

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 : Van Bijlen Joeri, Segaert Luc, Demeyere Marcel

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen : Scherrens Johan, Despiegelaere Hilde

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

Plaatsvervangers deskundige leden : Coudyzer Werner, Aelbrecht Thomas

Ruimtelijk planner : Sil Goossens

Anderen: Casteleyn Frank (schepen ruimtelijke ordening)

Volgende personen waren afwezig of verontschuldigd :

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

Effectieve leden maatschappelijke geledingen : Allegaert Stephanie, Coeman Parcifal, Eeckhout Tanja

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen : Sevenant Johan, Blomme Patrick, Timmerman Geert, Demeyere Sandy

Anderen: Vanhessche Daniël (burgemeester), 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 vorige verslag d.d. 13 juni 2017 wordt bij consensus goedgekeurd.

3. Advies van de GECORO op voorliggende plannen

Op deze vergadering liggen volgende plannen voor:

- RUP Bedrijventerrein Stationsstraat
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 Bedrijventerrein Stationsstraat 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 adviezen zijn binnengekomen:

- 1) Ref. 389077, gedateerd op 13 maart 2017 en ontvangen op 15 maart 2017
- 2) Ref. 392564, gedateerd op 20 april 2017 en ontvangen op 25 april 2017
- 3) Ref. 395155, gedateerd op 22 mei 2017 en ontvangen op 23 mei 2017

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

- 1) Ref. 395088, gedateerd op 22 mei 2017 en ontvangen op 22 mei 2017
- 2) Ref. 395160, gedateerd op 22 mei 2017 en ontvangen op 23 mei 2017
- 3) Ref. 395174, gedateerd op 22 mei 2017 en ontvangen op 23 mei 2017
- 4) Ref. 395175, gedateerd op 22 mei 2017 en ontvangen op 23 mei 2017
- 5) Ref. 395177, gedateerd op 22 mei 2017 en ontvangen op 23 mei 2017
- 6) Ref. 395178, niet gedateerd en ontvangen op 23 mei 2017
- 7) Ref. 395181, niet gedateerd en ontvangen op 23 mei 2017
- 8) Ref. 395183, gedateerd op 23 mei 2017 en ontvangen op 23 mei 2017
- 9) Ref. 395185, gedateerd op 23 mei 2017 en ontvangen op 23 mei 2017
- 10) Ref. 395188, gedateerd op 23 mei 2017 en ontvangen op 23 mei 2017
- 11) Ref. 195195, gedateerd op 23 mei 2017 en ontvangen op 23 mei 2017
- 12) Ref. 395198, gedateerd op 23 mei 2017 en ontvangen op 23 mei 2017
- 13) Ref. 395520, gedateerd op 23 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017
- 14) Ref. 395521, niet gedateerd en ontvangen op 24 mei 2017
- 15) Ref. 395524, gedateerd op 24 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017
- 16) Ref. 395525, gedateerd op 23 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017
- 17) Ref. 395526, gedateerd op 22 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017
- 18) Ref. 395527, gedateerd op 23 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017
- 19) Ref. 395530, gedateerd op 24 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017
- 20) Ref. 395532, niet gedateerd en ontvangen op 24 mei 2017
- 21) Ref. 395533, gedateerd op 24 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017
- 22) Ref. 395535, gedateerd op 23 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017
- 23) Ref. 395536, niet gedateerd en ontvangen op 24 mei 2017
- 24) Ref. 395538, gedateerd op 24 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017
- 25) Ref. 395540, niet gedateerd en ontvangen op 24 mei 2017
- 26) Ref. 395542, gedateerd op 23 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017
- 27) Ref. 395543, gedateerd op 23 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017
- 28) Ref. 395545, gedateerd op 23 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017
- 29) Ref. 395548, gedateerd op 23 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017
- 30) Ref. 395550, niet gedateerd en ontvangen op 24 mei 2017
- 31) Ref. 395551, niet gedateerd en ontvangen op 24 mei 2017
- 32) Ref. 395552, niet gedateerd en ontvangen op 24 mei 2017
- 33) Ref. 395553, gedateerd op 23 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017
- 34) Ref. 395554, niet gedateerd en ontvangen op 24 mei 2017
- 35) Ref. 395558, gedateerd op 23 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017

- 36) Ref. 395561, gedateerd op 24 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017
- 37) Ref. 395562, gedateerd op 24 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017
- 38) Ref. 395563, gedateerd op 24 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017
- 39) Ref. 395613, gedateerd op 25 mei 2017 en ontvangen op 25 mei 2017
- 40) Ref. 395631, gedateerd op 23 mei 2017 en ontvangen op 29 mei 2017
- 41) Ref. 395738, gedateerd op 23 mei 2017 en ontvangen op 24 mei 2017

Er wordt vastgesteld dat er op 22 juni 2017 een open brief (ref. 398644) werd ontvangen, gericht aan het gemeentebestuur, het schepencollege en de GECORO omtrent de paintball exploitatie t.h.v. de Stationsstraat. Deze brief werd onderschreven door 64 omwonenden en bewoners en stelt open brief eenzelfde bezorgdheid voorop als sommige bezwaarschriften. De bespreking van de bezwaarschriften zal dus grotendeels ook een antwoord bieden op deze open brief. De aspecten waarvoor geen antwoord wordt geboden via de behandeling van de bezwaarschriften wordt door de GECORO in dit verslag apart besproken na de behandeling van de bezwaarschriften.

Behandelingen van de schriftelijke adviezen

I. Ref. 389077- 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 Stationsstraat.

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.

Inhoud advies

De GECORO neemt kennis van de bemerking van Elia om rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen Stationsstraat en de wetgevende regels en veiligheidsvoorschriften hieraan gekoppeld.

Behandeling advies

De GECORO adviseert om naar aanleiding van het advies:

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

2. **Ref. 392564 - Deputatie**

gedateerd op 20 april 2017 en ontvangen op 25 april 2017

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Bedrijventerrein Stationsstraat. Dit RUP werd op 06/03/2017 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Jabbeke. Het openbaar onderzoek loopt van 27-3-2017 tot 26-5-2017.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

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

Met voorliggend RUP wenst de gemeente het bestaande BPA te herzien teneinde een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

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.

De op te heffen verkavelingen dienen conform artikel 4.6.5 ten minste op het grafisch plan worden weergegeven. Ze worden in voorliggend dossier aangegeven in de toelichtingsnota en in de voorschriften, maar ontbreken nog op het grafisch plan.

Overeenstemming met het PRS-WV en het GRS Jabbeke

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.

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.

Het PRS-WV voorzigt in een beleidskader om de gemeentelijke behoefte aan lokale bedrijventerreinen te berekenen. Dit kon aan de hand van een extrapolatie van de verkoop van bedrijfsgrond of op basis van de kennis van de vraag naar bedrijfsgrond (enquêtering). Bij de herziening van het RSV (BVR 17 december 2010) werd voor de periode 2007-2012 een taakstelling toegekend aan West-Vlaanderen van 1215 ha.

In haar GRS (dd. 21/08/2008) motiveerde de gemeente Jabbeke een uitbreiding van de bedrijvenzone Stationsstraat voor de lange termijn. (De korte termijn behoefte werd voorzien als uitbreiding van de ambachtelijke zone Gistelsteenweg). Doel was de aan te snijden oppervlakte op het moment van het RUP te motiveren via een geactualiseerde behoefte-raming (cfr het PRS van 2002).

In de herziening van het PRS-WV (2014) werd evenwel duidelijk dat de taakstelling voor bedrijventerreinen in West-Vlaanderen ongeveer volledig voorwerp uitmaakt van lopende planinitiatieven (ook de (korte termijn) opties uit de GRS'en werden hierbij in rekening genomen), wat maakt dat er in West-Vlaanderen voor de periode 2007-2012 geen bijkomende bedrijventerreinen meer kunnen bestemd worden.

Voor het bestemmen van nieuwe bedrijventerreinen na 2012 is er in het RSV een reservepakket van 1400 ha voorzien op Vlaams niveau (RSV, p.324). Het reservepakket moet eventuele bijkomende economische dynamiek opvangen, aan extra ruimtevragen voor specifieke bedrijventerreinen voldoen of voor een aanvulling zorgen als beschikbare bedrijventerreinen opgebruikt zijn. Het toekennen van reserve uit de marge van 1400 ha geschiedt op basis van een vraag van een provincie of op initiatief van de Vlaamse overheid. De beslissing voor het gebruiken van de marge gebeurt door de Vlaamse regering op voorstel van de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening.

In het goedkeuringsbesluit van de herziening van het PRS-WV stelde de minister inzake bedrijvigheid dat het voor de verdeling en het aansnijden van het reservepakket van 1400 ha duidelijk dient te zijn dat alle randvoorwaarden van het RSV om beroep te kunnen doen op dit reservepakket onverwijld van toepassing blijven; dat hierbij rekening moet gehouden worden met de beoogde provinciale verhouding tussen economische knooppunten en niet-economische knooppunten; dat eventuele bijkomende lokale bedrijventerreinen volgens deze verhouding bijgevolg maximaal geconcentreerd dienen te worden in de economische knooppunten.

Eén van voorgenoemde randvoorwaarden uit het PRS-WV om gebruik te maken van het reservepakket is dat deze marge wordt aangewend in functie van subregionale tekorten die niet konden voorzien worden bij de toedeling van de taakstellingen voor de periode 2007-2012. Hiertoe maakt de provincie momenteel een behoeftenberekening aan bijkomende bedrijventerreinen op. Dit onderzoek is op heden evenwel nog niet afgerond. Het is bijgevolg te voorbarig om reeds bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid te bestemmen.

De lange termijn optie uit het GRS van 2008, kan door de herziening van het PRS niet meer via een RUP waarin de behoeftenraming wordt geactualiseerd door de gemeente, worden uitgevoerd.

De uitbreiding zoals voorzien in het voorontwerp van voorliggend RUP werd uit het plan gelaten waardoor het ontwerp-RUP in overeenstemming is met het PRS-WV.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Zone voor wisselbestemming:

Voor zone 6 wordt gekozen om te werken met een wisselbestemming met daarin enerzijds de bestemming projectzone, anderzijds de bestemming lokale bedrijvigheid. In de verordenende voorschriften wordt de keuze voor de wisselbestemming gekoppeld aan de vergunningsaanvraag. De wisselbestemming gaat niet in voor de gehele zone maar voor de site van de betreffende aanvraag, wat nochtans aan te raden is.

De voorschriften nemen niet voldoende duidelijk op dat eens er een keuze is gemaakt inzake de bestemming deze ingaat voor altijd en men dus niet binnen x aantal jaar kan wisselen van bestemming. Dit zou namelijk kunnen leiden tot juridische onzekerheid en wrijving tussen de 2 bestemmingen. Er wordt gevraagd om bijkomend op te nemen dat de gekozen bestemming onomkeerbaar is.

Autonome kantoren:

In zone 9 en 4 worden bedrijfsdoeleinden in functie van diensten en of kantoren toegelaten. Op lokale bedrijventerreinen worden autonome kantoorfuncties evenwel niet toegelaten. Kantoren dienen conform het RSV voorzien te worden aan knooppunten van openbaar vervoer. Tevens toont de gemeente een nood voor gronden voor lokale bedrijvigheid aan, het toelaten van autonome kantoren en diensten zal hier concurrerend optreden.

Aangezien dit in zone 4 met het bestaande BPA reeds mogelijk was en op dezelfde manier geformuleerd kan dit hier worden behouden in het RUP.

Wat zone 9 betreft gaat het om een herbestemming van de zone voor diensten naar bedrijvigheid. De betreffende bepaling inzake kantoren uit het BPA was hier niet van toepassing en kan dus niet overgenomen worden. Deze bepaling dient bijgevolg in zone 9 geschrapt te worden.

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 Bedrijventerrein Stationsstraat, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- de op te heffen verkavelingen dienen op het grafisch plan worden weergegeven
- autonome kantoren zijn niet toegelaten, de bestaande bepaling uit het BPA kan overgenomen worden voor die zone waar ze reeds van toepassing is; dus niet voor zone 9.

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

Inhoud advies

De GECORO neemt kennis van het voorwaardelijk gunstig advies.

De GECORO neemt kennis van de aftoetsing aan de juridische aspecten, waarbij wordt opgemerkt dat de op te heffen verkavelingen niet aangeduid zijn op het grafisch plan.

De GECORO neemt kennis van de informatieve uitleg omtrent de behoefteraming van de provincie inzake bedrijventerreinen.

De GECORO neemt kennis van de keuze van de gemeente om naar aanleiding van het advies van de provincie tijdens de plenaire vergadering, de uitbreiding zoals voorzien in het voorontwerp van voorliggend RUP uit het plan te laten in afwachting van deze behoefteraming. Hierdoor is het ontwerp-RUP wel in overeenstemming met het PRS-WV.

De GECORO neemt kennis van de inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten:

- Voor zone 6 'zone voor wisselbestemming' wordt gevraagd om de wisselbestemming te koppelen aan de gehele zone en een gedeeltelijk ingaan van de wisselbestemming niet toe te laten. Er wordt voor deze zone ook gevraagd om de gekozen bestemming onomkeerbaar te maken, zodoende juridische onzekerheid te vermijden.
- Voor zone 9 wordt gevraagd om autonome kantoorfuncties als bestemming niet toe te laten. Er wordt gemotiveerd vanuit de beschrijving in het RSV om kantoren te koppelen aan knooppunten van het openbaar vervoer en de nood aan lokale bedrijvenszone in de gemeente. In zone 4 kan deze functie wel toegelaten worden, omdat het in deze zone reeds toegelaten was in het bestaande BPA.

Behandeling advies

De GECORO adviseert om het RUP als volgt aan te passen:

- 1) Aan de juridische aspecten en de op te heffen verkavelingen ook op het grafisch plan weer te geven.
- 2) De onomkeerbaarheid voor zone 6 'wisselbestemming' op te nemen voor een bestemmingswissel van bedrijvigheid naar projectgebied, maar de omkeerbaarheid van een bestemmingswissel van projectgebied naar bedrijvigheid wel te behouden. De GECORO adviseert om zone 6 'wisselbestemming niet aan te passen aan het advies gezien het gedeeltelijk ingaan van deze wisselbestemming nodig zal zijn bij het conceptueel uitdenken van de projectzone, het inrichten en uitgeven van het bedrijventerrein en de relatie tussen beide.
Op die manier zal er zeker geen oppervlakte aan bedrijventerrein verloren gaan, dat wel mogelijkheid biedt om aan te snijden én zal er geen ongedefinieerd braakliggende terrein worden gecreëerd indien het gebied door zijn moeilijk uitgeefbare vorm onmogelijk kan gebruikt worden als bedrijventerrein.
- 3) Schrapen van de bestemming "autonome kantoren" uit de hoofdbestemming van zone 9.

3. Ref. 395155 – Departement Omgeving
gedateerd op 22 mei 2017 en ontvangen op 23 mei 2017

Het ontwerp RUP "Bedrijventerrein Stationsstraat" beoogt de herziening van het vigerend BPA om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Op 23 november 2016 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement bracht hierbij een ongunstig advies uit.

Het ontwerp RUP werd voorlopige 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 het plangebied en de stedenbouwkundige voorschriften werden aangepast aan de geformuleerde opmerkingen naar aanleiding van de plenaire vergadering. Het ontwerp RUP wordt bijgevolg gunstig geadviseerd.

Inhoud advies

De GECORO neemt kennis van het gunstig advies, er zijn geen inhoudelijke opmerkingen.

Behandeling advies

De GECORO stelt van dat er geen aanpassingen nodig zijn.

Behandelingen van de schriftelijke bezwaren

Een aantal van deze bezwaarschriften is theoretisch niet ontvankelijk, gezien ze niet gericht zijn naar de Gecoro. Ze worden wel mee behandeld. Het gaat om bezwaarschriften 395738, 395613 en 395554.

I. Bezwaar tegen het toelaten van recreatie op het bedrijventerrein en/of specifiek tegen de paintballactiviteit en horeca-activiteit in projectzone

Bezwaarschriften waarin dit punt wordt aangehaald:

395738 , 395631, 395613, 395563, 395562, 395561, 395558, 395554, 395553, 395552, 395551, 395550, 395548, 395545, 395543, 395542, 395540, 395538, 395536, 395535, 395533, 395532, 395527, 395526, 395525, 395524, 395521, 395520, 395198, 395195, 395188, 395185, 395183, 395181, 395178, 395177, 395175, 395174, 395160, 395088

Ook in de open brief worden verschillende gelijkaardige argumenten geuit.

Aangehaalde redenen van bezwaar:

Alle bezwaarschrijvers halen argumenten naar veiligheid, wooncomfort, (avond- en weekend) lawaai en geluidshinder (t.o.v. mensen en/of dieren) aan, voortkomend uit de toelating van een paintball functie en vragen de schrapping van de mogelijkheid om paintball toe te laten.

Bezwaarschrijvers 395738, 39555, 395540, 395536, 395527, 395526, 395177, 395174 stellen dat er een specifiek veiligheidsprobleem zal optreden voor omliggende tuinen door rondvliegende projectielen.

Bezwaarschrijvers 395553, 395548, 395542, 395540, 395538, 395536, 395526, 395525, 395520, 395195, 395188, 395177, 395174, 395160, 395088 stellen dat er een toenemende drukte en (parkeer) overlast in de omliggende straten zullen zijn.

Bezwaarschrijvers 395738, 395536, 395527, 395188 stellen dat er een belasting zal zijn voor het milieu op lange termijn aan door de projectielen en dat er geen milieurapport is. Bezwaarschrijvers stellen ook dat er lichthinder en lichtvervuiling zal optreden.

Bezwaarschrijvers 395562, 395561, 395088 stellen een beperking van de activiteit tot de binnenruimten van de te restaureren loodsen voor.

Bezwaarschrijver 395558 stelt een hondenschool met kantine als alternatieve invulling en stelt dat de weide momenteel gebruikt wordt door Hond & Harmonie.

Bezwaarschrijvers 395554, 395545, 395543, 395535, 395526, 395525, 395524, 395198, 395185, 395183, 395177, 395175, 395174, 395160, 395088 stellen dat er geen beperkingen zijn bij de mogelijkheden tot horeca en dat de woningen rondom de horecazaak, kantine, clubhuis grote extra overlast hiervan zullen ondervinden.

Bezwaarschrijvers 39563, 395613, 395558, 395543, 395535, 395533, 395525, 395524, 395175, 395174, 395160, 395088 stellen dat er andere zones beter geschikt zijn en dat er reeds een zone voor paintball in de gemeente is voorzien, aansluitend bij andere recreatie.

Bezwaarschrijvers 395738, 395527, 395198 argumenteren vanuit een waardevermindering voor zijn eigendom.

Bezwaarschrijvers 39563, 395088 stellen dat er een tekort is aan bedrijventerreinen en een functie paintball daarom onbegrijpelijk is.

Bezwaarschrijver 395613 stelt dat het niet is aan een openbaar bestuur om voor privé-initiatieven een locatie te voorzien.

Bezwaarschrijver 395525 stelt dat het verontrustend is om in tijden van terreur geconfronteerd te worden met schietgeluiden, gecamoufleerde mensen.

Bezwaarschrijvers 395545, 395543 stellen dat er natuurgebied, dieren en groen zullen verdwijnen.

Behandeling bezwaar

Huidige toegelaten hoofdbestemmingen zijn diensten, kantoren en/of dagrecreatie voor zover niet hinderlijk voor de aanliggende woonomgeving.

Het RUP geeft hierbij een beeld van de maximale mogelijkheden binnen het plangebied en stelt hieraan randvoorwaarden. Het RUP zelf mag nog niet beschouwd worden als verkavelingsaanvraag of bouwaanvraag, en geeft dan ook nog geen gedetailleerd beeld van wat er effectief zal ingericht worden. Wel geeft het RUP enkele parameters aan zoals de 'hinderlijkheid naar de aanliggende woonomgeving'.

Naar aanleiding van deze bezwaren is het gewenst deze 'hinderlijkheid' reeds in kader van het RUP verder te omschrijven.

- Hinderende activiteiten ten opzichte van de buurt zijn verboden (vb projectielen die belanden in de naastliggende tuinen)
- Lichthinder ten opzichte van de buurt is verboden
- Nachtelijke activiteiten zijn verboden
- Parkeerdruk in de woonstraat mag niet verhoogd worden.
- Lawaaierige activiteiten zijn verboden

Het kan bijvoorbeeld niet de bedoeling zijn dat er nachtelijke activiteiten worden toegelaten, daarom werd in de voorschriften de functie recreatie gespecificeerd tot 'dag'recreatie.

Een invulling als hondenschool wordt niet uitgesloten in het RUP, maar dient even goed te voldoen aan de voorwaarde 'niet hinderlijk' voor de aanliggende woonomgeving', vb lawaaierige activiteiten zijn verboden

De vermeende hinder naar mobiliteit en parkeren in de Stationsstraat is ook een aandachtspunt als omschrijving van 'hinderlijkheid naar de woonomgeving'. Het RUP neemt momenteel reeds op dat de nieuwe inrichtingen moeten voorzien in zijn eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, zowel voor bedrijfsvoertuigen, voertuigen voor personeel, bezoekers en leveranciers.

Een RUP kan niet opleggen dat gebruikers van de bedrijvenzone en projectzone niet mogen parkeren in de Stationsstraat. De gemeente kan in de toekomst wel zelf maatregelen nemen om dit te zoveel als mogelijk te vermijden.

De schadelijke 'verf'-projectielen afkomstig van paintballactiviteiten zijn milieuvriendelijk en onschadelijk voor dier en mens bij het opeten. We verwijzen naar de milieueffectenscreening, waarbij werd geoordeeld door de verschillende adviesinstanties en de diensten leefmilieu dat er geen aanzienlijke milieueffecten gecreëerd worden door het RUP.

Het is niet correct dat er geen beperkingen zijn aan de horeca-functie, de recafunctie wordt enkel toegelaten als nevenbestemming op schaal van de woonomgeving en gekoppeld aan de hoofdfunctie. Er kan best toelichtend wel worden aangevuld dat hiermee o.a. bedoeld wordt dat de hoofdbestemming dagrecreatie is en dus ook de nevenbestemming als dagactiviteit moet worden beschouwd en dat nachtelijke activiteiten naar hinderlijkheid niet op schaal van de woonomgeving zijn. Bovendien mag de nevenbestemming ook geen klanten aantrekken die niet rechtstreeks verbonden zijn met de hoofdfunctie.

De huidige bestemmingszone laat een invulling als dienstzone eigen aan het bedrijventerrein toe, een herbestemming naar projectzone met hoofdbestemming 'diensten, bedrijfsdoeleinden i.f.v. kantoren en/of dagrecreatie' zal niet leiden tot waardevermindering van aangrenzende percelen.

Het is correct dat er een tekort aan bedrijventerreinen is in Jabbeke. Het uitgangspunt om deze zone te herbestemmen tot projectzone is echter de bescherming als erfgoedzone die deze zone heeft gekregen en de onmogelijkheid hierdoor om deze zone te verdelen in bedrijfspercelen. Ook een invulling van de bestaande bebouwing met bedrijfsfuncties is weinig haalbaar, gezien enerzijds de beschermingen die erop liggen en de vorm die de zone heeft. In de voorschriften worden diensten, bedrijfsdoeleinden i.f.v. kantoren juist nog toegelaten om indien mogelijk toch een deel van de gebouwen indien haalbaar in te vullen met bedrijvigheden.

Elk openbaar bestuur heeft de taak om de ruimte in de gemeente te ordenen en hierbij te handelen vanuit algemeen belang. Ook de private ruimte wordt hierbij geordend. Vanuit algemeen belang is het juist noodzakelijk om privé-initiatieven ruimtelijk in goede banen te leiden.

De argumentatie omtrent terreur is niet ruimtelijk van aard.

De argumentatie vanuit het verdwijnen van natuur is niet correct, er is momenteel geen natuurbestemming of beschermd natuurgebied aanwezig. Het eventuele groen, open ruimte en dieren die verdwijnen, zijn momenteel al gelegen in een zone voor bedrijvigheid. We verwijzen hierbij ook naar de mer-screening, waarbij werd geoordeeld door de verschillende adviesinstanties en de diensten leefmilieu dat er geen aanzienlijke milieueffecten gecreëerd worden door het RUP.

Gezien de beperkte mogelijkheden naar bedrijvigheid, dreigt de site leeg te staan en verwaarloosd te geraken. Om die reden werd samen met de dienst Onroerend Erfgoed gekeken naar een goede bestemming voor de zone. Voorliggende bestemming als dagrecreatie werd door zowel de gemeente als de dienst Onroerend Erfgoed als haalbare invulling gezien. De bestemming dagrecreatie wordt bovendien op meerdere locaties in de gemeente voorzien en ook elders in Vlaanderen wordt deze bestemming gebruikt. Hierbij wordt uiteraard niet specifiek bedoeld op een invulling met paintball-activiteit.

Het is correct dat er momenteel al een zone specifiek bestemd is voor paintball-activiteiten in Jabbeke. Voorliggend RUP benoemd geen zone specifiek voor de paintball, maar diverse bestemmingszones waaronder een projectzone met hoofdbestemming “Diensten, kantoren en/of dagrecreatie.”

De aangereikte bezwaren zijn slechts deels gegrond. De GECORO begrijpt echter de bezorgdheden van de omwonenden.

Het voorstel om recreatieve functies zoals airsoft en paintball specifiek te beperken tot de binnenruimten, heeft weinig zin, gezien door gebrekkige geluidsisolatie van de gebouwen, de geluidshinder naar de omgeving evenwaardig zal zijn aan als een buitenactiviteit.

De GECORO stelt ook vast dat een dergelijke functie kan gezien worden als ‘hinderlijk voor de aanliggende woonomgeving’ en stelt daarom voor om in de toelichtende voorschriften duidelijke te definiëren dat onder ‘hinderlijk voor de aanliggende woonomgeving’ onder andere recreatieve activiteiten worden verstaan zoals ‘paintball, karting, airsoft, lawaaiëring motocross, ...’

Op die manier kan aan deze functies in de toekomst geen vergunning worden verleend.

Als ‘niet- hinderlijk voor de aanliggende woonomgeving’ worden aanzien vb uitbating van volkstuintjes, ... (p. 124)

De GECORO stelt voor om een perimeter te bepalen voor eventuele buitenactiviteiten ivf dagrecreatie, nl van de bestaande grote loods naar het westen van het plangebied.

2. Bezwaar tegen de aanpak naar participatie en informering van het dossier

Bezwaarschriften waarin dit punt wordt aangehaald:

Bezwaarschrijvers 39563, 395558, 395551, 395548, 395543, 395526, 395525, 395524, 395088

Ook in de open brief wordt dit argument aangehaald.

Aangehaalde redenen van bezwaar:

Bezwaarschrijvers stellen dat de omwonenden onvoldoende geïnformeerd zijn over de plannen.

Behandeling bezwaar

De gemeente is niet verplicht om een infovergadering te houden en heeft in zijn traject gekozen voor

- Bijkomende gesprekken met de betrokken instanties omtrent onroerend erfgoed, gezien de opname van de projectzone als erfgoedzone.
- Billaterale gesprekken met de voornaamste grondeigenaars
- Focus bij het participatietraject op de inrichting en eventuele uitbreiding van de bedrijvenzone in zijn geheel.

Na opmaak van het RUP dienen de initiatiefnemers voor de verdere ontwikkeling van het gebied nog de nodige vergunningsaanvragen te doen, waarbij de ontwikkelingsmogelijkheden worden getoetst door de betrokken diensten van de gemeente.

Het RUP geeft een hierbij een beeld van de maximale mogelijkheden binnen het plangebied en stelt hieraan randvoorwaarden. Het RUP zelf mag nog niet beschouwd worden als verkavelingsaanvraag of bouwaanvraag, en geeft dan ook nog geen gedetailleerd beeld van wat er effectief zal ingericht worden.

De GECORO stelt voor om in de toekomst voor dergelijke dossiers tussentijds de GECORO als adviserende instantie samen te roepen voor dergelijke dossiers.

De GECORO stelt ook voor dat zij ook in het vervolgetraject voor dit dossier geraadpleegd worden.

3. Bezwaar tegen inrichtingsvoorschriften art. 2

Bezwaarschriften waarin dit punt wordt aangehaald:

Bezwaarschrijver 395530

Aangehaalde redenen van bezwaar:

Het RUP laat een specifieke vraag tot inrichting van een carport niet toe. Bezwaarschrijver vraagt om een uitzondering op het RUP-plan en stelt dat gelijkaardige afwijkingen reeds aanwezig zijn bij andere percelen in de straat.

Behandeling bezwaar

De GECORO stelt voor om een optimaal ruimtegebruik te kunnen realiseren. Gelet op geringe diepte van de percelen binnen het RUP stelt de GECORO voor om carports te mogen bouwen minimum 20 cm achter de voorgevel, 50 cm van de zijkavelgrens of gekoppeld met de buur en met een maximale oppervlakte van 21 m². (p. 107)

4. Bezwaar tegen eventuele uitbreiding van het industrieterrein

Bezwaarschriften waarin dit punt wordt aangehaald:

395543, 395558, 395543, 395545

Aangehaalde redenen van bezwaar:

Bezwaarschrijvers stellen dat het niet aangewezen is hier meer industrieterrein te maken met een residentiële woonwijk in de buurt.

Behandeling bezwaar

De bestemming bedrijventerrein opgenomen in het RUP is in huidig bestemmingsplan ook reeds opgenomen als bedrijventerrein. De uitbreiding van het bedrijventerrein, die eerder wel in het plangebied was gelegen, maakt niet langer deel uit van het plan en is dus ook geen grond voor bezwaar.

5. Bezwaar tegen weinige inspanningen van de gemeente ter opwaardering van de 'Stationswijk'

Bezwaarschriften waarin dit punt wordt aangehaald:

Bezwaarschrijver 3955533

Aangehaalde redenen van bezwaar:

Er komt industrie bij i.p.v. onroerend erfgoed.

Er is geen treinstation in Jabbeke

De gekapte bomen langs de expresweg zijn niet vervangen als geluidsbuffer

Er zijn reeds plannen voor paintball aan de Krauwerstraat

De gebouwen van de civiele bescherming hebben asbestplaten op het dak, deze moeten dringend en veilig verwijderd worden.

Behandeling bezwaar

Het bezwaar is gedeeltelijk ongegrond, het erfgoed is verdwenen ten voordele van een woonverkaveling, niet i.f.v. het bedrijventerrein.

De GECORO bevestigt dat op 30 december 2008 het BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg – uitbreiding I – gedeeltelijke herziening werd goedgekeurd, waarbij zone I een zone voor landschappelijke aanleg met integratie van actieve sport in open lucht voorzag. Het BPA voorziet volgde voor deze zone: "Het betreft een zone voor landschappelijke aanleg waarbij tevens een aantal openlucht sportactiviteiten kunnen worden geïntegreerd. Hierbij wordt gedacht aan een hondenclub, een mountainbike parcours en een terrein voor paintball~shooting, .. , in een groen kader."

De GECORO stelt dat er geen nood is aan een bijkomende locatie voor paintball, daar er al een locatie is voorzien binnen de gemeente en dit sinds 2008.

Het bezwaar behandelt deels ook aspecten die het RUP niet aanbelangen en is daarom deels niet ontvankelijk.

Bespreking van de open brief

Deze open brief stelt eenzelfde bezorgdheid voorop als sommige bezwaarschriften, bij de behandeling van de bezwaarschriften wordt vermeld waar deze ook een antwoord bieden op de open brief.

De open brief behandelt nog een bijkomend aspect. In de open brief wordt een beschrijving gegeven met fotomateriaal omtrent de huidige staat van de loods en de projectsite in zijn geheel, waarbij gesteld wordt dat het om een grote investering gaat om dit te renoveren. De open brief vraagt wat deze kosten kan verantwoorden als deze worden gedaan voor één vereniging.

Het betreft een erfgoedsite, waarvoor in overleg met de betrokken erfgoeddiensten het behoud werd voorop gesteld. Dit heeft uiteraard als gevolg dat de huidige staat van de gebouwen ondermaats is en zal een investeringskost vergen. De zoektocht naar een nieuwe invulling is daarom niet gemakkelijk, waardoor het belangrijk is de bestaande bestemmingsmogelijkheden te behouden met de bepaling omtrent hinderlijkheid naar de omgeving. Op welke manier deze hinderlijkheid moet worden begrepen en hoe hiermee wordt omgegaan op vergunningsniveau is hierbij heel belangrijk.

De GECORO vraagt dan ook hiervan ook in de verdere procedure op de hoogte gehouden te worden.

De GECORO heeft bij consensus alle bovenstaande adviezen geformuleerd.

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.

Er wordt vastgesteld dat er 2 adviezen zijn binnengekomen:

- 1) Ref. 395097, gedateerd op 18 mei 2017 en ontvangen op 22 mei 2017
- 2) Ref. 395158, gedateerd op 18 mei 2017 en ontvangen op 22 mei 2017

1) **Ref. 395097 - Deputatie** **gedateerd op 18 mei 2017 en ontvangen op 22 mei 2017**

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Les Douglas. 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 'Les Douglas: opgemaakt door gemeente Jabbeke, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota. Het GRUP Les Douglas tracht rechtszekerheid te bieden aan de bestaande historische zonevreemde bebouwing, verharding en de tuinen die volgens de gewestplanbestemming in natuurgebied liggen. Het RUP heeft als doel de vergund (geachte) woningen dezelfde mogelijkheden als zonevreemde woningen in landbouwgebied te geven zonder hierbij te raken aan de onderliggende basisbestemming natuur.

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. Het GRUP voldoet aan de juridische vormvereisten.

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.

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. Het GRS voorziet in de mogelijkheid om woningen in natuurgebieden, waar in werkelijkheid geen intrinsieke natuurwaarden aanwezig zijn, te laten verbouwen, herbouwen en uitbreiden met 20%. In het goedkeuringsbesluit van het GRS Jabbeke (21/08/2008) werd door de deputatie de opmerking gemaakt dat dit een gewestelijke aangelegenheid is. Een gemeentelijk initiatief kan dus enkel indien de gewestelijke overheid hiermee akkoord gaat. Deze voorwaarde werd herhaald in het advies van de deputatie van 17/12/2016 op het voorontwerp. Er werd voorbehoud gemaakt van de genomen planopties en onderstreept dat dit enkel kan wanneer de gewestelijke overheid akkoord gaat. Op de plenaire vergadering kwam van het departement Omgeving het signaal dat zij niet akkoord gaan met de genomen planopties. In een reactie van de provincie West-Vlaanderen op 15/12/2016 op het verslag van de plenaire vergadering werd nogmaals benadrukt dat het advies op de plenaire vergadering te lezen is als onder voorbehoud zijnde dat het departement Omgeving akkoord gaat en het hier dus ook niet los van kan gezien worden.

De deputatie merkt trouwens op dat het GRUP ruimere mogelijkheden geeft dan bepaald in de VCRO en de van toepassing zijnde uitvoeringsbesluiten. Zo wordt in de overdrukzone voor eengezinswoning met kasteeltuin (art. 4) toegestaan dat het volledig herbouwen van een hoofdzakelijk vergund geacht niet verkort hoofdgebouw toegestaan is voor zover hierbij het bouwvolume niet verhoogt ten opzichte van het bruto bouwvolume bij de inwerkingtreding van het RUP. Dit is een verruiming van de voorschriften uit het voorontwerp (voorontwerp, p. 63). Daarnaast wordt een gedeeltelijke herbouw (met inbegrip van bijgebouwen) toegestaan in alle zones. Wat net bedoeld wordt met een gedeeltelijke herbouw is onduidelijk. Dergelijke verruimingen van de mogelijkheden in ruimtelijk kwetsbaar gebied zijn bovenlokale materie zoals ook opgemerkt in het goedkeuringsbesluit van het GRS.

De (gedeeltelijke) herbestemming van de hoevewoning naar landbouwgebied (art. 2) kan gezien worden als een grenscorrectie van het gewestplan. Hierover was wel een consensus tussen de bevoegde overheden tijdens de plenaire vergadering. Binnen de voorschriften krijgt de woning dezelfde mogelijkheden als andere zonevreemde woningen binnen agrarisch gebied. Para-agrarische activiteiten zijn volgens de voorschriften mogelijk. De vraag wordt gesteld of een zuivere landbouwbestemming geen betere optie is binnen deze specifieke zone.

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 Les Douglas, wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Voorwaarden:

- Het GRUP wordt in overeenstemming gebracht met de VCRO en de van toepassing zijnde uitvoeringsbesluiten;
- Departement Omgeving dient akkoord te gaan met de genomen planopties. Het planinitiatief kan dus enkel genomen worden indien de gewestelijke overheid hiermee akkoord gaat.

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

Inhoud advies

De GECORO neemt kennis van het voorwaardelijk gunstig advies.

De GECORO neemt kennis van het advies waarin wordt gesteld dat het GRUP voldoet aan de juridische vormvereisten.

De GECORO neemt kennis van het advies waarin wordt gesteld dat binnen het PRS-WV geen specifieke uitspraken gedaan die van toepassing zijn op het RUP. Het RUP is aldus niet strijdig met het PRS-WV.

De GECORO neemt kennis van de opmerking dat het advies van de provincie onder voorbehoud van akkoord van het Departement Omgeving is en hier niet los van kan gezien worden. Het advies van Departement Omgeving wordt ook opgenomen en behandeld in dit verslag.

De GECORO neemt kennis van de opmerking van de deputatie dat het GRUP ruimere mogelijkheden geeft dan bepaald in de VCRO en de van toepassing zijnde uitvoeringsbesluiten, hetgeen bovenlokale materie is. Zo wordt binnen de overdrukzone voor eengezinswoning met kasteeltuin (art. 4) opgemerkt dat:

- De herbouwmogelijkheden zijn ruimer dan deze uit het voorontwerp p. 63.
- Gedeeltelijke herbouw wordt toegestaan, het is onduidelijk wat hiermee bedoeld wordt.

De GECORO neemt kennis van het akkoord omtrent de herbestemming van de hoevewoning naar landbouwgebied als grenscorrectie.

De GECORO neemt kennis van de opmerking van de deputatie dat para-agrarische activiteiten mogelijk zijn de vraag of zuivere landbouwbestemming geen betere optie is.

Behandeling advies

De GECORO stelt dat de uitbreidingsmogelijkheden voor art. 3 en de herbouwmogelijkheden van art. 4 als belangrijke uitgangspunten voor de opmaak van het RUP moeten worden gezien. Het RUP wil voor art. 3 comfortabele woonmogelijkheden geven voor de specifieke historische bebouwing. Het RUP wil voor art. 4 namelijk rechtszekerheid bieden voor de specifieke historische bebouwing en stelt hierbij het behoud van huidig bestaand karakter als kasteelwoning, gelinkt aan het domein voorop. De GECORO adviseert om volgende bepalingen in tegenstelling tot het advies van de deputatie én het advies van Departement Omgeving niet aan te passen aangezien zij de basis van het RUP vormen:

- 1) De toegelaten footprint- en volume-uitbreiding voor art. 3.
- 2) De herbouwmogelijkheden voor art. 4.

De GECORO adviseert om een in de ruimtelijke ordening gangbare definitie voor 'verbouwen', 'herbouw' en 'gedeeltelijke herbouw' op te nemen in de voorschriften:

- *Herbouwen = een constructie volledig afbreken en een nieuwe constructie bouwen.*
- *Gedeeltelijk herbouwen = Méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.*
- *Verbouwen = aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.*

De GECORO adviseert om het dossier aan te passen en op p. 59 de mogelijkheid tot inrichting van para-agrarische activiteiten te schrappen uit art. I 'Zone voor landbouw'

2) Ref. 395158 – Departement omgeving **gedateerd op 18 mei 2017 en ontvangen op 22 mei 2017**

Hierbij bezorg ik u het advies van Ruimtelijke Ordening.

I. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt het departement omgeving aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP " Les Douglas " beoogt rechtszekerheid te bieden aan bestaande bebouwing, verhardingen en tuinen die gelegen zijn in natuurgebied. Het RUP heeft de bedoeling om dezelfde mogelijkheden te geven aan zonevreemde constructies gelegen in agrarisch gebied. Belangrijk is hierbij te vermelden dat een procentueel deel van het betrokken perceel ook mag ingericht worden met tuinaccommodatie en private sport-recrea-infrastructuur. Een beperkt deel van het natuurgebied (bestemming gewestplan) wordt omgevormd tot agrarisch gebied.

3. beknopte historiek

Op 23/11/2016 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een ongunstig advies voor de artikel 3, art. 4 en art. 5 omwille van het feit dat rechtszekerheid geboden werd aan zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden dat verder gaat dan de mogelijkheden die geboden worden in de VCRO, wat juridisch en beleidsmatig niet aanvaardbaar is.

Op 06/03/2017 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 27/03/2017 tot 26/05/2017.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Delen van Jabbeke behoren tot het regionaal stedelijk gebied Brugge, in dit afbakeningsruimtelijk uitvoeringsplan is het plangebied niet opgenomen.

Jabbeke en inzender het plangebied bevinden zich in het buitengebied. Het betrokken plangebied is volgens het gewestplan bestemd als natuurgebied en maakt dus deel uit van de natuurlijke structuur zoals omschreven in het RSV. Dit kleine gebied wordt nl. beschouwd als horende bij de ecologische infrastructuur gevormd door lijn-, punten vlakvormige natuurelementen, door kleinere natuur- en boscomplexen en door parkgebieden. Maatregelen voor het behoud en de ontwikkeling van de ecologische infrastructuur moeten zich richten naar de bepalingen van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Deze structuurbepalende elementen en processen die aan de basis liggen van de natuurlijke structuur moeten dus worden behouden en versterkt en de natuur moet verder kunnen ontwikkelen.

Daar horen de vooropgestelde bebouwingsmogelijkheden (o.a. herbouw, uitbreiding, functiewijziging van deze zonevreemde constructies (hoofdgebouwen en bijgebouwen) zoals opgenomen in voorliggend RUP, meer bepaald in de zones benoemd onder de art. 3. art. 4 en art. 5. niet bij. In deze zones dienen de bouwmogelijkheden beperkt te worden tot de bouwmogelijkheden zoals bepaald in de VCRO, specifiek de mogelijkheden voor projecten gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebied. Dit werd zo opgenomen in ons deels ongunstig advies t.g.v. de plenaire.

Tijdens de plenaire werd enkel voor art. 3 een herbouw (zonder functiewijziging) aanvaardbaar geacht indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden: zelfde footprint als bestaande, zelfde uiterlijke vormkenmerken, zelfde volume als bestaande, geen bijkomende woonegelegenheden. De nu voorliggende aangepaste voorschriften gaan echter verder en staan nog steeds volumeuitbreiding toe maar ook vormvoorwaarden die niet gelinkt zijn met de bestaande bebouwing, wat onaanvaardbaar is.

De nu voorliggende aangepaste voorschriften voor art. 4 en art. 5 gaan hier eveneens aan voorbij gezien diezelfde mogelijkheden ook hier nog steeds opgenomen zijn o.a. herbouw of gedeeltelijke herbouw (dit is een verwarrend termgebruik: in de versie van de plenaire was vermeld dat dit i.f.v. herstel naar oorspronkelijke staat is, dus is de opzet hier eerder heropbouw van een verkrot of zelfs onbestaand deel). Ook dit blijft onaanvaardbaar.

In ons deels ongunstig advies t.g.v. de plenaire werd duidelijk gesteld dat elke functiewijziging binnen natuurgebied uitgesloten is, dus ook ondersteunende functies van het wonen in de bijgebouwen vallen hieronder. De nu voorliggende voorschriften gaan hieraan voorbij gezien deze mogelijkheid algemeen wordt opgenomen in de voorschriften van verschillende artikels.

In het RSV wordt gesteld dat de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden in de totaliteit van de woongebieden van de bestemmingsplannen en in het bijzonder in de totaliteit van de woongebieden van het gewestplan kan worden opgevangen. Rechtszekerheid geven aan zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden die verder gaat dan deze die vervat zit in de huidige codex is juridisch en beleidsmatig niet aanvaardbaar.

Het RSV steunt er ook op dat er aanzienlijke inspanningen geleverd moeten worden voor de herwaardering van de bestaande bossen in de richting van de doelstellingen van het Bosdecreet. Daar horen de vooropgestelde bebouwingmogelijkheden van deze zonevreemde constructies zoals opgenomen in voorliggend RUP niet bij.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

5.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

In het GRS wordt de mogelijkheid gevraagd om woningen in natuurgebieden, waar in werkelijkheid geen intrinsieke natuurwaarden aanwezig zijn, te laten verbouwen, herbouwen en uitbreiden met 20% of om planologische ruil door te voeren met gebieden die wel degelijk natuurwaarden bevatten. Het moet duidelijk zijn dat dit een gewestelijke bevoegdheid betreft en dit geen bedongen feit is.

Hierbij dient tevens gesteld dat in het GRS geen sprake is van functiewijzigingen terwijl dit in nagenoeg alle zones van het RUP gevraagd wordt.

5.2 planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

In eerste instantie verwijs ik naar punt 3.1 'verenigbaarheid met het RSV'. Daar wordt duidelijk gesteld dat dit RUP strijdig is met het RSV: de structuurbepalende elementen en processen die aan de basis liggen van de natuurlijke structuur moeten namelijk worden behouden en versterkt en de natuur moet verder kunnen ontwikkelen, wat hier niet het geval is. Ook de herwaardering van de bestaande bossen in de richting van de doelstellingen van het Bosdecreet komt door dit RUP in het gedrang.

Algemeen dient opgemerkt dat het RUP uitspraken doet over mogelijkheden voor bebouwingen en andere constructies maar geen enkele stedenbouwkundige voorschriften opneemt die ten voordele van de natuur zijn. In de algemene bepalingen worden zelfs reliëfwijzigingen toegestaan zonder enige natuurtechnische invalshoek, ook worden ondergrondse constructies toegestaan zonder enige voorwaarde qua ligging en zonder natuurtechnische verwijzing. Hetzelfde kan gezegd worden over de voorschriften betreffende de waterhuishouding. Deze algemene bepalingen dienen dus verder bijgestuurd te worden.

Voor wat betreft art.1 'zone voor landbouw' staat bij de rubriek 'inrichting' ook vermeld dat verwerkende en dienstverlenende activiteiten toegestaan worden: dit wordt nog steeds niet gespecificeerd.

Voor wat betreft art.2 'overdrukzone voor eengezinswoning met tuin' wordt in de inrichtingsrubriek verder gegaan dan de vigerende wetgeving voor wat betreft de bijgebouwen. Hier kan bij herbouw enkel sprake zijn van herbouw binnen bestaand volume, ook samenvoegen van gebouwen wordt hier niet toegestaan.

Onder 'tuininrichting' (vermeld in art. 2. art. 3, art. 4) kan niet verstaan worden een verdere vertuining van een landbouwgebied, wat juridisch niet kan. Dit dient laag dynamisch te zijn en dient te worden teruggeschroefd tot het wettelijke (uitvoeringsbesluit: niet-vergunningsplichtige werken, in het bijzonder verhardingen).

Bij art. 5 kunnen er geen bijkomende constructies komen, en dient dit beperkt te worden tot het wettelijke (uitvoeringsbesluit: niet-vergunningsplichtige werken).

Betreffende de art. 3. art. 4 en art. 5: zie bijkomend hiervoor de opmerkingen onder punt 4.

6. algemene conclusie

Rekening houden met de bovenvermelde analyse en de gevraagde aanpassingen wordt er enkel een gunstig advies verleend voor art. 1 en art. 2 (uitgezonderd voorschriften 'bijgebouwen' en 'tuininrichting') en art. 6 'overdrukzone toegangsweg'.

Voor de artikels art. 3, art. 4, art. 5 wordt ongunstig advies verleend alsook voor art. 2 (voorschriften 'bijgebouwen' en 'tuininrichting').

Inhoud advies

De GECORO neemt kennis van het gedeeltelijk ongunstig advies.

De GECORO neemt kennis van het eerder gegeven gedeeltelijk ongunstig advies op de plenaire vergadering, waarin departement Omgeving stelt dat de bouwmogelijkheden in art. 3, 4 en 5 dienen beperkt te worden tot de bouwmogelijkheden zoals bepaald in de VCRO, specifiek de mogelijkheden voor projecten gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebied. Hierop werd een uitzondering toegelaten voor herbouw (zonder functiewijziging) in art. 3 onder specifieke voorwaarden;

De GECORO neemt kennis van de opmerking dat het RUP strijdig is met het RSV gezien zij rechtszekerheid biedt aan zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden die verder gaan dan deze die vervat zit in de huidige codex en dat de vooropgestelde bebouwingmogelijkheden geen inspanning leveren aan de herwaardering van de bestaande bossen in de richting van de doelstellingen van het Bosdecreet.

De GECORO neemt kennis van volgende strijdigheden met het RSV:

- De toegelaten volume-uitbreiding van art. 3
- De vormvoorwaarden van art. 3, 4 en 5 die niet gelinkt zijn aan de bestaande bebouwing
- o.a. (gedeeltelijke) herbouwmogelijkheden in art. 4 en 5
- Functiewijzigingen binnen natuurgebied

De GECORO neemt kennis van de bemerking dat de bepaling in het GRS omtrent verbouwen, herbouwen en uitbreiden in natuurgebieden, een gewestelijke bevoegdheid betreft en geen bedongen feit is.

De GECORO neemt kennis van de bemerking dat in het GRS omtrent deze mogelijkheden in natuurgebieden geen mogelijkheden naar functiewijzigingen zijn opgenomen.

De GECORO neemt kennis van de inhoudelijke bemerkingen:

- Er worden geen stedenbouwkundige voorschriften opgenomen ten voordele van de natuur.
- Er worden reliëfwijzigingen en ondergrondse constructies toegestaan zonder enige natuurtechnische invalshoek of verwijzing. Dit geldt ook voor de voorschriften naar waterhuishouding. De voorschriften dienen bijgestuurd te worden.
- Voor wat betreft art. 1 'zone voor landbouw' staat bij de rubriek 'inrichting' ook vermeld dat verwerkende en dienstverlenende activiteiten toegestaan worden: dit wordt nog steeds niet gespecificeerd.
- Voor wat betreft art. 2 'overdrukzone voor eengezinswoning met tuin' wordt in de inrichtingsrubriek verder gegaan dan de vigerende wetgeving voor wat betreft de bijgebouwen. Hier kan van herbouw enkel sprake zijn binnen het bestaand volume, ook samenvoegen van gebouwen wordt hier niet toegestaan.
- Onder 'tuininrichting' (vermeld in art. 2, art. 3, art. 4) kan niet verstaan worden een verdere vertuining van een landbouwgebied, wat juridisch niet kan. Dit dient laagdynamisch te zijn en dient te worden terugschroefd tot het wettelijke (uitvoeringsbesluit: niet-vergunningsplichtige werken, in het bijzonder verhardingen).
- Bij art. 5 kunnen er geen bijkomende constructies komen, en dient dit beperkt te worden tot het wettelijke (uitvoeringsbesluit: niet-vergunningsplichtige werken).

Behandeling advies:

De GECORO stelt dat de uitbreidingsmogelijkheden voor art. 3 en de herbouwmogelijkheden van art. 4 als belangrijke uitgangspunten voor de opmaak van het RUP moeten worden gezien. Het RUP wil voor art. 3 comfortabele woonmogelijkheden geven voor de specifieke historische bebouwing. Het RUP wil voor art. 4 namelijk rechtszekerheid bieden voor de specifieke historische bebouwing en stelt hierbij het behoud van huidig bestaand karakter als kasteelwoning, gelinkt aan het domein voorop. De GECORO adviseert om volgende bepalingen in tegenstelling tot het advies van de deputatie én het advies van Departement Omgeving niet aan te passen aangezien zij de basis van het RUP vormen:

- 1) De toegelaten footprint- en volume-uitbreiding voor art. 3.
- 2) De herbouwmogelijkheden voor art. 4.

De GECORO stelt wel voor om de voorschriften als volgt aan te passen aan de andere opmerkingen:

- 1) Alle functiewijzigingsmogelijkheden worden vermeden door de voorschriften in art. 3 en 4 als volgt aan te passen:
 - Te schrappen: "In bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte bijgebouwen kunnen enkel ondersteunende functies van de hoofdbestemming worden toegestaan."
 - Toe te voegen: "ondersteunende functies aan de hoofdbestemming zijn niet toegelaten."
- 2) De vormvoorwaarden voor art. 3 zullen worden aangepast zodat een duidelijke link met de bestaande bebouwing aanwezig is. Hiervoor wordt de bepaling omtrent hoofdgebouw aangevuld met:

"In functie van 2 woonegelegenheden moet rekening gehouden worden met volgende bepalingen:

- *Het bruto bouwvolume per woonegelegenheid mag maximum 750m³ bedragen EN*
- *Het uitbreiden en herbouwen kan enkel in de langse richting van de huidige bebouwing, hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken tot max. 2m in de andere richting.*
- *Bij herbouw moet de nieuwbouw ten minste $\frac{3}{4}$ van het bestaande woonoppervlakte overlappen.*
- ***Voor zover de herbouw in het teken staat van herstel naar oorspronkelijke staat.***
- ***Voor zover dezelfde uiterlijke vormkenmerken en materialen als de bestaande bebouwing worden gebruikt.***
- ***Voor zover de dialoog tussen de woning en zijn omgeving behouden blijft."***

Het samenvoegen van de 2 woningen tot 1 woonegelegenheid is toegestaan onder volgende voorwaarden:

- *Voor zover het bruto bouwvolume maximum 1.000m³ bedraagt EN*
- *Voor zover de uitbreiding/herbouw een maximale volumevermeerdering van 20% ten opzichte van de bestaande bebouwing bij invoegetreiding van het RUP met zich meebrengt.*
- *Het uitbreiden en herbouwen kan enkel in de langse richting van de huidige bebouwing, hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken tot max. 2m in de andere richting.*
- *Bij herbouw moet de nieuwbouw ten minste $\frac{3}{4}$ van het bestaande woonoppervlakte overlappen.*
- ***Voor zover de herbouw in het teken staat van herstel naar oorspronkelijke staat.***
- ***Voor zover dezelfde uiterlijke vormkenmerken en materialen als de bestaande bebouwing worden gebruikt.***
- ***Voor zover de dialoog tussen de woning en zijn omgeving behouden blijft."***

- 3) Er worden momenteel geen bijkomende woonegelegenheden toegelaten, maar om dit nog sterker naar voor te laten komen, stelt de GECORO voor om in de bestemmingsvoorschriften van art. 2, 3 en 4 nog eens extra op te nemen dat het aantal woonegelegenheden niet mag verhoogd worden.
- 4) Het algemene voorschrift voor reliëfwijzigingen en ondergrondse constructies, wordt samengevoegd en aangepast met verwijzingen naar het natuurtechnische:
Ondergrondse constructies i.f.v. de toegelaten (her)bouwmogelijkheden in de specifieke voorschriften zijn toegelaten, maar gezien de kwetsbaarheid van het systeem dient hierbij extra aandacht te worden verleend voor bemaling, waarbij voor de aanleg van ondergrondse constructies op zijn minst retourbemaling moet worden

toegepast. Het is hierbij verboden om boringen, ontgrondingen en graafwerken uit toe voeren van meer dan 2,50m onder het maaiveld.

Ondergrondse constructies en reliëfwijzigingen zijn enkel mogelijk i.f.v. het behoud of versterking van de natuurwaarden, waarbij wijzigingen steeds moeten gebeuren vanuit de principes van de natuurtechnische milieubouw en met natuurtechnische milieubouwmaterialen.

Toelichtend wordt aangevuld:

Werken volgens de principes van natuurtechnische milieubouw betekent vanuit bescherming tegen erosie, wering van golfslag, stevigheid van natuur en dit met natuurtechnische milieubouwmaterialen.

Het is bijgevolg niet toegelaten om reliëfwijzigingen zoals bijvoorbeeld een talud aan te leggen zonder motivatie ter bescherming of versterking van de bestaande natuurwaarden.

- 5) Het voorschrift omtrent waterhuishouding verwijst reeds naar het natuurtechnische, maar wordt nog aangevuld met:

Het behoud van de waterpoel(en) aanwezig binnen het plangebied staat voorop. De natuurlijke oevers langs deze waterpoel(en) dienen minimum bewaard te blijven en het natuurlijk karakter ervan kan waar mogelijk nog versterkt worden.

De waterhuishouding binnen het gebied die niet-natuurlijk is, dient steeds gezien te worden als ondergeschikt aan de natuurlijke waarden binnen het gebied.

- 6) Volgende bijkomende natuurversterkende voorschriften worden toegevoegd voor art. 3, 4, 5:
Bestaande kleine landschapselementen binnen het gebied dienen steeds behouden te blijven en mogen niet worden aangetast door menselijk handelen.

Bestaande biologisch waardevolle habitats en soorten dienen minimum in stand gehouden te worden. Het behoud staat voorop van: (Specifiek per artikel worden die waardevolle aspecten opgenomen, zoals zijn opgenomen zijn op de biologische waarderingskaart)

De randen langsheen de bestaande tuinen die momenteel volledig aangetast zijn door menselijk handelen, dienen minimum voorzien te worden van natuurlijke vegetaties aansluitend aan de natuurlijke structuren hieraan grenzend.

De bestaande tuinen kunnen hun gebruik als tuin bewaren, maar dienen versterkt te worden van natuurlijke vegetaties aansluitend bij de natuurlijke structuren hieraan grenzend.

Zij kunnen hierbij versterkend werken voor de bestaande biologisch waardevolle habitats en soorten

- 7) In art. 1 zal toelichtend aangevuld worden wat verstaan kan worden onder 'verwerkende en dienstverlenende activiteiten', voor het geval er ooit toch terug een landbouwbedrijf zou opstarten in dit gebouw.

Verwerkende activiteiten verbonden aan het landbouwbedrijf zoals o.a. het verdelen van het geplukte fruit of geteelde aardappelen in transporteerbare porties.

Dienstverlenende activiteiten verbonden aan het landbouwbedrijf zoals kantooractiviteiten i.f.v. ontvangst leveranciers, boekhoudkundige taken, ..

- 8) Er zal in art. 2 expliciet worden vermeld dat bij herbouw van de tuingebouwen enkel mogelijk is binnen het bestaand volume en dat samenvoegen van de bijgebouwen niet mogelijk is.

- 9) De titel "tuininrichting" in de art. 2, 3 en 4 moet worden vervangen door "niet verharde ruimte" (p. 63, p. 66, p. 69) en aanvullend wordt volgende paragraaf toegevoegd:

De niet-bebouwde inrichting dient laagdynamisch te zijn, een verdere vertuining is geenszins mogelijk, de tuin moet steeds ondergeschikt zijn aan de natuurlijke waardevolle structuren in het plangebied. Ontbossing i.f.v. een tuinfunctie is niet toegelaten;

Dit in combinatie met de bestaande verwijzing naar het uitvoeringsbesluit in de toelichtende kolom zou moeten volstaan.

- I 0) Bij artikel 5 zal expliciet worden vermeld onder *bebouwing en constructie*:
'het behoud van de bestaande kapel staat voorop. Nieuwe of bijkomende bebouwing en/of constructies zijn niet toegelaten'.
- I 1) De GECORO adviseert om een in de ruimtelijke ordening gangbare definitie voor 'verbouwen', 'herbouw' en 'gedeeltelijke herbouw' op te nemen in de voorschriften:
- *Herbouwen = een constructie volledig afbreken en een nieuwe constructie bouwen.*
 - *Gedeeltelijk herbouwen = Méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.*
 - *Verbouwen = aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.*

De GECORO heeft bij consensus alle bovenstaande adviezen geformuleerd.