



Foto: Silk Foto - Jeroen Vandeweghe - Jabbeke

Jabbeke geeft je ruimte

Deze leuze van de gemeente is actueler dan ooit. Inderdaad is het GRS (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan), waarbij de ruimtelijke indeling van de gemeente Jabbeke voor de toekomst wordt vastgelegd, in een eindfase. Nadat er voor Vlaanderen en voor de provincie West-Vlaanderen reeds een structuurplan werd opgesteld moet nu ook de gemeente haar eigen structuurplan vastleggen. Het structuurplan moet rekening houden met de aanwezige natuurelementen en in de verschillende deelgemeenten ruimte zoeken voor wonen, bedrijvigheid en natuur. Het gemeentebestuur is klaar met haar voorbereidend werk. In deze brochure vindt u een zeer beknopte weergave van het ontwerp.

“Jabbeke geeft je ruimte” wil ook ruimte laten voor ideeën. We geven de inwoners de kans om op een actieve manier hun eigen mening en visie kenbaar te maken. Hierbij wordt u uitgenodigd op de informatieavond die in het Sport- en Cultuurcentrum Hof ter Straeten Varsenare wordt georganiseerd. We zullen de nieuwe ideeën graag verwerken in het structuurplan.

Hendrik Bogaert
Burgemeester



Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Wat en hoe?

Hoe moet Jabbeke er in de toekomst uitzien? Hoe maken we het wonen en leven in Jabbeke aangenamer, het verkeer veiliger? Hoe beschermen we waardevolle landschappen en natuurgebieden? Welke noden hebben onze ondernemers? Hoe verzekeren we een dynamische landbouw? Hoe voorzien we recreatiemogelijkheden voor jong en oud? Waar kunnen we plaats maken voor wat?

Het gemeentebestuur buigt zich al geruime tijd over deze vragen bij de opmaak van het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan. Dit plan regelt het toekomstig gebruik van de ruimte in de gemeente. Een eenvoudig antwoord is er niet, omdat de ruimte beperkt is. Ruimtelijke ordening is nu eenmaal een zaak van kiezen en delen.

Een structuurplan bestaat uit kaarten en tekst die samen de ruimtelijke toekomst van de gemeente schetsen. Op de kaarten zal je tevergeefs zoeken naar specifieke percelen of nieuwe bestemmingen van gronden. Het zijn ruwe tekeningen die de ideeën en de visie uit de tekst illustreren.

Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bestaat uit drie delen:

- **Informatief gedeelte:** Dit is de terreinverkenning. Hoe is de toestand nu? Wat zijn de mogelijkheden en knelpunten? Welke ontwikkelingen mogen we in de toekomst verwachten?
- **Richtinggevend gedeelte:** Dit deel bouwt voort op het informatief gedeelte. Het verleden kunnen we niet ongedaan maken. Uitgaande van de bestaande toestand vragen we ons af wat de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zijn op het grondgebied van onze gemeente. Ook de algemene acties en maatregelen zijn in dit deel uitgewerkt.
- **Bindend gedeelte:** Dit deel bevat de acties en maatregelen die de gemeente prioritair zal uitvoeren in de periode tot 2007.



Jabbeke, West-Vlaanderen en Vlaanderen. Invloed van de hogere beleidsplannen.

Structuurplannen worden niet enkel opgemaakt op gemeentelijk niveau, maar ook op gewestelijk en provinciaal niveau. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) geeft de grote lijnen weer van de ruimtelijke ordening in Vlaanderen. Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS) vormt hiervan een verfijning op provinciaal niveau. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan mag niet afwijken van deze beide plannen. Dit heeft dan ook het grote gevolg dat de gemeente geen carte-blanche heeft bij de opmaak van haar structuurplan.

Het RSV lokaliseert Jabbeke deels in het buitengebied, deels in het regionaalstedelijk gebied Brugge. Als deel van het regionaalstedelijk gebied krijgt Jabbeke in de toekomst een bepaalde taak inzake bijkomende woningen toegewezen. Waar de Vlaamse overheid de grens van het regionaalstedelijk gebied zal trekken ligt op vandaag nog niet vast. Jabbeke maakt ook deel uit van het ‘stedelijk netwerk van de kust’, waar de inplanting van toeristische en recreatieve voorzieningen op elkaar worden afgestemd. Het Vlaams Gewest duidt VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) en natuurverwevingsgebieden aan en is ook bezig met de opmaak van een aantal ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de open ruimte.



Het PRS maakt een selectie van de kernen. Jabbeke is geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp, Varsenare als woonkern en Snellegem, Zerkegem en Stalhille als woonconcentratie.

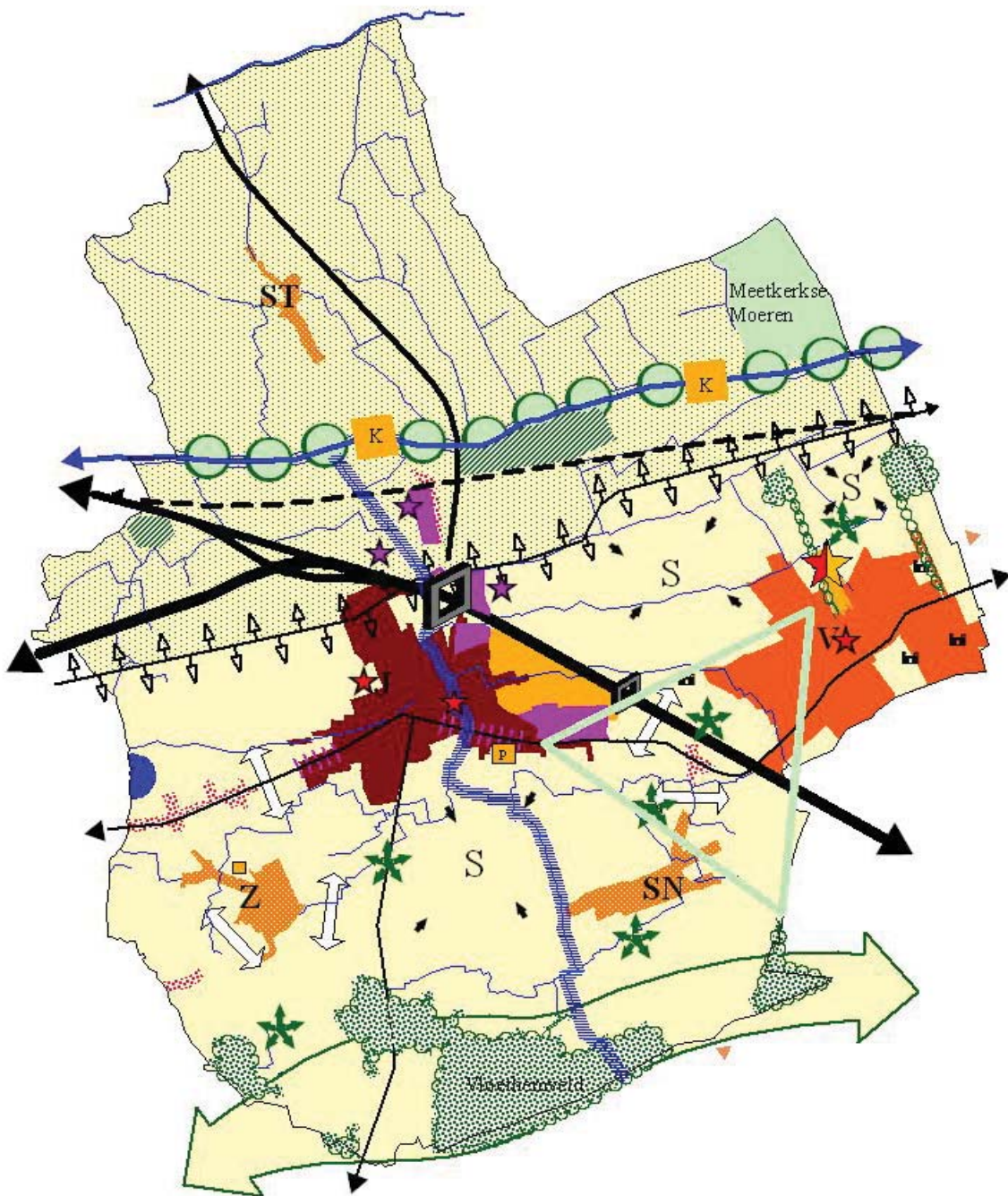
Dit heeft verregaande gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze kernen. Zo kunnen bijvoorbeeld lokale bedrijventerreinen enkel in aansluiting op het structuurondersteunend hoofddorp Jabbeke worden voorzien en moeten bijkomende woningen vooral gesitueerd worden in het hoofddorp en de woonkernen.

Daarnaast worden er door de provincie verschillende natuur- en landschapselementen, toeristisch-recreatieve knooppunten en secundaire wegen geselecteerd.

Krachtlijnen van het ontwerp gem

Gewenste ruimtelijke structuur van de deelstructuren

In het eerste luik wordt de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente sectoraal bekeken, via een zevental deelstructuren: wonen en leven, landschap, natuur, landbouw, bedrijvigheid, toerisme en recreatie en verkeer en vervoer. Per deelstructuur worden de krachtlijnen weergegeven. Deze krachtlijnen worden geïllustreerd door de algemene synthesekaart van de gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente Jabbeke.

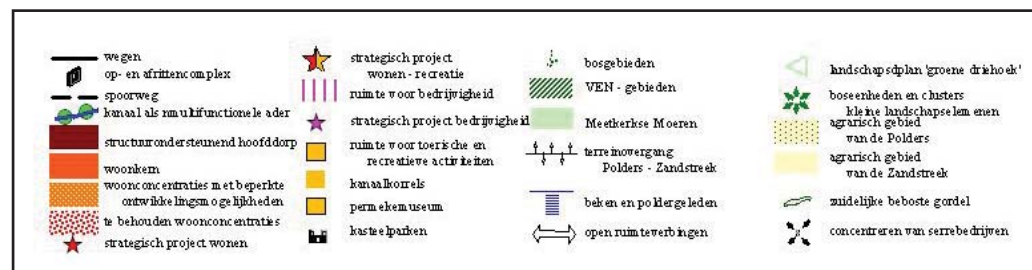


Wonen

- Behoeft aan nieuwe woningen en voorzieningen vooral concentreren binnen hoofddorp Jabbeke en woonkern Varsenare: inbreiding met voldoende grote dichtheden en met specifieke zones voor meergezinswoningen en afwerking van woonuitbreidingsgebieden. Op middellange termijn worden er binnen de centra van zowel Jabbeke als Varsenare verdichtingsprojecten voorzien. Op lange termijn (na 2012) wordt een potentiezone voor woonuitbreiding voor het hoofddorp Jabbeke aangeduid nabij Monnikenveld.
- Binnen de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden Snellegem, Zerkegem en Stalhille kan er in principe enkel nog verdicht worden binnen het bestaande juridische aanbod (woongebied en woongebied met landelijk karakter) en worden de strikt lokale voorzieningen versterkt. De gemeente doet wel de suggestie naar de hogere overheid toe om de woonuitbreidingsgebieden van Zerkegem te kunnen aansnijden.
- Binnen de te behouden woonconcentraties Stationstraat, Bekegemstraat, Lint Gistelsteenweg en Woonpark Gistelsteenweg kunnen enkel vrijliggende percelen in juridisch aanbod worden ingevuld.
- Er wordt een gemeentelijk beleid uitgewerkt voor de zonevreemde woningen. Zolang ze niet in natuurgebieden gelegen zijn krijgen ze uitgebreide ontwikkelingsmogelijkheden (zoals decretaal bepaald). Er worden ook 'woonkorrels' afgebakend die meer in detail zullen worden geordend.
- In het kader van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied van Brugge wordt ten noorden van Varsenare een uitgebreid woonproject met voldoende hoge dichtheid voorzien.

Landschap en natuur

- De meeste selecties van landschaps- en natuurentiteiten zijn reeds gebeurd door het Vlaams Gewest en de provincie. Zo zijn de Meetkerkse Moeren geselecteerd als 'ankerplaats' en 'VEN-gebied', het Kanaal en de Noordede als 'structurende lineaire elementen' en 'natte ecologische infrastructuur' en de Jabbeekse beek als 'natuurverbingsgebied'.
- De bovenlokale selecties worden op lokaal niveau verfijnd: 'open ruimteverbindingen' tussen de kernen, poldergeleden en beekvalleien als 'structurende lineaire elementen', waardevolle gebouwen als 'puntrelicten', concentraties van boseenheden en clusters kleine landschapselementen, ... enz.
- Voor de 'Groene Driehoek' tussen Jabbeke, Varsenare en Snellegem wordt een landschapsplan opgemaakt met accenten wat betreft landschapsopbouw, natuur en recreatieve mogelijkheden.
- Er moet gestreefd worden naar een landschappelijke integratie van verspreide gebouwen.



Bedrijvigheid

- Nieuwe ruimte voor lokale bedrijvigheid wordt voorzien binnen de westelijke uitbreiding van bedrijfzone 'Gistelsteenweg' (reeds goedgekeurd BPA). Op langere termijn (na 2010) wordt een uitbreiding van de bedrijfzone 'Stationstraat' voorzien. Bij deze realisaties moet er voldoende aandacht zijn voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.
- Er is een beleidskader opgenomen voor de ontwikkelingsperspectieven van bedrijven gelegen binnen de hoofddorpen en woonconcentraties en van de (potentieel) zonevreemde bedrijven, gelegen in de open ruimte. Tevens wordt er een beleidskader voor kleinhandel opgenomen.
- Er wordt gesuggereerd naar de hogere overheid om de bedrijfzone Elfhoek uit te breiden en om een nieuw regionaal bedrijfventerrein te voorzien ter hoogte van het op- en afrittencomplex.

Toerisme en recreatie

- Uitbouw van een samenhangend netwerk dat de toeristisch-recreatieve knooppunten met elkaar verbindt.
- Toeristisch-recreatieve entiteiten op bovenlokaal niveau zijn het kanaal en het Vloethemveld. De concentraties aan Stalhillebrug en Nieuweghebrug zullen fungeren als toeristisch-recreatieve 'kanaalkorrels'.
- Het Permekemuseum wordt geprofileerd als het gemeentelijk toeristisch attractiepunt.
- De recreatiezone Klein Strand dient opgewaardeerd te worden.
- De kerngebonden recreatieve infrastructuur (Bogaertstadion, Hof ter Straeten, Zerkegemstadion, ...) worden geconsolideerd of versterkt. Potentiële toeristisch recreatieve knooppunten zijn de kasteelparken, de ontginningszone ten zuiden van Zerkegem, de omgeving van het Stroperspad en de omgeving van de Boekhoutestraat.
- Binnen het landschapsplan 'Groene Driehoek' worden sterke recreatieve accenten gelegd.
- Er wordt een beleid uitgewerkt voor horecazaken in de open ruimte.

Verkeer en vervoer

- De gemeentewegen worden gecategoriseerd: lokale wegen I, II en III.
- Voorzien van verkeersleefbare en -veilige doortochten. De doortocht door Jabbeke werd reeds aangepakt.
- Gevaarlijke kruispunten langs gewest- en provinciewegen worden aangepakt.
- Er komen alternatieve fietsverbindingen, grotendeels in eigen bedding, tussen de verschillende deelenkernen.
- Teneinde het doorgaand verkeer door Jabbeke verder te weren wordt gesuggereerd aan de hogere overheid om het oostelijk complex van het op- en afrittencomplex van Jabbeke verder af te werken.
- Er wordt verder onderzoek gedaan naar het openstellen van kerkwegels en buurt- en voetwegen.
- Er wordt gesuggereerd om het station van Jabbeke te heropenen als stopplaats voor het treinverkeer.

Landbouw

- Voor bestaande landbouwbedrijven wordt maximale flexibiliteit ingebouwd. Al de op heden bestaande landbouwbedrijven kunnen behouden blijven, onafhankelijk van hun ligging.
- Binnen het poldergebied en de zuidelijke beboste gordel moet de nadruk liggen op 'grondgebonden landbouw'. Deze zones worden tevens afgebakend als bouw- en serrevrije zone. Nieuwe landbouwbedrijven kunnen enkel opstarten binnen een leegkomende landbouwzettel.
- Binnen het verweven landbouwgebied van de zandstreek wordt de verwevenheid van grondgebonden en grondloze landbouwbedrijven ondersteund. Er wordt gestreefd naar een concentratie van serrebedrijven nabij de huidige concentraties ten noorden van Varsenare en ten zuiden van Jabbeke.
- Er wordt een gemeentelijk beleid uitgewerkt voor functiewijzigingen van agrarische gebouwen. Tevens wordt productverbreding gestimuleerd.
- Er wordt gesuggereerd naar de hogere overheid om de bestaande landbouwactiviteit binnen de Meetkerkse Moeren te behouden.

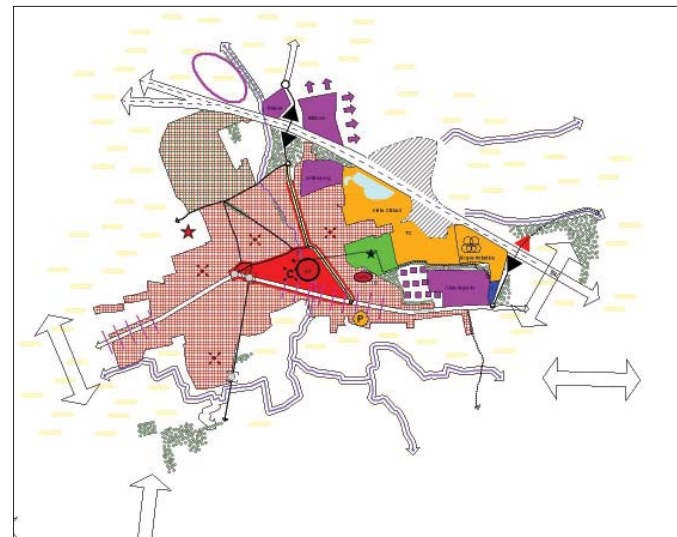
eentelijk ruimtelijk structuurplan

Gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimten

De visies binnen de verschillende deelstructuren worden met elkaar geconfronteerd binnen de deelruimten. Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen de open ruimte-deelruimten en de woontiteiten. Als open ruimte- deelruimten onderscheiden we: het open agrarisch gebied van de polders, de agrarische gebieden met een concentratie aan serrebouw, de half-open agrarische gebieden en de zuidelijke beboste gordel Vloethemveld – St.-Andries. Binnen deze brochure worden de visies voor de verschillende woontiteiten beknopt weergegeven.

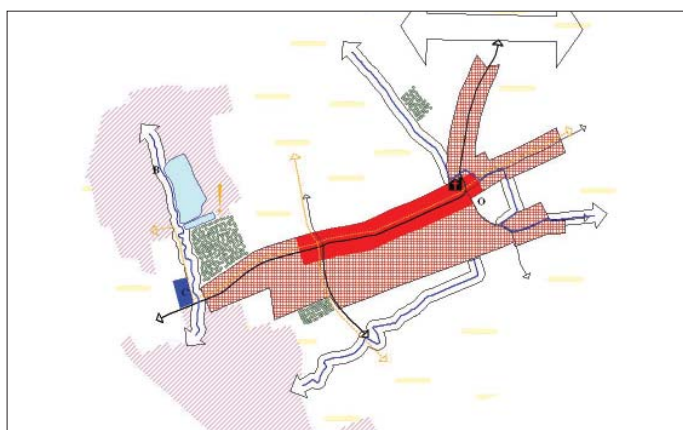
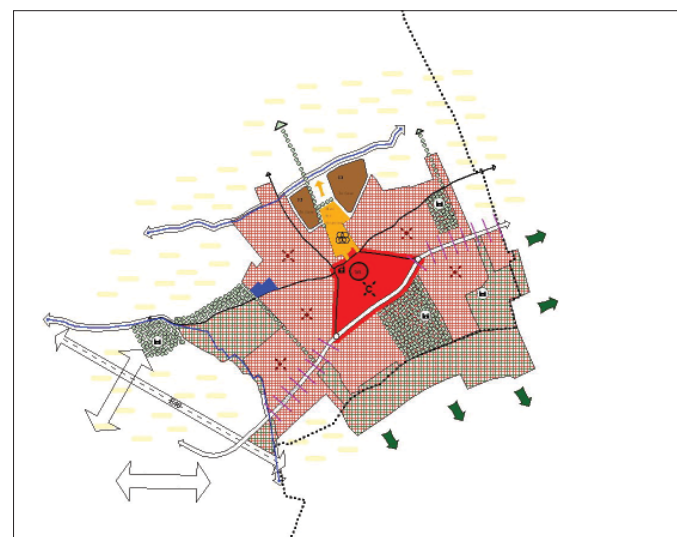
Structuurondersteunend hoofddorp Jabbeke

- Concentratie van centrumfuncties binnen centrumzone: handel, horeca, jeugdvoorzieningen, openbare voorzieningen. Meergezinswoningen onder strikte randvoorwaarden binnen de centrumzone (maximaal 3 bouwlagen en bewoonbare dakverdieping).
- Versterking van de woonwijken tot aantrekkelijke buurten: verdichtingsproject centrum, richtdichtheid 15 w/ha, afwerken woonuitbreidingsgebieden.
- Bundelen van lokale bedrijvigheid en handelszaken langs Gistelsteenweg.
- Bestendigen en versterken van de kerngebonden sport- en culturele infrastructures: Permekemuseum, sporthal, Bogaertstadion, Klein Strand, nieuwe recreatiezone ten westen van op- en afrittencomplex, TC Logan.
- Aandacht voor de kwaliteit van de open ruimte en behoud van vlak- en lijnvormige groenelementen. Open ruimtecorsidors ten oosten en ten westen. Realisatie gemeentepark.
- Suggesties naar de hogere overheid: nieuwe impulsen voor 'Klein Strand', uitbreiding Elfhoek en potentiezone voor regionaal bedrijventerrein, vervullen van het op- en afrittencomplex.



Woonkern Varsenare

- Concentratie van centrumfuncties binnen centrumzone: handel, horeca, jeugdvoorzieningen, openbare voorzieningen. Meergezinswoningen onder strikte randvoorwaarden binnen de centrumzone (maximaal 3 bouwlagen en bewoonbare dakverdieping).
- Versterking van de woonwijken tot aantrekkelijke, diverse buurten: verdichtingsproject centrum, richtdichtheid 25 w/ha (deel uitmakend van het Regionaalstedelijk gebied van Brugge).
- Concentratie van lokale handels- en bedrijvigheidsactiviteiten langs de Gistelsteenweg.
- Uitbreiden van sportcomplex 'Hof ter Straeten' met het nodige respect voor de bestaande dreef.
- Bescherming van groenelementen binnen de woonkern: woon- en kasteelparken, dreven.
- Suggestie naar de hogere overheid: potentiële zone voor woningbouw in het kader van de afbakening van het Regionaalstedelijk gebied van Brugge – projectzone Varsenare-noord. Menging van sociale en private realisaties in een publiek-private samenwerking. Voldoende hoge dichtheden.



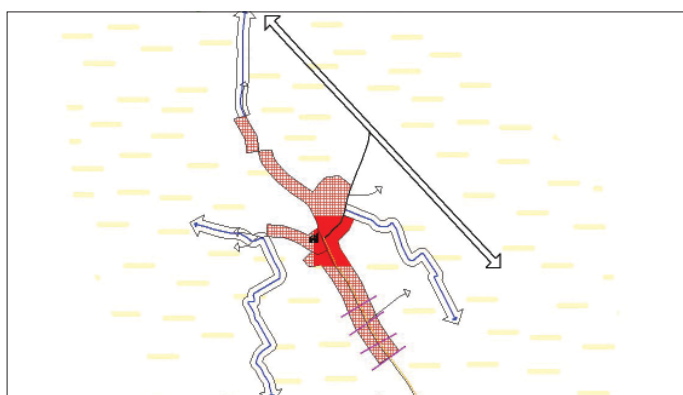
Woonconcentratie Snellegem

- Enkel bouwen binnen het juridisch aanbod.
- Meergezinswoningen onder strikte randvoorwaarden binnen de centrumzone (maximaal 2 bouwlagen en bewoonbare dakverdieping).
- Open ruimtecorsidor ten noorden.
- Bestendigen sport- en recreatie-infrastructuur: De Schelpe, krachtbalterrein, speelpleintjes. Recreatieve potenties omgeving Stroperspad.
- Oosthof: uitbouw bestaande horecafunctie.
- Verhogen van veiligheid en leefbaarheid door een verblijfsgerichte inrichting van het openbaar domein.
- Alternatieve fietsverbindingen: Zerkegem-Snellegem-Brugge en Jabbeke-Snellegem-Zedelgem.



Woonconcentratie Zerkegem

- Enkel bouwen binnen het juridisch aanbod. Suggestie naar de hogere overheid om tevens de woonuitbreidingsgebieden aan te snijden.
- Meergezinswoningen onder strikte randvoorwaarden binnen de centrumzone (maximaal 2 bouwlagen en bewoonbare dakverdieping).
- Twee open ruimtecorsidors ten zuiden.
- Bestendigen sport- en recreatie-infrastructuur: Zerkegemstadion, speelpleintjes. Recreatieve potenties van de ontginningszone ten zuiden van Zerkegem.
- Alternatieve fietsverbinding: Zerkegem-Snellegem-Brugge.



Woonconcentratie Stalhille

- Enkel bouwen binnen het juridisch aanbod.
- Verticale verdichting enkel binnen de bestaande bouwvolumes en configuratie, in het kader van renovatie of wederopbouw. Afbraak van ééngezinwoning en heropbouw van meergezinswoning is niet toegelaten.
- Bestendigen sport- en recreatie-infrastructuur: speelpleintje, speelvoorzieningen nabij school.
- Alternatieve fietsverbinding: Jabbeke-Stalhille.

Wat zijn de volgende stappen?

Welke stappen zijn reeds gezet? Intens overleg!

Het ontwerp zoals het op dit moment voorligt is er uiteraard niet vanzelf gekomen. Er is reeds heel wat overleg geweest binnen verschillende overlegorganen. De teksten werden verschillende malen besproken binnen de kerngroep. Deze kerngroep bestaat uit het college van burgemeester en schepenen, gemeentelijke ambtenaren en de ontwerpers van de wvi. Op geregelde tijdstippen werd het document voorgelegd aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) die haar opmerkingen kon geven. Op een aantal sleutelmomenten in het planningsproces is er overleg geweest met het Vlaams Gewest en de provincie West-Vlaanderen (structureel overleg en plenaire vergadering). Deze instanties hebben na elk overlegmoment een advies gegeven. In oktober heeft de gemeenteraad het plan voorlopig vastgesteld.

Wat is jouw mening over het ontwerp ruimtelijk structuurplan Jabbeke? Openbaar onderzoek

In 2005 werd u reeds in de mogelijkheid gesteld om naar aanleiding van de verschillende informele bewonersvergaderingen in de verschillende Jabbeekse kernen uw bedenkingen en opmerkingen over te maken. Met voorliggend ontwerp zet de gemeente de eindfase van het planningsproces in. Zwaartepunt in deze fase is het openbaar onderzoek. Gedurende 90 dagen legt het gemeentebestuur haar plan opnieuw ter inzage. U van uw kant kan voor de laatste keer het gemeentebestuur laten weten wat u van het ontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan denkt.

Het openbaar onderzoek werkt zo:

Wij informeren u

- U komt via meerdere kanalen te weten waar het document voor staat. U kan langsgaan bij de dienst Ruimtelijke Ordening of in de bibliotheek: daar kunt u het ontwerp inkijken of aankopen op cd-rom voor 5 euro.
- U surft naar <http://www.jabbeke.be/webform.aspx?Nr=278>.

Nog meer tekst en uitleg krijgt u op de informatievergadering die het gemeentebestuur organiseert op 28 november 2007 om 19u30 in theaterzaal in het sport- en cultuurcentrum te Varsenare.

U informeert ons

- Uw ideeën en suggesties voor de laatste aanpassingen aan dit ontwerp kunt u enkel en alleen in de vorm van officiële bezwaren aan ons over maken. Die moeten schriftelijk gericht zijn aan de GECORO (gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening).
- Als er een passage is in het ontwerp waarover u een opmerking wilt maken, dan noteert u het boekdeel (informatief, richtinggevend of bindend gedeelte), het paginanummer en u citeert de betreffende passage. Daaronder formuleert u uw bedenkingen. Alleen opmerkingen op het officiële document Ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan zelf komen in aanmerking. Het heeft geen zin dat u zich bijvoorbeeld baseert op artikels uit de pers. Vergeet ook uw naam en adres niet te vermelden!

U kan enkel van 29 oktober 2007 tot en met 17 januari 2008 aangetekend of tegen ontvangstbewijs terecht op volgend adres:

GECORO – Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
p/a gemeentehuis Jabbeke
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke

Het document ligt ter inzage in het gemeentehuis Jabbeke en het deelgemeentehuis Varsenare en in de openbare bibliotheken van Jabbeke, Snellegem, Stalhille, Varsenare en Zerkegem.

Hoe gaat het verder met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan? Op weg naar de goedkeuring!

Alle bedenkingen, vragen en tips die tijdens het openbaar onderzoek binnenkomen worden gebundeld door de GECORO. Op basis van deze informatie geeft de GECORO uitgebreid advies aan het gemeentebestuur en de ontwerpers. Zij gieten het ontwerp daarna in een definitieve vorm. De gemeenteraad stelt het structuurplan definitief vast. Geeft ook de Bestendige Deputatie van de provincie dit plan groen licht, dan beschikt Jabbeke eind 2008 - begin 2009 over een goedgekeurd Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. En dan?

Na de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is het werk nog lang niet af. Structuurplannen zijn immers enkel bindend voor de overheid, niet voor de burger. Zo kunnen er bijvoorbeeld geen vergunningen afgeleverd of geweigerd worden op basis van een structuurplan. Het in het structuurplan geschetste ruimtelijk beleid moet dan ook geconcretiseerd worden door de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP's). Deze uitvoeringsplannen zijn de opvolgers van de vroegere bijzondere plannen van aanleg (BPA's).

Een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. En dan?

Na de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is het werk nog lang niet af. Structuurplannen zijn immers enkel bindend voor de overheid, niet voor de burger. Zo kunnen er bijvoorbeeld geen vergunningen afgeleverd of geweigerd worden op basis van een structuurplan. Het in het structuurplan geschetste ruimtelijk beleid moet dan ook geconcretiseerd worden door de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP's). Deze uitvoeringsplannen zijn de opvolgers van de vroegere bijzondere plannen van aanleg (BPA's).



Colofon

Verantwoordelijke uitgever

Gemeentebestuur Jabbeke
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke

Ontwerper structuurplan

West-Vlaamse Intercommunale wvi
(www.wvi.be)

Redactie

West-Vlaamse Intercommunale wvi
(www.wvi.be)

Druk

Ansa Print