



Gemeente

Jabbeke

geeft je ruimte

Dienst Ruimtelijke Ordening
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
Tel. 050 / 81 01 30
Fax. 050 / 81 01 17
ruimtelijke.ordening@jabbeke.be

ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING (GECORO) dd. 13.06.2017

AANWEZIGHEDEN

Volgende personen waren aanwezig en hebben deelgenomen aan de besluitvorming zoals hierna vermeld in dit verslag :

Voorzitter commissie : Blauwet Erik

Secretaris commissie : Rosseel Tine

Effectieve deskundige leden : Lanszweert Peter, Randon Perrine, Vandecasteele Honoré, Vandooren Patrick, Vanhouteghem Katrien, Van Renterghem Erwin

Effectieve leden maatschappelijke geledingen : Allegaert Stephanie, Segaert Luc, Demeyere Marcel

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen : Sevenant Johan, Scherrens Johan

Volgende personen waren aanwezig tijdens het informatief gedeelte en hebben de vergadering verlaten naar aanleiding van de besluitvorming :

Plaatsvervangers deskundige leden : Aelbrecht Thomas

Ruimtelijk planner : Sil Goossens

Volgende personen waren afwezig of verontschuldigd :

Plaatsvervangers deskundige leden : Coudyzer Werner, De Riddere Kathy, Creyf Jean Marie, Sucaet Thomas, Lambrecht Carl

Effectieve leden maatschappelijke geledingen : Van Bijlen Joeri, Coeman Parcifal, Eeckhout Tanja

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen : Blomme Patrick, Despiegelaere Hilde, Timmerman Geert, Demeyere Sandy

Anderen: Vanhessche Daniël (burgemeester), Casteleyn Frank (schepen ruimtelijke ordening), Acke Gabriël (gemeentesecretaris), Damme Luc (gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar), Franky Dereeper (fractie CD&V), Nadia Hendrickx (fractie sp.a-Groen-plus), Luc Slabbinck (fractie N-VA)

VERSLAG

1. Algemeen

De vergadering is gestart om 19u30 en werd afgesloten om 22u30

2. Goedkeuring vorig verslag

Het vorig verslag d.d. 15.2.2017 wordt bij consensus goedgekeurd mits volgende opmerking en aanpassing

Op p. 5 van het verslag, nl onder "**Grafische voorstelling van parkeerplaatsen met de breedte voor in- en uitritten naar de parkeerplaatsen**" staat een fout. Volgende staat vermeld in het verslag :

6,50m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit tussen 81° en 90° bedraagt

6,00m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit tussen 61° en 80° bedraagt

3,90m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit tussen 46° en 60° bedraagt

4,45m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit tussen 31° en 45° bedraagt

4,75m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit tussen 0° en 30° bedraagt

Dit moet gewijzigd worden naar :

6,50m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit tussen 81° en 90° bedraagt

6,00m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit tussen 61° en 80° bedraagt

4,75m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit tussen 46° en 60° bedraagt

4,45m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit tussen 31° en 45° bedraagt

3,90m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit tussen 0° en 30° bedraagt

3. Gemotiveerd advies op voorliggende plannen na het openbaar onderzoek

Op deze vergadering liggen volgende plannen voor:

- RUP Bogaertstadion
uitbrengen van een gemotiveerd advies na het openbaar onderzoek
- RUP Les Douglas
uitbrengen van een gemotiveerd advies na het openbaar onderzoek

Bij aanwezigheid van alle voornoemde personen werd overgegaan tot het informatieve gedeelte van de vergadering waarbij bovenvernoemde plannen werden geprojecteerd op een groot scherm terwijl de toelichting werd gegeven door dhr. Sil Goossens, als ontwerper. Tijdens het informatief gedeelte was er mogelijkheid tot het stellen van vragen.

4. RUP Bogaertstadion uitbrengen van een gemotiveerd advies na het openbaar onderzoek

Het dossier doorliep al volgende procedure:

- 1) Adviesprocedure met plenaire vergadering op 23 november 2016
- 2) Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad op 6 maart 2017
- 3) Openbaar onderzoek van 27 maart 2017 tem 26 mei 2017

Conform artikel 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.

Er wordt vastgesteld dat volgende schriftelijke bezwaren en/of opmerkingen zijn binnengekomen:

- 1) Ref. 389082, gedateerd op 13 maart 2017 en ontvangen op 15 maart 2017
- 2) Ref. 391524, gedateerd op 6 april 2017 en ontvangen op 11 april 2017
- 3) Ref. 395153, gedateerd op 22 mei 2017 en ontvangen op 23 mei 2017

Behandelingen van de schriftelijke bezwaren en/of opmerkingen

1) Ref. 389082 - Elia gedateerd op 13 maart 2017 en ontvangen op 15 maart 2017

Elia is de beheerder van het Belgische hoogspanningsnet en heeft in het betrokken gebied hoogspanningsinstallaties in exploitatie. Het betreft hogervermelde ondergrondse hoogspanningskabels (zie overzichtsplan).

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen Vlamingveld.

Er mag bovendien niet uit het oog worden verloren dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepwortelende begroeiing mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt.

Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen. Gelieve daarom kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften ter zake die wij in een beknopte weergave als bijlage zenden. De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.

In bijlage vindt u een overzichtsplan van de Elia-installaties in uw projectzone. De detailplannen zullen wij u op schriftelijke aanvraag toesturen. U kan uw aanvraag steeds indienen per fax op 03/640.08.08, per e-mail (contactcenternoord@elia.be) of per brief op bovenstaand adres.

Mogen wij u vragen om rekening te houden met bovenstaande bemerkingen. Wij zijn steeds bereid om, indien nodig, deze verder toe te lichten en tot verdere afspraken te komen.

Behandeling advies

Het betreft een ondergrondse hoogspanningsleiding naar de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De GECORO adviseert om:

- 1) de leidingen van Elia in te tekenen op het plan met de feitelijke toestand
- 2) de toelichtingsnota aan te vullen met de opgegeven randvoorwaarden in de omgeving van dergelijke leidingen

2) **Ref. 391524 – Deputatie**
gedateerd op 6 april 2017 en ontvangen op 11 april 2017

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Bogaertstadion. Dit RUP werd op 06/03/2017 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Jabbeke. Het openbaar onderzoek loopt van 27/03/2017 tot 26/05/2017.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Jabbeke - gemeentelijk RUP 'Bogaertstadion: opgemaakt door gemeente Jabbeke, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het betreft een gedeeltelijke herziening van het BPA Recreatiezone - herziening (2008), meer bepaald een actualisatie naar het huidig planologisch beleid voor de recreatieve cluster Bogaertstadion in de directe omgeving van Klein Strand. De gemeentelijke openluchttopslagplaats in het zuidwesten van het plangebied wordt bestendigd.

Conform artikel 2.2.14.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Binnen het PRS-WV worden geen specifieke uitspraken gedaan die van toepassing zijn op het plangebied dat op het gewestplan in de bestemming dagrecreatie ligt.

Het plangebied grenst aan Klein Strand, wat in het PRS geselecteerd is als toeristisch recreatieve infrastructuur van bovenlokaal belang door de schaalgrootte, meer bepaald als specifiek verblijfsrecreatief knooppunt. De deputatie merkt op dat rekening gehouden is met de opmerkingen van de plenaire vergadering en dat na schrappen van de overdruk voor kortkamperen, het RUP in overeenstemming is met het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Jabbeke

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Jabbeke is goedgekeurd op 21/08/2008.

In het GRS Jabbeke is het Bogaertstadion geselecteerd als lokaal recreatief knooppunt, waarvoor de visie is om deze te bestendigen en waar nodig te versterken. (GRS RG p.49 & 52 en BP p. 12)

Door het schrappen van de overdruk voor kortkamperen uit het voorontwerp, komt het RUP hieraan tegemoet. Globaal gezien is het RUP in overeenstemming met het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

De deputatie merkt op dat het RUP positief is geëvolueerd, maar wil nog een aantal aandachtspunten meegeven teneinde de voorschriften te verfijnen:

- art. 1: het is wenselijk om een bovengrens op te leggen voor de oppervlakte die maximaal bebouwd kan worden met constructies in functie van de uitrusting van de terreinen en het bergen van materiaal. (p. 55)
- aanduiding bouwverbodzone - reservatiestrook (p. 57): de voet- en fietsverbinding en een deel van de parkeerzone zijn hierin gelegen, maar de voorschriften laten geen verharding toe. Het is aangewezen deze tegenstrijdigheid uit de voorschriften te halen.
- art. 2: het is wenselijk om ook het bestaand aantal parkeerplaatsen te benoemen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen. (p. 59)

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het gemeentelijk RUP Bogaertstadion, wordt **gunstig** geadviseerd.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Behandeling advies

De GECORO neemt kennis van het gunstig advies van de deputatie en de vraag om volgende stedenbouwkundige voorschriften te verfijnen.

De deputatie stelt dat het wenselijk is om het voorschrift onder art. 1: te verfijnen waarbij een bovengrens wordt opgelegd voor de oppervlakte die maximaal bebouwd kan worden met constructies in functie van de uitrusting van de terreinen en het bergen van materiaal. (p. 55)

De GECORO adviseert om onder artikel 1 op p 55 “Constructies” de constructies in functie van de uitrusting van de terreinen en het bergen van materiaal te schrappen (opsomming 1 en 2 onder “Constructies”) en mee op te nemen in de totaal toegelaten bebouwing onder artikel 1 van de bezettingsgraad.

De GECORO stelt dat de aanduiding van een globale totale bebouwde oppervlakte voor bebouwing van gebouwen, constructies i.f.v. van de uitrusting van de terreinen en/of i.f.v. het bergen van materiaal duidelijker is dan bij een uitsplitsing van oppervlakten in functie van uitrusting en in functie van berging. . Eén oppervlakte volstaat dan bij het aftoetsen van de voorwaarden ad hoc.

De deputatie stelt in de huidige toestand in de zone bouwverbodzone - reservatiestrook (p. 57) enerzijds een voet- en fietsverbinding is gelegen en anderzijds een deel van de parkeerzone is gelegen. De stedenbouwkundige voorschriften laten geen verharding toe. De deputatie stelt dat het aangewezen is om deze tegenstrijdigheid uit de voorschriften te halen.

Binnen de zone bouwverbodzone - reservatiestrook (p. 57) is er o.a. geen verharding toegelaten. Op vandaag ligt een deel van de parkeerzone (13 parkeerplaatsen) en een deel van de voet- en fietsverbinding tussen het Bogaertstadion en de Krauwerstraat in asfalt. Gelet op het feit dat dit een bouwverbodzone – reservatiestrook ten opzichte van de autosnelweg stelt de GECORO om verhardingen niet toe te laten binnen deze zone. De GECORO adviseert om in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen dat bij de aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning de verharding in de bouwverbodzone – reservatiestrook te verwijderen.

De deputatie stelt dat het wenselijk is om onder artikel 2 ook het bestaand aantal parkeerplaatsen te benoemen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (p. 59).

De GECORO adviseert de toelichtende kolom aan te vullen met het bestaand aantal parkeerplaatsen.

De voornoemde adviezen werden bij consensus genomen.

3) Ref. 395153 – Departement omgeving gedateerd op 22 mei 2017 en ontvangen op 23 mei 2017

Het ontwerp RUP "Bogaertstadion" beoogt een gedeeltelijke herziening van het huidige BPA recreatiezone-herziening. Doel is om het gebied te actualiseren aan de huidige lokale noden op het vlak van recreatie, d.m.v. het aanpassen van de randvoorwaarden.

Op 23/11/2016 ging de plenaire vergadering door. Het departement bracht hierbij een ongunstig advies uit.

Het plan werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 06/03/2017. Het openbaar onderzoek loopt van 27 maart 2017 t.e.m. 26 mei 2017.

Er kan worden gesteld dat de planopties en bijhorende voorschriften werden aangepast aan de geformuleerde opmerkingen naar aanleiding van de plenaire vergadering. Het RUP wordt bijgevolg gunstig geadviseerd.

Behandeling advies

De GECORO neemt kennis van het gunstig advies en dat de planopties en bijhorende voorschriften werden aangepast aan de geformuleerde opmerkingen naar aanleiding van de plenaire vergadering.

Advies GECORO

De GECORO adviseert bij consensus aan de gemeenteraad om bovenvermelde wijzigingen aan te brengen aan het dossier en dit naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen tijdens het openbaar onderzoek.

De GECORO merkt een discrepantie op tussen artikel I van het bestemmingsplan en artikel I in de stedenbouwkundige voorschriften. Op het bestemmingsplan staat “*artikel I : gemeentelijke sportpark*” in de stedenbouwkundige voorschriften staat “*artikel I : zone voor sportpark*”. Gezien de toegelaten bestemming in deze bestemmingszone, adviseert de GECORO om de benaming uit de stedenbouwkundige voorschriften ‘zone voor sportpark’ te behouden en bijgevolg de benaming van artikel I op het bestemmingsplan aan te passen naar ‘zone voor sportpark’.

De GECORO heeft in haar advies van 9.11.2016 geadviseerd om de overdrukzone voor kort kamperen te schrappen en het grasveld ter beschikking te houden voor uitbreiding van het Bogaertstadion of eventueel latere uitbreidingen van dagrecreatie op lange termijn. Het bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften werden in deze zin aangepast.

Deze zone (hoek Varsenareweg – Vlamingveld) wordt op heden sporadisch gebruikt voor éénmalige evenementen en is ook het enige perceel in de wijde omgeving dat daarvoor kan gebruikt worden. De GECORO wenst dat dit perceel open blijft voor éénmalige evenementen (circus, rommelmarkt, scoutsfestival, ...) en adviseert om in de stedenbouwkundige voorschriften onder “artikel I : Zone voor sportpark” (p. 51) op te nemen dat dit hoekperceel kan gebruikt worden voor dagrecreatie, doch niet kan bebouwd worden.

Op heden wordt op p. 53 (art. I) onder de bezettingsgraad gesteld dat “in totaal maximaal 6000 m² bebouwing toegelaten is binnen deze zone”. Toelichtend wordt gesteld dat 6000 m² van in totaal 71.583 m² of ca. 8,5% kan gezien worden als ruimtelijk verantwoord en dat dit tegelijk toekomstperspectieven biedt voor de inrichting van o.a. een sportlokaal, sportschuur, uitbreiding van de huidige sportlokalen. Daar de GECORO adviseert om het hoekperceel dat gelegen is binnen “artikel I - zone voor sportpark” niet te bebouwen, mag de 8,5% bebouwing enkel gerekend worden op de bestaande sportvelden.

De totale oppervlakte van de zone voor sportpark is 71.583 m² (hoekperceel is 12.734 m² – sportvelden zijn 58.849 m²). 5.000 m² van in 58.849 m² of ca. 8,5% kan gezien worden als ruimtelijk verantwoord en biedt tegelijk nog toekomstperspectieven voor de inrichting van o.a. een sportlokaal, sportschuur, uitbreiding van de huidige sportlokalen. De GECORO stelt dat een totale bebouwde oppervlakte van 5.000 m² voor bebouwing van gebouwen, constructies i.f.v. van de uitrusting van de terreinen en/of i.f.v. het bergen van materiaal zeker voldoende moet zijn voor de volledige zone.

**5. RUP Les Douglas
*uitbrengen van een gemotiveerd advies na het openbaar onderzoek***

Het dossier doorliep al volgende procedure:

- 1) Adviesprocedure met plenaire vergadering op 23 november 2016
- 2) Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad op 6 maart 2017
- 3) Openbaar onderzoek van 27 maart 2017 tem 26 mei 2017

Conform artikel 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.

[Dit agendapunt wordt verdaagd naar een volgende zitting.](#)