

**Besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen
houdende goedkeuring van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Jabbeke**

RELEVANTE REGELGEVINGEN

Gelet op:

- het provinciedecreet, inzonderheid de artikelen 2 en 57;
- het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid de artikelen 31, 32, 33 en artikel 187, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000;
- het ministerieel besluit van 6 maart 2002 houdende goedkeuring van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan voor de provincie West-Vlaanderen (PRS-WV);
- de omzendbrief RO 97/02 van 14 maart 1997 over het gemeentelijk structuurplanningsproces.

GEVOLGDE PROCEDURE

Gelet op:

- het vooroverleg over het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Jabbeke, conform het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 19§8;
- het advies van de deputatie van West-Vlaanderen en het verslag van de plenaire vergadering van 17 januari 2006 betreffende het voorontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Jabbeke;
- het besluit van de gemeenteraad van Jabbeke van 15 oktober 2007, houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Jabbeke;
- het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Jabbeke, houdende de organisatie van het openbaar onderzoek waarbij de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek werd vastgelegd op respectievelijk 30 oktober 2008 en 28 januari 2008;
- het advies van de PROCORO van West-Vlaanderen van 7 februari 2008 ten behoeve van het advies van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen;
- het advies van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen van 21 februari 2008 over het ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Jabbeke in het kader van het openbaar onderzoek;
- de bezwaren, opmerkingen en adviezen resulterend uit het openbaar onderzoek over het ontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Jabbeke;
- het advies van de GECORO van Jabbeke over de adviezen, opmerkingen en bezwaren betreffende het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Jabbeke, uitgebracht in zittingen van 3 en 9 april 2008;
- het besluit van de gemeenteraad van Jabbeke van 16 juni 2008, houdende definitieve vaststelling van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Jabbeke;
- het verslag van gedeputeerde voor ruimtelijke ordening Patrick Van Gheluwe.

OVERWEGINGEN

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Jabbeke bestaat uit drie delen: een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte, conform artikel 18 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

Het GRS Jabbeke is een goed opgebouwd en duidelijk gestructureerd document dat een goede basis vormt voor het toekomstig ruimtelijk beleid van de gemeente;

In het GRS Jabbeke worden een aantal suggesties naar de hogere overheid gedaan. Het gaat over volgende elementen:

- het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden in Zerkegem
- de woonuitbreiding van de woonkern Varsenare in het kader van een bijkomende taakstelling naar wonen toe vanuit het regionaalstedelijk gebied Brugge
- het toeristisch-recreatief beleid voor het kanaal Brugge – Oostende
- de uitspraken over een optimale afstemming tussen landbouw en natuur
- het overal mogelijk maken van herbouw in geval van overmacht
- de uitspraken over windmolens in de open ruimte
- het beleid voor landbouwgebieden van de polders en de zuidelijke bosgordel
- het beleid voor bodemkundig kwetsbaar landbouwgebied
- de ontwikkelingsperspectieven van landbouwbedrijven in de gebieden L1 en L2
- de uitspraken over zones non-aedificandi in de gebieden L1 en L2
- het behoud van de bestaande landbouwactiviteit binnen de Meetkerkse Moeren
- het ondersteunen van de activiteiten van het laurierbedrijf Devisch
- het geven van beperkte uitbreidingsmogelijkheden aan zonevreemde kleinhandelszaken, gelegen langs de Gistelsteenweg of binnen een woonkorrel
- de uitbreiding van de bedrijvengzone 'Elfhoek'
- het voorzien van een zone voor bedrijven met een regionale uitstraling, gelinkt aan het op- en afrittencomplex
- de uitspraken over de kanaalkorrels
- de toeristisch-recreatieve accenten binnen het landschapsplan "Groene driehoek"
- de ontwikkelingsperspectieven van kasteelparken
- het toeristisch-recreatief beleid voor Vloethemveld
- de ontginningszone ten zuiden van Zerkegem als potentieel toekomstig toeristisch-recreatief knooppunt
- de verlaging van de categorisering van de N377
- het aanpassen van het op- en afrittencomplex van Jabbeke
- onderzoek over het openstellen van kerkwegels en voet- en buurtwegen
- Jabbeke als stopplaats voor treinen
- het ontwikkelen van de hoge natuurwaarden in het open agrarisch gebied van de Polders
- het verwijderen van infrastructuur voorzien voor de aanleg van de AX
- de uitspraken over gewestwegen en provinciewegen die als hoofdweg, primaire weg of secundaire weg werden geselecteerd en de uitspraken over hoogspanningslijnen

Van deze suggesties neemt de deputatie akte. Dit betekent niet dat met de goedkeuring van het GRS de suggesties worden onderschreven;

Het GRS voorziet in de mogelijkheid om woningen in natuurgebieden, waar in werkelijkheid geen intrinsieke natuurwaarden aanwezig zijn, te laten verbouwen, herbouwen en uitbreiden met 20% of om een planologische ruil door te voeren met gebieden die wel degelijk natuurwaarden bevatten. Er wordt opgemerkt dat dit in beginsel een gewestelijke bevoegdheid betreft. Een gemeentelijk initiatief kan dan ook maar indien de gewestelijke overheid hiermee akkoord gaat. Inhoudelijk is wat wordt voorgesteld niet evident en zal dit afhangen van situatie tot situatie. Zo zou kunnen akkoord gegaan worden met wat wordt voorgesteld indien het gaat om woningen die aan de rand van het natuurgebied gelegen zijn. In elk geval zal moeten uitgegaan worden van de bestaande vergunningtoestand en zal een eventuele uitbreiding compact dienen te gebeuren. Deze elementen kunnen nader bekeken worden in het kader van de opmaak van ruimtelijke

uitvoeringsplannen. Gezien het in beginsel om een gewestelijke bevoegdheid gaat en omdat de onderbouwing in het GRS ontbreekt, wordt de actie "Specifiek GRUP voor de woningen langs de Beukendreef en Lange Dreef en binnen een natuurgebiedje langs de Aartrijkse steenweg" geschrapt uit de bindende bepalingen;

In het GRS staat te lezen dat binnen woonkorrels bepaalde activiteiten (handel, bedrijvigheid, horeca, ...) kunnen geconsolideerd worden en kleine uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Conform het PRS-WV kan voor wat betreft handel en horeca enkel uitbreiding worden toegestaan om dwingende maatregelen (b.v. met het oog op de veiligheid). Dit omdat handel en horeca kernversterkende functies zijn. De stelling dat handel en horeca in woonkorrels kleine uitbreidingsmogelijkheden krijgen, dient dan ook in deze zin gelezen te worden;

Het GRS vermeldt dat bij de aanpak van woonkorrels anomalieën uit het verleden kunnen 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 terug rechten te krijgen. Dit is echter in strijd met de hogere beleidskaders die stellen dat geen nieuwe zonevreemde woningen mogen gecreëerd worden. Vandaar dat deze uitspraak uit het richtinggevend gedeelte wordt geschrapt;

In het specifiek beleidskader voor zonevreemde bedrijven staat te lezen dat indien nodig de mogelijkheid moet worden gecreëerd om wonen bij zonevreemde bedrijvigheid mogelijk te maken. Dit is in strijd met de hogere beleidskaders die stellen dat er geen bijkomende woonegelegenheden in de open ruimte mogen bijkomen. Vandaar dat deze stelling uit het richtinggevend gedeelte wordt geschrapt;

In het beleidskader voor kleinhandel wordt gesteld dat de bestaande kleinhandelsactiviteiten op het bedrijventerrein kunnen behouden blijven. Het is van belang om in te zien dat hierbij dient uitgegaan te worden van de vergunningtoestand, ook voor wat de functie betreft;

Bij de ontwikkelingsperspectieven voor horecazaken staat te lezen dat bestaande horecazaken van de eerste orde die geënt zijn op minstens een lokale weg 2 mogen uitbreiden binnen de draagkracht van de omgeving. Er wordt opgemerkt dat volgens het PRS-WV uitbreiding enkel mogelijk is voor handels- en horecazaken binnen de kernen en woonconcentraties. Dit omdat handel en horeca kernversterkende functies zijn. Andere zonevreemde handels- en horecazaken kunnen niet uitbreiden, tenzij om dwingende maatregelen (b.v. met het oog op de veiligheid). Voor zonevreemde handels- en horecazaken, die niet binnen een kern of woonconcentratie gelegen zijn, is enkel een consolidatie mogelijk, waarbij dient uitgegaan te worden van de vergunningstoestand. Verder wordt gesteld dat bestaande horecazaken van de tweede orde die gelegen zijn langs het netwerk kunnen uitbreiden binnen de draagkracht van de omgeving. Dit is dus een strijdigheid met het PRS-WV die uit het richtinggevend gedeelte wordt geschrapt. Tevens worden volgende stellingen uit de "Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimten" om dezelfde reden uit het richtinggevend gedeelte geschrapt:

- De zonevreemde handel en horeca in "Hove ter Hille" kan uitgebreid worden.
- De zonevreemde horecazaak langs de Westernieuweg kan uitbreiden.
- De zonevreemde horecazaken langs de Aartrijkse steenweg kunnen uitbreiden;

Het GRS geeft een aantal ontwikkelingsperspectieven voor het "Klein Strand" aan. Hierbij wordt opgemerkt dat deze zone in het PRS-WV niet werd geselecteerd als bovenlokaal toeristisch-recreatief knooppunt. Dit betekent dat het niet de bedoeling kan zijn om de dynamiek van deze zone te verhogen. Wel wordt akkoord gegaan met een reorganisatie van dit gebied. Belangrijk hierbij is dat voldoende aandacht gaat naar een differentiatie van verblijftypes, waarbij de nadruk ligt op toeristische standplaatsen. Het in het GRS voorgestelde minimum aandeel van 15% aan toeristische standplaatsen is dan ook te laag. Beperkte hotelkamerverhuur kan een onderdeel zijn van dit gedifferentieerd aanbod, indien deze kamers worden geïntegreerd in het project. Het kan echter geenszins de bedoeling zijn om een grootschalig autonoom hotelcomplex te ontwikkelen. Een dergelijk hotelcomplex hoort namelijk thuis in het stedelijk gebied. De stelling dat in de overgangszone naar het gemeentelijk sportpark de mogelijkheid wordt voorzien tot de bouw van een hotelinfrastructuur in combinatie met wellness- en bijbehorende accommodatie, wordt dan ook uit het richtinggevend gedeelte geschrapt. Verder geeft het structuurplan aan dat een beperkte zone, gelegen langs de Kroondreef, op termijn in aanmerking komt voor

woonontwikkeling. Deze omzetting van recreatiegebied naar woongebied is zeker geen evidentie. Bijgevolg wordt hierbij voorbehoud gemaakt en dient dit bekeken te worden in het geheel van de ontwikkeling van het "Klein Strand";

Bij het beleid voor de woonkern Varsenare wordt gesteld dat bij verdichtingsprojecten wordt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 20-25 w/ha. Het RSV schrijft echter een minimale gemiddelde dichtheid van 25 w/ha voor in stedelijk gebied. Dit betekent dat de gemiddelde dichtheid van alle nieuwe ontwikkelingen samen minimaal 25 w/ha zal moeten bedragen;

Het GRS stelt een herafbakening van de woonconcentratie Stalhille voor. Hierbij wordt opgemerkt dat dit niet kan leiden tot een extra aanbod aan bouwpercelen. Indien ruimtelijk verantwoord, kan wel overwogen worden om bestaande vergunde of vergund geachte woningen mee binnen de woonconcentratie op te nemen;

Het GRS schuift een aantal potentiële toekomstige toeristisch-recreatieve knooppunten naar voren. Het gaat over de kasteelparken, de omgeving van het stroperspad en de omgeving van de Boekhoutestraat. Gezien het gaat over potentiële knooppunten waarvoor nog verder onderzoek dient te gebeuren, kunnen deze niet bindend vastgelegd worden. Vandaar dat deze potentiële toekomstige toeristisch-recreatieve knooppunten uit de bindende bepalingen worden geschrapt.

BESLUIT

Enig artikel. Het bijgaand Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Jabbeke, bestaande uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte, wordt **goedgekeurd, mits uitsluiting van:**

- in het richtinggevend gedeelte de uitspraak dat de percelen die in het verleden het statuut van bouwgrond hadden en dit om één of andere reden vandaag niet meer hebben terug rechten dienen te krijgen;
- in het richtinggevend gedeelte de stelling dat indien nodig de mogelijkheid moet gecreëerd worden om wonen bij zonevreemde bedrijvigheid mogelijk te maken;
- in het richtinggevend gedeelte de stelling dat bestaande horecazaken van de tweede orde die gelegen zijn langs het netwerk kunnen uitbreiden;
- in het richtinggevend gedeelte de stelling dat in de overgangszone naar het gemeentelijk sportpark de mogelijkheid wordt voorzien tot de bouw van een hotelinfrastructuur in combinatie met wellness- en bijbehorende accommodatie;
- in het richtinggevend gedeelte de stelling dat de zonevreemde handel en horeca in "Hove ter Hille" kan uitgebreid worden;
- in het richtinggevend gedeelte de stelling dat de zonevreemde horecazaak langs de Westernieuweg kan uitbreiden;
- in het richtinggevend gedeelte de stelling dat de zonevreemde horecazaken langs de Aartrijkse steenweg kunnen uitbreiden;
- in de bindende bepalingen de actie "specifiek GRUP voor de woningen langs de Beukendreef en Lange Dreef en binnen een natuurgebiedje langs de Aartrijkse steenweg";
- in de bindende bepalingen de selectie van de kasteelparken, de omgeving van het stroperspad en de omgeving van de Boekhoutestraat als potentiële toekomstige toeristisch-recreatieve knooppunten.

Gedaan te Brugge in zitting van 21 augustus 2008.

Waren aanwezig: de heer Paul BREYNE, provinciegouverneur-voorzitter; de heren Jan DURNEZ, Patrick VAN GHELUWE, Dirk DE FAUW, Gunter PERTRY, mevrouw Marleen TITECA-DECRAENE en de heer Bart NAEYAERT; leden; de heer Hilaire OST, provinciegriffier.

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,

namens de deputatie,

Wastepaan Barbery

De adjunct-adviseur

Dienst Ruimtelijke Planning