

**Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
Jabbeke
Definitief vastgesteld door
gemeenteraad 16/06/2008**

tekstbundel

Opdrachtgever
Gemeente Jabbeke

Opdrachthouder
West-Vlaamse Intercommunale

Projectteam
Jan Waumans en Dirk Verté

Cartografie
Karen Demol, Tine Rosseel (Jabbeke)

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Jabbeke

Informatief gedeelte

Inhoud

1.	INLEIDING: HET STRUCTUURPLANNINGSPROCES	7
1.1	Structuurplanning en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	9
1.1.1	Structuurplanning als methodiek	9
1.1.2	Het structuurplan als beleidsdocument	10
1.1.3	Structuurplanning: een proces op drie sporen	10
1.1.4	Motivatatie voor het opstarten van het structuurplanningsproces	12
1.2	Overleg en communicatie	13
1.2.1	Betekenis van overleg en communicatie	13
1.2.2	Overlegmodel	14
1.3	Timing van het planproces	17
1.3.1	De startnota	17
1.3.2	Het voorontwerp	17
1.3.3	Het ontwerp	18
2.	SITUERING VAN JABBEKE	19
2.1	Geografische situering	21
2.2	Cultuurhistorische situering	22
2.2.1	Het zeepolderlandschap	22
2.2.2	De zandstreek	23
2.3	Kencijfers	25
3.	RUIMTELIJKE CONTEXT OP REGIONAAL NIVEAU	27
3.1	De stedelijke gebieden	29
3.2	Het buitengebied rond Jabbeke	30
3.3	De lijninfrastructuren op boven-regionaal niveau	31
3.3.1	Wegeninfrastructuur	31
3.3.2	Andere belangrijke lijninfrastructuren	31
4.	RUIMTELIJKE CONTEXT OP GEMEENTELIJK NIVEAU	33
4.1	Genese van Jabbeke	35
4.2	De bestaande woon- en leefstructuur	37
4.2.1	Kenmerken en trends van de woon- en leefstructuur	37
4.2.2	Ruimtelijke context van de woon- en leefstructuur	41
4.2.3	Knelpunten en potenties	43
4.3	De bestaande natuurlijke en landschappelijke structuur	45
4.3.1	Fysisch systeem	45
4.3.2	Kenmerken en trends van de landschappelijke en natuurlijke structuur	47
4.3.3	De landschapseenheden en natuurlijk waardevolle entiteiten in de gemeente	48

4.3.4	Knelpunten en potenties	51
4.4	De bestaande agrarische structuur	53
4.4.1	Kenmerken en trends van de agrarische structuur	53
4.4.2	Ruimtelijke context van de agrarische structuur	56
4.4.3	Knelpunten en potenties	57
4.5	De bestaande economische structuur	59
4.5.1	Kenmerken en trends van de economische structuur	59
4.5.2	Ruimtelijke context van de economische structuur	62
4.5.3	Knelpunten en potenties	63
4.6	Bestaande toeristisch-recreatieve structuur	65
4.6.1	Bovenlokale toeristisch-recreatieve infrastructuur	65
4.6.2	Lokale toeristisch-recreatieve infrastructuur	65
4.6.3	Recreatief medegebruik	66
4.6.4	Knelpunten en potenties	67
4.7	Bestaande verkeers- en vervoersstructuur	69
4.7.1	Analyse van de lijninfrastructuren	69
4.7.2	Analyse bestaande mobiliteitsprofiel	70
4.7.3	Knelpunten en potenties	71
4.8	Structuurbepalende elementen van de bestaande ruimtelijke structuur	73
4.8.1	Bebouwde ruimte	73
4.8.2	Open ruimte	73
4.8.3	Lijninfrastructuren	74
5.	RUIMTELIJKE CONTEXT OP INTRAGEMEENTELIJK NIVEAU	75
5.1	Indeling in deelruimten	77
5.2	Open agrarisch gebied van de Polders	79
5.3	Agrarische gebieden met een concentratie aan serrebouw	81
5.3.1	Gebied ten noorden van Varsenare-kern	81
5.3.2	Gebied ten zuiden van Jabbeke-kern	82
5.4	Half-open agrarisch gebied	83
5.4.1	Gebied ten westen en zuidwesten van Jabbeke-kern	83
5.4.2	Gebied ten zuidoosten van Jabbeke-kern	84
5.5	Zuidelijke beboste gordel Vloethemveld – St.-Andries	85
5.6	Hoofd- en nevenkernen	87
5.6.1	Hoofdkern Jabbeke	87
5.6.2	Hoofdkern Varsenare	91
5.6.3	Nevenkern Snellegem	95
5.6.4	Nevenkern Zerkegem	97
5.6.5	Nevenkern Stalhille	99
6.	PLANNINGS- EN JURIDISCHE CONTEXT	101
6.1	Ruimtelijke beleidsplannen	103

6.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	103
6.1.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS)	111
6.2	Juridische plannen	117
6.2.1	Gewestplan	117
6.2.2	Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: afbakening van VEN en IVON	119
6.2.3	Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	119
6.2.4	Algemeen plan van aanleg (APA)	120
6.2.5	Bijzondere plannen van aanleg (BPA)	120
6.2.6	Monumenten, dorpsgezichten en landschappen	128
6.2.7	Vogel- en habitatrichtlijngebieden	128
6.2.8	Archeologie	129
6.3	Sectorale plannen	131
6.3.1	Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan	131
6.3.2	Mobiliteitsplan	132
6.3.3	Sectorale visie zonevreemde bedrijven	133
6.3.4	Strategisch beleidsplan toerisme en recreatie	134
7.	TOEKOMSTIGE RUIMTELIJKE BEHOEFTE	135
7.1	Wonen	137
7.1.1	Analyse van het woningaanbod	137
7.1.2	Analyse van de woningbehoefte	143
7.1.3	Confrontatie van vraag en aanbod	146
7.2	Ambachtelijke Bedrijvigheid	147
7.2.1	Algemeen	147
7.2.2	Vraagruimte	147
7.2.3	Aanbodruimte	147
7.2.4	Confrontatie vraag- en aanbodruimte	148
7.2.5	Ruimtelijk beleid	148
8.	SYNTHESE KNELPUNTEN EN POTENTIES	151
8.1	Algemeen	153
8.2	Kwaliteiten en potenties	153
8.2.1	Bebouwde ruimte	153
8.2.2	Open ruimte	153
8.2.3	Lijninfrastructuren	154
8.3	Knelpunten	154
8.3.1	Bebouwde ruimte	154
8.3.2	Open ruimte	154
8.3.3	Lijninfrastructuren	154

1. Inleiding: het structuurplanningsproces

1.1 Structuurplanning en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

1.1.1 Structuurplanning als methodiek

Een goed ruimtelijk beleid is nodig om ruimtelijke problemen op te lossen en ruimtelijke kwaliteit na te streven. Maar hoe concretiseren we dit in een maatschappij die alsmaar vlugger evolueert en gekenmerkt wordt door een toenemende techniciteit en verwevenheid van verschillende beleidsdomeinen? Een rationele en planmatige aanpak dringt zich daarom op: structuurplanning is een wijze van ruimtelijke planning om tot een goed ruimtelijk beleid te komen. Structuurplanning leidt tot een strategisch ruimtelijk beleidsplan met als einddoel het nemen van verantwoorde beleidsbeslissingen. Het aandachtveld wordt daarbij voortdurend vernauwd naar zo structureel mogelijke en haalbare keuzes met het oog op een kwaliteitsvolle ruimte. De te beantwoorden vraag is: 'Waar gaan wij ons mee bezig houden in de volgende beleidsperiode?' Het ontwikkelen van een denkkader of een ruimtelijk concept is een methode om deze vraag te beantwoorden. Hierbij wordt een theoretisch en toch ook realistisch geheel van principes over de ruimte herleidt tot een hanteerbare lijst van prioriteiten.

Structuurplanning is dus een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan. Het betekent enerzijds inhoudelijke verdieping met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur met eventuele alternatieven, en anderzijds communicatie, overleg, besluitvorming en onderhandeling tussen alle betrokkenen. Het zorgt voortdurend voor nieuwe kennis en inzichten zowel bij bevolking, beleidsmensen als deskundigen. Dit permanente leerproces in alle maatschappelijke geledingen helpt het creëren van een zo groot mogelijk maatschappelijk draagvlak voor de planvoorstellen. Maar dan is wel permanente communicatie en samenwerking vereist tussen politici, ambtenaren, planners, ontwerpers en de brede bevolking. Een goede begeleiding bij structuurplanning is daarom essentieel.

Daarbij noteren we enkele belangrijke aandachtspunten. We streven naar ruimtelijke kwaliteit op basis van een integrerende aanpak, van een denken op lange termijn en van de potenties van een gebied. We steunen daarbij op een minimum aan onderzoek. Een goede structuurplanning impliceert verder dat ieders verantwoordelijkheid duidelijk wordt afgelijnd en effectief opgenomen. Hierbij is enige realiteitszin en oog voor het praktisch haalbare zeer belangrijk. Concrete problemen en kansen zijn interessante uitgangspunten in het structuurplanningsproces, want ze maken het mogelijk om tegelijk structureel en strategisch te werken. Maar de voorstellen die eruit voortvloeien moeten eveneens technisch en financieel haalbaar zijn.

Leemten in de kennis en onzekerheden hoeven geen struikelblok te zijn, want structuurplanning is een continue en permanente activiteit en streeft nooit naar volledigheid. Een ruimtelijk structuurplan is een zoektocht naar een beperkt pakket verantwoorde en samenhangende beslissingen.

Concreet moet structuurplanning resulteren in enkele plannen en documenten waarin de bestaande ruimtelijke structuur wordt beschreven en geanalyseerd en die de visie bevatten op wat ruimtelijk gewenst wordt. Dit moet zo concreet mogelijk worden vertaald in (beleids)doelstellingen. Een syntheseskaart maakt dit duidelijk. Maar nog meer concreet is het 'programma van acties' dat aangeeft wat moet worden uitgevoerd om de ruimtelijke visie 'op het terrein' gestalte te geven.

Het programma van acties reikt mogelijkheden aan voor het ontwikkelen van bepaalde gebieden of voor het oplossen van problemen. Het geeft een duidelijk beeld van 'wat kan' op een bepaalde plaats en tijdstip, rekening houdend met de gestelde behoeften en met de draagkracht van de plaats en de mogelijkheden op dat tijdstip.

Voorgestelde acties kunnen zowel betrekking hebben op korte als op lange termijn. Ze behelzen bijvoorbeeld het opmaken van bestemmingsplannen voor een bepaald gebied, het uitvoeren van aanvullend onderzoek, het uitvoeren van concrete projecten, het geven van subsidies of andere vormen van ondersteuning. Voor alle duidelijkheid: deze actiepunten vormen geen toetskader voor de

bouwvergunningen. Daarvoor moeten de bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt.

Als het goed loopt zal een structuurplanningsproces voortdurend documenten voortbrengen die voor een bepaalde beleidsperiode en een bepaald gebied, de ruimtelijke visie van het beleid weergeven, die concepten over de gewenste structuur bevatten en de beleidsdoelstellingen en maatregelen voorstellen om ze te verwezenlijken. Er wordt voortdurend ingespeeld op de realiteit, op de bestaande problemen en kansen, en op de beperkte middelen. Hierdoor kan de inhoud, de doelgerichtheid, de doorzichtigheid en de controleerbaarheid van het ruimtelijk beleid worden gewaarborgd.

1.1.2 Het structuurplan als beleidsdocument

Het Decreet Ruimtelijke Ordening (18 mei 1999) en de Omzendbrief RO 97/02 (14 maart 1997) leggen het kader vast voor de ontwikkeling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Door het decreet kreeg structuurplanning een formele basis, terwijl de omzendbrief dieper in gaat op de inhoudelijke aspecten van het structuurplan.

Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat het structuurplan, die het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, wordt opgebouwd rond drie delen met telkens een verschillende juridische draagwijdte:

- het informatieve gedeelte met de planningscontext, een evaluatie van het gevoerde ruimtelijke beleid, een beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur op macro-, meso- en microniveau, een omschrijving van de knelpunten en kwaliteiten van de gemeente, prognoses en behoeftebepaling;
- het richtinggevend gedeelte omvat de visie, de concepten en gewenste ruimtelijk structuur voor de gemeente en vormt het gedeelte waarvan de overheid bij het nemen van haar beslissingen niet kan van afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van ruimtelijke behoeften vanwege de diverse maatschappelijk ontwikkelingen of omwille van de dringende sociale of budgettaire redenen;
- het bindend gedeelte omvat de elementen die een bindend karakter hebben voor de gemeente of waartoe de gemeente zich verbindt.

Overeenkomstig het Decreet Ruimtelijke Ordening moeten er structuurplannen opgemaakt worden voor de drie beleidsniveaus, met name het Vlaams gewest, de provincies en de gemeenten. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd door de Vlaamse regering goedgekeurd op 24 september 1997. Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen werd, na definitieve goedkeuring door de provincieraad (12/06/2001), op 6 maart 2002 door de Minister goedgekeurd.

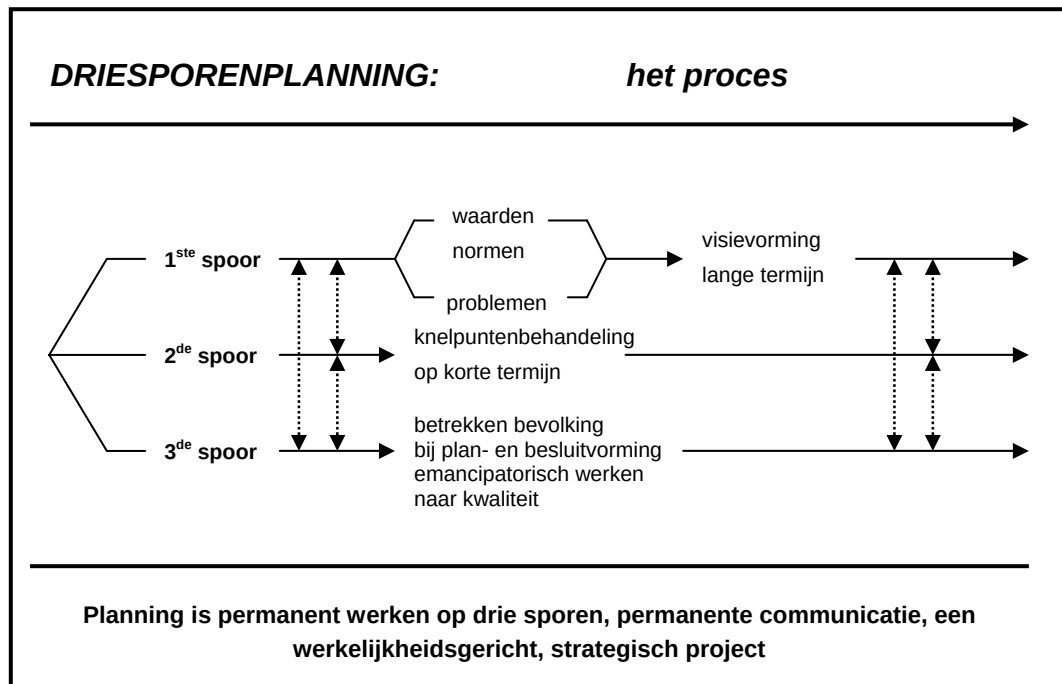
Hierbij komt dat een structuurplan van een lager niveau zich moet richten naar een structuurplan van een hoger niveau. Concreet houdt dit in dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Jabbeke zich moet ontwikkelen binnen het kader dat door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen wordt aangegeven. Daarnaast speelt tevens het principe van subsidiariteit. Dit houdt in dat elke overheid zich bezig houdt met die materies die het meest geschikt zijn om op dat niveau behandeld of geregeld te worden.

1.1.3 Structuurplanning: een proces op drie sporen

Structuurplanning is gericht op de realisatie van een aantal concrete maatregelen. Hiervoor is samenwerking vereist tussen politici, administratie, planners en de bevolking, opdat een breed draagvlak kan ontstaan. Deze op het eerste gezicht complexe planningsvorm krijgt concreet gestalte binnen de zogenaamde driesporenplanning:

- *Visievorming op de lange termijn: het structuurplan*
- *Acties op de korte termijn: ruimtelijke uitvoeringsplannen en andere programma's*
- *Overleg en communicatie*

Hierbij wordt gelijktijdig op drie sporen gewerkt wat het mogelijk maakt om een langetermijnvisie te ontwikkelen, strategisch in te haken op de werkelijke situatie en ondertussen met alle betrokkenen voortdurend en intensief te communiceren.



De drie sporen worden systematisch aan mekaar gekoppeld door het inbouwen van regelmatige 'confrontatiemomenten', bijvoorbeeld bij het begin van een beleidsperiode of bij de beleidsevaluatie om de twee jaar. Hierbij worden de elementen van een visie met haar geheel geconfronteerd, evenals concrete voorstellen en acties onderling. Zonder deze koppeling bestaat het risico dat een van de sporen gaat overheersen.

Het ruimtelijk structuurplan streeft een langetermijnvisie na. Deze geeft geen strikt eindbeeld. Het reikt hoogstens hypothesen aan, eventueel uitgedrukt in concepten. Een coherent geheel van beginselen noemen we een 'concept'. Een concept geeft de principes van de visie kernachtig en bondig weer in ruimtelijke termen. Die concepten kunnen nog bijgestuurd worden. De maatschappij verandert nu eenmaal, het beeld dat men van de werkelijkheid heeft, inzichten, behoeften, waarden... kunnen steeds wijzigen. Maar een langetermijnvisie is noodzakelijk als kader voor de dagelijkse werking. De visie is dus vooral een houding ten opzichte van kwaliteit en duurzaamheid voor de toekomst waartegen voorstellen om tot actie over te gaan moeten worden afgewogen en de effecten ervan op termijn kunnen worden onderzocht.

Een visie op de ruimtelijke ontwikkeling in een gebied moet worden vertaald in basisdoelstellingen die verwijzen naar de ruimtelijke aspecten van het maatschappelijk functioneren. Deze doelstellingen houden verband met de ecologische, de economische en de sociaal-culturele aspecten van het maatschappelijk functioneren.

Het proces van visieontwikkeling is per definitie op de lange termijn gericht. Het is ook nooit af, want de maatschappij, waarden, inzichten,... veranderen voortdurend. Maar ondertussen mogen de kansen en problemen op korte termijn niet uit het oog worden verloren. Zo vormt de langetermijnvisie, het ruimtelijk structuurplan, enerzijds het kader voor het nemen van beslissingen. Maar anderzijds mogen alle problemen en knelpunten zo maar niet in de kast gehouden worden tot de langetermijnvisie volledig op papier staat.

Beleidsverantwoordelijken worden voortdurend geconfronteerd met plots opduikende ruimtelijke problemen (vb. omstreden particuliere initiatieven) of kansen om bepaalde zaken (vb. aankopen van

gronden of terreinen) te realiseren. Hierop moet onmiddellijk kunnen worden ingepikt. Het werken aan concrete problemen en kansen helpt trouwens in grote mate om de langetermijnvisie bij te sturen. Het aanpakken van concrete problemen die voor de structuur van een gebied belangrijk zijn, zullen automatisch een discussie over de wenselijke toekomst doen ontstaan. Op die manier komen gaandeweg elementen voor een langetermijnvisie naar boven die kunnen worden 'meegenomen' in het eerste spoor.

Het spreekt voor zich dat tussen het eerste en het tweede spoor een duidelijke beïnvloeding en wisselwerking zal bestaan. Juist die koppeling tussen de twee sporen zorgt voor visie door in te pikken op actuele problemen en potenties. Het procesverloop voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor de gemeente Jabbeke heeft aandacht voor deze wisselwerking.

1.1.4 Motivatie voor het opstarten van het structuurplanningsproces

Bijna dagelijks wordt het gemeentebestuur geconfronteerd met problemen die een oplossing vragen op korte termijn. Vaak hebben deze problemen/oplossingen een directe of indirecte impact op het gebruik van de ruimte en het landschap. Omwille van de korte beslissingstermijn en het ontbreken van een globaal en geïntegreerd kader moet pragmatisch worden gehandeld en kunnen niet alle mogelijkheden of mogelijke gevolgen van een keuze onderzocht worden, waardoor een goede oplossing voor een concreet probleem negatieve effecten kan genereren op andere vlakken.

Daarnaast wordt de ruimte steeds schaarser en blijft de vraag naar ruimte pertinent aanwezig waardoor er steeds meer conflicten optreden tussen de diverse gebruikers van de ruimte. Dit kan enkel opgelost worden wanneer het gemeentebestuur voldoende ver vooruit kan denken een beleid kan uitstippelen rond de diverse sectoren (tewerkstelling, huisvesting, land- en tuinbouw, jeugd, toerisme en recreatie,...). Hierbij aansluitend moet het gemeentebestuur steeds meer rekening houden met een strenger wordende wetgeving inzake ruimtelijk ordening en milieu en een uitbreiding van haar planningstaken en bevoegdheden, waardoor de nood aan een globale visie op de gewenste ruimtelijk ontwikkeling van de gemeente steeds duidelijker wordt.

Op basis van deze argumenten nam de gemeenteraad op 03/03/1997 de principebeslissing voor het opstarten van het gemeentelijk structuurplanningsproces. Deze beslissing zal uiteindelijk resulteren in de opmaak van een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Jabbeke (GRS Jabbeke), welke het kader zal aangeven voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

1.2 Overleg en communicatie

1.2.1 Betekenis van overleg en communicatie

De opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan maakt duidelijk dat het evident is dat wat ruimtegebruik betreft niet alles overal en altijd kan, we moeten kiezen. Maatschappelijke vragen als: Wat willen we? Hoeveel hebben we ervoor over? Wat is waardevoller? ... zijn dan ook heel relevant, maar zullen zeker niet door iedereen en overal op dezelfde manier worden beantwoord. Iemand van de natuur- en milieubeweging zal bijvoorbeeld veel meer over hebben voor de bescherming van een natuurgebied, dan een bedrijfsleider die op hetzelfde terrein hoopt uit te breiden. Visies en waarden verschillen, noden worden anders ingeschat. Er zijn vaak grote achterliggende belangen mee gemoeid.

Maatschappelijke discussie is belangrijk. Op een democratische manier moet een visie op het ruimtegebruik worden ontwikkeld, waarbij op maatschappelijke en ecologische behoeften, noden en vragen wordt ingegaan, maar waarbij tegelijk doordacht en zuinig met de schaarse ruimte wordt omgesprongen, een zo hoog mogelijk rendement wordt nagestreefd en waarbij zo weinig mogelijk schade wordt berokkend.

Zo is het werken op het tweede spoor, de korte termijn acties, van groot belang voor het creëren van een voldoende groot maatschappelijk draagvlak voor het ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de betrokkenen zich herkennen in de genomen ruimtelijke opties, deze voorstellen accepteren en zich engageren om in de uitvoering ervan te investeren. Dit zal alleen mogelijk zijn als de overheid 'zich bewijst' ten opzichte van de bevolking door concrete problemen en kansen met succes aan te pakken.

Een concreet probleem of een kans die zich op wijkniveau voordoet kan voor de overheid een uitstekend aanknopingspunt zijn om de samenwerking met de plaatselijke bevolking te starten. Zo kunnen plannen en voorstellen inhoudelijk worden verbeterd en krijgen ze een hogere realiteitswaarde, omdat ze dan geïnspireerd en gedragen worden door de bevolking. Het betrekken van de bevolking in het planningsproces is bouwen aan een meer democratische en open samenleving. Het maakt ook de bevolking ontvankelijk voor ruimtelijke kwaliteit en voor een verantwoord ruimtelijk beleid.

Communicatie is het geheel van activiteiten op het vlak van voorlichting en informatie, promotie en public relations, pers, werving en inspraak. Het maakt het derde spoor uit van het structuurplanningsproces. Het belang van goede communicatie kan niet genoeg worden onderstreept, zowel voor het hanteren van het subsidiariteitsprincipe, voor een efficiënte en effectieve uitvoering van het beleid als voor het creëren van een voldoende stevig maatschappelijk draagvlak.

Het gaat hier niet alleen over het werken met en vanuit de bevolking, maar ook over de onderlinge communicatie tussen de verschillende diensten en autoriteiten op alle beleidsniveaus.

De uitgangshouding die in de communicatie rond ruimtelijke planning wordt aangenomen is van groot belang. Omdat niemand alle kennis of deskundigheid in pacht heeft, komt het erop aan nieuwe verhoudingen, begrip en samenwerking tussen alle betrokkenen te doen ontstaan. De wil om te praten en te overleggen is hierin fundamenteel. Alle betrokkenen bij de ruimtelijke planning moeten als het ware partners zijn. Enkel met hun steun en medewerking kunnen plannen tot stand komen en gerealiseerd worden.

1.2.2 Overlegmodel

De besluitvorming over het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Jabbeke wordt voorbereid in verschillende overlegorganen en doorgepraat middels verschillende communicatiekanalen:

- **Kerngroep GRS**

De Kerngroep GRS coördineert en organiseert alle werkzaamheden van het planningsproces en vervult zo een motor- en sturingsfunctie. Deze kerngroep fungeert dus als een soort dagelijks bestuur van het planningsproces en komt samen telkens de nood zich voordoet.

De kerngroep is als volgt samengesteld:

- het college van burgemeester en schepenen;
- de gemeentesecretaris;
- de verantwoordelijke ambtenaar vergunningenbeleid;
- de gemeentelijke planologische medewerkster;
- een externe planoloog;
- twee vertegenwoordigers van wvi, de ontwerper;

- **Stuurgroep GRS**

De stuurgroep is het overlegorgaan dat advies uitbrengt over alle belangrijke stappen en documenten van het planningsproces. Hij wordt beperkt gehouden omdat de gemeente geen overlegorgaan tussen de kerngroep en de GECORO wenst te installeren.

De stuurgroep wordt als volgt samengesteld:

- de leden van de kerngroep GRS;
- de leden van de GECORO;

De stuurgroep is daarmee het overlegorgaan bij uitstek op het lokale niveau. Het is het forum waar de beleidsverantwoordelijken, de ambtenaren, de deskundigen en de georganiseerde bevolking met elkaar in dialoog treden. De werking van de stuurgroep heeft een wervende functie ten aanzien van het maatschappelijk draagvlak van het structuurplanningsproces.

De stuurgroep wordt voorgezeten door een procesbegeleider/gespreksleider.

- **GECORO**

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) is de adviesraad voor ruimtelijke ordening op het niveau van de gemeente. Het decreet geeft de Gecoro allerlei opdrachten in het lokaal ruimtelijk beleid.

Opdracht van de Gecoro in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De commissie speelt een rol in de totstandkoming van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

- Dat houdt in dat in het beste geval die commissie vanaf de aanvang van de opmaak van het plan één der preferentiële gesprekspartners is van de opstellende overheid, zowel bij het denkproces, als bij de communicatie van het denkproces. Het houdt o.m. in dat de voorzitter of afgevaardigde van de commissie bv. als waarnemer zou kunnen deelnemen aan de plenaire vergadering (zie structureel overleg) en aldus kan zorgen voor een goede informatiedoorstroming.
- In alle geval wordt door de commissie advies gegeven aan de gemeenteraad voorafgaandelijk aan de voorlopige vaststelling van dergelijk plan.
- Zij bundelt en coördineert de reacties van het openbaar onderzoek en van de adviesronde over het ontwerp.
- Zij geeft een gemotiveerd advies aan de gemeenteraad die het plan definitief vaststelt op basis van al die gegevens.

- Zij speelt een rol bij de totstandkoming van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de stedenbouwkundige verordeningen.

Gezien de rol die gespeeld wordt bij de totstandkoming van het gemeentelijk structuurplan is het bijzonder belangrijk dat de leden van de commissie in de loop van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op de hoogte wordt gehouden van de vorderingen en in staat zijn zich te informeren.

Belang van de Gecoro

De adviesorganen spelen een belangrijke rol in het functioneren van het nieuwe decreet. Ingevolge de draagwijdte van de adviezen maakt de advisering integraal deel uit van de procedure. Het juridische gevolg is dat ze onderworpen is aan het juridische toetsingsrecht van de conformiteit met de regelgeving. Dat is zowel voor het ruimtelijk structuurplan als voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen het geval. Het is een belangrijke vaststelling. Bij wijze van vergelijking kan hier de aandacht worden gevestigd op de rol van de regionale commissies van advies ('streekcommissies') bij het tot stand komen van de gewestplannen en de zeer omvangrijke procedureslag die er is gevoerd geweest voor de Raad van State omtrent de rol van de streekcommissies, hun opdracht, hun wijze van advisering, enz. Het is duidelijk dat ingevolge het sleutelement van de adviescommissies, de samenstelling ervan bijzonder belangrijk is. De adviescommissie is geen gemeenteraadscommissie, ze is per definitie dan ook niet samengesteld uit gemeenteraadsleden gezien het decreet bepaalt dat leden van het schepencollege of van de gemeenteraad geen lid kunnen zijn van de commissie. Hieruit kan worden besloten dat, hoewel de relatie met de politiek belangrijk is, de adviescommissie in eerste instantie geen politiek orgaan is doch wel duidelijk een orgaan waarin deskundigheid samen met maatschappelijke verwevenheid moet aanwezig zijn.

Samenstelling van de Gecoro

Gezien er van de adviesorganen technische adviezen worden verwacht en die adviezen moeten gedragen worden vanuit de maatschappelijke, ruimtelijk relevante invalshoeken, is de samenstelling van de organen enerzijds, en de deskundigheid anderzijds, een duidelijke noodzaak. Voor de Gecoro is er geen voordracht van deskundigen door bepaalde instanties vereist. Wel is ook daar als algemene vereiste gesteld dat vertegenwoordigers van *de voornaamste maatschappelijke geledingen* binnen een gemeente er deel van moeten uitmaken en er ook daar de vereiste is van een minimum aan deskundigheid.

• **Structureel overleg tussen Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau.**

Op belangrijke momenten in het planningsproces wordt een structureel overleg georganiseerd met vertegenwoordigers van het provinciaal en gewestelijk niveau. Dit overleg verloopt schriftelijk en/of in plenaire zitting.

Hiervoor worden in de eerste plaats uitgenodigd: de Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit (Provinciebestuur West-Vlaanderen), de Afdeling ROHM- West-Vlaanderen (AROHM) en de Afdeling Ruimtelijke Planning (AROHM). Daarnaast worden vertegenwoordigers van de sectorale departementen van de provinciale en gewestelijke overheid aangeschreven (Afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen, AMINAL, ...).

Aan deze adviserende diensten worden minstens de procesnota, de startnota, andere relevante tussentijdse nota's en het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ter advies overgemaakt. Volgens de noodzaak en de wenselijkheid wordt een plenaire overlegvergadering georganiseerd. In andere gevallen wordt schriftelijk advies gevraagd. In de loop van het planningsproces kan volgens noodzaak bijkomende bilateraal overleg worden georganiseerd.

- **Overleg- en participatiemomenten met de bevolking**

Het ruimtelijk beleid belangt iedereen aan. Daarom wordt de bevolking uitgenodigd om mee na te denken over de ruimtelijke toekomst van Jabbeke. In de loop van het planningsproces worden daarom op twee momenten informatie- en/of gespreksavonden georganiseerd.

Een eerste reeks informatie- en gespreksavonden worden georganiseerd naar aanleiding van het voorontwerp van gemeentelijk structuurplan. De voorstellen worden dan ter consultatie voorgelegd. Deze avonden zullen worden georganiseerd in de verschillende kernen.

Een tweede meer algemene informatieavond wordt georganiseerd naar aanleiding van het openbaar onderzoek. Deze avond wordt georganiseerd voor de gehele bevolking.

De procesbegeleider/gespreksleider zit de informatie- en gespreksavonden voor, verzorgt mede de toelichting en bewaakt de inbreng van de bevolking.

De Kerngroep GRS kan in de loop van het structuurplanningsproces beslissen om met bijzonder overleg te organiseren, bijvoorbeeld omtrent een specifiek thema en/of met een welbepaalde maatschappelijke doelgroep.

- **Informatiemiddelen**

De directe communicatie met de bevolking wordt ondersteund door een brochure. Deze brochure wordt ingevoegd in een extra editie van de gemeentelijke informatiekrant en wordt verspreid bij alle adressen in Jabbeke. De brochure wordt gekoppeld aan de informatie- en gespreksavonden.

1.3 Timing van het planproces

1.3.1 De startnota

De startnota, die na uitgebreid intern overleg (CBS, GCA en gemeenteraad) midden 1999 tot stand kwam werd op 19/11/1999 besproken met ARP, ROHM provinciale directie en de PPD (nu DRUM). De belangrijkste opmerkingen (naast de vormelijke opmerkingen) waren:

- Een (grotendeels ontbrekende) situering in een ruimer kader (macro-niveau);
- Het grotendeels ontbreken van een algemene visie en concepten;
- Het ontbreken van een visie met betrekking tot het procesverloop en de communicatie.

1.3.2 Het voorontwerp

Het planningsproces werd eind 2001 terug opgestart met de opmaak van de procesnota. Deze werd ter bespreking voorgelegd op de installatievergadering van de kerngroep GRS (05/02/2002) en van de GECORO (06/03/2002).

Na deze besprekingen werd gestart met de opmaak van het voorstel tot voorontwerp. De opmaak van dit document ging gepaard met een aantal kern- en stuurgroepvergaderingen:

- Kerngroep 16/04/2002: deelstructuren wonen en bedrijvigheid;
- Kerngroep 26/11/2002: deelstructuren landbouw, natuur en landschap, toerisme en recreatie, mobiliteit;
- GECORO 08/07/2003: deelstructuren;
- Kerngroep 09/03/2004: deelruimten;
- Kerngroep 02/04/2004: acties en maatregelen en wijzigingen deelstructuren;

Dit voorstel tot voorontwerp werd besproken binnen een structureel overleg op 7 juli 2004. De belangrijkste opmerkingen waren:

- Differentiatie van het woonbeleid;
- Koppelen van het beleid voor zonevrije constructies aan de deelruimten;
- Specifiek gemeentelijk beleid voor lokale selecties;
- Rekening houden met subsidiariteit: beleidskader leegstaande hoeves, Klein Strand,...

De adviezen werden besproken op de kerngroep van 07/12/2004. Het voorontwerp werd voorgelegd aan de GECORO op 25/01/2005.

In april werden informatie- en inspraakvergaderingen gehouden voor de bevolking in de vijf deelen:

- 18 april 2005: Jabbeke;
- 20 april 2005: Varsenare;
- 25 april 2005: Snellegem;
- 27 april 2005: Stalhille;
- 28 april 2005: Zerkegem.

De bevolking kon schriftelijke opmerkingen doorgeven tot 28 mei 2005. In het kader van deze vergaderingen werd tevens een info-brochure verspreid.

De opmerkingen die vanuit de GECORO en de bevolking kwamen werden besproken op de kerngroep van 20/06/2005. Het document werd aangepast en opnieuw besproken op de kerngroep van 19/10/2005. Na deze bespreking werd het document rijp geacht om in plenaire vergadering te gaan.

De plenaire vergadering werd gehouden op 17/01/2006. Zowel ARP als de DRUM gaven een advies. De belangrijkste opmerkingen hadden betrekking op:

- Een afstemming op planinitiatieven op Vlaams niveau: afbakening van de agrarische, natuurlijke en bosstructuur.
- Het meer duiden van een aantal gemeentelijke planningsinitiatieven.

- Zoeken naar alternatieve locaties voor de vestiging van een lokaal bedrijvigheid op langere termijn.
- Opnemen van een beleidskader voor zonevreemde kleinhandel.
- Een beleid koppelen aan een aantal lokale selecties.
- Strikter de provinciale beleidskaders volgen i.v.m. plattelandsactiviteiten en zonevreemde handel en horeca.

1.3.3 Het ontwerp

Op 24/04/2006 werden de adviezen voorgelegd aan de GECORO. De GECORO formuleerde zelf nog enkele opmerkingen en suggesties. Op 03/07/2006 werden de adviezen en de opmerkingen van de GECORO besproken binnen de kerngroep. Er werd besproken in welke mate het document aangepast zou worden:

- De opmerkingen van de hogere overheden en de GECORO worden grotendeels gevolgd.
- Op de vraag van de GECORO om een zoekzone voor een lokaal bedrijventerrein ten oosten van het afrittencomplex Jabbeke-oost te voorzien wordt niet ingegaan. Dit gebied is immers gelegen in een open ruimtecorridor.
- Op de vraag van de hogere overheden om strikter de provinciale beleidskaders te volgen i.v.m. plattelandsactiviteiten en zonevreemde handel en horeca wordt niet ingegaan. De gemeente vindt deze kaders te beperkend en wenst zich binnen haar GRS niet vast te pinnen indien deze kaders later eventueel zouden versoepelen of indien op Vlaams niveau initiatieven zouden worden genomen.

Op 05/03/2007 werd het aangepaste document besproken binnen de kerngroep. Er waren nog een aantal opmerkingen en discussiepunten. Na kerngroepen op 04/07/2007 en 03/09/2007 werd beslist om in procedure te gaan.

Op 15/10/2007 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek liep van 30/10/2007 tot en met 28/01/2008.

2. Situering van Jabbeke

2.1 Geografische situering

Kaart IG1: Situering van Jabbeke

De fusiegemeente Jabbeke omvat de in 1976 gefusioneerde deelgemeenten Jabbeke, Varsenare, Snellegem, Zerkegem en Stalhille.

De gemeente Jabbeke is gelegen in het noorden van de provincie West-Vlaanderen, meer bepaald halverwege tussen Brugge en Oostende, en grenst:

- In het noorden aan de gemeentes De Haan en Zuienkerke;
- In het oosten aan de stad Brugge;
- In het zuiden aan de gemeentes Zedelgem en Ichtegem;
- In het westen aan de gemeente Oudenburg.

Administratief behoort Jabbeke tot het arrondissement Brugge.

Zowel ten opzichte van West-Vlaanderen als ten opzichte van Vlaanderen is Jabbeke excentrisch gelegen. In internationale context ligt Jabbeke centraal in de driehoek Londen-Parijs-Brussel.

2.2 Cultuurhistorische situering

Om de opbouw van de bestaande ruimtelijke structuur goed te kunnen doorgronden, is een historische analyse onmisbaar. Het is deze geschiedkundige analyse die veel van de huidige ruimtelijke situatie verklaart. De hele geschiedenis van de ruime omgeving van Jabbeke is hier samengevat in een aantal periodes die duidelijk een verschillende impact hebben gehad op de ruimtelijke ontwikkeling.

Qua historiek van zowel natuur- als cultuurlandschap verschillen de *Polders* en de *Zandstreek* fundamenteel. Daarom worden ze hierna apart besproken.

2.2.1 Het zeepolderlandschap

Het zeepolderlandschap is ontstaan door inpoldering van het oorspronkelijke getijdenlandschap door dijk aanleg en beheersing van het binnenwater. Daardoor konden getijdengebieden permanent bewoond en bewerkt worden. Doordat de inpoldering in drie fasen is gebeurd, bestaan er ook evenveel landschapstypen (Gysels, 1993, blz.319):

- Oudlandpolders: bedijking van het reeds bewoonde interdijkengebied in de 10de-13de eeuw.
- Landschap van de kleine polders: offensieve bedijking van kleine polders langs oevers van getijstroom in de periode 1300-1500.
- Nieuwlandpolders: bedijking sinds 1550.

De Jabbeekse polders maken deel uit van de oudlandpolders.

Rond 2000 v.c. (Bronstijd) is de kustvlakte een uitgestrekt moeras, dat ontstaan is door de vorming van een nagenoeg gesloten duinenrij. Gedurende een paar duizend jaar evolueren zoetwatervegetatie en moerasbos er plaatselijk tot een dikke veenlaag.

Tijdens de IJzertijd stijgt de zeespiegel drastisch, wordt de duingordel doorbroken en ontstaan er actieve geulen die het veenmoeras boinnendringen. In het ontstane waddegebied is er vanuit de zandstreek plaatselijk zoutwinning mogelijk.

Aan het begin van de Romeinse tijd is de invloed van de zee nog betrekkelijk gering. Tussen de getijdengeulen en de kreken ontstaan er schorren die alleen bij hoogtij nog worden overstroomd. De vele Romeinse vondsten in de kustvlakte wijzen er op dat het gebied toegankelijk is en voor allerlei activiteiten gebruikt wordt. Archeologisch onderzoek toont aan dat er schapenteelt was en zout werd gewonnen. Naar aanleiding van ruilverkavelingen in het poldergebied werden enkele sites met Romeinse vondsten aangetroffen. Deze zijn doorgaans gesitueerd tussen en op het einde van een aantal langgerekte kreekruggronden, waarvan verondersteld wordt dat zij zouden teruggaan tot een Romeins grachtensysteem ter afwatering van een wellicht verdrongen veenlandschap. Het materiaal werd niet in situ aangetroffen, maar steeds in latere veenwinningscontexten (Y. Hollevoet, Ruilverkaveling en archeologie in West-Vlaanderen, Archeologie, 1987, 1, 33). Vanaf het eind van de 3^{de} eeuw gebint het water steeds sterker op te rukken en er ontstaat plaatselijk opnieuw een waddenlandschap.

Tijdens de vroege middeleeuwen maken overstromingen de kustvlakte grotendeels ontoegankelijk. Het is een waddegebied, waarvan een groot gedeelte bij vloed overstroomt. Enkele getijdengeulen dringen tot diep in het binnenland door.

Tijdens de Karolingische periode neemt de invloed van de zee in de kustvlakte af en ontstaan opnieuw uitgestrekte schorren, doorsneden door kreken en een enkele getijdengeul.

In de kustvlakte begint men rond het jaar 1000 met de bedijkingen van drooggevalen en reeds in gebruik genomen schorrenland. Uitgestrekte gebieden worden met eenvoudige dijkkringen omgeven om ze te behoeden voor overstroming bij eventuele stormvloed.

Prospecties in het poldergebied leverden een aantal sporen uit de 10^{de} tot 12^{de} eeuw op. De bewoning bevindt zich op de hoger gelegen zandige gronden. Een groot deel van de huidige bewoning van zowel dorpskernen als daarbuiten gaat terug tot deze periode.

In de 12^{de} eeuw werden de Oudlandpolders bedijkt. Sindsdien is er aan het landschap niet veel meer veranderd. Kenmerkend is het nog altijd duidelijke onderscheid tussen poelgronden en kreekkruggen. Deze laatste bevatten vrijwel alle oude woonkernen en zijn geschikt voor akkerbouw en fruitteelt. De poelgronden zijn vrijwel uitsluitend in gebruik als grasland. Kenmerkend voor dit landschap is tevens het patroon van wegen en waterlopen en de verkaveling. Hierbij werd zoveel mogelijk de natuurlijke patroon gevolgd. De wegen volgden de oevers van de krekken en voor het verkavelingspatroon maakte men gebruik van het natuurlijk verloop van de getijdengeulen, waardoor het een zeer onregelmatig karakter kreeg. Men spreekt van blokverkaveling (Gysels, 1993, blz.319-321).

In deze traditionele patroon is de laatste jaren sterke verandering gekomen door her- en ruilverkavelingen. De oude blokverkaveling werd vervangen door een grote, strakke, rechthoekige perceellering en de afwatering werd verbeterd zodat vele graslanden in de poelgebieden in bouwland konden worden omgezet. Vele kenmerken van het Oudland zijn daardoor verdwenen (Gysels, 1993, blz.321).

Tenslotte moet ook de veenwinning vermeld worden. Dit veen werd vanaf de late middeleeuwen gewonnen. Het werd gebruikt voor zoutwinning (tot de 15de eeuw) en als brandstof (tot de 2de helft van de 19de eeuw). Tal van veenwinningsgebieden bevonden zich in Jabbeke. In gebieden waar het mosveen als eilandjes aan de oppervlakte dagzoomde werd het veen volledig weggegraven, met het ontstaan van plassen als gevolg. Waar dergelijke plassen uitgedroogd en drooggelegd zijn (17de eeuw) spreekt men van droogmakerijen (in het noordoosten van Jabbeke) (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan, blz.26).

2.2.2 De zandstreek

Het landschap van de Zandstreek van Binnen-Vlaanderen onderscheidt zich duidelijk van de aangrenzende gebieden door een zwak golvend reliëf (relatief lage en sterk versneden cuesta's) en een grote erosiegevoeligheid. De invloed van de tertiaire ondergrond is duidelijk merkbaar aangezien het quartair dek slechts uit een dun laagje bestaat (Gysels, 1993, blz.232).

Daar waar in de landschapsgeschiedenis van de kustvlakte vooral de natuurkrachten een leidende rol gespeeld hebben, komen de wijzigingen in het landschapsbeeld in Binnen-Vlaanderen meer op rekening van de mens te staan. Hij zette het natuurlandschap geleidelijk aan om in cultuurlandschap (Verhulst, 1964, blz.55).

Het oorspronkelijke natuurlandschap van noordelijk Binnen-Vlaanderen (waarin Jabbeke gelegen is) bestond uit een afwisseling van over het algemeen niet zeer uitgestrekte bossen en heidevelden, deze laatste waarschijnlijk gevormd door een prehistorisch degeneratieproces tijdens het Subborea (vanaf omstreeks 3000 v.c.) en door menselijk ingrijpen door begrazing van vee (Verhulst, 1964, blz.57-59).

Reeds uit het Neolithicum zijn vuursteenvondsten bekend. De eerste sporen van menselijke aanwezigheid dateren uit de Midden-Bronstijd en zijn in verband te brengen met de resten van grafheuvels. Ook uit de daaropvolgende IJzertijd werden sporen aangetroffen. Gelet op de ligging van de gemeente langs de zgn. Zandstraat, de belangrijke verbindingssas die in de Romeinse tijd – maar ook daarna – de centra van Oudenburg en Aardenburg verbond over het latere Brugge, ligt de aanwezigheid van talrijke Romeinse sporen voor de hand. Recent onderzoek langs deze as heeft aangetoond dat zeker tijdens het hoge keizerrijk het gebied van Ettelgem, Jabbeke en Varsenare een vrij intense bewoning kende. Tot voor kort waren vondsten uit de Merovingische periode in het gebied ongekend. Recent onderzoek heeft evenwel aangetoond dat de as Oudenburg – Aardenburg ook tijdens de vroege middeleeuwen heel wat bewoning kende (Y. Hollevoet, Waar Jabbeke en Zandstraat elkaar kruisen, Archeologische waarnemingen in het Jabbeekse, Brugs Ommeland, 2002/1, 32-54, Y. Hollevoet, d'Hooghe Noene van midden bronstijd tot volle Middeleeuwen, Archeologisch onderzoek in een verkaveling langs de Zandstraat te Varsenare (gem. Jabbeke, prov. West-Vlaanderen), Archeologie in Vlaanderen VI, 1997-1998, 161-189).

Vanaf de 10de-11de eeuw werden een groot aantal nederzettingen vermeld in oorkonden. Het gaat hier om dorpsgemeenschappen met een gesloten economie, waarbij een nabijgelegen akker werd

geëxploiteerd, terwijl een houtreserve werd aangelegd in de vorm van een bosbestand. Zo ontstond een mozaïek van akkerlandjes rond de toenmalige kleine verspreide dorpen, uitgangspunten voor latere ontginning (Gysels, 1993, blz.235-236). Deze gronden bevonden zich vooral op hooggelegen stukken. Ze worden kouters genoemd en worden gekenmerkt door een volledige openheid. Het meest gebruikte landbouwsysteem was het drieslagstelsel (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan, blz.27-28).

De periode tussen de 11de en 13de eeuw staat bekend als de periode van de grote middeleeuwse ontginningsbeweging, voornamelijk om de grotere bevolkingsdruk op te vangen. Oorspronkelijk ging men over tot het uitbreiden zonder veel orde noch enig systematisch opzet van het areaal bouwland van bestaande nederzettingen. Later werden de ontginningen meer systematisch uitgevoerd. In Noord-Vlaanderen ging het initiatief tot de ontginning van de uitgestrekte bossen en heiden in de eerste plaats uit van de graven van Vlaanderen, die ontginnersdorpen oprichtten. Toch ondernamen boeren aan de rand van niet zo goed bewaakte woeste gronden nog individuele ontginningen (Verhulst, 1964, blz.72-78). Doordat nu ook lagere, nattere gronden konden ontgonnen worden, ontstond een gesloten bulkenlandschap. De landbouworganisatie evolueerde naar een individueel landbouwsysteem met vrije keuze van teelten (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan, blz.28). In de laatste fase verplaatst het zwaartepunt van de rooiingsactiviteit zich voor goed naar de weinig vruchtbare heidezone van noordelijk Binnen-Vlaanderen. De concessie werd verleend aan ontginningsondernemers, grafelijke ambtenaren, grafelijke landmeters, patriciërs uit Brugge, enz... Ook de abdijen speelden een rol in de ontginning van de wastinen (Verhulst, 1964, blz.79-87). De ontginningsbeweging werd op het einde van de 13de eeuw bruusk afgebroken. De catastrofale bevolkingsafname (o.a. door de pest) leidde tot een agrarische crisis, waarbij de marginale gronden verlaten werden en bos en wastina terug uitbreidden: de tweede bosprogressiefase (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan, blz.28).

Van de 14de tot en met de 17de eeuw kende de ontginningsactiviteit talrijke 'ups and downs', waardoor het blijvend resultaat ervan gering mag geacht worden. Men kan dus zeggen dat de verspreiding in Vlaanderen van cultuur- en natuurlandschap bij het begin van de grote moderne ontginningsbeweging omstreeks het midden van de 18de eeuw, ongeveer dezelfde was als op het einde van de 13de eeuw (Verhulst, 1964, blz.72-73).

Vanaf het midden van de 18de eeuw werd de landbouwproductie gevoelig opgevoerd met behulp van belangrijke innovaties zoals het gebruik van nateelten, groenbemesting en het afschaffen van het drieslagstelsel. Zo begon men ook met de grote veldgebieden systematisch te ontginnen (naast de verdoorgedreven ontbossingen). Aanvankelijk werden ze bebost met loofbos, daarna ook met naaldbout. Na te zijn bebost werden vele veldgebieden in cultuur genomen: ze werden ontgonnen door diep inploegen en door het gebruik van nieuwe bemestingstechnieken. Het dambordstelsel en de bosdreven werden behouden; vandaar het typisch beeld van open akkerlandcomplexen ontsloten door een geometrisch drevenpatroon.

De sterke bevolkingstoename in de 19de en 20ste eeuw (industriële revolutie) stimuleerde opnieuw tot het ontginnen van de wastina's (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan, blz.29).

Door maatschappelijke veranderingen zoals verstedelijking, ontwikkelingen in de landbouw,... zijn de oorspronkelijke landschappen sterk vervaagd. Relicten van vroegere landschappen komen nog sporadisch voor, ze zijn meestal geïsoleerd en vertonen geen enkele landschappelijke samenhang meer (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan, blz.36). Door overgang van het gemengde naar het gespecialiseerde bedrijfstype en verbeterde landbouwtechnieken verdwenen allerhande landschappelijke contrasten, waaronder tal van natuurlijke en halfnatuurlijke elementen (zoals grachten, beken en kleine waters). Ook lineaire beplantingen (zoals hagen, houtkanten en boomrijen) zijn veelal verdwenen (Gysels, 1993, blz.240-241). Toch kan men daar waar men in de 11de tot 13de eeuw systematische ontginningen heeft vastgesteld langgerekte en smalle, door levende afsluitingen omsloten, zeer regelmatige repelpercelen zien (Verhulst, 1964, blz.89). Zo kan men toch nog iets van het oude landschap terugvinden.

2.3 Kencijfers

De huidige gemeente Jabbeke is zoals reeds gezegd samengesteld uit de in 1976 gefusioneerde deelgemeenten Jabbeke, Varsenare, Snellegem, Zerkegem en Stalhille.

De totale oppervlakte van Jabbeke beslaat ca. 5.376 ha (bron: NIS), waarvan:

- ca. 1.348 ha voor deelgemeente Jabbeke;
- ca. 1.018 ha voor deelgemeente Varsenare;
- ca. 1.123 ha voor deelgemeente Snellegem;
- ca. 816 ha voor deelgemeente Zerkegem;
- ca. 1.071 ha voor deelgemeente Stalhille.

Op 01/01/2007 telde Jabbeke 13.617 inwoners en 5.129 gezinnen (gemeentelijke info), waarvan:

- 1.741 gezinnen in de deelgemeente Jabbeke;
- 1.813 gezinnen in de deelgemeente Varsenare;
- 635 gezinnen in de deelgemeente Snellegem;
- 663 gezinnen in de deelgemeente Zerkegem;
- 277 gezinnen in de deelgemeente Stalhille.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste gemeentelijke kerncijfers:

Totale oppervlakte (01/01/2007)	5.376,5 ha		
Totale bevolking (01/01/2007)	13.617		
	Mannen	6.856	50,3%
	Vrouwen	6.761	49,7%
Gemiddelde bevolkingsdichtheid	2,53 inw./ha		
Aantal gezinnen (01/01/2007)	5.129		
Gemiddelde gezinsgrootte (01/01/2007)	2,65		
Totale woningbestand (01/01/2007)	+/- 5.129		

3. Ruimtelijke context op regionaal niveau

Kaart IG2: Bestaande ruimtelijke structuur op regionaal niveau

3.1 De stedelijke gebieden

Jabbeke is gelegen halverwege tussen de steden Brugge en Oostende en ligt in de achtertuin van het stedelijk netwerk van de kust.

Brugge is gelegen in het uiterste noordoosten van West-Vlaanderen, en is op Vlaams niveau eerder perifeer gelegen. Binnen dit perifeer gebied ligt Brugge op de overgang tussen het nog tamelijk ongeschonden zeepoldergebied en het eerder versnipperde zandgebied van Binnen-Vlaanderen.

De stad Brugge is met zijn uitgebreid voorzieningenniveau (zowel commerciële, publieke als recreatieve) en als plaats van tewerkstelling structuurbepalend voor het noorden van West-Vlaanderen. Brugge profileert zich als belangrijkste verzorgingscentrum en is tevens de hoofdstad van West-Vlaanderen. De stad is voor de inwoners van het noordelijk deel van West-Vlaanderen van groot economisch, sociaal en cultureel belang. Daarnaast is Brugge als stedelijk gebied met een bewogen geschiedenis en een rijk cultuurhistorisch patrimonium een belangrijke toeristisch trekpleister met internationale uitstraling.

De stad Brugge is voor de inwoners van Jabbeke van functioneel belang:

- Onmiddellijk nabij en goed bereikbaar;
- Regionaal winkel- en dienstencentrum;
- Belangrijke regionale bedrijvigheid;
- Educatieve, recreatieve en culturele voorzieningen;
- Medische voorzieningen.

Het belang van Brugge voor de inwoners van Jabbeke blijkt uit de cijfers van de woon-werkpendel en de woon-schoolpendel (NIS, 1991). Meer dan 50% van de werkpendelaars gaan werken in Brugge, terwijl zelfs 70% van de leerlingen die buiten de gemeente Jabbeke school lopen, dit doen in Brugge. Bijkomend voordeel is dat Jabbeke met Brugge verbonden is met een busverbinding met een 20-minuten-frequentie.

Oostende is de grootste en belangrijkste gemeente aan de Belgische kust. Net als Brugge is het als regionaalstedelijk gecategoriseerd. Ook Oostende is gekenmerkt door een uitgebreid voorzieningenniveau. Oostende is vooral een toeristische trekpleister van (inter-)nationaal niveau.

De invloed van deze stad op de inwoners van Jabbeke is echter duidelijk minder groot. Slechts 11,5% van de werkpendelaars gaan in Oostende werken en amper 5% van de leerlingen die school lopen buiten Jabbeke gaan naar Oostende.

Jabbeke ligt in de invloedssfeer van het **netwerk van kuststeden**. Deze ligging is niet zozeer van functioneel belang, maar brengt wel toeristisch-recreatieve potenties met zich mee.

Naast Oostende is het belangrijkste stedelijk gebied in de buurt **Blankenberge** (kleinstedelijk gebied). Deze ligging van Jabbeke brengt vooral toeristisch-recreatieve potenties met zich mee. Qua tewerkstelling zijn deze kustgemeenten echter quasi onbelangrijk voor Jabbeke (De Haan 1,5% van de uitgaande werkpendedel).

Ten zuiden van Jabbeke treft men **Torhout** aan. Ook Torhout heeft een stedelijke structuur, doch heeft in bepaalde segmenten een te laag voorzieningenniveau om zijn achterland op bevredigende wijze te verzorgen. Waar Brugge en Oostende regionaalstedelijke gebieden zijn met een groot regionaal en zelfs provinciaal belang is, is Torhout een kleinstedelijk gebied met eerder een subregionaal belang. De invloed van Torhout op de inwoners van Jabbeke is dan ook zeer miniem.

3.2 Het buitengebied rond Jabbeke

Vanuit landschappelijke invalshoek behoort Jabbeke gedeeltelijk tot het Poldergebied en gedeeltelijk tot het Houtland. De natuurlijke structuur bestaat voornamelijk uit weide- en hooilandcomplexen in de polders en uit veld- en bosgebieden in de zandstreek. Ook qua openheid van het landschap en perceelsgrootte is er een duidelijk verschil. Op basis van natuurlijke geografische streken en hun cultuurhistorische kenmerken is een opdeling gemaakt in traditionele landschappen. Binnen Jabbeke komen volgende **traditionele landschappen** voor:

- De **kustpolders** vormen een vlak open landschap met weidse vergezichten. Verticale elementen hebben een zeer grote invloed. De kustpolders worden gekenmerkt door een grote verspreiding van hoeven en kleine kerndorpen. In het centraal en oostelijk deel vormen de bebouwde kustzone en het hoger gelegen binnenland dikwijls de skyline. De kustpolders zijn landbouwlonden met grote percelen, ontbrekende of weinig dichte en meestal geknotte lineaire begroeiing, kronkelende wegen en talrijke sloten. Het graslandgebied van Kwetshage en de Moere van Meetkerke zijn belangrijke landschappelijke elementen.
- De **Moeren van Meetkerke** worden gekenmerkt door een vochtig weilandgebied met weidse panoramische gezichten en een uitgesproken vlakke topografie. Ze bevatten ook nog relicten zoals hoeves en molens.
- Het **Houtland** is een zacht golvend gebied dat het interfluvium vormt tussen Leie, kustvlakte en het IJzerbekken. Het is een landelijk landbouwgebied met lokaal weidse vergezichten en met hoofdzakelijk verspreide bebouwing en kleine kernen. De traditionele perceelsrandbegroeiing bestaat nog slechts lokaal. Bij dit landschap horen ook de oude veldgebieden: een vlak tot licht golvend landschap met grote vierkante blokken van akkers en weiden dat overeenkomt met een systematische wijze van ontginning (dambordpatroon). Het Vloethemveld en de Kasteelparken en bosgebieden van Sint-Andries – Varsenare zijn belangrijke landschappelijke elementen.
- Het **Bosgebied Zedelgem-St.-Andries** is een groot boscomplex op arme stuifzandgronden. De oorspronkelijke heidevegetatie is tamelijk goed bewaard gebleven.

Het **buitengebied** rond Jabbeke (poldergemeente Zuienkerke en De Haan, Houtlandgemeenten Zedelgem en Ichtegem), dat een grote betekenis heeft vanuit meerdere invalshoeken (land- en tuinbouw, natuur, landschap alsook voor toerisme en recreatief medegebruik), wordt gekenmerkt door:

- Concentratie van woonbebouwing in een aantal kleine en middelgrote kernen waarbij de bebouwing zich nog regelmatig concentreert rond de kerktoeren en waarbij andere kernen zich hebben ontwikkeld als lintdorpen;
- De versnippering van het landschap door het tamelijk veelvuldig voorkomen van lintbebouwing langs inter- en intra-gemeentelijke verbindingswegen.
- De verspreiding van de landbouwbevolking in hoeven van gevarieerde grootte. De landbouwactiviteit in het buitengebied van Jabbeke is echter niet zo intens als in de belangrijkste landbouwgebieden van West-Vlaanderen: het Tieltse en de westhoek. De landbouwbedrijven zijn dan ook gemiddeld kleinschaliger en de landbouw gemengd;
- Het voorkomen van, al dan niet beboste, uitgestrekte veldgebieden. Typisch voor deze veldgebieden zijn de dambordvormige dreven;
- Het voorkomen van uitgestrekte bosgebieden, die een zuidelijke bosrand rond Brugge vormen. Deze rand is sterk structurerend voor het gebied;
- Dit buitengebied wordt doorsneden door verschillende beekdalen met soms een grote natuurlijke, ecologische en landschappelijke waarde;
- Typisch voor dit gebied is het veelvuldig voorkomen van kasteelparken en woonparken.

Er bevinden zich aantal **toeristisch-recreatieve sterkten van bovenlokaal niveau** in het buitengebied van Jabbeke:

- De verschillende **bosgebieden en kasteelparken** die opengesteld worden voor het publiek.
- **Vloethemveld** als openluchtrecreatief groen domein;
- Verschillende **fiets- en wandelroutes** (meestal grensoverschrijdend);
- De **kanaalboorden**;
- De verschillende sport- en recreatiedomeinen en parkgebieden (in Jabbeke zijn vooral het **Klein Strand** en de **Roksempot** van belang).

3.3 De lijninfrastructuren op boven-regionaal niveau

Als functioneel verbindende elementen zijn vooral de wegeninfrastructuur en in mindere mate de spoorwegverbindingen en bevaarbare waterlopen van belang.

3.3.1 Wegeninfrastructuur

Op macroniveau situeert Jabbeke zich in de nabijheid van een aantal verkeersinfrastructuren van **internationale betekenis**. De gemeente is op hoger schaalniveau gelegen ten noordwesten van de driehoek van autosnelwegen E40/A10 (Oostende/Jabbeke-Gent/Brussel, met een op- en afrittencomplex op het grondgebied van Jabbeke), E17/A14 (Kortrijk/Lille-Gent/Antwerpen) en A17 (Kortrijk-Brugge). Jabbeke bevindt zich aan de splitsing van twee belangrijke autosnelwegen van **nationaal en internationaal belang**:

- De A10-A18 Brussel-Veurne-Frankrijk ;
- De A10 richting Oostende (afsplitsing).

Beide snelwegen zijn gedeeltelijk gelegen op het grondgebied van Jabbeke. Zelfs de splitsing tussen de twee snelwegen is op het gemeentelijk grondgebied gelegen. Jabbeke is naar dit hoofdwegennet ontsloten via een op- en afrittencomplexen: ter hoogte van Jabbeke-kern. Via de A17 kan Kortrijk, en van daaruit Rijsel gemakkelijk bereikt worden. Ook de kust is goed bereikbaar. De A10 maakt de verbinding met Gent en Brussel enerzijds en met Noord-Frankrijk anderzijds.

Bovenlokale verbindingswegen die de gemeente doorkruisen zijn de N367 en de N377. Eerstgenoemde doorkruist de gemeente via de bebouwde kernen van Varsenare en Jabbeke en legt zo een verbinding tussen Brugge en Nieuwpoort. De N377 verbindt de autosnelweg met de middenkust (De Haan) en maakt deel uit van de kamstructuur van de kust.

3.3.2 Andere belangrijke lijninfrastructuren

Het noorden van de gemeente wordt doorkruist door de spoorlijn Oostende-Brussel, die zowel voor goederen als personenvervoer gebruikt wordt. De lijn behoort tot het hoofdspoorwegennet voor personenvervoer en is van **(inter)nationaal belang**. De gemeente heeft echter geen station op haar grondgebied. De lijn organiseert echter wel een voorstadverbinding met een hoge frequentie met het station van Brugge. Dit station geeft een verbinding met het (inter)nationale spoorwegnet.

Parallel met deze spoorlijn loopt het Kanaal Brugge-Oostende dat gekalibreerd is voor binnenscheepvaart tot 600 ton.

Andere vervoersinfrastructuren van **(inter)nationaal belang** voor de Jabbeekse regio zijn:

- de luchthaven van Oostende;
- de zeehavens van Zeebrugge en Oostende;

Volgende hoogspanningslijnen lopen door Jabbeke:

- Brugge (Waggelwater) – Slijkens (150 kV);

- Brugge (Waggelwater) – Zedelgem (150 kV).

4. Ruimtelijke context op gemeentelijk niveau

4.1 Genese van Jabbeke

Kaart IG3a: Genese van Jabbeke – Ferrariskaart

Kaart IG3b: Genese van Jabbeke – Bebouwingsevolutie 1952-1999

- **De vroege geschiedenis**

Jabbeke heeft zijn wortels in de verre geschiedenis. Het dorp komt al voor op de kaart van Boudewijn de Ijzeren (863-867). Enkele jaren zetelde de Raad van de Brugse Vrije in de gemeente. Reeds in de twaalfde eeuw werd op deze plek een Romaanse kruiskerk gebouwd. De geuzen verwoestten de kerk in 1579 en in 1684 werd het dorp door de Franse troepen platgebrand.

De naam Stalhille komt reeds voor in de eerste helft van de dertiende eeuw. Het dorp behoorde tot het Brugse Vrije en maakte deel uit van het Ambacht van Jabbeke.

Varsenare was een voormalig herenhof van Proven. De kerktoeren is deels dertiende eeuws. Dit geldt tevens voor de kerkjes van Zerkegem en Snellegem.

Verschillende historische monumenten getuigen van de rijke geschiedenis van deze gemeente.

- **Het grondgebied van Jabbeke ten tijde van Ferraris (1775)**

Om militaire redenen werd het landschap van de zuidelijke Nederlanden door graaf de Ferraris in kaart gebracht.

Voor Jabbeke toont deze kaart anno 1775 (zie kaartfragment) (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan, blz.27-28):

- De geurbaniseerde gebieden waren een fractie van de huidige bebouwde oppervlakte;
- Tal van locale wegen alsook de hoofdwegen waren afgezoomd door middel van hagen;
- In de zandstreek waren bijna alle percelen afgezoomd door een perceelsrandbegroeiing;
- Vele boerderijen hadden een boomgaard en walgracht;
- Op de overgangszone van polder naar bulkenlandschap kwamen tal van bospercelen voor;
- Op de dekzandrug was het bulkenlandschap gekenmerkt door grotere perceellering, plaatselijk kwamen kouters voor;
- In het zuiden van de gemeente lag een bosgordel (rond Vloethemveld), in de nabije omgeving kwamen tal van veldgebieden voor;
- Het kanaal Oostende-Gent was reeds gegraven;
- De hoofdweg tussen Brugge-Varsenare-Jabbeke-Oudenburg had een andere loop dan de huidige Gistelsteenweg.

- **Het grondgebied van Jabbeke ten tijde van Vandermaelen (1856)**

Voor Jabbeke toont deze kaart anno 1856:

- De kernen zijn zeer beperkt uitgebreid t.o.v. de Ferrariskaart;
- Langs de Gistelsteenweg, die op deze kaart een zelfde tracé volgt als heden ten dage (behalve ter hoogte van Jabbeke-kern en Varsenare-kern) ziet men een eerste aanzet tot lintbebouwing (vooral in de nabijheid van de kernen);
- De spoorweg is aangelegd ten zuiden van het kanaal; er komt zelfs een station voor;
- De bospercelen zijn reeds in zekere mate uitgedund (vooral langs de overgang Polders-Zandstreek);
- De zuidelijke veldpercelen zijn dan weer grotendeels omgezet in bos.

- **Het grondgebied van Jabbeke in 1952**

Een topografische kaart geeft de toestand aan in 1952:

- De kernen zijn sterk uitgebreid, vooral onder de vorm van lintbebouwing;
- De lintbebouwing langs de Gistelsteenweg is sterk uitgebreid;

- De bospercelen zijn uitgedund, vooral in het zuiden van de gemeente (omgeving Vloethemveld);
- Aanwezigheid van een militair domein op het Vloethemveld;
- De Gistelsteenweg heeft volledig zijn huidige loop;
- De autosnelweg Brussel-Oostende is aangelegd.

- **Het grondgebied van Jabbeke in 1969**

Een topografische kaart geeft de toestand aan in 1969:

- De kernen (vooral Varsenare en Jabbeke, in mindere mate ook Zerkegem, Snellegem en Stalhille) zijn verder uitgebreid, vooral onder de vorm van lintbebouwing;
- De lintbebouwing langs de Gistelsteenweg is verder toegenomen;
- De kern Zerkegem wordt door lintbebouwing verbonden met de Gistelsteenweg

- **Het grondgebied van Jabbeke in 1991**

Een topografische kaart geeft de toestand aan in 1991:

- De kernen Varsenare en Jabbeke zijn zeer sterk uitgebreid, vooral onder de vorm van verkavelingen en woonparken;
- Snellegem en Zerkegem zijn in mindere mate uitgebreid, Stalhille is praktisch gestabiliseerd;
- De lintbebouwing langs de Gistelsteenweg en in de nabijheid van de kernen (bvb. Masko) is sterk uitgebreid;
- De snelweg richting Veurne (met als gevolg de Roksempuut) en de N377 zijn aangelegd;
- De bedrijvenzone Elfhoek is aangelegd.

- **Het grondgebied van Jabbeke in 1999**

Een topografische kaart geeft de toestand aan in 1999:

- Nabij de verschillende kernen kunnen kleine uitbreidingen worden vastgesteld;
- De ambachtelijke zone Gistelsteenweg is uitgebreid.

4.2 De bestaande woon- en leefstructuur

4.2.1 Kenmerken en trends van de woon- en leefstructuur

4.2.1.1 Demografische analyse

- **Evolutie bevolking**

	1947	1970	1981	1991	2001	2007
Jabbeke	2.560	3.348	3.722	4.017	4.413	4.435
Zerkegem	1.478	1.518	1.445	1.407	1.595	1.716
Stalhille	860	772	662	603	609	679
Varsenare	1.482	2.298	3.537	4.791	5.328	5.038
Snellegem	1.288	1.267	1.257	1.417	1.768	1.749
Onbekend	0	0	6	51	0	0
Jabbeke totaal	7.668	9.203	10.629	12.286	13.713	13.617
<i>Index 1970=100</i>						
Gemeente Jabbeke		100,0	115,5	133,5	149,0	147,9
Arr. Brugge		100,0	105,1	109,2		

Tabel bevolkingsevolutie (NIS en gemeentelijke info)

Het bevolkingsaantal te Jabbeke verliep tot 2001 in stijgende lijn. De groeiindex op arrondissementeel en provinciaal niveau was beduidend lager. In de periode 2001-2007 is er echter een daling merkbaar. Wat de evolutie naar deelgemeente tussen 1970 en 2007 betreft kan men opmerken dat vooral Varsenare sterk is gegroeid (+ 119 %). Ook Snellegem (+ 38 %) en Jabbeke (+ 32 %) gaan vooruit. Verder ziet men een lichte stijging voor Zerkegem (+13 %) en een achteruitgang voor Stalhille (-12 %).

De verhouding van de bevolking per deelgemeente ziet er als volgt uit:

	1970	1981	1991	2001	2007
Jabbeke	36,4%	35,0%	32,8%	32,2%	32,6%
Zerkegem	16,5%	13,6%	11,5%	11,6%	12,6%
Stalhille	8,4%	6,2%	4,9%	4,4%	5,0%
Varsenare	25,0%	33,3%	39,1%	38,8%	37,0%
Snellegem	13,7%	11,8%	11,6%	12,9%	12,8%

Tabel: Procentuele verhouding van de bevolking naar deelgemeente (NIS en gemeentelijke info)

Deze cijfers bevestigen de bovenstaande conclusies, waarbij we een zeer sterke procentuele stijging zien voor Varsenare (hoewel de laatste periode een lichte daling merkbaar is), Snellegem en Zerkegem de laatste jaren eveneens vooruit gaan, men ook de status quo van Jabbeke ziet en Stalhille achteruit gaat (hoewel deze tendens de laatste periode licht is omgebogen).

- **Evolutie gezinnen**

	1970	1981	1991	2000	2007
Jabbeke	986	1.208	1.475	1.670	1.741
Zerkegem	446	483	532	609	663
Stalhille	218	218	228	245	277
Varsenare	674	1.083	1.497	1.749	1.813
Snellegem	363	409	501	629	635
n.t.l.	0	2	16	32	0
Jabbeke totaal	2.687	3.403	4.249	4.934	5.129

Index 1970=100					
Gemeente Jabbeke	100,00	126,6	158,1	183,6	
Arr. Brugge	100,00	120,0	135,5		

Tabel gezinsevolutie (NIS en gemeentelijke info)

In de periode 1970-2007 was er een toename van 2.442 gezinnen; dit is een toename van 91% en komt overeen met ongeveer 66 gezinnen per jaar. De gezinsgroei is dus procentueel groter dan de bevolkingsgroei. Dit is te verklaren door de daling van de gemiddelde gezinsgrootte (gezinsverdunding): van 3,42 in 1970 naar 3,12 in 1981, 2,89 in 1991, 2,78 in 2000 en 2,65 in 2007. Ook qua aantal gezinnen is duidelijk te merken dat Varsenare veruit de grootste groei kende.

- Natuurlijke aangroei en migraties**

	1970-1980	1981-1990	1991-2002	2003-2006
Natuurlijke aangroei	482	438	406	36
Migratiesaldo	944	1.219	940	-42
Saldo	1.426	1.657	1.346	-6

Tabel natuurlijke aangroei en migraties (NIS, Ecodata)

Door de combinatie van een positieve natuurlijke aangroei en een positief migratiesaldo, krijgt men dus een gestage aangroei van de bevolking. Dit bevestigt de resultaten van de hierboven besproken bevolkingsevolutie. Het is zeer duidelijk dat de aangroei door migratie veel belangrijker is dan de aangroei door het natuurlijk akkres. Jabbeke heeft sinds 1970 een zeer grote instroom gekend van buiten de gemeente. Vooral in de jaren '80 was dit het geval. De laatste jaren is deze aangroei door migratie sterk gedaald (in 1998 en 2002 noteerden we zelfs negatieve saldi). Dit wijst op een ontvolkingstrend. De periode 2003-2006 heeft zelfs een negatief saldo, door het grotere negatieve migratiesaldo.

- Bevolkingsgroei per leeftijdsklasse**

	1970		1981		1997		2007	
(a.c. en % van de totale bevolking)	a.c.	%	a.c.	%	a.c.	%	a.c.	%
0 - 14 jaar	2485	27.0	2470	23.2	2595	19.3	2167	15.2
15 - 64 jaar	5797	63.0	6926	65.2	9086	67.8	9126	64.2
65 jaar en meer	921	10.0	1233	11.6	1730	12.9	2924	20.6

Tabel: bevolkingsevolutie per leeftijdsklasse (NIS)

Jabbeke ontsnapt duidelijk niet aan de algemene trend van bevolkingsveroudering. Het aandeel jongeren is tussen 1970 en 1997 sterk gedaald (van 27 % naar 15.2 %). Deze daling wordt gecompenseerd door de groep actieven (+ 1,2 %) en de 65-plussers, waarvoor een sterke groei van 10.6 % genoteerd wordt.

- Gezinsgrootte**

Naar gezinsgrootte ziet men in 2004 volgende toestand:

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	Meer pers.	totaal
Jabbeke	1.017	1.711	934	987	439	5.088
Arr. Brugge	34.867	40.353	18.198	15.504	6.997	115.919
Provincie W-Vl.	135.400	163.984	75.574	66.918	30.812	472.688

Bron: Ecodata

De belangrijkste conclusie is dat Jabbeke (46,4% van de gezinnen met 3 of meer personen) gemiddeld grotere gezinnen heeft dan het arrondissement Brugge en de provincie West-Vlaanderen (respectievelijk 35,1% en 36,7% van de gezinnen met 3 of meer personen).

4.2.1.2 Analyse van het woningbestand

- Evolutie woongelegenheden / bouwvergunningen**

In 2000 telde Jabbeke 4.934 bewoonde woongelegenheden. De evolutie van het woningbestand sinds 2000 kunnen we dan inschatten op basis van het aantal bouwaanvragen. Volgens de gemeentelijke info zijn er in de periode 2000-2007 380 aanvragen voor één- en meersgezinswoningen ingediend. Tevens waren er 542 aanvragen voor verbouwingen.

De bouwactiviteit tussen 2000 en 2007 ziet er als volgt uit:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	totaal
Één- en meersgezinswoningen	59	31	49	38	38	54	66	45	380
verbouwingen	47	78	69	87	69	63	59	70	542

Bron: gemeentelijke info

- Kwaliteit van het gebouwen- en woningpatrimonium**

Wanneer men naar het bouwjaar van de gebouwen kijkt, krijgt men volgend beeld:

	Voor 1918	1919-1945	1946-1970	1971-1981	Na 1981
Jabbeke	14,0%	8,7%	22,8%	18,5%	36,0%
Arr. Brugge	17,6%	14,2%	27,7%	15,3%	25,2%
Prov. W-VI	14,2%	19,8%	25,9%	15,1%	25,0%

Bron: Ecodata, 2007

Op het totale gebouwenbestand bedroeg in 2007 het aandeel woningen gebouwd voor 1918 14,0%. Dit aandeel ligt lager dan het arrondissementale en provinciale gemiddelde. Bijna 23% van de gebouwen dateerde van voor 1946. Opvallend is het zeer hoog percentage gebouwen, gebouwd na 1981, vergeleken met het arrondissement en de provincie.

Volgende tabel geeft een beeld van de geriefelijkheid van de bewoonde woningen. Woningen zonder klein comfort hebben geen CV, stromend water, WC met waterspoeling en badkamer/stortbad.

Deelgemeente	Woningen zonder klein comfort	
	Aantal	%
Jabbeke	235	16,4
Zerkegem	151	28,7
Stalhille	45	20,2
Varsenare	99	6,7
Snellegem	89	18,3
Jabbeke Totaal	619	14,9
Arrondissement Brugge	14274	14,4
West-Vlaanderen	75322	18,4

Tabel: Aantal woningen zonder klein comfort, NIS, 1991

Op het totaal woningbestand bedroeg het aandeel woningen zonder klein comfort 14,9%. Dit percentage ligt net boven het arrondissementale en ruim onder het provinciaal percentage. Er is een duidelijk verband tussen de ouderdom van de woningen en het comfortgehalte.

Uit deze tabel blijkt tevens dat Varsenare veruit over het comfortabelste woningbestand beschikte, terwijl Stalhille en Zerkegem procentueel veruit het meeste aantal woningen zonder klein comfort hadden.

Vermits deze cijfers serieus gedateerd zijn, kunnen er geen verdere conclusies uit getrokken worden. Als kanttekening kan gesteld worden dat gezien het aantal verbouwingen de laatste jaren, de toestand merkbaar verbeterd zal zijn.

- **Samenstelling van het woningpatrimonium**

Het is van belang de verhouding te kennen van het aantal huurwoningen ten aanzien van het totaal aantal woningen:

	% eigenaar	% huurwoningen
Jabbeke	85,7%	14,3%
Arrondissement Brugge	70,6%	29,4%
West-Vlaanderen	73,8%	26,2%

Bron: Sociale planning, provincie West-Vlaanderen, 2001

Opvallend is dat het percentage aan huurwoningen in de gemeente Jabbeke in 2001 opmerkelijk veel lager was dan dat van de provincie en van het arrondissement Brugge.

Naar bebouwingstypologie krijgen we volgend beeld:

	% open	% half open	% gesloten	% appartementen
Jabbeke	67,9%	19,0%	7,3%	2,5%
Arrondissement Brugge	30,8%	17,6%	25,8%	21,0%
West-Vlaanderen	31,5%	20,1%	27,1%	16,9%

Bron: Sociale planning, provincie West-Vlaanderen, 2001

Opvallend in Jabbeke is het zeer hoge percentage aan open bebouwing.

De appartementen vertegenwoordigden in 2001 slechts 2,5% van het aantal woningen. Dit percentage ligt veel lager dan het arrondissementeel en provinciaal gemiddelde (respectievelijk 21 en 17%). Het is dus duidelijk dat de gemeente Jabbeke zeer dun bezaaid was met appartementen.

Sinds 2002 zijn er echter heel wat appartementen bijgekomen op de gemeente. Dit blijkt uit de lijst van bouwvergunningen voor appartementen:

	2002	2003	2004	2005	2006
# Bouwvergunningen voor appartementen	39	24	43	0	10

Bron: Vlaams Gewest, Lokale statistieken, 2006

Hieruit blijkt dat vooral van 2002 tot 2004 heel wat appartementen zijn opgetrokken.

- **Sociale huur- en koopwoningen**

Eind 2004 waren er in Jabbeke 88 sociale huurwoningen en 320 sociale koopwoningen.

Aantal sociale huurwoningen

OCMW	28 woningen	(12 huurwoningen + 16 bejaardenwoningen)
Interbrugse	60 woningen	(Koornblomme , Provenhof)
Haard en Kouter	0 woningen	(Westmoere - , Spanjaardstraat -)

Totaal 88 woningen

Aantal sociale koopwoningen

WIH	92 woningen	(Monikkenveld)
Interbrugse	72 woningen	(Koornblomme, Provenhof)
Haard en Kouter	41 woningen	(Westmoere - 32, Spanjaardstraat - 9)
Gemeente Jabbeke	115 woningen	(Kartuizerinneweg - 16, Uytdreve -10, Wallenhove – 19, Willemijnenweg - 27, Westmoere – 43)

volgende verkavelingen zijn in procedure :
Eernegemweg – 3, Hoge dijcken - 10)

Totaal 320 woningen

- **Leegstaande woningen**

Op 1/1/2001 stonden er 20 ééngezinswoningen ingeschreven op de inventaris van leegstand, op 1/1/2007 8.

4.2.1.3 Het sociaal-cultureel netwerk: voorzieningen en diensten

- **Administratieve voorzieningen**

De gemeentelijke administratieve diensten zijn gecentraliseerd in het gemeentehuis, gelegen in het centrum van Jabbeke-kern.

- **Onderwijs**

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de scholen in Jabbeke. Jabbeke telt 6 basisscholen (2007).

Adres	School
Oostmoerstraat 8 Snellegem (A)	Vrije basisschool
Vedastusstraat 96 Zerkegem (B)	Vrije basisschool
Cathilleweg 82 Stalhille (C)	Vrije basisschool
Westernieuwweg 5 Varsenare (D)	Vrije basisschool
Kapellestraat 16 Jabbeke (E)	Vrije basisschool
Jabbeke (F)	Rijksbasisschool

Tabel: Overzicht scholen, Gemeente Jabbeke, 2007

- **Bejaardenvoorzieningen**

Ten noorden van Varsenare-kern bevindt zich het rusthuis "Avondrust" (1). Verder komen er verspreid over de kernen Jabbeke, Varsenare en Snellegem een aantal woningen voor die specifiek voor bejaarden zijn ingericht.

- **Voorzieningen voor cultuur en ontmoeting**

Op het grondgebied van Jabbeke komen twee musea voor: het gekende Constant Permekemuseum in het zuiden van Jabbeke-kern en de fietsencollectie 'De Velodroom' te Snellegem. Verder telt de gemeente vier jeugdlokalen (2 in Jabbeke, 2 in Varsenare).

4.2.2 Ruimtelijke context van de woon- en leefstructuur

Kaart IG4: Reëel beeld van de bestaande bebouwingsstructuur

Kaart IG5: Synthesebeeld van de bestaande woon- en leefstructuur

4.2.2.1 De hoofdkernen

Jabbeke is een goed uitgebouwde kern en is een vrij groot en min of meer aaneengesloten geheel van woonbebouwing met ook winkels, horeca en andere voorzieningen. Het bevat een duidelijk (historisch) functioneel en ruimtelijk centrum met een pleintje en een kerk. De centrumstraten met gesloten bebouwing, winkels, horeca, enz... zijn gegroeid langs de historische invalswegen. Het dorp breidt verder uit via uitwaaiende lintbebouwing, vooral langs de invalswegen (met onder andere de N367) en via vrij recente woonuitbreidingen onder de vorm van grote verkavelingen met een eigen interne structuur. In het noordwesten van de gemeente treft men een 'woonpark' aan met losstaande woningen in groen.

Langs de stationstraat (vroegere kazerne), de Gistelsteenweg, de Lettenburgstraat, de Bekedijkstraat en de Elfhoeckstraat treft men ambachtelijke zones aan. Verspreid bevinden zich echter nog enkele al dan niet zonevreemde bedrijffjes.

Langs de A10 bevindt zich de recreatiezone 'Klein Strand'. Het is een gebied voor verblijfsrecreatie. Ernaast bevinden zich sportterreinen.

In het noorden en oosten wordt de kern van Jabbeke sterk begrensd door de A10-A18 en het toegangscomplex, aan de zuidzijde gaat de bebouwing geleidelijk over in een sterk versnipperd en verstoord agrarisch gebied.

Varsenare heeft een heel andere structuur dan Jabbeke. De dorpskern zelf is moeilijk te onderscheiden en zeker niet uitgebreid. Het centrum met oa. de kerk, het oude gemeentehuis, het sport- en cultuurcentrum en een schoolje is historisch gesitueerd langs de Oude Dorpsweg. De Gistelsteenweg met zijn heterogene lintbebouwing trekt ook commerciële centrumfunctie en kleine bedrijven aan. De Gistelsteenweg deelt Varsenare-kern op in een noordelijk en een zuidelijk deel. Het dorp heeft zijn uitbreiding bijna uitsluitend te danken aan recente verkavelingen die zich in alle richtingen verspreid hebben. Villawijken in groen overheersen. Aan de rand bevinden zich enkele kasteelparken en relict drevenlandschappen.

Varsenare is een sterk residentiële kern. Er komen geen erkende bedrijventerreinen voor. Toch ziet men hier ook de aanwezigheid van losstaande bedrijven.

Vanuit het zuiden wordt de kern van Varsenare door een boscomplex die een onderdeel uitmaakt van de zuidelijke bos- en veldgordel, via woonparken en open verkavelingen met veel groen gaat de bebouwde ruimte geleidelijk over in de open ruimte. In het noorden wordt de bebouwde ruimte begrensd door een half open, licht versnipperd agrarisch gebied, twee beeldbepalende kasteeldreven penetreren de kern.

4.2.2.2 De nevenkernen

Snellegem heeft een uitgesproken lintvormige ontwikkeling gekend. Het bevat echter een duidelijk centraal plein met een kerk. Enkel in het zuiden ziet men een georganiseerde verkaveling. Ook dit dorp bezit geen erkend bedrijventerrein, wel treffen we verspreid over de kern losstaande bedrijven aan.

Het voorzieningenniveau is op maat van het dorp: er komen een aantal handels- en horecazaken, een tweetal speelpleinen en een schoolje voor.

Zerkegem is qua grootte vergelijkbaar met Snellegem maar heeft zich meer concentrisch ontwikkeld, voornamelijk langs de invalswegen. We zien wel een uitgesproken lintontwikkeling richting Gistelsteenweg, de bebouwing sluit aan bij het bebouwingslint langs de Gistelsteenweg. Kenmerkend is de halfopen tot gesloten bebouwingsstructuur langs de invalswegen en het centrale plein met een kerk. We treffen ook enkele kleine residentiële verkavelingen aan.

Dit dorp bezit geen erkend bedrijventerrein, wel treffen we verspreid over de kern losstaande bedrijven aan. Zerkegem heeft een gelijkaardige uitrustingsgraad dan Snellegem.

Stalhille is een typisch polderdorpje gelegen op een kreekrug. Dit verklaart de langwerpige vorm van het dorp (straatdorp, gelegen langs de N377a). Het is in twee gesneden door de spoorweg en het kanaal (dat reeds in de tijd van de Ferrariskaarten gegraven was), en de verbinding tussen de twee delen is zeer slecht (over het kanaal loopt slechts een voetgangersbrug). Van recente verkavelingen is hier praktisch geen sprake. Integendeel, de bevolking van Stalhille neemt gestadig af (zie demografische context). Op uitzondering van enkele kleine bedrijffjes spelen de activiteiten zich quasi uitsluitend af in de agrarische sfeer. Rond het dorp treft men een open gebied aan met akker- en weiland (respectievelijk op de poelgronden en de kreekkruggen).

Het dorp heeft een geïsoleerde ligging en bezit een zeer beperkte uitrustingsgraad.

De kernen zullen zowel ruimtelijk als functioneel verder worden besproken en uitgewerkt in het intragemeentelijk niveau bij de bespreking van de ruimtelijke entiteiten.

4.2.2.3 De linten

Deze komen in sterke mate voor langs de Gistelsteenweg aan weerszijden van Jabbeke-kern, ten noorden van Zerkegem rond de Roksempuut, langs de Bekegemstraat, langs de Aartrijkse steenweg ter hoogte van Masko en langs de invalswegen rond Snellegem en Stalhille. Ook langs de Stationstraat tussen Stalhille en Jabbeke-kern treft men lintbebouwing aan. Stalhille en Snellegem zijn overigens typische straaddorpen, gekenmerkt door een lineaire ontwikkeling langs een straat.

4.2.2.4 Bebouwingsenclaves

Met bebouwingsenclave wordt hier bedoeld elke bebouwingsconcentratie met een zekere omvang buiten de eerder besproken kernen. Dit kunnen woonparken, uitgebreide linten of gehuchten zijn.

Volgende bebouwingsenclaves werden in Jabbeke onderscheiden:

De bebouwing langs de stationstraat tussen Stalhille en Jabbeke (Stationstraat) (1), het woonpark langs de Gistelsteenweg ten noorden van Snellegem (Woonpark Gistelsteenweg) (2), bebouwingslint ten westen van Jabbeke met een menging van wonen en ambachtelijke bedrijvigheid (Lint Gistelsteenweg) (3) en bebouwingslint ten zuidwesten van Zerkegem (Bekegemstraat) (4).

4.2.2.5 Verspreide bebouwing

De verspreide bebouwing is tamelijk uitgebreid en plaatselijk van grote invloed op de landschapsstructuur. Ze bestaat uit woningen in kleine verkavelingen van enkele loten langs landelijke wegen, hoevewoningen of oude hoevewoningen waar geen landbouwactiviteit meer is en historisch verspreide bebouwing in de open ruimte. Ze hebben een geïsoleerde of nagenoeg geïsoleerde ligging.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen grootschalige en kleinschalige verspreide bebouwing. De eerste soort bestaat voornamelijk uit bedrijfsgebouwen, serrecomplexen en grote hoevecomplexen, de tweede soort voornamelijk uit woonbebouwing en kleine hoeves.

Binnen de verspreide bebouwing kunnen een aantal kleine woonclusters van 4 tot 25 (soms zelfs meer) worden onderscheiden die 'kleine woonconcentraties' zullen genoemd worden. Belangrijke concentraties zijn ondermeer te vinden nabij Masko, ten noorden en ten oosten van Roksempuut, ten westen van Jabbeke langs de Gistelsteenweg, ter hoogte van de kruising Kwetshagestraat-Legeweg,...

De linten, bebouwingsenclaves en verspreide bebouwing zullen verder besproken worden op het intragemeentelijke niveau.

4.2.3 Knelpunten en potenties

Knelpunten

- De achteruitgang van de bevolking van Stalhille en in mindere mate ook Zerkegem;
- De veroudering van de bevolking, hoewel die minder doorgedreven is dan bij het provinciaal of arrondissementeel gemiddelde;
- De verstedelijkingsdruk vanuit Brugge (uitwaaiëren van stedelijke functies, inwijking, toename van de verkeersstromen). De sterke groei van Varsenare is hier een bewijs van. De laatste jaren ziet men echter een trend naar ontvolking toe (met negatieve migratiesaldi);
- Plaatselijk voorkomen van grote dichtheden aan verspreide woningen in de open ruimte.
- De plaatselijk tamelijk sterk doorgedreven verlating langs vooral gewestwegen (wonen-bedrijvigheid) met een versnippering van de open ruimte als gevolg. Deze verlating stimuleert tevens de automobiliteit;

Potenties

- De nabijheid van Brugge (voorzieningen, werkgelegenheid,...);

- De op gemeentelijk niveau sterke positie van Jabbeke en Varsenare-kern: snel groeiende kernen (vooral Varsenare, hoewel deze trend zich de laatste jaren ombuigt), een stijgende bevolking, een tamelijk comfortabel en recent woningbestand (hoewel er in de historische kernen toch wel veel oudere woningen aanwezig zijn), een percentage aan huurwoningen op provinciaal en arrondissementeel gemiddelde, een degelijke voorzieningengraad (diensverlening, recreatie, handel en horeca, bedrijvigheid), een directe ontsluiting naar de E40/A10 en de nabijheid van een sterke natuurlijke structuur (Vloethemveld, polders);
- De grote openheid van het noordelijk deel van de gemeente, dat slechts matig en zeer plaatselijk is aangetast door grotere concentraties aan bebouwing. De verlinting is tamelijk beperkt (enkel langs gewestwegen).

4.3 De bestaande natuurlijke en landschappelijke structuur

4.3.1 Fysisch systeem

Kaart IG6: Fysisch systeem

Geologie

Het geologisch substraat binnen de Zandstreek bestaat uit zandige en kleiige afzettingen van het Tertiair (Paniseliaan in Jabbeke), op matige diepte. Tijdens het kwartair tijdperk (laatste 2 miljoen jaar) werden de jongere tertiaire lagen geërodeerd en werd de typische cuestastructuur gevormd (afwisseling van harde en zachte lagen). Het kwartair dek varieert van zand tot lemig zand. De beekvalleien bevatten alluviale klei.

Na de laatste glaciaal (de Weichsel) onderging de kuststreek opeenvolgende overstromingen (Duinkerke-transgressies) met veen- en kreekvorming in het poldergebied tot gevolg. Slechts na de 12de eeuw werd de huidige kustlijn gevormd.

Bodem

Zoals reeds vermeld behoort het noordelijk gedeelte van Jabbeke tot de polders en het zuidelijk gedeelte tot de zandstreek.

De polders bestaan uit jonge mariene, meestal kleiige afzettingen met een zandige of venige ondergrond. Volgens ouderdom van de oppervlaktelaag onderscheidt men drie geologisch-bodemkundige landschappen (Geografie van België, blz.247):

- *Het oudland*: de oppervlaktelaag dateert van de Duinkerke 2-transgressie (3de tot 8ste eeuw);
- *Het middelland*: de oppervlaktelaag werd afgezet tijdens de Duinkerke 3-transgressie (11de en 12de eeuw);
- *Het nieuwlant*: de oppervlaktelaag dateert van na de Duinkerke 3-transgressie.

De polders van Jabbeke maken deel uit van het oudland.

Opvallend voor de polders, en vooral voor het oudland, is de aanwezigheid van kreekruigen (langgerekte hoogten met matig natte, zware klei-op-zandgronden) en kommen (zwakke depressies met zeer natte, zware klei-op-veengronden). Deze zijn een gevolg van reliëfinversies door inklinkend veen. Op de kreekruigen zijn meestal akkerland of landelijke bewoning aanwezig, terwijl weiland typisch is voor de kommen.

Een ander opvallend feit is dat de waterhuishouding in de polders veelal op kunstmatige manier wordt geregeld. Dit bracht een uitgebreid netwerk van greppels en grachten, en dus ook een sterke bodemversnippering met zich mee. Wegens de eisen van de moderne, gemechaniseerde landbouw werden sinds enkele decennia grote oppervlakten kunstmatig gedraineerd door de aanleg van een ondergronds buizensysteem, waardoor talrijke greppels en grachten konden gedempt worden (Geografie van België, blz.247-248).

In de zandstreek zijn de meeste bodems ontwikkeld op zandig materiaal van Jong-Pleistocene ouderdom. Ze is gekenmerkt door een zwak reliëf en een weinig dicht hydrografisch net.

In de Zandstreek is de meest voorkomende bodem de spodosol, een sterk uitgeloogde en zure grond. Het bodemgebruik is in grote mate aangepast aan de bodemgesteldheid en meer bepaald aan de waterhuishouding. Natte gronden liggen bij voorkeur onder weiland, drogere zijn vooral akkerland, de droogste en armste zandgronden zijn grotendeels bebost.

Reliëf

Uit de geologische en bodemkundige opbouw is reeds gebleken dat Jabbeke gelegen is in het overgangsgebied tussen de kustvlakte en de hoger gelegen Zandstreek, die mede het Westvlaamse laagplateau uitmaakt. Dit laagplateau is een deel van het interfluvium tussen kustvlakte en Leiedal dat afgezien van het Westvlaamse heuvelland het meest afgevlakte en verlaagde interfluvium is. Toch is de cuestastructuur nog duidelijk zichtbaar.

De Polders zijn vlak en laag gelegen: 2.5 tot 4 meter boven de zeespiegel. Er is een uitgesproken of matig inversiereliëf bestaande uit kreekruigen en kommen.

Vanuit de zandstreek naar de polders toe is er een flauwe helling die reeds bestond voor de Polders tot stand kwamen: de zogenaamde hooglandhelling. Op de overgang naar de Zandstreek worden hoogtes tot circa 10-12 meter boven de zeespiegel genoteerd met een uitschieter van 15 meter te Zerkegem.

Volgens het richtplan voor de ruimtelijke ordening van de Westvlaamse gewesten maakt de gemeente Jabbeke deel uit van twee reliëfzones (GNOP, blz.14):

- de vlakte van Waardamme in het zuiden;
- de polder die deel uitmaakt van de kustvlakte in het noorden van de gemeente.

Hydrografie

In Jabbeke wateren de beken af naar twee subsectoren van het poldergebied:

- De subsector (02) van het poldergebied die afwatert naar Nieuwpoort via de Moerdijkvaart (zone 021) (een zeer beperkt deel van het zuiden van Zerkegem)
Zone 021: Moerdijkvaart tot monding Grootgeleed
- De subsector (03) van het poldergebied die afwatert naar Oostende (zones 030 t.e.m. 034)
Zone 030: Jabbeekse beek
Zone 031: Geleedbeek
Zone 032: Noordede tot monding Dorpszwin
Zone 033: Noordede tot monding Grootzwin
Zone 034: Noordede tot monding

Het hydrografisch net wordt in de polder gekenmerkt door een netwerkontwateringssysteem (kunstmatig). In Binnen-Vlaanderen volgt het hydrografisch net een boom-takkenstructuur. De belangrijkste beken in de Zandstreek zijn de Jabbeekse beek, de Snellegemse beek, de Zerkegemse beek, de Zandstraatbeek, de Walbeek, de Kastanjebeek, de Witterusbeek en de beek langs de Oudebrugweg. Ze maken allen deel uit van het stelsel van de Jabbeekse beek.

Op initiatief van AMINAL, afdeling Water en AROHM, afdeling Ruimtelijke Planning werden de **van nature overstroombare gebieden (NOG)** en **recent overstroomde gebieden (ROG)** op kaart gezet (OC GIS-Vlaanderen). De NOG werden ingetekend op basis van de aanwezigheid van alluviale en colluviale bodems, landduinen en veenbodems op de bodemkaart. Bij de bodemkaart werd ca. 10% van het Vlaamse oppervlak niet gekarteerd. Sommige van deze niet-gekarteerde oppervlakten werden ten onrechte als NOG aangeduid. Daarom komen er anomalieën voor op de kaart. De ROG werden ingetekend op basis van gegevens van overstromingen tussen 1988 en 2000. De op kaart aangeduide ROG van de Brugse veldzone zijn echter slechts beperkt geïnventariseerd.

Op basis van de NOG en ROG kaarten zijn de meer waarheidsgertouwe **risicokaarten** opgemaakt. Deze kaart wordt gebruikt als meest recente toetsingselement. De belangrijkste risicogebieden zijn de Meetkerkse Moeren, de weilanden rond Kwetshage en een gebied ten zuidwesten van Snellegem.

Kaart IG7: Overstromingsgebieden

4.3.2 Kenmerken en trends van de landschappelijke en natuurlijke structuur

4.3.2.1 Analyse uit de landschapsatlas

Kaart IG8: Uittreksel uit de landschapsatlas (OC GIS-Vlaanderen 2001)

Binnen de landschapsatlas worden traditionele landschappen, relictzones, lijnrelicten, puntrelicten en ankerplaatsen geselecteerd.

‘Traditioneel landschap’ is een landschapstypering die niet of slechts in beperkte mate gewijzigd is door de grootschalige ingrepen sedert de industriële revolutie. Volgende traditionele landschappen worden onderscheiden in Jabbeke:

- Moere van Meetkerke;
- Kustpolders;
- Houtland;
- Bosgebied van St.-Andries-Jabbeke.

‘Relictzones’ zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- en lijnrelicten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin de samenhang tussen waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering. Volgende gebieden zijn als relictzone opgenomen in de landschapsatlas:

- R30013: Poldergebied Klemskerke-Zuikenkerke.
- R30014: Graslandgebied Kwetshage;
- R30016: Moere van Meetkerke;
- R30031: Vloetenveld.

De **‘lijnrelicten’** worden gevormd door lijnvormige landschapselementen die drager zijn van cultuurhistorische betekenis. Jabbeke bevat volgende lijnrelicten:

- L30013: Het geleed en kanaal Oostende-Brugge;
- L30014: Noordede.

De **‘puntrelicten’** bestaan uit afzonderlijke objecten met hun onmiddellijke omgeving. Jabbeke bevat volgende puntrelicten:

- P30061: Dorpskern Stalhille;
- P30078: St.-Eligiuskerk Snellegem;
- P30083: St.-Mauritiuskerk Varsenare;
- P30084: Kasteel Blauwe Toren;
- P30087: Hofstede het Oosthof;
- P30088: Rosmolen Stalhille;
- P30118: Dorpskern Zerkegem;
- P30119: Boerenmolen Snellegem;
- P30422: Hoeve met Rosmolen;
- P30425: Hof van Proven;
- P30426: Kasteel Zandberg;
- P30429: Hoeve ten Vloetenveld;

‘Ankerplaatsen’ zijn de landschappelijk meest waardevolle gebieden. Ze bestaan uit complexen van gevarieerde erfgoedelementen die een geheel vormen. Ze zijn binnen de relictzone uitzonderlijk inzake gaafheid of representativiteit, of nemen ruimtelijk een belangrijke plaats in voor de zorg/herstel van de landschappelijke omgeving of ze zijn uniek. Op het grondgebied van Jabbeke komen volgende ankerplaatsen voor:

- A30006: Moere van Meetkerke met overgang naar zandstreek.

- A30016: Vloetenveld

4.3.2.2 Analyse uit de biologische waarderingskaart

Kaart IG9: Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart geeft in een driekleurenschaal weer welke gebieden voor natuur 'biologisch zeer waardevol' zijn (donkergroen), 'biologisch waardevol' (bleekgroen) of een 'geringe biologische waarde' vertonen (wit).

Op Jabbeeks grondgebied komen de biologisch waardevolle gebieden overeen met de Meetkerkse Moeren, de verschillende weilandcomplexen (de weilanden in de omgeving van Kwetshage, Schobbejak en het Sint-Jacobsgeleed zijn het waardevolst) binnen het poldergebied, het Vloetenveld met omgeving en de verschillende kleinere verspreide boscomplexen.

4.3.3 De landschapseenheden en natuurlijk waardevolle entiteiten in de gemeente

4.3.3.1 Algemeen

Landschapseenheden zijn gebieden die een eenheid vormen vanwege de samenhangende biologische, geologische en/of historisch-culturele waarde over het ganse gebied, rekening houdende met het landschapsbeeld en het huidige bodemgebruik.

Zoals reeds vermeld kan Jabbeke landschappelijk ingedeeld worden in twee eenheden: De polders (Oud- en Middellandpolders + een gedeelte van de Meetkerkse Moeren) en de zandsteek. Deze landschapseenheden bestaan uit een aantal landschappelijke entiteiten: bossen, weide- en hooilanden, waterlopen,...

Jabbeke heeft een gedifferentieerde natuurlijk-landschappelijke structuur. Er zijn fundamentele verschillen merkbaar tussen de poldergebieden en de gebieden gelegen in de zandstreek. In het eerste gebied overheersen de weide- en hooilandcomplexen, in het tweede gebied de bos- en veldgebieden. In het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan van Jabbeke, opgemaakt in 1997, worden een aantal biologisch waardevolle tot zeer waardevolle gebieden beschreven. Ze worden per landschapseenheid beschreven. De nummering komt overeen met deze op de kaart.

Kaart IG10: Bestaande natuurlijke en landschappelijke structuur

4.3.3.2 Poldergebied

Het poldergebied wordt gekenmerkt door een open agrarisch landschap:

- Door het vrijwel ontbreken van perceelsrandbegroeiing, kleine landschapselementen en reliëf, door de overwegend grote perceelsstructuur en door de beperkte versnippering door bebouwing krijgt men een uitgesproken indruk van openheid;
- Enkel het verspreid voorkomen van kleine dorpen (bvb. Stalhille) en grote polderhoeves beïnvloed in beperkte mate deze openheid;
- Het gebied is doorweven met kunstmatige afvoerkanaaltjes (netontwateringssysteem) en een grootmazig netwerk van landelijke wegen.

De landschapseenheden met een natuurlijke waarde binnen het poldergebied bestaan uit weide- en hooilandcomplexen en de Meetkerkse moeren.

Weide- en hooilandcomplexen

De Poldergebieden worden gekenmerkt door grote, aaneengesloten weide- en hooilandcomplexen die biologisch waardevol tot zeer waardevol zijn.

De belangrijkste complexen zijn:

- *Weide- en hooilandcomplex ten Z van het kanaal Oostende-Brugge tussen 'Paddegat' en 'Nieuwwege' (A1):* Soortenrijke hooi- en weilanden. Tot de meest waardevolle behoren deze van de Kwetshage, een heel vochtig (dus voor de landbouw weinig interessant) hooilandcomplex.
- *Het hooilandcomplex gelegen tussen het St. Jacobsgeleed en de grens van Oudenburg (omgeving Paddegat) (A2):* Dit is een zowel botanisch als ornithologisch zeer waardevol hooilandcomplex
- *De ruilverkaveling Paddegat met 'Schobbejak' (A3):* In het kader van de Ruilverkaveling Paddegat werd – ten gunste van het natuurbehoud – door de Vlaamse Gemeenschap 20 ha polderwei aangekocht, bekend onder de naam 'Schobbejak'.
- *De poldergebieden ten N van Stalhille (A4):* Belangrijke weidevogelgebieden.

Speciaal landschap: Meetkerkse Moeren

De Lage Moere van Meetkerke (B) is een uitgestrekte, zeer vlakke polderdepressie met een bijzondere bodemsamenstelling: pleistoceen zand met hier en daar weinig materiaal. Daar er ontwaterd wordt op dezelfde manier als in het Oudland komen hier de laagste delen periodiek onder water te staan. Hierdoor, maar ook door de venige bodem in de randzone is het gebied geschikt voor hooiland.

Het is een gebied van uitgestrekte open graslanden, doorkruist met talrijke sloten. Verspreid liggen enkele bomenrijen en een paar kleine, beboste percelen.

4.3.3.3 Zandstreek

De zandstreek wordt gekenmerkt door een meer versnipperd bulken-boslandschap met een menging van functies:

- De openheid van het landschap wordt matig tot sterk verstoord door de plaatselijke aanwezigheid van serreconcentraties, grote landbouwbedrijven, relicte perceelsrandbegroeiing en kleine landschapselementen, kernen, verspreide bebouwing (met lintbebouwing) en verspreide bosstructuren;
- Het zuiden van de gemeente wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grote bosstructuren, gekoppeld aan Vloethemveld en aansluitend op de zuidelijke bosgordel van Brugge;
- De perceelsstructuur is klein tot middelgroot;
- Het gebied wordt doorsneden door beekvalleien (boom-takkenstructuur) en een fijnmazig netwerk van landelijke of interlokale wegen;

De landschapsentiteiten met een natuurlijke waarde bestaan uit bosgebieden (met plaatselijk ingesloten weidegebieden), kasteel- en woonparken en beekvalleien. Andere natuurlijk waardevolle eenheden zijn de 'Roksempuut' en het waterwinningsgebied langs de E40.

Bos- en weidecomplexen

De bos- en weidecomplexen komen bijna uitsluitend in de Zandstreek voor. De grootste eenheden vindt men in het zuiden (Vloethemveld en uitlopers) en het oosten (vooral uitlopers van het uitgebreide boscomplex van St. Andries) van de gemeente. In het gebied tussen Jabbeke en Zerkegem en ten westen van Varsenare komen kleinere, geïsoleerde bosgebiedjes voor. Aan de rand van deze bosgebiedjes of zelfs er middenin kunnen biologisch waardevolle weidegebiedjes voorkomen.

De belangrijkste bos- en weidecomplexen zijn:

- *De Bats (C1):* Het is een landschappelijk fraai weidegebied gelegen ten W-NW van de Keiorum-heuvel.
- *Bos- en weilandcomplex ten O van Zerkegem (Masko) (C2):* Het is een complex van graasweiden, naaldhoutbestanden en al dan niet vertuinde zure eikenbossen, doorsneden met enkele beukendreven.
- *Bosgebied ten Z van Zerkegem (Dorenhoek) (C3)*

- *Bosgebied met heiderelicten ten ZO van Zerkegem, aansluitend op het Vloethemveld (De os en de ezel) (C4)*: Het is een voedselarm, zandig 'veldgebied'.
- *Het Vloethemveld (C5)*: Het Vloethemveld, dat zich uitstrekt over de gemeenten Jabbeke en Zedelgem, is een sterk bebost 'veldgebied'.
- *Bosje nabij Keiorum (grens Jabbeke-Zedelgem – Sint-Andries) (C6)*: Het is één van de grote uitlopers van het grote boscomplex van Sint-Andries met vooral naaldbossen.
- *Bosje langs Gistelsteenweg (Kerkeweg t.h.v. zuiveringsstation) (C7)*: Het bestaat vooral uit naaldbos.

Kasteel- en woonparken

Rond Varsenare en Jabbeke komen enkele kasteel- en woonparken voor. Ten noordwesten van Jabbeke-kern heeft men het Flaminckapark. Rond Varsenare vindt men het Zandberg kasteeldomein dat gedeeltelijk verkaveld is (Grote Thems), het kasteelpark De Grande langs de Zandstraatbeek dat ook deels omgezet is in woonpark, het kasteeldomein Van Crombrugghe op de hoek van de Zandstraat en de De Manlaan en de kasteeldomeinen Van Straeten en De Blauwe Toren die buiten de kern in noordelijke richting gelegen zijn maar die verbonden worden met Varsenare-kern met twee landschappelijk zeer opvallende dubbele dreven.

De belangrijkste parken zijn:

- *Verkaveling Grote Thems (ZO-Varsenare) (D1)*: Dit gebied, vroeger behorend tot het Kasteeldomein Zandberg, werd rond 1970 verkaveld.
- *Flaminckapark (D2)*: Het is een verkaveld park ten W van Jabbeke-centrum met veel oude parkbomen.
- *Bos en verkaveling van de Zandstraatbeek (D3)*: Net ten Z van de Polder-Zandstreekovergang (Kwetshage) ligt dit complex van landbouwland, bos en kasteelpark.

Beekvalleien

In Jabbeke zijn er een aantal landschappelijk en natuurlijk waardevolle beekvalleien gelegen. Het dominerende beekstelsel is dit van de jabbeeksebeek, met zijn talrijke vertakkingen

De natuurlijk meest waardevolle beekvalleien zijn:

- *Vallei van de Snellegembeek (N van Snellegem, bekken van de Jabbeekse beek) (E1)*: Deze laaglandbeek bezit nog vrij waardevolle structuurkenmerken. De beek is vrij helder en licht meanderend. Minder gewenst vanuit natuurbehoudstandpunt is dat de oevers ten dele met beton werden verstevigd.
- *Vallei van de Walebeek (W van Snellegem) (E2)*: Het is één van de in West-Vlaanderen zeer zeldzame zuivere beken (althans een deel ervan). Wellicht ligt het feit dat de beek ten dele wordt gevoed door water afkomstig uit het natuurgebied Vloethemveld hieraan ten grondslag. Deze vrij heldere laaglandbeek – deels meanderend, deels rechtgetrokken – is op heel wat plaatsen afgeboord met al dan niet uitgeschoten knotwilgen. De oevers zijn meestal niet gebetonneerd. We kunnen hier spreken van het optreden van waardevolle structuurkenmerken.

Voormalig ontginningsgebied

Voor de aanleg van de autosnelweg werd er in het westen van Jabbeke aan zandwinning gedaan. De zo ontstane plas ('Roksempu' (F)) en de omgeving ervan krijgen een natuurlijke nabestemming.

Waterwinningsgebied langs de E40

Het gedeelte van het waterwinningsgebied (G) op het grondgebied van jabbeke omvat een grazige strook langs de snelweg Brussel-Veurne met opslag van struiken. Het gebied schijnt een voor het natuurbehoud tamelijk gunstig maai-beheer te kennen.

4.3.3.4 Over het hele grondgebied: kleine landschapselementen

De dreven, bermen, bomenrijen, hagen en houtkanten vormen belangrijke kleine landschapselementen (KLE) in het open ruimtegebied. Het zijn lijnvormige elementen. Ze komen vaak voor aan de randen van wegen en waterlopen.

Kleine landschapselementen zijn eerder zeldzaam in het poldergebied, maar komen nog tamelijk veelvuldig voor in de zandstreek. Ze zijn nog aanwezig aan de rand van grote polderhoeven, als bulkenlandschapsrelicten rond Snellegem, Zerkegem en Jabbeke en als bosrelicten in het zuiden en oosten van de gemeente.

Lineaire landschapselementen zoals de bermen van het kanaal (H1), de spoorweg (H2) en de autosnelweg (H3) bezitten ook kleine landschapselementen (bermbegroeiing, bosjes,...).

4.3.4 Knelpunten en potenties

Knelpunten

- De sterke versnippering van de open ruimte (vooral in de zandstreek) door de uitbreiding van kernen, lintbebouwing en verspreide bebouwing.
- Identiteitsverlies van de landschappen: de typische eigenheid van het bulken-boslandschap, het polderlandschap en de ineenvloeiing van beide landschappen is sterk vervaagd en grotendeels verdwenen;
- Problemen met de ecologische basiskwaliteit: waterverontreiniging, vermesting, verzuring, verdroging en vervuiling door vaste afvalstoffen;
- Knelpunten i.v.m. de waterlopen: meestal slechts matige biologische waterkwaliteit, oeververstevingen welke een belemmering zijn voor oeverbegroeiingen, intensief landgebruik kort bij de waterloop waardoor oevervegetatie geen kans meer heeft en inspoeling van allerlei stoffen mogelijk wordt en droogte in sommige poldergrachten;
- Het verdwijnen van microreliëf uit weilanden waarna er een omzetting gebeurt van eeuwenoud grasland naar akkerland. Hiermee gaat een stuk natuurlijk patrimonium voor goed verloren. Door het handhaven van een voor de moderne landbouwvoering gewenst waterpeil ontwateren de ondiep voorkomende veenlagen, met nefaste gevolgen op de nog resterende kleine populatie weidevogels;
- Het verdwijnen van kleine landschapselementen, zowel in de zandstreek (knotbomen, houtkanten, hegen) als in de polders (veedrinkputten, kleine depressies, rietkragen);
- Wegbermen worden niet altijd op een ecologische wijze beheerd (te vroeg maaien, niet afvoeren van het maaisel);
- Intensivering van het grondgebruik en het plaatselijk voorkomen van cocentraties van serres.

Potenties

- Een uitgebreide en gedifferentieerde landschappelijke en natuurlijke structuur op Jabbeeks grondgebied;
- Een uitgebreide bosstructuur in het zuiden van de gemeente (zandstreek) en biologisch waardevolle tot zeer waardevolle weide- en hooilandcomplexen in de polderstreek;
- De Meetkerkse Moeren als belangrijke natuurlijke structuur ligt gedeeltelijk op Jabbeeks grondgebied;
- Het speciale landschappelijke karakter en de eventuele toeristisch-recreatieve potenties van de kasteelparken.

4.4 De bestaande agrarische structuur

4.4.1 Kenmerken en trends van de agrarische structuur

4.4.1.1 Landbouwareaal

West-Vlaanderen is de provincie bij uitstek met de meeste cultuurgrond per gemeentelijke kadastrale oppervlakte.

Uit de meest recente gegevens van de landbouwtelling (2007) blijkt dat het landbouwareaal te Jabbeke 69,4% van de totale oppervlakte bedraagt. Het gaat in Jabbeke om 2.283,5 ha bouwland en tuinbouwgronden en 1.388,4 ha wei- en hooiland. In 1986 en 1996 bedroeg het landbouwareaal nog respectievelijk 72,4% en 70,3% van de totale oppervlakte. Op te merken van dat dit areaal niet volledig kan benut worden door de landbouw. Hierin zijn immers ook de natuurlijk waardevolle weidegebieden en de Meetkerkse Moeren gerekend. Bij de landbouwtelling van 2007 werd de oppervlakte cultuurgrond geschat op 3724,7 ha.

4.4.1.2 Gewenste agrarische structuur (AMINAL Afdeling Land)

Kaart IG11: Gewenste agrarische structuur (AMINAL Afdeling Land)

De GAS wenst in bepaalde gevallen gebieden tussen agrarisch gebied en andere gewestplanbestemmingen om te wisselen. Zo wordt er voorgesteld om structureel aangetaste gebieden, gerealiseerde natuur- of bosgebieden uit het agrarisch gebied uit te sluiten. Niet gerealiseerde woongebieden of natuurgebieden worden teruggevraagd als agrarisch gebied. Over het algemeen gaat het over kleine oppervlaktes.

Tevens worden een aantal verwevingsgebieden aangeduid. Voor Jabbeke gaat het over een aantal poldergraslanden (Schobbejak, St-Jacobsgeleed, Kwetshage, noorden van Stalhille).

4.4.1.3 Landbouwtyperingskaart

Kaart IG12: Landbouwtyperingskaart

Op deze kaart, opgesteld door de VLM, wordt voor blokken een globale waardebeoordeling gegeven van de aanwezige landbouwpercelen. Er worden vijf waarderingsklassen onderscheiden. Om deze LBTk te bekomen werd per landbouwperceel met volgende parameters rekening gehouden: bodemgeschiktheid, bemestingsnormen, perceelskernmerken en bedrijfskernmerken. De perceelskenmerken werden beoordeeld volgens oppervlakte, huis- of veldkavel, afstand tot de bedrijfszetel en hellingsgraad. De bedrijfskenmerken werden nagegaan aan de hand van volgende criteria: hoofdkomen uit landbouw, grondbehoefte mestafzet, vergrijzing en versnipperingsgraad van de kavels.

Binnen Jabbeke krijgen grote delen van het landbouwgebied van de Polders en het landbouwgebied ten noordoosten van Jabbeke de hoogste waardering. De landbouwgebieden binnen de zandstreek en de zuidelijke bosgordel krijgen over het algemeen een matige tot hoge waardering.

4.4.1.4 Bedrijfsstructuur

De landbouw is overal in de gemeente Jabbeke nadrukkelijk aanwezig. Door de uitbreidingen van de bebouwde oppervlakten zijn vele landbouwgronden in of in de nabijheid van de kernen ingesloten geraakt (vooral door verlinting) waardoor er een sterke versnippering is ontstaan. Enkel in het noorden van de gemeente heeft men nog een groot, open landbouwgebied. De rest van de landbouwgronden zijn matig tot

sterk versnipperd. Deze versnippering is niet alleen het gevolg van bebouwing, maar ook van bijvoorbeeld de bosrestanten of de hobbylandbouw.

Het aantal landbouwbedrijven is over 22 jaar sterk gedaald, van 297 in 1985 naar 263 in 1996 en 191 in 2007. De gemiddelde bedrijfsoppervlakte bedroeg volgens de landbouwtelling van 2007 19,5 ha.. Dit is een stijging ten opzichte van 1985 (12,1 ha) en 1996 (13,8 ha). De gemiddelde bedrijfsgrootte is dus gestegen.

De veeteelt heeft voornamelijk betrekking op de runderteelt, niet zozeer qua aantal dieren (10.235) maar wel qua aantal bedrijven (meer dan 62% van de Jabbeekse landbouwbedrijven doen aan runderteelt). Er werden in 2007 25.871 varkens geteld, verspreid over 40 bedrijven (of ongeveer 647 dieren/bedrijf). De varkensteelt is dus niet zo intensief in Jabbeke.

4.4.1.5 Opvolging

Volgens de land- en tuinbouwtelling van 2007 waren er zoals gezegd 191 agrarische bedrijven in Jabbeke. Slechts 15 bedrijfsleiders van 50 jaar en ouder gaven aan dat ze een opvolger hadden van 14 jaar of ouder. 30 wisten het nog niet. Verontrustend is echter dat 56 bedrijfsleiders (meer dan 55%) aangaven geen opvolger te hebben. Dit cijfer kan in de toekomst zeker nog stijgen. Dit kan grote gevolgen hebben naar de landbouwstructuur in de komende jaren (leegstaande hoeves, bestemming van landbouwgronden,...). Waarschijnlijk zal wel een deel van de bedrijfsground worden overgenomen door de overblijvende bedrijven, waardoor er een schaalvergroting van de landbouw mogelijk wordt .

4.4.1.6 Ruilverkavelingen

De toegenomen aandacht voor landschap en natuur maakte er de samenleving van bewust dat het platteland, naast o.m. landbouw nog andere functies in zich houdt. Landbouw als economische bedrijvigheid blijft belangrijk binnen de open ruimte. Maar daarnaast bestaan nog andere functies zoals recreatie, natuur, landschap, het cultuurhistorisch patrimonium,... Ruilverkaveling 'nieuwe stijl' speelt op deze evolutie in, en probeert de eenzijdige landbouwkundige benadering van de ruilverkaveling uit te breiden tot een structurele ingreep die alle functies van dat platteland zo goed mogelijk naast en met elkaar laat bestaan.

Het noorden van Jabbeke (Stalhille) is gedeeltelijk gelegen in de ruilverkaveling 'Paddegat'. De ruilverkavelingsakte werd op 17 december 1993 te Oudenburg ondertekend. Het project werd door de Vlaamse Gemeenschap uitgeroepen als proefproject voor natuurtechnische milieubouw, omdat het niet alleen aandacht had voor landbouw, maar ook voor andere functies in de open ruimte.

De ruilverkaveling kreeg dus een multifunctionele vertaling op het terrein. Er werd aandacht besteed aan verschillende aspecten:

- *Landbouwkundig*, waarbij de waterbeheersing een centrale rol innam. De ruilverkaveling behoort voor een groot deel tot het stroomgebied van de Noordede en de lager gelegen gronden hadden dikwijls af te rekenen met wateroverlast. Heel het gebied werd aangesloten op een pompgemaal en het bestaande weggennet werd aangepast. Men kreeg grotere, regelmatigere blokken, gegroepeerd rond de bedrijfszetel en beter bereikbaar.
- *Natuur en landschap*: in een aantal laaggelegen weidegebieden werden elementen van de schorrenvegetatie bewaard. Ze zijn tevens belangrijk voor weidevogels. Twee deelgebieden kregen als hoofdfunctie natuurbehoud- en ontwikkeling: de schorreweide (6 ha) en de Schobbejak (20 ha). De zones werden eigendom van de Vlaamse Gemeenschap en kregen een aangepast beheer. Op landschappelijk vlak werd het behoud van de openheid centraal gesteld.
- *Fietsen, wandelen, hengelrecreatie*: inspelend op de recreatieve nevenfunctie van dit voor de kusttoerist interessante hinterland, werden inspanningen geleverd ten voordele van fietsers en wandelaars. Enkele fietsroutes werden aaneengeschakeld zodanig dat Brugge met de kust verbonden werd. Er werden tevens enkele hengelzones aangelegd.

- *Bescherming en restauratie van cultuurhistorische relictten*: Twee negentiende-eeuwse brugjes werden gerestaureerd, een ander werd heropgebouwd door de Landelijke Waterdienst. Verder werden praktisch alle bekende archeologische sites behouden en gebeurden de werken onder archeologische begeleiding.

4.4.2 Ruimtelijke context van de agrarische structuur

Kaart IG13: Bestaande agrarische structuur

Ruimtelijk gezien kunnen volgende componenten van de agrarische structuur in Jabbeke onderscheiden worden.

4.4.2.1 Het open agrarisch gebied van de polders en de overgang naar de zandstreek

Het noordelijk deel van Jabbeke (Polders) wordt gekenmerkt door een zeer open agrarisch landschap. Volgende kenmerken kunnen onderscheiden worden:

- Grote perceelsstructuur met percelen die een grote aaneengesloten open ruimte vormen;
- Beperkt aantal perceelsrandbegroeiing en kleine landschapselementen;
- De verspreide, grote hoevegebouwen zijn de enige entiteiten die de openheid van het landschap enigszins beperken;
- Het veelvuldig voorkomen van biologisch waardevolle weide- en hooilandcomplexen. De Meetkerse Moeren is een natuurgebied waar landbouw ondergeschikt is;
- Vooral weiland, graangewassen (maïs en tarwe) en aardappelen;
- De ruimte is reeds gedeeltelijk geordend via ruilverkavelingen.

4.4.2.2 Agrarische gebieden met een concentratie aan serrebouw

Deze landbouwgebieden komen voor in de driehoek Jabbeke-Zerkegem-Snellegem en ten noorden van Varsenare-kern. Volgende kenmerken kunnen worden onderscheiden:

- Versnippering van het landschap door plaatselijk een plaatselijk dichte aanwezigheid van serrecomplexen;
- Perceelsrandbegroeiing en kleine landschapselementen komen redelijk veel voor (vooral in de driehoek Jabbeke-Zerkegem-Snellegem);
- De perceelsstructuur is klein (driehoek Jabbeke-Zerkegem-Snellegem) tot middelgroot (ten noorden van Varsenare), echter zonder duidelijk te onderscheiden patronen;
- Versnippering van landbouwpercelen door hobbylandbouw;
- Verspreide aanwezigheid van hoevegebouwen.

4.4.2.3 Half open agrarische gebieden van de zandstreek

Dit zijn de landbouwgebieden ten zuidoosten en ten zuidwesten van Jabbeke-kern. Volgende kenmerken kunnen worden onderscheiden:

- Weinig perceelsrandbegroeiing en kleine landschapselementen in het zuidwestelijke gebied, meer in het zuidoostelijke gebied;
- De perceelsstructuur is eerder klein, zonder duidelijk te onderscheiden patronen;
- Lichte versnippering van het landschap door vooral lint- en verspreide bebouwing (ten zuidwesten van Jabbeke) en door verspreide bosrelicten (ten zuidoosten van Jabbeke);
- Versnippering van landbouwpercelen door hobbylandbouw;
- Het gebied ten zuidoosten van Jabbeke is een waterwinningsgebied en dus kwetsbaar (strengere bemestingsvoorwaarden);
- Verspreide aanwezigheid van hoevegebouwen.

4.4.2.4 Agrarische gebieden binnen de zuidelijke bosgordel

Dit gebied komt voor in het sterk beboste zuiden van de gemeente. Volgende kenmerken kunnen worden onderscheiden:

- Aanwezigheid van gave bospercelen, afgewisseld met akker- en weiland;
- Landbouw is minder dominant in dit gebied; het zijn ook de laatst ontgonnen gronden (veldgebieden);
- Vooral graslanden en maïssteelt;
- Verspreide aanwezigheid van hoevegebouwen.

4.4.3 Knelpunten en potenties

Knelpunten

- De gestage oppervlakteafname van het landbouwareaal;
- De onduidelijkheid rond de bedrijfsopvolging, wat in de toekomst kan leiden tot leegstaande hoeves en bijgebouwen. Een doordachte nabestemming voor deze hoeves is noodzakelijk;
- Landbouw moet steeds meer rekening houden met bijkomende randwetgeving (milieu, landschap, Europees beleid,...) en wordt erdoor belemmerd;
- Landbouwgebieden in de omgeving van kernen komen onder verstedelijkingsdruk of worden vernippered door uitwaaijende lintbebouwing;
- Versnippering van de landbouwpercelen door hobbylandbouwers;
- Plaatselijk versnippering van de open ruimte door serrebedrijven.

Potenties

- Het voorkomen van zeer open agrarische gebieden in de Polders. De landbouwbedrijven zijn hier grootschaliger en grondloze landbouw komt minder voor;
- Via beheerstechnieken kan er in de omgeving van de bosgebieden en waardevolle weilandcomplexen een doordachte afstemming tussen natuur en landbouw gezocht worden, rekening houdend met het landbouweconomisch gebeuren;
- Op Jabbeeks grondgebied is praktisch het hele poldergebied 'georganiseerd' via de ruilverkaveling Paddegat. De verschillende functies binnen deze open ruimte (landbouw, natuur, recreatie,...) zijn optimaal op elkaar afgestemd.

4.5 De bestaande economische structuur

4.5.1 Kenmerken en trends van de economische structuur

4.5.1.1 Analyse tewerkstelling

	1970		1981		1991		2001		Arr. Brugge 2001	
Totaal	1.667		1.874		2.438		3.829		116.266	
I sector	393	23,6%	307	16,4%	293	12,0%	360	9,4%	3.770	3,2%
II sector	617	37,0%	699	37,3%	831	34,1%	1.283	33,5%	23.498	20,2%
III sector	650	39,0%	863	46,0%	1.177	48,3%	2.186	57,1%	88.998	76,6%
n.g.	7	0,4%	5	0,3%	137	5,6%	0	0%	0	0%

Tabel tewerkstelling (RSZ en NIS)

De totale tewerkstelling in Jabbeke is in de periode 1970-2001 gestadig en sterk gestegen. Opvallend is dat (cijfers 2001) het aandeel tewerkgestelden in de primaire (9,4%) en secundaire sector (33,5%) zeer hoog ligt t.o.v. het arrondissement Brugge (resp. 3,2% en 20,2%). Ondanks dit hoge percentage is het aandeel van de primaire sector in de periode 1970-2001 wel sterk afgenomen, terwijl dit van de secundaire sector lichte daling kende.

Voor de tertiaire sector ziet men het omgekeerde fenomeen: een laag percentage (57,1%) t.o.v. het arrondissement (76,6%), maar een sterke procentuele stijging in de periode 1970-2001. We kunnen Jabbeke dus typeren als een agrarische gemeente met industriële vestigingen waar de tertiëriseringstrend zich sterk begint door te zetten.

Als we deze totale tewerkstelling gaan opsplitsen zien we dat er op 1/1/2001 2.558 loontrekkenden en 1.271 zelfstandigen waren.

4.5.1.2 Evolutie van ruimte voor bedrijvigheid

- Evolutie van de totale bedrijvigheid**

	1980		1986		1996		1999	
Ambachts- en industriegebouw	12,0 ha	0,2%	14,4 ha	0,2%	16,0 ha	0,3%	18,5 ha	0,3%
Opslagruimte	8,0 ha	0,1%	7,7 ha	0,1%	15,9 ha	0,3%	17,6 ha	0,3%
Handel en horeca	4,0 ha	0,1%	16,7 ha	0,3%	21,6 ha	0,4%	22,4 ha	0,4%

Tabel bodembezetting bedrijvigheid, NIS

Hoewel de gebouwen voor economische bedrijvigheid slecht een fractie van het ruimtegebruik uitmaken, ziet men tussen 1980 en 1999 een stijging van 80% van de oppervlakte voor ambacht, industrie en opslag en zelfs een stijging van 460% van de oppervlakte voor handel en horeca.

- Evolutie van de bestemde oppervlakte aan bedrijvigheid over de laatste 20 jaar en specifiek sinds 1994**

Oppervlakte bestemd in het gewestplan van Brugge-Oostkust (1 april 1977)

Industriegebied Elfhoek	7,93 ha
Industriegebied Kanaal	10,35 ha
Ambachtelijke zone Lettenburgstraat-Legeweg	5,94 ha
Totaal	24,22 ha

Oppervlakte bestemd sinds 1994

Aanlegplan	Datum goedk.	Bestemmingen	Opp. (ha) ¹	Saldo tot opp. (ha)
BPA Gistelsteenweg	24/01/1994	Bedrijvenzone	6,30	6,30
Gewestplanwijziging 'Brugge-Oostkust'	19/09/1996	Van gebied voor amb. Bedrijven naar agrarisch gebied	-10,35	-4,05
BPA Stationstraat	19/03/1999	Gesloten bebouwingszone, residentieel woongebied, bedrijvenzone, dienstenzone, zone voor sociaal bedrijevencentrum, zone voor overheidsbedrijven, bufferzone, bouwvrije zone, openbare voet- en fietsweg, openbare wegenis	3,07	-0,98
BPA Gistelsteenweg-uitbreiding 1	04/05/1999	Bedrijvenzone, zone voor handel en bedrijven, zone voor carpooling, zone voor horeca, bufferzone, bouwvrije zone, zone voor landschappelijke aanleg, zone voor openbare wegenis	3,77	2,79
BPA Bekedijkstraat	22/06/1999	Bedrijvenzone, bufferzone, bouwverbodzone-reservatiezone	1,52	4,31

We merken dus dat er in de periode 1994-2002 de bruto bestemde oppervlakte aan bedrijvigheid is gestegen met 4,31 ha (van 24,22 ha naar 28,53 ha) . Hiervan werd wel 1,52 ha herbestemd in functie van het bestaande bedrijf Diapal. 3,07 ha is het resultaat van een omzetting van militair domein naar LO, waarvan 1,3 ha voorbehouden blijft voor federale diensten (civiele bescherming). Hiermee rekening houdend is er per saldo sinds 1994 slechts **bruto 1,5 ha bestemd als bijkomend aanbod**.

4.5.1.3 Analyse bestaande bedrijven

Kaart IG14: Analyse bestaande bedrijven

Op basis van milieuvergunningen en terreinkennis werd door de gemeente een bedrijveninventaris opgemaakt (november 2000). 251 bedrijven werden opgenomen in deze inventaris. Dit is wel een ruim opgevatte inventaris: er zijn immers een aantal maneges, bakkers, wasserijen,... opgenomen. Van deze bedrijven bevinden er zich 121 in Jabbeke, 50 in Varsenare, 37 in Zerkegem, 30 in Snellegem en 13 in Stalhille.

Naar aard van bedrijvigheid heeft men vooral aannemers (79), verwerkende bedrijven (59), handelszaken (47), werkplaatsen (38) en diensten (14).

Wanneer we naar de ligging op het gewestplan kijken liggen er 17 bedrijven in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, 43 in het agrarisch gebied, 97 in het woongebied, 45 in het woongebied met landelijk karakter, 8 in woonuitbreidingsgebied, 3 in woonpark, 1 in parkgebied, 31 in gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en 6 in gebied voor milieubelastende industrie.

Er komt één bedrijf voor met meer dan 100 werknemers (Mercator press N.V.). Verder heeft men 1 bedrijf met tussen 50 en 100 werknemers (Verstraete). 14 bedrijven hebben tussen 10 en 50 werknemers. In totaal zijn er dus 16 bedrijven of slechts 6,4% met 10 of meer werknemers. Voor het overige (93,6%) zijn het allemaal kleine bedrijfjes of éénmansbedrijfjes.

¹ Dit is de bruto-oppervlakte die voorzien is voor bedrijvigheid

4.5.1.4 Analyse bestaande bedrijventerreinen

De situatie op 01/01/2002 was de volgende:

Bedrijvenzone	Totale bestemde opp.	Totale netto bedrijfs-opp.	Ingenomen door bedrijven	Beschikbaar bouwrijp aanbod	Nog realiseerbaar aanbod	Niet-realiseerbare oppervlakte ²
Lettenburgstraat	5,94 ha	4,09 ha	4,09 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,85 ha
Elfhoek	7,93 ha	5,93 ha	5,93 ha	0,00 ha	0,00 ha	2,00 ha
Gistelsteenweg	6,30 ha	5,43 ha	5,13 ha	0,30 ha	0,00 ha	0,87 ha
Gistelsteenweg-uitbreiding 1	9,58 ha	3,04 ha	2,75 ha	0,29 ha	0,00 ha	6,54 ha
Stationstraat	8,08 ha	3,07 ha	0,00 ha	3,07 ha	0,00 ha	5,01 ha
Bekedijkstraat	3,77 ha	1,52 ha	1,52 ha	0,00 ha	0,00 ha	2,25 ha

- De bedrijvenzones 'Lettenburgstraat-Legeweg' en 'Elfhoek' zijn volledig volzet.
- De 'ambachtelijke zone Gistelsteenweg' werd verdeeld in 18 loten (12 nieuwe en 6 bestaande bedrijven) met een totale oppervlakte van 5,43 ha, waarvan er thans 2 (3.052 m²) nog niet bebouwd zijn.
- De 'ambachtelijke zone Gistelsteenweg-uitbreiding 1' werd verdeeld in 10 loten met een totale oppervlakte van 3,04 ha. 1 bedrijf heeft na de toewijzingsprocedure afgehaakt. Dit lot met een oppervlakte van 2.949 m² wordt later toegewezen.
- Het bedrijventerrein 'Stationstraat' moet buiten de civiele bescherming nog helemaal ingenomen worden. Het bestaat uit een bedrijvenzone van 11.144 m², een dienstzone van 8.136 m², een zone voor een sociaal bedrijventerrein van 6.641 m², waarvan ongeveer 3000 m² bestemd is voor Volterra (momenteel gevestigd in een loods op het containerpark) en een zone voor overheidsbedrijven van 12.933 m².
- Tenslotte werd voor het bestaande bedrijf Diapal het BPA Bekedijkstraat opgemaakt met een bedrijvigheidsoppervlakte van 15.233 m².

4.5.1.5 Leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en terreinen

In het totaal werden voor de lijst van de inventaris van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten vijf panden opgegeven: Aartrijsesteenweg 72, Bedevaartstraat 4, Hoek Lanestraat-Vedastusstraat, Legeweg 17 en Vedastusstraat 2. Drie ervan zijn oude hoeves, één een bakkerij en een laatste is een oude schuur. Geen van deze gebouwen komen in aanmerking voor een ambachtelijke bestemming.

4.5.1.6 Projecten

Met betrekking tot bedrijvigheid zijn er in Jabbeke een aantal projecten verwezenlijkt:

- *Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven*

Het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven van Jabbeke is goedgekeurd bij MB van 09/12/2002. Er werden zes zonevreemde bedrijven opgenomen in vier BPA's: het bedrijf Stroo langs de Stationstraat in Jabbeke, de bedrijven Booy-Reyserhove langs de Gistelsteenweg in Varsenare, het bedrijf Tavernier langs de Gistelsteenweg in Zerkegem en de bedrijven Sabbe-Nivifor langs de Cathilleweg in Stalhille. Een bespreking van deze BPA's is te vinden in hoofdstuk 6.2.5.

- *Ambachtelijke zone Gistelsteenweg - Uitbreiding II*

De bestaande ambachtelijke zone Gistelsteenweg wordt uitgebreid in westelijke richting. Teneinde dit te kunnen realiseren werd een BPA opgemaakt dat ministerieel besluit kreeg op 18/08/2003. De inhoud van het BPA is terug te vinden onder hoofdstuk 6.2.5.

² Niet-realiseerbare oppervlakte (ifv bedrijvigheid) omvat de oppervlakte van zones met bestemming buffer, woningbouw, landschapsaanleg, wegeninfrastructuur, diensten, carpoolparking,...

Het gaat om een terrein gelegen tussen de reeds bestaande ambachtelijke zone Gistelsteenweg en de Kroondreef.

4.5.2 Ruimtelijke context van de economische structuur

Kaart IG15: Bestaande economische structuur

4.5.2.1 Industriële en ambachtelijke bedrijvigheid

Volgens de bedrijveninventaris (gemeentelijke info, 2000) telt Jabbeke 251 bedrijven, horeca en zuivere detailhandel niet inbegrepen.

Er zijn vijf bedrijvenzones op het grondgebied van Jabbeke:

- 'Elfhoeck' (1) is een zone voor milieubelastende industrie. Ze is gelegen langs het op- en afrittencomplex van de autosnelweg A10 ten noorden van de Jabbeekse kern. Het terrein bevat 3 op Jabbeekse schaal grote bedrijven (Mercator Press N.V., Interbrew en Bogaert) met een (inter)nationale uitstraling, een tamelijk groot ruimtegebruik en een belangrijke functionele en fysieke impact op de omgeving.
- 'Ambachtelijk zone Gistelsteenweg' (2) is een zone voor industriële en ambachtelijk bedrijvigheid. Ze is gelegen langs de Gistelsteenweg, ten oosten van de Jabbeekse kern en dicht tegen het oostelijk deel van het op- en afrittencomplex van de autosnelweg A10. Deze ambachtelijke zone is het resultaat van een BPA uit 1992. Het is een zone voor niet-milieubelastende kleine tot middelgrote bedrijven die een herlokalisatie naar een bedrijvenzone wensen. Het terrein werd verdeeld in 18 percelen, waarvan er 2 nog niet bebouwd zijn. In 1999 werd er een BPA goedgekeurd voor de oostelijke uitbreiding van deze ambachtelijke zone (gebied tussen de oorspronkelijke zone en de oprit). Deze zone telt 10 percelen, waarvan er 1 nog niet verkocht is. In 2003 werd een BPA goedgekeurd voor de westelijke uitbreiding.
- 'Bedrijvenzone Lettenburgstraat – Legeweg' (3) is eveneens een zone voor industriële en ambachtelijke, niet-milieubelastende bedrijvigheid. Deze is gelegen in het noorden van de Jabbeekse kern. Er komen een aantal kleine, ambachtelijke bedrijven voor.
- Tenslotte heeft men nog het 'Bedrijventerrein Stationstraat' (4), hetgeen eveneens een zone is voor industriële en ambachtelijke, niet-milieubelastende bedrijvigheid. Het is een oud militair domein dat gedeeltelijk als lokaal bedrijventerrein werd herbestemd en waarvoor door middel van een BPA een efficiënte en ruimtelijk verantwoorde invulling werd gegeven aan de gronden. Het terrein is gelegen langs de Stationstraat ten noorden van het op- en afrittencomplex. Op dit ogenblik heeft de civiele bescherming er al zijn plaats, de rest moet nog ingenomen worden.
- 'Bekedijkstraat' (5) is de naam van het BPA dat opgemaakt werd voor het bedrijf Diapal, waardoor dit in een geëigende zone kwam. Voor meer details wordt verwezen naar de bespreking der BPA's.

Daarnaast heeft men ook de bedrijven die niet gelegen zijn in bedrijvenzones. Men kan duidelijke ruimtelijke concentraties waarnemen:

- Vooreerst kan men de bedrijvigheid in de kernen onderscheiden. Het gaat hier grotendeels over éénmanszaken of kleine ambachtelijke bedrijfjes die verweven voorkomen met handels- en horecazaken en woonbebouwing. Men ziet in alle Jabbeekse kernen een tamelijk dichte concentratie van deze bedrijfjes. Ze zijn zowel functioneel (wonen in ruimte zin) als fysiek (in bebouwde context) in ruime mate in de woonomgeving ingepast.
- Een tweede duidelijk vast te stellen feit is de lineaire bedrijvigheidontwikkeling langs de Gistelsteenweg. Men ziet vooral hoge concentraties aan bedrijvigheid ter hoogte van de kernen van

Jabbeke en Varsenare en langs het westelijk deel van de Gistelsteenweg tussen Jabbeke-kern en de grens met Oudenburg. Het gaat hier vooral om kleine tot middelgrote bedrijven die verweven voorkomen met woonbebouwing en die mede hebben geprofiteerd van de ver doorgevoerde verlinting. De Gistelsteenweg heeft hier zowel een verbindende als een structurerende functie. Een groot aantal van de bedrijven hebben tevens een winkelfunctie en profiteren zo van de zichtlocatie langs de drukke steenweg. De inplanting is meestal ongeordend gebeurd en een aantal van deze bedrijven zijn geheel of gedeeltelijk zonevreemd.

- Ten slotte heeft men nog de in de open ruimte verspreide bedrijvigheid. Het gaat hier meestal om kleine ambachtelijke bedrijven die voorkomen in vooral agrarisch of agrarisch landschappelijk waardevol gebied. Veel van deze bedrijfjes zijn ontstaan door een wijziging van activiteit in een oorspronkelijk agrarisch gebouw. Ze zijn dan ook zonevreemd ten opzichte van het gewestplan. Een groot aantal van hen is ook slecht ontsloten via lokale wegen. De belangrijkste concentraties van deze bedrijven zijn te vinden in het westen van de gemeente (rond Zerkegem en de Roksempuut), in het versnipperd gebied tussen Zerkegem en Snellegem, ten zuiden van Snellegem, in het versnipperd gebied ten noorden van Varsenare en langs de Stationstraat tussen de autosnelweg en het kanaal. Opvallend is ook dat er in het open poldergebied beduidend minder van deze bedrijven voorkomen dan in de meer versnipperde zandstreek.

4.5.2.2 Handel en horeca

Het aantal handelsbedrijven steeg van 185 in 1985 naar 228 in 1995, ofwel een stijging van ongeveer 23%. Deze handelsbedrijven vallen voor een belangrijk deel samen met de kleine ambachtelijke bedrijven (een combinatie van de twee). Een duidelijke concentratie van handelsbedrijven vinden we langs de Gistelsteenweg. Daarbuiten heeft men natuurlijk ook de specifieke detailhandel (bakker, beenhouwer,...) in de kernen.

Het aantal horecazaken is veel beperkter (een 25-tal zijn geïnventariseerd). Ze zijn grotendeels gevestigd in de kernen, maar ook langs toeristische routes zoals het kanaal en rond het Vloethemveld.

4.5.3 Knelpunten en potenties

Knelpunten

- De versnippering van de open ruimte door het plaatselijk voorkomen van verspreide bedrijven;
- Aantasting van de verkeersleefbaarheid van de kernen, veroorzaakt door het doorgaand vrachtvervoer;
- Het voorkomen van bedrijven in de open ruimte met een belangrijke aan- en afvoer langs slecht uitgeruste wegen;
- Uitbreidingsbehoefte van grootschalige bedrijven: Elfhoek;
- Op sommige plaatsen zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven beperkt;
- Nabestemming van leegstaande bedrijfsgebouwen;

Potenties

- Slechts een beperkt aantal bedrijven zijn gelegen in de kwetsbare gebieden (bosgordel, polders);
- De meeste bedrijven in de open ruimte sluiten aan bij een woonconcentratie of woonlint;
- Het aantal grootschalige of milieubelastende, in de open ruimte verspreide bedrijven is zeer beperkt;
- Via de aanpassing van de op- en afrittencomplexen is een goede ontsluiting naar het hogere wegnnet gegarandeerd met een minieme belasting van de kernen.

4.6 Bestaande toeristisch-recreatieve structuur

Kaart IG16: Bestaande toeristisch-recreatieve structuur

4.6.1 Bovenlokale toeristisch-recreatieve infrastructuur

Het **kanaal Brugge-Oostende** loopt van oost naar west door de gemeente en laat verschillende vormen van recreatie toe. Hierbij denken we in de eerste plaats aan wandel- en fietstoerisme langs de kanaalboorden. Het kanaal kan ook gebruikt worden voor waterrecreatie. Nabij Stalhille is een ponton voor pleziervaartuigen aangelegd.

De toeristisch-recreatieve structuur worden versterkt door de aanwezigheid van een aantal bovengemeentelijke bewegwijzerde **wandel- en fietsroutes**.

Specifieke locaties waar aan (vooral passieve) recreatie kan gedaan worden zijn onder andere de zuidelijk bosgordel met het **Vloethemveld**, de **Meetkerkse moeren** en meer in het algemeen de **polders** waarvan het noorden van de gemeente deel uitmaakt.

Het **'Klein Strand'** is een recreatiedomein met bovenlokale uitstraling. Oorspronkelijk was een groot deel van het gebied één van de drie Jabbeekse ontginningszones, die later een recreatieve nabestemming heeft gekregen. Het oude gedeelte (Klein Strand I) bevat 320 standplaatsen (voor residentiële stacaravans, chalets en bungalows). Op dit gedeelte komen tevens de receptie, de waterplas voor waterski en zwemmen, een visvijver, een campingwinkel twee restaurants, een feestzaal, 2 indoor en 2 outdoortennisterreinen en een parking voor. Klein Strand I is echter niet vergund (probleem van permanente bewoning, bouwovertreidingen,...). Het nieuwere gedeelte (Klein strand II) heeft een vergunning vanwege Toerisme Vlaanderen (categorie 2). Het bevat 318 openluchtrecreatieve verblijven, met 159 'trekkersplaatsen'. Het terrein bevat een onthaal, een café, een frituur, een verkooppunt voor ijs en snacks, een indoorspeelruimte, een speelplein, een petanquebaan, een ruimte voor avontuurlijk sporten en twee trekkershutten.

Ook het **Constant Permekemuseum**, ten zuiden van de Jabbeekse kern, heeft een bovengemeentelijke uitstraling.

De **'Hoge Dijken'** is een voormalige zandwinningspunt voor de aanleg van de autosnelweg richting Veurne die later een natuureducatieve functie heeft gekregen. Hij is gedeeltelijk op Jabbeeks, gedeeltelijk op Oudenburgs grondgebied gelegen. Het is mogelijk om mits betaling aan geleide wandelingen deel te nemen. De derde zondag van de maand zijn de wandelingen gratis.

4.6.2 Lokale toeristisch-recreatieve infrastructuur

Ten westen van het Klein Strand komt een complex voor met sportvelden, bekend onder de naam **Bogaertstadion**. Het complex omvat drie voetbalvelden, waarvan één met loop piste, een kleedkamer en kantine en een ruimte met overdekte staanplaatsen.

In het noorden van Varsenare-kern vindt men het **sport- en cultuurcentrum Hof ter Straeten** met twee voetbalvelden en een aantal tennisvelden.

Ten noorden van Zerkegem-kern heeft men **Zerkegemstadion** met een aantal sportvelden.

De overige sportinfrastructuren zijn structuurbepalend op het niveau van de kern en worden besproken op intragemeentelijk niveau.

Op het gemeentelijk grondgebied komen volgende **verblijfsaccommodaties** voor:

- Hotels:
 - Carpe Diem te Jabbeke (1);
 - Haeneveld te Jabbeke (2);
 - Manoir 'Stuivenberg' te Varsenare (3).

- Kamer met ontbijt:
 - De Kastanjeboom te Jabbeke (4);
 - Cielo te Jabbeke (5);
 - De Passant (6);
 - Grote Thems te Varsenare (7);
 - Het Polderhof te Stalhille (8).
- Hoevetoerisme (actieve hoeves) en vakantiewoningen:
 - De Twee Eiken te Jabbeke (9);
 - Hove ter Hille te Stalhille (10);
 - De Dageraad te Varsenare (11);
 - Residentie 'Pottenbakkerij' (12).

Nabij Snellegem en Zerkegem komen twee **visvijvers** voor.

De **kerngebonden sportinfrastructuur** wordt in detail behandeld bij de bespreking op intra-gemeentelijk niveau.

4.6.3 Recreatief medegebruik

Het begrip '**recreatief medegebruik**' verwijst naar recreatieve activiteiten die worden ontwikkeld in gebieden die hiervoor niet specifiek zijn bestemd. Recreatief medegebruik kan eenvoudigweg betekenen: het gebruik van land- en boswegen door wandelaars en fietsers. Maar het intensief, tijdelijk of permanent gebruik van gronden valt evengoed onder deze noemer zolang de hoofdfunctie gehandhaafd blijft.

Een voorbeeld van recreatief medegebruik in Jabbeke zijn de **bewegwijzerde routes**, zowel wandel-, auto- als fietsroutes, die vaak gemeentegrensoverschrijdend zijn. Volgende routes kunnen worden onderscheiden:

Auto- en fietsroutes:

- De autoroute 'Permekeroute' start aan het Permekemuseum.
- Als bovenregionale fietsroutes lopen de LF52 Guldensporenroute (Zeebrugge-Armentière) en de internationale LF1 Noordzeeroute (Den Haag-Brugge-Boulogne) op Jabbeeks grondgebied;
- Twee provinciale fietsroutes doen Jabbeke aan:
 - De Breduinroute (45 km) met vertrek in Bredene komt via het kanaal Brugge-Oostende, via Nieuwege naar Stalhille en verder naar Bredene;
 - De Oude Dijkenroute (43 km) met vertrek in De Haan komt via Vlissegem naar Stalhille, via het kanaal Brugge-Oostende verder richting Hoge Dijken (Roksempot) en Ettelgem;
- Jabbeke heeft drie eigen fietsroutes:
 - De Yperleefietsroute (37 km) met vertrek in Jabbeke (Blasiuskerk). Zerkegem, Snellegem, Varsenare en Stalhille liggen op het parcours.
 - De route 'Permeke achterna' (27 km) in de wijde omgeving van Jabbeke die alle deelgemeenten aandoet.
 - De Bossenroute: mountainbikeroute van 32 of 42 km.

Wandelroutes:

- Baeckelandtpad (9 km) met vertrek aan het dorpsplein in Snellegem;
- Blauwe Torenwandeling (4,7 km) met vertrek aan de Sint-Mauritiuskerk in Varsenare;
- Pieter de Rudderwandeling (3,7 km) met vertrek aan de Sint-Blasiuskerk in Jabbeke;
- Veldhoekpad (5 km) met vertrek aan de Sint-Mauritiuskerk in Varsenare;
- Van Nieuweghe tot Kwetshage (6,5 km) met vertrek aan de Sint-Mauritiuskerk in Varsenare;
- Halfweghuiswandeling (6 km) met vertrek aan de picknickhoek tussen de Gistelsteenweg en de Oude Gistelsteenweg in Snellegem;
- Nachtegaalpad (7,4 en 9,8 km) met vertrek aan het dorpsplein van Stalhille;
- Permekewandeltocht (9,2 km) met vertrek aan de kerk van Jabbeke;

- Tollenaerebekewandeling (9,5 km) met vertrek aan de kerk van Jabbeke;
- Wandeling naar de Bekedijk (9,3 km) met vertrek aan de kern van Jabbeke;
- Wandeling naar den Os en den Ezel met vertrek aan de kerk van Zerkegem;
- De Panneboswandeling (7,4 km) met vertrek aan de Blasiuskerk in Jabbeke;
- De wandeling naar de Hoge Dijken en de vallei van de Jabbekebeek (6,3 km) met vertrek aan de Blasiuskerk in Jabbeke;
- De Westendewandeling met vertrek aan het containerpark Snellegem;
- Het Molenpad met vertrek aan het dorpsplein te Snellegem;
- Verschillende natuurwandelingen (Natuurpunt vzw):
 - Snellegem: het Vloethemveld en 't Catteveld;
 - Zerkegem: 't Catteveld en Knockaet Put;
 - De polders van Stalhille;
 - Varsenare en de Kwetshage;
 - Jabbeke: de Gemene Weiden en de Roksempunt;
 - De Maskobossen.

Deze fiets- en wandelroutes doen ook de belangrijkste **bezienswaardigheden** aan op het grondgebied van Jabbeke.

- *Sint-Blaziuskerk* te Jabbeke (1): negentiende-eeuwse neogotische kerk met veertiende-eeuws doopvont. Op het kerkhof treft men het graf van Constant Permeke aan.
- *Pieter de Rudderkapel* (2): in het Flaminckapark te Jabbeke;
- *De Vier Winden* te Jabbeke (3): huis van Permeke, vanaf 1960 een museum over Permeke;
- *Het Oosthof* te Snellegem (4): de oudste hoeve van West-Vlaanderen;
- *Jacob Van Maerlantmonument* (5) te Snellegem;
- *De Boerenmolen* te Snellegem (6): molen gebouwd in 1858;
- *Vloethemveldbos* te Snellegem (7): uitgestrekt bos met verschillende wandelwegen en een unieke fauna en flora;
- *Sint-Elooiskerk* te Snellegem (8): met een geklasseerde Romaanse toren en middenbeuk (1150); één van de oudste en merkwaardigste kerkgebouwen uit het Brugse ommeland.
- *Sint-Jan-de-Doperkerk* te Stalhille (9): oorspronkelijk Vroeggotische kerk met wereldberoemd orgel uit 1715 van de ieperse orgelbouwer Jacob van Eynde;
- *Sint-Mauritiuskerk* te Varsenare (10): met geklasseerd Romaans torenportaal uit de dertiende eeuw;
- *De Blauwe Toren* te Varsenare (11): wandelpark met kasteel;
- *Sint-Vedastuskerk* te Zerkegem (12): neogotische kerk;
- *Kapel van O.-L.-Vrouw-van-Goede-Bijstand* te Zerkegem (13): kapel uit 1724;
- *Heem licht en Liefde* te Varsenare (14): brailledrukkerij en klank- en braillebibliotheek;
- *Oorlogsmonument* te Snellegem (15): ter nagedachtenis aan een Amerikaanse B17 die in 1943 neerstortte;
- *Schobbejak* (16): Door de Vlaamse regering werd 20ha polderweide aangekocht in het kader van de ruilverkaveling Paddegat, bekend onder 'Beheersgebied Schobbejak'. In dit natuurgebied werd rekening gehouden met de fietsers, wandelaars en ruiters. Ook werden hengelzones voorzien;
- *Kastelen*: Missiehuis 'De Witte paters' en Kasteel in de zeeweg te Varsenare, Kasteel 'De Grande' te Snellegem.

Nabij Nieuwege is er een **manège** gelegen. Deze manège ligt op de ruiterroute Bredene-Saeftinge.

4.6.4 Knelpunten en potenties

Knelpunten

- De bouwovertredingen en permanente bewoning op het 'Klein Strand' en de weinig kwaliteitsvolle en verouderde infrastructuur. Een deel van het Klein Strand heeft geen vergunning. Over het algemeen heeft heel de zone weinig toeristische potenties;
- Het voornamelijk 'private karakter' van de kasteelparken;

- De bovenlokale fietsroutes lopen slechts aan de rand van Jabbeke, de toeristisch-recreatieve trekkers zijn niet ontsloten;
- Beperkte logiescapaciteit: zowel het aantal bedden als het aantal (diverse) logiesvormen is in Jabbeke eerder beperkt.

Potenties

- Toeristisch-recreatieve trekkers: 'Permekemuseum' en 'Klein Strand';
- De aantrekkelijke Jabbeekse landschappelijke en natuurlijke structuur, die potenties meebrengt op toeristisch-recreatief vlak (vooral naar het recreatief medegebruik toe);
- De recreatieve potenties van het kanaal (wandel- en fietsroutes, pleziervaart, kajak,...);
- De kasteelparken met hun mogelijke toeristisch-recreatieve potenties;
- De verschillende bezienswaardigheden op Jabbeeks grondgebied;
- Potenties naar hoevetoerisme (vooral binnen het poldergebied);
- De verschillende wandel-, auto- en fietspaden die geheel of gedeeltelijk op Jabbeeks grondgebied lopen;
- Natuurrecreatie nabij de Roksempot.

4.7 Bestaande verkeers- en vervoersstructuur

Kaart IG17: Bestaande verkeers- en vervoersstructuur

4.7.1 Analyse van de lijninfrastructuren

4.7.1.1 Internationale verbindingen

Weg:

Jabbeke wordt in oost-westrichting doorsneden door een autoweg van internationaal belang, namelijk de A10 Brussel-Duinkerke-Calais met een voor het moment onvolledig en onveilig uitwisselingscomplex (op- en afritcomplex te Jabbeke, verbinding A10-A18). 'Door de aanwezigheid van op- en afrittencomplexen op beperkte afstand van elkaar vervult deze internationale wegeninfrastructuur naast een verbindende functie ook een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de steden.' (RSV).

Spoor:

De spoorlijn Oostende-Brussel, die deel uitmaakt van het internationale spoorwegnet, passeert in het noorden van de gemeente tussen het kanaal Oostende-Brugge en de autoweg A10. Op vandaag wordt echter het station te Jabbeke niet meer als stopplaats gebruikt.

4.7.1.2 Verbindingen op Vlaams niveau

Weg:

Jabbeke wordt doorsneden door twee gewestwegen op Vlaams niveau:

- de A10 richting Oostende (afsplitsing van de A10-A18);
- de N 377 - N377a: Jabbeke-Vlissegem.

Beide wegen zijn belangrijk voor de ontsluiting van de middenkust en maken deel uit van de kamstructuur van de kustverbindingen.

Hoogspanningslijnen

Volgende (bovengrondse) hoogspanningslijnen doorkruisen de gemeente:

- Brugge (Waggelwater) – Slijkens (150 kV);
- Brugge (Waggelwater) – Zedelgem (150 kV).

4.7.1.3 Bovenlokale verbindingen

Weg:

De N367 (Gistelsteenweg) van Brugge naar Nieuwpoort kan beschouwd worden als een bovenlokale verbindingsweg. Deze belangrijke verkeersader zorgt dat de gemeente een goede bereikbaarheid heeft.

Water:

Het grondgebied van Jabbeke wordt doorsneden door het kanaal van Oostende naar Brugge dat verbinding geeft met het kanaal van Brugge naar Gent. Het kanaal heeft een gabariet van 600 ton. Deze waterweg heeft een belangrijke impact op de structuur van de open ruimte, zowel als lijnvormig element en als barrière.

Het kanaal, waarvan de veelal betonnen oevers op een aantal plaatsen hoger gelegen zijn dan het omringende landschap bepaald tevens visueel de omgeving.

4.7.1.4 Lokale verbindingen

Weg:

De Aartrijkse steenweg, Vesastusstraat-Bekegemstraat, Snellegemstraat, Eernegemweg, Kerkeweg en Isenbaertstraat (vanaf de Eernegemweg richting Zedelgem) en Spanjaardstraat (van de N377 tot Stalhille) zijn belangrijke lokale verbindingswegen.

4.7.1.5 Lokale wegen

Weg:

De rest van de Jabbeekse wegen kunnen beschouwd worden als lokale wegen. Het gaat hier om verzamelwegen op lokaal of wijkniveau, landelijke wegen en woonstraten. Opvallend is dat dit wegennetwerk veel dichter is in de zandstreek dan in de polders.

4.7.2 Analyse bestaande mobiliteitsprofiel

Kaart IG18: Parkings, fietsnetwerk en openbaar vervoer

4.7.2.1 Verkeersintensiteiten

De verbindingswegen op Jabbeeks grondgebied met de belangrijkste verkeersintensiteiten zijn naast de autosnelweg de N367 en de N377.

4.7.2.2 Verkeersveiligheid

Uit het aantal ongevallen met lichamelijk letsel voor de periode 1993-1997 (onderzoek in het kader van het mobiliteitsplan), vastgesteld door Politie of Rijkswacht, volgt dat zowel het aantal ongevallen als het aantal betrokken slachtoffers een duidelijk stijgende trend kende, nadat echter in 1994 reeds een absolute piek werd bereikt.

Uit de ongevalanalyse blijkt dat:

- ⇒ veruit het grootste aantal verkeersongevallen zich voordoen op de N367, met naast auto's ook een vrij groot aantal fietsen en motorfietsen;
- ⇒ het aantal ongevallen op de N377 en Aartrijksteenweg niet zo groot is.

Deze cijfers moeten echter sterk gerelativeerd worden. Langs de N367 zijn er immers veel meer kruispunten en dus ook conflictsituaties dan langs de N377 of de Aartrijkse steenweg. Bovendien loopt de N367 ook veel langer op Jabbeeks grondgebied. Rekening houdend met deze mogelijke conflictsituaties kan men zelfs zeggen dat relatief gezien er veel ongevallen gebeuren op de N377 (en in mindere mate ook op de Aartrijkse steenweg) ten opzichte van het aantal ongevallen op de N367.

Volgens de rijkswacht van Jabbeke waren er in 1997 geen zwarte punten in de gemeente (verslag van 12-11-1998).

4.7.2.3 Fietsnetwerk

Het huidige functionele fietsnetwerk is geënt op de Gistelsteenweg, de Aartrijkse Steenweg en de jaagpaden langs het kanaal. Langs de Gistelsteenweg en Aartrijkse Steenweg ligt er op enkele plaatsen na een losliggend fietspad.

Een veiligere en rustigere fietsverbinding tussen de verschillende kernen en richting buurgemeenten (vooral Brugge en Zedelgem) is op heden niet aanwezig.

4.7.2.4 Parkeergelegenheid

De gemeente heeft zowel het aantal parkeerplaatsen op de parkings in Jabbeke als het aantal parkeerplaatsen in de centra geïnventariseerd.

In Jabbeke heeft men een 330-tal parkeerplaatsen op 9 parkings. Verder heeft men nog gezamenlijk in de verschillende centra een 1075-tal parkeerplaatsen ter beschikking.

De parkings zijn ruimtelijk gespreid over de verschillende kernen (behalve te Stalhille). Jabbeke telt 4 parkings met gezamenlijk een 150-tal parkeergelegenheden, Varsenare 3 met een 130-tal parkeergelegenheden en Snellegem en Zerkegem elk 1 met respectievelijk 30 en 25 parkeergelegenheden. Daarnaast heeft dus elk centrum nog een aanzienlijk aantal parkeerplaatsen.

Uit dit alles blijkt dat de parkeerproblemen zich beperken tot de moeite van “100 meter verder te gaan”. De parkeerplaatsen zijn dus zelden of nooit oververzadigd.

Verder zijn er bij het op- en afrittencomplex nog twee carpoolparkings voorzien: één langs de Lettenburgstraat en één ter hoogte van het rond punt aan de Gistelsteenweg.

4.7.2.5 Openbaar vervoer

- **De trein**

De spoorlijn Oostende-Brussel, die deel uitmaakt van het internationale spoorwegnet, passeert in het noorden van de gemeente tussen het kanaal Oostende-Brugge en de autoweg A10. Op vandaag wordt echter het station te Jabbeke niet meer als stopplaats gebruikt.

Voor de uitgaande woon-werkpendel en in mindere mate ook de woon-schoolpendel (vooral kotstudenten) wordt de trein toch tamelijk veelvuldig gebruikt. De meeste Jabbekenaars vertrekken vanuit het station van Brugge dat goed verbonden is met de meeste grote Vlaamse steden. Dit brengt een supplementaire stroom richting Brugge met zich mee.

- **De bus**

Volgende buslijnen lopen door Jabbeke:

	<i>Omschrijving</i>	<i>Doorkomsten aan een halte van deze lijn in de richting</i>	<i>Doorkomsten aan een halte van deze lijn in de richting</i>
Lijn 35	Brugge-Houtave-Oostende	Brugge-Houtave-Oostende	Oostende-Houtave-Brugge
Lijn 39	Belbus Jabbeke	Belbus Jabbeke	Belbus Jabbeke
Lijn 52	Brugge-Gistel-Oostende	Brugge-Gistel-Oostende	Oostende-Gistel-Brugge
Lijn 53	Brugge-Jabbeke	Brugge-Jabbeke	Jabbeke-Brugge
Lijn 54	Oostende-Oudenburg-Brugge	Brugge-Oudenburg-Oostende	Oostende-Oudenburg-Brugge
Lijn 55	Brugge-Leke	Brugge-Leke	Leke-Brugge
Lijn 96	Avondlijn Jabbeke	Avondlijn Brugge-Jabbeke	Avondlijn Jabbeke

De busverbinding richting Brugge is veel beter uitgebouwd dan deze richting Oostende. Dit valt vooral op bij lijn 53, waar men een 20-minuten frequentie heeft in beide richtingen tussen Brugge en Jabbeke, terwijl met een 1 tot 1,5 u-frequentie heeft tussen Oostende en Jabbeke.

Heel wat inwoners van de deelgemeente Snellegem werken in Oostende, Gent, Antwerpen of Brussel. De Lijn-verbinding Leke-Brugge is niet compatibel met deze treinverbindingen. 's Morgens vertrekken ze te laat, 's avonds zijn er te lange wachttijden. De bus zit te vaak vast in de ochtendfile. De nieuwe opstapplaatsen in Brugge werken te remmend op het (bus)verkeer. De pendelaars zijn dan ook verplicht om zich met eigen vervoer naar het station te begeven.

4.7.3 Knelpunten en potenties

Knelpunten

- Het onvolledige op- en afrittencomplex waardoor de doortocht van Jabbeke wordt overbelast door doorgaand verkeer;
- Onveiligheid van enkele kruispunten langs de Gistelsteenweg en Aatrijkse steenweg;
- Ontbreken van vrijliggende fietspaden over een deel van de Gistelsteenweg;
- Ontbreken van veilige fietsverbindingen tussen de verschillende kernen en richting buurgemeenten;
- Barrièrewerking van de drie parallelle lijninfrastructuren: A10-A18, spoorweg en kanaal;
- Bepaalde wegen in Jabbeke worden gebruikt door sluipverkeer.

Potenties

- De twee hoofdkernen Jabbeke en Varsenare zijn optimaal ontsloten op het (inter)nationale wegennet d.m.v. het op- en afrittencomplex van de A10-A18;
- De verbetering en verdere uitbouw van het op- en afrittencomplex kan een groot deel van de Jabbeekse verkeersproblematiek oplossen;
- Voldoende parkeergelegenheden in alle kernen;
- Tamelijk uitgebreid openbaar vervoersnetwerk.

4.8 Structuurbepalende elementen van de bestaande ruimtelijke structuur

Kaart IG19: Synthesebeeld van de bestaande ruimtelijke structuur

Het synthesebeeld van de onderscheiden ruimtelijke structuren brengt de hoofdcomponenten van de bestaande ruimtelijke structuur in beeld hetzij: de bebouwde ruimte, de open ruimte en de lijninfrastructuren. Binnen de hoofdcomponenten van de bestaande ruimtelijke structuur zijn diverse structuurbepalende elementen te onderscheiden.

4.8.1 Bebouwde ruimte

De bebouwde ruimte in Jabbeke bestaat uit volgende hoofdcomponenten:

- **De kernen:** Waarbij een hiërarchisch onderscheid kan gemaakt worden tussen Jabbeke en Varsenare enerzijds en Zerkegem, Snellegem en Stalhille anderzijds. Dit onderscheid is vooral gemaakt op basis van voorzieningenniveau en aantal inwoners.
- **Overige bebouwingsentiteiten:** Hiermee wordt bedoeld de onderscheiden bebouwingsenclaves (linten, woonparken,...) en de overige lintbebouwing.
- **Verspreide bebouwing:** Vooral de grootschalige verspreide bebouwing is sterk structuurbepalend. Van belang hierbij zijn de serrecomplexen, die in een aantal zones veelvuldig voorkomt en de naar Jabbeekse normen grootschalige bedrijfsgebouwen.
- **De activiteitzones:** Dit zijn zowel bedrijvigheids- als recreatieve zones. De verschillende structuurbepalende bedrijvigheidszones zijn bedrijventerrein 'Gistelsteenweg', bedrijventerrein 'Elfhoek' (met bedrijven van regionaal belang, dus gemeentete overstijgend), bedrijventerrein 'Stationstraat', bedrijventerrein 'Lettenburgstraat-Legeweg' en bedrijvnezone 'Bekedijkstraat'. Het 'Klein Strand', het 'Permekemuseum' en 'De Hoge Dijken' zijn structuurbepalende voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur op bovengemeentelijk niveau. Het 'Bogaertstadion', het 'Hof ter Straeten' en het 'Zerkegemstadion' zijn structuurbepalende voor de toeristisch- recreatieve infrastructuur op gemeentelijk niveau.

4.8.2 Open ruimte

De hoofdcomponenten en fysische dragers van de open ruimte structuur zijn de agrarische structuur en de natuurlijke structuur. Landbouw en natuur (in natuurgebieden) vormen de hoofdgebruikers. De landbouw speelt een belangrijke rol in het openhouden en vrijwaren van de open ruimte.

De structurele dragers van de open ruimte zijn:

- **De Meetkerkse Moeren:** Afzonderlijke natuurlijk-landschappelijke entiteit binnen het Poldergebied;
- **Het Poldergebied:** Afwisseling van landbouwgronden en waardevolle weide- en hooilandcomplexen, geordend in grote blokpercelen;
- **De beekvalleien:** Het stelsel van de Jabbeeksebeek met haar talrijke vertakkingen in de zandstreek, de kunstmatige, rastervormige poldergeleden in het Poldergebied;
- **Woon- en Kasteelparken:** De verschillende woon- en kasteelparken, vooral in de nabijheid van de kernen van jabbeke en Varsenare;
- **Bosgebieden:** De verschillende bosgebieden in het zuiden van de gemeente rond het Vloethemveld en verspreid in de open ruimte (met een opvallende concentratie in de driehoek Jabbeke-Varsenare-Snellegem);

- **De natuurrecreatiezone Roksempuut:** Voormalige ontginningszone op de grens van Jabbeke en Oudenburg.
- **Het versnipperd agrarisch gebied:** Het agrarisch gebied van de zandstreek, versnipperd door lintbebouwing, verspreide bebouwing, serrecomplexen en bosgebiedjes. Kenmerkend is de kleine perceelsstructuur en het plaatselijk voorkomen kleine landschapselementen.

4.8.3 Lijninfrastructuren

Verkeers- en vervoersassen op (inter)nationaal en Vlaams niveau

- A10, A18 en N377;
- Spoorlijn Brussel-Oostende.
- Hoogspanningslijnen Brugge (Waggelwater) – Slijkens en Brugge (Waggelwater) – Zedelgem.

Verkeers- en vervoersassen op (boven)lokaal niveau

- N367;
- De lokale verbindingswegen;
- Kanaal Brugge-Oostende met naast een vervoersfunctie ook een belangrijke toeristisch-recreatieve functie.

Toeristisch-recreatieve assen

- Bewegwijzerde fietsroutes;
- Bewegwijzerde wandelroutes.

5. Ruimtelijke context op intragemeentelijk niveau

5.1 Indeling in deelruimten

Kaart IG20: Ruimtelijke entiteiten

De bestaande ruimtelijke structuur is door de samenhang en het voorkomen van de onderscheiden ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Deze differentiatie vormt de aanleiding om afzonderlijke **ruimtelijke entiteiten** te benoemen.

Het ruimtelijk karakter van elke ruimtelijke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ze vragen dan ook om een specifiek beleid. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt per ruimtelijke entiteit een gebiedsgerichte visie uitgewerkt, die inspeelt op de kansen en beperkingen mede gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur.

Op het grondgebied van Jabbeke worden vijf categorieën van ruimtelijke entiteiten onderscheiden. Drie van deze entiteiten zijn nog eens gesplitst in deelentiteiten. Deze verschillende entiteiten hebben uiteenlopende karakters. Volgende entiteiten worden besproken:

- *Entiteit 1:* Open agrarisch gebied van de Polders;
- *Entiteit 2:* Agrarische gebieden met een concentratie aan serrebouw
 - *2a:* Gebied ten noorden van Varsenare-kern;
 - *2b:* Gebied ten zuiden van Jabbeke-kern;
- *Entiteit 3:* Half-open agrarische gebieden;
 - *3a:* Gebied ten westen en zuidwesten van Jabbeke-kern;
 - *3b:* Gebied te zuidoosten van Jabbeke-kern;
- *Entiteit 4:* Zuidelijke beboste gordel Vloethemveld-St.-Andries;
- *Entiteit 5:* Hoofd- en nevenkernen;
 - *5a:* Hoofdkern Jabbeke;
 - *5b:* Hoofdkern Varsenare;
 - *5c:* Nevenkern Snellegem;
 - *5d:* Nevenkern Zerkegem;
 - *5e:* Nevenkern Stalhille.

Per ruimtelijke (deel)entiteit wordt de specifieke ruimtelijke structuur weergegeven aan de hand van een beschrijving van de relevante componenten: de bebouwde ruimte, de open ruimte en de lijninfrastructuren.

Deze entiteiten zijn niet scherp te omlijnen. Onvermijdelijk zijn er overlappingsen. Zo overlappen de verschillende kernen aan de randen met de open ruimte, de noordelijke serreruimte overlapt met de polderruimte, enz... Verder is het duidelijk dat deze entiteiten, zoals ze in elkaar overvloeien, ook niet stoppen aan de gemeentegrenzen en op een hoger schaalniveau gaan deel uitmaken van grotere gehelen.

5.2 Open agrarisch gebied van de Polders

Kaart IG21: Open agrarisch gebied van de Polders

Deze entiteit valt samen met het hele noordelijke deel van de gemeente Jabbeke.

De bebouwde ruimte in deze polderruimte is in beperkte mate aanwezig, is ondergeschikt aan de open ruimte en concentreert zich vooral in de nevenkern Stalhille (later besproken) en de bebouwingsenclave Stationstraat. Ook het woonlint van de Noordstraat penetreert in dit gebied. Kleinere concentraties aan woonbebouwing vindt men langs de invalswegen van Stalhille en ter hoogte van het kanaal (Nieuwege, Stationstraat). Nabij Nieuwege is er een manège gelegen. Voor het overige heeft men een sterk verspreide bebouwing met overwegend grote polderhoeves en enkele bedrijfjes. Door de grote openheid van het gebied zijn deze wel sterk beeldbepalend. Het aantal zonevreemde woningen is in dit gebied tamelijk beperkt, behalve langs de uitlopers van Stalhille-kern.

De Polders zijn een open ruimtegebied bij uitstek. Dit is het gevolg van het ontbreken van reliëf, de sterk verspreide bebouwing, het grootmazig wegennetwerk, het slechts sporadisch voorkomen van bomen, perceelsrandbegroeiing en kleine landschapselementen en de grote perceelsstructuur. Landbouw en natuur vormen in deze entiteit dan ook de hoofdcomponenten. Men ziet een mozaïek van akkers (vooral op de kreekkruggen) en weilanden (vooral in de komgronden). De teelt van maïs, tarwe en aardappelen overweegt. Zoals reeds eerder besproken telt deze entiteit een aantal natuurlijk waardevolle tot zeer waardevolle gebieden, vooral weide- en hooilandcomplexen (ten Z van het kanaal met Kwetshage, Schobbejak,, St.-Jacobsgeleed, ten noorden van Stalhille,...) maar ook de 'Meetkerkse moeren', in het oosten van de entiteit, zijn gedeeltelijk gelegen op Jabbeeks grondgebied. De waterhuishouding van het gebied wordt geregeld door een groot aantal polderkanaaltjes en -beekjes. Het is een kunstmatige waterhuishouding volgens een netwerkontwateringssysteem.

De entiteit wordt doorsneden door een aantal belangrijke lijninfrastructuren: de A18 richting Oostende en de N377 Jabbeke-Vlissegem zijn gewestwegen van Vlaams niveau. Ze maken deel uit van de kamstructuur van de kust en verbinden de middenkust met de snelweg. Ook de spoorlijn van internationaal belang Brussel-Oostende doorkruist gedeeltelijk deze entiteit. Tenslotte treft men ook het kanaal Brugge-Oostende aan. Naast een verkeersfunctie heeft het kanaal ook recreatieve potenties. Het speelt een belangrijke rol bij passieve recreatievormen: wandel- en fietsrecreatie, pleziervaart,... Deze lijninfrastructuren zijn sterk beeld- en structuurbepalend. Ze hebben enerzijds een verbindingsfunctie, maar kunnen anderzijds ook optreden als een barrière. De bermen van deze infrastructuur hebben tevens natuurlijke potenties. Het netwerk van verzamel- en landbouwwegen is zeer grootmazig in dit gebied.

Als beeld- en structuurbepalende elementen kunnen dus de nevenkern Stalhille, de bebouwingsenclaves Nieuwege en Stationstraat I en II, het woonlint langs de Noordstraat, de grote polderhoeven, de verschillende hooi- en weilandcomplexen, de kunstmatig aangelegde polderkanaaltjes en de drie grote lijninfrastructuren (snelweg, spoorweg, kanaal) worden onderscheiden.

Knelpunten

- Lintbebouwing langs de ontsluitingswegen rond Stalhille-kern en langs de Noordstraat;
- Een aantal zonevreemde bedrijven in de open ruimte;
- Conflict landbouw-natuurontwikkeling;
- Barrièrewerking van de lijninfrastructuren;
- Tendens tot versnippering van het landbouwareaal (hobbylandbouw).

Potenties

- Openheid van het landschap;
- Grootschaligheid van het open gebied biedt kansen om de grondgebonden landbouw verder volwaardig te ontwikkelen;

- Gebieden met grote natuurlijke potenties;
- Natuurlijke potenties van de bermen van de lijninfrastructuren;
- Toeristisch-recreatieve mogelijkheden langs het kanaal en de rustige landbouwwegen;

5.3 Agrarische gebieden met een concentratie aan serrebouw

5.3.1 Gebied ten noorden van Varsenare-kern

Kaart IG22: Agrarische gebieden met een concentratie aan serrebouw: Gebied ten noorden van Varsenare-kern

Deze entiteit omvat het agrarisch gebied ten noorden van Varsenare.

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 bedrijfses. 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.

De entiteit wordt niet doorsneden door opvallende lijninfrastructuren. Het gebied is doorweven door landbouw- en verzamelwegen. Het wegennetwerk is wel dichter dan in de Polders. Enkele van deze wegen, zoals de Legeweg en de Zandstraat worden gebruikt als alternatief voor de Gistelsteenweg en genereren op die manier sluikverkeer.

Als beeld- en structuurbepalende elementen kunnen dus de concentraties serrebouw, de verspreide bebouwing en de kasteelparken- en dreven onderscheiden worden.

Knelpunten

- Versnippering van het landschap door serrebouw en zonevreemde woonbebouwing;
- Voorkomen van een beperkt aantal zonevreemde bedrijfses;
- Sluikverkeer langs Legeweg en Zandstraat.

Potenties

- Geschikte locatie voor verdere concentratie aan serrebouw;
- De nog relatief grote openheid van het landschap;
- De twee in het landschap sterk opvallende kasteeldreven en -parken;
- Een aantal (relicte) kleine landschapselementen zijn bewaard gebleven.

5.3.2 Gebied ten zuiden van Jabbeke-kern

Kaart IG23: Agrarische gebieden met een concentratie aan serrebouw: Gebied ten zuiden van Jabbeke-kern

Deze entiteit omvat het agrarisch gebied in de driehoek Jabbeke-Snellegem-Zerkegem.

Ook in deze entiteit is de bebouwde ruimte nog ondergeschikt aan de open ruimte, maar net als in entiteit 2a domineert ze wel het beeld door het voorkomen van grote serrecomplexen. In het gebied komen geen bebouwingsenclaves voor. Toch treffen we twee gebieden aan met een belangrijke concentratie van zonevreemde woningen: Masko en Snellegem-noord. De eerste bestaat uit lintbebouwing (vooral woonbebouwing, enkele kleine bedrijfjes) op het kruispunt van de Aartrijkse steenweg en de Snellegemstraat, de tweede is een bebouwingsconcentratie (uitsluitend woonbebouwing) langs de Isenbaertstraat ten noordwesten van Snellegem. Verder kan men nog een bebouwingslint detecteren langs de Eernegemweg, een invalsweg naar Snellegem toe. Deze bebouwingsconcentraties zijn net zoals de serreconcentraties sterk beeld- en structuurbepalend. Buiten deze concentraties en linten komt er nog een tamelijk veelvuldige verspreide bebouwing voor bestaande uit woongebouwen, hoeses en een beperkt aantal kleine bedrijfjes. De zonevreemde bebouwing is in deze entiteit pertinent aanwezig.

Hoewel de open ruimte nog domineert, wordt ze wel sterk verstoord door de serreconcentraties, grote landbouwbedrijven, relicte perceelsrandbegroeiing en kleine landschapselementen, bebouwingskernen en –enclaves, lintbebouwing, verspreide bebouwing en bosrelicten. Men kan dus spreken van een tamelijk sterk versnipperd agrarisch landschap. De landbouwperceelsstructuur is klein en heeft geen duidelijk te onderscheiden patronen. De entiteit telt een in het GNOP besproken biologisch waardevol gebied: het bos- en weilandcomplex van Masko, net ten noorden van de bebouwingsenclave met dezelfde naam. De waterhuishouding in de entiteit wordt op een natuurlijke manier geregeld via beken in een boom-takkenstructuur.

De belangrijkste lijninfrastructuren die de entiteit doorsnijden zijn de lokale verbindingswegen Aartrijkse Steenweg, Eernegemweg en Snellegemstraat waarlangs zich zoals reeds gezegd plaatselijk dichte lintbebouwing heeft ontwikkeld. Voor het overige ziet men een tamelijk kleinmazig netwerk van landbouw- en verzamelwegen.

Als beeld- en structuurbepalende elementen kunnen de grote serrecomplexen, de bebouwingsenclaves Masko en Snellegem-noord, het lint langs de Eernegemweg, de verspreide bebouwing, de KLE's, het bos- en weilandcomplex Masko en de lokale verbindingswegen Aartrijkse Steenweg, Eernegemweg en Snellegemstraat onderscheiden worden.

Knelpunten

- Tamelijk sterke versnippering van de open ruimte;
- Kleine landbouwpercelen;
- Snel verkeer en een aantal gevaarlijke kruispunten langs de Aartrijkse Steenweg.

Potenties

- Geschikte locatie voor verdere concentratie aan serrebouw;
- Tamelijk veelvuldig voorkomen van relicte perceelsrandbegroeiing, kleine landschapselementen en bosrestanten;
- Het natuurlijk en landschappelijk waardevol bos- en weilandcomplex van Masko.

5.4 Half-open agrarisch gebied

5.4.1 Gebied ten westen en zuidwesten van Jabbeke-kern

Kaart IG24: Half-open agrarisch gebied: Gebied ten westen en zuidwesten van Jabbeke-kern

Deze entiteit omvat het agrarisch gebied ten westen en ten zuidwesten van Jabbeke-kern, rond Zerkegem-kern en Roksempuut.

De bebouwde ruimte domineert zeer sterk het beeld in deze entiteit. Het gebied wordt doorsneden door opvallend veel en dichte lintbebouwing. Het belangrijkste lint is dit langs de Gistelsteenweg. Het is een woon-werklint: men ziet een sterke verwevenheid tussen kleine tot middelgrote bedrijven en woonbebouwing. Deze penetreren soms ver in de open ruimte. Dit lint vormt de bebouwingsenclave 'Lint Gistelsteenweg'. Verder ziet men lintbebouwing langs de Noordtsraat en de Ettelgemstraat. Deze linten verdichten plaatselijk tot kleine woonconcentraties. De dichte lintbebouwing langs de Bekegemstraat vormt een tweede bebouwingenclave binnen de entiteit. Deze enclaves zijn sterk beeld- en structuurbepalend. Naast deze enclaves treft men in deze entiteit nog aanzienlijk veel verspreide bebouwing aan: woonbebouwing, hoeses en enkele bedrijfjes. Het aantal zonevreemde woningen ligt hoog.

De open ruimte in deze entiteit is sterk aangetast en versnipperd, vooral door de uitgebreide lintbebouwing maar ook door de verspreide bebouwing, de perceelsrandbegroeiing en bomenrijen en de kleine verspreide bosrestanten. De landbouwpercelen zijn klein en ongeordend. Men kan hier spreken van een sterk versnipperd agrarisch landschap. De Roksempuut is geselecteerd in het GNOP. Het is een oude zandontginningsput die een natuurlijke nabestemming heeft gekregen. Ook passieve recreatie, onder de vorm van educatieve natuurwandelingen, is hier mogelijk. Ten zuiden van Zerkegem-kern bevindt zich een ontginningszone. De waterhuishouding van het gebied wordt geregeld door het natuurlijke beekstelsel.

Wat de lijninfrastructuren betreft wordt de entiteit doorsneden door een verbindingsweg van bovenlokaal belang (Gistelsteenweg) en twee lokale verbindingswegen (Vedastusstraat-Bekegemstraat) die de kern Snellegem verbinden met de Gistelsteenweg enerzijds en Bekegem anderzijds en waarlangs zich een op bepaalde plaatsen zeer dichte lintbebouwing heeft ontwikkeld. Voor het overige ziet men een kleinmazig netwerk van verzamel- en landbouwwegen met plaatselijk ook lintbebouwing.

Als beeld- en structuurbepalende elementen kunnen dus de plaatselijk dichte lintbebouwing langs de Gistelsteenweg, Noordstraat, Ettelgemstraat, Bekegemstraat en in mindere mate de Duineweg, de verspreide bebouwing, de KLE's, de Roksempuut, de ontginningszone ten zuiden van Zerkegem-kern en de verbindingswegen van bovenlokaal (Gistelsteenweg) en lokaal (Vedastusstraat-Bekegemstraat) belang onderscheiden worden.

Knelpunten

- Zeer sterke versnippering van het agrarisch landschap;
- Uitwaaierende lintbebouwing met zowel woningen als bedrijven met ongestructureerde achterkanten die soms diep in de open ruimte doordringen;
- Kleine landbouwpercelen met verdere versnippering ervan;
- Uitgebreide zonevreemde bebouwing.

Potenties

- Natuurlijke en educatieve waarde van de 'Roksempuut';
- Het veelvuldig voorkomen van perceelsrandbegroeiing, bomenrijen en KLE's, typisch voor het vroegere bulkenlandschap.

5.4.2 Gebied ten zuidoosten van Jabbeke-kern

Kaart IG25: Half-open agrarisch gebied: Gebied ten zuidoosten van Jabbeke-kern

Deze entiteit omvat het agrarisch gebied ten oosten en ten zuidoosten van Jabbeke-kern, rond Snellegem-kern.

In deze entiteit is de bebouwde ruimte niet zo dominant aanwezig als in 3a. De verlinting is zeker niet zo sterk doorgedreven. Enkel ten zuiden van Snellegem-kern komen een tweetal linten voor met plaatselijk dichte bebouwing. Verder kan men ook de bebouwingsenclave 'Woonpark Gistelsteenweg' ten noorden van Snellegem-kern onderscheiden. Verspreide bebouwing is echter wel in sterke mate aanwezig. Het gaat hier vooral om woonbebouwing, hoeves en een aantal kleine bedrijfjes. Het aantal zonevreemde woningen is belangrijk.

De open ruimte overweegt wel in dit gebied, maar de openheid van het landschap wordt toch door een aantal factoren matig verstoord. Deze verstoring gebeurt door de uitlopers van de kern Snellegem, de verspreide bebouwing, de KLE's en perceelsrandbegroeiing, de bomenrijen en versnipperde bosrestanten. De landbouwpercelen zijn tamelijk klein en ongeordend. Men kan hier spreken van een matig versnipperd agrarisch gebied. Het bosje langs de Gistelsteenweg (ten westen van het woonpark), het bos ten westen van het woonpark bij Varsenare-kern, de vallei van de Snellegembeek en de grazige strook ter hoogte van het waterwinningsgebied langs de E40 zijn volgens het GNOP gebieden en structuren met een natuurlijke potentie. De waterhuishouding in het gebied gebeurt op een natuurlijke wijze. Een groot deel van dit gebied is een belangrijk waterwinningsgebied.

De entiteit wordt doorsneden door een lijninfrastructuur van internationaal niveau: de A10 Brussel-Duinkerke-Calais. Het oostelijk deel van het Jabbeekse op- en afrittencomplex, met erlangs een carpoolparking, is ook gelegen binnen deze entiteit. De snelweg wordt in het oosten van de entiteit gekruist door de Gistelsteenweg, een bovenlokale verbindingsweg. Verder heeft men nog een aantal lokale verbindingswegen: de Kerkeweg die Snellegem-kern verbind met de Gistelsteenweg, de Isenbaertstraat vanaf Snellegem richting Zedelgem en de Eernegemweg die enerzijds de verbinding maakt tussen de Kerkeweg en de Isenbaertstraat en anderzijds Snellegem-kern verbind met de Aatrijkse Steenweg en Zerkegem-kern. Voor het overige wordt de entiteit doorsneden door een tamelijk kleinmazig netwerk van verzamel- en landbouwwegen.

Als beeld- en structuurbepalende elementen kunnen dus de open linten ten zuiden van Snellegem, de 'Woonpark Gistelsteenweg', de verspreide bebouwing, de KLE's, bomenrijen en bosrestanten, de natuurlijk waardevolle gebieden besproken in het GNOP, de snelweg A10, de Gistelsteenweg en de lokale verbindingswegen Kerkeweg, Isenbaertstraat en Eernegemweg.

Knelpunten

- Matige versnippering van het agrarische landschap door vooral verspreide bebouwing;
- Uitgebreide zonevreemde bebouwing;
- Kleine landbouwpercelen met verdere versnippering ervan, mede door hobbylandbouw;
- Conflict landbouwgebied-waterwinningszone (bemesting).

Potenties

- Een aantal natuurlijk waardevolle bosgebiedjes;
- Behoud van de nog talrijk aanwezige perceelsrandbegroeiing en KLE's;
- 'Rustig en groen wonen' in het woonpark langs de Gistelsteenweg;
- Zeer goede ontsluiting van het gebied, zowel lokaal, bovenlokaal als (inter)nationaal.

5.5 Zuidelijke beboste gordel Vloethemveld – St.-Andries

Kaart IG26: Zuidelijke beboste gordel Vloethemveld – St.-Andries

Deze bosrijke entiteit is gelegen in het uiterste zuiden van de gemeente Jabbeke.

De bebouwde ruimte in deze entiteit is duidelijk ondergeschikt aan de open ruimte en is slechts in beperkte mate aanwezig. Bebouwingsenclaves komen er niet voor. Een kleine woonconcentratie treft men aan langs Mosselstraat. Ook de verspreide bebouwing (hoeves, woongebouwen en een tweetal bedrijfjes) is eerder schaars. Opvallend in deze entiteit is de zeer planmatig aangelegde bebouwing van het voormalige militair domein. Ze bestaat uit verschillende rijen bebouwing op een regelmatige afstand van elkaar. Het aantal zonevreemde gebouwen is eerder beperkt.

De open ruimte bestaat in deze entiteit vooral uit bosgebieden en bosrestanten, verweven met kleine tot middelgrote, onregelmatige akker- en weilanden. De boscomplexen zorgen voor een duidelijke zuidelijke barrière in de gemeente. Ze komen overeen met het Vloethemveld en met de uitlopers van het grote boscomplex van St.-Andries. Op sommige plaatsen zijn temidden van de bosstructuren een aantal percelen in cultuur genomen. De agrarische structuur is hier dus ook sterk versnipperd, maar dan wel door natuurlijke elementen. Een heel aantal van deze bos- en weidestructuren zijn in het GNOP opgenomen als natuurlijk waardevolle gebieden. De belangrijkste van hen is natuurlijk het Vloethemveld zelf, dat reeds uitvoerig werd besproken in het hoofdstuk van de natuurlijk-landschappelijke structuur. Verder heeft men nog verspreid over de entiteit het weidegebied van de Bats, het bosgebiedje Dorenhoek, het bosgebied met heiderelicten ten ZO van Zerkegem (De Os en de Ezel) en het bosje nabij Keiorum. Ook de landschappelijk en natuurlijk zeer waardevolle vallei van de Walebeek werd opgenomen. De waterhuishouding gebeurt in dit gebied op een natuurlijke wijze.

De belangrijkste lijninfrastructuren binnen de entiteit zijn de lokale verbindingswegen Aartrijkse steenweg (richting Aartrijke) en de Isenbaertstraat (richting Zedelgem). Voor het overige heeft men een netwerk van verzamel- en landbouwwegen. De dichtheid ervan is beduidend lager dan in de meer noordelijke entiteiten van de Zandstreek. Het netwerk is dus grootmaziger.

Als beeld- en structuurbepalende elementen kunnen dus het open lint langs de Hageweg, de beperkte verspreide bebouwing, de bebouwing op het militair domein, de weide- en boscomplexen en bosrestanten, de vallei van de Walebeek en de lokale verbindingswegen Aartrijkse Steenweg en Isenbaertstraat worden onderscheiden.

Knelpunten

- Het verbrokkelen van de bosgordel door het in cultuur nemen van gronden: conflict landbouw-natuur;
- De verkeersveiligheid langs de Aartrijkse Steenweg.

Potenties

- Een groot aantal natuurlijk waardevolle weide- en boscomplexen met mogelijkheden voor natuurontwikkeling;
- Het militair domein dat door geringe betreding een waardevolle fauna en flora bezit;
- Een groot gebied dat slechts weinig aangetast is.

5.6 Hoofd- en nevenkernen

5.6.1 Hoofdkern Jabbeke

Kaart IG27: Hoofdkern Jabbeke

Jabbeke-kern is de hoofdkern van de gemeente en is centraal gelegen langs de Gistelsteenweg.

De bebouwde ruimte van Jabbeke-kern wordt besproken aan de hand van de verschillende fragmenten en hun specifieke eigenschappen.

- **Het (historisch) functionele en ruimtelijke centrum** (1) situeert zich in en rond de driehoek gevormd door de Gistelsteenweg-Dorpsstraat-Kroondreef. De bebouwde ruimte langs de Dorpsstraat en Kapellestraat bestaat overwegend uit dichte historische bebouwing met een tweetal bouwlagen en enkele grootschalige elementen voor gemeenschapsvoorzieningen zoals de kerk, het gemeentehuis, de rijkswacht en politie, een sport- en cultuurcentrum, de post, een school, Verspreid over het centrum treffen we detailhandel en horecazaken aan. De grotere commerciële voorzieningen en bedrijven zoeken vooral de omgeving van de Gistelsteenweg op.
- **Een strip van lintbebouwing strekt zich uit langs de Gistelsteenweg** (2) en vormt niet enkel een barrière in de kern van Jabbeke maar verdeelt zelfs de ganse kern in een zuidelijk en noordelijk deel. Ter hoogte van de kern verdicht het lint zich plaatselijk, naar de rand toe deint de bebouwing uit. De strip bevat zowel woon-, handels- als bedrijfsgebouwen in een combinatie van halfopen en open bebouwing, gekenmerkt door weinig morfologische of typologische samenhang en een verspringende rooilijn.
- **De zuidelijke woonuitbreiding** (3) bevindt zich ten zuiden van de Gistelsteenweg en is een combinatie van verschillende types woningbouw. Langs lokale (al dan niet historische) verbindingswegen zoals de Aatrijksesteenweg, de Hoge Dijkerstraat-Zerkegemstraat, de Koffiestraat, de Zomerweg, de Veldstraat, ... treffen we voornamelijk oudere woningen aan op kleine percelen met een open of halfopen karakter. Ten zuiden van de Zerkegemstraat zien we recentere woonuitbreidingen in wijkvorm. Ze worden gekenmerkt door voornamelijk open bebouwing op middelgrote percelen langs een interne structuur. De overgang van bebouwde ruimte naar open ruimte is niet duidelijk, de bebouwing gaat geleidelijk over in verspreide bebouwing in een versnipperd agrarisch gebied, verstoord door talrijke serregebouwen.
- **De recentere noordwestelijke woonuitbreiding met aansluitend het Flamincka woonpark** (4) is te situeren ten oosten van de Jabbeekse beek en ten noorden van de Gistelsteenweg. Dit fragment is functioneel vrij homogeen. Een woonwijkstructuur heeft zich geënt op de Caverstraat en de Bitterstraat, een nieuwe verkaveling ontwikkelt zich langs het Monnikenveld. De interne wegeninfrastructuur bestaat uit lussen en pijpenkoppen, de bebouwing is open en residentieel op middelgrote kavels. De overgang naar de open ruimte aan de westzijde is vaag, de open ruimte is versnipperd en verstoord door verspreide bebouwing. De Windmolenstraat zou gedeeltelijk als een diffuse grens kunnen worden aangeduid. Langs de Ettelgemstraat treffen we oudere, uitwaaiende lintbebouwing aan, het betreft dan ook kleinere woningen. De Caverstraat gaat over in een dreef die het Flaminckapark ontsluit. Dit gebied is bebost en was ooit een Kasteeldomein met een landschapspark. Nog steeds maken zeer oude waardevolle bomen en een parkvijver deel uit van dit exclusieve woonpark. De bebouwing komt verspreid voor, het betreft losstaande woningen op grote percelen in het groen.
- **De heterogene noordoostelijke zone** (5) ligt tussen de Stationstraat en de Kroondreef. Dit gebied is zowel functioneel als ruimtelijk heterogeen. We treffen er woningen, detailhandel, een brede waaier van bedrijven en een schoolcomplex aan. Ruimtelijk zien we een differentiatie bestaande uit lintbebouwing met een bedrijvenzone langs de Stationstraat- Lettenburgstraat, een nieuwe

verkaveling langs de Van Larebekelaan met middelgrote percelering en een open en residentieel karakter, open lineaire bebouwing langs de Graaf De Renesselaan en de Kroonlaan en een grootschaligere schoolgebouw.

- **De recreatieve zone “Klein Strand”, de sportterreinen en een ingesloten agrarisch gebied met verspreide bebouwing** (6). Op het “Klein Strand”, een verblijfsrecreatiecomplex met een vijver, treffen we kleine weekend- en vakantiehuisjes aan en verschillende gebouwen met campingfaciliteiten, voornamelijk gesitueerd aan de noordzijde van de Varsenareweg. Verspreid in het agrarische binnengebied komen enkele boerderijtjes voor. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Kroondreef met open tot verspreide lintbebouwing. Aansluitend bij het Klein Strand zien we de sportterreinen van het Bogaertstadion.
- **De ‘ambachtelijke zone Gistelsteenweg’** (7) ligt langs de genoemde weg en sluit aan op het nieuwe toegangscomplex tot de A10-A18. De bebouwde ruimte bestaat uit middelmatig tot grootschalige gebouwen die verschillende lokale bedrijven huisvesten.
- **De A10-A18 met toegangscomplexen, rustplaatsen voor automobilisten en bedrijven met een regionaal karakter** (8). Dit fragment bestaat de autosnelweg A10-A18. Ter hoogte van Jabbeke-kern bevindt zich een rust- en tankplaats. Deze infrastructuur is volledig geënt op de autosnelweg en hebben quasi geen relatie met de kern van Jabbeke. Ten noorden van de autosnelweg bevindt zich het bedrijventerein ‘Elfhoek’ met drie bedrijven met een regionaal karakter (Mercator Press NV, Interbrew en Bogaart). Er komen tevens twee losstaande grote bedrijven voor: Diapal NV en Werner Stroo BVBA. Deze bedrijven zijn duidelijk geënt op het op- en afrittencomplex.

Binnen de entiteit Jabbeke-kern domineert de bebouwde ruimte de open ruimte. De Jabbeeksebeekvallei doorkruist de kern van zuid naar noord. Ze vormt samen met de talrijke bomen erlangs een belangrijk natuurlijk lineair element binnen de kern. Binnen de kern van Jabbeke kunnen we nog enkele open ruimte gebieden aanduiden die belangrijk zijn op het recreatieve vlak. Het belangrijkste is de zone voor verblijfsrecreatie “Klein Strand” langs de A10 met vijvers, sportaccommodatie, camping en weekend- en vakantieverblijfsjes. Verder hebben we de sportterreinen van het Bogaertstadion, enkele speelpleintjes (aan de sporthal, het Ganzeveld, de Koornblomme en langs de Stationstraat) en het Permeke museumpark die bepalend zijn voor de open ruimte binnen de kern. Ten noordoosten van de Kroondreef ligt nog een relatief groot ingesloten agrarisch gebied waarvoor het BPA Gemeentepark opgemaakt is. Het Flaminckapark is gelegen in het noordwesten van de kern. In de kern van Jabbeke vindt men nog een groot aantal puntvormige groenelementen onder de vorm van kleine bosjes, privé tuinen, bomenrijen en alleenstaande bomen.

De voornaamste lijninfrastructuren binnen de entiteit zijn de A18 (weg met een (inter)nationale functie), de N377 richting middenkust en de N367 (Gistelsteenweg). De Dorpsstraat is een historisch invalsweg en aftakking van de N367. Als weg met een belangrijke lokale verbindende functie detecteren we de Aartrijksesteenweg.

Nabij de kern van Jabbeke vindt men een uitgebreid op- en afrittencomplex bestaande uit twee delen (ten noorden en oosten van de kern) die verbonden zijn met een ventweg. Dit complex wordt aangepast en uitgebreid teneinde het doorgaand verkeer door de kern van Jabbeke te verminderen.

Er zijn een tal van wegen van lager niveau. We kunnen ze nog onderverdelen in historisch landelijke verbindingswegen waarlangs zich op bepaalde plaatsen dichte lintbebouwing heeft ontwikkeld (zoals de Zerkegemstraat, Hogedijkerstraat, zomerweg, Varsenareweg, Ettelgemstraat), de verzamelwegen op wijkniveau die toegang geven tot een tal van woonlobben (zoals de Caverstraat, Bitterstraat, Kroondreef, Monnikenveld) en de woonstraten, de interne wijkstructuren gebaseerd op het pijpenkoppen en lussen principe.

De puntvormige beeld- en structuurbepalende elementen binnen de kern van Jabbeke worden gevormd door ten eerste een reeks grootschalige gebouwen: de kerk, het gemeentehuis, de scholen, de rijkswacht, het postgebouw en het sport- en cultuurcentrum in het centrum. Verder kunnen ook enkele belangrijke

rondepunten en kruispunten worden aangeduid als structuur- en beeldbepalend, het rondpunt aan het nieuwe enkelvoudige toegangscomplex, de kruispunten van de Gistelsteenweg met de C.Permekelaan, met de Aartrijksesteenweg en met de Dorpsstraat.

De lineaire structuur- en beeldbepalende elementen binnen de kern van Jabbeke zijn in eerste instantie enkele wegen en centrumstraten: de A18-A10, N367, Dorpsstraat, N377 en de Aartrijksesteenweg. Ook de halteplaatsen langs de autosnelweg is beeldbepalend. De Jabbeeksebeek met begeleidend groen en de dreef langs de Caverstraat zijn tevens lineair structuur- en beeldbepalende elementen.

Als vlakvormig structuur- en beeldbepalende elementen worden beschouwd: het recreatie domein "Klein Strand", het Bogaertstadion, de twee bedrijvenzones (Gistelsteenweg en Elfhoek) en het Flamincka woonpark.

Jabbeke heeft een tamelijk hoog voorzieningsniveau:

- Jabbeke bezit een aantal voorzieningen die het *niveau van de kern overschrijden*. Twee ervan overschrijden zelfs het gemeentelijk niveau: het Provinciaal Museum Constant Permeke en de sport- en recreatiezone 'Klein Strand'. Verder heeft men naast het 'Klein Strand' een complex van sportvelden met het Bogaertstadion, een sporthal en tennisterreinen (TC Logan) op gemeentelijk niveau. Tenslotte bezit Jabbeke twee hotels (Carpe Diem en Haeneveld).
- Verder zijn er een aantal voorzieningen op het *niveau van de kern*. In de kern zijn 3 speelpleinen (bij de sporthal, het Ganzeveld en de Koornblomme) en twee jeugdlokalen (scouts en Jeugdhuis Utopia) voorzien. Ook komen er kleinere sportinfrastructuren voor: een krachtbalterrein en een judolokaal.
- In Jabbeke komen twee *scholen* voor: een vrije basisschool met 292 leerlingen in 1998 en een rijksbasisschool met 133 leerlingen in 1998.
- Verspreid binnen de kern komen een achttal horecazaken voor.

Knelpunten

- Uitwaaiende lintbebouwing langs de invalswegen met ongestructureerde achterkanten die soms diep in de open ruimte doordringen;
- Geen duidelijke overgang van bebouwde ruimte naar open ruimte;
- Permanent bewoonde weekend- en vakantie huisjes op het recreatie domein "Klein Strand";
- Aantasting van de woon- en omgevingskwaliteit door het doorgaande auto- en vrachtverkeer langs de N367 en de centrumstraten (vooral doortocht C.Permekelaan en de Stationstraat);
- Geluidsoverlast in de kern nabij de autosnelweg;
- Verkeersveiligheid aan de verschillende kruispunten van de Gistelsteenweg met de C.Permekelaan, de Dorpsstraat en de Aartrijksesteenweg;
- Sluipverkeer langs de Ettelgemstraat en de Legeweg en het gebruik van de motelzone noord als inrit voor de autosnelweg;
- Tennisterreinen van TC Logan liggen zonevreemd.

Potenties

- Goede uitrustingsgraad;
- Strategische ligging van de bedrijvzones nabij het op- en afrittencomplex en de Gistelsteenweg;
- Het compacte karakter van de kern, concentratie van stedelijke functies;
- Aanwezigheid van het recreatiedomein "Klein Strand" en sportinfrastructuur;
- Woon- en omgevingskwaliteit goed door de aanwezigheid van relatief veel groen in de woonwijken en een afwezigheid van doorgaand verkeer (binnen de wijken), ook een sterke relatie met de omringende open ruimte;
- Uitbreidingsmogelijkheden voor extra stedelijke groene ruimte door de aanwezigheid van een ingesloten agrarisch gebied;
- Groene ader langs de Jabbeeksebeek door de kern ;
- Gedeeltelijke ontlasting van de kern door het recentelijk aangelegd enkelvoudig uitwisselingscomplex.

5.6.2 Hoofdkern Varsenare

Kaart IG28: Hoofdkern Varsenare

Varsenare is naar aantal inwoners toe de grootste Jabbeekse kern en ligt in het oosten van de gemeente.

De bebouwde ruimte van Varsenare-kern wordt besproken aan de hand van de verschillende fragmenten en hun specifieke eigenschappen.

- ***Het (historisch) functionele en ruimtelijke centrum*** (1) situeert zich in en rond de driehoek gevormd door de Oude Dorpsweg en de Gistelsteenweg met een concentratie rond de kerk. De bebouwde ruimte langs de Oude Dorpsweg bestaat overwegend uit historische halfopen tot open lintbebouwing met een tweetal bouwlagen met een verdichting tot meer gesloten bebouwing tussen kruispunten met de Zandstraat en de Westernieuwweg. Enkele grootschalige elementen voor gemeenschapsvoorzieningen zoals de kerk, het gemeentehuis, een sport- en cultuurcentrum, een school, ... zijn gesitueerd rond dit centrum. Zowel langs de Oude Dorpsweg als langs de Gistelsteenweg treffen we enkele horecazaken en detailhandel aan. Een aantal grotere commerciële voorzieningen en bedrijfjes zoeken vooral de omgeving van de Gistelsteenweg op. Tussen de St.-Sebastiaanstraat en de Oude Dorpsweg is een landbouwbedrijf gelegen met twee grote serregebouwen. De bebouwing langs de Joorisstraat, St.-Sebastiaanstraat, Kon. Albertstraat en het eerste deel van de Popstaelsstraat is halfopen tot open, het betreft hoofdzakelijk kleinere en oudere woningen.
- ***Een strip van lintbebouwing strekt zich uit langs de Gistelsteenweg*** (2) en vormt niet enkel een barrière in de kern van Varsenare maar verdeelt zelfs de kern in een zuidelijk en noordelijk deel. Ter hoogte van de kern verdicht het lint zich plaatselijk, naar de rand toe deint de bebouwing uit. De strip bevat zowel woon-, handels- als bedrijfsgebouwen in een combinatie van halfopen en open bebouwing, gekenmerkt door weinig morfologische of typologische samenhang en een verspringende rooilijn.
- ***De zuidelijke woonuitbreidingen*** (3) bevinden zich ten zuiden van de Gistelsteenweg. Dit fragment kunnen we nog eens onderverdelen in drie deelfragmenten: de Grote Thems (3a), Steenoven (3b) en de Lindenlaan (3c). De verkavelingen zijn gelegen in een bosrijk gebied dat deel uitmaakt van het boscomplex van St.-Andries. Het Zandberg kasteeldomein ligt tussen de Grote Thems en Steenhoven in. Het woonpark 'Grote Thems', vroeger behorend tot het Kasteeldomein Zandberg, werd rond 1970 verkaveld. Het is nu een villawijk met een lage densiteit. De bebouwing is er open, de woningen en percelen zijn ruim. De Zeeweg vormt de enige toegang tot het woonpark, de bebouwing erlangs is open en lineair. De verkaveling Steenoven wordt ook gekenmerkt door open bebouwing op relatief grote percelen langs een interne structuur maar met een hogere densiteit dan de Grote Thems en van een recentere datum. Een derde onderdeel van het fragment wordt gevormd door een beperkte woonuitbreiding langs de Lindenlaan, het gaat om alleenstaande woningen met ruime tuinen langs een straat.
- ***De verkavelingen ten noorden van de Gistelsteenweg*** (4). Rondom het centrum van Varsenare ziet men verschillende woonuitbreidingen in de vorm van wijkstructuren. Ten westen van het centrum (4a), aan weerszijden van de Nieuwenhovedreef treffen we tamelijk recente verkavelingen aan. Het zijn hoofdzakelijk alleenstaande villa's op grote percelen met veel groen omgeven. Ten noorden van de Fazantendreef gaat de wijk geleidelijk over in een woonpark. Het kasteelpark en naaldbos langs de Zandstraatbeek werden gedeeltelijk bebouwd met exclusieve woningen. Een tweede deelfragment (4b) is gesitueerd langs de Westernieuwweg. Langs de genoemde straat treffen we eerder historisch gegroeide open lintbebouwing aan. Ten oosten van deze Westernieuwweg zijn verschillende wijken ontwikkeld met meestal open bebouwing op middelgrote

percelen. Langs de Oudenburgweg treffen we nog historisch gegroeide open lintbebouwing aan en twee grootschalige gebouwen van het tehuis voor blinden.

Een derde deelfragment (4c) takt af aan weerszijden van de Popstaelstraat. Een deel van de verkaveling is opgebouwd uit gelijkvormige aaneengesloten woningen, het andere deel uit individuele woningen op middelgrote kavels, geordend langs een interne pijpenkoppenstructuur. Tussen de Zandstraat en de Gistelsteenweg liggen nog drie kleine verkavelingen: de Cleenelaene, de heel recente D'Hooghe Noene en de Warandedreef. Tussen deze woonbebouwing, langs de Popstaelstraat, liggen de grootschalige gebouwen van Wemo. Langs de Demanlaan zien we nog wat grote percelen met open lineaire bebouwing.

Binnen deze entiteit primeert de bebouwde ruimte boven de open ruimte, doch is er een sterke verwevenheid. Varsenare wordt gekenmerkt door wonen in het groen. De open ruimte binnen de kern wordt hoofdzakelijk bepaald door de recreatieve structuur, kasteel -en woonparken, de publieke ruimte, kleine landschapsrelicten en private groenelementen.

In en in de nabije omgeving van Varsenare zien we een aantal kasteeldomeinen. Vooraleerst het Zandberg kasteeldomein die een geheel vormt met het domein Beisbroek, een onderdeel van de zuidelijke veld- en bosgordel. Een deel van het kasteeldomein is nu verkaveld, namelijk de Grote Thems. Ook een deel van het kasteelpark De Grande langs de Zandstraatbeek is in kavels getrokken tot een woonpark. Op de hoek van de Zandstraat en de De Manlaan ligt het Kasteeldomein van Crombrugghe. Het kasteeldomein Van Straeten en De Blauwe Toren zijn buiten de kern gelegen in noordelijke richting, de twee dubbele dreven maken wel een sterk visuele verbinding met de kern. De dreef langs de De Manlaan loopt zelfs door tot aan de Gistelsteenweg en begrenst de kern aan de oostzijde. Binnen de kern van Varsenare kunnen we nog enkele open ruimte gebieden aanduiden die belangrijk zijn op het recreatieve vlak: het geheel van sportterreinen Hof ter Straeten, de groenstructuur achter het gemeentehuis, de terreinen van de tennisclub "TC The Fox" in het centrum van Varsenare en enkele kleine speelpleintjes verspreid over de verschillende woonwijken.

De voornaamste lijninfrastructuur binnen de entiteit is de Gistelsteenweg. Het is een belangrijke verkeersader voor de bovenlokale ontsluiting van Varsenare naar Brugge en is tevens drager van een activiteitenstrip.

Er zijn een tal van wegen van lager niveau. We kunnen ze nog onderverdelen in de hoofdstraat van het centrum (Oude Dorpsweg), historisch verbindingswegen waarlangs zich op bepaalde plaatsen (voornamelijk in de kern) lintbebouwing heeft ontwikkeld (zoals de Zandstraat, Oudenburgweg, Zeeweg, Legeweg), de verzamelwegen op wijkniveau (deze vallen in bepaalde gevallen samen met de hierboven beschreven verbindingswegen) die toegang geven tot een tal van woonlobben (zoals de Nieuwenhovedreef, Popstaelstraat) en de woonstraten.

De puntvormige beeld- en structuurbepalende elementen binnen de kern van Varsenare worden gevormd door onder andere een reeks grootschalige gebouwen: de kerk, het deelgemeentehuis, de scholen, het tehuis voor blinden, het sport- en cultuurcentrum in het centrum en enkele bedrijfsgebouwen langs de Gistelsteenweg. Verder kunnen ook enkele belangrijke rondpunten en kruispunten worden aangeduid als structuur- en beeldbepalend: het rondpunt aan de Zeeweg en het kruispunt van de Gistelsteenweg met de Oude Dorpsweg. Ook brug over de A18 is een belangrijk structuur- en beeldbepalend element.

De lineaire structuur- en beeldbepalende elementen binnen de kern van Varsenare zijn in eerste instantie enkele wegen: de activiteitenstrip langs de N367, de Westernieuwweg en de Oude Dorpsweg. Ook de twee dubbele kasteeldreven in het noorden zijn lineair structuur- en beeldbepalende elementen.

Als vlakvormige structuur- en beeldbepalende elementen worden beschouwd: de sportterreinen en de verschillende kasteeldomeinen (Crombrugghe-, Zandberg-, en het De Grande kasteelpark en het Provenhof), de woonparken en het kerkhof.

Het voorzieningenniveau van Varsenare is tamelijk uitgebreid:

- 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).

- Verder zijn er een aantal voorzieningen op het *niveau van de kern*: 4 speelpleintjes (Provenhof, Kapelrie, Kerkebeekstraat en speelpleinen bij de jeugdlokalen), 2 jeugdlokalen (KSA/VKSJ en KAJ) en enkele kleinere sportinfrastructuren: een krachtbalterrein, een visvijver en twee tennisclubs (T.C. Ter Straeten en T.C. The Fox).
- Varsenare heeft een vrije basisschool met 654 leerlingen in 1998.
- Verspreid binnen de kern komen een viertal horecazaken voor.
- Binnen de kern hebben we een gewone bibliotheek en een braillebibliotheek.

Knelpunten

- Uitgebreide verkavelingen die soms diep in kwalitatieve open ruimte ingeplant zijn (gedeeltelijk in kasteeldomeinen);
- Aantasting van de woon- en omgevingskwaliteit door het doorgaande auto- en vrachtverkeer langs de Gistelsteenweg, deze vormt ook een belangrijke barrière in de kern;
- Geluidsoverlast in de woonkern nabij de autosnelweg;
- Serrebedrijf en tennisvelden in het midden van het centrum;
- Aanwezigheid van de leegstaande bedrijfsgebouwen van het vroegere Wema in de woonkern;
- Teloorgaan van het open-ruimtezicht door de serrebebouwing bij de kern;
- Uitbreidingsbehoefte van sport- en cultuurcentrum Hof ter Straeten. Er is een dringende behoefte aan bijkomende tennisterreinen (zowel overdekt als in open lucht);
- Gevaarlijke kruispunten: Schoolstraat/Oudenburg en Legeweg/Westernieuwweg;
- Sluikverkeer langs de Legeweg en de Lijsterdreef;
- Gedeeltelijk zonevremde ligging van 'Hof ter Straeten'.

Potenties

- Voldoende uitrustingsgraad;
- Het compacte van de kern, concentratie van stedelijke functies;
- Woon- en omgevingskwaliteit goed door de aanwezigheid van veel groen in de woonwijken en een afwezigheid van doorgaand verkeer, ook een sterke relatie met de omringende open ruimte;
- Ruim aanbod aan sportmogelijkheden;
- Aanwezigheid van talrijke kasteelparken en dreven in de onmiddellijke omgeving en het publiek toegankelijk domein Beisbroek;
- Veel privaat groen in de woonkern;
- Betere ontsluiting van de kern naar de A18 door de recentelijke uitbreiding van het op- en afrittencomplex;
- Aanwezigheid van wegen op alle niveaus waardoor Varsenare uitstekend ontsloten wordt.

5.6.3 Nevenkern Snellegem

Kaart IG29: Nevenkern Snellegem

Snellegem is een kleine kern die gesitueerd is in het zuidoosten van de gemeente Jabbeke.

De bebouwde ruimte van Snellegem wordt besproken aan de hand van de verschillende fragmenten en hun specifieke eigenschappen.

- **Het hoofdlint langs de Eernegemweg** (1). De belangrijkste concentratie aan bebouwing komt voor langs de Eernegemweg, tussen het kruispunt met de Kerkeweg en dit met de Isenbaertstraat. Voorbij de Isenbaertstraat deint de lintbebouwing uit tot aan de Walebeek. De bebouwing bestaat voornamelijk uit oudere half open lintbebouwing met een uiteenlopende morfologie en typologie en een verspringende rooilijn. De hoofdfunctie is wonen maar verspreid treffen we ook enkele bedrijven aan en een minimum aan detailhandel. De cluster bestaande uit de kerk, het plein, het schooltje en het Oosthof vormt het centrumelement binnen de kern. Het kruispunt van de Eernegemweg met de Isenbaertstraat geeft aanleiding tot een secundair centrumelement.
- Ten zuiden van de Eernegemstraat ligt een **woonuitbreiding in de vorm van een wijkstructuur** (2), die is onder te verdelen in drie zones: Zuidmoere, Westmoere en Noterdaemestraat. De verkaveling bestaat hoofdzakelijk uit individuele open bebouwing op middelgrote percelen. Een deel van de Westmoere wordt gekenmerkt door gelijkvormige twee aan twee aaneengeschakelde woningen. De verkaveling wordt aan de zuidzijde begrensd door de Isenbaertbeek.
- De overige bebouwing is gesitueerd **langs de toegangswegen** (3): de Eernegemweg (3a), de Isenbaertstraat (3b) en de Kerkeweg (3c), alsook in mindere mate langs de Bosweg (3d), de Oostmoerstraat (3e) en de Woudweg (3f). Het betreft open uitwaaiende bebouwing met een uiteenlopende typologie. De bebouwing vormt een onduidelijke overgang naar de versnipperende open ruimte.

Wat de open ruimte betreft treffen we in de omgeving van de kern talrijke bulkenlandschapsrelicten aan met perceelsrandbegroeiing van houtkanten, knotbomen en dreven. In de nabije omgeving van de kern komen ook een tal van bospercelen voor. Men kan dus spreken van een tamelijk sterk versnipperd agrarisch landschap. In en rond Snellegem stromen twee waardevolle beken, de Snellegembeek en de Walebeek. De Snellegembeek stroomt door het centrum van de kern, de Walebeek vormt min of meer een westelijke begrenzing van de lintbebouwing. De Isenbaertbeek vormt ter hoogte van de verkaveling een zuidelijke barrière voor de kern. In de kern van Snellegem zelf zijn weinig publieke groenelementen te bespeuren, de relatie van de bebouwing met de omringende open ruimte is echter groot. De densiteit van de bebouwing is vrij laag waardoor de complementaire open ruimte in de vorm van privé tuinen vrij groot is.

De belangrijkste lijninfrastructuren die de entiteit doorsnijden zijn de lokale verbindingswegen Eernegemweg, Kerkeweg en Isenbaertstraat, waarlangs zich zoals reeds gezegd plaatselijk dichte lintbebouwing heeft ontwikkeld. Daarnaast zien we een netwerk van landbouwwegen en interne wijkwegen. Via de Kerkeweg is Snellegem goed ontsloten naar de Gistelsteenweg en de A18, de Isenbaertstraat zorgt voor de verbinding met Zedelgem, de Eernegemweg komt uit op de Aatrijksesteenweg.

De puntvormige beeld- en structuurbepalende elementen binnen de kern van Snellegem worden gevormd door onder andere: de kerk met pleintje, het schooltje, het Oosthof, de supermarkt en enkele bedrijfsgebouwtjes langs de Eernegemweg.

De lineaire structuur- en beeldbepalende elementen binnen de kern van Snellegem zijn in eerste instantie enkele wegen: Eernegemweg, Kerkeweg en Isenbaertstraat. Ook de beekvalleien zijn lineair structuur- en beeldbepalende elementen.

Als vlakvormig structuur- en beeldbepalende elementen worden beschouwd: de bospercelen en de Molenvijver langs de Walebeek.

Wat het voorzieningenniveau van Snellegem betreft hebben we:

- Naar sport- en recreatie-infrastructuur hebben we sportzaal 'De Schelpe', een krachtbalterrein en twee speelpleintjes (Westmoere en Meersbeekstraat);
- Een uitleenpost van de bibliotheek;
- Een vijftal horecazaken.

Knelpunten

- Lintvormige uitbreiding van de kern met een privatisering van het open ruimtezicht;
- Door de uitwaaiierende verlinting en de talrijke verspreide bebouwing is er geen duidelijke overgang naar de open ruimte;
- Geringe conflictsituatie tussen de woon- en verkeersfunctie langs de Eernegemweg;
- Beperkte uitrustingsgraad;
- Geringe aanwezigheid van publieke groenelementen binnen de kern;
- Sluikverkeer langs het noordelijke deel van de Isenbaertstraat en de Bosweg.
- Zonevreemde ligging van het krachtbalterrein en de visvijver.

Potenties

- Goede verbinding met de Gistelsteenweg en de A18;
- Het dorpskarakter van de kern en de landelijke ligging;
- Woon- en omgevingskwaliteit is goed door de aanwezigheid van veel groen in de woonwijken en ook door een sterke relatie met de omringende open ruimte;

5.6.4 Nevenkern Zerkegem

Kaart IG30: Nevenkern Zerkegem

Zerkegem is een kleine kern die gesitueerd is in het zuidwesten van de gemeente Jabbeke.

De bebouwde ruimte van Zerkegem wordt besproken aan de hand van de verschillende fragmenten en hun specifieke eigenschappen.

- De grootste concentratie aan bebouwing komt voor in ***Zerkegem centrum*** (1). Centraal (1a) treffen we een bouwblok aan met onder andere de kerk, het kerkhof, een gemeenschapsruimte, een schooltje en woningen. Hier rond komen de invalswegen samen (Vedastusstraat, Jabbekestraat, Snellegemstraat, Bekegemstraat en enkele kleinere wegen zoals de Mosselstraat en de Krakelstraat). De omgeving van de kerk wordt gekenmerkt door historisch gegroeide gesloten tot halfopen bebouwing. Verder weg langs de invalswegen gaat de bebouwing over naar halfopen en open bebouwing. Aftakkend van de invalswegen zien we kleine woonuitbreidingen (1b) met een open karakter ontwikkeld langs doodlopende straatjes zoals de Tulpenlaan, de Rozenlaan en Wallenhove. Zeer recent groeit een nieuwe verkaveling langs de Willemijnenweg (1c).
- ***Uitwaaiende lintbebouwing*** (2) is een fenomeen dat zich voordoet langs de toegangswegen, maar de verlating langs de Vedastusstraat (2a) is het meest uitgesproken en gaat over in het bebouwingslint langs de Gistelsteenweg. We zien ook verdere uitwaaiing langs de Lanestraat (2b) en in mindere mate langs de Paradijsweg (2c), de Mosselstraat (2d), de Snellegemstraat (2e), de Sarkoheemstraat (2f) en de Bekegemstraat (2g). De bebouwde ruimte wordt gekenmerkt door een lineair open bebouwingspatroon met uiteenlopende typologieën, het zijn voornamelijk woningen.

Niettegenstaande de vrij concentrische opbouw van Zerkegem kunnen we niet spreken van een duidelijke overgang naar de omliggende open ruimte, de overgang gebeurt geleidelijk via de uitwaaiende lintbebouwing en de verspreide bebouwing van de open ruimte.

Wat de open ruimte betreft wordt de nabije omgeving van de kern gekenmerkt door een halfopen agrarisch landschap. Ten noordoosten van de kern ligt een grote samenhangende oppervlakte van weilanden. Nog verder naar het oosten zien we het bos en grasland met beukendreven en houtkanten van Masko. Ten zuiden van de kern ligt een ontginningszone. Verspreid komen kleine bosjes, boomaanplantingen en bomenrijen voor. Ook in de kern, tussen het centrale bouwblok en de nieuwe verkaveling, ligt een bosperceel.

In de kern van Zerkegem zelf hebben we het Zerkegemstadion en een tweetal speelpleintjes als groenelementen. De aanwezigheid van publiek groen in de vorm van een park of langs het openbaar domein is schaars, de relatie van de bebouwing met de omringende open ruimte is echter groot.

De belangrijkste lijninfrastructuren die de entiteit doorsnijden zijn de lokale verbindingswegen (Vedastusstraat, Snellegemstraat en Bekegemstraat) waarlangs zich zoals reeds gezegd plaatselijk dichte lintbebouwing heeft ontwikkeld. Daarnaast zien we een netwerk van landelijke wegen (Mosselstraat, Krakelstraat, Lanestraat, Jabbekestraat en Paradijsweg) en interne wijkwegen (Rozenlaan, Tulpenlaan, Wallenhove en Willemijnenweg). De ontsluiting naar Jabbeke is vrij vlot via de Vedastusstraat en de Gistelsteenweg of via de Snellegemstraat en de Aartrijkesteenweg. Via de Gistelsteenweg heeft men verbinding met de A18.

De puntvormige beeld- en structuurbepalende elementen binnen de kern van Zerkegem worden gevormd door onder andere: de kerk met pleintje en kerkhof, het schooltje en het parochiaal centrum.

De lineaire structuur- en beeldbepalende elementen binnen de kern van Zerkegem zijn in eerste instantie enkele wegen: Vedastusstraat, Snellegemstraat en Bekegemstraat. Ook de Zerkegembeek en de bomenrij aan het sportstadion kunnen in geringe mate als lineair structuur- en beeldbepalende elementen worden aangeduid.

Als vlakvormig structuur- en beeldbepalende elementen worden beschouwd: het bosperceel in de kern, de sportterreinen en de ontginningszone.

Wat het voorzieningenniveau van Zerkegem betreft hebben we:

- Naar sport- en recreatie-infrastructuur hebben we het 'Zerkegemstadion', het voetbalterrein ten westen van de Vedastusstraat en twee speelpleintjes (voetbalterrein Zerkegem en Tulpenlaan-Rozenlaan);
- Een uitleenpost van de bibliotheek;
- Een horecazaak.

Knelpunten

- Lintvormige uitbreiding langs de invalswegen, voornamelijk langs de Vedastusstraat, met als gevolg de privatisering van het open ruimtezicht;
- Het aaneengroeien van Zerkegem kern met het bebouwingslint langs de Gistelsteenweg;
- Door de uitwaaijende verlinting en de talrijke verspreide bebouwing is er geen duidelijke overgang naar de open ruimte;
- Geringe conflictsituatie tussen de woon- en verkeersfunctie langs de Vedastusstraat;
- Beperkte uitrustingsgraad;
- Gevaarlijke kruispunten: Snellegemweg/Aartrijksesteenweg en Krakeelstraat/Jabbekestraat;
- Zonevreemde ligging van het voetbalterrein ten westen van de Vedastusstraat en de visvijver.

Potenties

- Het dorpskarakter van de kern en de landelijke ligging;
- Woon- en omgevingskwaliteit is goed door de aanwezigheid van veel groen in de woonwijken en ook door een sterke relatie met de omringende open ruimte;
- Privaat groen in de woonkern;
- Aanwezigheid van sportaccommodatie;
- Mogelijke recreatieve potenties van de ontginningszone;
- Relatief goede verbinding met de Gistelsteenweg en van daaruit naar de A18;

5.6.5 Nevenkern Stalhille

Kaart IG31: Nevenkern Stalhille

Stalhille is een klein polderdorpje gelegen in het noorden van de gemeente Jabbeke.

Wat de bebouwde ruimte betreft is deze oude woonkern historisch lineair ontwikkeld langs de Cathilleweg. Het zwaartepunt van het dorp (1) ligt ter hoogte de kruising Cathilleweg met de Spanjaardstraat en de Kalsijdeweg. Hier bevindt zich een kerk, kerkhof, een horecazaak en een schooltje. De bebouwing is over het algemeen verouderd en kleinschalig, met een gesloten karakter in het 'centrum' en een meer open karakter verder ervan weg (uitwaaiende lintbebouwing langs de Cathilleweg (2)). Het wonen is verweven met enkele bedrijfjes, voornamelijk in de landbouwsector. De bebouwing heeft zich verder langs de Kalsijdeweg (3), de Spanjaardstraat (4) en in beperkte mate langs de Nachtegaalstraat (5) ontwikkeld. Aansluitend bij het 'centrum', langs de Spanjaardstraat, zijn recentelijk nieuwe woningen tot stand gekomen met een halfopen karakter. Ook is een nieuwe doodlopende weg, de Kartuizerinnenweg, aangelegd met alleenstaande woningen (6). Buiten de kern is de bebouwing zeer beperkt, slechts hier en daar langs de Kalsijdeweg, daarbuiten komt er quasi geen verspreide bebouwing voor. De overgang van bebouwde naar open ruimte is vrij duidelijk afgelijnd, de privé-tuinen vloeien over in het agrarische gebied.

Wat de open ruimte betreft is Stalhille gelegen in het open agrarische zeepolderlandschap op een kreekrug. In de kern merken we een sterke verwevenheid op tussen bebouwde en open ruimte, m.a.w. de relatie tussen de twee is groot. De vele open ruimte-zichten bepalen in een belangrijke mate de beleving van het dorp. Een paar kleine bosjes en bomen staan op de overgang van bebouwde en open ruimte. We bespeuren ook nog een speelpleintje langs de Cathilleweg als groenelement. De aanwezigheid van publiek groen in de vorm van een park of langs het openbaar domein is schaars.

De lijninfrastructuur in en rond Stalhille is zeer duidelijk en eenvoudig. De historische Cathilleweg volgt in noord zuid richting de kreekrug; het is zoals reeds gezegd de belangrijkste as van ontwikkeling. Parallel hiermee is de bovenlokale N377 aangelegd, welke zorgt voor de verbinding tussen de A18 en de kust (De Haan). Verder hebben we nog enkele historische en landelijke wegen die in Stalhille samenkomen (Kalsijdeweg, Paddegatstraat, Nachtegaalstraat en Spanjaardstraat). Voor de rest treffen we nog enkele doorlopende straatjes aan die voor de ontsluiting van één of enkele woningen dienst doen (Molendreef, Zakjesstraat en de nieuwe Kartuizerinnenstraat). In het zuiden snijden drie belangrijke lijninfrastructuren (A18, de spoorlijn Brussel-Oostende, en het Kanaal Brugge-Oostende) Stalhille af van de rest van Jabbeke.

De puntvormige beeld- en structuurbepalende elementen binnen de kern van Stalhille worden gevormd door: de kerk, het kerkhof en het schooltje in het 'centrum' en twee molens en een historisch hoeve meer perifeer gelegen.

De lineaire structuur- en beeldbepalende elementen binnen de kern van Stalhille zijn in eerste instantie het natuurlijke patroon in noord zuid richting en de twee parallel wegen (N377A/N377). Ook de aanwezigheid van de driedelige lijninfrastructuur is belangrijk als lineair structuur- en beeldbepalende element.

Het voorzieningsniveau van Stalhille is zeer beperkt:

- Naar sport- en recreatie-infrastructuur hebben we slechts een speelpleintjes (Cathilleweg Zwaenebrug);
- Een horecazaak.

Knelpunten

- Afgesneden van de rest Jabbeke door de grote lijninfrastructuren en verbinding met de rest van Jabbeke enkel via één brug en de Stalhillebrug voor voetgangers;
- Slechte uitrustingsgraad en geïsoleerde ligging;
- Gevaarlijke kruispunten: N377/Nachtegaalstraat en N377/Spanjaardstraat;

- Overdimensionering van de N377.

Potenties

- Het dorpskarakter van de kern en de landelijke ligging;
- Woon- en omgevingskwaliteit is goed door de sterke relatie met de omringende open ruimte;
- Geen conflict tussen de woon en verkeersfunctie langs de Cathillestraat door de parallelle structuur van de N377;
- Omringende aaneengesloten open ruimtegebied met belangrijke natuurgebiedjes buiten de kern;
- Interactie tussen de bebouwde en open ruimte;
- Goede ontsluiting via de N377 naar zowel de kust als naar de A18.

6. Plannings- en juridische context

6.1 Ruimtelijke beleidsplannen

6.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Kaart IG32: RSV

6.1.1.1 Algemeen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997, wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren. Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Hierna wordt een overzicht gegeven van elementen die betrekking hebben op Jabbeke.

Binnen het RSV wordt een onderscheid gemaakt tussen gemeenten gelegen in het stedelijk gebied en gemeenten gelegen in het buitengebied. Van de gemeenten gelegen in het buitengebied zijn een aantal geselecteerd als economisch knooppunt, naast de stedelijke gebieden die alle als economisch knooppunt geselecteerd zijn. De groei van activiteiten moet zoveel mogelijk worden opgevangen in de stedelijke gebieden en economische knooppunten. Dit enerzijds om de leefbaarheid en economische slagkracht van de steden te versterken en anderzijds om verdere versnippering en aantasting van de open ruimte tegen te gaan.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werden voor West-Vlaanderen de volgende stedelijke gebieden geselecteerd:

- *Regionaalstedelijke gebieden:* Brugge, Kortrijk, Oostende en Roeselare;
- *Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden:* Ieper, Knokke-Heist, Tielt en Waregem;
- *Kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau:* Blankenberge, Diksmuide, Menen, Poperinge, Torhout en Veurne.

Jabbeke behoort in principe tot het buitengebied. Een deel ervan zou echter deel kunnen uitmaken van het regionaalstedelijk gebied Brugge. De afbakening hiervan, die een taakstelling is voor het gewestelijk niveau, is echter nog niet gebeurd.

De normale ontwikkeling van de woonfunctie en het behoud van de economische dynamiek in het buitengebied wordt als essentieel beschouwd. Voor het buitengebied gelden de volgende doelstellingen:

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

Wat de nederzettingsstructuur betreft wordt onderscheid gemaakt naar de “kernen” (hoofddorpen en woonkernen), het “bebouwd perifeer landschap”, de “linten” en de “verspreide bebouwing”. De selectie van deze categorieën wordt in de provinciale structuurplannen gemaakt.

De volgende principes zijn bepalend voor kernen in het buitengebied:

- De behoefte aan bijkomende woningen, handel, diensten en bedrijvigheden worden opgevangen in bestaande kernen;

- Aansluitend bij de kernen kunnen, indien nodig, ook lokale bedrijventerreinen voldoen aan die behoefte: dit kan enkel in hoofddorpen;
- Het verweven van lokale bedrijvigheid met andere functies moet maximaal worden nagestreefd: aansnijding van onbebouwde ruimte voor lokale bedrijventerreinen en bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven is vanuit milieuoogpunt dikwijls minder wenselijk dan aangepaste milieunormen in de kern.

Het RSV heeft voor de periode 1992-2007 de behoefte aan bijkomende woningen geraamd op 400.000 woningen, waarvan het aantal bijkomende woningen voor de provincie West-Vlaanderen bepaald is op 69.248. De verdeling van dit bijkomend aanbod in stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied is voor West-Vlaanderen bepaald op 67% versus 33%. De verdeling van het aantal woningen naar het gemeentelijk niveau in het buitengebied is een taak van de provincie.

In het buitengebied is Jabbeke niet geselecteerd als economisch knooppunt. Het RSV heeft bepaald dat van de nieuwe bedrijventerreinen 76 tot 81% moet voorzien worden als lokaal en regionaal bedrijventerrein of bedrijventerrein voor historisch gegroeide bedrijven in de economische knooppunten en 19 tot 24% als lokale bedrijventerreinen en als bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven in de gemeenten buiten de economische knooppunten. Op basis van dit aandeel worden in West-Vlaanderen een vraag van 1.222 ha 'af te bakenen bedrijventerreinen' en 815 ha 'reservegebieden' aangegeven, waarvan respectievelijk 990 en 660 ha moet gesitueerd worden binnen economische knooppunten. De verdeling van de oppervlakte bedrijventerreinen naar het gemeentelijk niveau is een taak van de provincie.

Het Vlaamse gewest bakent regionale bedrijventerreinen af in de grootstedelijke gebieden, in de regionaalstedelijke gebieden en in het economisch netwerk van het Albertkanaal. De provincie bakent de regionale bedrijventerreinen af in de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden, in de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau en in de specifieke economische knooppunten. Het Vlaamse gewest bakent, in overleg met de provincie en de gemeenten, de bedrijventerreinen af voor de herlocatie en uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven buiten de economische knooppunten.

De gemeente bakent de lokale bedrijventerreinen af op basis van volgende principes (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, blz. 451):

- Ontwikkeling mogelijk in een hoofddorp en in economische knooppunten;
- Verantwoording vanuit een bepaalde visie op de gemeente en in het bijzonder op het hoofddorp; vermits in een gemeente meerdere hoofddorpen kunnen voorkomen zijn meerdere lokale bedrijventerreinen mogelijk mits motivering in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;
- Beperking van oppervlakte tot 5 ha;
- De kaveloppervlakte wordt afgestemd op lokale bedrijven;
- Geen zuivere kleinhandelsbedrijven op lokale bedrijventerreinen;
- Aansluiting bij de kern of een bestaand bedrijventerrein;
- Ontsluiting via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire of secundaire wegen;
- Uitwerking van de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Aangezien Jabbeke niet werd geselecteerd als specifiek economisch knooppunt kunnen enkele lokale bedrijventerreinen worden ontwikkeld in de hoofddorpen op basis van bovengenoemde principes, tenzij delen van de gemeente behoren tot het regionaalstedelijk gebied van Brugge.

Ook bestaande bedrijven (zone-eigen of zonevreemd), die niet gelegen zijn op bedrijventerreinen, maken deel uit van de economische structuur, hetzij op Vlaams niveau, hetzij op het niveau van de provincie, hetzij op gemeentelijk niveau. De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Omwille van de verantwoordelijkheid van de gemeente inzake verlening en/of advisering van de milieuvergunning, de kennis en inschatting van de plaatselijke toestand en met name de bepaling van de draagkracht van de ruimte, komt het de gemeente toe om ontwikkelingsperspectieven te formuleren voor de bestaande bedrijven en economische activiteiten

(ook agrarische bedrijven) buiten de bedrijventerreinen. De principes waaraan moet worden voldaan bij beoordeling van deze bedrijven zijn vermeld op blz. 453 tot 455 in het document Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Ze zijn ook uitgewerkt in een aantal omzendbrieven ter zake.

Binnen het RSV wordt geopteerd voor een optimalisering van het bestaande wegennet op basis van een functionele categorisering. De categorisering is gebaseerd op het selectief prioriteit geven aan ofwel de bereikbaarheid ofwel de leefbaarheid. Functioneel heeft men drie hoofdfuncties: de verbindingsfunctie, de verzamelfunctie en de functie van het toegang geven. Op basis hiervan wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen, primaire wegen, secundaire wegen en lokale wegen. Slechts de selectie van de hoofdwegen en de primaire wegen gebeurt op gewestelijk niveau. De secundaire wegen worden in de provinciale ruimtelijke structuurplannen geselecteerd, de lokale wegen in de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen.

De hoofdwegen verzorgen de verbindingsfunctie voor de grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden met elkaar en met deze in de andere regio's en in de buurlanden. Zij vormen als geheel de drager voor het wegvervoer over langere afstand. De A10 van de A18 (Jabbeke) tot de R0 (Groot-Bijgaarden) en de A18 van de A10 (Jabbeke) naar Duinkerke zijn geselecteerd als hoofdweg.

Primaire wegen hebben een verbindings- en verzamelfunctie op Vlaams niveau. Bij primaire wegen, categorie 1, primeert de verbindingsfunctie, zij complementeren het hoofdwegennet maar hebben geen functie als doorgaande internationale verbinding. Bij primaire wegen, categorie 2, primeert de verzamelfunctie; zij verzorgen de verbinding naar het hoofdwegennet of naar een primaire weg, categorie 1. De A10 van de A18 (Jabbeke) tot Oostende – rond punt is geselecteerd als primaire weg I, de N377 van aansluiting 6 A10 (Jabbeke) tot N9 (Vijfweg) is geselecteerd als primaire weg II.

Secundaire wegen ontsluiten gebieden naar de primaire wegen en naar de hoofdwegen en zijn tevens op lokaal niveau van belang voor de bereikbaarheid van de verschillende activiteiten langsheen deze wegen (toegangsfunctie); zij zijn niet van gewestelijk belang. Lokale wegen zijn deze waar het toegang geven de belangrijkste functie is.

De spoorlijn Oostende-Brussel, gelegen op het grondgebied Jabbeke, behoort tot het hoofdspoorwegennet voor personenvervoer en tot het secundaire spoorwegennet wat betreft het goederenvervoer. Op Vlaams niveau werd het kanaal Oostende-Brugge geselecteerd als een secundaire waterweg.

Wat de natuurlijke structuur betreft wordt onderscheid gemaakt naar de "grote eenheden natuur", de "grote eenheden natuur in ontwikkeling", de "natuurverbindingsgebieden" en de "verwevingsgebieden", met inbegrip van de bosstructuur. De grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling, verwevings-, bos- en bosuitbreidingsgebieden worden afgebakend in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

6.1.1.2 Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen staat het streven naar openheid en stedelijkheid voorop. Beleidsmatig wordt dit vertaald in het voeren van een specifiek beleid voor het stedelijk gebied en het buitengebied. Het stedelijk gebiedbeleid wordt gevoerd in de stedelijke gebieden.

Het specifiek stedelijk beleid wil activiteiten in deze gebieden concentreren en stimuleren. Het is er op gericht de toekomstige groei van deze maatschappelijke activiteiten prioritair in deze gebieden op te vangen. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan:

- bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving;
- het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten;
- kwaliteitsvolle randstedelijke groengebieden en stedelijke natuurelementen;

- het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen...);
- het stimuleren van andere vormen van mobiliteit;
- nieuwe gemengde kantoren- en dienstenzones.

Om beide beleidsvormen ruimtelijk te situeren, moeten de betreffende gebieden afgebakend worden. Om aan de stedelijke gebieden een beleid van concentratie en ontwikkeling te verbinden, worden deze geselecteerd voor geheel Vlaanderen. Om aan te duiden in welke delen van de geselecteerde gemeenten dit beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing (= het stedelijk gebiedsbeleid) is, worden de stedelijke gebieden in ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend in overleg met de betrokken bestuursniveaus: voor Brugge in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Afbakening is noodzakelijk om het ruimtelijk kader waarbinnen een stedelijk programma wordt ingevuld ook 'geografisch' te duiden. De afbakeningslijn biedt een ruimtelijk referentiekader voor concrete acties inzake het ruimtelijk beleid voor het stedelijk gebied.

Volgens het RSV zal Jabbeke gedeeltelijk tot dit regionaalstedelijk gebied behoren. Welke delen van Jabbeke dit zullen zijn zal afhangen van het afbakeningsproces.

Op heden (najaar 2004) ligt volgens het afbakeningsvoorstel enkel de kern Varsenare binnen de afbakeningslijn. Binnen de burgemeestersnota (gezamenlijke nota van de verschillende colleges die bij het afbakeningsproces betrokken zijn, mei 2004) wordt echter voorgesteld om ook de kern Jabbeke op te nemen.

Volgende acties zijn voor Jabbeke opgenomen binnen het afbakeningsvoorstel (september 2004):

Inzake wonen:

- Varsenare-noord: Gefaseerd creëren van voldoende aanbod aan bijkomend stedelijk woongebied om ontvolking tegen te gaan en voorzien in uitbreidingsmogelijkheid voor dagrecreatie.

Inzake mobiliteit:

- N367 (Gistelsteenweg): Inrichting van deze invalsweg i.f.v. het openbaar vervoer – selectie als secundaire weg III.

Inzake stedelijk groen:

- Corridor Varsenare - Sint-Andries: Vrijwaren open ruimtecridor.

Volgende acties worden voorgesteld binnen de burgemeestersnota (mei 2004):

- Uitbreiding lokaal bedrijventerrein Stationstraat na 2010.
- Uitbreiding industriezone Jabbeke-Noord (Elfhoeck).
- Regionaal bedrijventerrein ten noorden van E40 en ten zuiden van Jabbeeksebeek (na 2007).

6.1.1.3 Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos

Kaart IG33: Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos

Het planningsproces voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke, agrarische en bosstructuur voor de ***buitengebiedregio's Kust-Polders-Westhoek en Veldgebied Brugge-Meetjesland*** werd opgestart en verloopt in verschillende stappen:

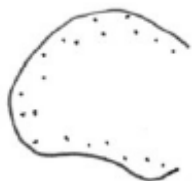
- Verkenningsfase;
- Planningsfase;
- Uitvoeringsfase.

De doelstelling van de verkennings- en planningsfase van deze processen was om in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen een geïntegreerde en gebiedsgerichte ruimtelijke visie op te

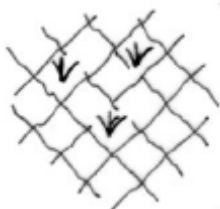
stellen die het kader vormt voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke, agrarische en bosstructuur.

Het noordelijk poldergebied van Jabbeke is gelegen binnen de **regio Kust-Polders-Westhoek** (Deelruimte B. Kustpolders). Per deelruimte zijn een aantal ruimtelijke concepten uitgewerkt. Voor het Jabbeekse poldergebied zijn volgende conceptelementen van belang:

- *Groot aaneengesloten grondgebonden landbouwgebied als ruimtelijke drager in de polders (8.14: polder en overgang naar zandstreek bij Oudenburg-Ettelgem, 8.16: polder bij Stalhillebrug, 8.20: poldergebied Klemskerke, 8.21: polder van Nieuwmunster-Vlissegem en deel ruilverkaveling Houtave)*



- Aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden met grondgebonden landbouw als drager;
 - Zoveel mogelijk vrijhouden van nieuwe bebouwing met voldoende ontwikkelingsperspectieven voor bestaande bedrijven;
 - Weren van grondloze activiteiten en glastuinbouw (met uitzondering voor versnipperde gebieden aansluitend bij kernen en in de overgang naar de zandstreek);
- Behoud en ontwikkelen van een raamwerk van KLE's en het behoud en herstel van cultuurhistorische relictten en bouwkundig erfgoed;
- Recreatief medegebruik met laagdynamisch karakter;
- *Behoud van ecologisch waardevolle graslanden in het agrarisch poldergebied (10.18: omgeving Schobbejak-Paddegat, 10.19: omgeving Ettelgemse Gemene Weiden)*



- Belangrijke complexen van ecologisch waardevolle graslanden maximaal beschermen en in stand houden;
 - Streven naar microreliëfrijk, vochtig en nat weidelandschap in een raamwerk van grachtenstelsels en te ontwikkelen KLE's. Vrijwaren van nieuwe bebouwing. Scheuren van graslanden uitgesloten. Omzetting van akkers naar grasland ondersteunen;
 - Waardevolle natuur- en landschapselementen worden ontwikkeld met een aangepast beheer;
- Netwerk voor zacht recreatief medegebruik.
- *Complexen van waardevolle graslanden als natuurkernen (11.9: Paddegat-Schobbejak, 11.11: Meetkerkse Moeren)*
- Idem als vorig conceptelement.



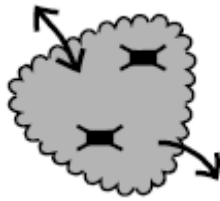
- *Ontwikkelen van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen met recreatief medegebruik (13.1: Kanaal Oostende-Brugge, 13.6: Noordede)*



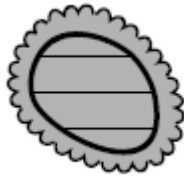
- Belangrijke ruimtelijk structuurbepalende waterverbindingen kunnen naast hun primaire functie van afwatering een potentieel bieden voor de ontwikkeling van watergebonden natuur- en landschapswaarden met een recreatieve functie;
 - Natte en droge lineaire landschapselementen hebben potenties als landschapsecologische en recreatieve verbinding.

De zuidelijke zandstreek van Jabbeke is gelegen binnen de **regio Veldgebied Brugge-Meetjesland** (Deelruimte 1. Bosrijk gebied van Sint-Andries-Jabbeke). Per deelruimte zijn een aantal ruimtelijke concepten uitgewerkt. Voor de Jabbeekse zandstreek zijn volgende conceptelementen van belang:

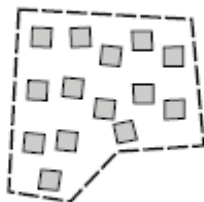
- *Behoud en versterking van historische bos- en parkstructuren met concentraties aan parken en kasteeldomeinen (1.2: Vloethemveld, 1.6: Bossen van Den Os en den Ezel – Vijverbos)*



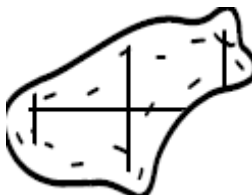
- Hoofdfunctie bos of park;
- Historische bossen en parken worden maximaal behouden en versterkt binnen het landschappelijke kader van de veldgebieden.
- Versterking van de bosstructuur vindt plaats door bosuitbreiding en het realiseren van bosverbindingen via KLE's, dreven en/of stapsteenbossen;
- Op lokaal niveau kan in afweging met andere bosfuncties worden gestreefd naar een halfnatuurlijk, halfopen landschap;
- De onderlinge samenhang en de samenhang van de parken en kasteeldomeinen met de omgeving worden behouden en versterkt;
- De aandacht voor de aanwezige landbouw en zijn functie als beschermer van de open ruimte.
- *Behoud en versterking van zeer waardevolle complexen van bos en heide (2.3: deel van Vloethemveld)*



- Hoofdfunctie natuur (deel uitmakend van het VEN);
- Streven naar de ontwikkeling van historisch aanwezige wastine-landschap met behoud en herstel van waardevolle kwel- en brongebieden en natuurlijk meanderende beken;
- Ecologisch zeer waardevolle gebieden worden gebufferd en recreatief gezoneerd.
- *Behoud en versterking van een mozaïeklandschap met ruimte voor grondgebonden landbouw, grasland- en bosontwikkeling (4.2: Mozaïeklandschap tussen Jabbeke en Varsenare rond de E40, 4.3: Mozaïeklandschap Maskobossen en omgeving, 4.4: Omgeving de Os en de Ezel, 4.5: Zedelgem noord)*



- Mogelijke hoofdfuncties landbouw, natuur, bos en/of natuurverweving;
- Contrast met polders in overgangsgebied polders-zandstreek;
- Dreven, KLE's en stapsteenbossen kunnen een belangrijke functie vervullen als ecologische en landschappelijke verbinding tussen bos- en natuurgebieden;
- Streven naar behoud en via stimulerende maatregelen naar het versterken van een netwerk van kleine bos- en landschapselementen en naar het zoveel mogelijk afstemmen van de landbouw op de aanwezige natuur- en landschapswaarden.
- *Minder samenhangend landbouwgebied met bosjes, graslanden en kleine landschapselementen en met een geconcentreerde ontwikkeling en landschappelijke integratie van glastuinbouw (5.1: Landbouwgebied met glastuinbouw Jabbeke-Zerkegem, 5.2: Landbouwgebied met glastuinbouw Jabbeke-Snellegem)*



- Hoofdfunctie landbouw;
- Aansluitend op bestaande concentraties van glastuinbouwbedrijven zijn er mogelijkheden voor een geconcentreerde ontwikkeling met ruimte voor nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven met aandacht voor hun landschappelijke integratie;
- Streven naar behoud en via stimulerende maatregelen naar het versterken van een netwerk van kleine bos- en landschapselementen.

- *Behoud en opwaardering van de ecologische waarde van open waters (6.1: Roksempot en omgeving)*



- Waardevol vanwege hun functie als broed-, rust- en fourageergebied voor watervogels en vanwege waardevolle vegetaties op de gradiënt van open water naar omliggende hogere gronden.

- *Samenhangend landbouwgebied met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte (7.1: Landbouwgebied met glastuinbouw ten noorden van Varsenare)*



- Hoofdfunctie landbouw: grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager erkennen en vrijwaren;
- Belangrijke rol als open ruimte corridor tussen de kustpolders en de veldgebieden. Mogelijkheid tot nieuwvestiging van niet-grondgebonden landbouwactiviteiten (glastuinbouw, intensieve veeteelt) moet landschappelijk onderzocht worden. Voor bestaande glastuinbouwbedrijven wordt gestreefd naar kwalitatieve

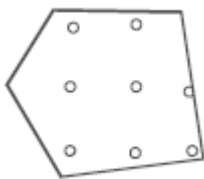
landschappelijke inpassing.

- Streven naar behoud en via stimulerende maatregelen naar het versterken van een netwerk van kleine bos- en landschapselementen.
- *Minder samenhangende landbouwgebieden met verspreide bos- en landschapselementen, met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte (8.1: Landbouwgebied ten westen van Jabbeke, 8.2: Landbouwgebied tussen woonpark Flamincka en E40, 8.3: Landbouwgebied Zerkegem, 8.4: Landbouwgebied Snellegem zuid en oost)*



- Hoofdfunctie landbouw: landbouw erkennen als ruimtelijke drager van het landschap;
- Bestaande glastuinbouwbedrijven worden kwalitatief landschappelijk geïntegreerd;
- Streven naar behoud en via stimulerende maatregelen naar het versterken van een netwerk van kleine bos- en landschapselementen.

- *Behoud en herstel van gave landschaps- en erfgoedwaarden (10.2: Vloethemveld)*



- De identiteit van de grote veldgebieden wordt behouden en waar mogelijk versterkt door herstel, beheer of aanplant van KLE's.

- *Behoud en versterken van markante terreinovergang polder-zandstreek (11.1: Overgang polder-zandstreek)*



- Landschappelijk contrast polder-zandstreek;
- Landschappelijk kwaliteiten zoveel mogelijk vrijwaren en versterken door onder meer aanplanten van groenstructuren.

- *Landschappelijke opwaardering van beekvalleien, kanalen en voormalige spoorwegbeddingen en versterken van de verbindende ecologische functie (12.2: Jabbeekse beek, 12.3: Bourgognebeek)*



- Belangrijke landschappelijke dragers. De herkenbaarheid van deze beken wordt behouden en waar mogelijk hersteld;
- Van belang voor de migratie van planten en dieren, maar ook als habitat;
- Behoud van de hoofdfunctie waarin de elementen gelegen zijn, maar voldoende ruimte laten voor het realiseren van een landschappelijke en ecologische basiskwaliteit die de verbindende natuurfunctie mee

ondersteunt;

- Landschappelijke opwaardering en versterking van de verbindende functie;
- Uitwerken van natuurverbindingsgebieden is een provinciale planningstaak.
- *Behoud van open-ruimteverbindingen (13.1: Open ruimte verbinding Sint-Andries – Varsenare, 13.2: Open ruimte verbinding Varsenare – Jabbeke)*



- Maximaal vrijwaren van bebouwing en vertuining;
- Waardevolle open ruimte verbindingen in de groengordel rondom Brugge kunnen worden versterkt door een versterking van de bosstructuur. Voor overige verbindingen vormt het behoud van het grondgebonden landbouwgebruik een belangrijke voorwaarde voor het open houden van het landschap.

- *Ruimtelijk begrensde stedelijke gebieden (14.1: Regionaalstedelijk gebied Brugge)*



- Het Vlaams Gewest bakent het regionaalstedelijk gebied Brugge af. De afbakeningsprocessen worden op elkaar afgestemd;
- Binnen of parallel met de afbakeningsprocessen van de stedelijke gebieden wordt naar de ruimte voor randstedelijk groen gezocht.

Binnen het uitvoeringsprogramma voor de regio Kust-Polders-Westhoek is de 'polder van Nieuwmunster-Vlissegem en deel ruilverkaveling Houtave' (HAG kaart 3 gebied 09) tussentijds herbevestigd als agrarische gebieden (Goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31 maart 2006).

Uitvoeringsacties die op korte termijn worden opgestart zijn een RUP voor de Ettelgemse Gemene Weiden, Palingpotweiden, het Pompje en Paddegat-Schobbejak en een RUP voor Kwetshage.

Binnen het uitvoeringsprogramma voor de regio Veldgebied Brugge-Meetjesland is het 'Landbouwgebied Zerkegem-Jabbeke' (bg1) herbevestigd als agrarisch gebied.

Op Vlaams niveau worden er uitvoeringsacties gepland voor de 'Omgeving van Rokseput' en voor de 'Bossen Vloethemveld – bos en omgeving de Os en de Ezel, Maskobossen'.

Kaart IG34: Herbevestige agrarische gebieden

6.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS)

Kaart IG35: PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is op 6 maart 2002 door de Vlaamse Regering goedgekeurd. Het omvat een informatief (bestaande ruimtelijke structuur), een richtinggevend (visie en gewenste ruimtelijke structuur) en een bindend gedeelte (bindende bepalingen). De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluiten aan bij het RSV en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren: de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur, de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur, de gewenste ruimtelijke agrarische structuur, de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid, de gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel, de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie, de gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer en de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap.

Jabbeke behoort naar **gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur** tot het “bundelingsgebied van kernen gelegen op een lijnpatroon”. Het bestaande kernenpatroon tussen stedelijke gebieden is vervaagd vooral door lintbebouwing. De verdere ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen wordt strikter gebundeld naar de stedelijke gebieden. Lokale voorzieningen moeten gebundeld worden naar een selectief, gelijkmatig verspreid aantal kernen gelegen tussen de stedelijke gebieden.

De kernen worden ingedeeld in verschillende beleidscategorieën, waarbij duidelijk wordt aangegeven wat de mogelijkheden zijn naar bijkomende woongelegenheden en lokale bedrijvigheid:

- De kern Jabbeke is geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp, op voorwaarde dat ze niet behoort tot het regionaalstedelijk gebied Brugge. Ze heeft een structuurondersteunende rol voor wonen en werken in het buitengebied en een bovenlokale verzorgende rol. Naar mogelijkheid van bijkomende woningen toe kan de kern instaan voor de opvang van de eigen groei van huishoudens op het niveau van de kern, de aangroei van de huishoudens die niet kerngebonden zijn en mogelijk ook voor de eigen groei van de huishoudens van andere geselecteerde kernen in het buitengebied. Lokale bedrijvigheid is mogelijk in verwevenheid met het wonen en het is tevens mogelijk een lokaal bedrijventerrein van 5 ha te realiseren, met mogelijkheid tot uitbreiding tijdens de planperiode. De ruimtelijke ontwikkeling van de kern gebeurt in het GRS. De nood aan bijkomende woongelegenheden en de grootte van een lokaal bedrijventerrein worden gestaafd met gemeentelijke behoeftestudies.
- De kern Varsenare werd geselecteerd als woonkern, op voorwaarde dat ze niet behoort tot het regionaalstedelijk gebied Brugge. Ze heeft een structurerende rol voor wonen in het buitengebied en een lokale verzorgende rol. Naar mogelijkheden van bijkomende woningen toe kan de kern instaan voor de opvang van de eigen groei van de huishoudens op het niveau van de kern. Lokale bedrijvigheid kan enkel voorkomen in verwevenheid met het wonen. De ruimtelijke ontwikkelingen worden aangegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
- De overige woonconcentraties werden niet in het PRS geselecteerd. Hun rol is afhankelijk van de gemeentelijke visie. Naar bijkomende woningen toe kunnen enkel juridisch bestaande effectieve bouwgronden benut worden. Lokale bedrijvigheid is enkel mogelijk in verwevenheid met het wonen. De ruimtelijke ontwikkelingen worden aangegeven in het GRS.

Het zou echter kunnen dat na afbakening blijkt dat een deel van het Jabbeeks grondgebied behoort tot het regionaalstedelijk gebied Brugge. De kernen die er invallen kunnen dan een verzorgende rol op regionaal vlak toegewezen krijgen voor stedelijke voorzieningen en de economische infrastructuur. Zowel de

mogelijkheden voor bijkomende woningen als voor lokale bedrijvigheid zullen dan afhangen van het aanbodbeleid op schaalniveau stedelijk gebied. De ruimtelijke ontwikkelingen zullen aangegeven worden in gewestelijke afbakeningsplannen.

80% van de geraamde behoefte aan bijkomende woongelegenheden voor de planperiode 1991-2007 (27.650 woongelegenheden) wordt afgezonderd voor de regionaalstedelijke gebieden met een hypothese van afbakening op het fusiegemeentelijk niveau. Tot 2000 is hiervan is reeds 58% gerealiseerd. Fusiegemeenten die geheel of gedeeltelijk behoren tot een regionaalstedelijk gebied moeten hun effectief pakket uit dit globaal pakket toebedeeld krijgen (na de afbakening van de regionaalstedelijke gebieden).

Wat de **gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur** betreft, heeft de provincie de taak de door het Vlaamse Gewest aan te duiden grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en natuurverwevingsgebieden (NVWG) – in de PRS hypothetisch gebundeld in natuuraandachtzones – te verbinden met natuurverbindingsgebieden en (natte en droge) ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Het noorden van Jabbeke behoort tot de natuuraandachtzone 'Kustpolders Oostende-Brugge-Zeebrugge', het zuiden behoort tot de natuuraandachtzone 'Omgeving Moere Blote tot Vloetenveld'.

Verder is de Jabbeekse beek geselecteerd als 'natuurverbindingsgebied', het gebied Ettelgem-Bekegem (incl. Roksempuut) en het gebied tussen Varsenare en Sint-Andries als 'Clusters kleine landschapselementen en kleine natuurgebieden' en het Kanaal Oostende-Brugge en de Noordede als 'Natte ecologische infrastructuur'.

Binnen de **gewenste ruimtelijke agrarische structuur** is Jabbeke gelegen in een gebied met "grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijke drager". Dit zijn grote aaneengesloten gebieden waar de grondgebonden landbouw moet behouden en versterkt worden, hetgeen ook de landschappelijke waarde, het open houden van het buitengebied of het recreatief medegebruik ten goede komt.

Voor de gewenste agrarische structuur is er één ruimtelijke beleidscategorie, namelijk de 'bouwwrije zone'. Men maakt onderscheid tussen 'bovenlokale bouwwrije zones', aangeduid waar de grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager voorkomt in de grotere aaneengesloten gebieden en 'lokale bouwwrije zones' waar de grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager voorkomt in de kleinere aaneengesloten gebieden. Het afbakenen van de agrarische bouwwrije zones is een (eventuele) gemeentelijke bevoegdheid. Op het provinciale niveau worden hiervoor geen selecties gemaakt.

Op het niveau van het PRS worden geen (bindende) selecties doorgevoerd van de agrarische structuur. Een verfijning van de gewenste agrarische structuur is een taak voor de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. De afbakening van de deelgebieden van de agrarische structuur kan gebeuren in ruimtelijke uitvoeringsplannen van het Vlaamse, provinciale of gemeentelijke niveau.

Wat de **gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid** betreft is voor de delen van Jabbeke die mogelijk tot het regionaalstedelijk gebied van Brugge behoren, een regionaal bedrijventerrein mogelijk. Dit hangt echter af van het aanbodbeleid en van de visievorming tijdens het afbakeningsproces van de stedelijke gebieden door het Vlaams Gewest. Het eventueel bedrijventerrein wordt vastgelegd in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de aanleg van lokale bedrijventerreinen werd het ruimtelijk beleid reeds uiteengezet in de nederzettingsstructuur. De visievorming gebeurt in het GRS op basis van de beleidscategorieën van de gewenste nederzettingsstructuur. De bedrijventerreinen worden vastgelegd in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het verdelingsmechanisme voor de toebedeling van bedrijventerreinen is uitgewerkt in het informatief gedeelte. Hier heeft men ook weer te kampen met de onzekerheid over het al dan niet gedeeltelijk

behoren van Jabbeke tot het regionaalstedelijk gebied Brugge. Voor de toebedeling van regionale bedrijventerreinen over de regionaalstedelijke gebieden zit men op Vlaams niveau. Indien de kern Jabbeke niet tot het regionaalstedelijk gebied behoort, worden de mogelijkheden voor lokale bedrijvigheid aangegeven in de nederzettingsstructuur. De grootte van eventuele lokale bedrijventerreinen worden gestaaft met een gemeentelijke behoeftestudie waarvoor er in het PRS een speciaal beleidskader is ontwikkeld. De ruimtelijke ontwikkelingen worden vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Inzake de ontwikkelingsperspectieven van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen wordt er in het PRS eveneens een beleidskader uitgewerkt. Dit is gebaseerd op de ruimtelijke, milieu- en verkeersimpact van het bedrijf op de omgeving. Aan deze categorieën worden criteria gekoppeld waaraan de bedrijven dienen getoetst te worden. Daarnaast zijn bedrijfseconomische criteria (investeringen, tewerkstelling, productieproces,...) ook van belang bij de beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven.

Voor de **gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel**³ worden volgende beleidsdoelstellingen geformuleerd:

- nieuwe kleinhandel prioritair verweven in de nederzettingsstructuur;
- de bestaande kleinhandel behouden;
 - ⇒ behoud en versterking van de bestaande kleinhandel verweven in de nederzettingsstructuur;
 - ⇒ kleinhandelslinten afbakenen en integreren in de omgeving;
 - ⇒ alleenstaande kleinhandelszaken kunnen niet uitbreiden.

Indien een deel van Jabbeke behoort tot het regionaalstedelijk gebied, kunnen bij de afbakening door het Vlaams Gewest eventueel nieuwe kleinhandelszones aangeduid worden. Indien dit niet het geval is worden in het GRS de ontwikkelingsmogelijkheden bepaald voor de bestaande en nieuwe kleinhandel in of aansluitend bij de kernen en overige woonconcentraties. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen deze vastleggen. De gemeente bepaalt of de bestaande kleinhandel die daarbuiten voorkomt ofwel geconsolideerd wordt, ofwel moet uitdoven. Ook kleinhandel die voorkomt op industriegebieden dient in het GRS geëvalueerd te worden.

Voor de **gewenste ruimtelijke structuur voor toerisme en recreatie** worden in het PRS toeristisch-recreatieve netwerken, knooppunten en lijnelementen geselecteerd. Jabbeke behoort gedeeltelijk tot het toeristisch-recreatief netwerk van de kust en gedeeltelijk tot het landelijke toeristisch-recreatieve netwerk van het Brugse ommeland. De stedelijke gebieden behoren tot de toeristisch-recreatieve knooppunten. Wat de toeristisch-recreatieve lijnelementen betreft is het kanaal Brugge-Oostende geselecteerd als waterloop. Het Vloethemveld in Zedelgem-Jabbeke is geselecteerd als openluchtrecreatief groen domein van provinciaal niveau.

Voor het landelijk toeristisch-recreatief netwerk (landelijke gebieden waarbij een samenhangend ruimtelijk beleid van laagdynamische toeristische infrastructuur in combinatie met een zeer beperkte dynamische infrastructuur) wordt in het PRS een ruimtelijk beleidskader uitgewerkt voor kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten.

Wat betreft de **gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer** is één van de belangrijkste taken van het provinciaal bestuur de selectie van secundaire wegen, welke een verdere uitwerking is van de hiërarchische indeling van het wegennet opgevat in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Binnen deze secundaire wegen wordt een verdere subcategorisering voorgesteld:

³ Met kleinhandel worden alle vormen van commerciële activiteit met verkoopoppervlakte bedoeld die zich in hoofdzaak richten op de particuliere eindverbruiker. Het gaat om activiteiten met verkoop als hoofdfunctie.

- *secundaire weg I*: verbinden op bovenlokaal en lokaal niveau met aanvullende functie verzamelen en toegang geven; weg (2*2 of 2*1) met gescheiden verkeersafwisseling; doortochten in de bebouwde kom;
- *secundaire weg II*: verzamelen op bovenlokaal en lokaal niveau met aanvullende functie verbinden en toegang geven; weg (2*1) niet noodzakelijk met gescheiden verkeersafwikkeling; doortochten in de bebouwde kom;
- *secundaire weg III*: verbinden voor openbaar vervoer en fietsverkeer op bovenlokaal en lokaal niveau met aanvullende functie verbinden en verzamelen voor autoverkeer en toegang geven; weg (2*1) met gescheiden verkeersafwikkeling waar noodzakelijk voor een gegarandeerde doorstroming van OV en fiets; doortochten in de bebouwde kom.

In het PRS wordt een overzicht gegeven van de selectie van secundaire wegen:

- Secundair II:
 - N367 van de N33 (Gistel) tot de N377a (Jabbeke);
 - N367 van de N31 (Brugge) tot de N377a (Jabbeke).

Binnen de **gewenste ruimtelijke structuur van het landschap** staat het behouden en het versterken van de landschappelijke diversiteit en herkenbaarheid (zowel traditionele landschapskenmerken als kenmerken uit recente ingrepen) centraal.

In Jabbeke worden volgende elementen indicatief (en niet limitatief) aangeduid als bovenlokale landschapseenheden en structurerende elementen en componenten:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| • Gave landschappen | <ul style="list-style-type: none"> • Poldergebied Klemskerke-Zuienkerke; • Graslandgebied Kwetshage; • Moere van Meetkerke; • Vloethemveld; • Kasteelparken en bosgebieden Sint-Andries - Varsenare. |
| • Nieuwe landschappen | <ul style="list-style-type: none"> • Ruilverkevelingsgebieden Houtave en 'Paddegat'. |
| • Ankerplaatsen | <ul style="list-style-type: none"> • Moere van Meetkerke; • Vloethemveld. |
| • Structurerende lineaire elementen | <ul style="list-style-type: none"> • Kanaal Brugge-Oostende; • Noordede. |
| • Markante terreinovergangen | <ul style="list-style-type: none"> • Overgang polder - zand(leem)streek. |

Het eraan gekoppelde beleid is:

Het beleid voor gave landschappen is gericht op het behouden en het versterken van de traditionele kenmerken en de karakteristieke relictten. Dit impliceert niet dat nieuwe ingrepen worden uitgesloten. Wel dient een verhoogde aandacht uit te gaan naar de landschappelijke draagkracht van gave landschappen.

Voor ankerplaatsen is het aangewezen om alle vormen van versnippering en verandering of toevoeging van storende elementen die de samenhang van de ankerplaats verstoren tegen te gaan. Voor ankerplaatsen die gelegen zijn in gave landschappen moet het versterken van de landschappelijke omgeving binnen het gaaf landschap bijdragen tot een kwaliteitsverhoging van de ankerplaats. Ook voor ankerplaatsen gelegen buiten de gave landschappen moet de directe omgeving meegenomen worden.

Het beleid voor structurerende elementen en componenten is gericht op het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van het element of component, inclusief zichtzones. Hierbij dient een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen door de afbakening van bouwvrije en serrevrije zones in ruimtelijke uitvoeringsplannen te gebeuren. Voor structurerende lineaire elementen, open ruimte-verbindingen en reliëfcomponenten is het bovendien van belang dat versnippering wordt tegengegaan zodat de verbindingsfunctie gevrijwaard blijft.

Enkel de gave landschappen zijn opgenomen in de bindende bepalingen van het PRS.

De visie van de provincie over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende **deelruimten**. In West-Vlaanderen worden 11 deelruimten onderscheiden: Kustruimte, Westkustruimte, Oostendse ruimte, Brugse ruimte, Oostelijke polderruimte, westelijke polderruimte, Heuvel-Ijzerruimte, Veldruimte, Middenruimte, Leieruimte en Interfluviumruimte.

Het noordelijk deel van Jabbeke is gelegen in de 'Oostelijke polderruimte', het zuidelijk deel in de 'Veldruimte'.

Het zuidelijk deel van Jabbeke is dus gelegen in de '**Veldruimte**'. Op Vlaams niveau vormt de Veldruimte een open-ruimteverbinding tussen twee grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied (RSV). De rol van deze ruimte is in sterke mate bepaald door het vrij gave cultuurhistorisch landschap van 'veldgebieden' met bossen en dreven in een fijnmazig 'dambordpatroon'. Dit maakt het gebied interessant voor een versterking van de bosstructuur. Dit specifieke landschap heeft eveneens toeristisch-recreatieve potenties, mede door het grote aantal kasteeldomeinen. De ontwikkelingen zijn complementair met de stedelijke functies van Brugge en de kust en met de openheid van de polders. De optie voor percelen van de oude veldgebieden is grondgebonden land- en tuinbouw en bosversterking.

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijbehorende ruimtelijk beleid:

- historisch gegroeid rasterpatroon bestaande uit dreven, boscomplexen en grondgebonden landbouw;
- lijninfrastructuur als drager van doorgaand verkeer.

De provincie geeft twee grote beleidsdoelstellingen weer:

- het rasterpatroon van dreven en boscomplexen versterken;
- een beperkte kernselectie doorvoeren, rekening houdend met de landschappelijke context.

Het noordelijk deel van Jabbeke is gelegen in de '**Oostelijke polderruimte**'. De polders zijn één van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op het Vlaamse niveau (RSV). De verwevenheid van natuurlijke structuur (graslanden, dijken) en grondgebonden landbouw moet de openheid behouden en versterken. Het beperkt toeristisch-recreatief medegebruik is complementair met de Kustruimte en situeert zich vooral langs de bestaande kanalenstructuur. De aaneengesloten open ruimte functioneert als buffer tegen de verstedelijking van de kustband landinwaarts en tegen uitbreiding van de Brugse kernstad zeewaarts.

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijbehorende beleid:

- lineaire bakens (kanalen-wegen-bomenrijen) als multifunctionele dragers;
- stedelijke gebieden aan de randen van de deelruimte voor concentratie van dynamische activiteiten;
- grote aaneengesloten open ruimten met natuurcomplexen (graslanden).

De provincie geeft drie grote beleidsdoelstellingen weer:

- de lineaire bakens (kanalen-wegen) als multifunctionele drager ondersteunen;
- dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden concentreren;
- aaneengesloten open ruimten met natuurcomplexen (graslanden) verweven.

Indien delen van Jabbeke geselecteerd zouden worden als behorende tot het regionaalstedelijk gebied Brugge behoren deze tot de 'Brugse ruimte'.

De provinciale beleidsdoelstellingen die eventueel invloed kunnen hebben op Jabbeke zijn:

- kanalenstructuur accentueren;
- het regionaalstedelijk gebied Brugge ondersteunen;
- groene vingers in stedelijke gebieden versterken.

6.2 Juridische plannen

6.2.1 Gewestplan

Kaart IG36: Gewestplan

6.2.1.1 Bespreking van het gewestplan

Oorspronkelijk gewestplan

De vaststelling van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', waarin Jabbeke gelegen is, gebeurde bij KB van 7-4-1977. De hoofdlijnen van de ruimtelijke structuur werden vastgelegd in het gewestplan.

De bebouwde ruimte is gesitueerd in woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied en woonparken. De vijf kernen (Jabbeke, Varsenare, Snellegem, Zerkegem en Stalhille) zijn duidelijk op het gewestplan te onderscheiden. Jabbeke en Varsenare bestaan vooral uit woongebied, woonuitbreidingsgebied en een aantal woonparken. De drie overige kernen bestaan vooral uit woongebied met landelijk karakter. Verder ziet men dat ook een aantal linten zijn ingekleurd als woongebied met landelijk karakter. Het gaat hier om uitlopers van de verschillende kernen, maar ook om linten langs de Gistelsteenweg, Bekegemstraat en Stationstraat. Alle woongebieden zijn reeds in gebruik, alle woonuitbreidingsgebieden zijn reeds aangesneden of aan aansnijding toe. Men heeft in deze gebieden echter nog wel heel wat vrijliggende bouwpercelen (zie programmatische context).

Er zijn drie bedrijvigheidszones aangeduid op het gewestplan: één voor milieubelastende industrie (Elfhoek) en twee voor ambachtelijke bedrijven en KMO's (noorden van Jabbeke-kern en langs het kanaal). Verder is er één gebied voor dagrecreatie (sportcomplex Varsenare) weergegeven. Er komen ook een aantal ontginningszones voor: langs de autosnelweg ter hoogte van de kern van Jabbeke, te noorden van Stalhille, de Roksempuut en ten zuiden van Zerkegem.

De open ruimte bestaat vooral uit agrarisch gebied en agrarisch landschappelijk waardevol gebied. Er komen ook een aantal natuur-, bos- en parkgebieden voor. De eerste twee komen vooral in het zuiden van de gemeente voor (de meetkerkse moeren zijn hierop een uitzondering), de laatste soort komt vooral voor in de onmiddellijke omgeving van de kernen.

Opvallend zijn een aantal reservatiestroken (tracés voor de aanleg van wegen: zo ziet men een strook voor de verbinding van de A18-N49, een strook voor de snelweg richting Frankrijk, voor de N377 en voor een ringweg rond Jabbeke). Verder is er ook een reservatiestrook voorzien voor de eventuele uitbreiding (gabaritaanpassing) van het kanaal Oostende-Brugge.

Wijziging gewestplan

Het gewestplan werd aangepast in 1996 (Besluit van de Vlaamse regering 19-9-1996).

Enkele opmerkelijke veranderingen zijn:

- De tracés van de verbinding van de A18-N49 en van de ringweg van Jabbeke werden geschrapt, terwijl de autosnelweg richting Frankrijk en de N377 effectief werden gerealiseerd;
- De bedrijvigheidszone langs het kanaal werd geschrapt. In de plaats kwamen er zones langs de Gistelsteenweg en de Stationstraat (nabestemming van een militair domein). Deze zones zijn echter veel beperkter van oppervlakte;
- De ontginningszone langs de snelweg heeft als nabestemming verblijfsrecreatie (Klein Strand) gekregen. Aansluitend is een zone voor dagrecreatie (sportcentrum Jabbeke) gecreëerd.

Kaart IG37: Zonevreeemde constructies

Zonevreeemde woningen

In 2001 heeft de gemeente Jabbeke een survey gedaan in verband met zijn zonevreeemde woningen. Het aantal woningen in Jabbeke bedroeg ongeveer 4.880. Van deze woningen bleken er 845 zonevreeemd ten opzichte van het gewestplan. Dit is ongeveer 17,3%, hetgeen een tamelijk laag percentage is.

In het zuiden van Jabbeke (zandstreek) blijkt de concentratie aan zonevreeemde woningen veel hoger te zijn dan in het noorden (polders). De grootste concentraties zijn gelegen binnen de lintvormige uitlopers van de verschillende kernen. Opvallend hoge concentraties zien we rond de bebouwingsenclave 'Lint Gistelsteenweg', in de driehoek Jabbeke-Zerkegem-Snellegem, in het gebied rond Snellegem en ten noorden van Varsenare.

Zonevreeemde bedrijven

Zoals reeds gezegd werden in 2000 de ambachtelijke bedrijven, gevestigd in Jabbeke, geïnventariseerd. Hieruit bleek dat van de in totaal 251 geïnventariseerde bedrijven er 55 bedrijven of 21,9% zonevreeemd zijn.

Met de zonevreeemde bedrijven worden bedrijven bedoeld die gelegen zijn in agrarische gebieden (36), landschappelijk waardevolle agrarische gebieden (16) of park- bos- en natuurgebieden (1). Bedrijven gelegen in woongebied met landelijk karakter (2) worden beschouwd als potentieel zonevreeemd, daar ze meestal bij een uitbreiding in agrarisch gebied komen te liggen.

De belangrijkste concentraties aan zonevreeemde bedrijven vindt men langs de Gistelsteenweg (vooral ten westen van Jabbeke) en rond de verschillende kernen (vooral rond Snellegem). De potentieel zonevreeemde bedrijven zijn gelegen aan de rand van het woongebied met landelijk karakter en het agrarische gebied. De grootste concentraties ziet men binnen de kern Snellegem en in de bebouwingsenclave 'Lint Gistelsteenweg'.

Zonevreeemde horecazaken

Van de 25-tal geïnventariseerde horecazaken (inclusief hotels) bleken er een 5-tal buiten de kernen te liggen en dus zonevreeemd te zijn.

Deze zijn vooral gelegen in de buurt van het Vloethemveld en langs de kanaalboorden. Ze komen vooral voor langs de toeristisch-recreatieve routes door Jabbeke.

Zonevreeemde sport- en recreatieterreinen

De meeste sport- en recreatiegebieden zijn ofwel gelegen binnen recreatiezones, ofwel binnen de kernen. Deze zijn dus niet zonevreeemd. De terreinen die gedeeltelijk zonevreeemd zijn (aan de rand van het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied) zijn de tennisterreinen van TC Logan in het zuiden van Jabbeke, een deel van het Sport- en cultuurcentrum Hof ter Straeten in Varsenare, een voetbalterrein ten zuidwesten van Zerkegem, het krachtbalterrein van Snellegem, visvijvers in Snellegem en Zerkegem en een manège ter hoogte van Nieuwege.

6.2.2 Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: afbakening van VEN en IVON

Kaart IG38: VEN 1^{ste} fase

Het Vlaams gewest bakt het globale VEN en IVON (Vlaams Ecologisch Netwerk en Integraal Verwevings en Ondersteunend Netwerk) af. De afbakening gebeurt dus in twee hoofdcategorieën. VEN omvat gebieden waar natuur een hoofdfunctie toebedeeld krijgt. IVON bevat gebieden waar natuur neven- of ondergeschikt is aan andere functies. De afbakening gebeurt bovendien nog eens gefaseerd. Momenteel is er een VEN 1^{ste} fase aan de orde. Het is onduidelijk wanneer een 2^{de} fase precies zal opstarten. De gewenste VEN is uiteraard de som van alle VEN-fases. De IVON-afbakening komt pas daarna in detail aan bod.

Op Jabbeeks grondgebied komen de VEN 1^{ste} fase-gebieden grotendeels overeen met delen van de Meetkerkse Moeren en de boscomplexen van St.-Andries (ten oosten van Jabbeke).

‘De Gemene weiden Ettelgem’ en ‘Poldergraslanden Kwetshage’ werden opgenomen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Onderdelen Grote Eenheid Natuur: Gebieden van de overgang van de polders naar zandstreek langs het kanaal Brugge-Oostende’.

6.2.3 Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

Op dit moment zijn er in de omgeving van Jabbeke nog geen Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen in opmaak.

6.2.4 Algemeen plan van aanleg (APA)

De gemeente Jabbeke beschikt niet over een algemeen plan van aanleg.

6.2.5 Bijzondere plannen van aanleg (BPA)

Verspreid over het grondgebied heeft Jabbeke een aantal BPA's opgemaakt. Hierna ziet men een overzicht van de goedgekeurde en in procedure zijnde BPA's met een korte uitleg per BPA.

Kaart IG39: Overzicht der BPA's

6.2.5.1 Goedgekeurde BPA's

Deelgemeente Jabbeke

BPA Ettelgemstraat (1)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 10/01/1989. De oorspronkelijke bestemming was woonuitbreidingsgebied. De gemeente had een duidelijk tekort aan sociale bouwgronden. Gelet op de grote en dringende vraag naar bouwgronden voor de lagere en middelgrote inkomensklasse heeft het gemeentebestuur hier dan ook duidelijk geopteerd om circa 7 ha gronden, aanleunend bij het centrum van de gemeente en gelegen in het woonuitbreidingsgebied aan te snijden en deze bouwrijp te maken door de realisatie van een sociale verkaveling. Het aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied was een noodzaak om reden dat de resterende gronden gelegen binnen het woongebied onmogelijk konden aangekocht worden of zo verdeeld waren dat zij voor een dergelijke realisatie, als sociale verkaveling, financieel niet haalbaar waren. Op 22/01/1996 werd een verkavelingvergunning afgeleverd. Momenteel zijn er van de 87 kavels 5 waarvoor er nog geen bouwvergunning werd afgeleverd.

BPA Bitterstraat (2)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 17/01/1989. De oorspronkelijke bestemming was woongebied en woonuitbreidingsgebied. BPA Bitterstraat omvat de het de gemeente Jabbeke mogelijk te maken de goede ordening van dit gebied te waarborgen en te verzekeren. Heel het BPA is reeds gerealiseerd.

BPA Recreatiezone (3)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 07/01/1992. De oorspronkelijke bestemming was voor het belangrijkste deel landbouwzone en ontginningsgebied, maar kleine oppervlakten waren ook ingekleurd als dienstverleningsgebied, woongebied, woonuitbreidingsgebied en als reservatie- en erfdiensbaarheidgebied. Het was de bedoeling van het gemeentebestuur gans het gebied begrepen tussen de Krauwerstraat, de Kroondreef en de autosnelweg Brussel-Oostende te ordenen rekening houdend met de bestaande toestand, het achterhaald zijn van een aantal bestemmingen op het gewestplan en de behoeften die zich op dat moment stelden. Diverse ontwikkelingen in het verleden hadden met zich meegebracht dat het gebied erg versnipperd werd, waardoor het belang voor de landbouw was afgenomen. Het gemeentebestuur wilde twee activiteitenzones duidelijk afbakenen en vastleggen in bestemmingsplannen: een recreatiezone en een ambachtelijke zone (zie volgend BPA). Het BPA is grotendeels gerealiseerd.

BPA Ambachtelijke Zone Gistelsteenweg (4)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 07/01/1992. Bij MB van 24/01/1994 werd een stuk uitgesloten. De oorspronkelijke bestemming was agrarisch gebied. De bedoeling van het BPA was het creëren van een ambachtelijke zone voor de gemeente Jabbeke. Het was vooral bedoeld voor herlokalisatie van in Jabbeke gelegen bedrijven. Het betreft kleine tot middelgrote bedrijven die niet milieubelastend zijn, maar omwille van hun bedrijvigheid, lawaai- of transporthinder en acuut ruimtegebrek een herlokalisatie wensen. Van de 13 loten zijn er tot nu toe nog 2 die niet bebouwd zijn.

BPA bedrijventerrein Stationstraat (5)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 19/03/1999. De oorspronkelijke bestemming was deels woongebied met landelijk karakter, deels lokaal bedrijventerrein en deels agrarisch gebied. De

bedoeling van het BPA was een efficiënte en ruimtelijk verantwoorde invulling te geven aan de gronden van het voormalige militair domein dat inmiddels als lokaal bedrijventerrein was herbestemd. De ambachtelijke zonering gebeurde grotendeels conform de gewestplanbestemming waarbij in functie van de efficiënte benutting van gronden en optimaal rendement van de bijkomende infrastructuur enerzijds en de landschappelijke inkleding anderzijds, gekoppeld aan het vrijwaren van de woonomgeving, een detaillering van het gewestplan op lokaal niveau noodzakelijk bleek. De aankoopprocedure is lopende.

BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg – Uitbreiding I (6)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 04/05/1999. De oorspronkelijke bestemming was agrarisch gebied. De bedoeling van het BPA was de uitbreiding van de ambachtelijke zone Gistelsteenweg mogelijk te maken. De ambachtelijk zonering maakte reeds deel uit van het oorspronkelijk BPA Gistelsteenweg, maar werd bij de goedkeuring uitgesloten omdat de zone de inname betekende van een reservatiestrook in functie van een aan te leggen ontsluitingsweg. Bij de opmaak van dit BPA was deze reservatiestrook in het gewestplan geschrapt en was de nieuwe oprit naar de A10 gerealiseerd. De opzet van het BPA was de volledige zone tussen de nieuwe oprit en het bestaande bedrijventerrein te ordenen. De grote krachtlijnen hierbij waren het creëren van bijkomende ambachtelijke gronden die aansluiten op het bestaande bedrijventerrein, het voorzien van de geplande carpoolparking, het creëren van een landschappelijke buffer ten opzichte van de nieuwe oprit en het vrijwaren van een aantal mogelijkheden voor het bestaande horecacomplex Haeneveld. Het BPA is in uitvoering, momenteel is men bezig met het bouwrijp maken van deze zone. De verkoopprocedure is opgestart.

BPA Bekedijkstraat (7)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 22/06/1999. De oorspronkelijke bestemming was agrarisch gebied, ten dele verzaamd door een reservatiestrook in functie van de snelweg. In gevolge de nood aan uitbreiding voor het bedrijf Diapal NV en gezien het bestaand bedrijf, dat volledig reglementair vergund is, een zonevreemde vestiging betreft, kan het bedrijf enkel bevestigd worden in zijn functie via een gewestplanwijziging of een BPA dat een afwijking inhoudt van het gewestplan. Het bedrijf beschikt over een exploitatievergunning. Rekening houdend met de geringe oppervlakte van de gewenste bedrijfsbestemming (ca. 1,50 ha) en de garanties die in een BPA kunnen ingebouwd worden betreffende de goede plaatselijke ruimtelijke ordening is geopteerd voor de opmaak van een BPA, hetgeen reeds gerealiseerd is.

BPA Gemeentepark (8)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 10/01/2000. De oorspronkelijke bestemming was woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied. In het kader van de uitbouw van de culturele infrastructuur van de gemeente Jabbeke werden een aantal mogelijkheden onderzocht die direct aansluiten bij het centrum voor de inplanting van een polyvalente infrastructuur. Direct aansluitend bij het centrum waren de mogelijkheden binnen de bebouwde perimeters beperkt. Bij nader onderzoek bleek dat de bedoelde site optimaal kon aangewend worden voor het creëren van een gemeentelijk park dat een meerwaarde zou betekenen voor het centrum maar ook voor de camping die erop aansluit. Tevens konden door het realiseren van deze site een aantal verbindingen voor voetgangers en fietsers worden gerealiseerd die onder andere zouden aansluiten op de ambachtelijke zone waardoor het voetgangers- en fietsverkeer sterk zouden worden gestimuleerd. Vanuit deze redenering besliste het bestuur van Jabbeke tot de opmaak van een BPA voor deze site nadat het onderzoek in het kader van de opmaak van een BPA voor het centrum duidelijk had gemaakt dat binnen het centrum onvoldoende ruimte voorhanden was voor de realisatie van de culturele infrastructuur. De bedoeling van het BPA is voornamelijk het centrum te versterken door de inbreng van parkgroen op niveau van de kern en de nodige ruimte te creëren voor het voorzien van de nodige culturele infrastructuur passend bij een centrum met ruim 4.250 inwoners, en dit naar analogie met de kern van Varsenare.

BPA Recreatiezone – Uitbreiding I (9)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 23/05/2002. Oorspronkelijke bestemming van de zone was dienstverleningsgebied. In het kader van de structuurschets die voor de zone werd gemaakt, wenst de gemeente het gebied af te werken en duidelijkheid te scheppen ten opzichte van de omgeving. Grote

delen van het gebied werden reeds geordend door BPA's. De zone die in dit BPA wordt behandeld is een duidelijk afgebakend gebiedsdeel dat door de realisatie van de Varsenareweg, die de zachte verbinding is tussen het dorp en de sportzone, geënt wordt op de zone verblijfsrecreatie. Het BPA werd voorlopig aangenomen door de gemeenteraad d.d. 22/01/2001. Het openbaar onderzoek loopt van 16/03/2001 tot 17/04/2001.

Sectoraal BPA Stroo (10)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 09/12/2002. De oorspronkelijke bestemming van de zone was agrarisch gebied. Het bedrijf bekam in het verleden de nodige vergunningen voor bouwen en exploiteren. Het bedrijf staat voor een aantal belangrijke investeringen die noodzakelijk zijn voor de verdere uitbouw van de vestiging. Alvorens verder te kunnen investeren op de bestaande locatie dient het bedrijf over een volledige beleidszekerheid te beschikken.

BPA Bekedijkstraat – uitbreiding I(11)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 05/11/2002. Naar aanleiding van de bouwaanvraag die door de NV Aquafin werd ingediend op 26 september 2000 voor de realisatie van een uitbreiding van de bestaande waterzuiveringsinstallatie ter hoogte van de Bekedijkstraat werd het dossier bij de gemeente geïntroduceerd. Het bestuur adviseert het dossier gunstig. De afdeling Land bracht op 13 november 2001 een gunstig advies uit. De afdeling Wegen West-Vlaanderen bracht op 26.10.2000 een ongunstig advies uit, omwille van de ligging binnen de bouwvrije strook van 30m vanaf de grens met het domein van de autosnelweg. Op 2 maart 2001 werd de weigering betekend. De toepassing van Artikel 20 van het KB van 28 december 1972 kon niet worden ingeroepen, omdat de bouwwerken en infrastructuurwerken qua nieuwbouw of uitbreiding niet meer dan 50m² mogen bedragen. Concluderend wordt gesteld dat een eventuele oplossing te vinden is door de procedure van een afwijkend BPA te volgen.

In de gemeenteraad van 12 november 2001 werd beslist tot opmaak van dergelijk BPA (gemeenteraadsbeslissing in bijlage).

BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg – uitbreiding II (12)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 18/08/2003. Het BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg Uitbreiding II betreft een nieuw BPA dat een afwijking inhoudt van het gewestplan. Het gemeentebestuur is van oordeel dat de tijd rijp is om de uitbreiding van de ambachtelijke zone in procedure te brengen temeer daar alle terreinen binnen de eerste fase en tweede fase toegewezen zijn en er toch nog heel wat kandidatuurstellingen zijn.

In het kader van de verdere uitvoering van de structuurschets die voor de zone is gemaakt, wenst de gemeente het gebied verder af te werken en duidelijkheid te scheppen ten opzichte van de omgeving. Grote delen van het gebied werden reeds geordend door BPA's.

Bij de opmaak van het GRS wordt de structuurschets, die sinds begin jaren '90 de basis vormt voor de ordening van een deel van Jabbeke, aangehouden. Naar aanleiding van de grote vraag, onder andere vanuit de problematiek van de zonnevreemdheid, die opnieuw bevestigd werd bij het op de markt brengen van de gronden in uitbreiding I, besliste de gemeenteraad om de verdere invulling van de structuurschets op te starten. Rekening houdende met het tijdsverloop tussen de opstart en de effectieve realisatie acht het gemeentebestuur het noodzakelijk nu reeds de procedure op te starten.

Deelgemeente Varsenare

BPA Centrum Noord (13)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 26/09/1972. De oorspronkelijke bestemming was woonzone met bijhorende voorzieningen. Omwille van de talrijke vragen naar sociale woningbouw en goedkope bouwrijpe gronden, dicht bij het centrum, werd het BPA opgemaakt rekening houdend met deze vraag. De ligging van de ingenomen gronden is zeer gunstig t.o.v. het gemeentecentrum. Na de goedkeuring van dit BPA werden nog 5 verkavelingvergunningen afgeleverd, goed voor zo'n 129 woningen. De 4 voor het BPA afgeleverde verkavelingvergunningen waren goed voor 34 woningen.

BPA Zeeweg (14)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 26/09/1972. De oorspronkelijke bestemming was woonpark en bijhorende voorzieningen. De gemeente Varsenare kende een gedurige bevolkingsstijging. Deze aangroei kon niet tot haar volledige ontplooiing komen door het grote tekort aan bouwrijpe gronden. Het woonpark werd dermate opgevat dat het na voltooiing het voorkomen zou hebben van een private groenzone. Op 10/02/1973 werd de verkavelingvergunning afgeleverd. Van de 98 kavels zijn er 17 nog niet bebouwd.

Sectoraal BPA Booy – Reyserhove (15)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 09/12/2002. De oorspronkelijke bestemming van de zone was landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Voor beide bedrijven is het uitermate belangrijk de zekerheid te krijgen dat naar de toekomst toe de bedrijven verder kunnen functioneren en verder kunnen blijven investeren op de huidige locatie. Binnen de bestaande percelen worden een aantal mogelijkheden gecreëerd om de activiteiten te bestendigen en beperkt uit te breiden waarbij de visuele aankleding langs de zijde van Brugge een voorwaarde is en de bebouwing langs de Gistelsteenweg architecturaal waardevol dient te zijn.

BPA Het Liessieshof (16)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 22/10/2002. De hoofddoelstelling van het BPA is de verdere exploitatie van het landbouwbedrijf binnen het natuurgebied mogelijk maken en de randvoorwaarden creëren die de maximale kansen bieden voor de uitbouw van een leefbaar landbouwbedrijf. Het natuurgebied waarbinnen het bedrijf is gelegen bestaat immers hoofdzakelijk uit grasland en weide. Voor het behoud van de natuurwaarden is begrazing en maaibeheer noodzakelijk. Dit betekent dat de nabijheid van landbouwbedrijven samen gaat met het behoud van de kwaliteit van het gebied. Het BPA beoogt het herbestemmen van de hofplaats in functie van de noden van het bedrijf gezien in functie van zijn inschakeling in het natuurbeheer van de Meetkerkse Moeren. In functie van het natuurbeheer, waar geopteerd wordt om dit in particuliere handen te laten, is de bestendiging van grondgebonden rundveehouderij wenselijk.

BPA Centrum Noord – herziening (17)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 01/04/2004. De inherzieningstelling van het BPA heeft als doel het verschil in de contouren van het BPA (1972) en het gewestplan (1977) weg te werken. Het aanpassen van een aantal zoneringen en stedenbouwkundige voorschriften om zo te kunnen voldoen aan de hedendaagse noden en ook om niet gerealiseerde of achterhaalde bestemmingen te kunnen aanpassen naar de hedendaagse situatie. Het BPA is opgebouwd rond drie zoneringen in functie van de woonbestemming met verschillende gradaties met betrekking tot geslotenheid en nevenbestemmingen. De hiërarchie van de woningen zoals die opgenomen is in het gemeentelijk mobiliteitsplan zijn vertaald in de bestemming van de verschillende straten. De aparte cultuurvoorzieningen op gemeentelijk niveau zijn opgenomen in een globale zone die nog een aantal mogelijkheden biedt tot verdere invulling. De structuur van het gebied wordt behouden waarbij en belangrijk bijkomend accent wordt gelegd op de dreef "Hof van Straeten" die als groenstructuur binnen het woongebied en recreatiegebied wordt bevestigd.

Deelgemeente Snellegem

BPA Kouter (18)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 05/11/2002. De oorspronkelijke bestemming was bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het betreft een gebied, waar het containerpark gevestigd is. Gezien de zone ontwikkeld is binnen het agrarisch gebied is het bestuur van oordeel dat de verdere organisatie van de site moet worden mogelijk gemaakt door middel van een BPA. De doelstelling van het BPA is zorgen voor een juridische verankering van het containerpark en het mogelijk maken van de noodzakelijke aanpassingen in functie van een optimale exploitatie.

Deelgemeente Zerkegem

BPA Centrum Zuid (19)

Dit BPA werd goedgekeurd bij KB van 01/07/1971. De oorspronkelijke bestemming was woongebied met landelijk karakter. Het doel was het creëren van sociale woongelegenheid. Op 06/01/1973 werd een verkavelingvergunning afgeleverd. Het BPA is gedeeltelijk gerealiseerd.

BPA Sportpark (20)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 02/02/1989. De oorspronkelijke bestemming was woongebied met landelijk karakter en woonuitbreidingsgebied. De gemeente Jabbeke had tot doel voor de bevolking en schoolgaande jeugd van de deelgemeente Zerkegem de nodige sportaccommodatie uit te bouwen. Het BPA is helemaal gerealiseerd.

Sectoraal BPA Tavernier (21)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 09/12/2002. De oorspronkelijke bestemming van deze zone was deels woongebied met landelijk karakter en deels agrarisch gebied. Het bedrijf bekwaam in het verleden de nodige vergunningen voor bouwen en exploiteren. Het bedrijf staat voor een aantal belangrijke investeringen die noodzakelijk zijn voor de verdere uitbouw van de vestiging. Alvorens verder te kunnen investeren op de bestaande locatie dient het bedrijf over een volledige beleidszekerheid te beschikken.

Deelgemeente Stalhille

BPA Stalhille Dorp (22)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 07/06/1993. De oorspronkelijke bestemming was voor het grootste gedeelte landbouwzone, een kleinere zone was woongebied met landelijk karakter. Ondanks het privé-initiatief, waarbij druppelsgewijs nieuwe bebouwing is tot stand gekomen, is de leefbaarheid van dit polderdorp moeilijk op peil te houden. Bij ontstentenis van initiatieven in de sector van de volkshuisvesting, heeft het gemeentebestuur van Jabbeke geopteerd een kleine sociale verkaveling te realiseren met een capaciteit van maximum 20 woningen. Het BPA is opgevat conform artikel 17 van de wet van 1962, wat toelaat de lay-out van de verkaveling in latere fase vast te leggen. Op 27/08/1998 werd de verkavelingvergunning afgegeven. Momenteel zijn er al 13 woningen in aanbouw.

Sectoraal BPA Sabbe – Novifor (23)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 09/12/2002. De oorspronkelijke bestemming van deze zone was deels woongebied met landelijk karakter en deels agrarisch gebied. Voor beide bedrijven is het uitermate belangrijk de zekerheid te krijgen dat naar de toekomst toe de bedrijven verder kunnen functioneren en verder kunnen blijven investeren op de huidige locatie.

BPA's goedgekeurd vanaf eind 2004

BPA Gemeentepark-herziening (24)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 15/12/2004. In het kader van de organisatie van een wedstrijd voor ontwerp en uitvoering van het sport- en cultuurcentrum te Jabbeke en rekening houdende met de geformuleerde voorstellen van de parkaanleg door de landschapsarchitect was het aangewezen om het BPA Gemeentepark te herzien in functie van het maximaal bieden van kansen voor creatieve ontwerpen binnen een gegeven kader. Dit betekende dat de plaats voor de inplanting van gebouwen en parking ruimer worden bekeken, maar met dezelfde beperkingen qua grondbezetting, maar met een meer vrije inplanting. Door de ministeriële goedkeuring van BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg – uitbreiding II op 18 augustus 2003 lag de toegangsweg naar het gemeentepark vast. Het is dan ook de bedoeling voor deze twee BPA's, de toegangsweg en de parkzone als één geheel te bekijken.

Sectoraal BPA inzake zonevreemde sportinfrastructuren (25)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 12/07/2005. Het gaat hier om volgende sportplaatsen :

- TC Logan in Jabbeke/Snellegem : Binnen de bestaande percelen worden een aantal mogelijkheden gecreëerd om de activiteiten te bestendigen en uit te breiden waarbij de visuele aankleding langs het open landschap een voorwaarde is.
- sportterreinen in Varsenare : De dreef, de sportvelden en de beekstructuur worden in het plan opgenomen en bestendigd.
- krachtbal in Snellegem : Er wordt voorgesteld om ruimte te scheppen voor de bouw van nieuwe lokalen voor de krachtbal en voor de jeugd. De huidige lokalen kunnen dan gebruikt worden door de heemkundige kring en de kinderopvang. Tevens wordt de aanleg van een tweede krachtbalveld voorzien, evenals de mogelijkheden voor sport- en spelvoorzieningen voor de jongeren (multifunctioneel terreintje, speeltuin, ...). De parkeervoorzieningen worden geënt op het heraanleggen van het openbaar domein. Hiervoor wordt een bijkomend terrein bestemd waarvoor een onteigeningsplan wordt opgemaakt. Dit perceel kent momenteel geen specifiek gebruik en wordt soms begraasd.
- Manege in Varsenare : Bestendiging van de bestaande activiteit waarbij op termijn de stallen die tussen de woningen verweven zijn kunnen worden overgeplaatst naar de noordzijde van de overdekte piste.
- Visvijver Stroperspad in Snellegem : De site wordt in zijn geheel opgenomen en bestendigd in zijn landschappelijke kwaliteiten. De zone aan de Oude Bruggeweg wordt landschappelijk hersteld. Er worden mogelijkheden geboden voor de oprichting van een clubhuis tussen de twee vijvers.

BPA Boterstraat (26)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 21/09/2005. Het doel van het BPA is het scheppen van een kader voor het functioneren van de daar gevestigde activiteiten, zijnde een aannemersbedrijf in de bouwsector. Voor de mogelijkheden voor het bedrijf BVBA Vanhove-Derieuw zijn de uitgangspunten van het gunstig planologisch attest overgenomen. Het karakter van het woonlint langs de Kerkeweg wordt bestendigd. Langs de Boterstraat worden 1 uitrit en 1 inrit voorzien in functie van een goede circulatie. De gebouwen worden zo geconcentreerd mogelijk voorzien aansluitend bij de bestaande bebouwing. Het meest noordelijk gelegen perceelsdeel kan enkele gebruikt worden voor de opslag van aarde en zand, zonder dat hiervoor verhardingen mag worden aangebracht. Op deze wijze worden geen onomkeerbare activiteiten toegelaten op dit perceelsdeel

BPA 'Sportpark – gedeeltelijke herziening' (27)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 01/02/2006. Er wordt aan het bedrijf de mogelijkheid geboden om in het verlengde van het bestaande bedrijfsgebouw de noodzakelijke uitbreiding te realiseren zodat het zich kan in overeenstemming brengen met de nieuwe normen.

Achteraan het bedrijf kan een klein bijgebouw worden gerealiseerd teneinde de koelgroepen in een gesloten ruimte te kunnen onderbrengen. Ter hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt de mogelijkheid geboden om een geluidswerende afsluiting te plaatsen. Naar de straatzijde toe worden groenbuffers opgelegd. De bedrijfswoning met tuin wordt bestendigd evenals de noodzakelijke verhardingen om de toegankelijkheid te verzekeren.

De voorschriften zijn er op gericht het bedrijf te bevestigen in zijn functioneren en de goede nabuurschap te garanderen.

BPA 't Groot Canon' (28)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 01/02/2006. Het doel van het BPA is het scheppen van een kader voor het functioneren van de daar gevestigde activiteiten. Voor de mogelijkheden voor het bedrijf Schollier zijn de uitgangspunten van het gunstig planologisch attest overgenomen. In de strook woongebied langs de Gistelsteenweg wordt de mogelijkheid voor bedrijfswoningen en kantoren voorzien. De loods achteraan het perceel krijgt uitbreidingskansen. Er wordt een bedrijfsontsluiting voorzien, gekoppeld aan een voldoende bereikbaarheid van de bedrijfsgebouwen. Ten opzichte van de open ruimte en het westelijk aanpalende perceel wordt een bufferstrook van 4m voorzien. Naar de straatzijde wordt geopteerd voor het voorzien van tuinaanleg representatief groen in functie van de ondersteuning van het straatbeeld. Op het perceel met het notariskantoor wordt de kantoorfunctie

bevestigd, omgeven door representatieve groenaanleg. In functie van toekomstige behoeften wordt een uitbreidingsmogelijkheid voorzien rekening houdende met de bebouwingsmogelijkheden op de aanpalende percelen. Voor het garagebedrijf worden uitbreidingskansen geboden voor de gebouwen langs de staartzijde en in zuidelijke richting (zie plan – toekomstvisie). De verhardingen worden uitgebreid in functie van het stallen van nieuwe voertuigen en in functie van het treffen van de nodige maatregelen om te voldoen aan de milieuwetgeving. Door de evolutie wordt de sector van de garagebedrijven, waarbij verschillende merken behorende tot een grotere groep, steeds meer gegroepeerd worden aangeboden, is het bedrijf genoodzaakt een aantal uitbreidingen te realiseren om zich in een dynamische markt te handhaven. Om deze doelstelling te realiseren wordt de mogelijkheid geboden om te overbouwen langs de straatzijde waarbij de toegankelijkheid naar de achterliggende perceelsdelen moet worden gegarandeerd. Een integratie van een gedeelte van het aanpalend bedrijf ter hoogte van de Gistelsteenweg wordt mogelijk gemaakt. Er gaat bijzondere aandacht uit naar de aanleg ten opzichte van de straat. Door een voldoende gedetailleerde zonering te hanteren worden de doelstellingen van het BPA duidelijk grafisch vertaald.

BPA 'Bedrijventerrein Stationsstraat – herziening' (29)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 27/10/2006. De hoofddoelstelling van de wijziging is het bieden van de nodige kansen aan de civiele bescherming. Hun vraag bestaat erin de zone die bestemd is als sociaal bedrijventerrein te integreren in hun werking. Dit betekent dat de zone voor overheidsdiensten in noordelijke richting wordt uitgebreid.

Bij de verdere opbouw van het plan zijn de uitgangspunten van het initiële BPA gehandhaafd met name een ontsluiting zonder de buurt te hinderen, de minder storende activiteiten aansluitend bij de woningen, voldoende groenbuffer en bouwrijpe stroken ten opzichte van het woonlint. Door de evolutie in het kader van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge en het Gemeentelijk Ruimelijk Structuurplan, waarbij toekomstige uitbreiding in westelijke richting wordt vooropgesteld, kan de inplanting van de voorgestelde wegen en buffer in vraag worden gesteld. Bijgaande schets geeft aan op welke manier het terrein toekomstgericht en met optimalisatie van de mogelijkheden kan worden uitgebouwd. Op basis hiervan is het aangewezen de nieuw aan te leggen weg op de grens van het BPA te voorzien, waardoor de mogelijkheden voor de civiele bescherming verbeterd worden en de bedrijfspercelen in zone 3 kunnen uitgebreid worden. De landschappelijke inkleding zal gerealiseerd worden, gekoppeld aan de uitbreiding.

BPA 'Martens' (30)

Dit BPA werd goedgekeurd bij MB van 13/06/2007. Het doel van het BPA is het scheppen van een kader voor het functioneren van de daar gevestigde activiteiten, zijnde een aannemersbedrijf in de bouwsector. Voor de mogelijkheden voor het bedrijf BVBA Martens zijn de uitgangspunten van het gunstig planologisch attest overgenomen. Het karakter van het woonlint langs de Bekegemstraat wordt bestendigd.

Conform de voorwaarden van het planologisch attest kan de bebouwing beperkt uitbreiden. Ten opzichte van de noordoostelijke perceelsgrens wordt een bouwrijpe strook van 6m voorzien waarvan 4m groenbuffer. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het bedrijfsgebouw met ca 4m uit te breiden. In noordwestelijke en zuidoostelijke richting kan het bedrijfsgebouw beperkt uitbreiden.

De verhardingen kunnen gebruikt worden als toegangen en tevens als stapelplaats in openlucht. Het noordwestelijk perceelsdeel wordt conform het planologisch attest niet opgenomen in het BPA. Er wordt een voldoende landschappelijke inkleding voorzien.

BPA 'De Blauwe Torre' (31)

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 gewijzigde 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 (nota in bijlage met duiding van de noden).

Het huis 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.

6.2.5.2 BPA's in ontwerpfase

Deelgemeente Jabbeke

BPA 'Ambachtelijke zone Gistelsteenweg – uitbreiding I – gedeeltelijke herziening' (A).

BPA 'Bekedijkstraat – herziening' (B).

Sectoraal BPA 'zonevreemde sportinfrastructuren – herziening deel BPA – TC Logan' (C).

Sectoraal BPA 'zonevreemde sportinfrastructuur – visvijver Mosselstraat (D).

BPA Recreatiezone – herziening (E).

6.2.6 Monumenten, dorpsgezichten en landschappen

Kaart IG40: Geklasseerde monumenten, dorpsgezichten en landschappen; Vogel- en habitatrichtlijngebieden

6.2.6.1 Geklasseerde monumenten

In Jabbeke werden 10 monumenten geklasseerd:

Monument	Deelgemeente	Datum van klassering
St. Eligiuskerk (toren en oud gedeelte) (1)	Snellegem	19/04/1937
St. Jan-Baptistkerk (toren) (2)	Stalhille	19/04/1937
St. Mauritiuserkerk (toren) (3)	Varsenare	20/02/1939
Stenen windmolen (4)	Jabbeke	04/04/1944
"Het Oosthof" (woonhuis, stallingen, ingangspoort en wal) (5)	Snellegem	21/09/1962
St. Jan-Baptistkerk (orgel en kerk) (6)	Stalhille	10/11/1975
Omgeving van de "Boerenmolen" (stenen windmolen) (7)	Snellegem	24/02/1981
"Boerenmolen" met inbegrip van de gasmotor (8)	Snellegem	20/05/1981
De rosmolen (9)	Stalhille	03/02/1983
De Vloethemhoeve (10)	Snellegem	15/04/2004

6.2.6.2 Geklasseerde dorpsgezichten

In Jabbeke werden twee dorpsgezichten geklasseerd:

Dorpsgezicht	Deelgemeente	Datum van klassering
De onmiddellijke omgeving van de Rosmolen (A)	Stalhille	MB 16/10/1981
Dorpsstraat 13 (Hoekhuis Café Saint-Hubert) (B)	Jabbeke	MB 11/05/1994

6.2.6.3 Geklasseerde landschappen

In Jabbeke werd 1 landschap geklasseerd:

Landschap	Deelgemeente	Datum van klassering
Vloethemveld	Snellegem	MB 09/06/1995
Omgeving van de boerenmolen	Snellegem	MB 24/02/1981

6.2.7 Vogel- en habitatrichtlijngebieden

Bij besluit van de Vlaamse executieve van 17/10/1988 (BS 29/10/1988) zijn speciale **beschermingszones** aangeduid die vallen onder de Europese richtlijn 79/409/EEG van 02/04/1979 inzake het behoud van de **vogelstand**. Voor diverse te beschermen vogelsoorten stelt deze richtlijn dat speciale beschermingsmaatregelen dienen getroffen te worden. Deze beschermingsmaatregelen moeten tot doel hebben dat de beschermde vogelsoorten, daar waar ze nu voorkomen, kunnen blijven voortbestaan en zich kunnen voortplanten.

De gemeente Jabbeke bevat een gedeelte van het EG-vogelrichtlijngebied "gebied van de Meetkerkse Moeren tot en met de Uitkerkse Polders". Het volledige gebied is van belang voor de weidevogels tijdens het broed- en trekseizoen

De Europese richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van de natuurlijke **habitats** en de wilde flora en fauna (gekend als "habitatrichtlijn") wil de biologische diversiteit waarborgen. Elke lidstaat moet een lijst van gebieden voorstellen waar maatregelen zullen worden genomen. Deze lijst is opgemaakt door de

Vlaamse overheid en werd vastgesteld door de Europese commissie in 1998. Per aangeduid terrein moeten specifieke maatregelen opgesteld worden.

De habitatrichtlijngebieden op het Jabbeekse grondgebied zijn gesitueerd op het Vloethemveld en in de Polders (waardevolle Polderweilanden).

6.2.8 Archeologie

Op Europees niveau resulteerde de bezorgdheid van verschillende beleidsvoerders in het zgn. "verdrag van Malta". Het verdrag werd op 12 oktober 2001 door de Vlaamse regering goedgekeurd en door de federale regering op 30 januari 2002 ondertekend.

- In het verdrag worden de integrale archeologische monumentenzorg en het maximale behoud van de archeologische erfgoedwaarden *in situ* centraal gesteld (art. 4).
- Het verdrag geeft de aanzet tot een grotere betrokkenheid van de archeologen in alle fasen van planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening (art. 5).
- In navolging van het principe uit de milieuwetgeving "de vervuiler betaalt", stuurt het verdrag van Malta aan op de veralgemening van het zgn. veroorzakersprincipe. Waar archeologische erfgoedwaarden door de uitvoering van werkzaamheden verloren dreigen te gaan, moeten de kosten van een voorafgaand wetenschappelijk onderzoek ervan verhaald worden op de veroorzaker. Als veroorzaker wordt beschouwd degene die het voornemen heeft tot een feitelijke bodemingreep die leidt of kan leiden tot het aantasten van archeologische erfgoedwaarden; hierbij kan het zowel gaan om overheden als om particulieren (art. 6).

In Vlaanderen is een effectief archeologisch monumentenbeheer pas recent mogelijk door het "decreet houdende bescherming van het archeologische patrimonium" van 30 juni 1993 en de aansluitende uitvoeringsbesluiten. Hierdoor werd een eerste stap gezet in de richting van een duurzaam behoud van het bodemarchief.

- Het decreet maakt het mogelijk zones te selecteren voor bescherming als archeologische zone.
- Het artikel over de 'zorgplicht' (art. 4§2) stuurt aan op een cofinanciering van het vooronderzoek, de opgraving en de basisverwerking door de bouwheer.

De implementatie van de principes die moeten leiden tot een beter beleid op archeologisch vlak, kan op gemeentelijk niveau gebeuren via de Lokale Archeologische Advieskaart. Aan de hand van een basisinventaris, landschappelijke kenmerken en knelpunten, worden zones afgebakend:

- 1) Zone zonder advies: verstoorde zone waarbij aan de bevoegde archeologische dienst geen advies dient gevraagd te worden.
- 2) Zone met vroeger advies: beschermde zones of zones die in een RUP als behoudszone zijn aangeduid, waarbij het dossier alleen ter kennisgeving aan de bevoegde archeologische dienst dient toegestuurd te worden.
- 3) Zone met advies: voor elke ingreep in de bodem dient advies gevraagd te worden aan de bevoegde archeologische dienst.
- 4) Zone met advies vanaf 2.500 m²: voor elke ingreep in de bodem vanaf 2.500 m² dient advies gevraagd te worden aan de bevoegde archeologische dienst.

6.3 Sectorale plannen

6.3.1 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

Kaart IG 41: Actieplannen GNOP

Doel en opbouw

Het gemeentebestuur van Jabbeke heeft het Milieuconvenant met het Vlaamse Gewest ondertekend. In ruil voor de toekenning van budgettaire middelen heeft het bestuur de verantwoordelijkheid op zich genomen een aantal acties te ondernemen ten voordele van natuur en milieu. Eén ervan is de opmaak van een Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan. Dit werd op 9 september 1997 goedgekeurd.

Het doel van het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan is driedelig:

- het ontwikkelen van een beleid inzake natuurbehoud en -ontwikkeling op langere termijn;
- het realiseren op korte termijn van acties op gemeentelijk niveau;
- het vergroten van de betrokkenheid van de bevolking bij het genoemde beleid.

Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan wordt opgebouwd in twee fasen:

- In fase 1 (Inventaris) wordt een globale verkenning van de gemeente verricht met betrekking tot de open-ruimteproblematiek, en het landschaps- en natuurbehoud. Hieruit worden de kwaliteiten en de knelpunten afgeleid. Vervolgens wordt een visie ontwikkeld die een antwoord moet bieden op de vraag "naar welke kwaliteit willen we evolueren?" en de prioriteiten ter zake: "welke gebieden komen in aanmerking voor acties op korte termijn?". De eerste fase wordt afgesloten met de formulering van de visie op lange termijn en de keuze van acties die op korte termijn kunnen gerealiseerd worden.
- Fase 2 (Actieplan) kan van start gaan wanneer de gemeenteraad de voorstellen heeft goedgekeurd en één of meerdere acties heeft weerhouden voor de realisatie van het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan op korte termijn. In deze fase worden de betrokken actiegebieden nauwkeuriger bestudeerd in functie van de te nemen maatregelen. Dit dient te gebeuren op basis van een door de auteur uitgewerkt inrichtingsplan. Fase 2 wordt dan afgesloten met de goedkeuring van een concreet actieprogramma, inhoudende uitvoeringstekeningen en -bestekken, de te nemen financiële en juridische en/of andere maatregelen, de uitvoeringstermijnen en de kostprijzen. Dit document kan dan ook ingepast worden in de jaarlijks weerkerende milieubeleidsnota en de gemeentelijke begroting.

Inventaris

De informatie uit de eerste fase is reeds grotendeels verwerkt bij de analyse van de ruimtelijke structuur van de gemeente. Zo werd de inventaris van de biologisch waardevolle tot zeer waardevolle gebieden gegeven en werd er een landschapsanalyse uitgewerkt. De knelpuntenformulering zal geïntegreerd worden in het hoofdstuk 'knelpunten en potenties'.

Op het einde van de eerste fase worden er een aantal mogelijke GNOP-acties op korte en lange termijn voorgesteld (voorstellen tot natuurbehoud en -ontwikkeling). Centrale doelstelling bij deze acties is het handhaven en herstellen van de biodiversiteit.

Er werden drie voorstellen van scenario's tot natuurbehoud en -ontwikkeling gedaan, waarbij telkens het doel, de streefbeelden, de maatregelen om de streefbeelden te realiseren en de motivatie werden vermeld:

- **Scenario poldergraslanden** met als doel het behoud en de ontwikkeling van vochtige tot matig vochtige mesofiele graslanden en van slotenrijke en microreliëfrijke weilanden met eventuele relictten van zilte milieus, rietvelden en rietkragen. Tevens wordt gestreefd naar gunstige voorwaarden voor weidevogels en wintergasten. In de marge hiervan zal aandacht besteed worden aan zogenaamde punt- en lijnvormige natuurelementen in het landschap. Volgende gebieden komen in aanmerking voor dit project: omgeving Jacobsgeleed, omgeving Kwetshaag, Ruilverkaveling Schobbejak,

Poldergebied ten noorden van Stalhille en brede graslandstrook t.h.v. aansluiting A18-E40/A10 (zie inventaris biologisch waardevolle gebieden).

- **Scenario Jabbeekse beek** met als doel de ontwikkeling van levensgemeenschappen gebonden aan laaglandbeken en hun valleien door verbetering van de levenskansen en migratie van watergebonden organismen en door ontwikkeling van natuurlijke oevers en oeverstroken. Dit project houdt in dat een optimale waterkwaliteit (met rijke visfauna) en structuurkenmerken (van belang voorondermeer vissen en ijsvogel) van waterlopen wordt nagestreefd. De volledige loop van de Jabbeekse beek met speciale aandacht voor de bovenloop, inclusief Walebeek, Snellegembeek en Zerkegembeek en de aanpalende terreinen en waterplassen in de omgeving worden weerhouden binnen dit project.
- **Scenario bos en heide** met als doel het behoud en herstel van heiden de overgang bos-heide en gevarieerd loofbos zelf. Centraal staat het herstel van de diversiteit aan kenmerkende levensgemeenschappen van geciteerde biotopen. Heide en bos zullen lokaal het landschapsbeeld bepalen, ze verwijzen naar het historische landschap. De beste kansen om dit scenario te realiseren situeren zich rond Vloethemveld (De Bats, bossen ten zuiden en oosten van Zerkegem, noordrand Vloethemveld).

Actieplan

In het actieplan werden twee projecten voorgesteld:

- **Project Jabbeekse beek:** Achtereenvolgens wordt een beknopte situering gegeven, worden er streefbeelden opgesteld, krijgt men een beschrijving van de vallei van de Jabbeekse beek door middel van een literatuurstudie en een veldinventaris en worden een aantal maatregelen voorgesteld. Deze maatregelen hebben betrekking op achtereenvolgens de waterkwaliteit, de constructies, oeverversteving, onderhoudswerken, de verbetering van habitats en het omgevend landgebruik. Deze laatste soort maatregelen hebben vooral betrekking op het inrichten van natuurlijke oeverstroken en het behoud en onderhoud van kleine landschapselementen.
- **Project Poldergraslanden:** Volgende graslandcomplexen werden onderzocht: Omgeving Sint-Jacobsgeleed ('t Paddegat, Gemene weiden), De Schobbejak en omgeving, De Kwetshaag en de lage moeren van Meetkerke (gedeelte Jabbeke). Achtereenvolgens wordt een ecologische en landschappelijke analyse uitgevoerd, worden de inrichtingsmogelijkheden voor weidevogels bekeken en wordt er een overzicht gegeven van de te nemen maatregelen en van beheersaspecten in de geselecteerde graslandgebieden. Belangrijk is dat het evenwicht tussen vegetatie, landschap en situatie-factoren in stand gehouden worden, dat er deskundigen worden betrokken bij de beheersingrepen (beheerscommissies), dat bij elke beheersingreep moet voorkomen worden dat dit ten koste gaat van andere natuurwaarden en dat het eventuele verdwijnen van waardevolle natuurlijke gebieden gecompenseerd moet worden.

Uiteindelijk werd enkel het project Jabbeekse beek weerhouden.

6.3.2 Mobiliteitsplan

Naar aanleiding van de afsluiting van een mobiliteitsconvenant is de gemeente in 1997 gestart met de opmaak van een mobiliteitsplan. Het mobiliteitsplan is opgemaakt in drie fasen: de oriëntatiefase, de fase van opbouw van het plan en de beleidsfase.

De **oriëntatiefase** van het mobiliteitsplan werd goedgekeurd door de provinciale auditcommissie op 13 oktober 1997.

Binnen de tweede fase (**opbouw van het plan**) werden naast een luik aanvullend onderzoek ook een aantal scenario's voor de gemeente uitgewerkt.

Vooreerst werd het trendscenario opgesteld dat als referentiescenario dient om andere, meer duurzame scenario's aan te toetsen. Binnen dit scenario wordt er verondersteld dat de bestaande trends (toename verkeersintensiteit, ruimtelijke spreiding van activiteiten, stagnatie van het openbaar vervoer,...) zich verder zullen blijven manifesteren, zonder dat het beleid ingrijpt.

Daarnaast werden vier duurzame beleidsscenario's ontwikkeld, waarin een alternatief beleid wordt gevoerd, gericht op een duurzame mobiliteit. De uitgangspunten en doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn hierbij richtinggevend. De belangrijkste uitgangspunten om een duurzame mobiliteit te ontwikkelen zijn:

- Het garanderen van de noodzakelijke bereikbaarheid van en in Vlaanderen, omwille van de belangrijke impact ervan op de economische ontwikkeling;
- het garanderen van de beoogde leefbaarheid;
- het vergroten van de verkeersveiligheid;
- het afremmen van de groei van de automobieliteit door het verbeteren van de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtelijke condities voor de alternatieve vervoerswijzen (=grote multimodaliteit);
- het optimaliseren van de grotendeels bestaande infrastructuur.

De vier beleidsscenario's (die uitgewerkt zijn als trapscenario's) zijn:

- *Scenario A:* aansluiting van de gemeente op het hoofdwegennet met hoofddaccent op de economische ontwikkeling en aansluiting op de nieuwe woonzones;
- *Scenario B:* Verkeersveilige gemeente;
- *Scenario C:* Verkeersleefbare gemeente;
- *Scenario D:* Autoarme gemeente.

Uiteindelijk werd door de stuurgroep gekozen voor een combinatie van scenario's B en C (een verkeersveilige gemeente met enkele accenten op verkeersleefbaarheid). Zo kwam men tot het voorkeursscenario. De belangrijkste doelstellingen ervan zijn:

- het categoriseren van het wegennet en de invoering van snelheidszones;
- herinrichten van doortochten;
- het vervolledigen van het fietsnetwerk met alternatieve en veilige fietsroutes;
- de veiligheid van de zwakke weggebruikers verbeteren op kruispunten, langs schoolroutes,...;
- hogere frequenties voor het openbaar vervoer en verbeteren van comfort aan de halteplaatsen;
- sensibilisatiemaatregelen.

Steunende op dit scenario werden in de **beleidsfase** een aantal concrete acties voorgesteld. Deze acties zullen worden overgenomen in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het mobiliteitsplan werd voorwaardelijk conform verklaard op de audit van 12 maart 2001.

6.3.3 Sectorale visie zonevreemde bedrijven

In het kader van de opmaak van een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven voor de gemeente Jabbeke werd een sectorale visie ontwikkeld. Dit document schetst de visie van de gemeente omtrent deze problematiek, waarbij zones worden afgebakend met verschillende randvoorwaarden ten opzichte van zonevreemde bedrijven. Deze bedrijven werden eerst geïnventariseerd en vervolgens individueel afgewogen en gecategoriseerd, waardoor de nog toegelaten ontwikkelingen bepaald werden. De gebiedsgerichte benadering is in overeenstemming met de afbakening van de ruimtelijke entiteiten in deze studie.

De inventarisatie zal opgenomen worden in de programmatiecontext, de knelpunten en potenties in het gelijknamige hoofdstuk en de beleidsvisie en gebiedsgerichte benadering in het richtinggevend gedeelte.

Uiteindelijk werden er 17 bedrijven opgenomen die in aanmerking komen voor een BPA.

6.3.4 Strategisch beleidsplan toerisme en recreatie

Deze studie werd begin 2004 opgemaakt door Westtoer. Ze bestaat uit een **beleidsplan** en een **actieplan**. Het beleidsplan werd in april 2004 voorgesteld. Het actieplan is in opmaak.

Het beleidsplan bestaat uit vier hoofdstukken: interne analyse, externe analyse, diagnose en strategische doelstellingen.

Bij de diagnose werd een SWOT-analyse opgesteld en werd de probleemformulering weergegeven. Binnen de **SWOT-analyse** werden het cultuurhistorisch patrimonium, het fietsnetwerk, de wandelroutes, de Permeke autoroute, het logies-aanbod, de campingfaciliteiten, het sportief-recreatief aanbod, de toeristische dienst, de evenementen, de communicatie en de landschappelijke omgeving geanalyseerd.

Op basis van deze SWOT-analyse werd volgende **probleemformulering** opgesteld:

- Ontbreken van een imago en van een publiekstrekker;
- Recreatief aanbod meer afstemmen op toerist en recreant;
- Zeer beperkte logiescapaciteit;
- Onvoldoende of geen toeristisch beleid;
- Lage budgetten (o.m. voor communicatie);
- Klein Strand: recreatieve pool met (beperkte) toeristische potenties;
- Beperkt aanbod cultuur-historisch patrimonium;
- Beperkt aanbod van het natuurlijk patrimonium;
- Een aangetast en niet-homogeen landschap.

Volgende **strategische doelstellingen** werden geformuleerd:

- Het uitbouwen van één sterke publiekstrekker die imagoversterkend werkt en die Jabbeke meer op de toeristische kaart plaatst: Permekemuseum.
- Het (verder) integreren van Jabbeke in bestaande en nieuwe wandel- en fietsnetwerken.
- Het verder uitbouwen van diverse (kleinschalige) logiesvormen waardoor het (korte) verblijftoerisme wordt gestimuleerd.
- Het toeristische beleid verder uitbouwen, niet allen door de eigen werking te verstevigen maar ook door samenwerkingsverbanden aan te gaan en te versterken.
- De aanwezige recreatieve voorzieningen kwaliteitsvol ter beschikking stellen van de toeristen en van de lokale en regionale recreanten en waar nodig nog verder uitbouwen.
- Aandacht blijven besteden aan de waardevolle landschappen en deze inschakelen in een verantwoord recreatief medegebruik.
- Kwaliteitsverbetering van de bestaande campinginfrastructuur (i.k.v. Klein Strand).

Belangrijk is dat Westtoer het Recreatieve Fietsnetwerk van het Brugse Ommeland opmaakt. Dit fietsnetwerk (Bol) wordt vanaf 2004 gerealiseerd en maakt (overwegend) gebruik van bestaande wegen. Bedoeling is dat het netwerk tegen juli 2005 is gerealiseerd.

Kaart IG42: Recreatief Fietsnetwerk van het Brugse Ommeland (Bol)

7. Toekomstige ruimtelijke behoeften

7.1 Wonen

In het PRS wordt de methodiek voor de opmaak van een gemeentelijke woonbehoeftenstudie weergegeven. Deze methodiek zal worden gevolgd.

7.1.1 Analyse van het woningaanbod

7.1.1.1 Het huidige woningaanbod

Kwantitatief

In de gemeente Jabbeke groeide het woningenbestand in de periode 1970-1981 en in de periode 1981-1991 respectievelijk met 26,7% en 22,0%. Tegenover een aangroei van 1.562 huishoudens (1970-1991) staat een aangroei van 1.467 woningen. Dit wil zeggen dat van de leegstand werd gebruik gemaakt om een deel van het aantal bijkomende huishoudens te huisvesten. Het gaat om zo'n 6,5% hergebruik van leegstand en 93,5% nieuwbouw. In de periode 1991-2000 groeide het woningenbestand met 17,0% aan. Het aantal nieuwe woningen bedroeg 731 eenheden. Het gemiddeld aantal aantal nieuwe woningen per jaar, binnen deze periode van 10 jaar, is 73 eenheden. In de periode 2000-2007 werd nog eens een groei vastgesteld van 7,7%. Het gemiddeld aantal aantal nieuwe woningen per jaar, binnen deze periode van 8 jaar, is 48 eenheden. De groei neemt de laatste jaren dus duidelijk af.

In de periode 2000-2007 werden 542 bouwvergunningen voor verbouwingen afgeleverd. Het gemiddeld aantal verbouwingen per jaar komt op 68 eenheden. Benaderend is dit, in verhouding tot het totale woningbestand, ongeveer 1,3% per jaar.

Het leegstandsprobleem in Jabbeke vormt een miniem aandeel van het totale woningbestand. In 2001 bedroeg de langdurende leegstand 0,4% van het totale woningbestand, in 2007 slechts 0,2%. Slechts een gedeelte ervan komt in aanmerking als woonwissel. Om een normale woonwissel toe te laten wordt een percentage van 2,5 à 3,5% vooropgesteld, al naargelang de migratiedruk (omzendbrief 97/3). Hiervoor komt echter ook de kortdurende leegstand in aanmerking. Deze is niet gekend.

Kwalitatief

Hoewel Jabbeke, vergeleken met de provincie West-Vlaanderen en het arrondissement Brugge, een tamelijk jong woningbestand heeft, dateert in 2007 bijna 23% van de gebouwen (voor de zuivere woningen zal dit percentage lager liggen) nog van voor 1945.

Woningdifferentiatie

De eigendomsstructuur binnen de gemeente Jabbeke verschilt grondig met de eigendomsstructuur op provinciaal en arrondissementeel niveau. Het aantal eigenaars (85,7%) ligt een 15% hoger dan binnen het arrondissement en een 12% hoger dan binnen de provincie.

In 2001 vertegenwoordigde het aantal appartementen slechts 2,5% van het totale woningpatrimonium. Dit was een laag cijfer vergeleken met de provincie West-Vlaanderen (17%) en het arrondissement Brugge (21%). Uit het aantal bouwvergunningen voor appartementen binnen de periode 2002-2006 (106 vergunningen) blijkt echter wel dat Jabbeke aan een sterke inhaalbeweging bezig is.

Het aantal woningen met sociaal karakter (huurwoningen en koopwoningen) binnen de gemeente Jabbeke bedraagt met 408 eenheden (2004) 8% van het totale woningbestand. Binnen dit aanbod is het aandeel huurwoningen 22% en het aandeel koopwoningen 78%.

Wooncode

Kaart IG43: Woningbouw- en Woonvernieuwingsgebieden

De Vlaamse wooncode heeft woonvernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden afgebakend. *Woonvernieuwingsgebieden* zijn gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de bestaande woonkwaliteit te verbeteren. Bij de vaststelling van subsidies en tegemoetkomingen die krachtens de Vlaamse wooncode worden toegekend zal rekening worden gehouden met de lokalisatie van de woning hetzij binnen, hetzij buiten een dergelijk gebied. Uit de wooncode blijkt dat zowel besturen als particulieren aanspraak zullen kunnen maken op de voorziene tussenkomst. *Woningbouwgebieden* zijn gebieden waarin het Vlaams Gewest de bouw van nieuwe woningen stimuleert via uitkering van subsidies en tegemoetkomingen.

Binnen de gemeente zijn de kernen Zerkegem en Stalhille, een deel van de kern Jabbeke, de bebouwing langs de Stationstraat en de lintbebouwing rond de Roksempuut afgebakend als woningbouwgebieden. Woonvernieuwingsgebieden zijn de kernen Varsenare en Snellegem en een groot gedeelte van de kern Jabbeke. De afbakening van deze gebieden is meestal ruimer dan de zones voorzien in het gewestplan. Uit de gegevens kan geconcludeerd worden dat praktisch de gehele bebouwde oppervlakte van groot Jabbeke hetzij tot een woonvernieuwingsgebied, hetzij tot een woningbouwgebied behoort en dus bijzondere aandacht verdient.

Om een sociaal grond- en pandenbeleid te voeren en om het aanbod van sociale woningen te verhogen kunnen de gemeente, de sociale bouwmaatschappijen, de VHM en het OCMW een recht van voorkoop eisen. De eigenaar wordt hierbij verplicht om aan de houder van dit recht zijn goed bij voorrang te verkopen. Gemeenten kunnen bijzondere gebieden afbakenen waarbinnen een dergelijk territoriaal recht van voorkoop geldt. Het voorkooprecht kan ook uitgeoefend worden bij woningen en panden die opgenomen zijn op één van de lijsten van de inventaris van leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen; alsook op woningen waar in het kader van het beheersrecht werken werden uitgevoerd in toepassing van artikel 18 of 90 van de Vlaamse Wooncode.

Subsidies worden verleend bij de verwerving in functie van de realisatie van sociale woonprojecten. Deze subsidie bedraagt alles boven de 31 €/m². Indien de verwerving gebeurt via toepassing van het voorverkooprecht bedraagt de subsidie het verschil tussen de verwervingsprijs en 15,5 €/m².

Woningdichtheid

Kaart IG44: Bruto-woningdichtheden

Kaart IG42 geeft een overzicht van de geschatte woningdichtheden in de verschillende kernen, uitgaande van de statistische sectoren. Het betreft bruto-dichtheden met inbegrip van openbaar domein, groen recreatieve voorzieningen op het niveau van een wijk, handelsfuncties,... Enkel grootschaligere voorzieningen (scholen, rusthuizen, grootschalige bedrijven, sportcomplexen,...) en en grote onbebouwde delen (vrijliggend aanbod, grotere groenelementen,...) zijn niet weerhouden voor het bepalen van de woningdichtheid.

Over het algemeen ziet men tamelijk uniforme dichtheden tussen 8 en 15 woningen/ha in de verschillende kernen. Bruto-dichtheden tot 15 woningen/ha ziet men in de centrumgebieden van Jabbeke en Varsenare en in Stalhille. Bruto-dichtheden tussen 5 en 10 woningen/ha vinden we vooral in de randgebieden van Jabbeke en Varsenare en in Snellegem en Zerkegem.

7.1.1.2 Beschikbaar aanbod voor woningbouw

Kaart IG45: Aanbod onbebouwde percelen

Kaart IG46: Potentieel aan te snijden woon- en woonuitbreidingsgebieden

De afkortingen die in onderstaande tabel gebruikt worden staan voor woongebied (W), woongebied met landelijk karakter (WLK) en woonuitbreidingsgebied (WU). Bijhorende kaart laat toe de verschillende gebieden te lokaliseren. Er wordt vertrokken van het aanbod op 01/01/2001.

Aanbod	Totale aantal (01/01/2001)		Realisatie	2001-2007	2007-2012
Onbebouwde percelen					
In goedgekeurde verkavelingen	318		48% op 6 jaar	153	66
Langs uitgeruste wegen (niet goedgekeurde verkavelingen) ⁴	131		18% op 6 jaar	23	16
Subtotaal	449			176	82
Inbreidingsgronden		ha			
W en WLK	122	8,1160	18% op 6 jaar	22	15
Subtotaal	122			22	15
Verdichtingsprojecten					
Projecten korte termijn	35		Korte termijn	35	
Projecten langere termijn	85 (minimaal)		Lange termijn		85
Leegstand	20		100% op 6 jaar	20	
Totaal	711			253	182
Woonuitbreidingsgebieden					
WU1 (Jabbeke)	14				
WU2 (Varsenare)	17				
WU3 (Zerkegem)	47				
WU4 (Snellegem)	2				

Er wordt gesteld dat van de bouw mogelijkheden op **onbebouwde percelen** in goedgekeurde verkavelingen, langs uitgeruste wegen en in inbreidingsgronden respectievelijk 80, 30 en 30% in een periode van 10 jaar zal worden gerealiseerd zonder specifieke stimulerende maatregelen van de gemeente (omzendbrief RO 97/03). In een 6-jaren-periode liggen de realisatiegraden dus op 48, 18 en 18%. Dit betekent voor Jabbeke dat van de 318, 131 en 122 percelen er respectievelijk 153, 23 en 22 mogen worden in rekening gebracht als bijkomend aanbod binnen de periode 2001-2007. In het totaal betekent dit dat van de 571 onbebouwde percelen er 198 mogen worden in rekening gebracht als bijkomend aanbod binnen deze periode.

De **verdichtingsprojecten op korte termijn** zijn:

- Stalhille, Cathilleweg: Bouwen van luxeappartementen (9 wooneenheden-2 af te breken woningen);

⁴ De capaciteit werd getoetst volgens de richtlijnen aangegeven in de omzendbrief RO97/03 dd. 12 mei 1997 en rekening houdende met de bestaande, ruimtelijke context.

- Jabbeke, Caverstraat-Dorpstraat: Inbreidingsproject met een 35-tal woongelegenheden, ca 340 m² handelsruimte en een 54-tal ondergrondse parkeergelegenheden. Er verdwijnen 7 woningen.

De **verdichtingsprojecten op langere termijn** zijn:

- **W1** (inbreiding Jabbeke): Binnen de centrumzone wordt een verdichtingsproject onderzocht van 2,6122 ha. Bij een dichtheid van 15 w/ha zou dit komen op een 40-tal woningen. Binnen deze centrumzone kunnen echter hogere dichtheden worden gerealiseerd, waardoor 40 woningen als een minimum kan worden aanzien. Dit project kan echter maar gerealiseerd worden wanneer het sport- en cultuurcomplex in het gemeentepark is gerealiseerd (de oorspronkelijke sporthal en bibliotheek verdwijnen immers).
- **W2** (inbreiding Varsenare): Op deze plaats in de woonzone bevindt zich momenteel een serrebedrijf en een aantal tennisterreinen (TC The Fox). Deze site biedt echter mogelijkheden om op termijn inbreidingsgerichte woonprojecten te realiseren, waarbij verdichting en ontpitting aan bod kunnen komen evenals mogelijkheden voor het voorzien van openbaar groen en publieke ruimte. De site is 3,06 ha groot, zodat er bij een dichtheid van 15 woningen per ha ongeveer 45 nieuwe woningen zouden kunnen gerealiseerd worden. Binnen deze centrumzone kunnen echter hogere dichtheden worden gerealiseerd, waardoor 45 woningen als een minimum kan worden aanzien. De eigenaar van het serrebedrijf wil echter zijn activiteiten voorlopig ter plaatse voortzetten.

Volgend de inventaris van **leegstand** waren er op 1/1/2001 20 leegstaande woningen. Er wordt uitgegaan van een realisatie van 100% op 6 jaar.

De **woonuitbreidingsgebieden** zijn:

- **WU1** (Jabbeke): Hiermee worden de nog vrijliggende gronden binnen de vier woonuitbreidingsgebieden van de kern Jabbeke bedoeld. Al deze gebieden zijn reeds geheel of gedeeltelijk aangesneden. Volgende woonuitbreidingsgebieden worden onderscheiden:
 - WU1a (Jabbeke west): geen vrijliggende percelen;
 - WU1b (Weststraat): geen vrijliggende percelen;
 - WU1c (Graaf de Renesselaan): 4 vrijliggende percelen. In 2007 is dit gebied volledig ingevuld;
 - WU1d (Jabbeke oost): 0,6073 ha of 10 percelen.
- **WU2** (Varsenare): Hiermee worden de nog vrijliggende gronden binnen de drie woonuitbreidingsgebieden van de kern Varsenare bedoeld. Al deze gebieden zijn reeds geheel of gedeeltelijk aangesneden. Volgende woonuitbreidingsgebieden worden onderscheiden:
 - WU2a (Varsenare noord): 0,2613 ha of 4 percelen;
 - WU2b (Varsenare centrum): geen vrijliggende percelen;
 - WU2c (Varsenare zuid): 0,8719 ha of 13 percelen.
- **WU3** (Zerkegem): Hiermee worden de nog vrijliggende gronden binnen de drie woonuitbreidingsgebieden van de kern Zerkegem bedoeld. Al deze gebieden zijn reeds geheel of gedeeltelijk aangesneden. Volgende woonuitbreidingsgebieden worden onderscheiden:
 - WU3a (Zerkegem noord): 1,6 ha of 24 percelen. Strategische zone nabij centrum van Zerkegem.
 - WU3b (Zerkegem oost): 0,8211 ha of 12 percelen;
 - WU3c (Zerkegem zuid): 0,691 ha of 10 percelen + 1 perceel in verkaveling.
- **WU4** (Snellegem): Er komt 1 grotendeels aangesneden woonuitbreidingsgebied in Snellegem voor. Er ligt nog 0,1788 ha vrij, goed voor 2 percelen.

7.1.1.3 Algemene synthese van het aanbod

Het totale aanbod voor de periode 2001-2007 bedraagt 411 eenheden, voor de periode 2007-2012 345 eenheden.

<i>Periode</i>	<i>2001-2007</i>	<i>2007-2012</i>	<i>2001-2012</i>
Onbebouwde percelen in verkaveling	153	66	219
Onbebouwde percelen langs uitgeruste weg	23	16	39
Inbreidingsgronden	22	15	37
Verdichtingsprojecten	35	85	120
Langdurende leegstand	20	0	20
Kortdurende leegstand ⁵	158	163	163
Totale aanbod	411	345	598

Het woningaanbod wordt uitgesplitst naar deelgemeente.

<i>Periode</i>	<i>Totaal aantal</i>	<i>Realisatiegraad</i>	<i>2001-2007</i>	<i>2007-2012</i>	<i>2001-2012</i>
Onbebouwde percelen in verkaveling	318	48%	153	66	219
• Jabbeke	104	48%	50	21	71
• Zerkegem	24	48%	12	5	17
• Stalhille	8	48%	4	2	6
• Varsenare	157	48%	75	33	108
• Snellegem	25	48%	12	5	17
Onbebouwde percelen langs uitgeruste weg	131	18%	23	16	39
• Jabbeke	82	18%	15	10	25
• Zerkegem	17	18%	3	2	5
• Stalhille	7	18%	1	1	2
• Varsenare	12	18%	2	1	3
• Snellegem	13	18%	2	2	4
Inbreidingsgronden	122	18%	22	15	37
• Jabbeke	40	18%	7	5	12
• Zerkegem	36	18%	6	4	10
• Stalhille	0	18%	0	0	0
• Varsenare	31	18%	6	4	10
• Snellegem	15	18%	3	2	5
Verdichtingsprojecten	120		35	85	120
• Jabbeke	68		28	40	68
• Varsenare	45		0	45	45
• Stalhille	7		7	0	7
Langdurende leegstand	20	100%	20	0	20
• Jabbeke	5	100%	5	0	5
• Zerkegem	7	100%	7	0	7
• Stalhille	5	100%	5	0	5
• Varsenare	2	100%	2	0	2
• Snellegem	1	100%	1	0	1
Kortdurende leegstand⁶	158		158	163	163

⁵ Deze kortdurende leegstand is een schatting.

⁶ De schatting van de kortdurende leegstand wordt procentueel per kern verdeeld.

• Jabbeke	51		51	53	53
• Zerkegem	18		18	19	19
• Stalhille	7		7	7	7
• Varsenare	62		62	63	63
• Snellegem	20		20	21	21
Totale aanbod	869		411	345	598
• Jabbeke	350		156	129	234
• Zerkegem	102		46	30	58
• Stalhille	34		24	10	27
• Varsenare	309		147	146	231
• Snellegem	74		38	30	48

Het aanbod in de periode 2001-2007 en 2007-2012 bedraagt voor Jabbeke 156 en 129 eenheden, voor Zerkegem 46 en 30 eenheden, voor Stalhille 24 en 10 eenheden, voor Varsenare 147 en 146 eenheden en voor Snellegem 38 en 30 eenheden.

7.1.2 Analyse van de woningbehoefte

7.1.2.1 Demografische analyse

Evolutie van de bevolking

Het bevolkingsaantal te Jabbeke neemt tussen 1970 en 1981 toe met 15,5%, tussen 1981 en 1991 met 15,6% en tussen 1991 en 2001 met 11,6%. Tussen 2001 en 2007 is er echter een afname van 0,7%. In 1997 waren er 13.411 inwoners. Tussen 1981 en 2007 neemt de bevolking gemiddeld toe met 110 inwoners. De groeiindex van Jabbeke ligt beduidend hoger dan deze van het arrondissement en de provincie.

De evolutie van de bevolking per deelgemeente tussen 1981 en 2007 verloopt voor alle kernen in stijgende lijn. Varsenare kende een explosieve stijging van het bevolkingsaantal, de stijging van Jabbeke en Snellegem is eveneens groot te noemen. Zerkegem en Stalhille kenden een lichte stijging. De verhouding van de bevolking per deelgemeente in 2007 is voor Jabbeke 32,6%, voor Varsenare 37,0%, voor Snellegem 12,8%, voor Zerkegem 12,6% en voor Stalhille 5,0%. Dit geeft een verhouding van ongeveer 70% in de hoofdkernen en 30% in de overige kernen.

De gemeente Jabbeke volgt over het algemeen de respectievelijke stijgende en dalende trends wat betreft het aandeel ouderen en jongeren. In de periode 1981-2007 bedraagt deze daling in Jabbeke 8%. Dit is een relatief lage daling. Ook binnen de leeftijdscategorie 65+ verloopt de stijging op gemeentelijk niveau opnieuw trager dan op beide hogere niveaus. De gemeente Jabbeke wordt dan ook gekenmerkt door een relatief jonge bevolking.

Te verwachten valt dat, binnen het arrondissement Brugge, de invloed van de migratie in de kustgemeenten hoger zou zijn dan binnen de gemeente Jabbeke, omwille van het fenomeen van de pensioenmigratie naar de kustgemeenten. Dit is ook wel het geval, maar toch heeft Jabbeke ook een hoger migratiesaldo per 1000 inwoners dan het arrondissement. Vooral vanaf 1981 lag dit hoog. Vermoedelijk zorgen de goede bereikbaarheid van Jabbeke, de relatief korte afstand tot de kust en Brugge en de iets goedkopere bouwgrond hier de oorzaken van.

Evolutie van de huishoudens

Het aantal huishoudens blijft groeien op de verschillende niveaus. Deze groei is voornamelijk te danken aan een verdere gezinsverdunding. De gezinsverdunding in Jabbeke verloopt trager dan op arrondissementeel en provinciaal niveau.

Het bevolkingsaantal te Jabbeke verloopt in stijgende lijn. De groeiindex op arrondissementeel en provinciaal niveau is beduidend lager. Uit een vergelijking van de bevolkingsevolutie naar leeftijdsgroepen blijkt dat Jabbeke in verhouding tot het arrondissement en de provincie heel wat meer jonge gezinnen telt.

In 2004 bestond het aantal gezinnen binnen de gemeente Jabbeke voor 23,6% uit kleine gezinnen (1- en 2-persoonsgezinnen). Binnen het arrondissement en de provincie was dit respectievelijk 64,9% en 63,3%. Algemeen waren in 2004 dus meer dan de helft van de gezinnen kleine gezinnen (en de gezinsverdunding gaat sindsdien nog steeds verder), dit vraagt om een specifiek woningaanbod.

De aangroei van de bevolking te Jabbeke door migratie bedroeg 2.159 personen in de periode 1981-2002. In de periode 2003-2006 is deze trend echter omgekeerd met een negatief migratiesaldo van 42. Dit saldo wordt niet gecompenseerd met het natuurlijk accres, waardoor Jabbeke de laatste jaren te kampen heeft met een lichte ontvolking.

7.1.2.2 Toekomstige demografische ontwikkeling

De prognose, opgemaakt door het WES, gaat uit van een gesloten bevolking of 'eigen groei'. Er wordt geen rekening gehouden met migraties.

Periode	1997	2002	2007	2012
Bevolkingsaantal	13.411	13.634	13.776	13.850
Aantal gezinnen	4.751	5.026	5.264	5.447
• 15-29 jaar	323	316	348	334
• 30-59 jaar	2.971	3.061	3.048	3.018
• 60-79 jaar	1.224	1.409	1.550	1.707
• +80 jaar	233	240	318	388
Gem. gezinsgrootte	2,82	2,71	2,62	2,54

De prognose duidt op een constante toename van het bevolkingsaantal. In de periode 1997-2002 bedraagt deze 1,7%, in de periode 2002-2007 1,0% en in de periode 2007-2012 0,5%. De totale toename tegen 2012 bedraagt 3,3%.

Het aantal gezinnen neemt toe in de eerste periode met 5,8%, in de tweede periode met 4,7% en in de derde periode met 3,5%. De totale toename bedraagt 14,6%. Tegelijk is een vermindering van het aantal personen per gezin vast te stellen. Dit is een belangrijke indicatie voor de berekening van de woningbehoefte en het definiëren van woningtypologieën.

Uit de prognose naar leeftijdsgroepen blijkt dat zowel het aandeel jongeren als het aandeel ouderen toenemen. Dat het aandeel ouderen groeit is een algemene trend, de vergrijzing van de bevolking gaat verder. De groei van het aandeel jongeren is echter kenmerkend voor de gemeente Jabbeke. De huidige relatief jonge bevolking blijft, volgens de prognose, ook in de toekomst gehandhaafd. Procentueel zal ze echter wel dalen (vermits de grootste stijging zich voordoet in de leeftijdsklasse 60-79 jaar).

Periode	1997-2002	2002-2007	2007-2012	1997-2012
15-29 jaar	-7	+32	-14	+11
30-59 jaar	+90	-13	-30	+47
60-79 jaar	+185	+141	+157	+483
+80 jaar	+7	+78	+70	+155
Totale aangroei	+275	+238	+183	+696

De groei van het aantal gezinnen bedraagt voor de eerste (1997-2002), tweede (2002-2007) en derde periode (2007-2012) respectievelijk 275, 238 en 183 eenheden. De groei van het aantal gezinnen vermindert met de tijd.

De groei van het aantal gezinnen jonger dan 30 jaar is veeleer beperkt. De groei van het aandeel gezinnen tussen 30 en 60 jaar is in de eerste periode vrij groot, maar neemt nadien sterk af en is zelfs negatief. De groei van het aandeel gezinnen tussen 60 en 80 jaar gaat over de verschillende periodes explosief vooruit, met telkens een zeer belangrijk aandeel in de algemene groei. Het aandeel gezinnen ouder dan 80 jaar kent na een lichte groei in de eerste periode een grotere groei over de twee laatste periodes.

Voor de verdeling van de toename van de gezinnen naar deelgemeente gebruiken we de verhouding van de bevolking per deelgemeente in 1991.

Deelgemeente	Bevolking 1991		Toename gezinnen 1997-2012
	Relatief	Procentueel	
Jabbeke	4.264	32,3	+225
Zerkegem	1.428	10,8	+75
Stalhille	601	4,6	+32
Varsenare	5.227	39,6	+276
Snellegem	1.685	12,7	+88
Totaal	13.205	100	+696

7.1.2.3 De woningvraag

Volgens de prognose voor de periode 1997-2012 van het WES blijft zowel het bevolkingsaantal als het aantal gezinnen stijgen. In 1997 telde Jabbeke 4.751 gezinnen.

Periode	1997-2007	2007-2012	1997-2012
Totaal aantal gezinnen	5.264	5.447	5.447
Aangroei	513	184	697
Bijkomende behoefte	513	184	697
Frictie: 3%	158	163	163

De bijkomende behoefte 1997-2007 was 671 (=513+158) wooneenheden. De **behoefte voor de periode 2001-2007 wordt geschat op 384 wooneenheden** (in de periode 1997-2000 werden er immers in totaal 287 bouwvergunningen afgeleverd). Dit blijkt een gertrouwe weergave, vermits in de periode 2001-2007 380 bouwvergunningen zijn afgeleverd. **De behoefte voor de periode 2007-2012 bedraagt 347 wooneenheden** (184+163).

7.1.3 Confrontatie van vraag en aanbod

De confrontatie van de totale vraag en aanbod geeft volgend beeld:

Periode	2001-2007	2007-2012
Vraag	384	347
Aanbod	411	345
Tekort of overschot	27	-2

Uit deze confrontatie van vraag en aanbod voor de gehele gemeente blijkt dat het aanbod in de periode 2001-2007 zou moeten hebben volstaan om de behoefte op te vangen. Dit blijkt ook uit de afgeleverde bouwvergunningen. Binnen de periode 2007-2012 is er een zeer klein aanbodtekort aangetoond. Ook in deze periode zal het juridisch aanbod grotendeels volstaan om de vraag in te vullen (ervan uitgaande dat de realisatiegraden kloppen). Het kleine tekort van 2 zal kunnen opgevangen worden door het aansnijden van de nog vrijliggende percelen binnen de grotendeels aangesneden woonuitbreidingsgebieden van de hoofdkern Jabbeke. Tevens moet ermee rekening gehouden worden dat voor de projecten W1 en W2 een minimaal aantal woongelegenheden zijn geschat. In alle geval zal een nieuwe, aangepaste woningbehoeftestudie noodzakelijk zijn om deze trend te verifiëren en om na te gaan of er in de periode na 2012 een behoefte kan worden aangetoond.

Het aantal woongelegenheden die er eventueel bijkomen na het afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied Brugge (taakstelling wonen) kunnen gerealiseerd worden binnen woonuitbreidingsgebieden of nieuw te bestemmen woongebieden in het gedeelte van de fusiegemeente dat zal behoren tot het regionaalstedelijk gebied.

Er is dus voldoende aanbod om aan de woningvraag te kunnen voldoen. Dit aanbod is echter verspreid over de verschillende hoofd- en nevenkernen. Teneinde vooral de hoofdkernen (Jabbeke en Varsenare) te versterken dienen binnen deze kernen de realisatiegraden te worden verhoogd (bijkomende aansnijding buiten het juridisch aanbod is niet mogelijk). Er moet een stimuleringsbeleid worden gevoerd.

Voor de delen die zullen behoren tot het Regionaalstedelijk gebied van Brugge zal gewerkt worden met een richtdichtheid van 25 woningen/ha. De kans is zeer groot dat Varsenare wordt opgenomen.

Binnen de nevenkernen zal het juridisch aanbod verder worden ingevuld.

7.2 Ambachtelijke Bedrijvigheid

7.2.1 Algemeen

Volgens de bevolkingsprognose van het WES blijkt dat de actieve bevolking te Jabbeke de komende jaren zal stabiliseren. De actieve bevolking (hier de bevolking van 20-65 jaar) bestond in 1997 uit 7.470 inwoners en tegen 2012 wordt de actieve bevolkingsgroep geraamd op 7.465 inwoners. Dit betekent een een zeer lichte daling.

Het bijkomend aanbod voor lokale bedrijvigheid voor de gemeente Jabbeke volgens het PRS West-Vlaanderen is gekoppeld aan de selectie van de kernen. Op het grondgebied van Jabbeke is de kern Jabbeke geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp en de kern Varsenare als woonkern. Dit wil zeggen dat er enkel aansluitend aan de kern Jabbeke een bijkomende bedrijvenzone zou kunnen opgericht worden, zowel voor herlokalisatie van bedrijven binnen de gemeente als voor opstartende bedrijven. De behoefte moet aangetoond worden via een gemeentelijke behoeftenstudie.

7.2.2 Vraagruimte

Jabbeke telt één grootschalig bedrijf (Mercator Press N.V.) met qua tewerkstelling en afzetmarkt een regionaal karakter, dat tevens ter plaatse uitbreidingsplannen heeft. Dit zou dus een **uitbreiding** betekenen van het **bedrijventerrein 'Elfhoeke'**.

De **bijkomende behoefte aan ruimte voor lokale bedrijven** wordt berekend op basis van de grondverkoop bij de toedeling van de gronden op Ambachtelijke zone Gistelsteenweg en Ambachtelijke zone Gistelsteenweg-uitbreiding 1.

	Beschikbare opp.	Aantal aanvragers	Gemiddelde gevraagde opp.			Tekort aan opp.
			minimum	maximum	gemiddelde	
Fase 1	26.715 m ²	25	71.000 m ²	74.700 m ²	72.850 m ²	46.135 m ²
Fase 2	29.400 m ²	29	69.950 m ²	74.300 m ²	72.125 m ²	42.725 m ²

Voor fase 1 'BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg' werd de kandidatenlijst afgesloten eind 1995. Er waren in totaal 25 kandidaten die samen een gemiddelde oppervlakte vroegen van 72.850 m². De beschikbare oppervlakte bedroeg 26.715 m². Het eerste perceel werd verkocht op 08/11/1995.

De fase 2 'BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg-uitbreiding 1' werd de kandidatenlijst afgesloten op 26 maart 2001. Er waren in totaal 29 kandidaten die samen een gemiddelde oppervlakte vroegen van 72.125 m². De beschikbare oppervlakte bedroeg 29.400 m². Het eerste perceel werd verkocht eind 2001.

In de periode 1996-2002 werden dus in totaal voor 56.115 m² bedrijfsgronden voor lokale bedrijvigheid verkocht. Dit komt overeen met een **gemiddelde jaarlijkse verkoop van 8.016 m²**. Op te merken valt dat door de grote vraag er een totaal oppervlaktetekort was van 88.860 m² bij de twee verkoopprocedures.

7.2.3 Aanbodruimte

Resterende beschikbare bedrijfsruimte volgens het gewestplan en bpa's

Volgend aanbod aan vrijliggende bedrijfsoppervlakte is op dit moment in Jabbeke voor handen:

- *Ambachtelijke zone Gistelsteenweg*: 2 kavels met een totale netto-oppervlakte van 3.052 m²
- *Ambachtelijke zone Gistelsteenweg – uitbreiding 1*: 1 kavel met een netto-oppervlakte van 2.949 m².
- *Bedrijventerrein Stationstraat*: een bedrijvenzone van 11.144 m² en een zone voor een sociaal bedrijventerrein waar nog 3.640 m² beschikbaar is.

Het totale aanbod aan vrijliggende bedrijfsgronden bedraagt dus 20.785 m² of ongeveer 2,08 ha.

Bijkomende bedrijfsruimte volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Selectie van hoofddorpen	Bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid⁷
Jabbeke: Structuurondersteunend hoofddorp	5ha (mogelijke uitbreiding in een latere fase)

7.2.4 Confrontatie vraag- en aanbodruimte

De verkoop van gronden tussen begin 1996 en eind 2002 bedroeg 56.115 m². Dit komt overeen met een oppervlakte van 8016 m² per jaar.

Midden 2003 was er nog een beschikbaarheid van ambachtelijke gronden van netto 20.785 m².

In de periode begin 2003- begin 2007 is er nog nood aan $32.064 \text{ m}^2 - 20.785 \text{ m}^2 = 11.279 \text{ m}^2$.

Indien ervan uitgegaan wordt dat door de realisatie van de nog vrijliggende gronden de behoefte voor de jaren 2003-2004 kan gedekt worden, dient op het einde van 2004 nieuwe ruimte voor lokale bedrijvigheid op de markt worden gebracht. In dit kader werd het BPA 'Ambachtelijke zone Gistelsteenweg-uitbreiding 2' opgestart en inmiddels reeds goedgekeurd (augustus 2003). Binnen dit BPA werd een netto-bedrijfsoppervlakte voorzien van 5,3 ha.

Met het op de markt brengen van deze gronden kan de behoefte voor de periode 2005-2011 worden gedekt. Bij gemiddelde verkoop van ca. 8.000 m² per jaar dient er tussen begin 2003 en eind 2011 een aanbod te worden gerealiseerd van 7,2 ha. Dit kan door de realisatie van de 2,0 ha nog vrijliggende gronden en de 5,3 ha binnen het nieuwe BPA.

7.2.5 Ruimtelijk beleid

Provinciaal beleid

Als structuurondersteunend hoofddorp komt enkel de kern Jabbeke in aanmerking voor een lokaal bedrijventerrein, mits een behoefte kan aangetoond worden. In de planperiode kan Jabbeke aanspraak maken op 5 ha extra gronden voor bedrijvigheid met mogelijkheid tot uitbreiding tijdens de planperiode, aansluitend bij de kern.

Op vandaag liggen er nog zo'n 2,0 ha bedrijvigheidgronden vrij. Deze maken echter deel uit van een compensatie van de schrapping uit het gewestplan van 10,4 ha bedrijvigheidszone langs het kanaal Brugge-Oostende (samen met de reeds in gebruik zijnde loten van ambachtelijke zone Gistelsteenweg en Stationstraat). Hoewel deze gronden in de planperiode 1994-2007 werden gerealiseerd gaan we er vanuit dat deze geen volledig nieuw aanbod vertegenwoordigen en de gemeente dus nog steeds recht heeft op een uitbreiding van 5,0 ha, met uitbreidingsmogelijkheden binnen de planperiode.

Voor de delen van Jabbeke die eventueel zouden behoren tot het regionaalstedelijk gebied van Brugge, dienen er zich bredere kansen aan. De vraag is echter welke delen van Jabbeke worden geselecteerd en of het wenselijk is voor Jabbeke om een deel van de taakstelling qua bedrijvigheid op zich te nemen.

Gemeentelijk beleid

Voor het behoud van de tewerkstelling in de toekomst is de aanwezigheid van ambacht en industrie in Jabbeke belangrijk. Hoewel het zeker niet de bedoeling kan zijn om Jabbeke te profileren als een industriële gemeente, dient een zekere continuïteit toch gewaarborgd te worden. Er moet prioriteit gegeven worden aan de leefbaarheid van de bedrijven binnen de gemeente.

⁷ Uiteindelijke oppervlakte voor lokale bedrijvigheid afhankelijk van de resultaten van een gemeentelijke behoefteberekening

Een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven is reeds in opmaak om een aantal bedrijven rechtszekerheid te verschaffen en de mogelijkheid te bieden om ter plaatse uit te breiden. Uit de studie bleek echter ook dat een aantal bedrijven dringend moet herlokaliseren. Deze bedrijven moeten de kans krijgen om te herlokaliseren naar een bedrijvenzone binnen de gemeente.

Daarnaast moeten 'starters' en eventueel bedrijven uit andere gemeenten tevens in de mate van het mogelijke de kans krijgen zich te vestigen in Jabbeke. De vraag naar ambachtelijke terreinen is immers zeer groot. Het BPA 'Ambachtelijke zone Gistelsteenweg-uitbreiding II'. Biedt hiervoor de oplossing.

Bij de behoeftebepaling kwam de dringende uitbreidingsbehoefte van Mercator Press NV aan bod. Het is zowel de wens van het bedrijf als van de gemeente (tewerkstelling) dat dit kan gebeuren op de huidige locatie. Door zijn ligging ten opzichte van de A10-A18, tussen de dienstzone Fina-noord en het op- en afrittencomplex is de ontsluiting optimaal en zijn er mogelijkheden voor uitbreiding zonder wezenlijke aantasting van de open ruimte.

8. Synthese knelpunten en potenties

8.1 Algemeen

Zowel bij de analyse van de deelstructuren als van de deelruimten werden reeds uitvoerig de gedetecteerde knelpunten en potenties opgesomd en besproken. Het is de bedoeling om in dit hoofdstuk een synthese te maken van de belangrijkste (zowel ruimtelijke als juridische) knelpunten en potenties waar het gemeentelijk beleid wil op inspelen. Ze worden ingedeeld volgens de bebouwde ruimte, de open ruimte en de lijninfrastructuren.

8.2 Kwaliteiten en potenties

Kaart IG47: Kwaliteiten en potenties

8.2.1 Bebouwde ruimte

- De hoofdkernen Jabbeke en Varsenare zijn goed uitgebouwd op het vlak van wonen, voorzieningen en bedrijvigheid. De delkkernen hebben een lokaal voorzieningenniveau;
- Het strategisch gelegen ten noorden van Varsenare: het eventueel aansnijden van dit gebied betekent geen fundamentele aantasting van de open ruimte (zit binnen de 'kernstructuur');
- Binnen het juridisch aanbod van elke kern zijn nog een ruim aantal verdichtings- en invullingsmogelijkheden voor woningbouw. Hierdoor kan het woonweefsel op een compacte manier worden versterkt;
- Het 'exclusieve woonkarakter' van de woonparken;
- De westelijke uitbreiding van bedrijvenszone 'Gistelsteenweg', geschikt voor herlokalisering en nieuwe bedrijven;
- De zeer goed uitgeruste sport- en recreatiecomplexen in Jabbeke (Bogaertstadion en sport- en cultuurcentrum in het gemeentepark) en in Varsenare (Hof ter Straeten);
- (Toeristisch)-recreatieve potenties van het 'Klein Strand'.

8.2.2 Open ruimte

- Een uitgebreide en gedifferentieerde landschappelijke, natuurlijke en agrarische structuur op Jabbeeks grondgebied;
- Een uitgebreide bosstructuur in het zuiden van de gemeente (zandstreek) en biologisch waardevolle tot zeer waardevolle weide- en hooilandcomplexen in de polderstreek;
- De Meetkerkse Moeren als belangrijke natuurlijke structuur ligt gedeeltelijk op Jabbeeks grondgebied;
- De Jabbeekse beek als natuurverbindingselement op bovenlokaal niveau;
- Het speciale landschappelijke karakter en de eventuele toeristisch-recreatieve potenties van de kasteelparken.
- De karakteristieke en landschappelijk zeer waardevolle drevenstructuur met de aanwezigheid van een groot aantal kleine landschapselementen en bosgebiedjes, vooral binnen de driehoek Jabbeke-Varsenare-Snellegem;
- Het voorkomen van zeer open agrarische gebieden in de Polders. De landbouwbedrijven zijn hier grootschaliger en grondloze landbouw komt minder voor;
- De natuurlijke, landschappelijke en recreatieve potenties van het kanaal.
- Natuurrecreatie nabij de Roksempuut;
- De verschillende bezienswaardigheden op Jabbeeks grondgebied;
- De lokale en bovenlokale wandel- en fietspaden die geheel of gedeeltelijk op Jabbeeks grondgebied lopen: potentie tot het uitbouwen van een gemeentegrensoverschrijdend toeristisch-recreatief netwerk;

8.2.3 Lijninfrastructuren

- Goede ontsluiting van de verschillende kernen op het (inter)nationale en bovenlokale wegennet via onder andere twee op- en afrittencomplexen;
- Aanpassingen aan het op- en afrittencomplex van Jabbeke met een ontlasting van de kern;
- Goede ontsluiting van de bedrijvzones rond Jabbeke;
- Tamelijk uitgebreid openbaar vervoersnetwerk.

8.3 Knelpunten

Kaart IG48: Knelpunten

8.3.1 Bebouwde ruimte

- De aanwezige en verder uitdeinende lintbebouwing langsheen gewestwegen of andere belangrijke verbindingswegen. Deze verlating komt vooral voor binnen de zandstreek;
- Problematiek van de leefbaarheid van de kleine dorpskernen;
- Problematiek van de verspreide, meestal zonevrije woningen, vooral in de zandstreek;
- Problematiek van de zonevrije bedrijven: een onderscheid kan gemaakt worden tussen de zonevrije bedrijven in de open ruimte (vooral binnen de zandstreek) en de potentieel zonevrije bedrijven aan de rand van kernen en bebouwingsenclaves (vooral binnen Jabbeke, Varsenare en Lint Gistelsteenweg);
- Uitbreidingsbehoefte van grootschalige bedrijven: Elfhoek;
- Problematiek van de zonevrije sportinfrastructuren: deel van Hof ter Straeten, krachtbalterrein Snellegem, TC Logan, visvijvers;
- Het aantal verouderde, minder kwalitatieve woningen, vooral in de kleinere kernen;
- De bouwdruk omwille van het aangename woonklimaat in aansluiting op de open ruimte en de gunstige ligging t.o.v. Brugge;
- De permanente bewoning van de weekendhuisjes, de bouwoverstredingen en de weinig kwalitatieve infrastructuur op het 'Klein Strand'. Een gedeelte van het terrein is zelfs niet vergund.

8.3.2 Open ruimte

- Plaatselijk sterke versnippering van het landschap: vooral in de zandstreek;
- Conflict tussen natuur en landbouw: vooral in de natuurlijk en landschappelijk waardevolle weide- en hooilandcomplexen binnen de polders. Het gaat ondermeer om het omzetten van weiland naar akkerland en het beheer van weidevogels;
- Verdwijnen van kleine landschapselementen;
- Problemen met de ecologische basiskwaliteit;
- Versnippering van de bosstructuur door de woonparken;
- Gestage oppervlakteafname en versnippering van het landbouwareaal;
- Probleem van de landbouwbedrijfsopvolging, met eraan gekoppeld het probleem van de nabestemming van leegstaande hoevegebouwen;
- Versnippering van de landbouwpercelen door hobbylandbouwers;
- Plaatselijk dichte concentraties aan serrecomplexen;
- Het privaat karakter van de kasteeldomeinen, waardoor ze niet toegankelijk zijn voor het publiek;

8.3.3 Lijninfrastructuren

- Onvolledig op- en afrittencomplex met doorgaand verkeer door de kern Jabbeke;
- De lintbebouwing op gewest- en verbindingswegen zorgt voor conflictsituaties tussen doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer;
- Onveiligheid van enkele kruispunten langs de Gistelsteenweg en Aartrijkse steenweg;

- Ontbreken van vrijliggende fietspaden over een deel van de Gistelsteenweg;
- Ontbreken van veilige fietsverbindingen tussen de verschillende kernen en richting buurgemeenten;
- Barrièrewerking van de drie parallelle lijninfrastructuren: A10-A18, spoorweg en kanaal;
- Bepaalde wegen in Jabbeke worden gebruikt door sluipverkeer: Ettelgemstraat, Legeweg, Isenbaertstraat, Bosweg en Zandstraat.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Jabbeke

Richtinggevend gedeelte

Inleiding

Als tweede luik van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, geeft het richtinggevend gedeelte een beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente en worden de acties en maatregelen opgesomd die tot deze gewenste ruimtelijke structuur kunnen leiden.

Deze wensstructuur is toekomstgericht, maar vertrekt van de bestaande ruimtelijke structuur, zoals beschreven in het eerste deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er wordt uitgegaan van de voorziene ruimtelijke behoeften, ingespeeld op de waargenomen trends (om ze te ondersteunen, af te remmen of duurzaam te laten ontwikkelen) en er wordt getracht een duurzame oplossing te bieden aan de problemen, zoals die werden beschreven in het eerste deel.

Bij de opmaak van de gewenste ruimtelijke structuur worden eerst enkele algemene uitgangspunten vooropgesteld, waarna een toekomstvisie voor de gemeente geschetst wordt. Deze toekomstvisie is uitgesplitst naar een ruimtelijke component en naar een programmatische component. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de gewenste ruimtelijke structuur, die het kader vormt waarbinnen de doelstellingen (toekomstvisie) gerealiseerd moeten worden. Om de doelstellingen in de praktijk te concretiseren en de gewenste ruimtelijke structuur op het terrein waar te maken, worden tenslotte een aantal maatregelen vooropgesteld.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het richtinggevend gedeelte zet hierin de klijntlijnen voor het toekomstige ruimtelijke beleid uit. Elke beleidsbeslissing zal getoetst moeten worden aan haar ruimtelijke consequenties, die in overeenstemming moeten zijn met de beschreven beleidsdoelstellingen. Er kan enkel afgeweken worden mits een gemotiveerde beslissing, of zoals artikel 19§3 van het decreet op de ruimtelijke ordening van 18-05-1999 het stelt: "het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen."

De gewenste ruimtelijke structuur op bovengemeentelijk niveau wordt beschreven door het Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. Deze werden als 'ruimtelijke beleidsplannen' opgenomen in het deel 1: 'informatief gedeelte'. Binnen de GRS kan van het richtinggevend gedeelte van deze bovengemeentelijke plannen slechts afgeweken worden mits grondige motivatie. Van de bindende bepalingen kan in geen geval afgeweken worden.

Inhoud

1.	JABBEKE ZET EEN TOEKOMSTVISIE UIT	7
1.1	Globale doelstellingen	9
1.2	Globale concepten	11
2.	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DE DEELSTRUCTUREN	15
2.1	Gewenste woon- en leefstructuur	17
2.1.1	Woonprogramma	17
2.1.2	Gewenste woonruimte	18
2.1.3	Woonbeleid	19
2.1.4	Suggestie naar de hogere overheid	23
2.1.5	Selecties	24
2.2	Gewenste landschappelijke structuur	25
2.2.1	Landschappelijk programma	25
2.2.2	Gewenste landschappelijke ruimte	25
2.2.3	Landschappelijk beleid	25
2.2.4	Suggestie naar de hogere overheid	27
2.2.5	Selecties	28
2.3	Gewenste natuurlijke structuur	29
2.3.1	Natuurlijk programma	29
2.3.2	Gewenste natuurlijke ruimte	29
2.3.3	Natuurlijk beleid	29
2.3.4	Selecties	31
2.4	Gewenste agrarische structuur	33
2.4.1	Agrarisch programma	33
2.4.2	Gewenste agrarische ruimte	33
2.4.3	Agrarisch beleid	34
2.4.4	Suggestie aan de hogere overheid	37
2.4.5	Selecties	37
2.5	Gewenste bedrijvigheidsstructuur	39
2.5.1	Werkprogramma	39
2.5.2	Gewenste werkruimte	39
2.5.3	Werkbeleid	40
2.5.4	Suggestie aan de hogere overheid	45
2.5.5	Selecties	46
2.6	Gewenste toeristisch-recreatieve structuur	47
2.6.1	Toeristisch-recreatief programma	47
2.6.2	Gewenste toeristisch-recreatieve ruimte	48
2.6.3	Toeristisch-recreatief beleid	48
2.6.4	Suggestie aan de hogere overheid	51
2.6.5	Selecties	52
2.7	Gewenste verkeers- en vervoersstructuur	53

2.7.1	Mobiliteitsprogramma	53
2.7.2	Gewenste mobiliteitsruimte	54
2.7.3	Mobiliteitsbeleid	54
2.7.4	Suggestie aan de hogere overheid	57
2.7.5	Selecties	57
3.	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DE DEELRUIMTEN	59
3.1	Open agrarisch gebied van de Polders	61
3.2	Agrarische gebieden met een concentratie aan serrebouw	65
3.2.1	Gebied ten noorden van woonkern Varsenare	65
3.2.2	Gebied ten zuiden van hoofddorp Jabbeke	66
3.3	Half-open agrarisch gebied	69
3.3.1	Gebied ten westen en zuidwesten van hoofddorp Jabbeke	69
3.3.2	Gebied ten zuidoosten van hoofddorp Jabbeke	70
3.4	Zuidelijke beboste gordel Vloethemveld – St.-Andries	73
3.5	Woonentiteiten	75
3.5.1	Structuurondersteunend hoofddorp Jabbeke	75
3.5.2	Woonkern Varsenare	79
3.5.3	Woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden	83
4.	MAATREGELEN EN ACTIES	87
4.1	Algemene maatregelen en acties	89
4.2	Woon- en leefstructuur	89
4.3	Landschappelijke structuur	90
4.4	Natuurlijke structuur	91
4.5	Agrarische structuur	91
4.6	Bedrijvigheidsstructuur	91
4.7	Toeristisch-recreatieve structuur	92
4.8	Verkeers- en vervoersstructuur	92

1. Jabbeke zet een toekomstvisie uit

1.1 Globale doelstellingen

- **Een duidelijke hiërarchische benadering van het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties**

Bij de invulling van behoeften naar wonen, bedrijvigheid en voorzieningen moet er rekening gehouden worden met deze hiërarchie. Er zal voor geopteerd worden om de groei van de bevolking op te vangen in hoofddorp Jabbeke en woonkern Varsenare. Ook in de overige woonconcentraties (Zerkegem, Snellegem en Stalhille) zal een actief woonbeleid worden gevoerd via het invullen van het nog vrijliggende juridisch aanbod en eventueel via de invulling van nog vrijliggende woonuitbreidingsgebieden (suggestie van de gemeente voor het invullen van de woonuitbreidingsgebieden van Zerkegem). De hoofddoelstelling is om het globale bevolkingsaantal van de gemeente op peil te houden. Ruimte voor nieuwe bedrijvigheid zal gezocht worden nabij het structuurondersteunend hoofddorp Jabbeke.

Een eventuele bijkomende taakstelling naar wonen toe vanuit het regionaalstedelijk gebied Brugge kan gerealiseerd worden via 'woonuitbreiding' van de woonkern Varsenare. Vermits de woonuitbreidingsgebieden zijn ingevuld zal deze uitbreiding moeten voorzien worden binnen het agrarische gebied aan de rand van de woonkern. Tevens wordt er, gekoppeld aan deze woonuitbreiding, extra ruimte gecreëerd voor recreatie.

- **Optimaliseren van de leefbaarheid en eigenheid van het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties**

Het optimaliseren van de leefbaarheid kan vanuit verschillende ooghoeken bekeken worden: aandacht besteden aan de kwaliteit van het woningpatrimonium, de bestaande en nieuwe publieke voorzieningen, de publieke ruimte, de beeldbepalende elementen,...

Extra aandacht moet gaan naar vernieuwd en gemengd wonen, rekening houdend met de eigenheid van het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties. Dit vereist naast een kwantitatieve ook een kwalitatieve verbetering van het wonen. Het bestaande woningpatrimonium kan worden uitgebreid door middel van kwalitatieve verdichtingsprojecten, zonder daarom in hoogbouw te vervallen. Tevens moet er bij de uitbreiding van het woningaanbod aandacht zijn voor de verschillende bevolkingsgroepen (leeftijd) en bevolkingsklassen (inkomen). Een gezonde verweving van de diverse leeftijdsgroepen en inkomensklassen is het uitgangspunt.

Gekoppeld aan de leefbaarheid zal er gestreefd worden naar een optimalisering van het bestaande aanbod aan voorzieningen, afgestemd op maat van het hoofddorp de woonkern of de woonconcentratie.

- **Ruimte voor bedrijvigheid**

De bestaande bedrijvigheid (zowel ambachtelijke, industriële als agrarische bedrijvigheid) moet de nodige kansen blijven krijgen. Dit veronderstelt dat er voldoende ruimte moet worden voorzien aan de ene kant voor de herlokalisatie van bedrijven die op hun huidige locatie geen perspectieven meer hebben, aan de andere kant voor uitbreiding van niet te herlokaliseren bedrijven. Tevens wenst de gemeente binnen de bedrijvigheidszones ook kansen te geven aan 'starters'.

In het kader van het regionaalstedelijk gebied Brugge wenst de gemeente tevens een aantal potentiezones aan te duiden voor regionale bedrijvigheid.

- **Bescherming van de landschappelijke diversiteit en de natuurlijk potenties binnen de gemeente**

Jabbeke is een gemeente met een zeer gedifferentieerde landschappelijke structuur met een groot aantal natuurlijk waardevolle entiteiten. Deze landschaps- en natuurwaarden moeten beschermd worden (de Meetkerkse Moeren en Vloethemveld zijn reeds beschermd als landschap) in een opbouwende relatie met de landbouw. Ze vormen tevens een belangrijke afwegingsfactor voor de ontwikkelingsperspectieven van activiteiten in de open ruimte.

- **Vrijwaren van de landbouwactiviteit**

Als belangrijke actor binnen de open ruimte moet de landbouwbedrijvigheid de nodige kansen blijven krijgen in een opbouwende relatie met natuur- en landschapswaarden. Er zal een duidelijke differentiatie van het landbouwgebied moeten uitgewerkt worden om de mogelijkheden in de toekomst te kunnen aangeven. Er moeten onder andere gebiedsgerichte uitspraken gedaan worden over de nabestemming van landbouwzetels, over eventuele functiewijzigingen, nevenactiviteiten,...enz. Verder moeten er uitspraken gedaan worden over de afbakening van bouwvrije zones, waardoor de landbouwstructuur verder kan beschermd worden.

- **Aandacht voor een netwerk van activiteiten**

Het toeristisch-recreatief netwerk dient geoptimaliseerd te worden. Dit veronderstelt het 'verknopen' van de aanwezige voorzieningen in een samenhangend netwerk. Hiervoor is een onderlinge afstemming van de toeristisch-recreatieve punten' (jeugd- en sportactiviteiten, bezienswaardigheden, horeca en verblijfsaccommodatie) en de 'toeristisch-recreatieve lijnen' (auto-, fiets- en wandelroutes) vereist. Het kanaal is veruit de belangrijkste toeristisch-recreatieve lijninfrastructuur binnen de gemeente. Een toeristisch-recreatieve visie op dit kanaal zal uitgewerkt worden door de provincie. Toch wil de gemeente enkele voorstellen doen.

- **Verkeersveilige doortochten door het hoofddorp, de woonkern en de woonconcentraties om de leefbaarheid te verhogen**

Eén van de belangrijkste doelstelling voor het hoofddorp Jabbeke is een daling van de verkeersdruk als gevolg van het doorgaande verkeer na te streven. Het betreft niet alleen het doorgaande autoverkeer, tevens moeten er maatregelen genomen worden om het zware vrachtvervoer uit de hoofddorpen en woonconcentraties te weren. Teneinde tegemoet te komen aan dit streefdoel is een langetermijnvisie met een samenhangend pakket aan maatregelen een absolute noodzaak.

Ook binnen de woonkern Varsenare en de overige woonconcentraties moet er voldoende aandacht besteed worden aan de verkeersveiligheid en –leefbaarheid.

- **Uitwerken van een veilig fietsnetwerk**

De gemeente wil voor de korte verplaatsingen het gebruik van de fiets gaan verhogen. Belangrijk hierbij zijn de relaties tussen het hoofddorp, de woonkern en de verschillende woonconcentraties onderling en de relaties richting buurgemeenten. Hiervoor is de uitbouw van een samenhangend en veilig fietsnetwerk binnen de gemeente vereist. De oversteekbaarheid van de grotere wegen en verkeersassen moet worden gegarandeerd.

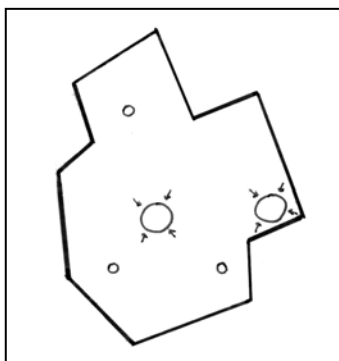
- **Aandacht voor de problematiek van zonevreemde constructies**

Binnen de gemeente komen een groot aantal zonevreemde constructies voor (woningen, bedrijven, handelszaken, horecazaken,...). Binnen het GRS dient een kader te worden uitgewerkt waarbij de ontwikkelingsperspectieven van deze constructies kunnen worden afgewogen met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

1.2 Globale concepten

Kaart RG1: Gewenste ruimtelijke structuur van Jabbeke

- **Leefbare woonentiteiten met een eigen identiteit en profiel**



Het leefbaarheidsaspect van het hoofddorp, de woonkern en de woonconcentraties dient zoveel mogelijk ondersteund te worden.

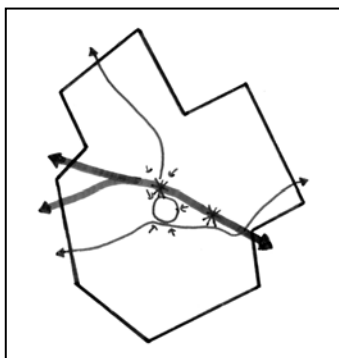
Aandachtspunten die hierbij kunnen helpen zijn:

- Nieuwe woongelegenheden die te creëren zijn om te voldoen aan de lokale behoeften, situeren binnen inbreidingsprojecten met aandacht voor een gedifferentieerd aanbod qua type, grootte en prijsklasse;
 - Voorzien van aantrekkelijke woonomgevingen en een kwalitatieve publieke ruimte;
 - een renovatie- en saneringsbeleid;
 - het afstemmen van de voorzieningen op het niveau van het hoofddorp, de woonkern of de woonconcentratie;
- een aangepast doortochtenbeleid met maximale bescherming van de zwakke weggebruikers;

Hierbij moet echter rekening gehouden worden met het specifieke karakter van het hoofddorp, de woonkern en de woonconcentraties.

Het hoofddorp Jabbeke en de woonkern Varsenare hebben een tamelijk sterk uitgebouwd uitrustingsniveau. De overige woonconcentraties zijn beduidend kleiner van omvang en inwonersaantal en zijn derhalve ook zwakker uitgerust. De verdere uitbouw van de verschillende activiteiten als wonen, bedrijvigheid en recreatie moeten in de eerste plaats geconcentreerd worden binnen of in de omgeving van het hoofddorp en de woonkern (bedrijvigheid enkel rond het hoofddorp Jabbeke). Binnen de overige woonconcentraties gaat het vooral om een kwalitatieve verbetering van de bestaande activiteitenstructuur, met een verdere invulling van het juridische aanbod.

- **Hoofddorp Jabbeke met zijn infrastructurele knooppunten als 'drager' van de bedrijvigheid**

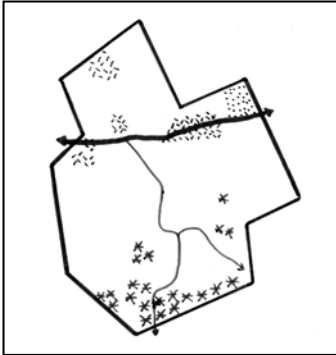


De goede internationale en nationale bereikbaarheid van Jabbeke wordt gekenmerkt door haar aansluiting op de A10/E40 en het internationale netwerk van autosnelwegen. De goede regionale ontsluiting wordt gekenmerkt door haar ligging langs de N377 en N367. De bereikbaarheid en ontsluiting spelen een cruciale rol bij het functioneren van de economische activiteiten. Alle bestaande bedrijvzones zijn gelegen nabij het uitgebreide op- en afrittencomplex met de E40/A10, aan de rand van het hoofddorp Jabbeke. Een groot aantal kleinere bedrijven zijn tevens geënt aan de Gistelsteenweg. Bijkomende ruimte voor bedrijvigheid moet voorzien worden aan de rand van het structuurondersteunend hoofddorp Jabbeke, in aansluiting op de

infrastructurele knooppunten en liefst gebundeld met de reeds bestaande bedrijvzones. De bestaande bedrijven, gekoppeld aan de hoofdassen N367 en N377 moeten de mogelijkheid krijgen om zoveel mogelijk ter plaatse te worden behouden en te ontwikkelen.

Daarnaast zijn er ook een aantal bedrijven gelegen in de open ruimte. De ontwikkelingsperspectieven ervan worden gebiedsgericht bekeken. Deze bedrijven moeten, indien dit noodzakelijk is, de mogelijkheid krijgen om te herlokalisieren naar een bedrijventerrein binnen de gemeente.

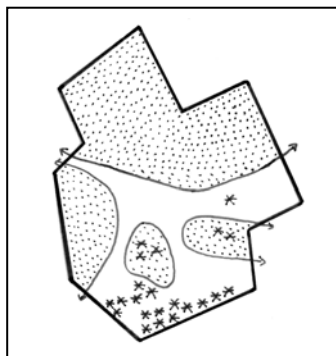
- **Poldergebied en zuidelijke bosgordel als 'dragers' van de natuurlijk-landschappelijke structuur**



De natuurlijk-landschappelijke structuur van Jabbeke wordt in grote lijnen bepaald door twee grote waardevolle entiteiten (polders met het kanaal in het noorden en de bosgordel rond het Vloethemveld in het zuiden), die met elkaar verbonden worden door de vallei van de Jabbeekse beek en twee clusters van kleine landschapselementen en kleine natuurgebieden (gebied Ettelgem-Bekegen in het oosten en gebied tussen Varsenare en Sint Andries in het westen van de gemeente). Deze structuur wordt op gemeentelijk niveau verfijnd door het selecteren van lokale ecologische infrastructuur (kleinere boseenheden, lokale beekvalleien, clusters van kleine landschapselementen) en gave landschappen binnen het meer

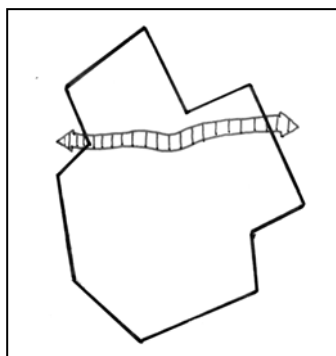
versnipperde centrale gebied van de gemeente. Op deze manier krijgt men een fijnmazig netwerk van bovenlokale en lokale verbindingselementen en –complexen dat dient beschermd te worden en als belangrijk afwegingselement zal fungeren voor de ontwikkelingsperspectieven van activiteiten in de open ruimte.

- **Kwaliteitsvolle open ruimte met een optimale afstemming tussen landbouw en natuur**



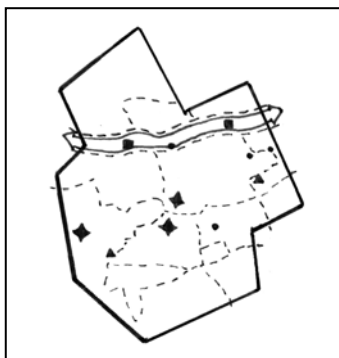
De open ruimtestructuur is één van de troeven binnen de gemeente, zowel voor bewoners, recreanten als beroepslandbouwers. De open ruimte dient, vooral in de meest kwetsbare gebieden, gevrijwaard te worden van verdere aantasting. De verschillende gebieden met natuurlijk-landschappelijke waarde moeten behouden worden. In de minder kwetsbare gebieden moeten agrarische ontwikkelingen, binnen randvoorwaarden, mogelijk blijven. Natuur en landbouw zijn de twee hoofdrolspelers binnen de open ruimte. Binnen sommige gebieden (Moeren, weide- en hooilandcomplexen, beekvalleien, landbouwgebieden binnen bosgordel) kunnen beide sectoren in conflict komen met elkaar. Een optimale gebiedsgerichte afstemming tussen beide is dan ook absoluut noodzakelijk.

- **Het kanaal als multifunctionele ader**



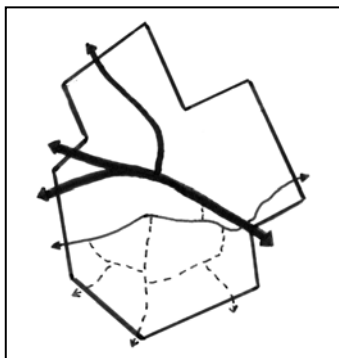
Het kanaal heeft naast een 'vervoersfunctie' en 'natuurlijk-landschappelijke functie' ook een zeer belangrijke 'toeristisch-recreatieve functie'. Zoals reeds vermeld heeft het zowel grote potenties naar wandel- en fietstoerisme als naar waterrecreatie toe.

- **Netwerk van toeristisch-recreatieve assen en knooppunten**



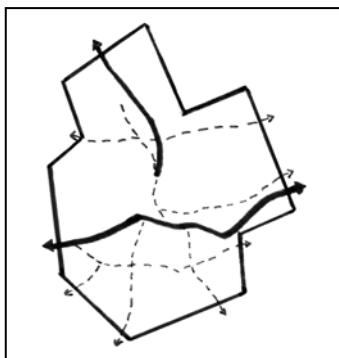
Jabbeke, gedeeltelijk behorend tot de toeristisch-recreatieve netwerken van de kust en het Brugse ommeland, heeft belangrijke toeristisch-recreatieve potenties. Het toeristisch recreatief netwerk moet verder versterkt worden. De toeristisch-recreatieve knooppunten (toeristisch-recreatief en sportief aanbod) binnen de gemeente moeten optimaal verbonden worden via de assen (auto-, fiets- en wandelroutes). De toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten in de open ruimte moeten geënt worden op de assen.

- **Optimaliseren van het bestaande wegennet**



Binnen een duurzaam mobiliteitsbeleid dient in eerste instantie de huidige infrastructuur te worden geoptimaliseerd (bijvoorbeeld de aanpassing van het op- en afrittencomplex Jabbeke-oost) zodat het de bedoelde functies kan vervullen. De wegenstructuur moet een duidelijke functionele hiërarchisering krijgen zodat elke weg gebruikt wordt zoals met de vooropgestelde functie bedoeld is. Via een herkenbare inrichting moeten de weggebruikers dan ook aangezet worden tot het gepaste verkeersgedrag.

- **Alternatief vervoersnetwerk tussen de woonentiteiten en naar de omliggende gemeenten**



Alternatieve vervoerswijzen, via het openbaar vervoer en de fiets, moeten gestimuleerd worden. Het openbaar vervoersnetwerk is op heden voldoende uitgebreid met onder andere een 20-minuten-frequentie Tussen Jabbeke-Varsenare en Brugge. De kleinere woonconcentraties zijn minder goed ontsloten. De bestaande fietsassen zijn teveel gelinkt aan de drukke autoassen. Alternatieve en veilige fietsroutes tussen het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties en naar de buurgemeenten toe moeten het fietsnetwerk versterken en het gebruik van de fiets aanmoedigen. Belangrijke infrastructurele ingrepen, zoals een fietsersbrug over de E40, zullen hiervoor noodzakelijk zijn. De fietspaden lang de grote verkeersaders moeten zo veilig mogelijk ingericht worden.

2. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren

2.1 Gewenste woon- en leefstructuur

Kaart RG2: Gewenste woon- en leefstructuur

2.1.1 Woonprogramma

Binnen het PRS zijn Jabbeke en Varsenare respectievelijk geselecteerd als '**structuurondersteunend hoofddorp**' en '**woonkern**'. Snellegem, Zerkegem en Stalhille zijn niet geselecteerd en behoren dus tot de categorie '**overige woonconcentraties**', net als de verschillende kleinere (vooral lintvormige) woonconcentraties in de open ruimte.

Binnen het **stedelijk gebied** (delen van Jabbeke die zullen behoren tot het Regionaalstedelijk gebied Brugge, waarschijnlijk enkel woonkern Varsenare) moet een **aanbodbeleid van woningen** worden gevoerd. Dit zal gebeuren door het aanpakken van de leegstand, het mobiliseren van bebouwbare kavels, vernieuwing, verdichting en kwalitatieve uitbreiding. Daarnaast moet er eveneens oog zijn voor de lokale noden van de bevolking in het stedelijk gebied.

Binnen het **hoofddorp en de woonconcentraties die niet behoren tot het stedelijk gebied** wordt het **bestaande juridische aanbod** aangesneden. Er wordt gestreefd naar compactheid. De open ruimte wordt niet verder versnipperd en de verlinting wordt een halt toegeroepen. Bij het versterken van de woonstructuur wordt dus gezocht naar inbreidingsmogelijkheden binnen het bestaand weefsel (verdichting, invulling van onbebouwde percelen en nog onbebouwde binnengebieden, selectief toelaten van verticale verdichting, stimuleren van hogere bebouwingsdichtheden,...). Om het zeer beperkte gemeentelijke aanbodtekort na 2007 op te vangen kunnen de reeds grotendeels aangesneden woonuitbreidingsgebieden van hoofddorp Jabbeke verder ingevuld worden.

Binnen dit nieuwe aanbod vormt de **differentiatie van het woningaanbod** een belangrijk element. Het aanbod moet kunnen worden afgestemd op de bevolking- en gezinsamenstelling. Uit de prognoses is af te lezen dat in 2007 de gezinnen van 30-59 jaar de belangrijkste groep vormt, 58% van de bevolking. Het gaat om de groep actieven. De jonge gezinnen met kinderen situeren zich in hoofdzaak hierbinnen. De gezinnen van 60 jaar en meer bepalen voor 35,5% de woningvraag, de jonge gezinnen voor 6,6%. Binnen deze laatste twee groepen situeren zich in hoofdzaak de één- en tweepersoonsgezinnen. Hieruit blijkt zowel de nood aan grote als aan kleine wooneenheden. Ook woningtypes voor specifieke doelgroepen (bejaardenwoningen, serviceflats) worden voorzien.

Belangrijk voor een gezonde wooncultuur en -structuur is het **gemengd wonen**. De geplande en toekomstige woonprojecten moeten een gemengd woningaanbod (verschillende woningtypes naar grootte, aard en omvang) garanderen zodat een gezonde verweving van de verschillende leeftijdsgroepen en inkomensklassen ontstaat. Hierbij wordt uitgegaan van het beleidskader binnen het PRS (RD, blz. 244), waarbij men ervan uitgaat dat voor gronden in eigendom van privéverkavelaars, bouwpromotoren en intercommunales een verdeling moet gerealiseerd worden van minstens 25% sociale huur- en koopwoningen en maximum 75% sociale en/of privé-verkavelingen moeten worden gerealiseerd binnen projecten van minstens 1 ha groot. Voor gronden in eigendom van een sociale huurmaatschappij geldt de richtverhouding 60% sociale huurwoningen, 25% sociale koopwoningen en 15% sociale en/of privé-verkavelingen, voor gronden in eigendom van een sociale koopmaatschappij 25% sociale huurwoningen, 60% sociale koopwoningen en 15% sociale en/of privé-verkavelingen. Het aandeel sociale woningen binnen de gemeente bedroeg in 2004 reeds 8% van het gehele woningpatrimonium.

Naast het realiseren van nieuwe woningen is het **renoveren en revaloriseren van het oudere woningpatrimonium** een belangrijk aspect in Jabbeke, wetende dat 23,9% van de woningen dateert van voor 1945. Naast het aanpassen van de oudere woningen tot het vereiste wooncomfort en de woonwensen van vandaag, zal op diverse plaatsen -voornamelijk binnen het historische weefsel- ook een herstructurering van het bestaande woningpatrimonium zich opdringen. Het gaat in hoofdzaak om het

patrimonium langs de in- en uitvalswegen en in de centra van het hoofddorp, de woonkern en de woonconcentraties.

Naast het verzorgen van het woningaanbod is er de zorg voor **de kwaliteit van de woonomgeving**. Het omvat zowel de aanpak van de publieke ruimte in het hoofddorp, de woonkern en de woonconcentraties als de openbare ruimte en groenvoorzieningen in de woonwijken zelf. Daarnaast bevat het ook het op peil houden of uitbreiden van het voorzieningenniveau en het verhogen van de verkeersveiligheid en -leefbaarheid.

Voor de **zonevreemde woningen** moet er een **gebiedsgerichte oplossing** uitgewerkt worden, uitgaande van de verschillende kwaliteiten en kenmerken van de open ruimtegebieden en van het al dan niet geclusterd voorkomen van de woningen.

2.1.2 Gewenste woonruimte

- **Het verstedelijkte gebied**

Een deel van de gemeente Jabbeke zal behoren tot het Regionaalstedelijk Gebied van Brugge, een deel tot het buitengebied. Er kan vanuit gegaan worden dat zeker de woonkern Varsenare zal deel uitmaken van het stedelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied doet de gemeente uitspraken op lokaal niveau. Uitspraken op bovenlokaal niveau gelden als suggestie voor de hogere overheid. Om te kunnen voldoen aan de toekomstige taakstelling naar woningen toe zal de gemeente binnen haar stedelijk gebiedsdeel een aanbodbeleid moeten voeren.

- **Het structuurondersteunend hoofddorp Jabbeke**

Het structuurondersteunend hoofddorp Jabbeke staat in voor het opvangen van de interne gemeentelijke woonbehoefte. Concreet betekent dit dat de gemeentelijke nood aan bijkomende woningen en eveneens nieuwe voorzieningen die het wonen ondersteunen of ermee verbonden zijn (handel, diensten, kleine lokale bedrijvigheid,...) opgevangen moet worden binnen of in aansluiting op dit structuurondersteunend hoofddorp. Binnen de planhorizont 2007 zal de woonversterking gebeuren binnen het juridisch aanbod, na 2007 kunnen ook de (reeds grotendeels aangesneden) woonuitbreidingsgebieden worden afgewerkt (het gaat hier slechts om een 10-tal percelen). Hierdoor wordt het kleine gemeentelijke aanbodstekort opgevangen.

- **Woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden: Snellegem, Zerkegem en Stalhille**

Als belangrijke woonconcentraties in het buitengebied wordt geopteerd om een beperkte woonversterking na te streven binnen het bestaande juridische aanbod. Daarmee gepaard gaande kan het stikt lokale voorzieningenniveau verder versterkt worden. Gezien deze concentraties niet geselecteerd werden binnen het PRS is een toekomstige woonuitbreiding buiten het juridisch aanbod niet toegelaten. De nadruk moet hier liggen op kleine inbreidingsprojecten en een kwalitatieve verbetering van het woningpatrimonium. De leefbaarheid van deze woonconcentraties staat centraal.

- **Te behouden woonconcentraties: Stationstraat, Bekegemstraat, Lint Gistelsteenweg en Woonpark Gistelsteenweg**

Dit zijn lint- en wijkvormige woonconcentraties in de open ruimte. De woonfunctie wordt in de toekomst geconsolideerd, de vrijliggende percelen binnen het juridisch aanbod worden verder ingevuld. Een toekomstige uitbreiding van deze woonconcentraties is niet toegelaten, teneinde een verdere verlinting tegen te gaan.

- **Woonkorrels**

Dit zijn concentraties van zonevreemde woningen in de open ruimte die in de toekomst beleidsmatig worden ondersteund.

2.1.3 Woonbeleid

Selecteren van ruimte om te wonen binnen het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties

In eerste instantie wordt de **potentiële woonruimte** binnen of in aansluiting tot het **structuurondersteunend hoofddorp Jabbeke** en de **woonkern Varsenare** opgenomen.

Volgende zones kunnen aangesneden worden in het kader van de invulling van de gemeentelijke woonbehoefte tot 2012:

- De onbebouwde percelen binnen verkaveling, langs uitgeruste weg en binnen inbreidingsgronden, rekening houdend met de realisatiegraden is dit goed voor een 100-tal woningen;

De **potentiële woonruimte** binnen de '**overige woonconcentraties**' bestaat uitsluitend uit het nog vrijliggende juridisch aanbod (onbebouwde percelen binnen verkaveling en langs uitgeruste weg). Daarnaast is er in Stalhille (Cathilleweg) een verdichtingsproject gepland van 3 woongelegenheden. De woonuitbreidingsgebieden van Zerkegem en Snellegem (reeds bijna volledig ingevuld) komen niet in aanmerking om (verder) aangesneden te worden binnen de planperiode tot 2012.

Voor de **periode 2007-2012** wordt de behoefte mede ingevuld door **twee belangrijke verdichtingsprojecten en door het invullen van het reeds grotendeels aangesneden Jabbeekse woonuitbreidingsgebied WU1d**:

- W1: inbreidingsproject Jabbeke (tussen Dorpsstraat, C. Permekelaan en Kapellestraat), goed voor een 40-tal woongelegenheden bij een dichtheid van 15 w/ha. Binnen deze centrumzone zijn echter hogere dichtheden gewenst (15-20 w/ha). Ongeveer 2,6 ha komt hier in aanmerking voor realisatie. Het is de bedoeling om ruim aandacht te besteden aan de diverse noden: bijkomende mogelijkheid voor diverse vormen van wonen via inbreiding, parkeervoorzieningen, speelterreinen, de buitenschoolse kinderopvang,... Daartoe zal het nodige overleg met onder meer OCMW, de scholen en de aangelanden plaats vinden;
- W2: inbreidingsproject Varsenare, goed voor een 45-tal woningen bij een dichtheid van 15 w/ha. Binnen deze centrumzone zijn echter hogere dichtheden gewenst, temeer Varsenare waarschijnlijk deel zal uitmaken van het Regionaalstedelijk Gebied van Brugge (25-30 w/ha).
- WU1d: Dit gebied heeft potentieel 10 vrijliggende percelen. Dit woonuitbreidingsgebied wordt verder opgevuld om het (zeer kleine) aanbodtekort in de periode 2007-2012 op te vangen.

Voor de **periode na 2012** wil de gemeente reeds een drietal potentiezones voor woonuitbreiding aanduiden, aansluitend bij het hoofddorp Jabbeke:

- De eerste potentiezone betreft een zone ten noordwesten van het hoofddorp, aansluitend bij de verkaveling Monnikenveld. Deze ongeveer 5,5 ha grote zone wordt in het noorden begrensd door de Weststraat en in het westen door de Windmolenstraat. Het aansnijden van deze zone zou een compacte uitbreiding van het hoofddorp bewerkstelligen, aansluitend bij reeds gerealiseerde verkavelingen, en met een duidelijke begrenzing door de Weststraat en de Windmolenstraat. Naar ontsluiting toe kunnen verschillende opties worden genomen (aansluitend bij de interne wegenis van de verkaveling Monnikenveld of rechtstreeks op de Weststraat/Windmolenstraat). De zone heeft geen natuurlijke en/of landschappelijke waarde en is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.
- De tweede potentiezone betreft een zone ten westen van het hoofddorp. Deze zone wordt in het noorden begrensd door de Weststraat, in het oosten door de windmolenstraat en in het zuiden door de bebouwing langs de Ettelgemstraat. Er is geen duidelijke westelijke grens, waardoor er op deze zone geen oppervlakte te plakken is. Het aansnijden van het oostelijk deel van deze zone zou een compacte uitbreiding van het hoofddorp bewerkstelligen. Naar ontsluiting toe kunnen verschillende opties worden genomen (via de Weststraat, Windmolenstraat of Ettelgemstraat). De zone heeft geen natuurlijke en/of landschappelijke waarde en is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.
- De derde potentiezone betreft een zone ten westen van het hoofddorp. Deze ca. 3,4 ha grote zone wordt in het noorden begrensd door de Ettelgemstraat, in het westen door de Torhoutweg en in het zuiden door de bebouwing langs de Gistelsteenweg. Het aansnijden van deze zone zou een inbreiding betekenen binnen bestaande woonlinten, direct aansluitend bij het hoofddorp. Het gebied

kan ontsloten worden op de Ettelgemstraat of de Torhoutweg. De zone heeft geen natuurlijke en/of landschappelijke waarde en is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.

- De aansnijding van (één van) deze zones kan slechts worden gerealiseerd indien er na 2012 een behoefte kan aangetoond worden via een geactualiseerde behoeftenraming en nadat de verschillende zoekzones t.o.v. elkaar zijn afgewogen. Algemeen wordt er gestreefd naar een gemiddelde dichtheid van 15 woningen/ha.

Dichtheden - differentiatie

Aangezien de gemeente aan een diverse woningbehoefte moet trachten te voldoen, zal het woningaanbodbeleid moeten gedifferentieerd worden: het aanbod moet zowel bestaan uit koop- als huurwoningen, variabele grootte van woningen, lage en hogere prijsklassen, verschillende woningtypes (aaneengesloten, halfopen of open bebouwing, appartementen,...). De gemeente tracht hier beleidsmatig op in te spelen door zelf gronden te verwerven, te verkavelen en te verkopen en zo een gedifferentieerd, betaalbaar aanbod te creëren voor de eigen bevolking. Voor de grote toekomstige projecten (W1 verdichtingsproject Jabbeke, W2 verdichtingsproject Varsenare, SP noordelijke uitbreiding Varsenare zal de gemeente deze rol vervullen.

Bijgevolg zullen de minimale woningdichtheden per project variëren. De verweving van verschillende woontypes zou moeten resulteren in een globale dichtheidsnorm van ongeveer 25 woningen per ha per ruimtelijk samenhangend geheel in het stedelijk gebied en 15 woningen per ha per ruimtelijk samenhangend geheel in het buitengebied. Binnen de woonkern Varsenare, welke zeer waarschijnlijk zal behoren tot het Regionaalstedelijk gebied van Brugge, zal er dus bij nieuwe projecten moeten gestreefd worden naar een minimale gemiddelde dichtheid van 25 woningen/ha. Toch wenst men binnen deze woonkern gedifferentieerd te werken. Binnen de centrumzone, waar de bestaande dichtheid op vandaag reeds hoger ligt, worden dichtheden tussen 25 en 30 woningen/ha voorgesteld, binnen de overige zones moeten deze dichtheden liggen tussen 20 en 25 woningen/ha. Binnen het hoofddorp Jabbeke en de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsperspectieven wordt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 15 woningen/ha. In het hoofddorp Jabbeke kan er gedifferentieerd worden met dichtheden van 15-20 woningen/ha in het centrumgebied en 10-15 woningen/ha aan de rand. Bij de berekening van deze dichtheden wordt abstractie gemaakt van ander ruimtegebruik dan wonen.

Verticale verdichting kan enkel binnen bepaalde zones van het hoofddorp Jabbeke, de woonkern Varsenare en de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden Snellegem en Zerkegem, zolang de draagkracht niet overschreden wordt. Binnen ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten zones waar stapelbouw onder bepaalde voorwaarden mogelijk moet zijn worden afgebakend (centrumzones, zie deelruimtes). De meergezinswoningen moeten geïntegreerd worden in het bestaande bebouwingsweefsel en moeten beperkt blijven tot 3 bouwlagen en een bewoonbare dakverdieping in Jabbeke en Varsenare en 2 bouwlagen en een bewoonbare dakverdieping in Snellegem en Zerkegem. Ze moeten het onderwerp zijn van een kwalitatief bouwproject (bijvoorbeeld bij het saneren van oude panden). Binnen de delen van Jabbeke die tot het Regionaalstedelijk gebied van Brugge zullen behoren, kan van deze bouwhoogtes worden afgeweken mits grondige motivering.

Het aantal vermelde bouwlagen moet geïnterpreteerd worden als een bovengrens. Tevens zal er per project een toets moeten gebeuren naar de bestaande ruimtelijke context en naar de hinder toe voor de directe omgeving:

- De harmonie en typologie van het straatbeeld mag niet aangetast worden;
- De breedte van het perceel moet voldoende groot zijn;
- De parkeerproblematiek moet mee in overweging genomen worden;
- Er moeten kwalitatieve wooneenheden worden voorzien;
- Aandacht voor de groenaanplanting op het perceel en in de directe omgeving;
- De privacy t.o.v. de in de omgeving gelegen woningen moet worden gevrijwaard;
- ...

In Stalhille is enkel toegestaan dat binnen bestaande volumes en de bestaande configuratie (bvb geen bijkomende vloerlagen creëren) van de woningen, een meergezinswoning kan worden gecreëerd (via

renovatie of wederopbouw). Het afbreken van een ééngezinswoning om daarna een meergezinswoning op te trekken is niet toegelaten. Hierdoor wordt het karakteristieke uitzicht van het dorp niet geschaad, maar is beperkte verdichting toch mogelijk. Belangrijk is dat het straatbeeld wordt behouden, vooral via het behoud van de voorgevels.

Ontwikkelingsperspectieven voor wonen in de open ruimte

Dit beleidskader formuleert een algemeen beleid ten aanzien van de zonevrije woningen. De aanpak is algemeen en situeert zich niet op perceelsniveau. Er wordt een eenvormig afwegingsmodel aangeboden met betrekking tot de voorschriften voor zonevrije woningen. De concrete uitwerking dient in ruimtelijke uitvoeringsplannen vorm te krijgen.

Volgende **principes** worden gehanteerd:

- De gemeente wil een lange termijnoplossing uitwerken voor de bestaande en vergunde zonevrije woningen. Daarbij wordt gestreefd naar het maximale behoud van de woningen en het bieden van rechtszekerheid.
- Bij de uitwerking van het beleid voor zonevrije woongelegenheden wordt de huidige overgangsregelgeving¹ gebruikt als basis. Deze regelgeving voorziet op een gebiedsgerichte manier mogelijkheden voor het in stand houden, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van een zonevrij gebouw.
- Door mogelijkheden te voorzien voor onderhoud, renovatie en aanpassingen voor zonevrije woningen worden leegstand en verkrotting van deze woningen vermeden.

Naar het **ruimtelijke beleid** toe wordt een gebiedsgericht onderscheid gemaakt naar kwetsbaarheid van de gebieden en naar voorkomen van de bebouwing:

- In de meeste gebieden, met uitzondering van de recreatiegebieden en ruimtelijk kwetsbare gebieden² behoudens parkgebieden, kan een behoorlijk vergund (of geacht vergund), niet verkrot gebouw verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden. De uitbreiding kan 100 % bedragen en leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³ bruto ruimte. Het herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is mogelijk, maar dient op minstens $\frac{3}{4}$ van de oppervlakte van de bestaande gebouwen worden opgericht. Herbouwen op een gewijzigde plaats kan slecht wanneer het gebouw getroffen is door een rooilijn of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening. Het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1000 m³ indien dit voordien meer bedroeg. Ook dienen bij herbouw het karakter en de verschijningsvorm behouden te blijven.
- In de ruimtelijk kwetsbare gebieden behoudens parkgebieden en in de recreatiegebieden is uitbreiding niet mogelijk. Instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit zijn wel toegelaten.

Een uitzondering wordt gemaakt voor woningen die gelegen zijn binnen op het gewestplan aangeduide natuurgebieden, waar in werkelijkheid geen intrinsieke natuurwaarden aanwezig zijn. Voorbeelden hiervan zijn woningen langs de Beukendreef, de Lange Dreef en binnen een natuurgebiedje langs de Aatrijkse steenweg. De mogelijkheid moet worden voorzien om deze woningen te laten verbouwen, herbouwen en uitbreiden met maximaal 20% of om een planologische ruil door te voeren met gebieden binnen Jabbeke die wel degelijk natuurwaarden bevatten.

¹ Artikel 145bis van het decreet d.d. 18/05/1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen.

² Ruimtelijk kwetsbare gebieden = de groengebieden, natuurgebieden (met wetenschappelijke waarde), natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of waarde, GEN en GENO, beschermde duingebieden en voor duingebied belangrijke landbouwgebieden

- Er wordt gesuggereerd naar de hogere overheid dat in geval van overmacht, herbouw overal mogelijk moet zijn, ook in de kwetsbare gebieden.

Woningen die voorkomen binnen natuurlijk en/of landschappelijk waardevolle agrarische gebieden (bovenlokale en lokale gave landschappen) krijgen algemeen de ontwikkelingsperspectieven die beschreven zijn binnen het decreet. Er worden wel enkele randvoorwaarden opgelegd met de bedoeling de landschappelijke waarde te beschermen en versterken. Bij de beoordeling van de bouwvoorwaarden moet er bijzondere aandacht geschonken worden aan de beeldwaarde en aan de landschappelijke integratie van de gebouwen. Hierbij wordt gekeken naar de inrichting van de volledige kavel. Er kunnen bijkomende beperkingen opgelegd worden inzake typologie en volumeverhoudingen (lengte-breedte-hoogte).

Woonkorrels zijn concentraties van woningen in de open ruimte die in de toekomst beleidsmatig ondersteund zullen worden. Bij de selectie en afbakening krijgen deze woonkorrels afzonderlijke ontwikkelingsperspectieven toegekend. Bepaalde activiteiten die binnen de woonkorrels voorkomen (handel, bedrijvigheid, horeca,...) kunnen geconsolideerd worden en kleine uitbreidingsmogelijkheden krijgen, afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht. Bij de ontwikkelingsperspectieven van de woonkorrels gaat er bijzondere aandacht naar de interne organisatie.

Als woonkorrel wordt beschouwd een concentratie van minimaal vier vergunde of vergund geachte woningen, gelegen binnen een afstand van 50 meter vanaf de rooilijn van een uitgeruste openbare weg en waarbij de afstand tussen de gevels van de woonhuizen niet meer dan 30 meter bedraagt. Vergunde zonevreemde woningen die net buiten de concentratie vallen kunnen opgenomen worden binnen de woonkorrel, wanneer de afstand tussen de concentratie en de woning niet meer bedraagt dan 70 meter tussen de gevels.

In het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan zal geoordeeld worden of het wenselijk is om ordenend op te treden (wel opnemen) of niet (niet opnemen). De woonkorrels zullen afgebakend worden in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Naar gelang de situatie kan er al dan niet bestemmingsmatig worden opgetreden, altijd rekening houdend met nabijgelegen landbouwzettingen.

Bij aanpak van de woonkorrel kunnen anomalieën uit het verleden worden rechtgezet. Meer bepaald dienen de percelen die in het verleden het statuut van bouwgrond hadden en dit om één of andere reden vandaag niet meer hebben, bij de behandeling van de woonkorrels, terug rechten te krijgen. In het verleden scheefgegroeide situaties, ontstaan door zich wijzigende wetgevende kaders en die tot op vandaag tot problemen leiden, dienen rechtgezet te worden.

Behalve in de ruimtelijk kwetsbare gebieden (behoudens parkgebieden), recreatiegebieden en overstromingsgebieden kan een gedeeltelijke wijziging van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, in een complementaire functie 'kantoor en diensten' worden toegelaten. Voorwaarden zijn wel dat de complementaire functie een maximale vloeroppervlakte van 100 m² beslaat en dat de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie. Binnen de motivering moet echter wel aandacht geschonken worden aan de invloed van het nieuwe gebruik wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw, de invloed van het nieuwe gebruik op het mobiliteitsaspect, de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies, de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen en het al dan niet bouwfysisch geschikt zijn voor het nieuwe gebruik.

Vrijwaren van de kwaliteit van de woningen en van de leefomgeving

Voorzien in de eigen woningbehoefte betekent niet alleen dat er voldoende woningen moeten zijn, maar ook dat er aandacht besteed wordt aan de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving. Dit wordt vertaald in volgende wenselijkheden:

- verbeteren van de verkeersleefbaarheid en verblijfskwaliteit in het hoofddorp, de woonkern en de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, door een heraanleg van het openbaar domein in het algemeen en van de doortochten van drukke wegen in het bijzonder.
- voldoende groen in of in de nabijheid van het hoofddorp, de woonkern en de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, o.a. de aanleg van groenzones waar de recreatieve functie primeert op de ecologische functie.
- tegengaan van visuele vervuiling (verkotting van gebouwen, disharmonie in het straatbeeld,...)
- een veilige en kindvriendelijke woonomgeving, waarbij de nodige voorzieningen (scholen, detailhandel, diensten en voorzieningen van algemeen nut, ...) in de onmiddellijke omgeving of in een ruimere omtrek makkelijk te bereiken zijn.
- Voorzien van voldoende parkeervoorzieningen, liefst op de percelen zelf (bijvoorbeeld de mogelijkheid laten van het voorzien van carports).

De gemeente wil verouderde gebouwen door saneringspremies blijvend opnemen in het woningaanbod. Verder zal de gemeente gebruik maken van de door het Vlaamse Gewest ter beschikking gestelde subsidies in het kader van het afbakenen van bijzondere gebieden binnen woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden.

Versterken en op peil houden van het voorzieningenniveau

Zoals reeds gezegd hebben Jabbeke en Varsenare een goed uitgebouwd voorzieningenniveau, terwijl het voorzieningenniveau van de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden eerder beperkt is.

Net zoals de behoefte voor bijkomende woningen moet worden opgevangen in de geselecteerde kernen Jabbeke en Varsenare, geldt dit ook voor de behoefte naar nieuwe voorzieningen. Het (beperkte) voorzieningenniveau van de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden moet op peil worden gehouden.

2.1.4 Suggestie naar de hogere overheid

Potentiezones naar wonen toe

Er wordt ook een potentiezone aangeduid voor een eventuele taakstelling naar wonen toe voor Jabbeke in het kader van de afbakening van het **Regionaalstedelijk Gebied van Brugge**. Deze zone wordt gezocht in aansluiting op de woonkern Varsenare:

- SP: noordelijke uitbreiding van Varsenare. Dit gebied vormt in zijn geheel een afwerking van de woonkern Varsenare, waarbij ter zelfde tijd de nodige kansen tot ontwikkeling van de bestaande sport- en culturele infrastructuur worden geïntegreerd. De uitgebreide voorzieningen (handelszaken, openbare gebouwen, scholen, sportcentrum, bibliotheek,...) van Varsenare liggen op loopafstand van het projectgebied. De invulling van het gebied kan nog vrij gebeuren waardoor kan ingespeeld worden op woonvormen waaraan elders in het stedelijk gebied een tekort bestaat en op het halen van een vooropgestelde dichtheid. Het plangebied sluit dicht aan bij de Gistelsteenweg met zijn voorstadslijn Brugge-Jabbeke (20 minutenfrequentie). De gemeente neemt zelf het initiatief voor het verwerven van de ganse zone en voor de opmaak van een GRUP.
In de eerste fase worden er een 150-tal woningen voorzien in het oostelijk gedeelte van het plangebied (opp. van 6 ha bij een dichtheid van 25 w/ha). Het gaat om het gebied ten zuiden van de Legeweg, ten westen van de Popstaalstraat en ten oosten van de geplande uitbreiding van 'Hof ter Straeten'. Dit deel (met de grootste oppervlakte) wordt eerst aangesneden om van in het begin een krachtige impuls te geven aan het project, met het voorzien van een gedifferentieerd aanbod. De Popstaalstraat zal als hoofdontsluitingsweg fungeren voor de zone.
In een tweede fase zal het westelijk gedeelte aangesneden worden. Dit is het deel ten zuiden van de Legeweg, ten westen van de dreef en ten oosten van de Westernieuwweg. In totaal zal het hier gaan

om een 125-tal woningen (opp. van 5 ha bij een dichtheid van 25 w/ha). Binnen het centrale deel (ongeveer 6 ha) wordt sportinfrastructuur voorzien.

Woonuitbreidingsgebieden Zerkegem

Volgens het beleidskader binnen het PRS kunnen deze woonuitbreidingsgebieden op vandaag en in de toekomst niet meer aangesneden worden. Zerkegem is immers geen in het PRS geselecteerde kern. De gemeente betreurt deze toestand vermits Zerkegem de enige kern binnen Jabbeke is met een nog zo ruim aanbod woonuitbreidingsgebieden (totale capaciteit van een kleine 50 woningen bij 15 w/ha).

De gemeente suggereert om deze gebieden toch aan te snijden moest er een initiatief op Vlaams niveau worden genomen.

2.1.5 Selecties

- Woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden: Snellegem, Zerkegem, Stalhille;
- Te behouden woonconcentraties: Stationstraat, woonpark Gistelsteenweg, lint Gistelsteenweg en Bekegemstraat.
- Af te werken woonuitbreidingsgebieden na 2007: WU1d (Jabbeke oost).
- Verdichtingsprojecten: W1 (centrum Jabbeke), W2 (centrum Varsenare).
- Potentiezone in het kader van wonen (suggesties naar de hogere overheid): SP (noordelijke uitbreiding Varsenare).
- Verticale verdichting: Onder strikte voorwaarden binnen afgebakende zones binnen het hoofddorp Jabbeke en de woonkern Varsenare (max. 3 bouwlagen en een bewoonbare dakverdieping) en de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden Snellegem en Zerkegem (max. 2 bouwlagen en een bewoonbare dakverdieping).

2.2 Gewenste landschappelijke structuur

Kaart RG3: Gewenste landschappelijke structuur

2.2.1 Landschappelijk programma

Het **RSV** formuleert een aantal gedifferentieerde ontwikkelingsperspectieven voor karakteristieke elementen (bakens) en componenten (markante terreinovergang en structurerende terreinovergangen), gave landschappen en open ruimteverbindingen. Verder maakt het Vlaams Gewest geen selectie van structuurbepalende elementen en componenten.

De **provincie** selecteert de landschapseenheden en structurerende landschapselementen en – componenten van bovenlokaal niveau en bepaalt de ontwikkelingsperspectieven ervan.

De **gemeente** duidt de structurerende elementen (lineaire elementen, open ruimteverbindingen en visueel waarneembare objecten in het landschap) van lokaal niveau aan.

2.2.2 Gewenste landschappelijke ruimte

Kenmerkend voor Jabbeke is zijn landschappelijke diversiteit met een afwisseling van gave open ruimtegebieden (vooral binnen het Poldergebied) en meer versnipperde gebieden (vooral in de Zandstreek).

Belangrijk voor de landschappelijke structuur van Jabbeke is dat de eigenheid van de waardevolle open ruimtegebieden (weide- en hooilandcomplexen, veldgebieden met bossen en kasteelparken, beekvalleien, typische landbouwlandschappen) maximaal kan behouden blijven. Dit veronderstelt dat er gebiedsgerichte uitspraken moeten gedaan worden i.v.m. ontwikkelingsperspectieven van verschillende activiteiten binnen de open ruimte. Het landschap fungeert als belangrijk verwevingskader tussen verschillende functies in de open ruimte. Het beheer en ontwikkelen van kleine landschapselementen en het behouden van cultuurhistorische puntrelicten als waardevolle landschappelijke componenten dient opgenomen in het beleid. De landschappelijke integratie van verspreide bebouwing en infrastructuur moet gestimuleerd worden.

Elk landschap bevat cultuurhistorische elementen, waaronder ook kwetsbaar archeologisch erfgoed. Plaatsen waar vaak reeds lang menselijke activiteit heeft plaatsgevonden en een informatiebron vormen voor de eigen cultuurgeschiedenis, verdienen aandacht binnen het ruimtelijk beleid.

2.2.3 Landschappelijk beleid

Vrijwaren van de landschappelijke diversiteit binnen de gemeente

De meest waardevolle elementen binnen de landschappelijke structuur van de gemeente zijn zoals gezegd de beekvalleien, de bos- en veldgebieden, de weide- en hooilandcomplexen, typische landbouwlandschappen en enkele bijzondere landschappen.

Elementen van bovengemeentelijk niveau:

Binnen het visiedocument voor landbouw, natuur en bos voor de regio Veldgebied Brugge – Meetjesland (**Gewestelijk niveau**) werden de gebieden tussen Sint-Andries en Varsenare (1) en tussen Varsenare en Jabbeke (2) aangeduid als '**te behouden waardevolle open ruimteverbindingen**'. De Jabbeekse beek en de Bourgognebeek werden aangeduid als '**Landschappelijk op te waarden beekvalleien**'.

Binnen het **PRS-West-Vlaanderen** werden een aantal **landschapseenheden** afgebakend. Binnen Jabbeke zijn de **'gave landschappen'** en **'ankerplaatsen'** van belang. De selectie met het eraan gekoppelde beleid werden opgesomd in het informatief gedeelte blz. 108-109.

Het ruilverkavelingslandschap rond Houtave en 'Paddegat' werd geselecteerd als **'nieuw landschap'**. Dit zijn gebieden waar onder invloed van grootschalige ingrepen bestaande structuren zijn uitgewist. Voor deze landschappen moet een ruimtelijk concept worden opgemaakt waarbij recente ingrepen worden geïntegreerd.

De resterende gebieden van de gemeente worden aangeduid als een **'verschraald landschap'**. Dit zijn aaneengesloten gebieden waar de kenmerken van traditionele landschappen zijn vervaagd door landschapverschralende processen, maar nog niet helemaal zijn verdwenen. Het beleid is gericht op het behoud en versterken van de nog resterende traditionele kenmerken en zorgt voor een ruimtelijke sturing van de nieuwe ingrepen, waarbij traditionele landschapskenmerken als aanknopingspunt dient te fungeren. Landschapverschralende processen dienen te worden gekeerd.

Daarnaast worden er een aantal **'landschapselementen- en componenten'**, die meerdere landschapseenheden doorkruisen, geselecteerd. Ze worden opgesplitst in structurerende reliëfcomponenten, structurerende lineaire elementen, markante terreinovergangen en open ruimteverbindingen. Ook zij werden opgesomd (met vermelding van het voorgestelde beleid) in het informatief gedeelte blz. 109-110.

Elementen van gemeentelijk niveau:

Op **gemeentelijk niveau** wordt een **'lokaal gaaf landschap'** weerhouden:

- De driehoek Jabbeke-Varsenare-Snellegem: Dit is een waterwinningsgebied dat versnipperd is door verschillende bos- en parkgebiedjes en concentraties van kleine landschapselementen.

Specifiek wordt door de gemeente voor dit gebied een landschapsplan opgemaakt (zie landschapsplan 'Groene Driehoek').

Binnen het verschraald landschap worden een aantal **'lokale open-ruimteverbindingen'** weerhouden. Ze moeten het aaneengroeien van het hoofddorp en de woonconcentraties door verdergaande verlinting tegengaan. In uitvoeringsplannen worden delen van deze gebieden als bouwvrij aangeduid. De aanduiding van de bouwvrije zones zal gebeuren volgens de principes zones non-aedificandi zoals omschreven binnen de gewenste agrarische structuur.

- Tussen Zerkegem en woonconcentratie Bekegemstraat;
- Tussen Zerkegem en Masko;
- Tussen Jabbeke en woonconcentratie 'Lint Gistelsteenweg';
- Tussen Snellegem en woonpark Gistelsteenweg;
- Tussen Jabbeke en woonpark Gistelsteenweg.

De beekvalleien en poldergeleden worden geselecteerd als **'lokale structurerende lineaire elementen'**. De valleien bezitten nog specifieke structuurkenmerken en vallen op in het landschap door hun kronkelend karakter en door hun begeleidende bomenrijen. De poldergeleden zijn structuurbepalend voor de landschappelijke structuur van het poldergebied. De openheid en de karakteristieken van deze lineaire elementen worden gevrijwaard. Vooral in de beekvalleien moet aandacht besteed worden aan het vrijwaren en versterken van de kleine landschapselementen:

- **Beekvalleien:** Riethofbeek, Tollenaarsbeek, Legewegbeek, Zandstraatbeek, Fonteinbeek, Beek langs Oudenburgweg, Zerkegemse beek, Snellegemse beek, Witterusbeek, Walbeek, Kastanjebeek en Bourgognebeek.
- **Poldergeleden:** Stalhillescheiding, Dorpszwin, Stegerszwin, Schobiak, Het Zwin, Sint-Jacobsgeleed, Zuidgeleed, Noordgeleed, Westernieuwwegzwin en Nieuwwegbeek.

In Jabbeke zijn er verschillende cultuurhistorische en architecturaal waardevolle gebouwen of constructies die puntrelicten vormen. Deze elementen moeten in stand gehouden worden om de identiteit van het

Jabbeekse landschap te behoeden en dienen daarom bijzondere aandacht te krijgen. Een aantal van deze puntrelicten zijn reeds beschermde gebouwen, een aantal worden geselecteerd als merkwaardige gebouwen (zie gewenste toeristisch-recreatieve structuur). Binnen de dorpskernen die afgebakend zijn als puntrelicten moet zorgvuldig worden omgegaan bij nieuwe projecten. Zo moet er bijvoorbeeld omzichtig worden omgesprongen met verticale verdichting binnen de dorpskernen van Zerkegem en Stalhille. Op basis van de analyse uit de landschapsatlas (zie informatief gedeelte) worden volgende elementen geselecteerd als **'lokale puntrelicten'**:

- Dorpskern Stalhille, St.-Eligiuskerk Snellegem, St.-Mauritiuskerk Varsenare, Kasteel Blauwe Toren, Hofstede het Oosthof, Rosmolen Stalhille, Dorpskern Zerkegem, Boerenmolen Snellegem, Hoeve met Rosmolen, Hof van Proven, Kasteel Zandberg, Hoeve ten Vloethemveld;

Landschapsplan 'Groene driehoek'

De gemeente wil voor de driehoek Jabbeke-Varsenare-Snellegem een landschapsplan opmaken. Dit is een waterwinningsgebied en dus kwetsbaar naar landbouw toe (strengere bemestingsnormen). Bovendien is het landbouwareaal in dit gebied sterk versnipperd door enerzijds verspreide bos- en parkgebiedjes en kleine landschapselementen en anderzijds twee belangrijke lijninfrastructuren (A10 en Gistelsteenweg). De landschappelijk-natuurlijke entiteiten kunnen als drager fungeren van het landschapsplan. Dit gebied wordt geselecteerd als 'gaaf landschap op gemeentelijk niveau'.

De natuurlijk-landschappelijke structuur zal versterkt worden, vertrekkend vanuit de bestaande structuren. Tevens wordt dit plan geïntegreerd binnen de gewenste toeristisch-recreatieve structuur van de gemeente (bvb. alternatieve fietsverbindingen tussen de drie woonentiteiten; zie gewenste toeristisch-recreatieve structuur en verkeers- en vervoersstructuur).

Landschappelijke integratie van gebouwen

Binnen de gebiedsgerichte benaderingen van woningen, landbouwbedrijven, ambachtelijke bedrijven, horecazaken,... zal meermaals een landschappelijke integratie worden vereist. Deze landschappelijke integratie gebeurt op twee sporen:

- Met de combinatie tussen erf- en landschappelijke beplanting wordt ervoor gezorgd dat het gebouw(encomplex) niet 'bloot' staat maar opgenomen wordt in het omringende landschap. Hierbij wordt niet gestreefd naar camouflage, maar naar integratie.
- Ten tweede moet er voor gezorgd worden dat bij uitbreidingen de nieuwe gebouwen passen in het omliggende landschap.

In RUP's worden voorschriften opgelegd inzake materiaal- en kleurkeuze, vormgeving en beplanting.

2.2.4 Suggestie naar de hogere overheid

Windmolens in de open ruimte

Voor de inplanting van windmolens werd door de provincie een kader uitgewerkt. De provincie zal tevens de locatiekeuzes doen. Er werden een aantal algemene criteria ontwikkeld voor de afweging van mogelijke inplantingsplaatsen:

- Concentratie in samenhang met stedelijke gebieden, woonkernen, overige woonconcentraties en poorten (luchthavens, havens);
- Bundeling met overige infrastructuur: bedrijventerreinen, bepaalde gemeenschapsvoorzieningen, grootschalige recreatieve infrastructuur en lijninfrastructuren;
- Streven naar plaatsdeling: bundeling met andere grote infrastructuurwerken zoals gsm-masten, hoogspanningspylonen en bruggen;

- Afweging t.o.v. gebieden met belang voor natuurlijke structuur en voor grondgebonden landbouw-productiestructuur: een verslechtering van de gebieden met een hoog belang voor landbouw en natuur moet ter allen tijde worden tegengegaan;
- Afweging t.o.v. het landschap met respect voor de cultuurhistorische waarde, de schaal en de draagkracht van het gebied: in de omgeving van relictten (gave landschappen, lijnrelictten en puntrelictten) moet zeer omzichtig worden omgegaan bij de inplanting van windturbines. In de nabijheid van ankerplaatsen kunnen geen turbines worden ingeplant.

De gemeente sluit de inplanting van windturbines uit binnen of in de omgeving van natuur-, park-, en bosgebieden en natuurverbindingsgebieden (bovenlokaal en lokaal), gave landschappen, structurerende reliëfcomponenten en open-ruimteverbindingen. Ook binnen de overwegend grondgebonden agrarische structuur zijn geen windturbines gewenst.

Eventuele windturbines moeten gekoppeld zijn aan lijninfrastructuren of bedrijventerreinen buiten de hoofddorpen. Wegens de natuurlijk-landschappelijke en toeristisch-recreatieve waarde ervan komt het kanaal niet in aanmerking. Ook de spoorweg komt op Jabbeeks grondgebied niet in aanmerking (doorkruist belangrijke natuurlijke en agrarische gebieden). Inplantingen langs de autosnelwegen A10 en A18 zijn mogelijk behalve in de nabijheid van een hoofddorp, woonkern of woonconcentratie of binnen natuurlijk-landschappelijk waardevolle gebieden. Individuele turbines zijn om landschappelijke redenen niet gewenst. Er moet gestreefd worden naar een gebundelde, lineaire opstelling en de turbines moeten van hetzelfde type zijn.

De potentiële zones voor de inplanting van windturbines binnen de gemeente zijn dus beperkt. Toch dient deze groene vorm van energie kansen te krijgen. Indien er in Jabbeke windturbines worden voorzien, komt enkel het gebied langs de autosnelweg in het westen van de gemeente (nabij splitsing A10-A18) in aanmerking als potentiële inplantingsplaats, voor zover er geen conflictsituatie optreedt met de vergunde weertoren in deze omgeving.

2.2.5 Selecties

- Lokaal Gaaf Landschap: Driehoek Jabbeke-Varsenare-Snellegem;
- Lokale open ruimteverbindingen: tussen Jabbeke en woonconcentratie 'Lint Gistelsteenweg' (1), tussen Zerkegem en woonconcentratie Bekegemstraat (2), tussen Zerkegem en Masko (3), tussen Snellegem en woonpark Gistelsteenweg (4) en tussen Jabbeke en woonpark Gistelsteenweg (5).
- lokale structurerende lineaire elementen:
 - Beekvalleien: Riethofbeek (1), Tollenaarsbeek (2), Legewegbeek (3), Zandstraatbeek (4), Fonteinbeek (5), Beek langs Oudenburgweg (6), Zerkegemse beek (7), Snellegemse beek (8), Witterusbeek (9), Walbeek (10), Kastanjebeek (11) en Bourgognebeek (12).
 - Poldergeleden: Stalhillescheiding (13), Dorpszwin (14), Stegerszwin (15), Schobiak (16), Het Zwin (17), Sint-Jacobsgeleed (18), Zuidgeleed (19), Noordgeleed (20), Westernieuwwegzwin (21) en Nieuwwegbeek (22).
- Lokale puntrelictten: Dorpskern Stalhille (1), St.-Eligiuskerk Snellegem (2), St.-Mauritiuskerk Varsenare (3), Kasteel Blauwe Toren (4), Hofstede het Oosthof (5), Rosmolen Stalhille (6), Dorpskern Zerkegem (7), Boerenmolen Snellegem (8), Hoeve met Rosmolen (9), Hof van Proven (10), Kasteel Zandberg (11), Hoeve ten Vloetenveld (12).

2.3 Gewenste natuurlijke structuur

Kaart RG4: Gewenste natuurlijke structuur

2.3.1 Natuurlijk programma

De Grote Eenheden Natuur, de Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling en de natuurverwevingsgebieden zullen door het **Vlaamse Gewest** aangeduid worden. De eerste fase van het VEN (Vlaams Ecologisch netwerk) is reeds afgebakend. Concreet voor de gemeente Jabbeke gaat het om delen van Vloethemveld en de Meetkerkse Moeren.

De GEN, GENO en natuurverwevingsgebieden moeten door de **provincie** verbonden worden met natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

De lokale ecologische infrastructuur moet aansluiten op de natuurverbindingsgebieden en op de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. **Het afbakenen van de lokale ecologische infrastructuur** is een taak voor de **gemeente**.

Het verder **uitwerken van het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan** veronderstelt het verder uitbouwen van de natuurontwikkeling zowel omwille van haar ecologische als educatieve functie. Belangrijk is dat beheersovereenkomsten worden opgesteld tussen landbouw en natuur voor de verschillende geselecteerde biologisch waardevolle gebieden (vooral in het Poldergebied).

2.3.2 Gewenste natuurlijke ruimte

Een belangrijk aspect binnen de landschappelijke structuur van Jabbeke is de natuurfunctie en de hoge natuurwaarden, beschreven in het informatief gedeelte. Het versterken van de landschappelijke structuur veronderstelt tevens het beschermen van de waardevolle natuur. Belangrijk voor het goed functioneren van de natuurlijke structuur is haar samenhang zowel binnen de open ruimte als binnen en doorheen de bebouwde ruimte. Een samenhangende visie voor de natuurlijke structuur van Jabbeke werd uitgewerkt in het GNOP³. Naast haar ecologische functie heeft de natuur tevens een belangrijke educatieve functie en draagt ze bij tot de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

2.3.3 Natuurlijk beleid

Versterken van de ecologische functie van de biologisch waardevolle gebieden, de groene corridors en stapstenen

Biologisch waardevolle gebieden in Jabbeke, weergegeven op de biologische waarderingskaart en geselecteerd in het GNOP, hebben vooral betrekking op bosgebieden, weide- en hooilandgebieden, beekvalleien en kleine landschapselementen (zie informatief gedeelte), en zijn gedeeltelijk van bovenlokaal belang. Het is de bedoeling om tot een samenhangend natuurlijk netwerk te komen. Op lokaal niveau wordt dit netwerk verder verfijnd.

Elementen van bovengemeentelijk niveau:

Delen van de Meetkerkse Moeren en van de boscomplexen van Sint-Andries werden opgenomen binnen VEN eerste fase. 'De Gemene weiden Ettelgem' en 'Poldergraslanden Kwetshage' werden opgenomen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Onderdelen Grote Eenheid Natuur: Gebieden van de overgang van de polders naar zandstreek langs het kanaal Brugge-Oostende'. Tevens is het Vlaams

³ GNOP = gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

Gewest volop bezig met de afbakening van de van de natuurlijke, agrarische en bosstructuur in de buitengebiedregio's Kust-Polders-Westhoek en Veldgebied Brugge-Meetjesland.

Gezien de hoge natuurlijke en landschappelijke waarde van deze gebieden heeft de provincie de gebieden 'Kustpolders Brugge-Damme-Oostende' (noorden van Jabbeke) en de 'Omgeving Blote Moeren tot Vloethemveld' (zuiden van Jabbeke) hypothetisch gebundeld als **natuuraandachtszone**. Dit is een suggestie naar de Vlaamse overheid toe om deze gebieden te selecteren als GEN-, GENO-, en natuurverwevingsgebieden. Binnen deze gebieden vindt men enerzijds een aantal ecologisch waardevolle weide- en hooilandcomplexen, anderzijds een ecologisch waardevol, al dan niet bebost veldgebied.

Als **natuurverbindingsgebieden, clusters kleine landschapselementen en kleine natuurgebieden** en **bovenlokale ecologische infrastructuur** werden de Jabbeeksebeek, het gebied Ettelgem-Bekegem (incl. Roksempot), het gebied tussen Varsenare en Sint-Andries en het kanaal Oostende-Brugge in het PRS geselecteerd. Deze kunnen beschouwd worden als de primaire groene corridors.

Elementen van gemeentelijk niveau:

Via de overige beken en poldergeleden, de bestaande concentraties van kleine landschapselementen en kleine boseenheden en wegbermen kunnen dan secundaire groene corridors (**lokale ecologische infrastructuur**) ontwikkeld worden naar en tussen de biologisch waardevolle gebieden:

- **Beekvalleien:** Riethofbeek, Tollenaarsbeek, Legewegbeek, Zandstraatbeek, Fonteinbeek, Beek langs Oudenburgweg, Zerkegemse beek, Snellegemse beek, Witterusbeek, Walbeek, Kastanjebeek en Bourgognebeek.
- **Poldergeleden:** Stalhillescheiding, Dorpszwin, Stegerszwin, Schobiak, Het Zwin, Sint-Jacobsgeleed, Zuidgeleed, Noordgeleed, Westernieuwwegzwin en Nieuwwegbeek.
- **Boseenheden en clusters kleine landschapselementen:** Bos- en weilandcomplex ten O van Zerkegem (Masko), Boseenheden ten westen van Varsenare, boseenheden ten N en ten Z van Snellegem, boseenheden ten Z van Zerkegem, KLE's ten noorden van Varsenare.
- **Structurende wegbermen:** Verder detailonderzoek zal bepalen welke wegbermen in aanmerking komen.

Aan de verschillende bindingselementen van lokaal niveau wordt een beleid gekoppeld:

- **Beekvalleien en poldergeleden:** De beekvalleien en poldergeleden fungeren als een ruggengraat voor de natuurlijke structuur. Naar ruimtelijk beleid houdt dit in dat ze naast hun primaire functie van waterberging en –evacuatie een natuurlijke functie krijgen. Tevens moet de economische leefbaarheid van de landbouw gewaarborgd worden en haar positie in de beekvalleien en langs de poldergeleden geconcretiseerd worden (de landbouw blijft de hoofdrolspeler). De beekvalleien en poldergeleden zijn de dragers van en verbindingen tussen natuurlijk waardevolle elementen. Langsheen de beekvalleien wordt er aandacht besteed aan het versterken van de kleine landschapselementen. Tevens moeten de valleien zoveel mogelijk open gehouden worden. De poldergeleden moeten in stand gehouden worden als verbindend element.
- **Boseenheden en clusters kleine landschapselementen:** De boseenheden en clusters kleine landschapselementen moeten behouden blijven en plaatselijk versterkt worden. Verdere versnippering moet vermeden worden.
- **Wegbermen:** Het beleid zal zich richten op het in ere herstellen van de wegbermen. Om hun rol volledig te kunnen spelen, moeten de wegbermen voldoende breed gehouden worden. Dit beleid wordt gecombineerd met het verder zetten van het wegbermbeheer.

Andere groenelementen in de open ruimte (groenbuffers rond gebouwen, perceelsrandbegroeiing, veedrinkpoelen,...) en groenelementen in het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties (tuinen, groene stratelementen,...) kunnen fungeren als **stapstenen** voor de ecologische structuur. Deze stapstenen zullen niet worden geselecteerd in het kader van het GRS. In het kader van de uitvoeringsplannen zullen deze structuurbepalende groenelementen worden gedetecteerd en de nodige aandacht krijgen vooral in het kader van behoud, opwaardering en netwerking.

Stimuleren van natuurontwikkeling binnen de gemeente

Op eigen grondgebied zal de gemeente overgaan tot algemene natuurontwikkelingsacties. De algemene beleidsopties van het GNOP, samen met de aanbevelingen voor een duurzaam gemeentelijke natuurbeleid zijn reeds opgesomd in het informatief gedeelte.

In het GNOP zijn twee prioritaire acties opgenomen, geënt op twee dragers van de Jabbeekse ecologische hoofdstructuur (beekvalleien en graslanden). Eén project zal concreet uitgewerkt worden:

- **Natuurontwikkelingsproject beekvalleien: Vallei van de Jabbeekse beek (1):** De doelstelling van dit project kan worden geformuleerd als het bevorderen van de natuurlijkheid van het beekvalleiecosysteem (van belang voor o.m. moerasplanten, vissen en vogels), waar nodig rekening houdend met de (technische) eisen van de grondgebruikers.
De voorgestelde maatregelen beogen een verbetering van het beekecosysteem en een 'meer natuurlijk' functioneren van de beek. Aangezien de Jabbeeksebeek geselecteerd is als natuurverbindingsgebied op provinciaal niveau, dient de provincie op de hoogte gehouden te worden van dit project.

2.3.4 Selecties

- Lokale ecologische infrastructuur:
 - Boseenheden en clusters kleine landschapselementen: Bos- en weilandcomplex ten O van Zerkegem (Masko) (1), Boseenheden ten westen van Varsenare (2), bosenheden ten N (3) en ten Z (4) van Snellegem, bosenheden ten Z van Zerkegem (5), KLE's ten noorden van Varsenare (6).
 - Beekvalleien: Riethofbeek (1), Tollenaarsbeek (2), Legewegbeek (3), Zandstraatbeek (4), Fonteinbeek (5), Beek langs Oudenburgweg (6), Zerkegemse beek (7), Snellegemse beek (8), Witterusbeek (9), Walbeek (10), Kastanjebeek (11) en Bourgognebeek (12).
 - Poldergeleden: Stalhillescheiding (13), Dorpszwin (14), Stegerszwin (15), Schobiak (16), Het Zwin (17), Sint-Jacobsgeleed (18), Zuidgeleed (19), Noordgeleed (20), Westernieuwwegzwin (21) en Nieuwwegbeek (22).
 - Structurerende wegbermen: Verder detailonderzoek zal bepalen welke wegbermen in aanmerking komen.

2.4 Gewenste agrarische structuur

Kaart RG5: Gewenste agrarische structuur

2.4.1 Agrarisch programma

Voor de agrarische structuur zijn er geen specifieke selecties toebedeeld. De **provincie** heeft vnl. als taakstelling om bouwvrije zones af te bakenen in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen om de grondgebonden landbouw te ondersteunen.

Wat de agrarische structuur betreft, heeft de **gemeente** het fiat om lokale, bouwvrije zones aan te duiden in kleinere aaneengesloten gebieden, ter ondersteuning van grondgebonden landbouw.

Vanuit de landbouwactiviteiten is het belangrijk dat er respect is voor de natuurlijke draagkracht van de omgeving, zonder dat dit een belangrijke belemmering mag zijn voor het landbouw-economisch functioneren. Daarom wordt er binnen het agrarisch gebied **een ruimtelijke differentiatie** doorgevoerd naar de mogelijkheden van bestaande en nieuwe landbouwbedrijven. Deze differentiatie bepaalt welke gebieden specifiek moeten worden voorbehouden voor grondgebonden landbouwactiviteiten en waar nieuwe niet grondgebonden activiteiten bij voorkeur kunnen worden ingeplant. Het landbouwgebied wordt hiervoor in een aantal categorieën onderverdeeld.

De landbouwbedrijven moeten in Jabbeke de nodige ontwikkelingskansen en aanpassingsmogelijkheden blijven krijgen. Zij zijn immers de belangrijkste factor in het openhouden van de open ruimte. Belangrijk voor de landschappelijke structuur van Jabbeke enerzijds en de economische slagkracht van de landbouwactiviteiten anderzijds is dat de **bestaande landbouwstructuren** (zowel de bewerkte gronden als de bestaande bedrijfszetels) prioritair worden **voorbehouden voor de beroepslandbouw**. Meer en meer landbouwbedrijven komen leeg te staan, de bedrijfsopvolging is niet langer verzekerd. In de eerste plaats moeten de landbouwgronden die vrijkomen worden gereserveerd voor de landbouw.

In functie van het duurzaam benutten van de toenemende leegstaande bebouwing in de open ruimte, moet men tevens op zoek gaan naar **nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor verlaten of uitdovende landbouwbedrijfsgebouwen**. Deze functiewijzigingen dienen wel te passen in de gewenste ruimtelijke structuur, mogen geen hogere dynamiek in de open ruimte doen ontstaan en mogen in het bijzonder de agrarische structuur en sector niet ondermijnen.

Voor de **bestaande landbouwbedrijven** moet de nodige **flexibiliteit worden ingebouwd** omwille van de economische druk naar schaalvergroting. Noodzakelijke evoluties in functie van de rendabiliteit moeten binnen de bestaande landbouwbedrijven mogelijk zijn.

Een **betere landschappelijke inkleding** van de bestaande agrarische en andere gebouwen moet worden gestimuleerd.

2.4.2 Gewenste agrarische ruimte

Om binnen het landbouwgebied een gebiedsgericht beleid te kunnen uitzetten worden verschillende categorieën onderscheiden. Zij moeten de huidige gronden en bedrijfszetels voor de landbouw vrijwaren, de mogelijke ontwikkelingen voor nieuwe landbouwbedrijven en mogelijke functiewijzigingen van bestaande landbouwbedrijven omschrijven en het samengaan van landbouwactiviteiten en overige functies in de open ruimte definiëren.

De indeling is grotendeels gebaseerd op het onderzoek van de bestaande agrarische structuur (informatief gedeelte).

Volgende categorieën worden onderscheiden:

- **Landbouwgebieden van de polders en de zuidelijke bosgordel (L1) – suggestie naar de hogere overheid**

Hiermee wordt enerzijds het open agrarisch gebied van de polders bedoeld. Het gebied heeft als uitgesproken hoofdactiviteit landbouw. Dit poldergebied is overwegend open en daardoor kwetsbaar voor verdere versnippering. Tot deze categorie behoren ook de agrarische gebieden binnen de zuidelijke bosgordel. Dit zijn over het algemeen laat ontgonnen landbouwgronden. Hoewel hun natuurlijke waarde sterk verminderd is door ontbossing, hebben ze echter nog een grote landschappelijke waarde. De dichtheid van landbouwbedrijven is eerder gering.

Deze twee gebieden zijn van bovenlokaal belang. Ze zijn door de provincie aangeduid als 'natuuraandachtszones'. Deze gebieden spelen ook een belangrijke rol binnen de afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur op Vlaams niveau (delen zijn al aangeduid als VEN-gebied, delen zijn habitatrichtlijngebied). In het kader van de ontwikkelingsperspectieven voor de landbouw binnen deze gebieden kan de gemeente enkel suggesties doen.

De gemeente suggereert dat binnen deze gebieden de grondgebonden landbouw alle kansen moet krijgen. Glastuinbouw en nieuwe intensieve veeteelt worden in deze gebieden best geweerd.

- **Bodemkundig kwetsbaar landbouwgebied (L2) – suggestie naar de hogere overheid**

Het agrarisch gebied ten zuidoosten van Jabbeke is een waterwinningsgebied. Naar landbouwvoering toe is dit dus een aandachtsgebied.

Tevens zien we dat het landbouwareaal in dit gebied versnipperd is door 2 grote infrastructuren (A10 en Gistelsteenweg), verspreide bos- en parkgebieden en kleine landschapselementen (vooral bomenrijen). Het gebied telt ook een aantal hobbylandbouwers. Algemeen kan gesteld worden dat enkel grondgebonden landbouw wordt gestimuleerd.

- **Verweven landbouwgebied (L3)**

Het half-open agrarisch gebied van de zandstreek is tamelijk sterk versnipperd door verschillende woonconcentraties, plaatselijk sterke verlinting en verspreide bebouwing (woningen, bedrijven, agrarische bebouwing,...). Plaatselijk is het landschap versnipperd door serrebebouwing (ten noorden van Varsenare en in de driehoek Jabbeke-Snellegem-Zerkegem). Plaatselijk zien we concentraties van kleine landschapselementen en verspreide bosgebiedjes.

Binnen dit gebied zien we een tamelijk verweven landbouwstructuur met een menging van grondgebonden en grondloze landbouwbedrijvigheid. Deze verweven landbouwstructuur kan in de toekomst geconsolideerd en versterkt worden. Plaatselijk komen tamelijk grote dichtheden aan serre- en sierteeltbedrijven voor (ten noorden van Varsenare en in de driehoek Jabbeke-Zerkegem-Snellegem). Wat betreft nieuwe serrebedrijven moet er gestreefd worden naar bundeling binnen deze gebieden, wel rekening houdend met het overstromingsgebied in de driehoek Jabbeke-Zerkegem-Snellegem.

2.4.3 Agrarisch beleid

Ontwikkelingsperspectieven van landbouwbedrijven

Om een evenwicht te vinden tussen het behoud van de open ruimte enerzijds en het stimuleren van een economisch leefbare landbouw anderzijds, is het noodzakelijk een gebiedsgericht beleid naar bouwmogelijkheden te voeren.

Algemeen gelden een aantal **basisprincipes**:

- Er wordt geen uitdovend beleid gevoerd. Dit wil zeggen dat al de reeds aanwezige landbouwbedrijven kunnen behouden blijven, onafhankelijk van hun ligging.
- Het uitbreiden van bestaande landbouwbedrijven moet compact gebeuren, zonder de functionaliteit van de bedrijfsvoering in het gedrang te brengen.
- Het verbeteren van de landschappelijke integratie van agrarische bedrijfsgebouwen moet overal worden gestimuleerd.

- Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of woonuitbreidingsgebied of op ten minste 100 m van een woongebied met landelijk karakter.

Volgende **ontwikkelingsperspectieven** worden voorgesteld:

- **L1 en L2 – suggestie naar de hogere overheid**
 - Bestaande grondgebonden⁴ landbouwbedrijven kunnen uitbreiden.
 - Bestaande grondloze⁵ landbouwbedrijven: Kunnen uitbreiden mits gepaste landschappelijke inkleding.
 - Bestaande aan de landbouw dienstverlenende, verwerkende en toeleverende bedrijven: De mogelijkheden zijn afhankelijk van een afweging op microschaal per locatie.
 - Nieuwe landbouwbedrijven zijn niet toegelaten (bouwvrije zone). Nieuwe grondgebonden bedrijven moeten een bestaande zetel of een vroeger landbouwbedrijf dat ondertussen reeds een particuliere bestemming heeft gekregen en bijgevolg reeds zonevreemd is, maar waar alle infrastructuur (stallen, loodsen, ...) nog aanwezig is overnemen. Deze constructies kunnen zo weer zone-eigen gemaakt worden.
 - Hoewel deze ontwikkelingen in L2 toegelaten worden, worden ze zeker niet verder gestimuleerd. Hobbylandbouw aan de rand van het hoofddorpen, de woonkern en de woonconcentraties is in deze zone mogelijk.
- **L3**
 - Bestaande landbouwbedrijven (zowel grondgebonden als grondloos) kunnen uitbreiden. Voor nieuwe serrebedrijven moet er wel gestreefd worden naar een ruimtelijke bundeling. Zij worden best opgetrokken in de nabijheid van bestaande bedrijven.
 - Bestaande aan de landbouw dienstverlenende, verwerkende en toeleverende bedrijven: De mogelijkheden zijn afhankelijk van een afweging op microschaal per locatie.
 - Nieuwe landbouwbedrijven (zowel grondgebonden als grondloos) zijn toegelaten.

Behoud van de onbebouwde ruimte d.m.v. zones non-aedificandi

Om onbebouwde delen van het buitengebied blijvend te vrijwaren van bebouwing, zullen zones non-aedificandi, of 'bouwvrije zones' afgebakend worden. In deze zones kan geen bijkomende bebouwing worden toegestaan om de grondgebonden landbouw te beschermen. Uitzonderingen worden gemaakt voor schuilhokken en drinkplaatsen voor dieren en voor de noodzakelijke uitrusting en constructies voor land- en tuinbouwdoeleinden. We denken hierbij zowel aan seizoensgebonden als permanente constructies of handelingen (bvb. plastic folie voor aardappelen, stellingen voor aardbeien, windnetten,...) als aan vangconstructies voor rundvee of schapen, pompen, beregeningsinfrastructuur,... Ze worden zo afgebakend dat de bestaande bebouwing er niet wordt in opgenomen. Rond de bedrijfszetels zal er voldoende ruimte worden gelaten om uitbreidingen toe te laten.

Om de openheid en gaafheid van het landschap te vrijwaren en ter ondersteuning van de grondgebonden landbouw wordt gesuggereerd om delen van de gebieden L1 en L2 te selecteren als 'bouwvrije zone'. Tevens wordt de suggestie gedaan om de gebieden L1 en L2 af te bakenen als 'serrevrije zones'. Bestaande serrebedrijven binnen deze zones kunnen zich wel verder ontwikkelen. In L3 worden er wel serres toegelaten. Nieuwe serrebedrijven moeten opstarten nabij reeds bestaande serreconcentraties.

⁴ Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven (PRS, RD, begrippenlijst).

⁵ Een grondloos agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) uitsluitend in bedrijfsgebouwen voortbrengt. Deze bedrijven hebben slechts behoefte aan een bouwplaats voor de oprichting van hun bedrijf. Grondloze bedrijven met een beperkte grondgebonden activiteit zijn eveneens grondloze bedrijven (PRS, RD, begrippenlijst). Ook serrebedrijven worden in dit grs gerekend bij de grondloze activiteiten.

Beleid naar functiewijzigingen van agrarische gebouwen

Om te voorkomen dat leegstaande landbouwzetels verwaarloosd leeg blijven staan en ergens anders nieuwe open ruimte wordt aangesneden, worden ook andere functies in deze panden toegelaten, maar onder strikte voorwaarden.

Voor de functiewijzigingen van agrarische gebouwen gelden volgende **basisprincipes**:

- Prioritair moet steeds onderzocht worden of de verlaten of uitdovende landbouwzetels niet ten dienste kunnen staan van andere nog actieve landbouwbedrijven of overgenomen kunnen worden voor het opstarten van een nieuw landbouwbedrijf.
- Bij een eventuele functiewijziging mag er geen verhoging van de ruimtelijke dynamiek in de open ruimte plaatsvinden en mag de agrarische structuur niet ondermijnd worden.
- Een functiewijziging van landbouwbedrijf naar een ambachtelijk of industrieel bedrijf is uitgesloten. Het creëren van nieuwe zonevreemde ambachtelijke of industriële bedrijvigheid moet immers worden vermeden.
- Er moet voldoende aandacht uitgaan naar de cultuurhistorische waarde en architecturaal karakter van de hoeve of hofstede en er dient steeds een landschappelijke afweging gemaakt te worden.

Volgende **functiewijzigingen** kunnen worden toegestaan:

- Een woonfunctie is toegelaten onder bepaalde voorwaarden (zie beleid voor wonen in de open ruimte). Per gebouw(encomplex) mag het slechts gaan om één woning. Bij een omschakeling naar een zuiver residentiële functie moet ernaar gestreefd worden dat de vroegere landbouwgronden, behorend bij het bedrijf, opnieuw worden benut door een ander landbouwbedrijf.
- Een functiewijziging naar aan de landbouw dienstverlenende, verwerkende en toeleverende bedrijven met een beperkte ruimtelijke dynamiek wordt onder bepaalde voorwaarden mogelijk binnen L3. Er zijn geen activiteiten toegelaten die qua verkeersgeneratie de draagkracht van de ontsluiting zouden overschrijden. Tevens moeten de ontwikkelingsperspectieven van de bedrijfsgebouwen op een gebiedsgerichte manier worden afgewogen zoals in 'de gebiedsgerichte afweging van de bestaande bedrijvigheid buiten bedrijventerreinen' (zie gewenste bedrijvigheidsstructuur).
- Een functiewijziging naar ruimte voor opslag van allerhande materialen of materieel. Dit kan enkel als het gebouw of gebouwencomplex⁶ deel uitmaakt van een gebouwengroep⁷.
- Een functiewijziging naar een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een zorgboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.

Naast een ruimtelijke toets moet bij het toekennen van de functiewijziging site per site een **individuele toets** gebeuren:

- Een onevenredige toename van automobilitéit is niet toelaatbaar.
- Er dient een goede lokale ontsluiting en bereikbaarheid te zijn.
- Functies moeten passen bij de aard van waardevolheid van het gebied en de schaal van de bebouwing. Het architecturaal karakter van de hoeve moet behouden blijven.
- De agrarische structuur mag zoals gezegd niet ondermijnd worden. De functiewijziging naar een residentiële woning zal enkel mogelijk zijn als de grondoppervlakte, ingenomen door bebouwing en omliggende eigendom, beperkt blijft. Het is echter onmogelijk om een richtcijfer te geven. Dit moet geval per geval geëvalueerd worden in functie van de configuratie van de percelen. De grondinname moet beperkt blijven tot de erven en de direct omliggende gronden (bijvoorbeeld boomgaarden).
- Milieu-technische aspecten en landschappelijke integratie.

⁶ Fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen, die samen een functioneel geheel vormen.

⁷ Minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen.

Gedeeltelijke functiewijziging van bestaande landbouwzetels: productverbreding

Laagdynamische, aan het buitengebied gekoppelde recreatieve en/of educatieve functies kunnen binnen de bestaande gebouwen opstarten. Het doel van productverbreding moet het ondersteunen van de bestaande landbouw zijn. Het betreft hier enkel functies in nevenbestemming of in bijberoep waarbij ondermeer hoevetoerisme⁸ wordt bedoeld, de verkoop van zelf geproduceerde producten en het geheel van op ontspanning gerichte activiteiten zoals fietsen, wandelen, paardrijden. Een afstemming op een toeristisch-recreatieve route is gewenst.

Vooraf binnen de natuurlijk-landschappelijk waardevolle gebieden (L1, 2) met grote toeristisch-recreatieve potenties (poldergebied, zuidelijk bosgordel, groene driehoek) wordt deze gedeeltelijke functiewijziging aangemoedigd. Ze kan bijdragen tot het leefbaar houden van het agrarisch bedrijf.

2.4.4 Suggestie aan de hogere overheid

Behoud van de bestaande landbouwactiviteit binnen de Meetkerkse Moeren

De Meetkerkse Moeren is op het gewestplan aangeduid als natuurgebied en is gedeeltelijk geselecteerd als VEN-gebied. Het is dan ook een gebied met een grote tot zeer grote natuurlijke en landschappelijke waarde.

Binnen dit gebied is echter een actief, strikt grondgebonden landbouwbedrijf gelegen. De gemeente suggereert dat dit landbouwbedrijf verder moet kunnen werken binnen strikte randvoorwaarden. Belangrijk is dat dit landbouwbedrijf optimaal rekening houdt met de natuurlijke kwaliteit van dit gebied. Een verzwarende van de activiteiten (bvb. naar grondloze bedrijfstakken) moet dan ook uitgesloten worden.

Ondersteunen van de activiteiten van het laurierbedrijf Devisch

Dit bedrijf, geïsoleerd gelegen binnen het agrarisch gebied, is binnen zijn activiteiten een bedrijf op wereldschaal. De gemeente wenst dit bedrijf en zijn huidige en toekomstige activiteiten te ondersteunen.

2.4.5 Selecties

- Landbouwgebieden van de polders en de zuidelijke bosgordel (L1)
- Bodemkundig kwetsbaar landbouwgebied (L2)
- Verweven landbouwgebied (L3)
- Bouwvrije zones: L1 en L2.
- Serrevrije zones: L1 en L2.

⁸ Hovetoerisme is de vorm van toerisme die geïntegreerd is in een actief agrarisch bedrijf.

2.5 Gewenste bedrijvigheidsstructuur

Kaart RG6: Gewenste bedrijvigheidsstructuur

2.5.1 Werkprogramma

De gemeente Jabbeke zal mogelijk geheel of gedeeltelijk behoren tot het regionaalstedelijk gebied van Brugge. Dit zal blijken uit de afbakening die op heden nog niet gebeurd is. Voor de delen van de gemeente die ertoe behoren, zou de ontwikkeling van een **regionaal bedrijventerrein** mogelijk zijn. Dit hangt af van de opties die genomen worden in het afbakeningsproces (op gewestelijk niveau).

De structuurondersteunend hoofddorp Jabbeke heeft volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in de periode 1994-2007 recht op 5ha **bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid** met mogelijkheid tot uitbreiding binnen de planperiode, afhankelijk van de resultaten van een behoefteberekening. Dit terrein moet aansluiten bij de kern.

Binnen de gemeente werd er een bijkomende behoefte aangetoond van 1,1 ha voor de periode 2003-2007. De gemeente Jabbeke heeft deze bijkomende **ruimte voor bedrijvigheid** reeds gereserveerd via BPA 'Ambachtelijke zone Gistelsteenweg-uitbreiding II'. Binnen dit BPA is een bedrijvenzone voorzien met een netto-bedrijfsoppervlakte van 5,3 ha. Hiermee is de behoefte tot 2011 gedekt.

Deze ruimte moet in eerste instantie worden ingezet voor de gewenste of verplichte herlocalisatie van de eigen (zonevreemde) bedrijven en in de tweede plaats voor het aantrekken van nieuwe lokale bedrijvigheid.

Een eerste belangrijk gegeven bij het inplanten van nieuwe ruimte voor bedrijvigheid is de **aandacht voor de omliggende ruimte**. Welke zijn de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving? In welke mate kan de wijze van inplanting van bedrijvigheid hierop inspelen? Belangrijk hierbij is de landschappelijke inkleding en integratie. Het creëren van een kwalitatief beeld draagt bij tot de kwaliteitszorg naar de omliggende ruimte toe.

Dit kwalitatieve beeld wordt mede bepaald vanuit de **aandacht voor de interne ruimtelijke kwaliteit**. Deze interne kwaliteit heeft zowel betrekking op de architectuur van de openbare ruimte binnen een bedrijventerrein als op de architectuur van de bedrijven zelf. Beide zijn belangrijk voor de aantrekkingskracht en uitstraling van de site. De wijze waarop deze kwaliteitszorg te realiseren is, is op te nemen in een uitvoeringsinstrument.

De **ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande verspreide bedrijvigheid** moeten worden bepaald enerzijds vanuit de ligging ten overstaan van de open ruimte of de natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur en ten overstaan van de bebouwde ruimte of de nederzettingsstructuur en anderzijds vanuit de ontsluitingsmogelijkheden via de lijninfrastructuren of de verkeers- en vervoersinfrastructuur. De evaluatiecriteria voor de ontwikkelingsmogelijkheden van zonevreemde bedrijven, aangereikt binnen het PRS i.f.v. van de specifieke beleidskaders met betrekking tot bedrijvigheid, zullen bedrijf per bedrijf worden aangewend.

2.5.2 Gewenste werkruimte

Structuurbepalend voor de economische structuur van de gemeente Jabbeke is de nationale en internationale oost-west as: E40/A10 Brussel-Duinkerke-Calais en de regionale oost-west as: N367-Gistelsteenweg op het grondgebied van de gemeente. De ligging van Jabbeke langs deze corridors zorgt voor een goede bereikbaarheid en ontsluiting en definieert de potenties van de economische structuur. De

bestaande economische bedrijvigheid in de gemeente Jabbeke concentreert zich in hoofdzaak langs deze corridors en heeft een beperkt verspreid karakter.

De huidige economische structuur concentreert zich in hoofdzaak aan het infrastructurele knooppunt van de autosnelweg E40/A10 en de rijkswegen N367 en N377. Langs het uitgebreide op- en afrittencomplex liggen verspreid aan de rand van hoofddorp Jabbeke de verschillende Jabbeekse bedrijvenzones. Binnen de lintbebouwing langs de Gistelsteenweg bevinden zich ook een groot aantal bedrijven.

De overige bedrijvigheid buiten deze concentraties, voornamelijk historisch gegroeide bedrijvigheid, situeert zich in hoofdzaak in of in aansluiting op het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties.

De gemeente wenst bijkomende ruimte ter beschikking te stellen voor de ontwikkeling van nieuwe lokale bedrijvigheid en voor de herlocalisatie van bestaande zonevreemde bedrijvigheid enerzijds en verdere ontwikkelingskansen te geven aan de bestaande (zonevreemde) bedrijvigheid in aansluiting op het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties en waar mogelijk binnen de open ruimte anderzijds. Belangrijk bij het uitzetten van de ontwikkelingsperspectieven zowel voor nieuwe als voor bestaande bedrijvigheid is de aandacht voor de kwaliteit van het leven te Jabbeke (wonen, natuur, milieu,...).

De bijkomende ruimte voor nieuwe bedrijvigheid moet de bestaande geconcentreerde structuuraansluitend bij het structuurondersteunend hoofddorp en nabij de infrastructurele knooppunten (op- en afrittencomplex E40/A10) ondersteunen. Men moet ten volle gebruik maken van de goede bereikbaarheid en een verdere versnippering van de open ruimte tegengaan. De gemeente wenst een **lokaal bedrijventerrein** aan te leggen ten westen van de ambachtelijke zone Gistelsteenweg. Dit zou een tweede uitbreiding van deze bedrijvenzone betekenen. Het voordeel hiervan is dat het lokale bedrijventerrein op een gebundelde wijze, aansluitend bij het hoofddorp en het reeds bestaande bedrijventerrein en gelegen aan een belangrijk infrastructureel knooppunt kan worden uitgebouwd. De ontsluiting van deze zone kan optimaal verlopen via de Gistelsteenweg en het uit te breiden op- en afrittencomplex van de E40/A10, met een minieme belasting van het hoofddorp Jabbeke. Er zal wel moeten voorzien worden in een brede bufferzone op de grens met de woongebieden. In het noordwesten kan deze buffer overgaan in het geplande gemeentepark. Het BPA voor deze westelijke uitbreiding is reeds goedgekeurd (MB 18.8.2003).

De **ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande verspreide bedrijvigheid** moeten worden bepaald enerzijds vanuit de ligging ten overstaan van de open ruimte of de natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur en ten overstaan van de bebouwde ruimte of de nederzettingsstructuur en anderzijds vanuit de ontsluitingsmogelijkheden via de lijninfrastructuren of de verkeers- en vervoersinfrastructuur.

2.5.3 Werkbeleid

Selecteren van ruimte voor bedrijvigheid in aansluiting op infrastructurele knopen en assen en het structuurondersteunend hoofddorp

De potentiële ruimte voor nieuwe bedrijvigheid wordt gezocht in aansluiting op de infrastructurele knopen (op- en afrittencomplex E40/A10, N367 en N377) en aansluitend op het structuurondersteunend hoofddorp Jabbeke. De huidige concentratie ten westen van het oostelijke deel van het op- en afrittencomplex van E40 en ten noorden van de Gistelsteenweg wordt versterkt door een ruimtelijke uitbreiding van de site. Naast de ambachtelijke zone Gistelsteenweg en de eerste uitbreiding van deze zone (ten oosten ervan), wordt er nu een tweede (westelijke) uitbreiding voorzien met een netto-oppervlakte aan gronden voor bedrijvigheid van ongeveer 5,3 ha. Deze zone zal zowel bestemd zijn voor herlokaliserende bedrijven van binnen de gemeente als voor nieuwe bedrijven. Het BPA voor deze uitbreiding werd goedgekeurd bij MB van 18/08/2003.

Op lange termijn (ontwikkeling vanaf 2009-2010, zie behoeftenraming) dient er nieuwe ruimte voor lokale bedrijvigheid gezocht te worden. Er wordt vertrokken vanuit een aantal basisprincipes:

- Aansluitend bij het hoofddorp Jabbeke en/of bij een bestaande bedrijvenzone;
- Gelegen langs of dichtbij minstens een secundaire weg II.
- Zo weinig mogelijk hinder naar het wonen toe.
- Rekening houdend met de agrarische, landschappelijke en natuurlijke waarde van het gebied.

Indien de eerste twee randvoorwaarden worden toegepast, kan geconcludeerd worden dat er een locatie dient gezocht te worden aansluitend bij het hoofddorp Jabbeke of bij een bestaande bedrijvenzone in de omgeving van dit hoofddorp en dat de locatie moet gelegen zijn langs of in de directe omgeving van de Gistelsteenweg (secundaire weg II of de N377 (primaire weg II)).

Indien de derde randvoorwaarde in rekening wordt gebracht wordt een locatie ten westen van Jabbeke problematisch. De westelijke uitloper van de Gistelsteenweg is praktisch volledig verlind met woningen en kleine ambachtelijke bedrijfjes. Bovendien is de oksel van de Gistelsteenweg-Aartrijksesteenweg volledig verkaveld. Het voorzien van een bedrijvenzone in tweede rij zou hier tot te grote conflicten met de woonfunctie leiden.

Uit een toetsing van de vierde randvoorwaarde blijkt ook een locatie ten oosten van Jabbeke moeilijk te liggen. Een locatie ten oosten van het huidige bedrijventerrein 'Gistelsteenweg' en de oprit richting Brussel is op basis van zowel gewestelijke als gemeentelijke opties voor de landschappelijke en natuurlijke structuur uitgesloten. Binnen de visievorming voor de gewenste agrarische, natuurlijke en bosstructuur voor de regio Veldgebied Brugge-Meetjesland is dit gebied gelegen binnen de open ruimte verbinding Varsenare-Jabbeke (maximaal vrijwaren van bebouwing). Ook dit GRS erkend deze open ruimteverbinding. Het gebied is tevens gelegen binnen de 'Groen Driehoek'. De visie op deze 'Groene Driehoek' sluit 'harde ontwikkelingen' uit.

De enige optie dat dan overblijft is een uitbreiding van de bedrijvenzone Stationstraat. Deze bestaande zone is gelegen nabij de N377, een uitbreiding ervan brengt geen hinder naar het wonen toe en de locatie heeft geen specifieke natuurlijke of landschappelijke waarde of is niet gelegen in een risicogebied voor overstromingen. Belangrijke randvoorwaarden voor de uitbreiding van deze zone zijn een goede landschappelijke inkleding en het bewaren van voldoende afstand naar de Jabbeekse beek toe. De aan te snijden oppervlakte zal op dat moment moeten worden gemotiveerd via een geactualiseerde behoeftenraming.

Inbouwen van garanties voor de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

Binnen de site van het lokaal bedrijventerrein moeten specifieke ruimtelijke randvoorwaarden worden uitgewerkt. Voorbeelden hierbinnen zijn een efficiënt ruimtegebruik (de inname van gronden voor andere functies moet tot een minimum worden herleid) en de aandacht voor de landschappelijke inkleding en het milieuvriendelijke karakter van de bedrijven.

Ontwikkelingsperspectieven van bedrijven in of aan de rand van het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties

Bedrijven binnen of aan de rand van het hoofddorp Jabbeke, de woonkern Varsenare en de overige woonconcentraties (woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden en te behouden woonconcentraties) kunnen bestendig worden en naargelang hun behoeften en hun ruimtelijke situatie (ingeloten in het bebouwingsweefsel, aan de rand van het agrarische gebied, al dan niet goede bereikbaarheid) beperkt tot sterk uitbreiden. Het gaat om zone-eigen bedrijven, die bij uitbreiding echter wel gedeeltelijk zonevreemd kunnen worden. Er moet zeker rekening gehouden worden met de hinder naar het wonen toe en de bereikbaarheid, indien nodig wordt de aard en de omvang van de activiteiten beperkt. De draagkracht van het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties mogen zeker niet overschreden worden. Bedrijven die net gelegen zijn buiten deze entiteiten, maar die nog deel

uitmaken van het bebouwingsweefsel (lintvormige uitlopers buiten de gewestplanbestemming “woongebied met landelijk karakter”) krijgen dezelfde ontwikkelingsperspectieven. Bedrijven die wensen uit te breiden maar die door hun ruimtelijke situatie niet kunnen uitbreiden of die een uitbreiding vragen die een gevaar kan zijn voor de ruimtelijke draagkracht van het bebouwingsweefsel moeten herlokalisieren.

Een categorie 1*,2,3,4 of 5 (zie categorisering hieronder) is mogelijk voor (potentieel) zonevrije bedrijven in of aan de rand van de hoofddorp Jabbeke en woonkern Varsenare. Een categorie 1*,2,3 of 4 is mogelijk voor (potentieel zonevrije) bedrijven in of aan de rand van de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden en de te behouden woonconcentraties. Bijzondere aandacht moet telkens uitgaan naar de leefbaarheid van deze bedrijven ten aanzien van de woonfunctie (buffering, ...).

Specifiek beleidskader voor zonevrije bedrijven

Kaart RG7: Gebiedsgerichte visie zonevrije bedrijven

Dit beleidskader heeft tot doel door een afgewogen beleid de ontwikkeling van verspreide bedrijvigheid in de hand te houden zodat de mogelijke ruimtelijke of maatschappelijke problemen tijdig kunnen worden ingeschat en opgevangen.

Volgende **basisprincipes** worden gehanteerd:

- De gemeente wil een lange termijnoplossing uitwerken voor de bestaande, vergunde zonevrije bedrijven. Daarbij wordt gestreefd naar het behoud van de bestaande gebouwen en infrastructuur en het bieden van rechtszekerheid.
- Dit beleidskader heeft betrekking op alle types van zonevrije bedrijven: industriële en ambachtelijke bedrijven en KMO's.
- De problematiek wordt op een gediversifieerde en gebiedsgerichte wijze aangepakt. Om de rechtszekerheid te realiseren, wordt afgestapt van de louter lineaire en uniforme aanpak van alle bedrijven, omdat daarmee te weinig kan worden ingespeeld op de specifieke noden van elke plaats. Het beleid met betrekking tot zonevrije bedrijven is afgestemd op de gewenste ruimtelijke structuur van de verschillende deelgebieden.
- Nieuwe, bijkomende zonevrije bedrijven worden in geen geval toegelaten.
- Indien nodig moet de mogelijkheid worden gecreëerd om wonen bij zonevrije bedrijvigheid mogelijk te maken.
- In de opmaak van RUP's worden voorschriften voorzien voor de aanleg en inrichting van de globale bedrijfssite. Er zullen ook voorschriften kunnen ontwikkeld worden inzake opritten, toegangswegen, stapelen in open lucht, afzonderlijke bijgebouwen,... Bij de beoordeling van bouwaanvragen zal ook bijzondere aandacht worden geschonken aan de beeldwaarde en aan de landschappelijke integratie van de gebouwen. Hierbij wordt gekeken naar de inrichting van de globale site. Er kunnen bijkomende beperkingen opgelegd worden inzake typologie, volumeverhoudingen en de schaal van het gebouw in zijn omgeving.
- Bij de individuele evaluatie van de zonevrije bedrijven gelden de beoordelingscriteria, opgesomd binnen het specifiek beleidskader “evaluatiecriteriën voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen”⁹.

Naar het **ruimtelijke beleid** toe worden de ontwikkelingsperspectieven per bedrijf geëvalueerd volgens een gebiedsgerichte benadering en een bedrijfsspecifieke afweging:

Gebiedsgerichte benadering:

De omzendbrief RO 2000/01 geeft een voorstel van classificatie in 6 categorieën. Steunend hierop is voor Jabbeke volgende ‘indicatieve’¹⁰ classificatie per gebied uitgewerkt. Deze classificatie gaat uit van het

⁹ PRS West-Vlaanderen, RD, blz. 247-249.

principe dat de bestaande bedrijvigheid maximaal behouden kan blijven, wanneer omgevingsaspecten dit toelaten.

Categorie	Betekenis
Categorie 0	Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben
Categorie 1	Bedrijven die niet mogen uitbreiden, bij stopzetting wordt geen nieuwe zonevreemde activiteit toegelaten
Categorie 2	Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande
Categorie 3	Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit
Categorie 4	Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande
Categorie 5	Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit

Zelf is er een nieuwe categorie toegevoegd die rekening houdt met een dogend beleid, namelijk categorie 1*. Bedrijven die niet mogen uitbreiden, bij stopzetting kan een nieuwe, weinig hinderlijke zonevreemde activiteit in de plaats komen.

Binnen een gebiedsgerichte afweging zijn volgende categorisering mogelijk:

Deelgebied	Mogelijke categorisering
Geïsoleerd gelegen in waardevolle elementen van de gewenste natuurlijke structuur op lokaal niveau	0-1: 0 binnen reeds bestemde natuurgebieden; 1 binnen de landbouwgebieden met hoge natuurlijke en landschappelijke waarde (beekvalleien, poldergraslanden, habitatrichtlijngebieden,...).
Geïsoleerd gelegen binnen het open agrarisch gebied van de Polders (deelruimte 1)	1-1*: 1 aan de rand van natuurlijk waardevolle gebieden; 1 of 1* geïsoleerd in de open ruimte.
Geïsoleerd gelegen binnen de zuidelijke beboste gordel Vloethemveld – St.-Andries (deelruimte 4)	1-1*: 1 aan de rand van natuurlijk waardevolle gebieden, 1 of 1* geïsoleerd in de open ruimte.
Geïsoleerd gelegen binnen de agrarische gebieden met een concentratie aan serrebouw (deelruimte 2a en 2b)	1-1*-2: afhankelijk van de ligging binnen het gebied.
Geïsoleerd gelegen binnen de half-open agrarische gebieden van de zandstreek (deelruimte 3a en 3b)	1-1*-2: afhankelijk van de ligging binnen het gebied
Gelegen binnen of aan de rand van het structuurondersteunend hoofddorp en de woonkern	1*-2-3-4-5: afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht (vooral hinder naar wonen toe), de plaatselijke uitbreidingsmogelijkheden, het aangrenzende open ruimtegebied, de aard van de activiteit,...
Gelegen binnen of aan de rand van de van de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden en de te behouden woonconcentraties	1*-2-3-4: afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht (vooral hinder naar wonen toe), de bereikbaarheid, de plaatselijke uitbreidingsmogelijkheden, het aangrenzende open ruimtegebied, de aard van de activiteit...
Gelegen binnen woonkorrels	1-1*-2: afhankelijk van de ligging, grootte en de ontsluiting van de woonkorrel. Een schaalvergroting of verzwaring van activiteiten is niet gewenst.
Gelegen langs minstens een lokale weg II	1-1*-2-3-4: afhankelijk van het doorkruiste gebied. De bereikbaarheid is een belangrijk argument voor de categorisering.
Volledig of gedeeltelijke gelegen in reeds bestaande, bestemde zones of gebieden voor bedrijvigheid volgens een vigerend plan van aanleg	2-3-4-5: afhankelijk van de ligging, de aard en schaal van de voorkomende bedrijven, de ontsluiting,...

Door een combinatie van één of meerdere van deze ruimtelijke toetsingscriteria kan men tot een globale gebiedsgerichte categorisering komen, die echter nog een bepaalde marge kan. Deze marge wordt

¹⁰ De definitieve classificatie kan slecht gegeven worden na de individuele afweging van de bedrijven.

vervolgens via bedrijfsspecifieke criteria afgewogen en verfijnd om te komen tot één effectieve categorisering.

Bedrijfsspecifieke afweging:

De bovenstaande gebiedsgerichte afweging kan bedrijf per bedrijf verfijnd worden. Hierbij wordt het afwegingskader gebruikt binnen het specifieke beleidskader voor bedrijven buiten bedrijventerreinen¹¹.

Belangrijke criteria zijn:

Algemene criteria:

- De aard van de bedrijfsactiviteiten;

Ruimtelijke criteria:

- De ruimtelijke schaal van het bedrijf t.o.v. de omgeving (breedte-diepte-hoogte-verhoudingen, benutte perceelsoppervlakte);
- De compactheid van de bedrijfssite en van de gebouwen;
- De verenigbaarheid met de directe omgeving (t.o.v. eventuele woningen, landbouwbedrijven,...);
- De functionele verweving van het bedrijf in haar omgeving (bijvoorbeeld dubbel gebruik infrastructuur of dienstverlening);
- De ruimtelijke mogelijkheden voor uitbreiding van het bedrijf in de onmiddellijke omgeving (beschikbaarheid van terrein of van gebouwen);
- De mogelijkheden naar clustervorming met andere bedrijven in de omgeving;
- Situering binnen het landschap: nabijheid van waardevolle elementen van de gewenste natuurlijke structuur op bovenlokaal en lokaal niveau, voorkomen binnen elementen van de gewenste landschappelijke structuur (open-ruimteverbindingen, gave landschappen);
- Het al dan niet voorkomen binnen een vogelrichtlijngebied;
- De landschappelijke integratie (voorkomen en inkleding, relatie tot beschermde monumenten en landschappen);
- De bouwfysische toestand van de bedrijfsgebouwen;
- De historische context: de leeftijd van het bedrijf op die site en de doorgemaakte evoluties;

Milieu-impact:

- Milieuhinder (straling, trillingen, gassen, vloeistoffen of vaste materialen);
- Openbare nutsvoorzieningen: alle openbare nutsvoorzieningen, noodzakelijk voor het bedrijf, zijn aanwezig;

Verkeersimpact:

- De verkeersdynamiek naar personenvervoer en naar goederenvervoer;
- De verkeershinder;
- De bereikbaarheid: langs bovenlokale weg of langs goed uitgeruste lokale weg;
- De erftoegang tot het bedrijf (de aangepastheid van de plaatselijke toegangsweg in relatie tot de verkeersdynamiek);

Sociaal- en bedrijfseconomische criteria:

- De economische dynamiek en rentabiliteit van het bedrijf (investeringen in de laatste 5 à 10 jaar);
- De tewerkstellingsdynamiek van het bedrijf;
- Productieproces: de technologie en organisatie van het productieproces is eigentijds en/of doordacht;
- Beschikbare gebouwen: leegstaande gebouwen in de omgeving die ter beschikking staan van het bedrijf.

Op basis van deze afweging kan men voor elf bedrijf afzonderlijk specifieke ontwikkelingsperspectieven opstellen, die zullen worden vastgelegd in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

¹¹ PRS West-Vlaanderen, RD, blz. 247-249.

Beleidskader kleinhandel

Algemeen

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 nederzettingsstructuur.

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.

Kleinhandel in hoofddorpen

Voor de hoofddorpen wordt gestreefd naar het behoud en de verbreding van het bestaande kleinhandelsaanbod op het niveau van de kern. De meest geschikte locaties voor de uitbouw van het handelsapparaat op het niveau van het hoofddorp zullen aangegeven bij de benadering van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de deelruimten.

Kleinhandel in 'woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden'

De bestaande kleinhandelszaken kunnen behouden blijven. De inplanting van nieuwe kleinhandel is mogelijk rekening houdende met het niveau van de nederzetting en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Kleinhandel in 'te behouden woonconcentraties'

Ook in deze categorie kunnen de bestaande (klein)handelszaken behouden blijven, maar het is niet wenselijk om nieuwe handelsvestigingen in deze nederzettingstructuren uit te bouwen.

Kleinhandel op bedrijventerrein

De bestaande kleinhandelsactiviteiten op het bedrijventerrein kunnen behouden blijven, maar naar de toekomst toe dient vermeden dat zuivere (klein)handelszaken zich gaan vestigen op bedrijventerreinen.

Zonevreemde kleinhandel

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.

Kleinhandel met grotere verkoopsoppervlakte

De laatste jaren wordt de gemeente geconfronteerd met een aantal aanvragen van kleinhandelszaken met grotere verkoopsoppervlakte om zich binnen de gemeente te vestigen. De gemeente zelf wenst twee duidelijke randvoorwaarden te stellen. De belangrijkste randvoorwaarde is de ligging binnen of aansluitend bij de hoofddorpen Jabbeke en Varsenare, langs de belangrijkste invalswegen (Gistelsteenweg, Aartrijksesteenweg, Stationsstraat). Een tweede belangrijke randvoorwaarde is dat een confrontatie met het wonen zoveel mogelijk wordt vermeden. Bij het zoeken naar een geschikte locatie zullen deze twee randvoorwaarden prioritair in rekening worden gebracht.

2.5.4 Suggestie aan de hogere overheid

Uitbreiding van de bedrijvenzone 'Elfhoek'

Dit terrein telt met Mercator-press, Interbrew en Bogaert drie bedrijven met een regionaal karakter. In functie van het optimaal bieden van kansen aan deze bedrijven, dienen plaatselijk mogelijkheden tot uitbreiding te worden gecreëerd. Door de ligging van het bedrijventerrein ten opzichte van de E40/A10, tussen de dienstzone Fina-Noord en het op- en afrittencomplex ontstaan er mogelijkheden tot uitbreiding van de bestaande bedrijvensites / bedrijfsactiviteiten zonder wezenlijke aantasting van de open ruimte. Een noordelijke uitbreiding wordt voorgesteld. In oostelijke richting kan er worden uitgebreid

parallel met de autosnelweg en met zorg voor de noodzakelijke landschappelijke inkleding t.o.v. de woningen langs de Elfhoekstraat.

Zone voor bedrijven met een regionale uitstraling, gelinkt aan het op- en afrittencomplex

Door de ligging aan het op- en afrittencomplex en de N377 (kamstructuur van de kust) bezit deze zone een belangrijke potentie voor de vestiging van een bedrijvenzone voor bedrijven met een regionale uitstraling. De gemeente wenst dat deze zone wordt onderzocht binnen de afbakening van het Regionaalstedelijk Gebied van Brugge.

2.5.5 Selecties

- Ruimte voor lokale bedrijvigheid op lange termijn: aansluitend bij bedrijvenzone 'Stationsstraat'.
- Uitbreiding Elfhoek: suggestie naar de hogere overheid toe (bedrijventerrein met regionaal karakter).
- Zone voor bedrijven met een regionale uitstraling: suggestie naar de hogere overheid toe voor de realisatie van een zone voor bedrijven met een regionale uitstraling ter hoogte van het op- en afrittencomplex ten noorden van Jabbeke.

2.6 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Kaart RG8: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

2.6.1 Toeristisch-recreatief programma

Het noordelijk deel van Jabbeke maakt deel uit van het **toeristisch-recreatief netwerk van de kust**, een **netwerk op Vlaams niveau**. Dit brengt toeristisch-recreatieve potenties met zich mee die complementair zijn met deze van de kust (bvb. fietstoerisme in het poldergebied).

Tevens maakt Jabbeke gedeeltelijk deel uit van **toeristisch-recreatief netwerk van het Brugse ommeland**, een **netwerk op Provinciaal niveau**. Dit brengt toeristisch-recreatieve potenties met zich mee die complementair zijn met deze van Brugge (bvb. fietsnetwerk in het achterland van Brugge).

Structuurbepalend voor de toeristisch-recreatieve structuur is het **kanaal Brugge-Oostende**. Het is geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement. Dit kanaal heeft potenties naar het wandel- en fietstoerisme toe en kan ook gebruikt worden voor pleziervaart. Het **Vloethemveld** werd geselecteerd als openluchtrecreatief groen domein van provinciaal niveau.

Het **provinciaal museum C. Permeke** heeft cultuurhistorisch, educatief en toeristisch een speerpuntfunctie en wordt dan ook voorgesteld als de gemeentelijke toeristische publiekstrekker.

Het is de bedoeling een **samenhangend netwerk** uit te zetten dat de toeristische en recreatieve polen (Permekemuseum, recreatiezones, sportinfrastructuur, bezienswaardigheden, horeca, kasteelparken,...) met elkaar verbindt. Dit veronderstelt een vlotte bereikbaarheid van de diverse activiteiten voor de verschillende weggebruikers, in het bijzonder voor de fietsers en voetgangers. Het kan wenselijk zijn dat een bewegwijzering wordt uitgewerkt voor het toeristisch-recreatieve netwerk, niet enkel voor het autoverkeer, maar ook voor het fietsverkeer. Op die manier kan het fietsverkeer langs de meest functionele en veilige routes de verschillende locaties bereiken.

Het **aanbod aan sport- en recreatieve infrastructuur** moet plaatselijk geoptimaliseerd worden. Deze infrastructuur moet zoveel mogelijk kerngebonden worden geconcentreerd. De bestaande infrastructuur binnen of aan de rand van het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties (en ermee verbonden) moet in de mate van het mogelijke worden behouden. Wanneer de behoefte zich voordoet moeten ze kunnen uitbreiden.

Infrastructuren in de open ruimte die niet specifiek aan het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties gebonden zijn gebiedsgericht bekeken en reeds opgenomen binnen een sectoraal BPA.

Het hoofddorp, de woonkern en de woonconcentraties Snellegem, Zerkegem en Stalhille bezitten minstens één **multifunctioneel trefpunt** dat door verschillende verenigingen wordt gebruikt en waar verschillende activiteiten kunnen plaatsvinden (toneel, tentoonstellingen, ontmoetingsavonden,...).

Er moeten voldoende **mogelijkheden gecreëerd worden voor** de uitbouw van **de toeristisch-recreatieve functie in de open ruimte**, meerbepaald de uitbouw van projecten omtrent natuureducatie, het hoevertoerisme, diverse kleinschalige logiesvormen en kampeermogelijkheden. De mogelijke functiewijziging van landbouwbedrijven naar een toeristisch-recreatieve functie zal gebiedsgericht moeten afgewogen worden.

Het **promoten van het toeristische aanbod** binnen Jabbeke moet overwogen worden. Aan de ene kant is er het bestaande aanbod aan routes, karakteristieke kernen, kasteelparken en bezienswaardigheden (historisch patrimonium), aan de andere kant dienen er zich naar de toekomst toe nieuwe vormen van toerisme aan zoals natuureducatie en –exploratie van de biologisch waardevolle gebieden in Jabbeke

(bijvoorbeeld Vloethemveld, Maskobossen, Paddegat, Meetkerkse Moeren,...). Hier kan Jabbeke mede profiteren van het toerisme in Brugge en aan de kust, zonder dat de eigenheid van de gemeente wordt aangetast (vooral zachte recreatie).

2.6.2 Gewenste toeristisch-recreatieve ruimte

Jabbeke wenst zijn toeristisch-recreatieve netwerk te optimaliseren.

De uitbouw van een volwaardig toeristisch-recreatief netwerk, zowel gericht naar de Jabbekenaar zelf als naar de toerist, veronderstelt een dicht netwerk van auto-, fiets- en wandelroutes. Deze routes zullen maximaal geënt moeten worden op de toeristisch-recreatieve knooppunten van de gemeente, met het C. Permekemuseum als speerpunt. De kasteelparken, bezienswaardigheden en horecazaken in de open ruimte moeten ook aansluiten bij dit netwerk.

De optimalisatie van het toeristisch-recreatief netwerk omvat zoals gezegd enerzijds het beter integreren van de aanwezige toeristisch-recreatieve troeven (bezienswaardigheden, kasteelparken, landschappen, het kanaal) in de bovenlokaal toeristisch-recreatieve netwerken van de kust en het Brugse ommeland en anderzijds de bestendiging van de bestaande gemeentelijke toeristisch-recreatieve polen.

Belangrijke aspecten bij het verder uitwerken en optimaliseren van het toeristisch-recreatief netwerk is de onderlinge samenhang tussen de verschillende activiteiten en bezienswaardigheden, de toegankelijkheid van de verschillende activiteiten voor een ruim publiek (jong en oud, mobiele en minder mobiele mensen) en het multifunctioneel gebruik van de bestaande infrastructuur.

2.6.3 Toeristisch-recreatief beleid

Bestendigen en versterken van de toeristisch-recreatieve hoofd- en andere assen

Naast het kanaal wordt de gemeente doorkruist door verschillende auto-, fiets- en wandelroutes, zowel van bovenlokaal als van lokaal belang.

Als **routes van bovenlokaal belang** hebben we de provinciale auto- en fietsroutes (Permekeroute, Oude Dijkenroute en Breduiniaroute).

Als **routes van lokaal belang** hebben we de gemeentelijke toeristisch-recreatieve fiets- en wandelroutes (Yperleetroute, Route 'Permeke achterna' en de verschillende wandelroutes).

Dit netwerk vertoont echter nog lacunes. De twee provinciale fietsroutes zijn echter vooral gesitueerd aan de rand van Jabbeke en in het bijzonder in de deelgemeente Stalhille. Een belangrijk tekort is de aanwezigheid van noord-zuid en oost-west fietsverbindingen door de gemeente.

Dit knelpunt zal echter opgelost worden met de realisatie van het Recreatieve Fietsnetwerk Brugse ommeland (Westtoer). Dit fietsnetwerk (Bo) wordt vanaf 2004 gerealiseerd en maakt (overwegend) gebruik van bestaande wegen. Het netwerk zou tegen juni 2005 gerealiseerd moeten zijn. Langs dit netwerk kunnen specifieke infrastructuren worden voorzien (infoborden, picknickbanken,...). Tevens moeten de belangrijkste toeristisch-recreatieve knooppunten (zeker het Permekemuseum) worden aangedaan. Om het netwerk te realiseren moeten er echter een aantal aanpassingen gebeuren aan het (onverharde) wegdek: Oude Bruggeweg, doorsteek Maskobossen, Langedreef en Zomerdreef, Waterstraat, stuk Vloethemveldstraat, Zandweg naar Aartrijke, Stroperspad en Langedreef tussen Zilverstraat en Aartrijksesteenweg.

Teneinde inwoners, maar vooral recreanten en toeristen maximaal te laten gebruik maken van het fietsnetwerk (en bestaande fietsroutes) is het aangewezen dat vele fietsers de beschikking hebben van een fietsinrijpunt. In Jabbeke wordt Hof ter Straeten (Varsenare) als fietsinrijpunt voorgesteld.

De bestaande fiets- en wandelroutes, samen met het Recreatieve Fietsnetwerk Brugse ommeland en het te vervolledigen functionele netwerk (zie gewenste verkeer- en vervoerstructuur), zorgen voor een dicht fiets- en wandelnetwerk binnen Jabbeke en richting buurgemeenten.

Bestendigen en versterken van de toeristische en recreatieve knooppunten

'Het Permekemuseum', ten zuiden van Jabbeke, is een **lokaal toeristisch-recreatief knooppunt met bovenlokale uitstraling** en wordt geprofileerd als het gemeentelijk toeristisch attractiepunt. Het is een museum met een aantrekkingskracht tot buiten Jabbeke. Alhoewel niet direct gedacht wordt aan grote infrastructurele ingrepen is het toch nodig aandacht te besteden aan een verdere operationalisering van de site.

'De Hoge Dijken', de voormalige zandwinningput op de grens tussen Jabbeke en Oudenburg, werd door de provincie geselecteerd als 'cluster kleine landschapselementen en kleine natuurgebieden'. De natuurfunctie van deze plas en haar oever zijn dus bovengeschied aan de recreatieve functie. Geleide wandelingen moeten mogelijk blijven. Dit gebied is ideaal voor natuureducatieve recreatie.

Het **'Bogaertstadion'** in het oostelijk deel van Jabbeke, het **'Sport- en cultuurcentrum Hof ter Straeten'** in het noorden van Varsenare, **'Zerkegemstadion'** in het noorden van Zerkegem en de **nieuwe recreatiezone tussen bedrijventerrein Gistelsteenweg en het op- en afrittencomplex** in het oosten van Jabbeke zijn **lokale recreatieve knooppunten**. Deze infrastructuren moeten worden bestendigd en waar nodig versterkt. Zo is er een dringende behoefte aan een uitbreiding van het sportcentrum van Varsenare met als doel het herlokaliseren van de tennisterreinen van TC The Fox en het uitbouwen van een recreatieve pool in het noorden van Varsenare. De tennisterreinen zijn gelegen in het centrum van Varsenare, maar ze zijn zeer slecht ontsloten. Ze maken dan ook deel uit van een strategisch woonverdichtingsproject in Varsenare (samen met een serrebedrijf). Op deze manier wordt de sportinfrastructuur van Varsenare ook meer gebundeld. Via een wijziging van BPA bedrijvenzone Gistelsteenweg - uitbreiding 1 krijgt de zone tussen deze bedrijvenzone en het op- en afrittencomplex een recreatieve bestemming.

De **'kasteelparken'**, de **'omgeving van het stroperspad'** en de **'omgeving Boekhoutestraat'** zijn **potentiële toekomstige toeristisch-recreatieve knooppunten**. I.v.m. de kasteelparken is het idee om mettertijd dit culturele erfgoed (gedeeltelijk) open te stellen voor een groter publiek. De mogelijke ontwikkelingsperspectieven voor de kasteelparken worden later besproken. I.v.m. de omgeving van het stroperspad moet er een onderzoek gebeuren naar de recreatieve potenties van dit gebied op het niveau van de woonconcentratie Snellegem. Voor de omgeving van de Boekhoutestraat, moet er in het kader van de mogelijkheden binnen de 'Groene Driehoek' afgewogen worden of het behoud van de huidige feitelijke historisch gegroeide situatie, nl. verblijfsrecreatie, mogelijk en wenselijk is. In combinatie met eventuele verblijfsrecreatie moet de natuurfunctie van het gebied behouden blijven.

Kerngebonden sport- en recreatie-infrastructuur

De sport- en recreatie-infrastructuur van het **hoofddorp Jabbeke en de woonkern Varsenare** moet bestendigd en versterkt worden. Een eventuele herlokalisatie van infrastructuren is mogelijk binnen deze entiteiten. Zo wordt het krachtbalterrein van Jabbeke geherlokaliseerd naar het Bogaertstadion. Deze versterking kan gebeuren binnen in of aansluitend aan de recreatieve knooppunten (zie vorig punt). De overige infrastructuren worden bestendigd en indien de nood zich voordoet versterkt.

Ook binnen de **overige woonconcentraties** moet de bestaande infrastructuur bestendigd worden. Bij dringende behoeften zijn uitbreidingen mogelijk. In de woonconcentraties **Zerkegem, Snellegem en Stalhille** wordt de bestaande recreatieve structuur bestendigd.

Sport- en recreatie-infrastructuur in de open ruimte

Er liggen een aantal infrastructuren in de open ruimte: de tennisterreinen van TC Logan, een deel van het Sport- en cultuurcentrum Hof ter Straeten, het krachtbalterrein van Snellegem, een manège bij Nieuwege en 2 visvijvers. Met uitzondering van de visvijver van Zerkegem, is i.v.m. deze infrastructuren echter een sectoraal BPA opgemaakt en goedgekeurd (MB 12.07.2005). Voor de visvijver van Zerkegem is een nieuw BPA opgestart. Voor de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van deze visvijver moet uitgegaan worden van de bestaande vergunningetoestand.

Ontwikkelingsperspectieven van horecazaken

Zowel binnen het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties als verspreid binnen de open ruimte komen een aantal horecazaken voor. We kunnen hierbij onderscheid maken tussen horecazaken van de eerste en de tweede categorie. Bij horecazaken van de eerste orde gaat het om combinaties café-restaurant – feestzaal, horecazaken van de tweede orde zijn gewone café-restaurants.

De **horecazaken van de eerste orde** zijn vooral auto-gericht. Deze zijn dus best geënt op minstens een lokale weg 2 en ze mogen niet gelegen zijn binnen een L1 of L2-gebied. Bestaande horecazaken van de eerste orde langs deze wegen mogen behouden blijven en uitbreiden binnen de draagkracht van de omgeving. Zeker binnen natuurlijk en/of landschappelijk waardevolle gebieden moet een eventuele uitbreiding afgewogen worden t.o.v. de ruimtelijke draagkracht van het gebied en dienen er strenge regels opgesteld te worden naar landschappelijke inkleding toe. Nieuwe zaken in de open ruimte worden niet toegelaten.

De **horecazaken van de tweede orde** zijn vooral gericht op de plaatselijke bevolking en de fietstoeristen. Zij zijn best gelegen binnen de het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties en geënt op het toeristisch-recreatieve (fiets)netwerk. Bestaande zaken binnen het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties of langs het netwerk kunnen behouden blijven en uitbreiden binnen de draagkracht van de omgeving. Er wordt gesuggereerd om extra mogelijkheden te creëren binnen de te ontwikkelen kanaalkorrels. Zeker binnen natuurlijk en/of landschappelijk waardevolle gebieden moet een eventuele uitbreiding afgewogen worden met de ruimtelijke draagkracht van het gebied en dienen er strenge regels opgesteld te worden naar landschappelijke inkleding toe. Nieuwe zaken kunnen enkel starten binnen het hoofddorp, de woonkern, de overige woonconcentraties, beschermde gebouwen in de open ruimte en de kanaalkorrels (zie suggestie naar de hogere overheid).

Een **omschakeling** van horecazaken van de tweede orde naar de eerste orde in de open ruimte wordt niet toegelaten.

Toeristisch-recreatief beleid voor het 'Klein Strand'

Het 'Klein Strand' is een **lokaal toeristisch-recreatief knooppunt met bovenlokale uitstraling**. Het is een multifunctioneel complex met een menging van dag- en verblijfsrecreatie en met een aantrekkingskracht tot buiten Jabbeke. Onlangs is een BPA goedgekeurd met de bestemming van de trekkerscamping. Wegens de problemen van deze recreatiezone (ontbrekende vergunning, bouwvovertredingen, permanente bewoning, weinig kwalitatieve omgeving, geringe toeristische potenties, lage bezettingsgraad,...) dringt een grondige reorganisatie van het gebied zich op. Er wordt gesuggereerd dat het terrein in de toekomst een volwaardige toeristisch-recreatieve functie moet kunnen vervullen. Er moeten mogelijkheden worden gecreëerd ten behoeve van kampeer/verblijfplaatsen, gekaderd binnen de hedendaagse noden. In dit kader moeten er voorzieningen mogelijk zijn voor vakantiewoningen, vakantiesuites en/of hotel.

Een beperkte zone, gelegen langs de Kroondreef, komt op termijn in aanmerking voor woonontwikkeling. In de overgangszone naar het gemeentelijk sportpark wordt de mogelijkheid voorzien tot de bouw van een hotelinfrastructuur in combinatie met wellness- en bijbehorende accommodatie.

Op dit moment is er rond de revalorisatie van het Klein Strand het BPA 'Recreatiezone herziening' lopende.

2.6.4 Suggestie aan de hogere overheid

Toeristisch-recreatief beleid voor het kanaal Brugge-Oostende

Het *kanaal Brugge-Oostende* is een *toeristisch-recreatief lijnelement van Provinciaal belang*. Het heeft potenties naar fiets- en wandeltoerisme en naar waterrecreatie toe. De uitwerking van een toeristisch-recreatieve visie op het kanaal zal gebeuren door de provincie.

Teneinde de toeristisch-recreatieve potentie van deze lijninfrastructuur te benutten en de visievorming van de provincie te ondersteunen wenst de gemeente een eigen toeristisch-recreatieve visie voor het kanaal uit te werken.

Twee bebouwingskorrels, aan Stalhillebrug en aan Nieuweghebrug, zullen fungeren als *gemeentelijke toeristisch-recreatieve 'kanaalkorrels'*. Als lokale oversteekplaatsen van het kanaal moeten zij de knooppunten worden van het kanaaltoerisme in Jabbeke. Vooral de horeca moet hier bredere kansen krijgen. Ook een hotelfunctie moet hier mogelijk zijn. Tevens wenst men een aanlegsteiger voor plezierboten aan te leggen ter hoogte van de twee korrels, teneinde een verdere uitbouw van het riviertoerisme mogelijk te maken. Kleinschalige dag- en verblijfsgerichte recreatieve activiteiten moeten kunnen uitgebouwd worden. Tenslotte moeten de mogelijkheden voor wandelaars, fietsers en ruiters worden geoptimaliseerd. Belangrijk hierbij is dat de paden langs het kanaal goed worden onderhouden. De bestaande manège nabij Nieuweghe kan bestendig worden.

Toeristisch-recreatieve accenten binnen het landschapsplan 'Groene driehoek'

Binnen het landschapsplan 'Groene driehoek' worden een aantal toeristisch-recreatieve accenten gelegd. Het is de bedoeling om bepaalde activiteiten te integreren in het landschap zonder de ruimtelijke draagkracht van het gebied te overschrijden. De alternatieve fietsverbinding tussen Jabbeke en Varsenare loopt door dit gebied. Tevens is het gebied doorsneden met kleine bosfragmenten en twee kasteelparken met toeristisch-recreatieve potenties. De bestaande landbouwbedrijven kunnen tevens een toeristisch-recreatieve functie vervullen.

Ontwikkelingsperspectieven van kasteelparken

Om het behoud van dit historisch en zeer waardevol patrimonium te verzekeren worden er een aantal ontwikkelingsperspectieven voor de kasteelparken beschreven. De gemeente wenst enkele mogelijke ontwikkelingen voor te stellen:

Een *woonfunctie* (met ook meerdere woongelegenheden binnen een kasteel) moet mogelijk zijn.

Beperkte uitbreidingen en functionele verbouwingen moeten hierbij mogelijk zijn. Bijgebouwen die vroeger een woonfunctie hadden, kunnen terug deze functie krijgen. Ook binnen deze bijgebouwen zijn beperkte uitbreidingen en functionele verbouwingen mogelijk. Het authentiek karakter en de architecturale waarde van de bebouwing moet bewaard blijven.

Het genereren van *hoogdynamische activiteiten* (musea, congres- en seminarieruimtes, hotelcomplexen, golfaccommodatie en -terreinen,...) binnen kasteelparken overschrijdt het lokale niveau en moet gemeentegrensoverschrijdend bekeken worden, samenhangend met al de kasteelparken in de regio.

Bij het voorstellen van hoogdynamische activiteiten dient rekening gehouden te worden met een aantal randvoorwaarden:

- Het authentiek karakter en de architecturale waarde van de bebouwing (zowel het kasteel als de bijgebouwen) moet bewaard blijven;
- Het mobiliteitseffect: hoe is het kasteel(park) ontsloten;
- De kwetsbaarheid van het gebied: zowel de natuurlijke als de landschappelijke waarde van het omliggende gebied (zowel de directe parkomgeving als het ruimer omliggende gebied);
- De afstand tot de hoofddorpen of woonconcentraties.

Toeristisch-recreatief beleid voor Vloethemveld

Vloethemveld is door de provincie geselecteerd als openluchtrecreatief domein. De gemeente doet de suggestie naar de provincie om de hoeve temidden van het Vloethemveld ruime mogelijkheden te bieden voor het uitbouwen van activiteiten in de toeristisch-recreatieve sfeer.

Ontginningszone ten zuiden van Zerkegem als potentieel toekomstig toeristisch-recreatief knooppunt

I.v.m. deze ontginningszone moet er een onderzoek gebeuren naar de toekomstige recreatieve potenties van dit gebied op het niveau van de woonconcentratie Zerkegem.

2.6.5 Selecties

- Lokaal toeristisch-recreatief knooppunt met bovenlokale uitstraling: Permekemuseum, Klein Strand.
- Lokale recreatieve knooppunten: Bogaertstadion, Hof ter Straeten, Zerkegemstadion, Nieuwe recreatiezone tussen bedrijventerrein Gistelsteenweg en het op- en afrittencomplex.
- Potentiële toekomstige toeristisch-recreatieve knooppunten: kasteelparken, ontginningszone ten zuiden van Zerkegem (suggestie naar de hogere overheid), omgeving van het stroperspad, omgeving Boekhoutestraat.
- Kanaalkorrels (suggestie naar de hogere overheid): Aan Stalhillebrug (1) en aan Nieuweghebrug (2).

2.7 Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Kaart RG9: Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

2.7.1 Mobiliteitsprogramma

Jabbeke is door zijn ligging langs de A10, zijn op- en afrittencomplex, zijn verbinding richting oostkust (N377) en zijn verankering aan de Gistelsteenweg (N367) een **belangrijk verkeersknooppunt**. Wegens de onvolledigheid van het op- en afrittencomplex moeten bepaalde verkeersstromen door het hoofddorp Jabbeke, hetgeen veel verkeershinder veroorzaakt. Men is echter begonnen met uitbreidingswerken aan het noordwestelijke deel (ten noorden van het hoofddorp) van het complex. Dit zal een groot deel van de problemen oplossen. Om het doorgaand verkeer geheel te weren uit Jabbeke dringt zich echter ook een aanpassing op van het zuidoostelijke deel van het complex.

Een eerste stap op weg naar een verkeersleefbare gemeente is de **hiërarchisering van het netwerk**. Dit veronderstelt het definiëren van hoofd- en primaire, secundaire en lokale wegen. De hoofd- en primaire wegen werden reeds geselecteerd in het RSV, de secundaire wegen werden geselecteerd in het PRS. De lokale wegen worden gecategoriseerd in het GRS. Het doorvoeren van een hiërarchie binnen het verkeersnetwerk maakt onder andere het kanaliseren van het zwaar en doorgaand verkeer mogelijk.

Een tweede stap is het ontwerpen van **verkeersleefbare en verkeersveilige doortochten**. Dit veronderstelt: het ontmoedigen van sluik- en doorgaand verkeer, het weren van vrachtverkeer, het reserveren van een volwaardige plaats voor de zachte weggebruiker (fietsers en voetgangers), het creëren van veilige oversteekplaatsen (onder andere in de schoolomgevingen), het voorzien van voldoende parkeerruimte om het zoekverkeer te beperken,...

In het kader van dit doortochtenbeleid is de aandacht voor de ruimtelijke **kwaliteit van het openbaar domein** primordiaal. Het verhoogt de aantrekkingskracht van het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties.

Op de bovenlokale verbindingswegen moet het **invoeren van snelheidszones** de verkeersveiligheid verhogen. Binnen de wegsegmenten met een complexe verkeerssituatie, omdat de weg er tegelijkertijd een verbindende, een verzamelende en een toeganggevende rol heeft te vervullen, moet de snelheid aanzienlijk worden beperkt. Deze wegsegmenten worden verzamel- en/of verblijfsplatform genoemd. Binnen deze wegsegmenten neemt naast de verbindende functie de verzamel- en verblijfsfunctie een belangrijke plaats in. Dit wil zeggen dat er heel wat verkeer uit diverse richtingen op toekomt en een groot aantal dwarsbewegingen plaatsvindt. Het gaat ondermeer om belangrijke oversteekplaatsen of kruispunten. Het verlagen van de snelheid binnen het platform, en mogelijk ook een aanpassing van dit platform, maakt dat de mogelijke conflictpunten worden gereduceerd.

De ruimtelijke concentratie van activiteiten en voorzieningen binnen het hoofddorp Jabbeke en de woonkern Varsenare vereist een **optimalisatie van de bereikbaarheid**. Tussen het hoofddorp en de woonkern onderling en tussen de overige woonconcentraties moet een basismobiliteit worden verzekerd. Bijzondere aandacht moet gaan naar vlotte en veilige fietsverbindingen en naar openbaar vervoer. In dit kader is ook de bereikbaarheid richting Brugge, Oostende en Zedelgem van belang (zien woon-werk en woon-schoolpendel).

Meer en meer wordt duidelijk dat, in het streven naar een verkeersveilige en -leefbare gemeente, het **versterken van de verkeersalternatieven** een belangrijk aspect vormt. Specifiek gaat het hier om het uitwerken van een samenhangend fietsnetwerk en het openbaar vervoer tussen de verschillende woonentiteiten en richting de buurgemeenten en regionale centra in de omgeving en het uitwerken van een fiets- en voetgangersnetwerk binnen het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties.

2.7.2 Gewenste mobiliteitsruimte

De gemeente Jabbeke wenst te werken aan een **verkeersveilige en –leefbare gemeente**. Volgende ruimtelijke condities ondersteunen dit streefdoel: een verkeersleefbare omgeving, verkeersveilige infrastructuur, een goede en aantrekkelijke infrastructuur voor fietsers en voetgangers, comfortabele halteplaatsen voor het openbaar vervoer,...

De vlotte bereikbaarheid van de verschillende functies, activiteiten en voorzieningen bepaalt voor een groot deel de kwaliteit van het wonen, werken en leven. Deze bereikbaarheid moet ruim worden bekeken: er moet een verkeersveilig netwerk worden uitgewerkt voor de verschillende weggebruikers (voetgangers, fietsers, auto's en vrachtwagens). Belangrijk hierbij zijn de netwerkstructuren en inrichtingseisen van de verschillende weggebruikers.

Het juiste verkeer moet op de juiste wegen gebracht worden, zodat de grootste conflicten kunnen worden vermeden. Dit veronderstelt een functionele categorisering van het wegennet, gebaseerd op het selectief prioriteit geven aan ofwel de bereikbaarheid ofwel de leefbaarheid. Volgende functies worden onderscheiden: verbinden, verzamelen en toegang geven. De categorisering van het wegennet moet voelbaar worden door aangepaste wegprofielen. De verschillende verkeerssoorten zoals het doorgaande en in- en uitgaande verkeer moeten worden gekanaliseerd. De doorgaande verkeer moet zoveel mogelijk uit de verschillende centra worden geweerd. Op die manier kan een kwalitatieve en verkeersveilige ruimte voor het interne verkeer worden gegarandeerd.

In Jabbeke situeren zich de meeste activiteiten in het hoofddorp Jabbeke en de woonkern Varsenare, het activiteiten- en voorzieningenniveau in de overige woonconcentraties is veel beperkter. De onderlinge relaties tussen de woonentiteiten zijn dus van primordiaal belang. Dit geldt zowel voor het autoverkeer, het fietsverkeer als het openbaar vervoer. Deze alternatieve vervoermogelijkheden moeten verder worden uitgewerkt.

2.7.3 Mobiliteitsbeleid

Selectie en categorisering van het wegennet

Kaart RG10: Categorisering der wegen

De **hoofdwegen** hebben als hoofdfunctie verbinden op internationaal niveau en als aanvullende functie verbinden op Vlaams niveau, de **primaire wegen I** hebben als hoofdfunctie verbinden op Vlaams niveau en als aanvullende functie verzamelen op Vlaams niveau en de **primaire wegen II** hebben als hoofdfunctie verzamelen op Vlaams niveau en als aanvullende functie verbinden op Vlaams niveau. Volgende wegen werden geselecteerd op het grondgebied van Jabbeke:

- Hoofdweg: A10-A18, als autosnelweg van internationaal niveau;
- Primaire weg I: A10 richting Oostende;
- Primaire weg II: N 377 vanaf het op- en afrittencomplex tot de N9.

De gemeente is van oordeel dat de N377 duidelijk overgedimensioneerd is en eigenlijk van categorie moet verlaagd worden.

De **secundaire wegen I en II** hebben enerzijds een belangrijke verbindende functie tussen de stedelijke gebieden onderling, tussen de stedelijke gebieden en de hoofddorpen en tussen de hoofddorpen onderling, anderzijds hebben ze een belangrijke verzamelende functie van de hoofddorpen naar het hogere wegennet. Daarnaast hebben ze ook een toeganggevende functie. Volgende weg werd geselecteerd op het grondgebied van Jabbeke:

- Secundaire weg II: N 367 (van de N33 (Gistel) tot de N377a (Jabbeke) en van de N377a (Jabbeke) tot de N31 (Brugge)).
- In het kader van het afbakeningsproces van het Regionaalstedelijk gebied van Brugge werd voorgesteld om de N367 vanaf Varsenare te selecteren als Secundaire weg III (prioriteit aan openbaar vervoer).

De **lokale wegen** hebben een verbindende en/of verzamelende functie op lokaal en sublokaal niveau. Daarnaast hebben ze tevens een toeganggevende functie. Na onderzoek binnen het mobiliteitsplan werd geopteerd drie categorieën in te voeren bij de lokale wegen. De **lokale wegen I** hebben als hoofdfunctie verbinden op lokaal niveau, de **lokale wegen II** hebben als hoofdfunctie verzamelen op lokaal en wijkniveau en de **lokale wegen III** hebben als hoofdfunctie toegang geven. Volgende wegen zijn geselecteerd:

- Lokale weg I: Aartrijkse steenweg, Eernegemweg, Kerkeweg, Isenbaertstraat (tussen Eernegemweg en Zedelgem), Vedastusstraat, Bekegemstraat, Snellegemstraat, Oude dorpsweg, Spanjaardstraat (tussen Stalhille en N377) en de verbindingsweg tussen rond punt Gistelsteenweg en autosnelweg A10;
- Lokale weg II: Zandstraat, Oudenburgweg, Ettelgemstraat, Stationsstraat, Permekelaan, Westernieuwweg (weinig verbindende functie met Houtave), Zeeweg, Mariënhovedreef, Dorpsstraat, Caverstraat/Weststraat/Bitterstraat en Zerkegemstraat (t.h.v. Jabbeke);
- Lokale weg III: Binnen de bebouwde kom alle woonstraten, buiten de bebouwde kom de landelijke wegen.

Optimaliseren van de verkeersveiligheid

Aan de categorisering van het wegennet worden snelheidszones gekoppeld. In plaats van de bruuske overgang van 90 km/u in verkeersgebieden naar 50 km/u in de verblijfsgebieden, wordt een geleidelijke overgang voorgesteld. Tevens worden een aantal kruispunten langs de Gistelsteenweg en Aartrijkse steenweg heraanlegd en zo veiliger gemaakt. De **te beveiligen platforms** zijn:

- Kruispunt Gistelsteenweg-Aartrijkse steenweg;
- Kruispunt Gistelsteenweg-Permekelaan;
- Kruispunt Aartrijkse steenweg-Oude Stokerijstraat;
- Kruispunt Aartrijkse steenweg-Snellegemstraat;
- Kruispunt Aartrijkse steenweg-Eernegemweg.

Doortochtenbeleid

Een **heraanleg van de Permekelaan-Stationsstraat** met inbegrip van het heraanleggen van het kruispunt Permekelaan-Gistelsteenweg is voor Jabbeke een absolute prioriteit. Een eigentijdse heraanleg is wenselijk met inachtneming van alle aspecten van de omgeving. Door de heraanleg en uitbreiding van het gehele op- en afrittencomplex zal het doorgaand verkeer langs deze doortocht drastisch verminderen. Dit zal de verkeersveiligheid en –leefbaarheid in het hoofddorp Jabbeke ten goede komen.

In de woonkern en overige woonconcentraties zullen verkeersvertragende maatregelen worden genomen om de verkeersveiligheid te bevorderen. Deze kunnen doorgevoerd worden op kruispunten, in sluik- en invalswegen of in schoolomgevingen.

Uitwerken fietsnetwerk

Op de **gewest- en provinciewegen** (N377, N367 en Aartrijkse steenweg) zijn vrijliggende fietspaden noodzakelijk gezien de grote snelheidsverschillen tussen de weggebruikers. Deze zijn grotendeels reeds gerealiseerd, doch op enkele stroken van de N367 moeten ze nog aangelegd worden.

De **jaagpaden** langs het kanaal zijn zeer belangrijk voor het recreatief fietsverkeer. Deze paden moeten dan ook voldoende onderhouden worden.

Ondanks de aanleg van vrijliggende fietspaden is het fietsen langs gewest- en provinciewegen niet altijd veilig en aangenaam. Daarom wil de gemeente **alternatieve fietsroutes** uitbouwen tussen het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties en richting buurgemeenten. Deze fietsroutes zullen deels gebruik maken van reeds aangelegde tracés, maar zullen ook deels volledig nieuw moeten aangelegd worden. Volgende alternatieve fietsroutes worden voorgesteld:

- Verbinding Jabbeke-Varsenare, doorgetrokken richting Brugge;
- Verbinding Jabbeke-Stalhille;
- Verbinding Zerkegem-Snellegem-Brugge;
- Verbinding Jabbeke-Snellegem-richting Zedelgem.

Deze fietsverbindingen zijn de hoofdtrajecten van het Jabbeekse fietsrouten netwerk.

Op **lokale wegen** binnen de kernen worden er geen speciale fietsinfrastructuren aangelegd, vermits de snelheidsverschillen niet zo groot zijn. Wel zullen, zoals reeds aangehaald, de schoolomgevingen en een aantal cruciale kruispunten beter beveiligd moeten worden.

Hoofdtrajecten zwaar verkeer

In de woonconcentraties Stalhille, Zerkegem en Snellegem komt praktisch geen zwaar verkeer voor. In Varsenare en Jabbeke is de **voornaamste vrachtroute de N367**. Er moet gestreefd worden naar een optimale aansluiting met de autosnelweg met zo weinig mogelijk hinder voor het hoofddorp en de woonkern. Het aanpassen van het op- en afrittencomplex Stationstraat en de aanpassingen aan het zuidoostelijk deel van het op- en afrittencomplex zal het hoofddorp Jabbeke sterk ontlasten. Ook de **N377** wordt beschouwd als belangrijke vrachtroute.

Belangrijk is een goede signalisatie voor het vrachtverkeer. Zeker moet vermeden worden dat het zware vrachtvervoer gebruik maakt van sluike wegen.

Netwerk openbaar vervoer

De lijnvoering van het openbaar vervoer werd besproken in het informatief gedeelte. Deze lijnvoering wordt voorlopig als voldoende geacht. De verbinding met Brugge is immers optimaal (20-minutenfrequentie). Ook de verbinding met Oostende is goed. De woonconcentraties Snellegem, Zerkegem en Stalhille zijn echter minder goed ontsloten. De trajecten van het openbaar vervoer zijn

- Gistelsteenweg-Oude Dorpsweg-Gistelsteenweg;
- Gistelsteenweg-Kerkeweg-Eernegemweg-Isenbaertstraat;
- Cathilleweg-Spanjaardstraat-N377;
- Gistelsteenweg-Noordstraat-Ettelgemstraat;
- Gistelsteenweg-Vedastusstraat-Bekegemstraat.

Spoorwegovergangen

Er is sprake van de afschaffing van een aantal spoorwegovergangen in Jabbeke. Het zou hier gaan om de overwegen van de Westernieuwweg, Kwetshagestraat en Bekedijkstraat. Indien deze overgangen worden gesloten wil Jabbeke alternatieven. De sluiting van de overgangen Westernieuwweg en Kwetshagestraat moeten een eigen aanpak krijgen. Er wordt voorgesteld om onder de Kwetshagestraat een fietserstunnel

en onder de Westernieuwweg een tunnel voor alle verkeer te bouwen. Ook aan de Bekedijkstraat is de bouw van een fietserstunnel gewenst.

Doortrekken Oude Gistelsteenweg

Door de afbraak van de Pelichybrug zocht het zware landbouwverkeer een alternatief om de oversteek van de autosnelweg te maken en om de landerijen ten noorden van deze autosnelweg te kunnen bereiken. Dit zorgde voor overlast in de residentiële woonstraten in Varsenare (Lijsterdreef, Nieuwenhovedreef,...). Om de belasting van de woonstraten in Varsenare tegen te gaan opteert de gemeente ervoor om de Oude Gistelsteenweg door te trekken tot de Kasteeldreef. Voorwaarde is echter wel dat deze weg niet kan gebruikt worden als sluikgeweg voor doorgaand verkeer. Maatregelen moeten worden genomen om enkel landbouwverkeer en zuiver plaatselijk verkeer toe te laten op deze weg.

2.7.4 Suggestie aan de hogere overheid

Aanpassen van het op- en afrittencomplex van Jabbeke

De aansluiting E40 richting kust (A10 naar Oostende, A18 naar Veurne) vanaf de N367 is thans enkel mogelijk via de doortocht door Jabbeke. Ook al het afrijdend verkeer uit de richting Brugge moet langs deze doortocht naar de N367. Dit belast de leefbaarheid van het centrum van Jabbeke. De overlast wordt versterkt door het grote aandeel vrachtverkeer. De herinrichting van de doortocht probeert de leefbaarheid van Jabbeke te verbeteren. Dit wordt gehypothekerd door het probleem van het doorgaand verkeer. Voorgesteld wordt om de oostelijke tak van het op- en afrittencomplex te vervolledigen, zodanig dat het complex voor alle richtingen is aangetakt op de N367 (de vier bewegingen zijn dan ter plaatse mogelijk) en de doortocht door Jabbeke wordt ontlast.

Deze aanpassing vereist de bouw van een brug over de autosnelweg. Via deze brug kan de alternatieve fietsverbinding Jabbeke-Varsenare de autosnelweg over, waardoor de kortste verbinding kan gerealiseerd worden. Het fietsverkeer moet dan niet meer rond via de pelichy-brug.

Onderzoek over het openstellen van kerkwegels en voet- en buurtwegen

De gemeente wenst in overleg met de buurgemeenten en de provincie een visie te ontwikkelen voor het openstellen van bepaalde kerkwegels en voet- en buurtwegen, om op die manier een gemeenteoverschrijdend netwerk te ontwikkelen.

Jabbeke als stopplaats voor treinen

Teneinde de verkeersstroom vanuit Jabbeke richting station van Brugge te verminderen is de gemeente voorstander van het heropenen van het station van Jabbeke als stopplaats van het treinverkeer.

2.7.5 Selecties

- Lokale wegen:
 - Lokale weg I: Aartrijkse steenweg, Eernegemweg, Kerkeweg, Isenbaertstraat (tussen Eernegemweg en Zedelgem), Vedastusstraat, Bekegemstraat, Snellegemstraat, Oude dorpsweg, Spanjaardstraat (tussen Stalhille en N377) en de verbindingsweg tussen rond punt Gistelsteenweg en autosnelweg A10;
 - Lokale weg II: Zandstraat, Oudenburgweg, Ettelgemstraat, Stationsstraat, Permekelaan, Westernieuwweg (weinig verbindende functie met Houtave), Zeeweg, Mariënhovedreef, Dorpsstraat, Caverstraat/Weststraat/Bitterstraat en Zerkegemstraat (t.h.v. Jabbeke);

- Lokale weg III: Binnen de bebouwde kom alle woonstraten, buiten de bebouwde kom de landelijke wegen.
- Hoofdroutes fietsverkeer:
 - Gistelsteenweg
 - N377
 - Aatrijksesteenweg
- Aanvullende routes fietsverkeer:
 - Verbinding Jabbeke-Varsenare, doorgetrokken richting Brugge;
 - Verbinding Jabbeke-Stalhille;
 - Verbinding Zerkegem-Snellegem-Brugge;
 - Verbinding Jabbeke-Snellegem-richting Zedelgem.

3. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimten

3.1 Open agrarisch gebied van de Polders

Kaart RG11: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het open agrarisch gebied van de Polders

► Visie – suggestie naar de hogere overheid

De grondgebonden landbouw is wegens het open karakter, de grote perceelsstructuren en de bodemkenmerken de hoofdrolspeler binnen het poldergebied. Deze grondgebonden landbouw dient verweven te worden met de aanwezige natuurcomplexen, bestaande uit de Meetkerkse Moeren, de verschillende biologisch waardevolle poldergraslanden en de poldergeleden. Een optimale integratie van de bebouwing binnen het landschap moet nagestreefd worden. Het poldergebied heeft tevens belangrijke toeristisch-recreatieve potenties. Als achterland van de kust is het een uitgelezen fiets- en wandelgebied. Het kanaal Brugge-Oostende fungeert als de drager van het toeristisch-recreatief netwerk.

► Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

• Grondgebonden landbouw als drager

Het poldergebied dient het karakter van drager voor de grondgebonden landbouw te behouden en te versterken. Bestaande grondgebonden bedrijven kunnen onbeperkt uitbreiden. Bestaande grondloze bedrijven kunnen worden geconsolideerd en (afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht) licht uitbreiden mits landschappelijke inkleding. Nieuwe landbouwbedrijven kunnen slechts opstarten binnen leegkomende zetels mits ze grondgebonden zijn. Volledig nieuwe landbouwzetels kunnen niet worden opgericht teneinde het landbouwareaal niet verder te versnipperen en de openheid van het landschap te vrijwaren. Serrebedrijven en hobbylandbouw moeten geweerd worden. Er wordt gesuggereerd om het gehele poldergebied af te bakenen als bouwvrije zone.

Toeristisch-recreatieve verblijfsaccommodatie in complementariteit met de kust wordt vooral gericht op actieve hoeven, als bijkomende taak voor de landbouw (productverbreding).

• Uitbouwen van een samenhangend netwerk voor fietsers en wandelaars

Het gaat zowel om de uitbouw van toeristisch-recreatieve als van functionele assen. Het toeristisch-recreatief netwerk moet de bezienswaardigheden en horecazaken in de open ruimte met elkaar verbinden. Door een aantal natuurontwikkelingsprojecten is het gebied interessant voor natuurexploratie en – educatie. Het is uiteraard ook interessant voor landbouw-, landschaps- en cultuur-historische educatie. Het kanaal met zijn jaagpaden moet als drager fungeren van dit netwerk.

Wat de functionele assen betreft moet binnen dit gebied de fietsverbinding Jabbeke-Stalhille uitgewerkt worden.

• Behouden en herstellen van kleine landschapselementen

Teneinde de landschappelijke waarde van het Poldergebied te vrijwaren dienen de kleine landschapselementen, vooral bestaande uit bomenrijen die de hoeves landschappelijk inkleden of die de loop van de poldergeleden benadrukken, te worden behouden en hersteld. Dit moet gebeuren op basis van beheersovereenkomsten.

• Landschappelijk afwerken van te behouden woonconcentraties en bestaande bedrijvenzones

De woonconcentraties in de open ruimte moeten worden afgewerkt. Deze afwerking is in de eerste plaats nodig om een verdere ontwikkeling tegen te gaan en in de tweede plaats om een betere landschappelijk integratie te bekomen.

Binnen het gebied komt één woonconcentratie voor: Stationstraat. Binnen deze 'te behouden woonconcentratie' kan het nog bestaande juridisch aanbod voor woningbouw verder worden ingevuld. De inrichting van het vroegere militair domein, dat herbestemd werd als ambachtelijke zone, werd via BPA Stationstraat gedetailleerd. De gemeente neemt tevens de optie om de behoefte aan lokale bedrijvigheid

op langere termijn in te vullen aansluitend bij deze ambachtelijke zone, mits een kwalitatieve landschappelijke inkleding. Nieuwege en Stalhillebrug, twee woonkorrels, worden uitgebouwd als toeristisch-recreatieve 'kanaalkorrels' (suggestie naar de hogere overheid).

- **Barrièrewerking van grote lijninfrastructuren reduceren**

De verschillende grote lijninfrastructuren die dit gebied doorkruisen vormen zowel vanuit landschappelijk als vanuit verkeerskundig oogpunt een barrière. Enerzijds dienen deze infrastructuren optimaal worden ingekleed in het landschap (behoud en versterking van bomenrijen en kleine landschapselementen), anderzijds moet de oversteekbaarheid van deze infrastructuren worden gegarandeerd. Vooral de oversteekbaarheid van de spoorweg en het kanaal, zowel voor auto- als voor fietsverkeer, is in dit opzicht belangrijk. De kruispunten van de N377 met de landbouwwegen moeten beveiligd worden. Tenslotte dient het verder uitbreiden van hoogspanningslijnen en pylonen worden tegengegaan.

- **Afwegen van ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde constructies**

Wat de zonevreemde woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en leefstructuur, toegepast. De kwetsbare gebieden naar wonen toe binnen deze deelruimte zijn de Meetkerkse Moeren (natuurgebied) en de waardevolle graslanden die zullen afgebakend worden als GEN of GENO. De nog af te bakenen woonkorrels worden beleidsmatig ondersteund. Bijzondere aandacht moet geschonken worden aan de beeldwaarde en aan de landschappelijke integratie van de gebouwen. Binnen de Meetkerkse Moeren, de habitatrichtlijngebieden en de waardevolle poldergraslanden wordt voor zonevreemde bedrijven een categorie 0-1 voorgesteld. Het is niet toegelaten dat zulke activiteiten zich hier verder ontwikkelen. Voor bedrijven gelegen binnen de open ruimte wordt een categorie 1-1* voorgesteld, afhankelijk van de aard van het bedrijf en de ontsluiting (al dan niet langs minstens een lokale weg II). Binnen woonkorrels wordt een categorie 1-1*-2 voorgesteld, afhankelijk van de ligging, grootte en ontsluiting van de woonkorrel en de aard van de bedrijvigheid. Een schaalvergroting of verzwaring van de activiteiten is niet gewenst.

Zonevreemde handel- en horeca komt voor binnen de 'kanaalkorrels' (zie volgend punt) en in 'Hove ter Hille' (bestendiging en uitbreiding is mogelijk door de ligging langs de N377).

- **Suggestie naar de hogere overheid: Uitbouwen van 'kanaalkorrels' als toeristisch-recreatieve knooppunten**

De toeristisch-recreatieve visie op het kanaal zal op provinciaal niveau worden uitgewerkt. Als suggestie naar de provincie toe wordt voorgesteld om twee bebouwingsconcentraties, aan Stalhillebrug en aan Nieuwegebrug, te laten fungeren als gemeentelijke toeristisch-recreatieve 'kanaalkorrels'. Als lokale oversteekplaatsen van het kanaal moeten zij de knooppunten worden van het kanaaltoerisme in Jabbeke. Er wordt gesuggereerd om vooral de horeca hier bredere kansen te geven. Ook een hotelfunctie moet hier mogelijk zijn. Tevens wenst men een aanlegsteiger voor plezierboten aan te leggen ter hoogte van de twee korrels, teneinde een verdere uitbouw van het riviertoeerisme mogelijk te maken. Kleinschalige dag- en verblijfsgerichte recreatieve activiteiten moeten kunnen uitgebouwd worden. Tenslotte moeten de mogelijkheden voor wandelaars, fietsers en ruiters worden geoptimaliseerd. Belangrijk hierbij is dat de paden langs het kanaal worden onderhouden. De bestaande manège bij Nieuwege wordt geconsolideerd.

- **Suggestie naar de hogere overheid: Ontwikkelen van de hoge natuurwaarden**

Vermits het Poldergebied binnen het PRS hypothetisch werd geselecteerd als 'natuuraandachtszone', dienen de hoge natuurwaarden binnen deze entiteit (Meetkerkse moeren, ecologisch waardevolle poldergraslanden) beschermd te worden en komen ze in aanmerking voor natuurontwikkeling. De Meetkerkse Moeren zijn reeds ingekleurd als natuurgebied op het gewestplan. Poldergraslanden die bescherming verdienen zijn 'Kwetshage', 'Paddegat' en 'graslanden langs het St.-Jacobsgeleed'. Deze graslanden mogen niet omgezet worden naar akkers en mogen niet gescheurd worden. De poldergeleden

vervolledigen het ecologisch netwerk op gemeentelijk niveau. Ze fungeren als lokale natuurverbindingssassen en werden geselecteerd als lokale ecologische infrastructuur.

3.2 Agrarische gebieden met een concentratie aan serrebouw

3.2.1 Gebied ten noorden van woonkern Varsenare

Kaart RG12: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het serregebied ten noorden van de woonkern Varsenare

► Visie

Dit gebied, een overgangszone tussen de polders en de zandstreek, wordt getypeerd door een concentratie van serre- en sierteeltbedrijven. Deze concentratie wordt beleidsmatig ondersteund. Nieuwe serrebedrijven vestigen zich bij voorkeur in dit gebied. Verder dienen de twee landschappelijk opvallende dreven en de verschillende kleine landschapselementen te worden beschermd en versterkt.

► Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

- **Ruimtelijke bundeling van serre- en sierteeltbedrijven**

De plaatselijk dichte concentraties aan serre- en sierteeltbedrijven, die kenmerkend zijn voor dit gebied, krijgen verdere uitbreidingsmogelijkheden. Naar nieuwe serrebedrijven toe moet er gestreefd worden naar een bundeling binnen dit gebied (in een westelijke en een oostelijke concentratie). Onderzoek kan gebeuren naar gezamenlijke voorzieningen inzake energie, water,... Naast de serrebedrijven kunnen binnen dit gebied ook zowel grondgebonden als grondloze bedrijven uitbreiden.

- **Optimale bescherming van de bestaande drevenstructuren**

De twee sterk beeldbepalende en landschappelijk waardevolle kasteeldreven die vanuit het centrum van Varsenare noordwaarts lopen moeten optimaal beschermd en hersteld worden.

- **Verder uitbouwen van het rust- en verzorgingstehuis 'Avondrust'**

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. Daarnaast is er ook dringende nood aan 2 kamers in functie van de erkenning van het tehuis als kortverblijfcentrum.

Op langere termijn zou het de bedoeling zijn om serviceflats (al dan niet in het kasteel) te realiseren. Tevens moeten de mogelijkheden opgehouden worden voor toekomstige evoluties zoals bijvoorbeeld het koppelen van kinderopvang en ouderenzorg, gehandicaptenzorg,...enz.

- **Behouden en herstellen van kleine landschapselementen en stapstenen**

Binnen dit gebied komen er nog een vrij groot aantal kleine landschapselementen en stapstenen voor. Het gaat vooral om bomenrijen en bomengroepen in de omgeving van de twee grote drevenstructuren. Belangrijk is dat deze kleine landschapselementen en stapstenen behouden blijven, zodanig dat de typische kenmerken van het landschap kunnen behouden blijven.

- **Oversteekbaarheid van de spoorweg garanderen**

Indien de spoorwegovergangen aan de Kwetshagestraat en de Westernieuwweg gesloten worden moeten er alternatieven komen. Er wordt voorgesteld om onder de Kwetshagestraat een fietserstunnel en onder de Westernieuwweg een tunnel voor alle verkeer te realiseren.

- **Afwegen van ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde constructies**

Wat de zonevreemde woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en leefstructuur, toegepast. Binnen deze deelruimte komen geen kwetsbare gebieden naar wonen toe voor. Voor bedrijven gelegen binnen de open ruimte wordt een categorie 1-1*-2 voorgesteld, afhankelijk van de aard van het bedrijf, de ligging binnen de deelruimte (al dan niet in de nabijheid van de lokale ecologische infrastructuur, zoals clusters kleine landschapselementen of beekvalleien) en de ontsluiting (al dan niet langs minstens een lokale weg II). Binnen woonkorrels wordt een categorie 1-1*-2 voorgesteld, afhankelijk van de ligging, grootte en ontsluiting van de woonkorrel en de aard van de bedrijvigheid. Een schaalvergroting of verzwarend van de activiteiten is niet gewenst. Zonevreemde horeca komt voor langs de Westernieuwweg. Deze zaak kan behouden blijven en uitbreiden vermits ze gelegen is langs het toeristisch-recreatief netwerk.

- **Suggestie naar de hogere overheid: Verwijderen van infrastructuur voorzien voor de aanleg van de AX**

De bruggen die midden het open landschap werden aangelegd voor de toenmalig voorziene AX dienen verwijderd te worden. Het landschap moet op deze plaatsen hersteld worden en de gronden dienen terug ten dienste te staan van de landbouw.

3.2.2 Gebied ten zuiden van hoofddorp Jabbeke

Kaart RG13: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het serregebied ten zuiden van hoofddorp Jabbeke

► Visie

Ook binnen dit tamelijk versnipperde gebied treft men een concentratie van serre- en sierteeltbedrijven aan die beleidsmatig ondersteund wordt. Ook binnen dit gebied kunnen zich nieuwe serrebedrijven vestigen, rekening houdend met de natuurlijk-landschappelijke randvoorwaarden (verspreide bosjes, bos- en weidegebied van Masko, Jabbeeksebeek).

► Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

- **Ruimtelijke bundeling van serre- en sierteeltbedrijven**

Ook dit gebied wordt gekenmerkt door plaatselijk dichte concentraties aan serre- en sierteeltbedrijven. Deze kunnen ter plaatse behouden blijven, uitbreiden en hun activiteiten verder uitbouwen, rekening houdend met natuurlijk-landschappelijke randvoorwaarden. Nieuwe serrebedrijven kunnen best binnen dit gebied opgestart worden, gebundeld met de bestaande concentraties en rekening houdend met de ecologische infrastructuur en het overstromingsgebied binnen het gebied. Naast de serrebedrijven kunnen binnen dit gebied ook zowel grondgebonden als grondloze bedrijven uitbreiden.

- **Optimale bescherming van de aanwezige natuurwaarden**

Het bos- en weilandcomplex van Masko is een gebied met een belangrijke ecologische waarde. Daarnaast wordt het gebied gekenmerkt door een aantal kleine, verspreide bosgebiedjes en kleine landschapselementen (lokale ecologische infrastructuur). Tevens wordt het gebied doorsneden door een

aantal beken van het stelsel van de Jabbeeksebeek (natuurverbindingsgebied). Vooral de Zerkegembeek, een aftakking van de Jabbeeksebeek, is ecologisch gezien waardevol. Deze natuurwaarden moeten worden beschermd.

- **Behouden en herstellen van kleine landschapselementen en stapstenen**

Binnen dit gebied komen een zeer groot aantal kleine landschapselementen en stapstenen voor, vooral bestaande uit bomenrijen (langs wegen en beken), bomengroepen en perceelsrandbegroeiing. Ze zijn typerend voor het landschap en belangrijk als verbindingselementen tussen ecologisch waardevolle gebieden. Het behouden en plaatselijk herstellen van deze kleine landschapselementen is dan ook zowel landschappelijk als ecologisch gezien noodzakelijk.

- **Verkeersveiligheid langs de Aartrijkse steenweg bevorderen**

Ter hoogte van een aantal kruispunten op de Aartrijkse Steenweg zijn er problemen wat de verkeersveiligheid betreft. Vooral de kruispunten met de Snellegemstraat en de Eernegemweg dienen aangepast te worden.

Verder dienen de fietspaden worden aangepast. Langs de gehele lengte van de weg moeten losliggende fietspaden voorzien te worden.

- **Afwegen van ontwikkelingsperspectieven voor zonevrije constructies**

Wat de zonevrije woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en leefstructuur, toegepast. Uitzonderingen worden gemaakt voor de woningen langs de Lange Dreef, Beukendreef in binnen een natuurgebiedje langs de Aartrijkse steenweg (zie beleidskader zonevrije woningen). De kwetsbare gebieden naar wonen toe binnen deze deelruimte zijn de natuurgebieden rond Masko en het bosgebied ten noorden van Snellegem. De nog af te bakenen woonkorrels worden beleidsmatig ondersteund.

Binnen de natuur- en bosgebieden en geselecteerde beekvalleien wordt voor zonevrije bedrijven een categorie 0-1 voorgesteld. Het is niet toegelaten dat zulke activiteiten zich hier verder ontwikkelen. Voor bedrijven gelegen binnen de open ruimte wordt een categorie 1-1*-2 voorgesteld, afhankelijk van de aard van het bedrijf, de ligging binnen de deelruimte (al dan niet in de nabijheid van de bovenlokale en/of lokale ecologische infrastructuur, zoals bosenheden, clusters kleine landschapselementen of beekvalleien) en de ontsluiting (al dan niet langs minstens een lokale weg II). Binnen woonkorrels wordt een categorie 1-1*-2 voorgesteld, afhankelijk van de ligging, grootte en ontsluiting van de woonkorrel en de aard van de bedrijvigheid. Een schaalvergroting of verzwaring van de activiteiten is niet gewenst.

Zonevrije handel- en horeca komt binnen deze deelruimte voor langs de Zomerweg (gedeeld hoeevetoerisme).

3.3 Half-open agrarisch gebied

3.3.1 Gebied ten westen en zuidwesten van hoofddorp Jabbeke

Kaart RG14: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied ten westen en zuidwesten van hoofddorp Jabbeke

► Visie

Binnen dit zeer sterk versnipperde gebied staat de ontwikkeling van de landbouw (zowel grondgebonden als grondloze bedrijven) voorop. Om het landschap niet verder te versnipperen en de verdere verlinting tegen te gaan worden lokale open ruimtecorridors aangegeven.

► Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

- **Zowel grondgebonden en grondloze landbouw als ruimtelijke dragers**

Dit tamelijk versnipperd gebied wordt gekenmerkt door een menging van verschillende soorten landbouwbedrijven. Grondgebonden en grondloze landbouw- en tuinbouwbedrijven komen hier naast elkaar voor. Deze diversificatie kan geconsolideerd en verder versterkt worden. Zowel naar verzwaring qua activiteiten van bestaande land- en tuinbouwbedrijven als naar opstarten van nieuwe land- en tuinbouwbedrijven wordt binnen deze deelruimte soepel omgegaan.

- **Te behouden woonconcentraties in de open ruimte**

Binnen het gebied komen twee woonconcentraties voor: 'Lint Gistelsteenweg' en 'Bekegemstraat'. Deze woonconcentraties dienen worden geconsolideerd. Het vrijliggende juridische aanbod kan verder worden ingevuld, uitbreidingen van deze woonconcentraties buiten het juridisch aanbod zijn uiteraard niet toegelaten. Binnen de woonconcentratie 'Lint Gistelsteenweg' komt opvallend veel ambachtelijke bedrijvigheid voor. Mede door de ligging langs de Gistelsteenweg krijgt de bedrijvigheid binnen deze woonconcentratie uitgebreide kansen.

- **Behouden en herstellen van kleine landschapselementen en stapstenen**

Binnen dit gebied komen een groot aantal kleine landschapselementen en stapstenen voor. Het gaat vooral om bomenrijen en bomengroepen, vooral ten noordoosten en ten zuiden van woonconcentratie Zerkegem. Belangrijk is dat deze kleine landschapselementen en stapstenen behouden blijven, zodanig dat de typische kenmerken van het landschap kunnen gevrijwaard worden.

- **Lokale open ruimtecorridors**

Teneinde het verder aaneen groeien van de verschillende woonconcentraties en woonkorrels tegen te gaan, worden er open ruimtecorridors aangegeven. In uitvoeringsplannen zullen ze worden aangeduid als bouwvrije zone. Binnen dit gebied gaat het om de corridors tussen 'Lint Gistelsteenweg' en Jabbeke, Zerkegem en Bekegemstraat en Zerkegem en Masko.

- **Afwegen van ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde constructies**

Wat de zonevreemde woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en leefstructuur, toegepast. De kwetsbare gebieden naar wonen toe binnen deze deelruimte zijn de natuur- en bosgebieden die een noordwestelijke uitloper van het Vloethemveld vormen. De nog af te bakenen woonkorrels worden beleidsmatig ondersteund.

Binnen de natuur- en bosgebieden en geselecteerde beekvalleien wordt voor zonevreemde bedrijven een categorie 0-1 voorgesteld. Het is niet toegelaten dat zulke activiteiten zich hier verder ontwikkelen. Voor bedrijven gelegen binnen de open ruimte wordt een categorie 1-1*-2 voorgesteld, afhankelijk van de aard van het bedrijf, de ligging binnen de deelruimte (al dan niet in de nabijheid van de bovenlokale en/of lokale ecologische infrastructuur, zoals boseenheden, clusters kleine landschapselementen of beekvalleien) en de ontsluiting (al dan niet langs minstens een lokale weg II). Binnen woonkorrels wordt een categorie 1-1*-2 voorgesteld, afhankelijk van de ligging, grootte en ontsluiting van de woonkorrel en de aard van de bedrijvigheid. Een uitzondering kan gemaakt worden voor woonkorrels die direct aansluiten bij het hoofddorp Jabbeke en gelegen zijn langs de Gistelsteenweg. Binnen deze korrels kan, mits een gepaste afweging, een categorie 4 worden toegelaten. Een verzwaring van de activiteiten is niet gewenst. Zonevreemde handel- en horeca komt binnen deze deelruimte niet voor.

- **Suggestie naar de hogere overheid: Een geschikte nabestemming voor de ontginningszone ten zuiden van Zerkegem**

Deze zone werd geselecteerd als potentieel toekomstig toeristisch-recreatief knooppunt. Een studie omtrent dit gebied zal moeten uitmaken wat de potenties en mogelijkheden ervan zijn. Er dient gezocht te worden naar een functie op het niveau van de woonconcentratie Zerkegem.

3.3.2 Gebied ten zuidoosten van hoofddorp Jabbeke

Kaart RG15: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied ten zuidoosten van het hoofddorp Jabbeke

► Visie

Voor het gebied rond Snellegem ligt de nadruk op de ontwikkeling van de landbouw (zowel grondgebonden als grondloze bedrijven). Voor het gebied tussen Varsenare, Jabbeke en Snellegem (groene driehoek) staat landschappelijke herwaardering voorop met bijzondere aandacht voor de zachte recreatieve potenties van het gebied.

► Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

- **Menging van grondgebonden en grondloze landbouw**

De omgeving van Snellegem wordt gekenmerkt door een versnipperde open ruimte met een menging van grondgebonden en grondloze landbouw. Deze menging van landbouwtypes moet geconsolideerd en verstrekt worden.

- **Landschapsplan 'Groene Driehoek'**

Het gebied gevormd door de driehoek Jabbeke-Varsenare-Snellegem wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een zeer groot aantal groenelementen en is geselecteerd als lokaal gaaf landschap. Doordat dit gebied doorsneden wordt door twee grote lijninfrastructuren en het tevens een waterwinningsgebied is met strengere bemestingsnormen, is dit gebied minder interessant voor de beroepslandbouw. Het is de bedoeling om voor dit gebied een landschapsplan op te maken met een evenwicht tussen natuurlijk-landschappelijke en recreatieve elementen. Binnen dit gebied kan gedacht worden aan diverse vormen van recreatie (manèges, ruitersporen, mountainbikepaden,...).

- **Uitbouwen van een samenhangend netwerk voor fietsers en wandelaars**

De alternatieve fietsroutes Jabbeke-Varsenare, Jabbeke-Snellegem-Zedelgem en Zerkegem-Snellegem (gedeeltelijk) doorkruisen deze deelruimte. Deze maken deel uit van het globale fietsnetwerk van de gemeente. Deze verbindingen, die een alternatief zullen vormen voor de fietsassen langs de gewestwegen, zullen gedeeltelijk in eigen bedding worden aangelegd, teneinde de veiligheid van de zwakke weggebruikers optimaal te kunnen garanderen.

- **Behouden en herstellen van kleine landschapselementen en stapstenen**

Vooraf binnen de 'Groene Driehoek' komen een zeer groot aantal kleine landschapselementen en stapstenen voor. Het gaat hier vooral om perceelsrandbegroeiing en bomenrijen en –concentraties tussen de grotere aanwezige bosconcentraties en woonparken. Als onderdeel van het globale landschapsplan dienen deze elementen behouden te blijven of hersteld te worden.

- **Lokale open ruimtecorridors**

Het gebied tussen Varsenare en Jabbeke werd op Gewestelijk niveau aangeduid als 'te behouden waardevolle open ruimteverbinding'. Teneinde het verder aaneen groeien van de verschillende woonconcentraties en woonkorrels tegen te gaan, worden er ook op lokaal niveau open ruimtecorridors aangegeven. In uitvoeringsplannen zullen ze worden aangeduid als bouwvrije zone. Binnen dit gebied gaat het om de corridors tussen 'Woonpark Gistelsteenweg' en Jabbeke en tussen 'Woonpark Gistelsteenweg' en Snellegem.

- **Afwegen van ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde constructies**

Wat de zonevreemde woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en leefstructuur, toegepast. De kwetsbare gebieden naar wonen toe binnen deze deelruimte zijn de natuurgebieden ten westen van Varsenare en ten zuiden van de Gistelsteenweg. De nog af te bakenen woonkorrels worden beleidsmatig ondersteund. Binnen de driehoek Jabbeke-Varsenare-Snellegem moet bijzondere aandacht geschonken worden aan de beeldwaarde en aan de landschappelijke integratie van de gebouwen.

Binnen de natuurgebieden en geselecteerde beekvalleien wordt voor zonevreemde bedrijven een categorie 0-1 voorgesteld. Het is niet toegelaten dat zulke activiteiten zich hier verder ontwikkelen. Voor bedrijven gelegen binnen de open ruimte wordt een categorie 1-1*-2 voorgesteld, afhankelijk van de aard van het bedrijf, de ligging binnen de deelruimte (al dan niet in de nabijheid van de bovenlokale en/of lokale ecologische infrastructuur, zoals boseenheden, clusters kleine landschapselementen of beekvalleien; al dan niet gelegen binnen het lokaal gaaf landschap) en de ontsluiting (al dan niet langs minstens een lokale weg II). Binnen woonkorrels wordt een categorie 1-1*-2 voorgesteld, afhankelijk van de ligging, grootte en ontsluiting van de woonkorrel en de aard van de bedrijvigheid. Een schaalvergroting of verzwaring van de activiteiten is niet gewenst. Een verzwaring van de activiteiten is echter niet gewenst.

Zonevreemde handel- en horeca komt binnen deze deelruimte niet voor.

Kaart RG16: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de zuidelijke beboste gordel Vloethemveld – St.-Andries

► **Visie – suggestie naar de hogere overheid**

De uitgebreide bosstructuur binnen en in de omgeving van het Vloethemveld is structuurbepalend binnen dit gebied. Het cultuurhistorisch waardevol landschap met een afwisseling van boscomplexen en weidegebieden dient gevrijwaard te worden. De grondgebonden land- en tuinbouw moet binnen dit gebied gestimuleerd worden.

► **Gewenste ruimtelijke ontwikkeling**

• **Suggestie naar de hogere overheid: Uitgebreide bosstructuur als ruimtelijke drager**

Dit gebied werd hypothetisch aangeduid als 'natuuraandachtszone'. De uitgebreide bosstructuur (Vloethemveld met uitlopers), met een belangrijke ecologische en landschappelijke waarde, is duidelijk structuurbepalend binnen deze deelruimte. Het behoud van deze bosstructuur is de hoofddoelstelling. De kleinere bosenheden worden geselecteerd als lokale ecologische infrastructuur. Het Vloethemveld en omgeving zijn tevens een geklasseerd landschap en een ankerplaats. Bij ruimtelijke ingrepen moet hier rekening mee gehouden worden.

• **Suggestie naar de hogere overheid: Stimuleren van grondgebonden land- en tuinbouw**

Het grootste deel van de land- en tuinbouwbedrijven zijn binnen deze deelruimte grondgebonden. De grondgebonden land- en tuinbouw moet in dit gebied de hoofdrol blijven spelen. Wegens de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van dit gebied is grondloze landbouw minder gewenst. Serrebedrijven en hobbylandbouw moeten geweerd worden. Teneinde de openheid te vrijwaren wordt gesuggereerd om dit gebied af te bakenen als bouwvrije zone.

• **Afwegen van ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde constructies**

Wat de zonevreemde woningen betreft wordt het beleidskader, geschetst binnen de gewenste woon- en leefstructuur, toegepast. De kwetsbare gebieden naar wonen toe binnen deze deelruimte zijn de natuur- en bosgebieden rond Vloethemveld, Dorenhoeck, Den Os en de Ezel en Keiorum. Bijzondere aandacht moet geschonken worden aan de beeldwaarde en aan de landschappelijke integratie van de gebouwen. Binnen de natuur- en bosgebieden en geselecteerde beekvalleien wordt voor zonevreemde bedrijven een categorie 0-1 voorgesteld. Het is niet toegelaten dat zulke activiteiten zich hier verder ontwikkelen. Voor bedrijven gelegen binnen de open ruimte wordt een categorie 1-1* voorgesteld, afhankelijk van de aard van het bedrijf en de ontsluiting (al dan niet langs minstens een lokale weg II). Binnen woonkorrels wordt een categorie 1-1*-2 voorgesteld, afhankelijk van de ligging, grootte en ontsluiting van de woonkorrel en de aard van de bedrijvigheid. Een schaalvergroting of verzwaring van de activiteiten is niet gewenst. Zonevreemde horeca komt voor langs de Aartrijkse steenweg. Deze zaken kunnen behouden blijven en uitbreiden vermits ze gelegen zijn langs het toeristisch-recreatief netwerk.

3.5 Woonentiteiten

3.5.1 Structuurondersteunend hoofddorp Jabbeke

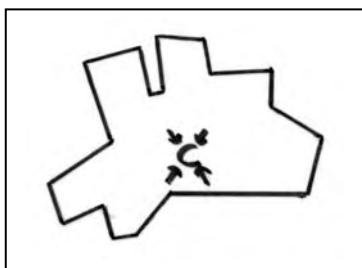
Kaart RG17: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het structuurondersteunend hoofddorp Jabbeke

► Visie

Het structuurondersteunend hoofddorp Jabbeke vervult een bovenlokaal verzorgende functie voor de hele fusiegemeente. Tegelijkertijd heeft het ook een lokaal verzorgende functie voor de eigen inwoners. Deze bovenlokale en lokale verzorgende rol moet zich uiten in een gedifferentieerd en uitgebreid woningaanbod in voldoende grote dichtheden, het voorzien van diverse culturele, toeristische, recreatieve, handels- en gemeenschapsfuncties, een economische dynamiek, en een verkeersleefbare omgeving.

► Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

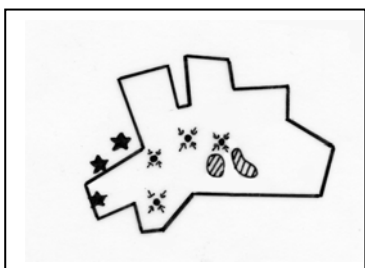
- **Concentratie van centrumfuncties**



Teneinde de uitstraling van het centrum te ondersteunen is het belangrijk zoveel mogelijk de handel, horeca, jeugdvoorzieningen en openbare voorzieningen te concentreren in het centrum, langs de hoofdassen en pleinen. Het gaat hierbij om de Gistelsteenweg, de Constant Permekelaan, de Stationsstraat, de Dorpsstraat, de Kapellestraat en de Caverstraat. Zo blijven deze voorzieningen centraal gelegen, in de onmiddellijke omgeving van de verschillende woonfragmenten binnen het hoofddorp en bijgevolg voor iedereen vlot bereikbaar. Enkel binnen deze centrumzone kan tevens binnen strikte

randvoorwaarden een beperkte verticale verdichting worden toegelaten (maximaal 3 bouwlagen en een bewoonbare dakverdieping).

- **Versterking van de woonwijken tot aantrekkelijke, diverse buurten**



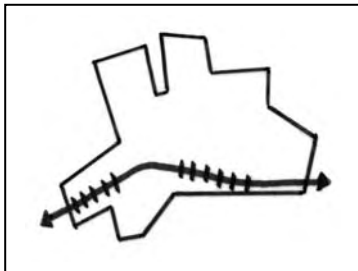
Vooraleer er wordt gedacht aan een uitbreiding van het hoofddorp, moeten de verdichtingsmogelijkheden, zowel in het centrum als binnen de diverse woonwijken, grondig onderzocht worden. Deze verdichting kan gebeuren via kleine inbreidingsprojecten en het aansnijden van de onbebouwde percelen. Er moet gestreefd worden naar een menging van woningtypes in diverse dichtheden. Vervangingsbouw en renovatie kunnen de woningkwaliteit verhogen in de oudere buurten en langs de invalswegen. Extra aandacht moet uitgaan naar een betere verbinding van de woonwijken met het

centrum en de kwaliteit van de openbare ruimte. De bestaande recreatieve speelpleinen moeten behouden blijven en plaatselijk verbeterd worden. Bij verdichtingsprojecten wordt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 15 w/ha. Binnen de centrumzone is er een omvangrijk verdichtingsproject voorzien (W1).

Het beperkte gemeentelijk aanbodtekort na 2007 kan opgevangen worden binnen het hoofddorp Jabbeke door het verder invullen van het reeds grotendeels aangesneden woonuitbreidingsgebied WU1d.

Voor de periode na 2012 worden er drie potentiezones voor woonuitbreiding weerhouden ten noordwesten en westen van het hoofddorp.

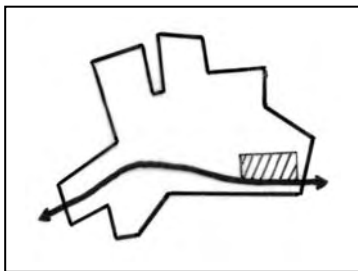
- **Concentratie van lokale handels- en bedrijvigheidsactiviteiten langs de Gistelsteenweg**



De bestaande concentraties van lokale handels- en bedrijvigheidsactiviteiten langs de Gistelsteenweg ter hoogte van het hoofddorp Jabbeke worden beleidsmatig ondersteund. Deze activiteiten krijgen, afhankelijk van de ruimtelijke context en op voorwaarde dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden, ruime ontwikkelingsmogelijkheden. Naar nieuwe activiteiten toe zullen er randvoorwaarden worden opgelegd naar de schaal, de mobiliteitsgeneratie, het architecturaal voorkomen en de aard van de activiteiten. Er zal tevens rekening gehouden worden met de

ruimtelijke draagkracht van de omgeving (bvb hinder naar wonen toe).

- **Bundelen van lokale bedrijvigheid langs de Gistelsteenweg**

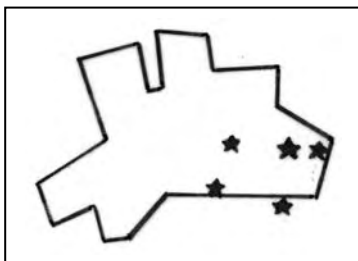


Teneinde een bundeling te krijgen van lokale bedrijvigheid aan de rand van het hoofddorp Jabbeke, wordt de behoefte aan een lokaal bedrijventerrein van 5,3 ha ingevuld in aansluiting op het reeds bestaande bedrijventerrein 'Gistelsteenweg'. Zo wordt een complex gecreëerd met een optimale ontsluiting op de Gistelsteenweg en de E40 (via het op- en afrittencomplex van Jabbeke). Via de tweede, westelijke uitbreiding krijgt men tevens een logische afwerking van het hoofddorp. Naar de kroondreef toe moet een voldoende brede buffering voorzien worden. De behoefte voor lokale bedrijvigheid op

langere termijn wordt echter ingevuld aansluitend bij de bedrijvenzone 'Stationsstraat'.

De lokale bedrijven die verspreid binnen het hoofddorp voorkomen kunnen behouden worden als ze geen fundamentele hinder veroorzaken voor de woonfunctie. Indien dit wel het geval is, of indien bedrijven willen uitbreiden en kampen met plaatsgebrek, dient er overgegaan te worden tot herlokalisatie.

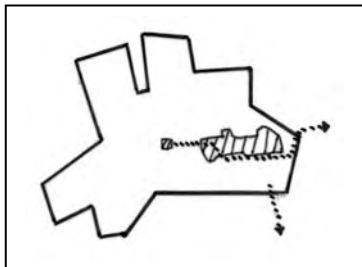
- **Bestendigen en versterken van de kerngebonden sport- en culturele infrastructuur**



De zone tussen bedrijvenzone Gistelsteenweg en het op- en afrittencomplex krijgt een recreatieve invulling. Het krachtbatterrein wordt geherlokaliseerd naar het Bogaertstadion. De overige sport- en recreatie-infrastructuur (Bogaertstadion, speelpleintjes) worden bestendigd. Het 'Klein Strand' dient grondig te worden gereorganiseerd (zie verder). De sporthal van Jabbeke zal herlokalisieren naar het gemeentepark, waar ze zal geïntegreerd worden binnen het nieuwe sport- en cultuurcomplex. De huidige sporthal zal verdwijnen (ze maakt deel uit van het inbreidingsproject

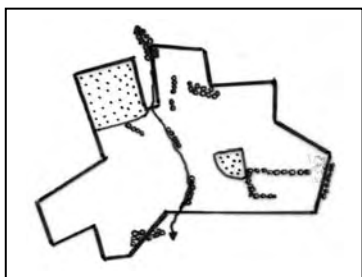
W1). Het Permekemuseum wordt geselecteerd als lokaal toeristisch-recreatief kooppunt met bovenlokale uitstraling en wordt geprofileerd als gemeentelijk toeristisch attractiepunt.

- **Aandacht voor de kwaliteit van de publieke ruimte**



De kwaliteit van de publieke ruimte als structurerend en verbindend element moet in zijn geheel bekeken worden. Het is de bedoeling om door de verbinding en de inrichting van de verschillende open ruimte-elementen (zoals het Gemeentepark, het Bogaertstadion, het kerkplein en de verschillende sport- en speelfaciliteiten binnen het hoofddorp) tot een samenhangend, kwalitatief hoogstaand geheel te komen. Deze verschillende elementen dienen verbonden te worden via veilige fiets- en wandelverbindingen.

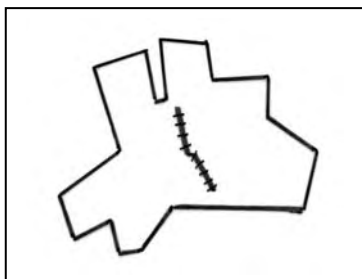
- **Behoud van vlak-, lijnvormige groenelementen binnen en aan de rand van het hoofddorp**



De verschillende vlak-, lijn- en puntvormige groenelementen binnen het hoofddorp dienen behouden te blijven. Als belangrijkste vlakvormige elementen hebben we het woonpark 'Flaminckapark' en het 'gemeentepark'. Binnen het Flaminckapark dient de nog aanwezige groenstructuur beschermd te worden. Het gemeentepark krijgt naast het sport- en cultuurcentrum een parkinrichting met uitgebreide groenelementen. De Jabbeeksebeek (natuurverbingsgebied op bovenlokaal niveau) is het belangrijkste lijnvormig groenelement binnen het hoofddorp. Deze beek dient verder

geïntegreerd te worden binnen het hoofddorp als 'groene as'. De bestaande groenelementen langs deze beek dienen behouden te blijven. Bij ruimtelijke ingrepen (bvb inbreidingsprojecten) zal rekening gehouden moeten worden met deze groene as. Ook de verschillende bufferstroken tussen het bedrijvencuster langs de Gistelsteenweg en de omringende woon- en recreatiegebieden zijn belangrijke lijnvormige groenelementen.

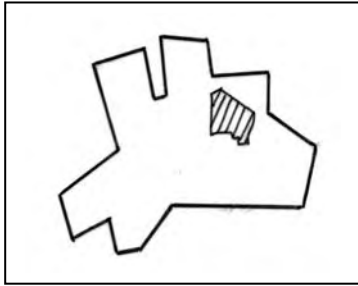
- **Doortochtenbeleid langs Permekelaan-Stationsstraat**



Teneinde de verkeersveiligheid- en leefbaarheid van het hoofddorp te verbeteren en het zware vrachtverkeer uit het hoofddorp te weren wordt de doortocht Constant Permekelaan-Stationsstraat heraangelegd. Terzelfder tijd worden tevens het kruispunt Permekelaan-Gistelsteenweg en het op- en afrittencomplex op de E40 aangepakt. Hierdoor wordt een sterk verbeterd verkeersklimaat in het gehele hoofddorp Jabbeke gecreëerd. Teneinde het doorgaand verkeer door de kern maximaal te weren wordt een verdere afwerking van (het oostelijk deel van) het op- en afrittencomplex voorgesteld (zie

verder).

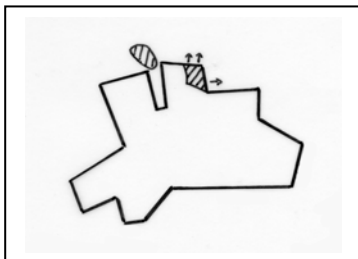
- **Nieuwe impulsen voor recreatiezone 'Klein Strand'**



In het kader van de problemen die binnen deze recreatiezone voorkomen en wegens de lage dynamiek ervan, moet gezocht worden naar nieuwe impulsen in functie van de revitalisering van deze zone. Hierbij wordt er uit gegaan van een zuivere hoogwaardige toeristisch-recreatieve invulling van de zone. Hierbij moet de aandacht uitgaan naar het inplanten van kwaliteitsvolle infrastructuur, het creëren van een hoogwaardige landschappelijke invulling en het aanbieden van een hoogwaardig assortiment aan recreatievoorzieningen. Prioritair moet er werk gemaakt worden van een grondige sanering (vooral

Klein Strand I) en van het oplossen van de juridische problemen (permanente bewoning, bouwovertrekken,...). Het aantal toeristische plaatsen moet minimaal 15% van het aantal staanplaatsen bedragen. Er moet echter wel rekening gehouden worden met het mobiliteitsaspect als gevolg van het creëren van een bijkomende dynamiek in aansluiting op het hoofddorp. Er moeten voorzieningen mogelijk zijn voor vakantiewoningen, vakantiesuites en/of hotel. Een beperkte zone, gelegen langs de Kroondreef, komt op termijn in aanmerking voor woonontwikkeling. In de overgangszone naar het gemeentelijk sportpark wordt de mogelijkheid voorzien tot de bouw van een hotelinfrastructuur in combinatie met wellness- en bijbehorende accommodatie.

- **Suggestie naar de hogere overheid: uitbreiden van bedrijventone 'Elfhoek' en potentietone voor bedrijven met een regionale uitstraling**

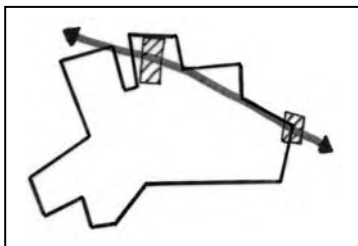


De drie bedrijven op de bedrijventone 'Elfhoek' (Interbrew Belgium NV, Mercator Press NV en Bogaert) hebben een regionaal karakter. In functie van het optimaal bieden van kansen aan deze bedrijven, dienen plaatselijk mogelijkheden tot uitbreiding te worden gecreëerd. Door de ligging van het bedrijventerrein ten opzichte van de E40/A10, tussen de dienstentone Fina-Noord en het op- en afrittencomplex ontstaan er mogelijkheden tot uitbreiding van de bestaande bedrijventones / bedrijfsactiviteiten zonder wezenlijke aantasting van de open ruimte. Een noordelijke uitbreiding wordt voorgesteld. In

oostelijke richting kan er worden uitgebreid parallel met de autosnelweg en met zorg voor de noodzakelijke landschappelijke inkleding t.o.v. de woningen langs de Elfhoekstraat.

Daarnaast heeft ook de omgeving van het op- en afrittencomplex belangrijke potenties naar het vestigen van een zone voor bedrijven met een regionale uitstraling.

- **Suggestie naar de hogere overheid: vervolledigen van het op- en afrittencomplex**



Teneinde al het zware vrachtverkeer door de kern van Jabbeke te weren dient naast de aanpassingen van het noordelijk deel van het op- en afrittencomplex ook de oostelijke tak van het op- en afrittencomplex van Jabbeke uitgebreid te worden. Hierdoor zullen de vier bewegingen (dus ook Brussel-N367 en N367-Oostende/Veurne) ter plaatse mogelijk zijn en zal het centrum van Jabbeke niet verder belast worden. De alternatieve fietsverbinding Jabbeke-Varsenare zal binnen de plannen betrokken worden. Hierdoor zal de kortste

fietsverbinding tussen Jabbeke en Varsenare kunnen gerealiseerd worden, zonder om te moeten rijden langs de pelech-brug.

Kaart RG18: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van woonkern Varsenare

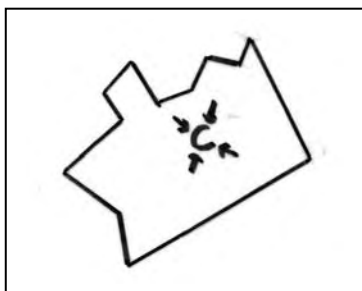
► **Visie**

De woonkern Varsenare moet zich in de eerste plaats autonoom en zelfstandig ontwikkelen als een aangename, leefbare kern met een voldoende uitgerust lokaal voorzieningenniveau. Voor diverse activiteiten (wonen, bedrijvigheid, recreatie, handel en horeca, gemeenschapsvoorzieningen,...) moet deze woonkern zijn eigen groei kunnen opvangen, met als belangrijkste doelstelling het op peil houden van het bevolkingsaantal.

De woonkern Varsenare zal meer dan waarschijnlijk deel uitmaken van het Regionaalstedelijk gebied van Brugge. Hierdoor komt het in aanmerking voor het opvangen van een deel van de taakstelling naar wonen toe.

► **Gewenste ruimtelijke ontwikkeling**

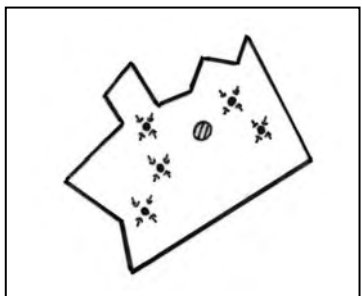
• **Concentratie van centrumfuncties**



dakverdieping)..

Teneinde de uitstraling van het centrum van Varsenare te ondersteunen is het belangrijk zoveel mogelijk de handel, horeca en openbare voorzieningen te concentreren langs de hoofdasen (Gistelsteenweg, Oude Dorpsweg) in het centrum. Zo blijven deze voorzieningen centraal gelegen, in de onmiddellijke omgeving van de verschillende woonfragmenten binnen de woonkern en bijgevolg voor iedereen vlot bereikbaar. Enkel binnen deze centrumzone kan tevens binnen strikte randvoorwaarden een beperkte verticale verdichting worden toegelaten (maximaal 3 bouwlagen en een bewoonbare

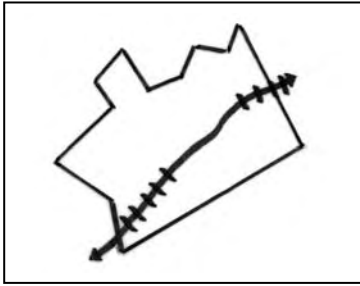
• **Versterking van de woonwijken tot aantrekkelijke, diverse buurten**



uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 20-25 w/ha (regionaalstedelijk gebied). Binnen de centrumzone komt een gebied voor met belangrijke inbreidingspotenties (W2; serrebedrijf en tennisterreinen van 'The Fox').

Ook binnen deze woonkern moeten de mogelijkheden tot inbreiding (via vrijliggende percelen en binnengebiedjes) worden gestimuleerd, teneinde een compactere en meer kwalitatieve woonkern te bekomen. Er moet gestreefd worden naar een menging van woningtypes in diverse dichtheden. Vervangingsbouw en renovatie kunnen de woningkwaliteit verhogen in de oudere buurten en langs de invalswegen. Extra aandacht moet uitgaan naar een betere verbinding van de woonwijken met het centrum en de kwaliteit van de openbare ruimte. De bestaande recreatieve speelpleinen moeten behouden blijven en plaatselijk verbeterd worden. Bij verdichtingsprojecten wordt

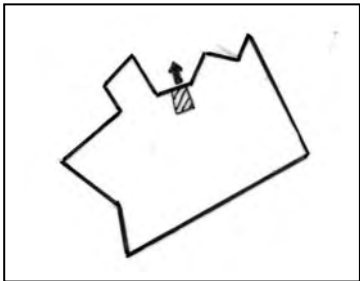
- **Concentratie van lokale handels- en bedrijvigheidsactiviteiten langs de Gistelsteenweg**



De bestaande concentraties van lokale handels- en bedrijvigheidsactiviteiten langs de Gistelsteenweg ter hoogte van de woonkern Varsenare worden beleidsmatig ondersteund. Deze activiteiten krijgen, afhankelijk van de ruimtelijke context en op voorwaarde dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden, ruime ontwikkelingsmogelijkheden. Naar nieuwe activiteiten toe zullen er randvoorwaarden worden opgelegd naar de schaal, de mobiliteitsgeneratie, het architecturaal voorkomen en de aard van de activiteiten. Er zal tevens rekening gehouden worden met de

ruimtelijke draagkracht van de omgeving (bvb hinder naar wonen toe).

- **Uitbreiden van het sportcomplex 'Hof ter Straeten'**



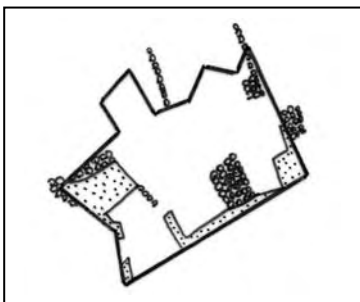
Kaderend in de doelstelling 'behouden en versterken van de kerngebonden sportinfrastructuur' en teneinde het verdwijnen van TC The Fox mee op te vangen, dient dit sportcomplex in noordelijke richting uit te breiden. Er worden nieuwe tennisterreinen voorzien.

Tevens wordt er ruimte geschept voor nog andere recreatieve voorzieningen. Binnen deze plannen moet het behoud van de landschappelijk waardevolle dreef centraal staan. Deze dreef vormt tevens een westelijke buffer. De gehele zone kan ingekaderd worden binnen de eventuele noordelijke uitbreiding van Varsenare (als

potentiële zone voor woningbouw in het kader van de afbakening van het RSG Brugge – zie later).

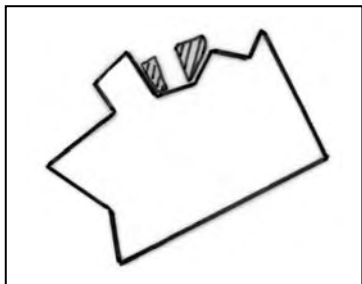
Wegens de aanwezige infrastructuur wordt er voorgesteld om 'Hof ter Straeten' te gebruiken als gemeentelijk 'fietsinrijpunt' in het kader van het Recreatief Fietsnetwerk Brugse Ommeland.

- **Bescherming van groenelementen binnen de woonkern**



De woonkern bevat heel wat vlak- en lijnvormige groenelementen. De vlakvormige groenelementen worden gevormd door de talrijk aanwezige woon- en kasteelparken, die kenmerkend zijn voor de woonkern Varsenare. De meest opvallende lijnvormige groenelementen zijn de twee dreven die vanuit de woonkern noordwaarts lopen en de dreef die de verbinding vormt tussen het noordwestelijke en zuidwestelijk woonpark. Deze groenelementen, die karakteriserend zijn voor de woonkern, dienen maximaal beschermd te worden.

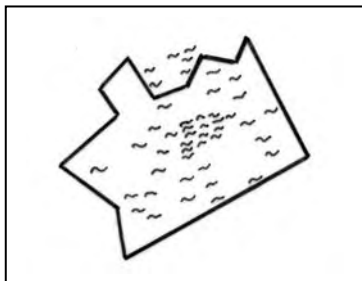
- **Suggestie naar de hogere overheid: potentiële zones voor woningbouw in het kader van de afbakening van het RSG Brugge**



De kans is zeer groot dat Varsenare binnen de afbakeningslijn gelegen zal zijn van het Regionaalstedelijk gebied Brugge. Indien Varsenare een taakstelling voor bijkomende woningen krijgt, moet gezocht worden naar potentiezones voor kernuitbreiding. Een noordelijke uitbreiding van Varsenare wordt voorgesteld. Dit gebied sluit direct aan bij het centrum (met zijn verschillende voorzieningen), is goed bereikbaar via het openbaar vervoer (20-minuten-frequentie naar Brugge), omsluit de gewenste uitbreiding van het sportcomplex 'Hof ter Straeten' en is nog vrij in te vullen (waardoor

een voldoende hoge dichtheid kan gehaald worden en er kan worden ingespeeld op woonvormen waaraan elders in het stedelijk gebied een tekort bestaat). Bij de ontwikkeling van het gebied (in twee fasen van respectievelijk 6 en 5 ha) wordt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 25 w/ha en wordt een gezonde mix voorgesteld van enerzijds private en sociale realisatie, en anderzijds van aangepaste woningen voor bejaarden en jonge gezinnen. De realisatie gebeurt na volledige verwerving door de gemeente, waarbij gestreefd wordt naar samenwerkingsvormen met OCMW, huisvestingsmaatschappijen en private partners in de vorm van publiek-private samenwerking. De gemeente maakt het RUP op en neemt de projectregie in handen. In de eerste fase worden er een 150-tal woningen voorzien in het oostelijk gedeelte van het plangebied (6 ha bij een dichtheid van 25 w/ha).

- **Suggestie naar de hogere overheid: duidelijke differentiatie naar dichtheden behouden**



De woonkern Varsenare wordt gekenmerkt door een brede waaier van bebouwingstypologieën: aaneengesloten en halfopen bebouwing in het centrum, verkavelingen met open bebouwing aan de randen en villabouw binnen de verschillende woonparken. Deze verschillende typologieën brengen ook verschillende dichtheden met zich mee. De kans is dus reëel dat Varsenare zal behoren tot het Regionaalstedelijk gebied van Brugge. Binnen dit regionaalstedelijk gebied wordt er gestreefd naar stedelijke dichtheden wat betreft wonen, dit wil dus zeggen een minimale gemiddelde dichtheid van 25

woningen/ha. Teneinde het karakter van de woonkern niet fundamenteel aan te tasten, moet met deze dichtheden in Varsenare omzichtig omgesprongen worden: hogere dichtheden in het centrum van de woonkern, lagere dichtheden aan de rand ervan. Bij nieuwe woon- en verdichtingsprojecten moet hiermee rekening gehouden worden.

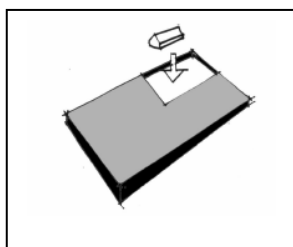
3.5.3 Woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden

► Visie

In het toekomstbeeld voor de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden staat de leefbaarheid centraal. Ruimtelijke maatregelen en ingrepen gebeuren in functie van het op peil houden of vergroten van de leefbaarheid van de woonconcentraties. De nadruk moet liggen op kleine, kwalitatieve woonprojecten binnen het juridisch aanbod en het op peil houden en versterken van het strikt lokale voorzieningenniveau. Ook de kwalitatieve verbetering van het woningpatrimonium en het openbaar domein en het verhogen van de verkeersveiligheid staat hier centraal.

► Gewenste ruimtelijke ontwikkeling (algemeen)

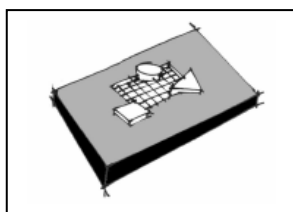
- **Kwalitatief versterken van de woonstructuur**



De woonstructuur van de woonconcentraties wordt versterkt. Uitgangspunt is een kwalitatieve versterking van de woonstructuur. Vernieuwbouw en een verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium worden gestimuleerd. Een kwantitatieve versterking van de woonstructuur is mogelijk in functie van het vergroten van het draagvlak voor voorzieningen. Kwantitatieve versterking gebeurt door kleinschalige inbreidingsprojecten binnen het juridisch aanbod voor wonen. Door de kleinschaligheid worden de eigenheid en het landelijk karakter van de woonconcentraties

gerespecteerd. Binnen duidelijk afgebakende zones is onder strikte voorwaarden een beperkte verticale verdichting mogelijk (behalve binnen Stalhille). Een goede inpassing binnen het bestaande weefsel staat voorop.

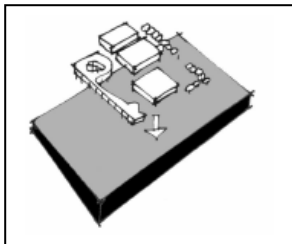
- **Voorzieningen op maat van de woonconcentraties**



In iedere woonconcentratie wordt de nodige basisinfrastructuur op het vlak van voorzieningen uitgebouwd. Het gewenste voorzieningenniveau staat in relatie tot de grootte en het ontwikkelingsperspectief van de woonconcentratie. Tot het pakket van basisvoorzieningen behoren een school en kinderopvang, een ontmoetingsruimte, een bibliotheek en sport- en spelmogelijkheden. Ook kleinschalige waterzuivering behoort tot dit pakket.

Het ruimtelijk beleid heeft geen directe invloed op de aanwezigheid van handelsactiviteiten in de woonconcentratie. De aanwezigheid van voldoende economische basisuitrusting is echter sterk bepalend voor de leefbaarheid van de woonconcentraties. Door een aantal ruimtelijke ingrepen (verhoging van de ruimtelijke kwaliteit door opwaardering van het openbaar domein, verhoging van het draagvlak van de woonconcentratie door kleinschalige woon(vernieuwings)projecten) wordt getracht de bestaande activiteiten te behouden en nieuwe aan te trekken.

- **Bedrijvenfuncties en landbouwbedrijven ruimtelijk geïntegreerd**

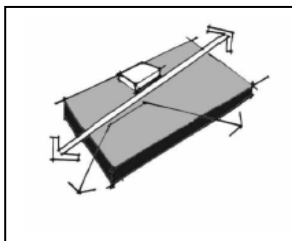


Kleinschalige bedrijvenfuncties worden, voor zover zij verenigbaar zijn met het wonen, behouden en geïntegreerd in de woonconcentraties. Voor bedrijfsgebouwen die hun functie verloren hebben, wordt actief een nieuwe functie gezocht. Er wordt onderzocht op welke wijze ze een rol kunnen spelen op vlak van de versterking van de woonstructuur.

Industriële activiteiten worden landschappelijk, ruimtelijk en architecturaal ingepast in hun omgeving. Bovendien gebeuren de lokalisatie en uitbreiden 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.

- **Goed ontsloten en verkeersleefbare woonconcentraties**



De woonconcentraties worden goed ontsloten voor alle vormen van verkeer. De woonconcentraties worden onderling en richting stedelijke gebieden (Brugge en Torhout) op een goede en veilige manier verbonden. Voor fietsverkeer worden afzonderlijke trajecten uitgewerkt, meestal via rustige, landelijke wegen.

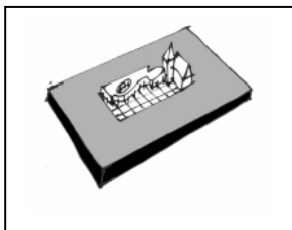
Binnen de woonconcentraties moet er voldoende aandacht zijn voor verkeersleefbaarheid door een verblijfsgerichte inrichting van het openbaar domein en het terugdringen van het autoverkeer. Een doortochtenbeleid en

het creëren van poorteffecten moeten het verblijfskarakter van de woonconcentraties accentueren. Ook het sluipverkeer moet aangepakt worden.

- **Woonconcentraties met duidelijk afgewerkte randen**

De woonconcentraties krijgen duidelijk afgewerkte randen. Een scherpe en kwaliteitsvolle begrenzing van de woonconcentraties ten opzichte van de open ruimte staat voorop. Hierdoor worden de woonconcentraties als entiteit scherp afgelijnd. Een kwaliteitsvolle afwerking geldt voor bestaande randen en in het bijzonder voor nieuwe kleinschalige projecten binnen het juridisch aanbod aan de rand van de woonconcentraties die ingrijpen in het woonweefsel.

- **Opwaarderen van bijzondere beeldbepalende elementen en het openbaar domein**



Bijzondere beeldbepalende elementen in de woonconcentraties worden opgewaardeerd. Een opwaardering en accentuering van specifieke beeldbepalende elementen ondersteunen de eigenheid en het profiel van de woonconcentratie.

Hetzelfde dient te gebeuren voor het openbaar domein. De opwaardering van het openbaar domein speelt een belangrijke rol in het verhogen van de leefbaarheid van de woonconcentraties. Woonconcentraties met een aantrekkelijk uitzicht verhogen de woon- en leefkwaliteit en ondersteunen de

aanwezigheid van handelsactiviteiten.

► **Gewenste ruimtelijke ontwikkeling (per woonconcentratie)**

- **Woonconcentratie Snellegem**

Kaart RG19: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van woonconcentratie 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 (Eernegemweg-Kerkeweg).

Een verdere verlinting van Snellegem dient tegengegaan te worden. Ten noorden van de woonconcentratie wordt een open-ruimtecorridor voorzien. De Snellegemse beek (lokale ecologische infrastructuur en lokaal lineair structurerend element) doorsnijdt de woonconcentratie in noord-zuidrichting.

De sport- en recreatie-infrastructuur van Snellegem bestaat uit sportzaal 'De Schelpe' met aansluitend 2 krachtbalterreinen en 2 speelpleintjes. Onderzoek zal moeten verricht worden naar de recreatieve potenties op het niveau van de woonconcentratie van het stroperspad ten westen van Snellegem.

Het Oosthof en de St.-Eligiuskerk zijn geklasseerde monumenten binnen de woonconcentratie. Ze zijn sterk beeldbepalend voor de woonconcentratie. In het kader van de revitalisering van het Oosthof wordt de mogelijkheid geboden tot een uitbouw van de bestaande horecafunctie.

De veiligheid en leefbaarheid van de woonconcentratie moet verhoogd worden door een verblijfsgerichte inrichting van het openbaar domein via verkeersremmers. Dit zal ondermeer het geval zijn voor de Isenbaertstraat (sluikweg), de kruispunten van de Eernegemweg met de Kerkeweg (schoolomgeving), Isenbaertstraat en Kouter (invalswegen), het kruispunt Isenbaertstraat-Meersbeekstraat (invalsweg) en het kruispunt Kerkeweg-Boekhoutestraat (invalsweg). Tevens zullen er alternatieve, veilige fietsverbindingen worden voorzien. De fietsverbinding Zerkegem-Snellegem-Brugge en de fietsverbinding richting Zedelgem doorkruisen de woonconcentratie.

- **Woonconcentratie Zerkegem**

Kaart RG20: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van woonconcentratie Zerkegem

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 zijn zeldzaam (enkel ten zuiden van de Tulpenlaan). Beperkte verticale verdichting (maximum 2 bouwlagen en een bewoonbare dakverdieping) kan binnen strikte randvoorwaarden toegelaten worden in de centrumzone van de woonconcentratie (Sarkoheemstraat-Vedastusstraat-Mosselstraat-Snellegemstraat).

Een verdere verlinting van Zerkegem dient tegengegaan te worden. Ten zuiden van de woonconcentratie worden twee open-ruimtecorridors voorzien: tussen Zerkegem en Bekegemstraat en tussen Zerkegem en Masko. De Zerkegemse beek (lokale ecologische infrastructuur en lokaal lineair structurerend element) doorsnijdt de woonconcentratie in noord-zuidrichting.

De sport- en recreatie-infrastructuur van Zerkegem bestaat uit het 'Zerkegemstadion' (lokaal recreatief knooppunt) en 2 speelpleintjes.

Er worden alternatieve, veilige fietsverbindingen voorzien tussen het hoofddorp, de woonkern en de woonconcentraties. De fietsverbinding Zerkegem-Snellegem-Brugge doorkruist de woonconcentratie.

- **Woonconcentratie Stalhille**

Kaart RG21: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van woonconcentratie Stalhille

Enkel het (zeer beperkte) 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. Verticale verdichting wordt in Stalhille enkel binnen bestaande bouwvolumes en de bestaande configuratie toegelaten, in het kader van renovatie of wederopbouw van bestaande gebouwen. De volledige afbraak van een ééngezinswoning en heropbouw van een nieuwe meergezinswoning is niet mogelijk.

Heel wat woonlinten en –korrels sluiten direct aan bij de woonconcentratie en maken er in feite integraal deel van uit. De gewestplangrens woongebied landelijk karakter – agrarisch gebied is in realiteit op het terrein niet zichtbaar. Daarom wordt er een herafbakening van de woonconcentratie Stalhille voorgesteld. Binnen een op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen de verschillende ruimtelijke aspecten van de woonconcentratie Stalhille geïntegreerd worden aangepakt: herafbakening van de woonconcentratie met ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende activiteiten (wonen, bedrijven, handel,...), beschermen van het erfgoed, problematiek van de verticale verdichting,...

Een verdere verlinting van Stalhille dient tegengegaan te worden. Het Dorpszwin (lokale ecologische infrastructuur en lokaal lineair structurerend element) doorsnijdt de woonconcentratie in noord-zuidrichting.

De sport- en recreatie-infrastructuur van Stalhille bestaat enkel uit een speelpleintje. Nabij de school worden de speelvoorzieningen uitgebreid.

De St.-Jan Baptistkerk is een geklasseerd monument binnen de woonconcentratie. Het is sterk beeldbepalend voor de woonconcentratie.

De veiligheid en leefbaarheid van de woonconcentratie moet verhoogd worden door een verblijfsgerichte inrichting van het openbaar domein via verkeersremmers. Dit zal het geval zijn voor het kruispunt Nachtegaalstraat-Spanjaardstraat (schoolomgeving). Tevens zullen er alternatieve, veilige fietsverbindingen worden voorzien. De fietsverbinding Jabbeke-Stalhille doorkruist de woonconcentratie.

4. Maatregelen en acties

4.1 Algemene maatregelen en acties

GRS Jabbeke als basis en toetskader voor het ruimtelijk beleid

De gemeenteraad onderschrijft de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Het GRS Jabbeke wordt gehanteerd als basis voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Projecten worden steeds afgewogen ten opzichte van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het GRS. Het vormt een toetsingskader voor de verdere uitbouw en ontwikkeling van de gemeente met als planhorizont 2012.

Permanente informatie en communicatie

De gemeente engageert zich om het informatie- en communicatieproces dat in het kader van het structuurplanningsproces is opgezet, verder te zetten. Op regelmatige tijdstippen zal de bevolking geïnformeerd worden over de stand van zaken rond specifieke acties en projecten. Dit kan via het gemeentelijk informatieblad of via hoorzittingen. De GECORO vervult in deze opvolging een belangrijke rol.

Een goed uitgebouwde stedenbouwkundige dienst

Aangezien er volgens het planningsdecreet een belangrijke rol weggelegd is voor het gemeentelijk niveau, is een goed onderbouwde stedenbouwkundige dienst noodzakelijk. De uitbouw van de dienst gebeurt op schaal van en in relatie tot het draagvlak van de gemeente. Een permanente vorming en opleiding van het personeel ondersteunt een kwaliteitsvolle dienstverlening. De stedenbouwkundige dienst kan eveneens een rol vervullen op het vlak van projectmanagement met betrekking op acties en projecten als uitvoering van het GRS

Vlotte samenwerking tussen gemeente en hogere planniveaus

De gemeente streeft naar een vlotte samenwerking met hogere planniveaus zoals de provincie West-Vlaanderen en het Vlaams Gewest. Deze niveaus ondersteunen door hun planologische kennis en ervaring de stedenbouwkundige dienst van de gemeente bij de implementatie van het GRS.

Suggesties naar de hogere overheid

Maatregelen en acties die het gemeentelijk niveau overschrijden zijn geformuleerd als een suggestie naar de hogere overheid toe (provincie of Vlaams Gewest). Indien de hogere overheden geen initiatief zouden nemen voor de uitvoering van deze maatregelen en acties, moet de gemeente, in nauw overleg met de hogere overheden, zelf initiatief kunnen nemen.

4.2 Woon- en leefstructuur

Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's

Nieuwe woonprojecten:

- Inbreidingsproject Jabbeke (W1)
- Inbreidingsproject Varsenare (W2).

Verticale verdichting:

- Afbakenen van zones binnen het hoofddorp, de woonkern en de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden waar verticale verdichting (maximaal 3 bouwlagen en een bewoonbare dakverdieping in hoofddorp Jabbeke en woonkern Varsenare, 2 bouwlagen en een bewoonbare dakverdieping in woonconcentraties Snellegem en Zerkegem) onder strikte voorwaarden mogelijk is;

Woonkorrels:

- Afbakenen van woonkorrels en aangeven van hun ontwikkelingsperspectieven.

Zonevreemde woningen:

- Al dan niet gebiedsdekkend GRUP voor de ontwikkelingsperspectieven van de verspreide zonevreemde woningen.
- Specifiek GRUP voor de woningen langs de Beukendreef en Lange Dreef en binnen een natuurgebiedje langs de Aartrijkse steenweg.

Herafbakenen van de woonconcentratie Stalhille:

- Geïntegreerde aanpak van de verschillende ruimtelijke aspecten van de woonconcentratie.

Ondersteunende maatregelen en acties

- Afwerken woonuitbreidingsgebieden: WU1d (Jabbeke Oost).
- Optimaliseren van de bestaande belastingen op onbebouwde percelen binnen verkaveling, teneinde ze bebouwd te krijgen. Eventueel uitbreiden naar alle gronden binnen woongebied. Het doel hiervan is het versneld op de markt brengen van bestaande juridisch aanbod.
- Verder zetten van de belasting op leegstand en verkrotting.
- Verder zetten van het gemeentelijk beleid van zelf verwerven, verkavelen en verkopen van gronden om op die manier een gedifferentieerd, betaalbaar aanbod te creëren voor de eigen bevolking.

Verder onderzoek

- Ruimtelijk onderzoek naar de zones die voor een horizontale en/of verticale verdichting in aanmerking komen en naar de richtlijnen voor deze verdichting;
- Ontwerpend onderzoek ter voorbereiding van de uitbouw van de diverse potentiële woonruimtes (ander ruimtegebruik, specifieke woningtypes voor op de rand van de bebouwde en open ruimte, kwalitatieve speelruimte, dichtheden,...);
- Projectmatig ruimtelijk onderzoek naar de specifieke zones binnen het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties die in aanmerking komen voor een herstructurering van het meest oude woningpatrimonium en het uitwerken van renovatie-, reconversie- en inbreidingsprojecten.

Suggestie naar de hogere overheid

Potentiële zone voor het invullen van een eventuele taakstelling naar wonen toe in het kader van de afbakening van het Regionaalstedelijk gebied Brugge:

- Uitbreiding Varsenare noord (SP). De gemeente zal het initiatief nemen voor het verwerven van de gronden en tot de opmaak van een GRUP. In de eerste fase zijn er een 150-tal woningen voorzien binnen het oostelijk deel van het plangebied.

4.3 Landschappelijke structuur

Ondersteunende maatregelen en acties

Ondersteunen van kleine landschapselementen:

- Een financiële ondersteuning moet landbouwers en particulieren motiveren om op vrijwillige basis mee te werken aan het onderhouden en herstellen van de kleine landschapselementen.

Verder onderzoek

Uitwerken van het 'landschapsplan 'Groene Driehoek':

- Met aandacht voor natuur, landschap, recreatie, landbouw, mobiliteit,...;
- Duidelijke ontwikkelingsperspectieven voor de aanwezige bebouwing.

4.4 Natuurlijke structuur

Ondersteunende maatregelen en acties

Uitvoeren van de algemene natuurontwikkelingsactie, uitgewerkt in het GNOP. Volgende actie werd voorgesteld:

- Natuurontwikkelingsproject beekvalleien: Vallei van de Jabbeekse beek, in samenwerking met de provincie;

Ondersteunen van kleine landschapselementen:

- Een financiële ondersteuning moet landbouwers en particulieren motiveren om op vrijwillige basis mee te werken aan het onderhouden en herstellen van de kleine landschapselementen.

Verder onderzoek

Verder onderzoek naar lokale ecologische infrastructuur (wegbermen) in functie van het ecologisch netwerk. De gemeente zorgt voor een actief bermbeheer langs gebieden waar een natuurverbinding wenselijk is.

4.5 Agrarische structuur

Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's

Binnen open ruimte RUP's zullen de ontwikkelingsperspectieven van de landbouwbedrijven worden behandeld.

Volgende aspecten dienen hieromtrent behandeld te worden:

- Bebouwingsmogelijkheden voor landbouwbedrijven gedifferentieerd naar gebied;
- De aanduiding van bouw- en serrevrije zones en zones die in aanmerking komen voor serres;
- Voorschriften omtrent landschappelijke integratie;
- Beheersmaatregelen met betrekking tot het behoud van de openheid van het gebied, kleine landschapselementen,... gedifferentieerd naar gebied;
- De aan de landbouw dienstverlenende, verwerkende en toeleverende bedrijven.
- Uitwerken van het beleid rond functiewijzigingen.

Ondersteunende maatregelen en acties

Aanmoedigen van gepaste landschappelijke inkleding van landbouwbedrijven, vooral binnen de landschappelijk waardevolle gebieden in Jabbeke.

Suggestie naar de hogere overheid

Afbakenen van bouw- en serrevrije zones binnen het poldergebied en de zuidelijke bosgordel.

4.6 Bedrijvigheidsstructuur

Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's

Zonevreemde bedrijven en handelszaken:

- Al dan niet gebiedsdekkend GRUP voor de ruimtelijk-economische ontwikkelingsmogelijkheden van (potentieel) zonevreemde bedrijven en handelszaken. Op basis van de gebiedsgerichte benadering en het afwegingskader binnen het PRS krijgen de bedrijven een categorie en worden de eraan gekoppelde ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt.

Ondersteunende maatregelen en acties

- Uitwerken van verplichting omtrent aanleg van buffers bij uitbreiding van bestaande bedrijvigheid (op te nemen bij bouwvergunningen). Kwalitatieve afwerking van de bedrijvigheid naar de open ruimte toe is noodzakelijk.

- Uitwerken van een regelgeving omtrent mogelijke verweving van bedrijvigheid en wonen in het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties. De gemeente is voorstander van het behoud van de huidige kleine bedrijven in het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties. Het hergebruiken van bestaande sites voor bedrijvigheid moet mogelijk zijn, indien de nieuwe activiteit geen hinder betekent voor het wonen. Bij het eventueel aansnijden van bijkomende ruimte binnen het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties voor nieuwe bedrijvigheid mag de draagkracht niet overschreden worden.
- Kwaliteitseisen stellen bij de uitbouw van het nieuwe bedrijventerrein: externe kwaliteitszorg door het creëren van een kwalitatief beeld in het landschap, interne kwaliteitszorg door aandacht te hebben voor de architectuur van het openbaar domein en de architectuur en het duurzaam karakter van de bedrijven.

Suggestie naar de hogere overheid

- Uitbreiding van de bedrijvenzone 'Elfhoek'. Een noordelijke uitbreiding wordt voorgesteld. In oostelijke richting kan er worden uitgebreid parallel met de autosnelweg en met zorg voor de noodzakelijke landschappelijke inkleding t.o.v. de woningen langs de Elfhoekstraat.
- Zone voor bedrijven met een regionaal karakter, gelinkt aan het op- en afrittencomplex van Jabbeke.

4.7 Toeristisch-recreatieve structuur

Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's

Ontwikkelingsperspectieven van horecazaken in de open ruimte:

- Onderscheid tussen horecazaken van de eerste orde (feestzalen) en van de tweede orde (café-restaurants).

Wijziging van het bestaande BPA voor de opwaardering van het 'Klein Strand'.

Ondersteunende maatregelen en acties

- Uitwerken van een degelijke bewegwijzering voor het toeristisch-recreatief netwerk, zowel voor de auto- als fietstoerist. De verschillende routes kunnen in samenwerking met de provincie op elkaar afgestemd worden.

Verder onderzoek

- Onderzoek naar de recreatieve potenties van 'omgeving Stroperspad' en 'omgeving Boekhoutestraat'.

Suggestie naar de hogere overheid

- Meewerken aan het uitwerken van een visie voor de recreatiezone 'Klein Strand';
- Rekening houden met de gemeentelijke visie bij het uitwerken van een algemene toeristisch-recreatieve visie op het kanaal. De gemeente bakent twee 'kanaalkorrels' af.
- Onderzoek naar de toeristisch-recreatieve potenties op het niveau van de woonconcentraties en de 'Goroene Driehoek' van de ontginningszone ten zuiden van Zerkegem.

4.8 Verkeers- en vervoersstructuur

Uitwerken van de acties en maatregelen opgesomd in het mobiliteitsplan.

Suggestie naar de hogere overheid

Gewestwegen:

- Afwerking van het op- en afrittencomplex Jabbeke-Oost + fietsersbrug;
- Vrijliggend fietspad over de gehele lengte van de Gistelsteenweg, met heraanleg van de asfaltlaag;

- Ontsluiting van de motelzone-noord;
- Overname door de gemeente van het plantrecht langs de gewestwegen;
- Aanpassen van de kanaalbrug richting Stalhille (Stationsstraat);
- Onderhoud van de jaagpaden langs het kanaal.

Provinciewegen:

- Verkeersremmende maatregelen op de kruispunten van de Aartrijkse steenweg met de Oude Stokerijstraat, de Snellegemstraat, de Zerkegemstraat en de Eernegemweg;
- Nieuwe verharding voor de Aartrijkse steenweg;
- Vernieuwen van het vrijliggende fietspad langs de Aartrijkse steenweg.

Infrastructuur:

- Wegnemen infrastructuur voor AX (bruggen).

Hoogspanningslijnen:

- Geen verder uitbreiding van hoogspanningslijnen en dito pylonen. Bij een eventuele uitbreiding van het hoogspanningsnet is een ondergrondse aanleg noodzakelijk.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Jabbeke

Bindende bepalingen

Inleiding

De bindende bepalingen vormen, als onderdeel van het structuurplan, de spil tussen visie en de effectieve realisatie van deze visie op het terrein.

Het structuurplan, dus ook de bindende bepalingen, hebben van rechtswege geen enkele bindende of verordenende kracht voor de burger, m.a.w. er kunnen geen vergunningen verleend of geweigerd worden op basis van uitspraken in het structuurplan. De bindende bepalingen zijn echter wel bindend voor de gemeentelijke overheid, m.a.w. de gemeente en de instellingen die hieronder ressorteren, moeten de uitspraken in de bindende bepalingen nakomen en kunnen er onder geen beding van afwijken.

De bindende bepalingen omvatten:

- het omgaan met het structuurplan als kader;
- de selectie van structurerende elementen, waar een specifiek (ruimtelijk) beleid zal gevoerd worden (zoals beschreven in deel 2);
- een aantal maatregelen en acties die zullen uitgevoerd worden tijdens de planperiode¹.

DE INHOUD VAN DE MAATREGELEN EN ACTIES WERDEN REEDS OMSCHREVEN IN HET RICHTINGGEVEND GEDEELTE (bij hoofdstuk 4. Maatregelen en Acties). Het is niet de bedoeling dit te herhalen, in dit bindend gedeelte worden ze dus enkel opgesomd.

¹ Het structuurplan wordt in principe goedgekeurd voor een periode van 5 jaar, maar blijft van kracht zolang het niet vervangen wordt door een nieuw goedgekeurd ruimtelijk structuurplan.

De bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan mogen echter niet afwijken van de bindende bepalingen van de hogere structuurplannen (provinciaal en Vlaams niveau). Indien een nieuw Vlaams of provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt goedgekeurd, zullen hierin de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan die afwijken van de nieuwe bindende bepalingen in het hogere plan, worden opgesomd, en daarmee ook van rechtswege opgeheven zijn.

Inhoud

1.	OMGAAN MET HET STRUCTUURPLAN ALS KADER	5
1.1	GRS Jabbeke als basis en toetskader voor het ruimtelijk beleid	7
1.2	Permanente informatie en communicatie	7
1.3	Een goed uitgebouwde stedenbouwkundige dienst	7
1.4	Vlotte samenwerking tussen gemeente en hogere planniveaus	7
2.	SELECTIES EN ACTIES EN MAATREGELEN	9
2.1	Woon- en leefstructuur	11
2.1.1	Selecties	11
2.1.2	Te nemen maatregelen en acties	11
2.2	Landschappelijke structuur	11
2.2.1	Selecties	11
2.2.2	Te nemen maatregelen en acties	11
2.3	Natuurlijke structuur	12
2.3.1	Selecties	12
2.3.2	Te nemen maatregelen en acties	12
2.4	Agrarische structuur	12
2.4.1	Selecties	12
2.4.2	Te nemen maatregelen en acties	12
2.5	Bedrijvigheidsstructuur	12
2.5.1	Selecties	12
2.5.2	Te nemen maatregelen en acties	12
2.6	Toeristisch-recreatieve structuur	12
2.6.1	Selecties	12
2.6.2	Te nemen maatregelen en acties	13
2.7	Verkeers- en vervoersstructuur	13
2.7.1	Selecties	13
2.7.2	Te nemen maatregelen en acties	13

1. Omgaan met het structuurplan als kader

1.1 GRS Jabbeke als basis en toetskader voor het ruimtelijk beleid

De gemeenteraad onderschrijft de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Het GRS Jabbeke wordt gehanteerd als basis voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Projecten worden steeds afgewogen ten opzichte van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het GRS. Het vormt een toetsingskader voor de verdere uitbouw en ontwikkeling van de gemeente met als planhorizont 2012.

1.2 Permanente informatie en communicatie

De gemeente engageert zich om het informatie- en communicatieproces dat in het kader van het structuurplanningsproces is opgezet, verder te zetten. Op regelmatige tijdstippen zal de bevolking geïnformeerd worden over de stand van zaken rond specifieke acties en projecten. Dit kan via het gemeentelijk informatieblad of via hoorzittingen. De GECORO vervult in deze opvolging een belangrijke rol.

1.3 Een goed uitgebouwde stedenbouwkundige dienst

Aangezien er volgens het planningsdecreet een belangrijke rol weggelegd is voor het gemeentelijk niveau, is een goed onderbouwde stedenbouwkundige dienst noodzakelijk. De uitbouw van de dienst gebeurt op schaal van en in relatie tot het draagvlak van de gemeente. Een permanente vorming en opleiding van het personeel ondersteunt een kwaliteitsvolle dienstverlening. De stedenbouwkundige dienst kan eveneens een rol vervullen op het vlak van projectmanagement met betrekking op acties en projecten als uitvoering van het GRS

1.4 Vlotte samenwerking tussen gemeente en hogere planniveaus

De gemeente streeft naar een vlotte samenwerking met hogere planniveaus zoals de provincie West-Vlaanderen en het Vlaams Gewest. Deze niveaus ondersteunen door hun planologische kennis en ervaring de stedenbouwkundige dienst van de gemeente bij de implementatie van het GRS.

2. Selecties en acties en maatregelen

2.1 Woon- en leefstructuur

2.1.1 Selecties

- Woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden: Snellegem, Stalhille;
- Te behouden woonconcentratie: Stationstraat, woonpark Gistelsteenweg, lint Gistelsteenweg en Bekegemstraat.
- Verticale verdichting: Onder strikte voorwaarden binnen afgebakende zones binnen het hoofddorp Jabbeke en de woonkern Varsenare (max. 3 bouwlagen en een bewoonbare dakverdieping) en de overige woonconcentraties Snellegem en Zerkegem (max. 2 bouwlagen en een bewoonbare dakverdieping).

2.1.2 Te nemen maatregelen en acties

- Afbakenen van zones binnen het hoofddorp, de woonkern en de woonconcentraties waar verticale verdichting (maximaal 3 bouwlagen en een bewoonbare dakverdieping in hoofddorp Jabbeke en woonkern Varsenare, 2 bouwlagen en een bewoonbare dakverdieping in woonconcentraties Snellegem en Zerkegem) onder strikte randvoorwaarden mogelijk is;
- Al dan niet gebiedsdekkend GRUP voor de ontwikkelingsperspectieven van de verspreide zonevreemde woningen. Afbakenen van woonkorrels en aangeven van hun ontwikkelingsperspectieven. Specifiek GRUP voor de woningen langs de Beukendreef en Lange Dreef en binnen een natuurgebiedje langs de Aartrijkse steenweg.
- GRUP voor de herafbakening van de woonconcentratie Stalhille met een geïntegreerde aanpak van de verschillende ruimtelijke aspecten.

2.2 Landschappelijke structuur

2.2.1 Selecties

- Lokaal Gaaf Landschap: Driehoek Jabbeke-Varsenare-Snellegem;
- Lokale open ruimteverbindingen: tussen Jabbeke en woonconcentratie 'Lint Gistelsteenweg', tussen Zerkegem en woonconcentratie Bekegemstraat, tussen Zerkegem en woonkorrel Masko, tussen Snellegem en woonpark Gistelsteenweg en tussen Jabbeke en woonpark Gistelsteenweg.
- lokale structurerende lineaire elementen:
 - Beekvalleien: Riethofbeek, Tollenaarsbeek, Legewegbeek, Zandstraatbeek, Fonteinbeek, Beek langs Oudenburgweg, Zerkegemse beek, Snellegemse beek, Witterusbeek, Walbeek, Kastanjebeek en Bourgognebeek.
 - Poldergeleden: Stalhillescheiding, Dorpszwin, Stegerszwin, Schobiak, Het Zwin, Sint-Jacobsgeleed, Zuidgeleed, Noordgeleed, Westernieuwwegzwin en Nieuwwegbeek.

2.2.2 Te nemen maatregelen en acties

Ondersteunen van kleine landschapselementen:

- Een financiële ondersteuning moet landbouwers en particulieren motiveren om op vrijwillige basis mee te werken aan het onderhouden en herstellen van de kleine landschapselementen.

2.3 Natuurlijke structuur

2.3.1 Selecties

- Lokale ecologische infrastructuur:
 - Beekvalleien: Riethofbeek, Tollenaarsbeek, Legewegbeek, Zandstraatbeek, Fonteinbeek, Beek langs Oudenburgweg, Zerkegemse beek, Snellegemse beek, Witterusbeek, Walbeek, Kastanjebeek en Bourgognebeek.
 - Poldergeleden: Stalhillescheiding, Dorpszwin, Stegerszwin, Schobiak, Het Zwin, Sint-Jacobsgeleed, Zuidgeleed, Noordgeleed, Westernieuwwegzwin en Nieuwwegbeek.

2.3.2 Te nemen maatregelen en acties

Verder onderzoek welke wegbermen in aanmerking komen als 'structurende wegbermen'.

2.4 Agrarische structuur

2.4.1 Selecties

Geen bindende selecties.

2.4.2 Te nemen maatregelen en acties

Geen bindende maatregelen en acties.

2.5 Bedrijvigheidsstructuur

2.5.1 Selecties

Geen bindende selecties.

2.5.2 Te nemen maatregelen en acties

- Al dan niet gebiedsdekkend GRUP voor de ruimtelijk-economische ontwikkelingsmogelijkheden van (potentieel) zonevrije bedrijven en handelszaken. Op basis van de gebiedsgerichte benadering en het afwegingskader binnen het PRS krijgen de bedrijven een categorie en worden de eraan gekoppelde ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt.

2.6 Toeristisch-recreatieve structuur

2.6.1 Selecties

- Lokaal toeristisch-recreatief knooppunt met bovenlokale uitstraling: Permekemuseum, Klein Strand.
- Lokale recreatieve knooppunten: Bogaertstadion, Hof ter Straeten, Zerkegemstadion, Nieuwe recreatiezone tussen bedrijventerrein Gistelsteenweg en het op- en afrittencomplex.
- Potentiële toekomstige toeristisch-recreatieve knooppunten: kasteelparken, omgeving van het stroperspad, omgeving Boekhoutestraat.

2.6.2 Te nemen maatregelen en acties

- GRUP voor de ontwikkelingsperspectieven van horecazaken in de open ruimte.

2.7 Verkeers- en vervoersstructuur

2.7.1 Selecties

- Lokale wegen:
 - Lokale weg I: Aartrijkse steenweg, Eernegemweg, Kerkeweg, Isenbaertstraat (tussen Eernegemweg en Zedelgem), Vedastusstraat, Bekegemstraat, Snellegemstraat, Oude dorpsweg, Spanjaardstraat (tussen Stalhille en N377) en de verbindingsweg tussen rond punt Gistelsteenweg en autosnelweg A10;
 - Lokale weg II: Zandstraat, Oudenburgweg, Ettelgemstraat, Stationsstraat, Permekelaan, Westernieuwweg (weinig verbindende functie met Houtave), Zeeweg, Mariënhovedreef, Dorpsstraat, Caverstraat/Weststraat/Bitterstraat en Zerkegemstraat (t.h.v. Jabbeke);
 - Lokale weg III: Binnen de bebouwde kom alle woonstraten, buiten de bebouwde kom de landelijke wegen.
- Hoofdroutes fietsverkeer: Gistelsteenweg, N377, Aartrijksesteenweg.
- Aanvullende routes fietsverkeer: verbinding Jabbeke-Varsenare (met doorgetrokken richting Brugge), verbinding Jabbeke-Stalhille, verbinding Zerkegem-Snellegem-Brugge, verbinding Jabbeke-Snellegem-richting Zedelgem.

2.7.2 Te nemen maatregelen en acties

De zuiver gemeentelijke maatregelen en acties uit het mobiliteitsplan.