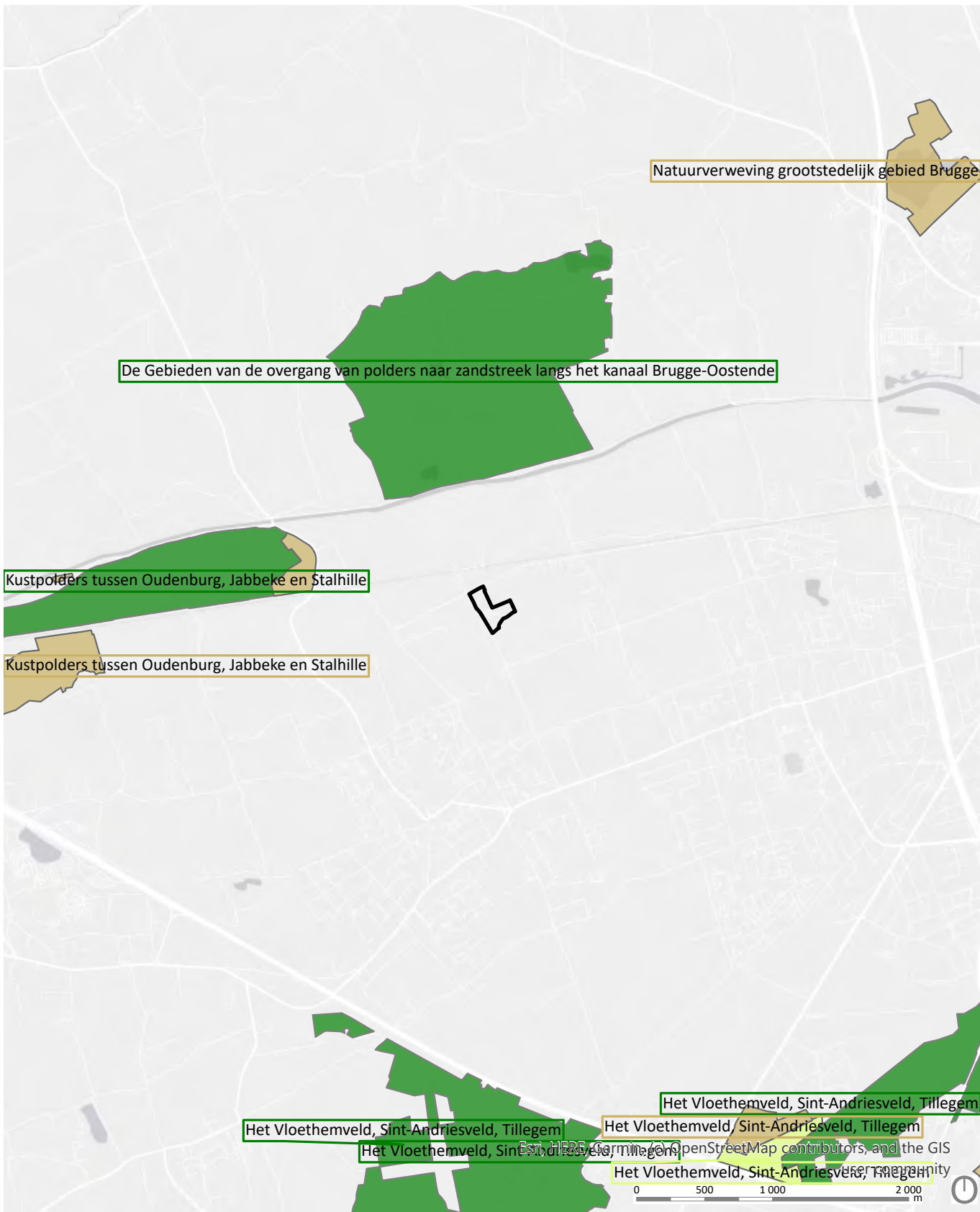
 projectgebied

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke





TOPOKAART





Bron: ESRI, Delorme, NAVTEQ, canvas world light gray base; AGIV, afbakening van het VEN (10/16) download WFS-data dd. 20210917

E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse\BRONDATA\AccGIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-09-17

-  projectgebied
- VEN/ IVON-gebied:**
-  Grote Eenheden Natuur
-  Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling
-  Natuurverwevingsgebied

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

VEN





Bron: WMS GRB; WMS VMM Signaalgebieden

E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse\BRONDATA\AccGIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-10-17

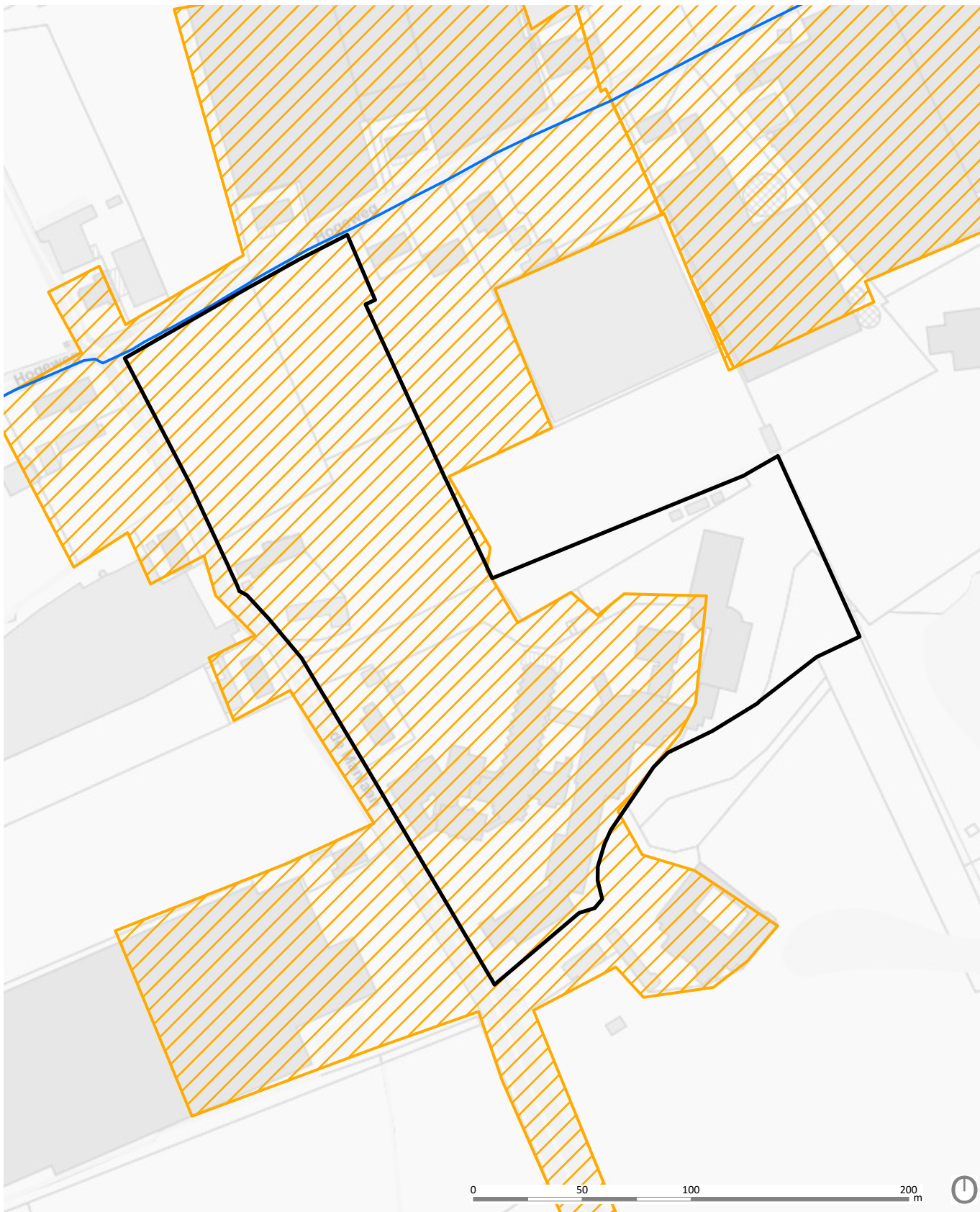
- projectgebied
- Bouwrijke opgave
- Verscherpte watertoets

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

VMM
Signaalgebieden

SWECO



Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet VHA, WMS VMM Stroomgebiedbeheerplannen- Zonerings download WFS-data dd. 20210917

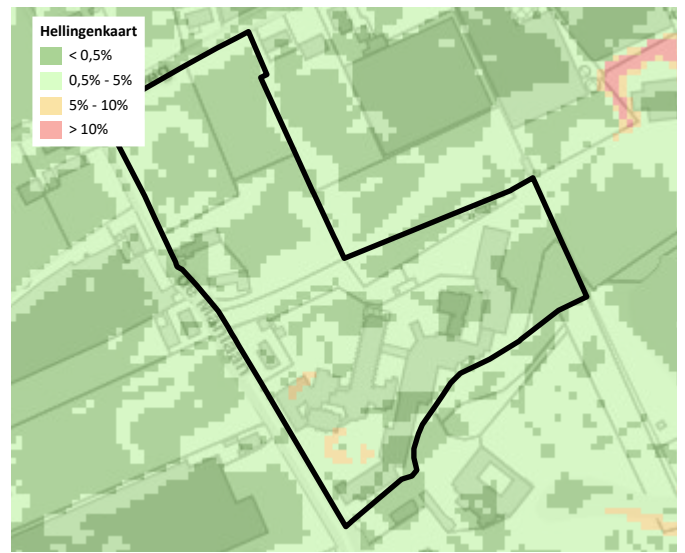
E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse_BRONDATA\AccGIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-09-17

-  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

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

VMM
Zonerings



Bron: WMS GRB; WMS VMM Watertoets, WMS Waterinfo

E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse\BRONDATA\Accel\Stemplate\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-10-17

 projectgebied

Omgevingsanalyse
 RUP Avondrust
 Jabbeke
WATERTOETS






Bron: WMS GRB, Wattertoets 2017

E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse\BRONDATA\AccGIS\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-10-17

 projectgebied

Wattertoets - Overstromingsgevoelige gebieden 2017

-  Niet overstromingsgevoelig
-  Effectief overstromingsgevoelig
-  Mogelijk overstromingsgevoelig

Omgevingsanalyse








RUP Avondrust
Jabbeke

WATERTOETS
Overstromingsgevoelige gebieden



Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet, CAI 10/2019
download WFS-data dd. 20210917

E:\FME SERVER\SYSTEM SHARE\resources\data\Omgevingsanalyse\BRONDATA\Accel\template\omgevingsanalyse\template.aprx - dd.2021-09-17

-  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 onderzoeksgebieden (CAI)

Omgevingsanalyse

RUP Avondrust
Jabbeke

ARCHEOLOGIE
