



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. 9.11.2016**

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 (niet deelgenomen aan besluitvorming)

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

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

Plaatsvervangers deskundige leden : Coudyzer Werner

Anderen: Casteleyn Frank (schepen ruimtelijke ordening), Marc Lingier (fractie N-VA), Sil Goossens (ruimtelijk planner)

Volgende personen waren afwezig of verontschuldigd :

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

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

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen : Sevenant Johan, Blomme Patrick, Scherrens Johan, Despiegelaere Hilde, 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)

VERSLAG

1. Algemeen

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

2. Goedkeuring vorig verslag

Het vorig verslag d.d. 18.05.2016 wordt bij consensus goedgekeurd

3. Advies van de GECORO op voorliggend verkavelingsaanvragen

Op deze vergadering ligt volgend Ruimtelijke Uitvoeringsplannen voor :

- 3.1. RUP Bogaertstadion
uitbrengen van een advies op het voorontwerp
- 3.2. RUP Les Douglas
uitbrengen van een advies op het voorontwerp
- 3.3. RUP Bedrijventerrein Stationsstraat
uitbrengen van een advies op het voorontwerp

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.

3.1. **RUP Bogaertstadion** **uitbrengen van een advies op het voorontwerp**

Met de opmaak van dit RUP wenst het gemeentebestuur via een gedeeltelijke herziening van het huidig geldend BPA Recreatiezone – herziening een recreatieve cluster, waarvan de noden en eisen veranderd zijn te herzien. Het betreft een noodzakelijk actualisatie naar het huidig planologisch beleid voor deze omgeving.

Momenteel wordt het centraal en grootste gedeelte ingenomen i.f.v. openluchtsport, hoofdzakelijk voetbal. Er is geen noodzaak om deze zone met openluchterreinen uit te breiden. Er is anderzijds wel een noodzaak om de randvoorwaarden van deze terreinen te actualiseren. De noden aan bebouwing en constructies i.f.v. deze sportterreinen zijn beperkt toegenomen en er moet binnen dit RUP ook een ruimtelijke oplossing worden geboden voor de kleine voetbalvelden. Er wordt ook invulling gegeven aan een nog niet volledig ingevuld deel van de recreatiecluster in functie van een uitbreidingsvraag van naastgelegen camping.

Ten zuiden van dit nog niet in gebruik genomen deel is momenteel een gemeentelijke openluchtopslagplaats gelegen, waarvoor het behoud momenteel niet kan gegarandeerd worden en die aldus ook volgens zijn huidige noden bestendig moet worden.

Advies GECORO

De GECORO geeft bij consensus een gunstig advies op dit voorontwerp van dit ruimtelijke uitvoeringsplan en maakt volgende opmerkingen:

- p67 – groene afsluitingen : in dit stedenbouwkundige voorschrift staat vermeld dat deze moet bestaan uit een constructie van draad en palen met ~~of zonder~~ klimopplanten of een haag. Gelet op het feit dat dit een groene afsluiting betreft wordt gevraagd om 'of zonder' te schrappen uit dit voorschrift.
- De GECORO stelt dat de bebouwing onder artikel 2 “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” enkel kan toegelaten worden op het perceel van Infrac en niet op het perceel waar op heden de openluchtstapelplaats zich bevindt. De gemeentelijke loods bevindt zich aan de overzijde van het wandel- en fietspad waardoor het niet noodzakelijk is om op het perceel van de openluchtstapelplaats een gebouw op te richten. De GECORO adviseert dit aan te vullen in dit voorschrift.
- De GECORO betreurt het dat de gemeente zijn voorbeeldfunctie niet opneemt inzake de buffering van zijn eigen terreinen en een openluchtstapelplaats creëert in een gebied voor dagrecreatie zonder de nodige groenschermen. De openluchtstapelplaats heeft op deze plaats inmiddels een stedenbouwkundige vergunning verkregen. Gelet op het feit dat bij de opmaak van vorige BPA's en/of RUP's voor bedrijven er telkens een breed groenscherm wordt opgelegd, wenst de GECORO dat de gemeentelijke openluchtstapelplaats ook voorzien wordt van een brede groene inkleding ten opzichte van de omliggende omgeving. De GECORO stelt daarom voor om een overdrukzone ‘buffer’ te voorzien omheen de gemeentelijke openluchtstapelplaats, nl ten zuiden tussen aan de kant van de wandel- en fietsverbinding, ten westen aan de kant van het recreatiedomein Klein Strand, ten noorden aan de kant van het grasveld, ten westen tussen de stapelplaats en de parkeerplaatsen. De GECORO vindt het niet nodig deze buffer te voorzien ten opzichte van het perceel van Infrac, daar dit perceel ook gelegen is binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Door het opleggen van deze groene buffer wordt de zone voor de gemeentelijke openluchtstapelplaats in oppervlakte verkleind. Door dit gegeven stelt de GECORO voor om de oppervlakte voor de gemeentelijke openluchtstapelplaats in oppervlakte te verruimen naar het noorden. Deze uitbreiding van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut kan uitgebreid worden met de toegevoegde oppervlakte van de buffer. De GECORO wenst dat bij de aanplant van bomen, struiken en hagen in deze bufferzone een keuze moet gemaakt worden uit streekeigen, standplaatsgebonden en bijvriendelijke soorten. De GECORO adviseert dit aan te vullen voor dit plangebied.
- In de nota wordt gesteld dat er op heden geen noodzaak is om de zone met openluchterreinen uit te breiden, waardoor er wordt gesteld om het niet gebruikte grasveld een overdruk te geven voor kort kamperen en met andere woorden toe te voegen aan het recreatiedomein Klein Strand. Deze zone wordt op heden sporadisch gebruikt voor éénmalige evenementen (circus, rommelmarkt, scoutsfestival, ...) en is ook het enige perceel in de wijde omgeving dat daarvoor kan gebruikt worden. De GECORO stelt voor om dit grasveld te behouden in zijn huidige bestemming, de overdrukzone voor kort kamperen te schrappen en om dit grasveld te behouden voor de uitbreiding van dagrecreatie op lange termijn. De GECORO adviseert om de overdrukzone voor kort kamperen te schrappen en het grasveld ter beschikking te houden voor uitbreiding van het Bogaertstadion of eventueel latere uitbreidingen van dagrecreatie op lange termijn. Motivering: een significante uitbreiding van de bevolking van Jabbeke is immers te verwachten met de verkavelingen van Varsenare noord.

RUP Les Douglas

uitbrengen van een advies op het voorontwerp

Met de opmaak van dit RUP wenst het gemeentebestuur rechtszekerheid te bieden voor de woningen binnen dit gebied, alsook en het bieden van eenzelfde mogelijkheden voor de bestaande historische zonevrije bebouwing, verharding en tuinen zonder hierbij te raken aan de belangrijke onderliggende basisbestemming natuur en mits het vrijwaren van de natuurwaarden.

De bestaande wooneenheden, waren op deze locatie reeds aanwezig vóór de aanplant van een groot deel van de bossen in een overwegend op landbouw gericht gebied en voor de opmaak van het gewestplan. Momenteel hebben zij echter door de gewestplanbestemming natuurgebied niet dezelfde mogelijkheden als zonevrije woningen in landbouwgebied. Om de vergunde (geachte) woningen rechtszekerheid te geven en basis comfort verhogende maatregelen te laten uitvoeren, is het rekening houdende met het historisch karakter van de bebouwing billijk mogelijkheden te bieden met als basis art. 145bis DRO.

Het deels open en deels beboste karakter van het gebied vrijwaren is tevens één van de doelstellingen van het RUP. In het RUP wordt namelijk voorgesteld om de natuurwaarde te behouden/versterken gekoppeld aan nieuwe bouw mogelijkheden.

Advies GECORO

De GECORO geeft bij consensus een gunstig advies op dit voorontwerp van dit ruimtelijke uitvoeringsplan. Aan het gemeentebestuur wordt gevraagd om dit voor alle woningen in natuurgebieden te bekijken en voor alle woningen in natuurgebied een RUP op te maken. (Gelijkheidsbeginsel)

3.2. RUP Bedrijventerrine Stationsstraat uitbrengen van een advies op het voorontwerp

Met de opmaak van dit RUP wenst het gemeentebestuur de nood aan extra behoefte van lokale bedrijventerreinen in te vullen, alsook is er een nood aan een herziening van het bestaande BPA, omdat bepaalde ontwikkelingen in strijd zijn met de huidige bestemmingen van het BPA.

Met de opmaak van het RUP Bedrijventerrein Stationsstraat wenst het gemeentebestuur de uitbreiding van de ambachtelijke zone in procedure te brengen temeer daar alle terreinen binnen de eerste, tweede en derde fase voor de ambachtelijke zone Gistelsteenweg toegewezen zijn en er toch nog heel wat kandidatuurstellingen zijn. Het aantal aanvragen voor de ambachtelijke zone Gistelsteenweg overtrof in belangrijke mate het aanbod. Enkel bedrijven met een dringende uitbreidings- of herlocalisatie problematiek kwamen bijgevolg in aanmerking. De noodzaak om voor de toekomst bijkomende gronden te kunnen op de markt brengen in functie van het oplossen van de problematiek van de lokale bedrijven blijft een noodzaak. Het doel van het ruimtelijke uitvoeringsplan betreft een herziening en een uitbreiding van het bedrijventerrein Stationsstraat om deze dringende behoefte op te vangen. Deze visie wordt ondersteund door het GRS, de Stationsstraat wordt hierin ook geselecteerd als enige overblijvende optie voor het opvangen van de bedrijfsbehoefte.

Bijkomend zijn er ook enkele nieuwe ontwikkelingen in het plangebied van het huidig geldende BPA, waardoor het nuttig is dit BPA te herzien. Zo is de intekening van de buffering in het BPA niet altijd gelukkig gekozen en werd op 16 juni 2009 bij ministerieel besluit de Duitse legerbarak met laad- en losplatform en een gedeelte van de spoorwegafakking beschermd, waardoor de indeling, zoals opgenomen in het huidige BPA in gedrang komt en niet kan worden uitgevoerd.

Advies GECORO

De GECORO geeft bij consensus een gunstig advies op dit voorontwerp van dit ruimtelijke uitvoeringsplan en maakt volgende opmerkingen:

- De GECORO adviseert om de stedenbouwkundige voorschriften aan te vullen dat bij het aanplanten van bomen, struiken en hagen bijvriendelijke soorten de voorrang krijgen.
- De bufferzone ten westen van het plangebied voorziet tussen het wandelpad en het openruimte landbouwgebied een hoge bomerij als een landschappelijke overgang. Daarvoor komt een dichte brede groenbuffer die zorgt voor het onttrekken van het zicht op de bedrijvenzone. De GECORO adviseert om de zone tussen het wandelpad en het open landbouwgebied op bepaalde plaatsen te onderbreken van groen zodat de wandelaar op bepaalde plaatsen een zicht krijgt op het open landbouwgebied en zo een venster krijgt op de achterliggende natuur.
- Bij artikel 10 wordt een overdruk "groene parking" voorzien. De GECORO adviseert dan ook om de aanleg van de parkeerplaatsen te voorzien in waterdoorlatende materialen.
- De GECORO stelt vast de in de toelichtingsnota "het zoneringsplan" twee maal voorkomt in de nota (p48 en p89). Er wordt geadviseerd om dit na te kijken, alsook om de tekst, de legende en het plan aan te passen aan het laatste zoneringsplan dd 2016.
- "CO-neutraliteit" op p137 te vervangen door "CO2-neutraliteit"

Opgemaakt door Tine Rosseel
Secretaris GECORO