Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van Jabbeke, dd. 08 mei 2017

Aanwezig :

Voorzitter:	Paul Vanden Bussche
Schepenen :	Daniël Vanhessche, Frank Casteleyn, Geert Deprée, Jan Pollet, Heidi Vanhaverbeke, Claudia Coudeville
Raadsleden :	Georges Lievens, Jacques Monteyne, Hendrik Bogaert, Joël Acke, Franky Dereeper, Siska Loyson, Annie Vermeire-D'hoedt, Geert Orbie, Annemieke Dhaese, Han Vermaut, Caroline Daenekindt, Nadia Hendrickx, Cindy Sabbe, Jan Talloen, Thomas Veramme, Marc Lingier,
Gemeentesecretaris :	Gabriël Acke

Afwezig of verontschuldigd :

Betreft : 20 Ruimtelijke ordening - RUP Zonevreemde Recazaken - definitieve vaststelling (Referte: I/ROL/2016/346679)

De gemeenteraad,

Gelet op artikel 162 van de grondwet;

Gelet op het gemeentedecreet, in het bijzonder artikel 42, dat bepaalt dat de gemeenteraad alles regelt wat van gemeentelijk belang is, en artikel 2, met betrekking tot de bevoegdheden van de gemeenten in het algemeen;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid van 27 maart 2009 en latere wijzigingen en van kracht sinds 1 september 2009, in het artikels 2.2.13 t.e.m. 2.2.18., m.b.t. de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Gelet op het besluit van de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Jabbeke.

Gelet op het besluit van het schepencollege dd. 5 november 2012; waarbij een ruimtelijk planner, tewerkgesteld bij het studiebureau Grontmij werd aangesteld als ontwerper/planoloog voor de opmaak van gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen en andere plannen rond ruimtelijke ordening en planologie.

Aan de gemeenteraad wordt het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Zonevreemde Recazaken" voorgelegd. Met de opmaak van dit RUP wenst het gemeentebestuur de nodige rechtszekerheid en extra mogelijkheden te creëren voor de bestaande zonevreemde horecazaken in het licht van de nieuwe mogelijkheden die hieromtrent worden gecreëerd in het addendum aan het PRS. Het RUP betreft enkel deze horecazaken die zijn gekoppeld aan het bovenlokaal toeristisch recreatief netwerk en hierbij ontwikkelingsmogelijkheden moeten krijgen, opdat ze meer zouden kunnen worden ingezet in functie van het toeristisch recreatief functioneren. De ontwikkelingsmogelijkheden zullen in de respectievelijke deelplannen worden vastgelegd. Met per horecazaak een basis- en een bestemmingsplan.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 april 2008 betreffende het integratiespoor voor milieueffectrammortage (m.e.r.) over een ruimtelijk uitvoeringsplan werd een onderzoek tot m.e.r. overgemaakt aan de afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, dienst GBP.

Op 16 juni 2015 ontving de gemeente, overeenkomstig artikel 4.2.6.§6 van het plan-MER-decreet, van de afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, dienst MER Mer-ontheffing inzake de opmaak van een plan-MER.

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op 10 maart 2016 aan de verschillende adviserende diensten voorgelegd voor advies.

Aan volgende instanties werd advies aangevraagd :
•Ruimte Vlaanderen – Ruimte West-Vlaanderen
•Provincie West-Vlaanderen – Deputatie
•GECORO
•Agentschap Infrastructuur – Afd. Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
•Agentschap Waterwegen en Zeekanaal
•Agentschap voor Landbouw en Visserij West-Vlaanderen
•Agentschap Natuur en Bos

•Agentschap Onroerend Erfgoed
•Departement Leefmilieu, Natuur en Energie - Dienst Milieueffectrapportage
•Departement Leefmilieu, Natuur en Energie – Dienst Veiligheidsrapportage
•VLM

Op 13 april 2016 werd een plenaire vergadering gehouden.

Gelet dat het voorontwerp na de adviesprocedure werd aangepast aan de verschillende opmerkingen gemaakt door de adviserende diensten.

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 10 oktober 2016 houdende de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde Recazaken;

Gelet op het gevoerde openbaar onderzoek van 27 oktober 2016 tot en met 27 december 2016;

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van openbaar onderzoek opgemaakt op 27 december 2016 waaruit blijkt dat er 4 schriftelijke bezwaren en/of opmerkingen werden ingediend.

Volgens art. 2.2.14.§5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bundelt en coördineert de GECORO alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Dat advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en het agentschap.

Gelet op het advies dat werd uitgebracht door de GECORO in datum van 15 februari 2017 waarbij aan de gemeenteraad bij consensus wordt geadviseerd om volgende wijzigingen aan te brengen aan het dossier en dit naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen/bezwaren tijdens het openbaar onderzoek:
-de voorschriften te nuanceren i.f.v. het volume
-de vergunningstoestand van plangebieden 3 (Restaurant Den Os en den Ezel) en plangebied 5 (Station Varssenaere) te verduidelijken
-de begrippen in de voorschriften beter op elkaar af te stemmen
-voorschriften toe te voegen i.f.v. groeninrichting bij plangebied 3 (Restaurant Den Os en den Ezel)
-de overgangsbepaling voor parkeren in plangebied 4 (Restaurant 't Oosthof) aan te passen

Aldus adviseert de GECORO dat het wenselijk is rekening te houden met haar voormelde geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten vermeld bij de behandeling van de bezwaren en/of opmerkingen.

De gemeenteraad heeft zich op 6 maart 2017 aangesloten bij het advies van de GECORO en het RUP Zonevreemde Recazaken definitief vastgesteld.

Naar aanleiding van de adviezen van Ruimte Vlaanderen en de Provincie West-Vlaanderen voor wat betreft een nodige nuance tussen recazaken die minder dan 1000m³ of meer dan 1000m³ volume hebben, adviseerde de GECORO om in het algemene artikel 2.1.7. inderdaad die nuance te maken. De gemeenteraad volgde in zitting van 6 maart 2017 het advies van de GECORO door in het algemene voorschrift 2.1.7. geen volume meer aan te geven, maar door algemeen te stellen dat de recazaken bovenop het huidig vergunde of vergund geachte volume slechts beperkte uitbreidingen omwille van dwingende maatregelen uit de sectorale wetgeving kunnen krijgen. Dit is correct voor wat betreft de recazaken die een bestaand volume hebben dat groter is dan 1000m³.

Dit kan echter zorgen voor problemen in de vergunningverlening voor die recazaken die momenteel een vergund volume hebben dat minder dan 1000m³ bedraagt (zijnde bistro Nieuwege). In de voorschriften van dit deelplan staat dat het bouwvolume max 1000m³ is, maar in combinatie met het algemene voorschrift kan de recazaak enkel een beperkte uitbreiding krijgen omwille van dwingende maatregelen. Deze voorschriften, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 6 maart 2017, zijn dus strijdig met elkaar.

Overwegende dat het derhalve past om de gemeenteraadsbesluit van dd. 6 maart 2017 omtrent RUP Zonevreemde Recazaken in te trekken en te hernemen, vanuit de bepaling in VCRO - Titel 2 - Hoofdstuk 2 – AFDELING 4. - Art. 2.2.14. §9 waarbij "De gemeenteraad kan, met het oog op het herstel van een onregelmatigheid, het besluit houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geheel of gedeeltelijk intrekken en hernemen, waarbij het wettigheidsgebrek wordt rechtgezet."

Met het oog op bovenvermeld herstel van onregelmatigheid wordt het RUP terug voorgelegd aan de gemeenteraad voor definitieve vaststelling.

BESLUIT,

Artikel 1:
Het gemeenteraadsbesluit van 6 maart 2017 inzake de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan Zonevreemde Recazaken wordt ingetrokken.

Artikel 2:
Het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan Zonevreemde Recazaken, bevattende:

een begeleidende nota die bestaat uit een toelichtingsnota, per deelgebied een plan met de feitelijke toestand, een plan met de juridische toestand, een bestemmingsplan, een register van percelen waarop plancompensatie van toepassing kan zijn en de stedenbouwkundige voorschriften, de bijlagen en het onderzoek tot m.e.r. wordt definitief vastgesteld.

Artikel 3:
Dit besluit en de plannen zullen, samen met de verschillende stukken van het dossier, worden overgemaakt aan de Vlaamse Regering en de deputatie. Zij beschikken over een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de betekening om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te schorsen en om het college van burgemeester en schepenen daarvan per beveiligde zending in kennis te stellen.

Aldus beslist door de gemeenteraad van 08 mei 2017

Gabriël Acke
Gemeentesecretaris

Paul Vanden Bussche
Voorzitter

Voor eensluidend afschrift

Gabriël Acke
Gemeentesecretaris

Paul Vanden Bussche
Voorzitter

GEMEENTEBESTUUR JABBEKE · SECRETARIAAT ·

Zonevreemde Recazaken

Provincie West-Vlaanderen
Gemeente Jabbeke

2 Feitelijke toestand Juridische toestand Bestemmingsplan Stedenbouwkundige voorschriften

De ontwerper

Gemeentebestuur Jabbeke
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
Tel. 0580/81 01 20
Fax. 050/81 01 17

Ruimtelijke planner

Sil Goossens

Tekenaar

Tine Rosseel

Gemeente Jabbeke geeft je ruimte

mei 2017

2.1 Algemene bepalingen

2.1.1 Lijst met op te heffen voorschriften

Na het van kracht worden van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende voorschriften in het plangebied opgeheven :

Bestemmingen van het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 7 april 1977)
Zijnde gebieden voor agrarisch gebied
Zijnde gebieden voor agrarisch landschappelijk waardevol gebied
Zijnde aan te leggen waterweg
Zijnde reservatiegebied waterweg

2.1.2 Bestaande situatie

Binnen de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, renovatie- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaand volume. Bij herbouw of nieuwbouw van een hoofdzakelijk vergund, niet verkrot gebouw of een deel van een dergelijk gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.
De bestaande, vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1.3 Reliëfwijzigingen

Het reliëf kan enkel en slechts beperkt worden gewijzigd in functie van de bestemming en in functie van waterhuishouding. Bij elke aanvraag van reliëfwijziging worden de bouwtechnische redenen van de reliëfwijziging aangetoond. Deze mag niet hinderlijk zijn voor zijn onmiddellijke omgeving, noch hinderlijk zijn voor de waterhuishouding van omliggende percelen.

2.1.4 Aanplantingen van bomen, struiken en hagen

Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen en standplaatsgebonden soorten. Aandacht dient ook te gaan naar bij-vriendelijke soorten inpasbaar met de recazaak.

2.1.5 Waterhuishouding en integraal waterbeheer

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast en passen binnen een integraal waterbeheer zijn in het volledige plangebied toegelaten.
Regenwater moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen.
Afvloei van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel plaatsvinden op eigen terrein.
Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd te worden.
Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor :

- Het behoud en herstel van het waterbergend vermogen,
- Het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie
- Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- Het beveiligen van bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuur technische milieubouw gehanteerd worden.

Waterbuffervoorzieningen dienen op eigen terrein en binnen de plangrenzen van dit RUP te worden ingericht en kunnen in geen geval achterliggende agrarische gebieden belasten. Buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.

<u>Toelichtend:</u>
Wel wordt gewezen op het feit dat er moet rekening gehouden worden met desbetreffende bestaande wetgeving omtrent waterhuishouding.

2.1.6 Referentiepeil

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot bovenkant kroonlijst.
Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het referentiepeil en de bovenkant kroonlijst.
Het referentiepeil is gelijk aan de as van de weg.

2.1.7 Bouwvolume

Bij reca-zaken met een vergund of vergund geacht volume van 1000m³ of meer zijn steeds beperkte uitbreidingen aanvaardbaar omwille van dwingende maatregelen vanuit de sectorale wetgeving.

2.1.8 Buitenterras

De terrasconstructie van een buitenterras is per reca-zaak beperkt tot 100m², behoudens bestaande vergunde toestand.

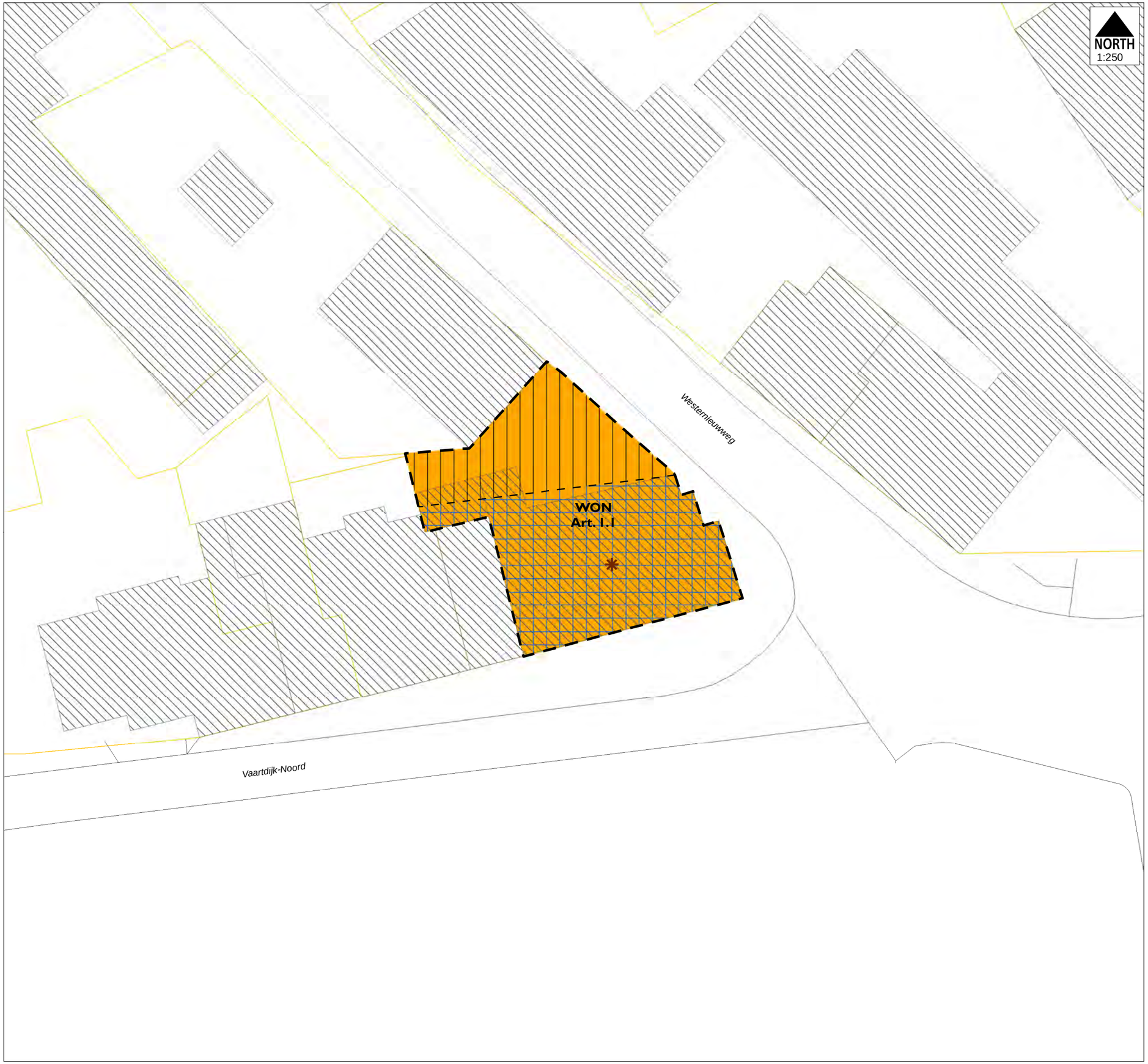
2.1.9 Afvalcontainers

Afval en containers i.f.v. de werking van de recazaak zijn toegelaten, indien niet zichtbaar vanop het openbaar domein. Hiervan kan worden afgeweken i.f.v. bovengrondse constructies horende bij een ondergronds afvalsysteem.

2.2 Bijzondere bepalingen

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer.	*Kolom 2 geeft verder toelichting rond een aantal elementen uit de stedenbouwkundige voorschriften. Deze toelichting geeft bijkomende informatie bij het beoordelen van de stedenbouwkundige vergunning*

2.2.1 Plangebied 1: Bistro Nieuwege



1. Bistro Nieuwege

RUP Zonevreemde Recazaken

Provincie West-Vlaanderen

Gemeente Jabbeke

Bestemmingsplan

Datum	maart 2017
De ontwerper	Gemeente Jabbeke
Tekenaar	Tine Rosseel
Ruimtelijke planner	Sil Goossens

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad
in vergadering van 10.10.2016
op bevel
Gabriël Acke — gemeentesecretaris
Paul Vanden Bussche — voorzitter gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart
dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft
gelegen van 27.10.2016 tot en met 27.12.2016
op bevel
Gabriël Acke — gemeentesecretaris
Daniël Vanhessche — burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad
in vergadering van 6.3.2017
op bevel
Gabriël Acke — gemeentesecretaris
Paul Vanden Bussche — voorzitter gemeenteraad

Legende

- grens RUP
- zonegrens
- gebouwen
- administratief perceel

Verklaring bij de bestemmingszones

artikel 1.1 : zone voor reca

- overdruk: cultuurhistorisch waardevol gebouw
- overdruk: aan te leggen kanaal
- overdruk: reservatiestrook voor kanaal

Liggingsplan

1:15.000

- **Stedenbouwkundige voorschriften**

Artikel 1.1 : zone voor reca
categorie gebiedsaanduiding ‘wonen’

- **overdruk : cultuurhistorisch waardevol gebouw**
- **overdruk : aan te leggen kanaal**
- **overdruk : reservatiestrook voor kanaal**

I. Bestemming : zone voor reca

Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming:
Het gebied is bestemd voor reca en wonen

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Er is maximaal 1 woongelegenheid toegelaten, die indien in combinatie met horecabestemming, onlosmakelijk is verbonden met de horecazaak.

Nevenbestemming:
Diensten en vrije beroepen.
De ingenomen vloeroppervlakte voor de nevenbestemming mag maximaal 100m² bedragen.

Toelichting

Onder reca wordt verstaan: restaurant, café en alle hiermee vergelijkbare functies. De functie hotel wordt hier expliciet uitgesloten.

Onder werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het realiseren van de bestemming wordt verstaan: terrasaanleg, stockage i.f.v. de horeca-zaak, sanitaire voorzieningen…

II. Inrichting : zone voor reca

Voorschriften verordenend

Bezettingspercentage
De zone kan 100% bebouwd worden

Bouwvolume
Max. 1000m³

Inplanting van hoofdgebouwen
- Voorbouwlijn :
  Op de rooilijn

Toelichting

Hierbij dient aandacht te gaan naar de aansluiting aanpalend gebouw/dak

Zie ook algemene bepalingen.

- Afstand t.o.v. zij- en achterkavelgrens :
  Principe van aanbouw: 0m bij gekoppelde bebouwing, 3m bouwvrije afstand bij niet-gekoppelde bebouwing

Toegelaten bouwhoogte voor hoofdgebouwen

- Maximaal 1 bouwlaag + dak
  - Maximale kroonlijsthoogte van 4m t.h.v. Vaartdijk-Noord
  - Maximale kroonlijsthoogte van 5,5m t.h.v. Westernieuwweg, er moet een kwalitatief overgang worden verzorgd naar de kroonlijsthoogte van naastliggend perceel.
  - Maximale nokhoogte van 9m
  - In het dakvolume mag maximaal 1 woonlaag worden ingericht.

Het behoud van de bestaande hoogten wordt vooropgesteld. De bouwhoogte moet steeds worden afgestemd op aangrenzende bebouwing.

Toegelaten dakvorm voor hoofdgebouwen

- Vrij
- In geval van hellende daken zullen de dakhellingen minimaal 25° en maximaal 45° bedragen.

Alle specificaties en afmetingen zullen integraal deel uitmaken van het bouwaanvraagdossier, zodoende dat deze goed kan beoordeeld worden.

Verhardingen:

Niet bebouwde perceeldelen kunnen volledig verhard worden

In functie van de bestaand volledig verharde toestand.

Dakterrassen / dakkapellen / uitbouwen

- Dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.
- Een dakterras mag slechts ingericht worden op maximum 1m boven het peil van de kroonlijst.
- Dakkapellen zijn toegelaten over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Deze dakkapellen mogen niet hoger reiken dan de nokhoogte
- Vanaf de eerste verdieping en als op de rooilijn wordt gebouwd, is op de voorgevel een uitbouw van maximaal 0.60m toegelaten tot maximaal 0.60m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte.

- De vrije hoogte onder een uitbouw dient minstens 2.70m te bedragen.

Terrassen / balkons / tuinen
Indien min. 80% van de zone wordt bebouwd, dient er, gekoppeld aan de aanwezige woonfunctie, een kwalitatieve vrije private open ruimte voorzien te worden van minimum 7m² onder de vorm van een daktuin, balkon of dakterras.
De inrichting van vaste zonneweringen is toegelaten.

In functie van de leefkwaliteit van de woongelegenheid dient een buitenruimte ingericht te worden bij de woongelegenheid.

Harmonieregel:
De dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

Afsluitingen
De plaatsing van erfscheiding is toegelaten onder de vorm van baksteen en/of levende hagen en/of draadafsluiting. De maximale hoogte bedraagt 2,00m.

Reclame en publiciteit:
Publiciteitsinrichtingen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:
- Vaste publiciteitsinrichtingen kunnen enkel worden toegelaten, bevestigd aan de bebouwing en/of op terrasafsluitingen en mogen nooit hoger reiken dan de bebouwing met een totale maximale oppervlakte van 3m². Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken i.f.v. de ligging aan twee straten.
- Publiciteitsinrichtingen worden enkel ingericht ter bekendmaking van of in relatie met de activiteit ter plaatse.
- Zelfoplichtende, led-verlichte en digitale uithangborden zijn enkel toegelaten indien ze een beperkte grootte hebben van max. 50cm² per bord en indien niet hinderlijk voor het verkeer.

Niet bebouwde perceelsdelen
- De plaatsing van goederen, wrakken, masten en pylonen is verboden.

- **overdruk : cultuurhistorisch waardevol gebouw**

Voorschriften verordenend

Het cultuurhistorisch waardevol gebouw, op het grafisch plan aangeduid met een bruinrode asterisk, kan naast onderhouds- en instandhoudingswerken verbouwd en uitgebreid worden met respect voor de cultuurhistorische waarde van het gebouw, zijn relatie met omliggende bebouwing en zijn functie. Vormgeving en materiaalkeuze zijn esthetisch verantwoord en in harmonie met de bestaande waardevolle elementen. Alle kenmerken waaraan het gebouw zijn cultuurhistorische waarde te danken heeft, moeten behouden blijven.

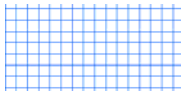
Toelichting

Vanuit de historiek zijn volgende elementen van historisch belang:

- *Het behoud van de bestaande bebouwing en de historische kenmerken van deze bebouwing.*
- *Het behoud van de functie herberg*
- *Het behoud van de koppeling in de rij langs Vaartdijknoord (hoogte, aansluiting, …)*

Bistro Nieuwege is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed, hierin wordt een goede beschrijving gegeven van de historiek van de functie herberg en de bebouwing op deze locatie.

- **overdruk : aan te leggen kanaal**



Voorschriften verordenend

De aanleg, het onderhoud en de instandhouding van het kanaal Gent-Oostende en de nodige constructies voor de exploitatie ervan zijn vergunbaar.

De vergunbare werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen uit de onderliggende bestemmingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan de aanleg, het onderhoud, de instandhouding of de exploitatie van het kanaal Gent-Oostende niet in het gedrang brengt.

Toelichting

De bestaande zone i.f.v. uitbreiding van het kanaal Gent-Oostende, die op het gewestplan is aangegeven, wordt hierbij hernomen waarbij:

- *alle verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de onderliggende bestemming van kracht zijn;*
- *de aanleg, het onderhoud en de instandhouding van het kanaal Gent-Oostende en de nodige constructies voor de exploitatie ervan vergunbaar zijn;*
- *de werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en-functiewijzigingen slechts vergunbaar zijn, voor zover ze geen hypotheek leggen op de aanleg en de exploitatie van het kanaal Gent-Oostende.*

- **overdruk : reservatiestrook voor kanaal**

Voorschriften verordenend

De aanleg, het onderhoud en de instandhouding van het kanaal Gent-Oostende en zijn naastliggende strook en de nodige constructies voor de exploitatie ervan zijn vergunbaar.

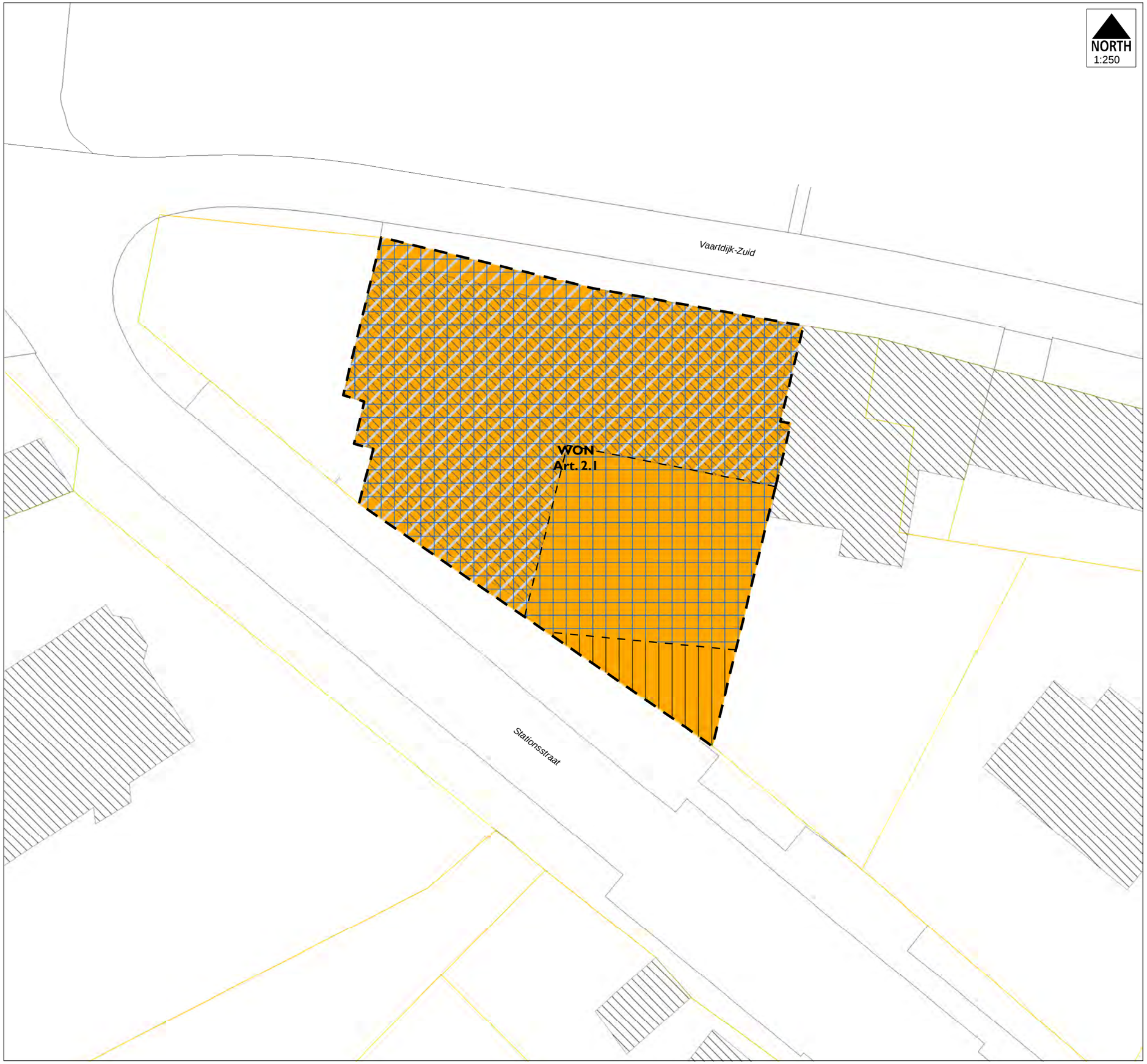
De vergunbare werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen uit de onderliggende bestemmingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan de aanleg, het onderhoud, de instandhouding of de exploitatie van het kanaal Gent-Oostende en naastliggende strook niet in het gedrang brengt.

Toelichting

De bestaande reservatiestrook langs het kanaal Gent-Oostende, die op het gewestplan is aangegeven, wordt hierbij hernomen waarbij:

- *alle verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de onderliggende bestemming van kracht zijn;*
- *de aanleg, het onderhoud en de instandhouding van het kanaal Gent-Oostende en de nodige constructies voor de exploitatie ervan vergunbaar zijn;*
- *de werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en-functiewijzigingen slechts vergunbaar zijn, voor zover ze geen hypotheek leggen op de aanleg en de exploitatie van het kanaal Gent-Oostende.*

2.2.2 Plangebied 2: Estaminet Ter Spinde



2. Estaminet Ter Spinde

RUP Zonevreemde Recazaken

Provincie West-Vlaanderen

Gemeente Jabbeke

Bestemmingsplan

Datum	maart 2017
De ontwerper	Gemeente Jabbeke
Tekenaar	Tine Rosseel
Ruimtelijke planner	Sil Goossens

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad
in vergadering van 10.10.2016
op bevel
Gabriël Acke — gemeentesecretaris
Paul Vanden Bussche — voorzitter gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart
dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft
gelegen van 27.10.2016 tot en met 27.12.2016
op bevel
Gabriël Acke — gemeentesecretaris
Daniël Vanhessche — burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad
in vergadering van 6.3.2017
op bevel
Gabriël Acke — gemeentesecretaris
Paul Vanden Bussche — voorzitter gemeenteraad

Legende

- grens RUP
- zonegrens
- gebouwen
- administratief perceel

Verklaring bij de bestemmingszones

artikel 2.1 : zone voor reca
- overdruk: bebouwing
- overdruk: aan te leggen kanaal
- overdruk: reservatiestrook voor kanaal

Liggingsplan

1:15.000

- **Stedenbouwkundige voorschriften**

Artikel 2.1 : zone voor reca
categorie gebiedsaanduiding ‘wonen’

- **overdruk : bebouwing**
- **overdruk : aan te leggen kanaal**
- **overdruk : reservatiestrook voor kanaal**

I. Bestemming : zone voor reca

Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming:
Het gebied is bestemd voor reca en wonen

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Er is maximaal 1 woongelegenheid toegelaten, die indien in combinatie met horecabestemming, onlosmakelijk is verbonden met de horecazaak.

Nevenbestemming:
Diensten en vrije beroepen.
De ingenomen vloeroppervlakte voor de nevenbestemming mag maximaal 100m² bedragen.

Toelichting

Onder reca wordt verstaan: restaurant, café en alle hiermee vergelijkbare functies. De functie hotel wordt hier expliciet uitgesloten.

Onder werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het realiseren van de bestemming wordt verstaan: terrasaanleg, stockage i.f.v. de horeca-zaak, sanitaire voorzieningen…

II. Inrichting : zone voor reca

Voorschriften verordenend

Bouwvolume
Zie algemene bepalingen.

Inplanting van gebouwen
- De toelaatbare inplanting voor bebouwing wordt grafisch aangeduid met een overdruk voor bebouwing.

Toelichting

Het behoud van de bestaande hoogte van het hoofdgebouw wordt vooropgesteld, waarbij bij een reorganisatie de westelijke L eenzelfde hoogte kan krijgen op voorwaarde dat aan het

Toegelaten bouwhoogte voor gebouwen

- Maximaal 1 bouwlaag en dak
  - Maximale kroonlijsthoogte van 4m
  - Maximale nokhoogte van 9m
  - In het dakvolume mag maximaal 1 woonlaag worden ingericht.

Toegelaten dakvorm voor hoofdgebouwen

- Vrij
- In geval van hellende daken zullen de dakhellingen minimaal 25° en maximaal 45° bedragen.

Verhardingen:

Niet bebouwde perceeldelen kunnen volledig verhard worden

Dakterrassen / dakkapellen / uitbouwen

- Dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.
- Een dakterras mag slechts ingericht worden op maximum 1m boven het peil van de kroonlijst.
- Dakkapellen zijn toegelaten over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Deze dakkapellen mogen niet hoger reiken dan de nokhoogte
- Vanaf de eerste verdieping en als op de rooilijn wordt gebouwd, is op de voorgevel een uitbouw van maximaal 0.60m toegelaten tot maximaal 0.60m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte.
- De vrije hoogte onder een uitbouw dient minstens 2.70m te bedragen.

Terrassen / balkons / tuinen

- Er dient een kwalitatieve vrije private open ruimte voorzien te
- worden van minimum 7m² onder de vorm van een tuin, balkon of terras.
- De niet bebouwde delen moeten ingericht worden als kwalitatie-

maximale bouwvolume wordt voldaan.

Alle specificaties en afmetingen zullen integraal deel uitmaken van het bouwaanvraagdossier, zodoende dat deze goed kan beoordeeld worden.

ve tuin of terras.
- De inrichting van vaste zonneweringen is toegelaten

Harmonieregel:
De dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

Afsluitingen
De plaatsing van erfscheiding is toegelaten onder de vorm van baksteen en/of levende hagen en/of ingegroende draadafsluiting. De maximale hoogte bedraagt 2,00m.

Reclame en publiciteit:
Publiciteitsinrichtingen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:
- Vaste publiciteitsinrichtingen kunnen enkel worden toegelaten, bevestigd aan de bebouwing en/of op terrasafsluitingen en mogen nooit hoger reiken dan de bebouwing met een totale maximale oppervlakte van 3m². Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken i.f.v. de ligging aan twee straten.
- Publiciteitsinrichtingen worden enkel ingericht ter bekendmaking van of in relatie met de activiteit ter plaatse.
- Zelfoplichtende, led-verlichte en digitale uithangborden zijn enkel toegelaten indien ze een beperkte grootte hebben van max. 50cm² per bord en indien niet hinderlijk voor het verkeer.

Niet bebouwde perceelsdelen
- De plaatsing van goederen, wrakken, masten en pylonen is verboden.

- **overdruk : bebouwing**

Voorschriften verordenend

Enkel binnen deze overdruk is bebouwing toegelaten volgens de bouwvoorschriften zoals opgenomen in onderliggende bestemmingszone.

Toelichting

Het betreft de inplanting van de huidige bebouwing.
Het is niet gewenst dat deze uitbreid ten nadele van de bestaande niet bebouwde ruimte.

- **overdruk : aan te leggen kanaal**

Voorschriften verordenend

De aanleg, het onderhoud en de instandhouding van het kanaal Gent-Oostende en de nodige constructies voor de exploitatie ervan zijn vergunbaar.

De vergunbare werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen uit de onderliggende bestemmingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan de aanleg, het onderhoud, de instandhouding of de exploitatie van het kanaal Gent-Oostende niet in het gedrang brengt.

Toelichting

De bestaande zone i.f.v. uitbreiding van het kanaal Gent-Oostende, die op het gewestplan is aangegeven, wordt hierbij hernomen waarbij:

- *alle verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de onderliggende bestemming van kracht zijn;*
- *de aanleg, het onderhoud en de instandhouding van het kanaal Gent-Oostende en de nodige constructies voor de exploitatie ervan vergunbaar zijn;*
- *de werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en-functiewijzigingen slechts vergunbaar zijn, voor zover ze geen hypotheek leggen op de aanleg en de exploitatie van het kanaal Gent-Oostende.*

- **overdruk : reservatiestrook voor kanaal**

Voorschriften verordenend

De aanleg, het onderhoud en de instandhouding van het kanaal Gent-Oostende en zijn naastliggende strook en de nodige constructies voor de exploitatie ervan zijn vergunbaar.

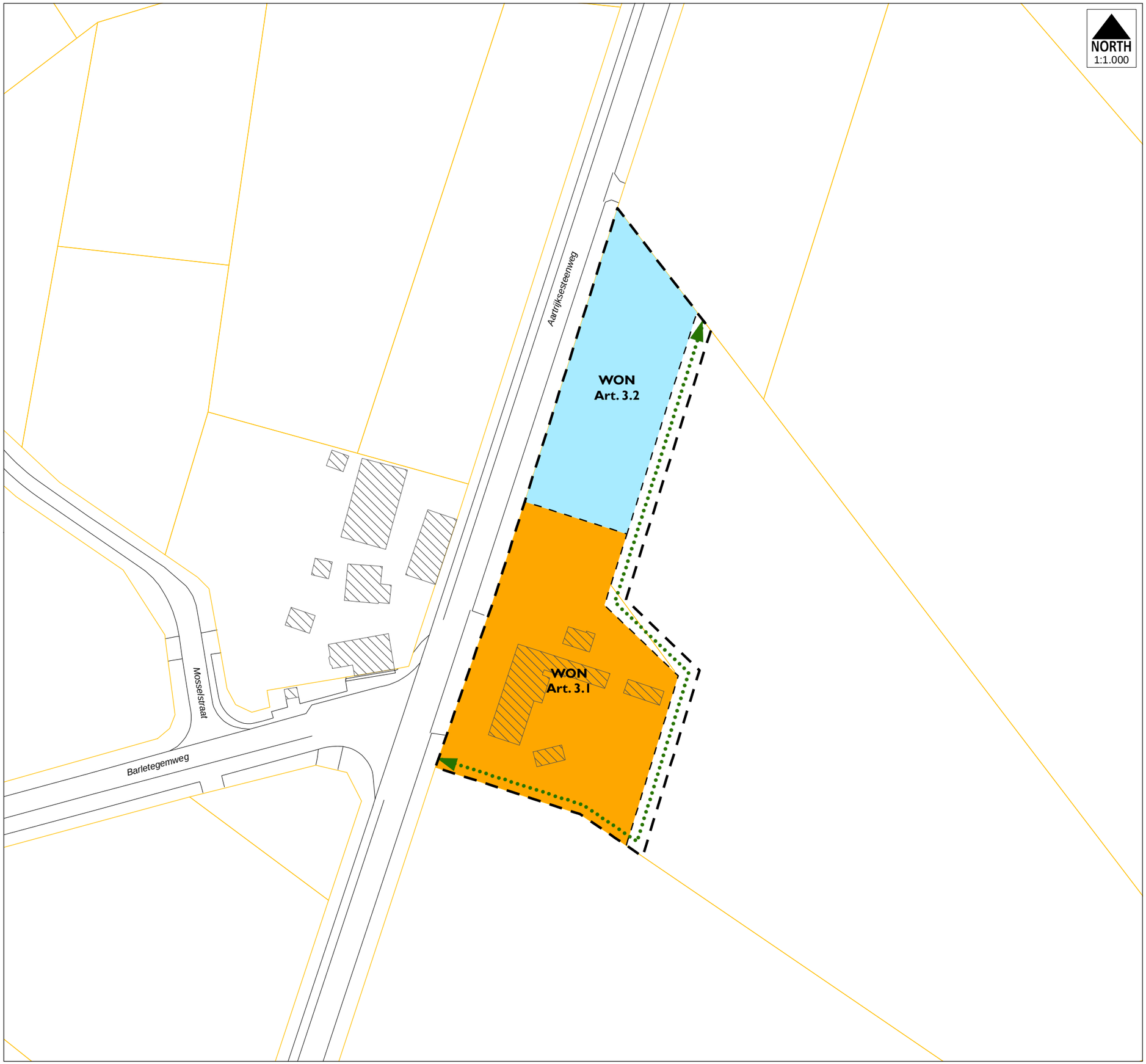
De vergunbare werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen uit de onderliggende bestemmingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan de aanleg, het onderhoud, de instandhouding of de exploitatie van het kanaal Gent-Oostende en naastliggende strook niet in het gedrang brengt.

Toelichting

De bestaande reservatiestrook langs het kanaal Gent-Oostende, die op het gewestplan is aangegeven, wordt hierbij hernomen waarbij:

- *alle verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de onderliggende bestemming van kracht zijn;*
- *de aanleg, het onderhoud en de instandhouding van het kanaal Gent-Oostende en de nodige constructies voor de exploitatie ervan vergunbaar zijn;*
- *de werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en-functiewijzigingen slechts vergunbaar zijn, voor zover ze geen hypotheek leggen op de aanleg en de exploitatie van het kanaal Gent-Oostende.*

2.2.3 Plangebied 3: Restaurant Den Os en den Ezel



3. Restaurant Den Os en den Ezel

RUP Zonevreemde Recazaken

Provincie West-Vlaanderen

Gemeente Jabbeke

Bestemmingsplan

Datum	maart 2017
De ontwerper	Gemeente Jabbeke
Tekenaar	Tine Rosseel
Ruimtelijke planner	Sil Goossens

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad
in vergadering van 10.10.2016
op bevel

Gabriël Acke gemeentesecretaris	Paul Vanden Bussche voorzitter gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart
dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft
gelegen van 27.10.2016 tot en met 27.12.2016
op bevel

Gabriël Acke gemeentesecretaris	Daniël Vanhessche burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad
in vergadering van 6.3.2017
op bevel

Gabriël Acke gemeentesecretaris	Paul Vanden Bussche voorzitter gemeenteraad

Legende

- grens RUP
- zonegrens
- gebouwen
- administratief perceel

Verklaring bij de bestemmingszones

- **artikel 3.1 : zone voor reca**
- **artikel 3.2 : zone voor onthaal**
- **artikel 3.3 : indicatieve aanduiding recreatieve route**

Liggingsplan 1:15.000

- **Stedenbouwkundige voorschriften**

Artikel 3.1 : zone voor reca
categorie gebiedsaanduiding ‘wonen’

Artikel 3.2 : zone voor onthaal
categorie gebiedsaanduiding ‘gemeenschapsvoorzieningen en open-baar nut’

Artikel 3.3 : indicatieve aanduiding : recreatieve route

I. Bestemming : zone voor reca

Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming:
Het gebied is bestemd voor reca en wonen

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Er is maximaal 1 woongelegenheid toegelaten, die indien in combinatie met horecabestemming, onlosmakelijk is verbonden met de horecazaak.

Nevenbestemming:
Diensten en vrije beroepen.
De ingenomen vloeroppervlakte voor de nevenbestemming mag maximaal 100m² bedragen.

Niet toegestaan:
Het gebruik als feestzaal is niet toegelaten.

Toelichting

Onder reca wordt verstaan: restaurant, café en alle hiermee vergelijkbare functies. De functie hotel wordt hier expliciet uitgesloten.

Onder werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het realiseren van de bestemming wordt verstaan: terrasaanleg, stockage i.f.v. de horeca-zaak, sanitaire voorzieningen…

II. Inrichting : zone voor reca

Voorschriften verordenend

Bouwvolume
Zie algemene bepalingen.

Toelichting

Inplanting van hoofdgebouwen

- Voorbouwlijn :
  Op min. 8m van de rooilijn.
- Afstand t.o.v. zij- en achterkavelgrens :
  Op min. 10m van de zijkavelgrens.
  Op min. 20m van de achterkavelgrens.

Toegelaten bouwhoogte voor hoofdgebouwen

- Maximaal 1 bouwlaag en dak
  - Maximale kroonlijsthoogte van 4m
  - Maximale nokhoogte van 9m
- In het dakvolume mag maximaal 1 woonlaag worden ingericht.

Toegelaten dakvorm voor hoofdgebouwen

- Vrij
- In geval van hellende daken zullen de dakhellingen minimaal 25° en maximaal 45° bedragen.

Verhardingen:

Niet bebouwde perceeldelen mogen voor maximaal 25% verhard worden.
Parkeerplaatsen dienen in groene waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.

Parkeren

Er kunnen maximaal 30 parkeerplaatsen worden ingericht in functie van de hoofdbestemming.

Ontsluiting

Er kunnen maximaal 2 ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer worden ingericht met een maximale breedte van 7m per ontsluiting.

Dakterrassen / dakkapellen / uitbouwen

- Dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.

Alle specificaties en afmetingen zullen integraal deel uitmaken van het bouwaanvraagdossier, zodoende dat deze goed kan beoordeeld worden.

- Een dakterras mag slechts ingericht worden op maximum 1m boven het peil van de kroonlijst.
- Dakkapellen zijn toegelaten over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Deze dakkapellen mogen niet hoger reiken dan de nokhoogte
- Vanaf de eerste verdieping en als op de rooilijn wordt gebouwd, is op de voorgevel een uitbouw van maximaal 0.60m toegelaten tot maximaal 0.60m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte.
- De vrije hoogte onder een uitbouw dient minstens 2.70m te bedragen.

Harmonieregel:
De dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

Afsluitingen
De plaatsing van erfscheiding is toegelaten onder de vorm van levende hagen en/of ingegroende draadafsluiting. De maximale hoogte bedraagt 2,00m.

Reclame en publiciteit:
Publiciteitsinrichtingen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:
- Vaste publiciteitsinrichtingen kunnen enkel worden toegelaten, bevestigd aan de bebouwing en/of op terrasafsluitingen en mogen nooit hoger reiken dan de bebouwing met een totale maximale oppervlakte van 3m².
- Zelfoplichtende, led-verlichte en digitale uithangborden zijn enkel toegelaten indien ze een beperkte grootte hebben van max. 50cm² per bord en indien niet hinderlijk voor het verkeer.

Niet bebouwde perceelsdelen
- De plaatsing van goederen, wrakken, masten en pylonen is verboden.

I. Bestemming : zone voor onthaal

Voorschriften verordenend	Toelichting
Bestemming: Het gebied is bestemd voor een onthaalfunctie voor Vloethemveld in functie van meerdere gebruikers	*Het betreft een onthaalpunt n.a.v. een landinrichtingsproject door de VLM, met hierin ruimte voor verschillende gebruikers: ruiters, wandelaars, fietsers, bezoekers met auto, bezoekers met de bus, …*
Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.	*Onder werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het realiseren van de bestemming wordt o.a. verstaan: speelzone, boomgaard, ruiterpad, rustplaats voor paarden, parkeermogelijkheden voor wandelaars en voor ruiters,…*

II. Inrichting : zone voor onthaal

Voorschriften verordenend	Toelichting
Constructies Alle constructies die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming. Overdekte constructies kunnen slechts toegelaten worden tot max. 5m². Masten en pylonen ter bekendmaking van het onthaalpunt zijn toegelaten tot een maximale hoogte van 6m en beperkt tot maximaal 5 exemplaren.	*Onder constructies die die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming worden o.a. verstaan: spelinrichtingen voor de speelzone, infoborden, zitbanken, vuilnisbakken, houten constructies i.f.v. rustplaats voor paarden, schuilhok voor gebruikers …*
Verharding Niet waterdoorlatende verhardingen zijn enkel toegelaten i.f.v. interne ontsluiting tot de parkeerplaatsen (niet de parkeerplaatsen	

zelf) zijn toegelaten tot max. 30 % van de zone.
De parkeerplaatsen zelf dienen in groene waterdoorlatende verharding aangelegd te worden.

Parkeren

- Het parkeren binnen deze zone dient te voorzien in parkeerplaatsen voor paardentrailers en bezoekers van Vloethemveld.
- De parkeerplaatsen moeten ook drukke momenten bij evenementen op kunnen vangen.

vb. bij evenementen in het Vloethemveld, i.f.v. paarden of in de omgeving.

Ontsluiting

Er kan maximaal 1 ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer worden ingericht in functie van bezoekers van het onthaalpunt met een maximale breedte van 7m.

In functie van in- en uitrit

Afsluitingen

De plaatsing van erfscheiding is toegelaten onder de vorm van levende hagen en/of draadafsluiting. De maximale hoogte bedraagt 1,00m.
Hiervan kan gemotiveerd beperkt worden afgeweken tot 2m i.f.v. zichten en confrontatie van verschillende gebruikers.

Niet toegelaten:

- Bebouwing niet zijnde overdekte constructies
- De plaatsing van goederen, afval, containers en wrakken is verboden.

Alle specificaties en afmetingen zullen integraal deel uitmaken van het bouwaanvraagdossier, zodoende dat deze goed kan beoordeeld worden.

Niet bebouwde perceelsdelen

- De plaatsing van goederen, afval, wrakken en containers is verboden.
- Het behoud van bestaande bomenrijen staat voorop.
- Per 5 parkeerplaatsen dient minimaal 1 boom aangeplant te worden binnen deze zone.
- Minimaal 10% van de zone dient een groene inrichting te krijgen, niet zijnde groene parkeerplaatsen;

i.f.v. de groene inrichting van de parking conform de ontwerpschets, zoals opgenomen in het inrichtingsplan van de VLM

I. Bestemming : indicatieve aanduiding recreatieve route

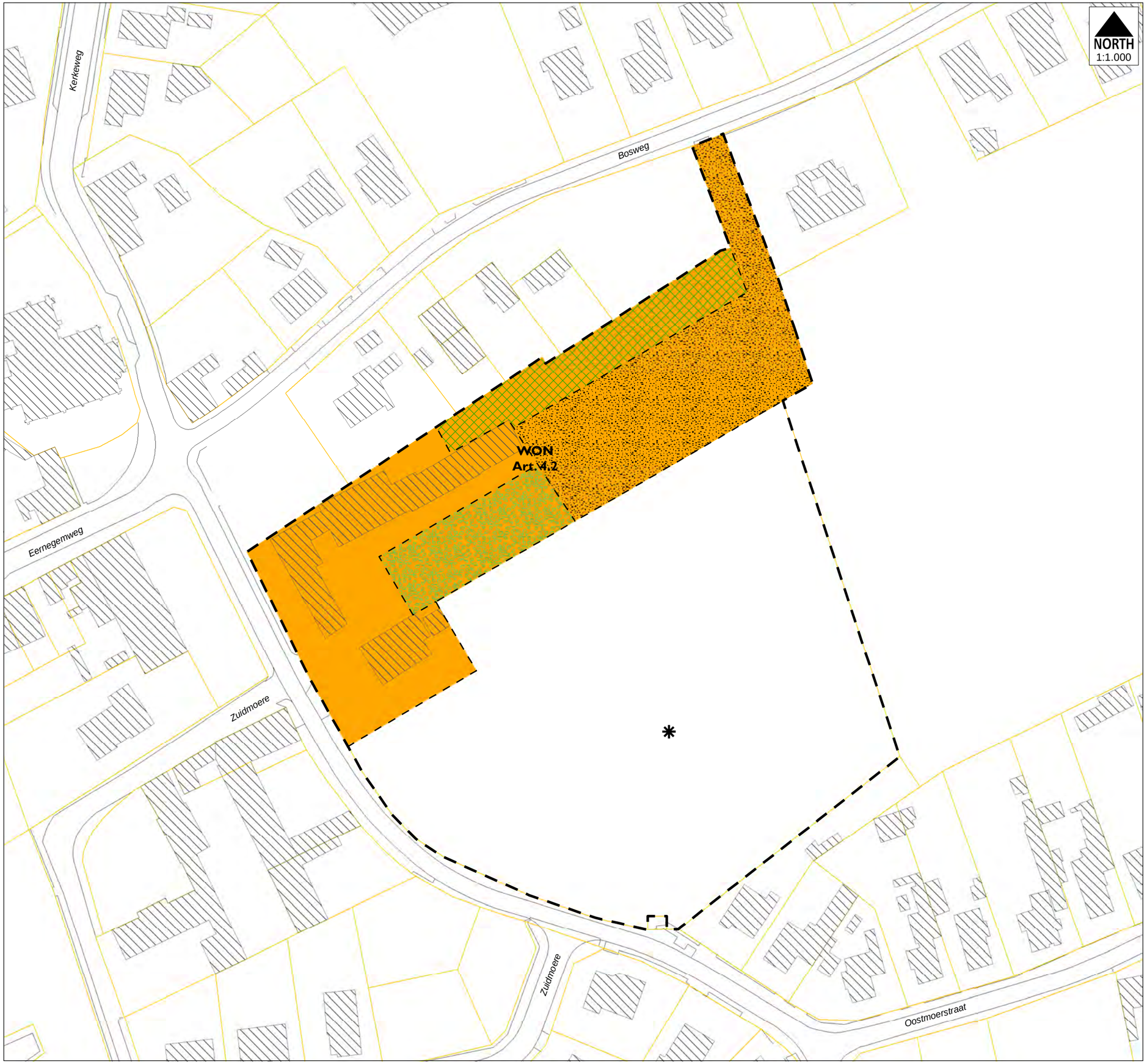
Voorschriften verordenend

Ter hoogte van deze aanduiding kan een recreatieve route ingericht worden, versterkt met een perceelsgracht en kleine landschappelijke elementen passend in de agrarische omgeving.
De aanduiding is indicatief, de route kan t.o.v. deze aanduiding verschoven worden binnen de grenzen van het plangebied over een afstand van 5m.

Toelichting

Recreatieve route voor recreatieve gebruikers zoals o.a. ruiters, fietsers, wandelaars,…

2.2.4 Plangebied 4: Restaurant ’t Oosthof



4. Restaurant 't Oosthof

RUP Zonevreemde Recazaken

Provincie West-Vlaanderen

Gemeente Jabbeke

Bestemmingsplan

Datum	maart 2017
De ontwerper	Gemeente Jabbeke
Tekenaar	Tine Rosseel
Ruimtelijke planner	Sil Goossens

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad
in vergadering van 10.10.2016
op bevel

Gabriël Acke	Paul Vanden Bussche
gemeentesecretaris	voorzitter gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart
dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft
gelegen van 27.10.2016 tot en met 27.12.2016
op bevel

Gabriël Acke	Daniël Vanhessche
gemeentesecretaris	burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad
in vergadering van 6.3.2017
op bevel

Gabriël Acke	Paul Vanden Bussche
gemeentesecretaris	voorzitter gemeenteraad

Legende

- grens RUP
- zonegrens
- gebouwen
- administratief perceel

Verklaring bij de bestemmingszones

- artikel 4.1 : zone waardevol geheel
- artikel 4.2 : zone voor reca
  - overdruk : groenbuffer
  - overdruk : parkeren
  - overdruk : landschappelijke tuin

Liggingsplan 1:15.000

- **Stedenbouwkundige voorschriften**

Artikel 4.1 : zone waardevol geheel

Artikel 4.1 van het RUP wijzigt geen bestemming maar geeft enkel bijkomende voorwaarden naar inrichting. Omdat de zone over verschillende bestemmingen is ingetekend, kan het niet worden ondergebracht onder 1 gebiedscategorie.

De voorschriften horende bij de grondbestemming zijn geldig, maar wordt uitgebreid met voorliggende voorschriften.

Artikel 4.2 : zone voor reca

categorie gebiedsaanduiding 'wonen'

- **overdruk : groenbuffer**
- **overdruk : parkeren**
- **overdruk : landschappelijke tuin**

I. Bestemming : zone waardevol geheel

Voorschriften verordenend

Bestemming:

Geen aanvullende bestemmingsvoorschriften

Toelichting

II. Inrichting : zone waardevol geheel

Voorschriften verordenend

Het waardevol karakter als geheel, waarbij het geheel bestaat uit het woonhuis, de stallingen , de toegangspoort en de walgrachten van ‘het Oosthof’, dient behouden te blijven. Hierbij dient het historisch karakter als omgrachtte hoeve met toegangspoort in zijn geheel zoveel als mogelijk behouden en/of versterkt te worden.

Toelichting

Het woonhuis, de stallingen, de toegangspoort en de walgrachten van "Het Oosthof" werden als geheel beschermd als monument bij K.B. van 21 september 1962.

Versterken:
de huidige ligging van de parking doet afbreuk aan het historische karakter van de hoeve die uitkijkt op de open ruimte.
Door deze parking te verschuiven wordt het waardevol karakter als geheel versterkt.
De walgrachten zijn deels verdwenen, het herstel hiervan zal de waarde als geheel versterken.

I. Bestemming : zone voor reca

Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming:
Het gebied is bestemd voor horeca, wonen en/of gemeenschapsvoorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Er is maximaal 1 woongelegenheid toegelaten, die indien in combinatie met horecabestemming, onlosmakelijk is verbonden met de horecazaak.

Nevenbestemming:
Diensten en Vrije beroepen, met een maximale vloeroppervlakte van 100m².

Toeristisch recreatieve functie onder de vorm van aanbieden van tijdelijke overnachtingen voor groepen, gekoppeld aan de reca-functie.

Toelichting

Onder werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het realiseren van de bestemming wordt verstaan: terrasaanleg, stockage i.f.v. de horeca-zaak, sanitaire voorzieningen…

II. Inrichting : zone voor reca

Voorschriften verordenend

Bezettingspercentage
Zie algemene bepalingen.

Inplanting van hoofdgebouwen
De bestaande vergunde bebouwing is grafisch aangeduid op het be-

Toelichting

Het betreft een gebouw dat beschermd is als monument en dus op basis van dit beschermingsbesluit bij eventuele uitbreidingen nog zal geëvalueerd worden.

stemmingsplan, het behoud van deze bebouwing staat voorop. Eventuele uitbreidingen kunnen enkel als uitbreiding/aanbouw bij deze hoofdbouw.

Toegelaten bouwhoogte voor hoofdgebouwen
Het behoud van de bestaande bouwhoogtes staat voorop. Indien het volume wordt uitgebreid is de bestaande aangrenzende hoogte bepalend .

Toegelaten dakvorm voor hoofdgebouwen
- Behoud bestaande dakvorm staat voorop
- verplicht zadeldak
- dakhellingen minimaal 25° en maximaal 45° bedragen.

Verhardingen:
Nieuwe verhardingen mogen geen monoliet karakter hebben. Nieuwe parkeerplaatsen dienen in groene waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.

Parkeren
Er kunnen maximaal 50 parkeerplaatsen worden ingericht in functie van de hoofdbestemming. Nieuwe parkeerplaatsen kunnen enkel worden ingericht indien in de overdruk voor parkeren en onder de voorwaarden bepaald door deze overdruk.
Er kan uitzonderlijk worden toegelaten dat max. 5 parkeerplaatsen i.f.v. mindervaliden/kiss&ride worden ingericht buiten deze overdruk, deze kunnen echter niet ingericht worden in de overdrukzone voor landschappelijke tuin.

Onder bepaalde omstandigheden is het noodzakelijk om klanten tot aan de toegang te brengen, vb. afzetten van minder mobiele klanten, aankomst trouwers,…

Harmonieregel:
De dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten bij de bestaande bebouwing.

Afsluitingen
De plaatsing van erfscheiding is toegelaten onder de vorm van bestaande bakstenen muren en/of levende hagen en/of ingegroende draadafsluiting. De maximale hoogte bedraagt 2,00m, behoudens

bestaande toestand.

Ter hoogte van de toegangspoort, staat het behoud van de historische afsluiting voorop.

Reclame en publiciteit:
Publiciteitsinrichtingen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:
- Beperkt tot de huidige vergunde inrichtingen

Huidige vergunde inrichting: beperkte signalisatie ter hoogte van de toegangspoort + beperkte historische letterbenaming op de bebouwing.

Niet bebouwde perceelsdelen
- De plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers, masten en pylonen is verboden.
- Het behoud van bestaande bomenrijen staat voorop.

- **overdruk : groenbuffer**

Voorschriften verordenend

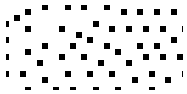
Ter hoogte van deze overdruk dient een groenbuffer ingericht te zijn. Het behoud en versterking van de huidige groenbuffer staat voorop.

Niet toegelaten:
- Bebouwing
- Verharding
- Verlichting
- De plaatsing van goederen, afval, containers, wrakken, masten en pylonen is verboden.

Bestaande bomenrijen dienen behouden te blijven.

Toelichting

- **overdruk : parkeren**



Voorschriften verordenend

Bestemming
Het gebied is bestemd voor parkeren i.f.v. de horeca-functie. Indien geen horecafunctie aanwezig binnen de hoofdzone van dit plangebied, vervalt deze overdruk.

Inrichting
Parking
Ter hoogte van deze overdruk kan een parking met maximaal 50 parkeerplaatsen worden ingericht + toegang tot de parking vanop de Bosweg, op voorwaarde dat de huidige parking, gelegen in de zone voor reca, volledig wordt afgebroken.

Groenaanleg
Er dient een groeninrichting ingericht te worden van min. 5m² groeninrichting per 10 parkeerplaatsen of één hoogstamboom per 10 parkeerplaatsen. Deze groeninrichting kan ook vorm krijgen als uitbreiding van de landschappelijke tuin.

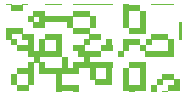
Overgangsbepalingen
Tot zolang de parking niet is ingericht, dient de zone ingericht te zijn als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
De huidige parking kan gefaseerd worden afgebroken, waarbij de nieuwe parking ook gelijklopend gefaseerd kan worden aangelegd. Er kan ook toegelaten worden dat de nieuwe parking reeds voor de afbraak van de bestaande parking kan worden aangelegd, indien deze werken in 1 aanvraag worden opgenomen. De afbraak van de bestaande parking dient dan onlosmakelijk verbonden te worden aan de aanleg van de nieuwe parking. De afbraak start dan ten laatste 1 jaar na de start van de aanleg van de nieuwe parking.

Toelichting

Verlichting
Alle verlichting, noodzakelijk voor de zichbaarheid en veiligheid op de parking is toegelaten, maar moet steeds gericht zijn naar de parking en weg van de achterliggende woonpercelen, de verlichting mag geen hinder veroorzaken naar de omgeving.

Niet toegelaten:
- Bebouwing
- De plaatsing van goederen, afval, containers, wrakken, masten is verboden.

- **overdruk : landschappelijke tuin**



Voorschriften verordenend

Bestemming:
Het gebied is bestemd voor landschappelijke tuin i.f.v. de horeca-functie en/of woonfunctie

Inrichting:
Bestaande parking
Ter hoogte van deze overdruk dient de parking uitgebroken te worden, wanneer in de overdrukzone voor parking een nieuwe parking wordt aangelegd. Tot op dat ogenblik kan de huidige parking behouden worden.

Constructies
Alle constructies die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming.
Spelelementen i.f.v. de recazaak zijn toegelaten voor zover ze landschappelijk geïntegreerd zijn in de omgeving en max. 15% van de oppervlakte innemen.

Verharding
Verhardingen i.f.v. tuinfunctie zijn toegelaten tot max. 15 % van de zone en dient steeds waterdoorlatend te zijn.
Verharde terrasinrichtingen i.f.v. de reca-zaak zijn niet toegestaan.

Verlichting
Sfeerverlichting en noodzakelijke verlichting voor de werking van de reca-zaak is toegelaten, indien zij geen hinder vormt naar de omgeving.

Toelichting

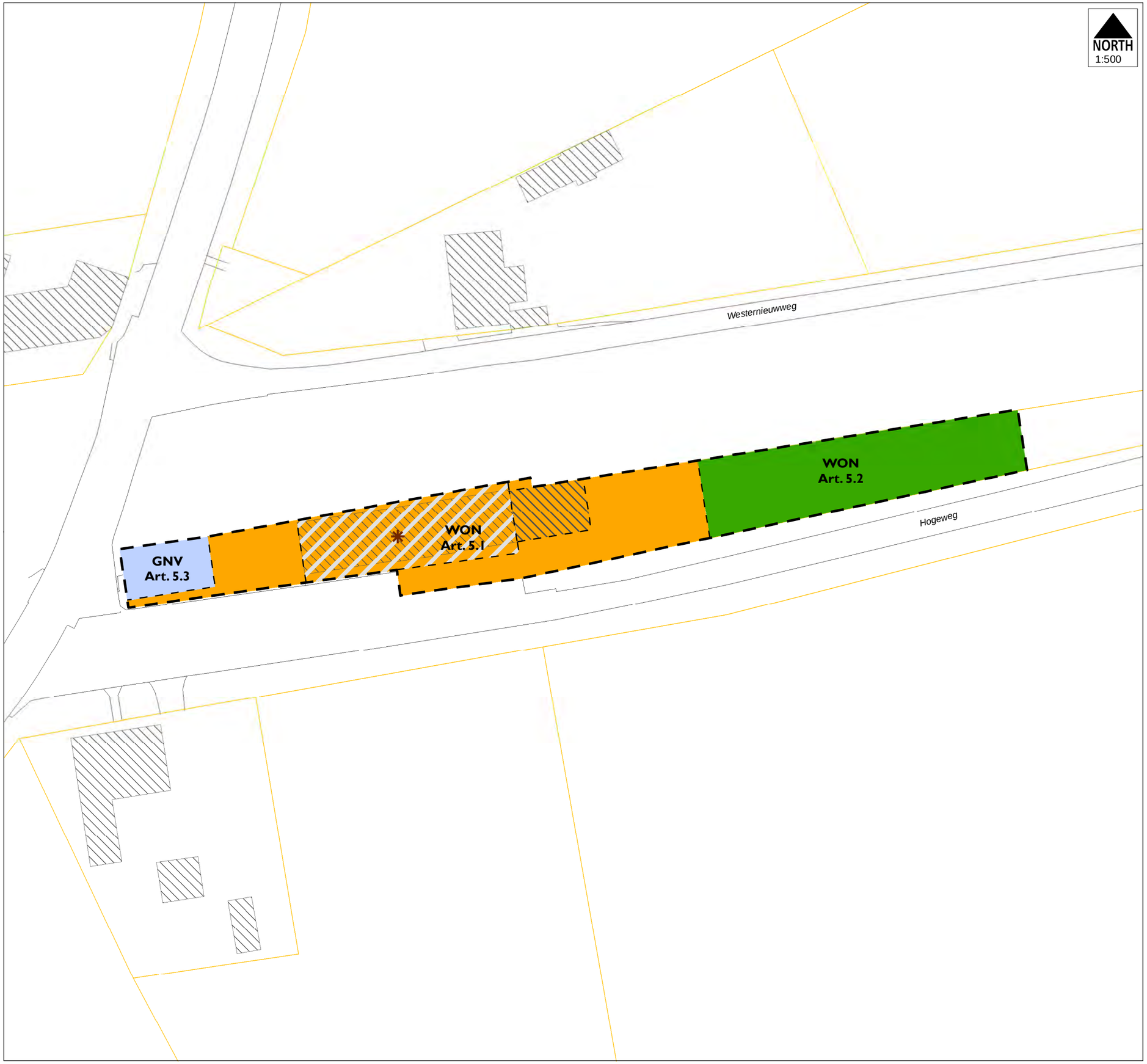
Het betreft bv. een onverharde speeltuin, waarbij de speeltuigen in een groene waterdoorlatende ondergrond worden ingericht.

Verhardingen i.f.v. de tuinfunctie betreft hier bv. tuinpaden

Niet toegelaten:

- Bebouwing
- De plaatsing van goederen, afval, containers, wrakken, masten is verboden.

2.2.5 Plangebied 5: Station Varssenaere



RUP Zonevreemde Recazaken

5. Station Varssenaere

Provincie West-Vlaanderen

Gemeente Jabbeke

Bestemmingsplan

Datum	maart 2017
De ontwerper	Gemeente Jabbeke
Tekenaar	Tine Rosseel
Ruimtelijke planner	Sil Goossens

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad
in vergadering van 10.10.2016
op bevel
Gabriël Acke — gemeentesecretaris
Paul Vanden Bussche — voorzitter gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart
dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft
gelegen van 27.10.2016 tot en met 27.12.2016
op bevel
Gabriël Acke — gemeentesecretaris
Daniël Vanhessche — burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad
in vergadering van 6.3.2017
op bevel
Gabriël Acke — gemeentesecretaris
Paul Vanden Bussche — voorzitter gemeenteraad

Legende

- grens RUP
- zonegrens
- gebouwen
- administratief perceel

Verklaring bij de bestemmingszones

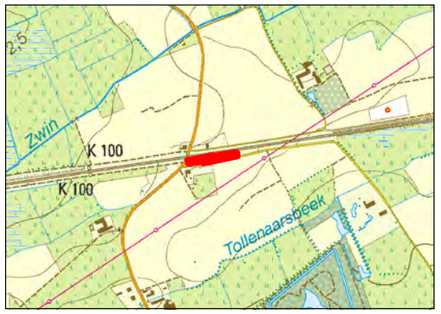
artikel 5.1 : zone voor reca
- overdruk: bestaande bebouwing
- overdruk: bijkomende bebouwing
- overdruk: cultuurhistorisch waardevol gebouw

artikel 5.2 : zone voor landschappelijke tuin

artikel 5.3 : zone voor openbare nutsvoorzieningen

Liggingsplan

1:15.000



- **Stedenbouwkundige voorschriften**

Artikel 5.1 : zone voor reca
categorie gebiedsaanduiding ‘wonen’

- **overdruk: bestaande bebouwing**
- **overdruk: uitbreiding bebouwing**
- **overdruk : cultuurhistorisch waardevol gebouw**

Artikel 5.2 : zone voor landschappelijke tuin
categorie gebiedsaanduiding ‘wonen’

Artikel 5.3 : zone voor openbare nutsvoorzieningen
categorie gebiedsaanduiding ‘gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut’

I. Bestemming : zone voor reca

Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming:
Het gebied is bestemd voor reca en wonen

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Er is maximaal 1 woongelegenheid toegelaten, die indien in combinatie met horecabestemming, onlosmakelijk is verbonden met de horecazaak.

Nevenbestemming:
Diensten en vrije beroepen.
De ingenomen vloeroppervlakte voor de nevenbestemming mag maximaal 100m² bedragen.

Toelichting

Onder reca wordt verstaan: restaurant, café en alle hiermee vergelijkbare functies. De functie hotel wordt hier expliciet uitgesloten.
Onder werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het realiseren van de bestemming wordt verstaan: terrasaanleg, stockage i.f.v. de horeca-zaak, sanitaire voorzieningen…

II. Inrichting : zone voor reca

Voorschriften verordenend

Bouwvolume
Zie algemene bepalingen.
Het bestaande treintoestel dient hierbij worden aanschouwd als 'bebouwd volume'

Inplanting van gebouwen
- De toelaatbare inplanting voor bebouwing wordt grafisch aange-

Toelichting

duid met een overdrukzone voor bebouwing en overdrukzone voor uitbreiding.

Toegelaten bouwhoogte voor gebouwen

- Maximaal 2 bouwlagen en dak
  - Maximale kroonlijsthoogte van 7m
  - Maximale nokhoogte van 10,5m
  - In het dakvolume mag maximaal 1 woonlaag worden ingericht.

Het behoud van de bestaande hoogte van het hoofdgebouw wordt vooropgesteld.

Toegelaten dakvorm voor hoofdgebouwen

- Vrij
- In geval van hellende daken zullen de dakhellingen minimaal 25° en maximaal 45° bedragen.

Verhardingen:

Niet bebouwde perceeldelen kunnen volledig verhard worden.

Dakterrassen / dakkapellen / uitbouwen

- Dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.
- Een dakterras mag slechts ingericht worden op maximum 1m boven het peil van de kroonlijst.
- Dakkapellen zijn toegelaten over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Deze dakkapellen mogen niet hoger reiken dan de nokhoogte
- Vanaf de eerste verdieping en als op de rooilijn wordt gebouwd, is op de voorgevel een uitbouw van maximaal 0.60m toegelaten tot maximaal 0.60m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte.
- De vrije hoogte onder een uitbouw dient minstens 2.70m te bedragen.

Alle specificaties en afmetingen zullen integraal deel uitmaken van het bouwaanvraagdossier, zodoende dat deze goed kan beoordeeld worden.

Harmonieregel:
De dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

Afsluitingen
De plaatsing van erfscheiding is toegelaten onder de vorm van baksteen en/of levende hagen en/of draadafsluiting. Hiervan kan worden afgeweken i.f.v. een specifieke akoestische scheiding richting spoorweg. De maximale hoogte bedraagt 2,00m.

Reclame en publiciteit:
Publiciteitsinrichtingen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Vaste publiciteitsinrichtingen kunnen enkel worden toegelaten, bevestigd aan de bebouwing en/of op terrasafsluitingen en mogen nooit hoger reiken dan de bebouwing met een totale maximale oppervlakte van 3m². Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken i.f.v. de ligging aan twee straten.
- Publiciteitsinrichtingen worden enkel ingericht ter bekendmaking van of in relatie met de activiteit ter plaatse.
- Zelfoplichtende, led-verlichte en digitale uithangborden zijn enkel toegelaten indien ze een beperkte grootte hebben van max. 50cm² per bord en indien niet hinderlijk voor het verkeer.

Niet bebouwde perceelsdelen

- De niet bebouwde delen moeten ingericht worden als kwalitatieve tuin, terras of parking.
- De plaatsing van goederen, wrakken, masten en pylonen is verboden.

- **overdruk : bestaande bebouwing**

Voorschriften verordenend

Binnen deze overdruk is bebouwing toegelaten volgens de bouwvoorschriften zoals opgenomen in onderliggende bestemmingszone.

Toelichting

Het betreft de inplanting van de huidige bebouwing.

- **overdruk : uitbreiding bebouwing**

Voorschriften verordenend

Binnen deze overdruk is bebouwing toegelaten volgens de bouwvoorschriften zoals opgenomen in onderliggende bestemmingszone, enkel ter compensatie van het stopzetten en verwijderen van de treinwagon(s).

Toelichting

Het betreft een uitbreidingsmogelijkheid ter compensatie van het stopzetten van het gebruik van de treinconstructies.

- **overdruk : cultuurhistorisch waardevol gebouw**

Voorschriften verordenend

Het cultuurhistorisch waardevol gebouw, op het grafisch plan aangeduid met een bruinrode asterisk, kan naast onderhouds- en instandhoudingswerken verbouwd en uitgebreid worden met respect voor de cultuurhistorische waarde van het gebouw, zijn relatie met omliggende bebouwing en zijn functie. Vormgeving en materiaalkeuze zijn esthetisch verantwoord en in harmonie met de bestaande waardevolle elementen. Alle kenmerken waaraan het gebouw zijn cultuurhistorische waarde te danken heeft, moeten behouden blijven.

Toelichting

Vanuit de historiek zijn volgende elementen van historisch belang:

- *Het behoud van de bestaande hoofdbebouwing en de historische kenmerken van deze bebouwing.*
- *Een duidelijke link met de historische functie als station.*
- *Het behoud van de koppeling met de spoorlijn enerzijds*

I. Bestemming : zone voor landschappelijke tuin

Voorschriften verordenend	Toelichting
Hoofdbestemming: Het gebied is bestemd voor landschappelijke tuin i.f.v. de horeca-functie of woonfunctie	*De ligging langs de spoorlijn is waardevol.*
Nevenbestemming: parkeren i.f.v. horecafunctie	
Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.	

II. Inrichting : zone voor landschappelijke tuin

Voorschriften verordenend	Toelichting
Constructies Alle constructies die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming.	*Het betreft hier o.a. natuurlijke spelelementen i.f.v. horeca, constructies i.f.v. onderhoud van de tuin, …*
Verharding Verhardingen i.f.v. tuin en terras i.f.v. de woonfunctie zijn toegelaten tot max. 25 % van de zone i.f.v. de tuinfunctie.	*Verhardingen zoals paden, terrassen,…*
De inrichting van een parking i.f.v. reca-functie in groene waterdoorlatende materialen is toegelaten tot max. 25% van de zone.	*i.f.v. verkeersveiligheid en opvangen van eigen parkeerplaatsen wordt onder voorwaarden de inrichting van een parking toegelaten.*

Bebouwing
Bebouwing en/of andere overdekte constructies kunnen enkel worden toegelaten i.f.v. onderhoud van de landschappelijke tuin en met een totale maximale oppervlakte van 25m².

Afsluitingen
De plaatsing van erfscheiding is toegelaten onder de vorm van baksteen en/of levende hagen en/of draadafsluiting. De maximale hoogte bedraagt 2,00m.

Niet toegelaten:
- De plaatsing van goederen, afval, containers, wrakken, masten en pylonen is verboden.

Andere overdekte constructies, zoals een serre,…

I. Bestemming : zone voor openbare nutsvoorzieningen

Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming:
Het gebied is bestemd voor openbare nutsvoorzieningen

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Toelichting

Nutsvoorzieningen zijn voorzieningen die door nutsbedrijven-worden beheer, zoals o.a. electriciteitscabine, electriciteits-mast, …

II. Inrichting : zone voor openbare nutsvoorzieningen

Voorschriften verordenend

Toegelaten
Alle constructies die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming. De zone kan volledig verhard worden.

Afsluitingen
Er dienen maatregelen genomen te worden als inkleding naar de omgeving. Minimum dient voorzien te worden in een groene afsluiting onder de vorm van een draad met klimop met maximale hoogte van 2,00m.

Toelichting

Het betreft hier o.a. de plaatsing van een electriciteitscabine, masten, pylonen i.f.v. het leveren van openbare nutsdiensten, container,…