

**ADVIES VAN DE  
GEMEENTELIJKE  
COMMISSIE VOOR  
RUIMTELIJKE ORDENING  
(GECORO) dd. 24.02.2015**

**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

Plaatsvervangers deskundige leden : Coudyzer Werner, Aelbrecht Thomas

Effectieve leden maatschappelijke geledingen : Coeman Parcifal, Segaert Luc, Demeyere Marcel

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

Genodigden : Franky Dereeper, Han Vermaut

**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

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen :

Genodigden : Franky Dereeper, Han Vermaut

**Volgende personen waren afwezig of verontschuldigd :**

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

Effectieve leden maatschappelijke geledingen : Van Bijlen Joeri, Allegaert Stephanie, Eeckhout Tania

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen : Scherrens Johan, Timmerman Geert, Demeyere Sandy

Genodigden: Vanhessche Daniël (burgemeester), Castyleyn Frank (schepen ruimtelijke ordening), Acke Gabriël (gemeentesecretaris), Goossens Sil (ruimtelijk planner), Damme Luc (gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar), Hendrickx (fractie sp.a-Groen-plus), Luc Slabbinck (fractie N-VA)

# **VERSLAG**

## **1. Algemeen**

De vergadering is gestart om 19u30 en werd afgesloten om 20u45.

## **2. Goedkeuring vorig verslag**

Het vorige verslag dd 1 september 2014 wordt bij consensus goedgekeurd.

## **3. Advies van de GECORO op voorliggende plannen**

Op deze vergadering liggen volgende plannen voor :

- 3.1. Gemeentelijke RUP Garage Degroote  
*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 mevr. Tine Rosseel. Tijdens het informatief gedeelte was er mogelijkheid tot het stellen van vragen.

### **3.1. Gemeentelijke RUP Garage Degroote** ***uitbrengen van een gemotiveerd advies na het openbaar onderzoek***

Op 5 augustus 2013 werd een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd  
Voor de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn werd een gunstig planologisch attest afgeleverd,  
voor de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn werd een ongunstig planologisch attest afgeleverd

Art. 4.4.26. §1. VCRO bepaalt “*Indien het planologisch attest besluit dat het bedrijf behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, al dan niet met ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden, en als dat behoud of die ontwikkelingsmogelijkheden de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg veronderstellen, dan is het betrokken bestuursorgaan ertoe verplicht om binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op te maken*”

Dit RUP werd opgemaakt in uitvoering van bovenstaand besluit.

Art. 4.4.26. §2. VCRO bepaalt “*Op vraag van de houder van een planologisch attest dat het betrokken bestuursorgaan conform §1 verplicht tot de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, kan bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een milieuvergunning worden afgeweken van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.*

*Vereist is dat de houder van het attest bewijst dat aan alle volgende voorwaarden is voldaan:*

- 1. de aanvraag is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het planologisch attest*
- 2. de aanvraag beperkt zich tot regelingen en voorwaarden voor de invulling van kortetermijnbehoeften, zoals aangegeven in het planologisch attest*

Op 14 juli 2014 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn, nl. “Aanvraag tot de uitbreiding van de werkplaats en regularisatie van de personeelsparkeergarage en de parkeergarage op gras bij een vergunde garage.”

Op 22 december 2014 werd een weigering van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de regularisatie van publiciteitsinrichting.

De opmaak van het RUP Garage Degroote doorliep al volgende procedure:

- Op 23 juli 2014 werd ontheffing verleend voor de opmaak van een plan-MER
- Op 16 juli 2014 werden de administratie aangeschreven voor advies met een plenaire vergadering op 3 september 2014
- Het RUP werd voorlopig vastgesteld in de gemeenteraad van 3 november 2014
- Het openbaar onderzoek liep van 1 december 2014 tot 31 januari 2015. Tijdens het openbaar onderzoek werden twee adviezen ontvangen.

Artikel 2.2.14. §5 VCRO bepaalt “*De GECORO bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad*”

#### **Binnen gekomen adviezen in het kader van het openbaar onderzoek van 1 december 2014 tot 31 januari 2015 voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Garage Degroote**

##### **1. Advies van de Ruimte Vlaanderen,** **gedateerd op 19 januari 2015 en ontvangen op 20 januari 2015 (ref. 304546)**

Het plan beoogt de vertaling van een planologisch attest voor een bestaand garagebedrijf. Het dossier is aangepast in functie van de opmerkingen op de plenaire vergadering.

Voor de nabestemming wonen is het gewenst de inplanting van het hoofdgebouw af te stemmen op deze in de omgeving, anders gezegd er over te waken dat het niet te ver naar achter wordt voorzien, en dus binnen het woongebied volgens het gewestplan.

Het voorstel is verder niet strijdig met het hoger beleidskader en wordt gunstig geadviseerd.

## Behandeling advies

*De GECORO adviseert om bij de nabestemming wonen de inplanting van het hoofdgebouw af te stemmen op het advies van Agentschap Wegen en Verkeer, nl dat de voorbouwlijn van het hoofdgebouw op minimum 19m ligt uit de bestaande as van de gewestweg en hierbij rekening houdende met de bestaande omgeving*

## **2. Advies van de provincie West-Vlaanderen – Ruimtelijke Planning, gedateerd op 11 december 2014 en ontvangen op 17 december 2014 (ref. 301717)**

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Garage Degroote. Dit RUP werd op 03/11/2014 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Jabbeke. Het openbaar onderzoek loopt van 1/12/2014 tot 30/01/2015.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*gemeente Jabbeke -gemeentelijk RUP 'Garage Degroote~ opgemaakt door Grontmij Vlaanderen NV- Brugge, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*

*Het RUP formuleert ontwikkelingsperspectieven voor Garage Degroote, gelegen langs de Giste/steenweg te Zerkegem. Op 16/07/2013 werd door de gemeente Jabbeke een voorwaardelijk positief planologisch attest verleend voor dit bedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn hoofdzakelijk vergund. Het RUP heeft tot doel om deze activiteiten te bestendigen, een uitbreiding van bedrijfsbebouwing (625m<sup>2</sup>) en parking 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 RU P's. Vanuit haar bevoegdheid als goedkeurende en toezichhoudende overheid wordt het RUP 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.

Een aantal zaken staan toelichtend in de voorschriften terwijl deze beter verordenend kunnen geplaatst worden, zodoende meer rechtskracht te bezitten:

- Art 2.1.3 :volledige toelichtende stuk staat beter ook verordenend
- P. 68 - groenaanleg: de definitie van een bomenrij (min 1 hoogstamboom per 5 lopende meter) staat beter verordenend

### **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.

Het PRS-WV geeft aan dat de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen dienen geformuleerd te worden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Daarnaast worden de ruimtelijke impact, de milieu-impact en de verkeersimpact als criteria uitgewerkt die de ontwikkelingsmogelijkheden en de lokalisatie van een bedrijf moeten bepalen (PRS RD p. 164-165, 247).

Wanneer gemeenten de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen bepalen, dan worden minstens de bovenstaande criteria per bedrijf geëvalueerd. De gemeenten kunnen deze criteria aanvullen en verfijnen. In het GRS Jabbeke werd een beleidskader zonevremde bedrijven uitgewerkt.

Het RUP is in overeenstemming met het PRS-WV.

### **Overeenstemming met het GRS Jabbeke**

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

Het dossier wordt getoetst aan het beleidskader zonevremde bedrijven van het GRS Jabbeke. Binnen de woonkorrels langs de Gistelsesteenweg kan mits de juiste afweging een categorie 4 worden toegelaten (categorie 4: bedrijven krijgen ruime uitbreidingsmogelijkheden waarbij nieuwe activiteiten minder storend moeten zijn dan de bestaande). Een verzwaring van de activiteiten is echter niet toegelaten. Daarnaast stelt het richtinggevend gedeelte ook dat binnen het 'lint Gistelsesteenweg' de ambachtelijke bedrijvigheid binnen deze woonconcentratie uitgebreide kansen krijgt (GRS, RD, p 69-70).

Betreffend RUP maakt uitbreiding voor Garage Degroote mogelijk, evenwel zonder extra activiteiten toe te laten. Het oogpunt is vooral een betere organisatie van de huidige activiteiten. Het RUP is in overeenstemming met het GRS.

### **Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP**

De deputatie verleende advies op de aanvraag tot planologisch attest op 23/05/2013. Dit advies was voorwaardelijk gunstig op korte termijn en ongunstig op lange termijn. Als voorwaarde op korte termijn werd er gesteld dat de groenbuffer van 4 meter nauwer en direct diende aan te sluiten op de op te richten werkplaats.

In voorliggend RUP wordt aan deze voorwaarde tegemoet gekomen. De restzone van het perceel dat niet wordt aangesneden, blijft zo als open ruimte een agrarische bestemming behouden.

Met de nabestemming van het oostelijke perceel tot woongebied kan - door de beperking op bedrijfs- of commerciële activiteiten - eveneens akkoord gegaan worden.

### **Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen**

Sinds 1 september 2010 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende linken:

<http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/does/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid=107&lang=NLRUPForum>  
[http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt\\_id=12&dt\\_ti=Technische%20aanbevelingen](http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen)

### **Besluit**

Het gemeentelijk RUP Garage Degroote, wordt gunstig geadviseerd.

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

### **Behandeling advies**

*De GECORO adviseert om:*

- *art. 2.1.3, zoals gevraagd, verordenend te omschrijven*
- *de definitie van een bomenrij, zoals gevraagd, verordenend te omschrijven.*
- *omtrent de digitale uitwisseling na te kijken of alles volgens de richtlijn werd overgemaakt.*

## Advies GECORO

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

- *De GECORO adviseert om bij de nabestemming wonen de inplanting van het hoofdgebouw af te stemmen op het advies van Agentschap Wegen en Verkeer, nl dat de voorbouwlijn van het hoofdgebouw op minimum 19m ligt uit de bestaande as van de gewestweg en hierbij rekening houdende met de bestaande omgeving*
- *art. 2.1.3 verordenend te omschrijven*
- *de definitie van een bomenrij verordenend te omschrijven.*
- *omtrent de digitale uitwisseling na te kijken of alles volgens de richtlijn werd overgemaakt.*

De GECORO wenst hierbij te verwijzen naar het verslag van de plenaire vergadering van 3/09/2014. Bij het advies van de GECORO wordt vermeld dat *“Het plan en de nota zullen worden aangepast aan de opmerkingen.”* Doch moet vastgesteld worden dat punt 2 en punt 3 niet werden overgenomen in dit dossier, nl.

2. De GECORO adviseert om de hoogte van de hoogstammig bomen ter hoogte van de landschappelijk overgang naar achterliggend open ruimtegebied te beperken tot de hoogte van de gebouwen en dit om geen schade te hebben op het achterliggende landbouwperceel door schaduw van de bomen.
3. De GECORO adviseert om telkens de term “streekeigen beplanting” aan te vullen met “bij voorkeur bijenvriendelijke bomen en struiken”.

De GECORO adviseert bij consensus om deze punten op te nemen in het dossier.