



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. 18.05.2022**

**AANWEZIGHEDEN**

**Volgende personen waren aanwezig tijdens het informatief gedeelte en hebben deelgenomen aan de besluitvorming zoals hierna vermeld in dit verslag :**

Voorzitter commissie: Sambaer Hélène

Effectieve deskundige leden: Simoens Laurens, Vanhessche Matthias, Van Renterghem Erwin

Plaatsvervangers deskundige leden: Aelbrecht Thomas, Vershelde Geert, Blauwet Erik

Effectieve leden maatschappelijke geledingen: Sevenant Johan, Roose Joke, De Brabander Andy, Segaert Luc

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen: Demeyere Marcel

**Volgende personen waren aanwezig tijdens het informatief gedeelte en tijdens de besluitvorming, maar hebben niet deelgenomen aan de besluitvorming zoals hierna vermeld in dit verslag :**

Secretaris commissie: Rosseel Tine

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

Plaatsvervangers deskundige leden: Randon Perrine, Lanszweert Peter

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen: Van Bijlen Joeri

Anderen: Coudeville Clause (schepen RO), Sil Goossens (ruimtelijk planner), Coudyzer Werner (fractie N-VA), Hallemeersch Peter-Jan (fractie Groen), Van Oudenhove Wim (fractie Vlaamse Belang), Marijke De Gols (fractie Vlaams Belang – plaatsvervanger)

**Volgende personen waren afwezig (AF) of verontschuldigd (VO) :**

Effectieve deskundige leden: Baeteman Stefaan (AF), Casteleyn Mark (AF), Vanhouteghem Katrien (VO)

Effectieve leden maatschappelijke geledingen: Allegaert Stephanie (AF), Demeyere Sandy (VO)

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen: Blomme Patrick (AF), Deschacht Nancy (AF), Jonckheere Matthias (AF)

Anderen: Casteleyn Frank (burgemeester)(AF), Acke Gabriël (algemeen directeur)(AF), Damme Luc (gemeentelijk omgevingsambtenaar) (AF), Jean Marie Creyf (fractie SP.A)(AF), Fourier Olivier (fractie Groen – plaatsvervanger) (AF),

# VERSLAG

## **1. Agenda**

- 1.1. Voorstelling nieuwe voorzitter GECORO en nieuwe schepen Ruimtelijke Ordening
- 1.2. Goedkeuring vorig verslag - 15.06.2021
- 1.3. Planologisch attest - Mercator Press N.V. - uitbrengen gemotiveerd advies.
- 1.4. RUP Permekeschool - uitbrengen advies over de startnota
- 1.5. RUP Avondrust - uitbrengen advies over de startnota
- 1.6. RUP Toolsen - uitbrengen advies over de startnota

## **2. Voorstelling nieuwe voorzitter GECORO en nieuwe schepen Ruimtelijke Ordening**

Op 5 januari 2022 liet de vorige voorzitter van de GECORO, mevr. Siska Loyson, weten dat zij terug in de gemeenteraad zal zetelen waardoor ze haar voorzitterschap in de GECORO niet meer kan opnemen. De gemeenteraad heeft in zitting van 31 januari 2022 beslist om mevr. Sambaer Hélène aan te stellen als voorzitter van de GECORO.

De vorige schepen van Ruimtelijke Ordening, dhr. Frank Casteleyn, heeft op 27 januari 2022 zijn eed afgelegd als nieuwe burgemeester van Jabbeke. Op 1 februari ging hij effectief aan de slag als burgemeester. Zijn bevoegdheid 'Ruimtelijke Ordening' werd overgedragen aan schepen Claudia Coudeville.

## **3. Goedkeuring vorig verslag**

Het vorige verslag d.d. 15 juni 2021 wordt bij consensus goedgekeurd.

## 4. Agenda

### 4.1. Planologisch attest - Mercator Press N.V. - uitbrengen gemotiveerd advies.

Op 17 mei 2022 heeft Mercator Press n.v. zijn lopende aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest ingetrokken. Hierdoor wordt de procedure van het planologisch attest gestopt en wordt dit dossier niet meer verder behandeld.

### 4.2. RUP Permekeschool - uitbrengen advies over de startnota

Met dit plan wil de gemeente Jabbeke een antwoord bieden aan een omgeving in verandering, waaronder een belangrijke reorganisatie van de permekeschool. Vanuit algemeen belang heeft de gemeente de verantwoordelijkheid de ruimtelijke ordening van het gebied in zijn geheel te sturen naar een kwalitatief nieuw deel van het centrum.

Het dossier bevindt zich momenteel in de startfase. Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 8 november 2021 de start- en procesnota van het RUP 'Permekeschool' goedgekeurd, waarna een periode van inspraak volgde. Tijdens de publieke raadpleging kan iedereen ideeën en opmerkingen geven over de start- en procesnota. De publieke raadpleging loopt van 11 april tot en met 9 juni 2022. Op 28 april 2022 werd van 18u tem 20u in het Vrijtijdscentrum, Vlamingveld 40 te Jabbeke een participatiemoment gehouden.

Het dossier ligt voor aan de GECORO voor advies.

#### Advies GECORO

Het advies van de GECORO is bij consensus gunstig advies met volgende voorwaarden/opmerkingen:

- Tijdens de opmaak van het RUP zou een inventarisatie en liggingsplan van de bestaande bomen moeten opgenomen worden waarin onder meer het type boom en de waarde van de boom beschreven wordt. Hieruit moet blijken welke van deze natuurelementen een meerwaarde kunnen zijn bij de opmaak van het RUP en de verdere ontwikkeling van het gebied.  
Deze zone ligt volledig in woongebied en moet maximaal benut worden voor wonen, doch moet gekeken worden vanuit de boominventaris welke bomen een meerwaarde kunnen vormen om te behouden of welke bomen kunnen verwijderd worden.
- Om de openheid van het middengebied te behouden wordt aangeraden om binnen de centrale zone (deelzone B) te werken met open tuinen en/of gemeenschappelijke tuinen (vb woonerven, creatieve woonvormen of andere woontypologieën).
- Er wordt geadviseerd om voor de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de verschillende deelzones altijd een inrichtingsplan voor het volledige gebied op te laten opmaken door de aanvrager en deze te laten goedkeuren door het schepencollege. Dit inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en zorgt dat geen enkel deelgebied wordt gehypothekeerd door deze aanvraag.
- Voor het parkeren wordt geopteerd om geclusterd te parkeren, geen garagepoorten te voorzien in de woningen, wel om een carport en geïntegreerde open garages mogelijk te maken bij de woningen. Dit om te voorkomen dat interne garages gebruikt worden voor berging en de auto afgewend wordt naar het openbaar domein. Bij meergezinswoningen wordt geopteerd om ondergronds te parkeren.
- De inplanting en de hoogte van meergezinswoningen moeten afgestemd worden op de omliggende ontwikkelingen zodat er geen conflicten ontstaan tussen de toekomstige ontwikkelingen en de meergezinswoningen.
- Er wordt geopteerd om een percentage groen vast te leggen voor het gehele gebied.
- De stedenbouwkundige voorschriften moeten het mogelijk maken dat de school gezien kan worden als een 'brede school', een 'open school', een publiek toegankelijk ruimte waarbij de school ook gebruikt kan worden door derden en niet enkel door de school. Daarnaast moet er rekening gehouden worden met eventuele uitbreidingsmogelijkheden van de school.
- Alle verharding moet gebufferd worden op eigen terrein en dit voornamelijk rond de beek.
- Naast de bestemming van het wonen dienen nevenfuncties mogelijk zijn.

### 4.3. RUP Avondrust - uitbrengen advies over de startnota

Met dit plan wil de gemeente Jabbeke een antwoord bieden aan de vraag tot gedeeltelijke actualisatie, reorganisatie en beperkte (ruimtelijke) uitbreiding van zorginstelling Avondrust om zijn zorgsite nog inclusiever te maken. Vanuit algemeen belang heeft de gemeente de verantwoordelijkheid bij de ruimtelijke ordening van het gebied een verdere clustering van de site versterken, versnippering tegen te gaan en het omliggend parkgebied de ruimte te geven die het nodig heeft.

Het dossier bevindt zich momenteel in de startfase. Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 8 november 2021 de start- en procesnota van het RUP 'Avondrust' goedgekeurd, waarna een periode van inspraak volgde. Tijdens de publieke raadpleging kan iedereen ideeën en opmerkingen geven over de start- en procesnota. De publieke raadpleging loopt van 11 april tot en met 9 juni 2022. Op 17 mei 2022 werd van 16u tem 18u in het Vrijtijdscentrum, Vlamingveld 40 te Jabbeke een participatiemoment gehouden.

Het dossier ligt voor aan de GECORO voor advies.

#### Advies GECORO

Het advies van de GECORO is bij consensus gunstig advies met volgende voorwaarden/opmerkingen:

- De reorganisatie en ruimtelijke uitbreiding dient zo dicht mogelijk bij de bestaande site geclusterd te worden. De schaarse openruimte moet maximaal benut worden. Uitbreiding kan enkel maar in verschillende fases, waarbij een eerste fase zo dicht mogelijk bij het bestaande zorgcentrum moet gelokaliseerd zijn. Verdere aansnijding van de open ruimte kan pas na het aantonen van de nodige ruimtebehoefte.
- De GECORO kan staan achter de uitbreiding van deze functies (zorgweide, zorgtuin, kinderopvang...) bij het zorgcentrum op deze plaats. Deze functies kunnen evengoed voorzien te worden binnen de dorpskern, waarbij de mens geïntegreerd wordt in het dorpsleven. Dit zou moeten opgenomen worden in een beleidsplan.

#### **4.4. RUP Toolsen - uitbrengen advies over de startnota**

Met dit plan wil de gemeente Jabbeke een antwoord bieden op de vraag tot gedeeltelijke actualisatie en reorganisatie van een historische gegroeide doe-het-zelf zaak in de kern van Snellegem. De site heeft zijn mogelijkheden binnen Provinciaal RUP Van Houcke (ministerieel goedgekeurd op 23 maart 2011) optimaal benut, maar botst voor een eigentijdse reorganisatie en vernieuwing van de site op enkele grenzen bepaald in de voorschriften van het PRUP. Vanuit algemeen belang heeft de gemeente de verantwoordelijkheid de ruimtelijke ordening van het gebied vanuit eigentijdse ruimtelijke inzichten te benaderen, een verdere clustering van de site versterken en te voorzien in de mogelijkheid om een veiligere interne en externe ontsluiting in te richten. De grens uit het PRUP wordt voor het grootste deel behouden en waar nodig beperkt bijgesteld in functie van de werkelijke kadastrering.

Het dossier bevindt zich momenteel in de startfase. Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 1 maart 2022 de start- en procesnota van het RUP 'Toolsen' goedgekeurd, waarna een periode van inspraak volgde. Tijdens de publieke raadpleging kan iedereen ideeën en opmerkingen geven over de start- en procesnota. De publieke raadpleging loopt van 11 april tot en met 9 juni 2022. Op 17 mei 2022 werd van 18u tem 20u in het Vrijtijdscentrum, Vlamingveld 40 te Jabbeke een participatiemoment gehouden.

Het dossier ligt voor aan de GECORO voor advies.

#### Advies GECORO

Het advies van de GECORO is bij consensus gunstig advies met volgende voorwaarden/opmerkingen:

- De hoogte van de bedrijfsgebouwen mag zeker 8m zijn voor een goede benutting/stapeling binnen de bedrijfsruimte. Beter een hogere hoogte dan een uitgespreide bebouwing van de bedrijfsgebouwen.
- De bedrijfssite mag niet verder naar het noorden in het agrarisch gebied uitbreiden.
- De ontsluiting van de bedrijfssite moet gebeuren via de zijstraat. Er mag geen ontsluiting gebeuren via de Ernegemweg.
- Groene inkleding van de bedrijfssite tov de straat is belangrijk.

#### **4.5. Varia**

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd om voorrang te geven aan de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Jabbeke waarbij een algemene visie wordt verkregen over alle beleidsdomeinen binnen de gemeente. Er wordt gevraagd om niet meer te werken met de opmaak van willekeurige RUP's 'à la tête du client'.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt de vraag gesteld tot opmaak van een procesnota, opmaak van een plan van aanpak en timing voor de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Jabbeke.

Opgemaakt door Tine Rosseel  
secretaris GECORO

Getekend door:Tine Rosseel (Signature)  
Getekend op:2022-06-09 08:15:25 +02:0  
Reden:Ik keur dit document goed

