



AANWEZIGHEDEN				
	A = aanwezig V = verontschuldigd NA = niet aanwezig	aanwezig tijdens - informatief gedeelte - besluitvorming - deelgenomen aan de besluitvorming	aanwezig tijdens - informatief gedeelte - besluitvorming, maar niet deelgenomen aan de besluitvorming	aanwezig tijdens - informatief gedeelte - bij de besluitvorming de zaal verlaten
Sambaer Hélène - voorzitter	A	X		
Rosseel Tine - secretaris	A		X	
DESKUNDIGEN				
Sebastian Vanoverschelde - effectief lid	A	X		
Erik Blauwet - plaatsvervanger	A		X	
Perrine Randon - effectief lid	A	X		
Stefaan Baeteman - plaatsvervanger	V			
Karel Desmet - effectief lid	A	X		
Marijn Galle - effectief lid	A	X		
Erwin Van Renterghem - plaatsvervanger	A		X	
Sophie De Rouck - effectief lid	A	X		
Peter Lanszweert - plaatsvervanger	A		X	
MAATSCHAPPELIJKE GELEDINGEN				
Vertegenwoordigers voor milieu- en natuurverenigingen				
Johan Sevenant - effectief lid	A	X		
Joeri Van Bijlen - plaatsvervanger	A		X	
Vertegenwoordigers voor verenigingen van handelaars				
Jeroen Lavens - effectief lid	A	X		
Patrick Blomme - plaatsvervanger	NA			
Vertegenwoordigers voor de verenigingen van werkgevers of zelfstandigen				
Sarah Spenninck - effectief lid	V			
Thomas Buys - plaatsvervanger	A	X		
Vertegenwoordigers voor de verenigingen van werknemers				
Andy De Brabander - effectief lid	V			
Joke Roose - plaatsvervanger	A	X		
Vertegenwoordigers voor de verenigingen van landbouwers				
Mathias Jonckheere - effectief lid	A	X		
Stijn Walcarius - plaatsvervanger	NA			
Luc Segaert - effectief lid	A	X		
Luc Callemeyn - plaatsvervanger	A		X	
Laurence Brugge - effectief lid	V			
Konstantijn Vander Beke - plaatsvervanger	NA			
GENODIGDEN				
Frank Casteleyn - burgemeester	NA			
Claudia Coudeville - schepen omgeving	A			X
Goele Brouckaert - algemeen directeur	NA			
Nikolaas Croene - wnd. directeur omgeving	NA			
Jozefien De Smet – gemeentelijk omgevingsambtenaar	A			X
Goossens Sil - ruimtelijk planner	A			X
Jonas Van Poelvoorde - fractie CD&V+	NA			
Han Vermaut - fractie N-VA VISIE	NA			
Dimitri Doom - fractie Vooruit	NA			
Ilse Vandenbroucke - fractie TEAM8490	A			X
Wim Van Oudenhove - fractie Vlaams Belang	A			X
Marijke De Gols - fractie Vlaams Belang	A			X

AGENDA

1. Kennisname verslag vorige vergadering
2. Kennisname beslissingen schepencollege/gemeenteraad
3. Ontwerp Woonomgevingsplan - uitbrengen van een gemotiveerd advies
4. Varia
 - 4.1. Watergevoelige Openruimte Gebieden (WORG 3.0)

VERSLAG

1. Installatievergadering

Kennisname verslag vorige vergadering dd 22.01.2026

2. Ruimtelijke Kennisname beslissingen schepencollege/gemeenteraad

2.1. SC-19/01/2026: Ruimtelijke Planning - GECORO - 17 december 2025 - goedgekeurd verslag

Besluit :

Het schepencollege neemt kennis van dit verslag.

2.2. SC-2/02/2026: Bestuur - 2025 - adviesraden - Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) - huishoudelijk reglement

Besluit :

Het schepencollege neemt kennis van de goedkeuring van het huishoudelijk reglement.

Dit wordt voorgelegd aan de volgende gemeenteraad ter goedkeuring.

2.3. SC-2/02/2026: Ruimtelijke Planning - GECORO - 22 januari 2026 - verslag

Besluit :

Het schepencollege neemt kennis van dit verslag.

Aan het schepencollege wordt gevraagd of de gemeenteraad een nieuw plaatsvervangend lid moet aanstellen. Door de secretaris van de GECORO werd dit nagevraagd aan de VVSG. Hierop werd nog geen antwoord ontvangen.

Het huishoudelijk reglement wordt aan de volgende gemeenteraad ter goedkeuring voorgelegd.

2.4. SC-16/02/2026: Bestuur - participatie - adviesraden - afsprakennota projectsubsidie voor adviesraden

Besluit :

Het schepencollege geeft goedkeuring aan de afsprakennota zoals voorgelegd. De verantwoordelijke ambtenaren brengen hun adviesraad op de hoogte van deze nota.

2.5. GR-23/02/2026: Bestuur - adviesraden - Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) - huishoudelijk reglement en presentiegelden

BESLUIT:

Artikel 1:

De gemeenteraad keurt het huishoudelijk reglement goed zoals aangenomen door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening in zitting van 22 januari 2026.

Artikel 2:

Aan de voorzitter (of plaatsvervanger voor het geval de voorzitter afwezig is) wordt voor elke samenkomst van de GECORO een volledige zitpenning van een gemeenteraadslid uitbetaald.

Aan de stemgerechtigde leden (effectief lid of plaatsvervangend lid voor het geval het effectief lid afwezig is) wordt voor elke samenkomst van de GECORO 50% van de zitpenning van de gemeenteraadsliden uitbetaald.

Aan de secretaris wordt geen zitpenning uitbetaald.

Deze bedragen worden net zoals de presentiegelden van de gemeenteraadsliden geïndexeerd op basis van de bepalingen van art. 9 en 18 van het besluit van de Vlaamse regering van 6 juli 2018 houdende het statuut van de lokale mandataris en eventuele latere wijzigingen.

Dit artikel treedt in voege vanaf de eerste zitting van de nieuw samengestelde GECORO voor de periode 2025 - 2031.

3. Ontwerp Woonomgevingsplan - uitbrengen van een gemotiveerd advies

Door de gemeentelijke omgevingsambtenaar wordt een uiteenzetting gegeven over het ontwerp van het Woonomgevingsplan (WOP). In de uitnodiging werd aan de leden gevraagd om eventuele opmerkingen/ vragen voor 14 april over te maken aan de secretaris en de voorzitter.

Deze opmerkingen/vragen werden als volgt samengevat:

- Definities, grammatica en dergelijke meer
 - Definitie 3-30-300 regel
 - Zinsbouw bij omschrijving lint
 - Definitie verdichtingsopgave
- Principe WOP
 - Veel vage principes (meestal, normaal, streven, ...)
 - Relatie met ruimte voor bedrijvigheid, agrarisch, natuur/bos, recreatie (2x)
 - Mogelijkheid opname wensbeeld traag netwerk
- Plannen WOP
 - Criteria opsplitsing van de verschillende zones
 - Verhouding verschillende zones – oppervlakteberekening
- Inhoud kwaliteitsrichtlijnen WOP
 - Heraanplant bomen 1-op-1 regel
 - Haalbaarheid creatie maatschappelijke meerwaarde
 - Pop-ups
 - Oppervlakte units meergezinswoningen
 - Landbouwtoets, ontharding en beleid

Hierop werd tijdens de vergadering volgende feedback voorzien op de gestelde vragen/opmerkingen:

- Definities, grammatica en dergelijke meer
Definitie 3-30-300 regel, zinsbouw bij omschrijving lint, definitie verdichtingsopgave

De definitie van de 3-30-300 regel kan worden aangepast conform voorstel.

De zin omtrent de linten op pagina 10 kan aangevuld.

De **verdichtingsopgave** heeft geen specifieke definitie gekregen in de begrippenlijst achteraan. De verdichtingsopgave, het **verdichtingsvraagstuk** of de **uitdaging rond verdichting**, slaat allemaal op hetzelfde. Het is niet omdat er een algemene 'verdichtingstrend' in Vlaanderen heerst dat verdichting op elke plek gewenst of nodig is. Het vraagstuk of de opgave ontstaat omdat verdichting niet alleen positieve kanten heeft (minder ruimtebeslag, betere bereikbaarheid). Het leidt ook tot complexe opgaven zoals druk op de mobiliteit en de leefbaarheid van de bestaande inrichting. Afhankelijk van het voorzieningenniveau, de knooppuntwaarde en de directe omgeving is op een bepaalde plek het ene type verdichting al beter inpassend dan een ander type, maar het kan uit onderzoek ook blijken dat verdichting vooralsnog helemaal niet gewenst is op een specifieke plek.

- Principe WOP
Veel vage principes (meestal, normaal, streven, ...), relatie met ruimte voor bedrijvigheid, agrarisch, natuur/bos, recreatie (2x), mogelijkheid opname wensbeeld traag netwerk

Het woonomgevingsplan geldt als een beleidsdocument bij het afwegen van omgevingsvergunningaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen aan de 'goede ruimtelijke ordening'. Het woonomgevingsplan bevat dan ook **geen stedenbouwkundige voorschriften**, de opgenomen richtlijnen zullen dus niet gehanteerd worden als 'legaliteitstoets'. De **woordenschat** is bijgevolg ook aangepast aan dit principe. Het woonomgevingsplan kan in latere fase naar aanleiding van de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Jabbeke verder opgenomen worden, aangepast worden of uitgebouwd worden richting een bouwcode. Het woonomgevingsplan is geen vaststaand gegeven maar dient mee te evolueren met de tijd en ruimte.

Als eerste werd er bewust gekozen om niet het volledige grondgebied van de gemeente Jabbeke te gaan inkleuren, dit zou ons niet alleen te ver brengen maar ook **aan het doel van het 'woon'-omgevingsplan voorbijgaan**. Een belangrijke opdeling is natuurlijk deze tussen de gebieden die wel of niet bestemd zijn als

woongebied (zowel gewestplan als via RUP). Het woonomgevingsplan beperkt zich hoofdzakelijk tot de woongebieden uit het gewestplan Brugge-Oostkust (woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, etc.) of de gebieden die hiermee gelijkgesteld zijn (zones in een RUP of BPA waarbij wonen toegelaten is).

- Plannen WOP

Criteria opsplitsing van de verschillende zones, verhouding verschillende zones – oppervlakteberekening

Eerst en vooral werd van **buitenaf naar binnenin** gekeken. Er werd bepaald welke verspreide bebouwing meegenomen werd in het woonomgevingsplan en welke niet. Er werd bepaald welke zones te kleuren zijn en welke niet... Nadien werd **van binnen naar buiten** gekeken.

- **Bebouwd vs. verspreid:** *afbakening gewestplannen zowel digitaal als handgetekend, RUPs en BPAs waarbij het (particulier) wonen al dan niet expliciet toegelaten wordt en de provinciale statistische sectoren.*
- **Gekleurd vs. niet gekleurd:** *database eigendom gemeente en OCMW, het openbaar gebruiks-karakter van pleinen en straten, de visuele aantrekkelijkheid en leesbaarheid van het plan*
- **Historische bebouwing en linten:** *luchtfoto's raadpleegbaar via de vrij raadpleegbare websites van Geopunt, Cartesius en luchtfoto1914-1918 alsook de typologische indeling o.b.v. ruimtemonitor*
- **Wijken en ensembles:** *typologische kenmerken, afgebakende zones binnen BPAs en RUPs, verkavelingsvergunningen en groepswoonbouwprojecten*

- Inhoud kwaliteitsrichtlijnen WOP

Heraanplant bomen 1-op-1 regel, haalbaarheid creatie maatschappelijke meerwaarde, pop-ups, oppervlakte units meergezinswoningen, landbouwtoets, ontharding en beleid

De **1-op-1 regel** legt de verplichting tot heraanplant van minstens één hoogstammige boom op bij het rooien van één hoogstammige boom. Het is reeds voorgekomen dat op expliciet verzoek van een aanvrager niet opnieuw één hoogstammige boom wordt aangeplant maar wel meerdere laagstammige bomen. Een 1-op-2 regel met laagstammige bomen werd reeds toegepast in een aantal dossiers, afhankelijk van de te rooien boom kan ook een 1-op-3 regel met laagstammige bomen opgelegd worden. Deze aanvulling kan worden opgenomen.

Per project en per locatie dient een afweging gemaakt van welke waarden mogelijk en/of wenselijk zijn, daarbij staat de grootteorde van de meerwaarde in directe relatie tot de grootteorde van het project. De haalbaarheid van de creatie van deze maatschappelijke meerwaarde is uiteraard van belang, daarom is het wenselijk dat er steeds voorafgaand aan een (groter) ontwikkelingstraject wordt samengezeten met de gemeentelijke diensten. Er is **geen 'one solution fits all'** op vlak van maatschappelijke meerwaarden.

Omtrent het oprichten van pop-ups werd geen regeling opgenomen. Het **vrijstellingsbesluit** artikel 7.3 bepaalt reeds dat voor een maximale duur van 4 periodes van 30 aaneengesloten dagen per kalenderjaar, geen omgevingsvergunning nodig is voor een tijdelijke wijziging van de hoofdfunctie van een gebouw. Het WOP doet geen afbreuk aan deze bestaande rechten. Voor alle andere soorten 'pop-ups' is het vaker zo dat de onderliggende planologische bestemming (zoals agrarisch gebied bijvoorbeeld) vaak de limiterende factor is, gezien dit zo specifiek per aanvraag dient bekeken werd op heden geen beleid hierrond opgenomen in het WOP.

Reeds verschillende jaren geldt binnen de gemeente Jabbeke een **minimum oppervlakenorm** per nieuwe wooneenheid, afhankelijk van het aantal slaapkamers. De **minimum oppervlakenorm** per nieuwe wooneenheid kan gewijzigd worden. Het hanteren van netto oppervlaktes blijft het eenvoudigst, gezien deze waarden opgenomen worden in het omgevingsloket, een omrekening naar bruto waarden zou de beoordeling niet vereenvoudigen. Het voorzien van een terras of tuin wordt blijvend afzonderlijk beoordeeld.

Wat betreft de **landbouwtoets** is een tool die de provincie W-VL opvraagt sinds begin 2023 en waarin de mogelijke hinder van de nieuwe functie tav de landbouw wordt uiteengezet, landbouwstudiebureaus nemen deze toets tegenwoordig vaak zelf al op in de motivatie bij hun aanvraag. Deze toets is een eenzijdige analyse opgemaakt door de aanvrager, het is echter aan de vergunningverlenende overheid om bij de beoordeling van de aanvraag deze objectief te beoordelen. Een gepensioneerd landbouwer kan te allen tijde woonachtig blijven op de landbouwsite, dit zonder nood aan functiewijziging. Een functiewijziging is slechts nodig bij overdracht van zakelijk recht (verkoop, verhuur etc.) aan een niet-landbouwer. De eventuele creatie van een **economische**

meerwaarde bij een zonevremde functiewijziging wordt niet opgenomen in de VCRO of het besluit toelaatbare zonevremde functiewijzigingen. De grond wijzigt niet naar 'bouwgrond' maar blijft te allen tijde agrarisch gebied waarop beperkte basisrechten voor particulier wonen mogelijk zijn. De provincie maakte reeds een '**afwegingskader agrarisch (her)gebruik**' op.

Na beraadslaging wordt bij consensus beslist om het Woonomgevingsplan gunstig te adviseren met volgende opmerkingen:

- Intekening van het vastgesteld bouwkundig erfgoed
Er wordt vastgesteld dat het symbool van het vastgesteld erfgoed voor de Cathilleweg 108 niet juist is ingetekend.
Er wordt geadviseerd om het symbool van het vastgesteld erfgoed voor de Cathilleweg 108 te bekijken.
- Aanpassing van het punt "6.3.2 Groen netwerk"
Er wordt verwezen naar de 3-30-300 regel. De 30% slaat op de kroonbedekking, en niet op bomen, struiken en ander groen.
Er wordt geadviseerd om
 - 1) de 3-30-300 regel als volgt aan te passen:
 - 3 bomen zichtbaar: het groen zien
"Elke bewoner in elke stad of gemeente moet de mogelijkheid hebben om vanuit de woonplaats, werkplaats en op school minstens 3 goed gevestigde bomen te kunnen zien."
 - 30% kroonbedekking: in het groen zijn
"Elke wijk in iedere stad of gemeente moet minstens 30% kroonbedekking behalen."
 - 300 m tot dichtstbijzijnde groenruimte: in het groen doen
"Elke bewoner in elke stad of gemeente moet een grote publieke groenruimte kunnen bereiken op 300 m of minder."
 - 2) bij het bij het rooien van 1 grote boom de mogelijkheid te voorzien om meerdere kleinere bomen aan te planten.
- Aanpassing van het punt "3.4 "Lint"
Onderaan pagina 10: "Hier zien we immers de laatste jaren een sterke verharding..., een trend die met de invoering van het WOP bewust dient tegengegaan."
Er wordt geadviseerd om deze zin grammaticaal na te kijken en aan te passen.
- Het woord "beeldkwaliteit"
In het Woonomgevingsplan wordt verwezen naar "beeldkwaliteit", maar hier wordt geen definitie aan gegeven wat verstaan wordt onder "beeldkwaliteit".
Er wordt geadviseerd om het woord "beeldkwaliteit" te definiëren via richtinggevende principes, criteria waaruit duidelijk wordt wat verstaan wordt onder beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit moet passend zijn bij het omgevingsbeeld.
- Er wordt verwezen naar een stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen die nooit werd goedgekeurd (p33)
Er wordt geadviseerd om deze zin paragraaf te verwijderen.
- Het Woonomgevingsplan betreft een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO).
Het doel van een BGO is het voeren van een consequent beleid en het concreet invullen van de 'goede ruimtelijke ordening'. Een BGO wordt gebruikt om de goede ruimtelijke ordening bij omgevingsaanvragen te beoordelen in aanvulling op stedenbouwkundige voorschriften (zoals een RUP of BPA...). Het betreft een instrument waarmee het lokaal bestuur ruimtelijke beslissingen wenst te motiveren op basis van hun beleidsvisie en helpt om een consequent beleid te voeren bij de toepassing van de opportuniteitsbeoordeling. Een BGO is een richtinggevend document en kan geen verordenend karakter hebben.
Er wordt vastgesteld dat het voorliggend Woonomgevingsplan onder het hoofdstuk "Bijhorende Toetsingskader" heel wat verordende normen opneemt. Voorbeelden hiervan zijn minimale afmetingen tot de perceelsgrenzen, afmetingen van inplanting van carports en fietsenbergingen, afmetingen van percelen en bebouwing, minimale norm voor buitenruimtes, de minimale norm voor binnenruimtes...
Hoofdstuk 6 "Kwaliteitstoets" is op vele punten te verordenend en niet meer richtinggevend.
Er wordt geadviseerd om alles onder Hoofdstuk 6 "Kwaliteitstoets" dat een pseudo verordenend karakter heeft te schrappen uit dit document. Het opnemen van deze verordende normen in het Woonomgevingsplan zorgt voor een juridisch risico/onzekerheden. Vanuit de GECORO wordt Hoofdstuk 6 "Kwaliteitstoets" in twijfel getrokken of dit volledig moet opgenomen worden in het Woonomgevingsplan.
- Methodiek van het intekenen van de zones en overdrukken
In het Woonomgevingsplan worden er verschillende zones, verschillende overdrukken, verschillende te transformeren zones aangeduid, maar in het document wordt nergens verduidelijkt hoe men is gekomen tot

de afbakening van deze zones, deze overdrukken of waarom een zone wel of niet wordt opgenomen om te transformeren. Waarom langs eenzelfde straat de ene kant een overdruk verdichten heeft en de andere kant van de straat geen overdruk verdichten heeft.

Er wordt geadviseerd om de methodiek/ruimtelijke principes van afbakening van de zones, van de afbakening van de overdrukken en waarom een zone wel of niet is opgenomen als te transformeren zone als bijlage op te nemen bij het Woonomgevingsplan. De verduidelijking van de methodiek rond verdichten en versterken moet gekoppeld zijn aan de knooppuntwaarde en voorzieningenniveau.

Door het toevoegen van de verschillende methodieken/ruimtelijke principes tot opmaak van de zones, overdrukken en te transformeren zones zal deze achtergrondinformatie het plan bij het Woonomgevingsplan voor de burger/ontwerper gemakkelijker en alsook begrijpbaar maken hoe het plan is opgemaakt. Zonder deze uitleg van deze methodieken/ruimtelijke principes lijkt het net alsof de afbakening van de drie zones lukraak is gebeurd. Deze methodiek werd in de vorige GECORO uiteengelegd via voorbeelden in de Powerpoint.

- Suggestie tot bespreking van het Woonomgevingsplan met de hogere overheden

Er wordt geadviseerd om het voorliggende ontwerp van het Woonomgevingsplan te bespreken met de Provincie en het Departement Omgeving zodat het lokaal bestuur weet of de Provincie en het Departement Omgeving dit Woonomgevingsplan zullen volgen in beroepsprocedures.

De vraag wordt gesteld of het Woonomgevingsplan in overeenstemming is met het Beleidsplan West-Vlaanderen dat inmiddels werd goedgekeurd.

De slaagkans van het Woonomgevingsplan wordt groter als de hogere overheden achter het Woonomgevingsplan staan.

Suggesties voor de opmaak van het Ruimtelijk Beleidsplan Jabbeke

- Bij de opmaak van het Ruimtelijk Beleidsplan Jabbeke wordt gesuggereerd om de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau op het niveau van de gemeente Jabbeke te onderzoeken en mee te nemen in de opmaak van de beleidsaanbevelingen. De knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau heeft een invloed op het verdichten, het versterken en het bestendigen.
- Bij de opmaak van het Ruimtelijk Beleidsplan Jabbeke wordt gesuggereerd om de woonprognoses en het sociaal woonaanbod op het niveau van de gemeente Jabbeke te onderzoeken en mee te nemen in de opmaak van de beleidsaanbevelingen.

4. Varia

4.1. Watergevoelige Openruimte Gebieden (WORG 3.0)

Op heden heeft de gemeente Jabbeke over de aanpassing van het Watergevoelige Openruimte Gebieden geen adviesvraag ontvangen.

Na beraadslaging wordt bij consensus beslist om dit agendapunt te verdagen naar de volgende zitting.

5. Volgende vergadering

Nog niet gepland

Tine Rosseel
secretaris

Hélène Sambaer
voorzitter