



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. 05.04.2016

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, Vanhouteghem Katrien, Van Renterghem Erwin

Effectieve leden maatschappelijke geledingen : Van Bijlen Joeri, Allegaert Stephanie, Segaert Luc

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen : Scherrens Johan

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

Plaatsvervangers deskundige leden : Coudyzer Werner, Creyf Jean Marie, Aelbracht Thomas

Ruimtelijk planner : Sil Goossens

Volgende personen waren afwezig of verontschuldigd :

Effectieve deskundige leden : Vandooren Patrick

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

Effectieve leden maatschappelijke geledingen : Coeman Parcifal, Eeckhout Tanja, Demeyere Marcel

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

Anderen: Vanhessche Daniël (burgemeester), Casteleyn Frank (schepen ruimtelijke ordening), 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 21u15.

2. Goedkeuring vorig verslag

Het vorig verslag d.d. 24.2.2015 wordt bij consensus goedgekeurd

3. Advies van de GECORO op voorliggend plan

Op deze vergadering ligt volgend Ruimtelijke Uitvoeringsplannen voor :
RUP Zonevreemde Recazaken
uitbrengen van een advies op het voorontwerp

Bij aanwezigheid van alle voornoemde personen werd overgegaan tot het informatieve gedeelte van de vergadering waarbij bovenvernoemde ruimtelijke uitvoeringsplannen 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 Zonevreemde Recazaken *uitbrengen van een advies op het voorontwerp*

Met de opmaak van dit RUP wenst het gemeentebestuur de nodige rechtszekerheid en extra mogelijkheden te creëren voor de bestaande zonevreemde recazaken in het licht van de nieuwe mogelijkheden die hieromtrent worden gecreëerd in het addendum aan het PRS.

Het RUP betreft enkel deze recazaken die zijn gekoppeld aan het bovenlokaal toeristisch recreatief netwerk en hierbij ontwikkelingsmogelijkheden moeten krijgen, opdat ze meer zouden kunnen worden ingezet in functie van het toeristisch recreatief functioneren.

De ontwikkelingsmogelijkheden zullen in de respectievelijke deelplannen worden vastgelegd. Met per recazaak een basis- en een bestemmingsplan.

Plangebied I: Bistro Nieuwege

Het plangebied bestaat uit een klein perceel, bijna volledig bebouwd, waarin een bistro-café gevestigd is. Het terras bevindt zich op openbaar domein. Langs de achterzijde van het hoofdgebouw, ter hoogte van de Westernieuweg is een kleine koer gelegen met kleinschalige gebouwtjes i.f.v. opbergruimte en sanitaire voorzieningen. Er is binnen de perceelgrenzen geen parkeergelegenheid aanwezig. Het parkeren gebeurt op openbaar domein, er is voldoende parkeergelegenheid langs het kanaal.

Het bestemmingsplan voorziet voor dit plangebied :

1) *Zone voor reca:*

- De zone wordt bestemd voor reca en wonen.
- Er is maximaal 1 wooneenheid toegelaten, die indien in combinatie met recabestemming, onlosmakelijk is verbonden met de recazaak.
- Het perceel kan volledig bebouwd worden, met als absolute voorwaarden
 - Dat er een vrije private open ruimte voorzien moet worden van minimum 7m² onder de vorm van een tuin, balkon of terras.
 - Dat er wordt voorzien in een goede overgang naar naastliggende blinde muur (kroonlijst,...)
 - Maximaal 1000m³ bebouwing
- Er dient geen buffering voorzien te worden, gezien het karakter als rijwoning.

- De bebouwing (hoogte, ...) wordt behouden
- 2) Overdruk cultuurhistorisch waardevol gebouw:
- Gezien het gebouw op de inventaris onroerend erfgoed staat, wordt een aparte bescherming geboden in overdruk.
 - Het gebouw, kan naast onderhouds- en instandhoudingswerken verbouwd en uitgebreid worden met respect voor de cultuurhistorische waarde van het gebouw en de waardevolle gebouwenrij waar zij deel van uitmaakt.
 - Alle kenmerken waaraan het gebouw zijn cultuurhistorische waarde te danken heeft, moeten behouden blijven.
- 3) Overdruk reservatiestrook
- De bestaande reservatiestrook wordt terug opgenomen.

Plangebied 2: Estaminet Ter Spinde

Het plangebied bestaat uit 3 duidelijk te herkennen hoofdgebouwen die één gezamenlijk gebruik als taverne kennen. De toegang tot deze hoofdgebouwen is gelegen langs de zijde van het kanaal, langs Vaartdijk-Zuid. In deze gebouwen is tevens een woongelegenheid ingericht voor de eigenaars, de toegang hiervan bevindt zich ook langs Vaartdijk-Zuid. Er is een tweede en derde toegang aanwezig langs de Stationsstraat, één rechtstreeks tot het ruime terras op privédoelgebied en één met toegang tot een van de bijgebouwen. De bijgebouwen doen tevens dienst als zaaltje i.f.v. beperkte feesten. Ter hoogte van het kruispunt van de Stationsstraat met de Vaartdijk-Zuid is een onbebouwde zone aangeplant met gras, waarop zich ook een elektriciteitscabine bevindt. Deze zone maakt echter geen deel uit van het plangebied.

Het bestemmingsplan voorziet voor dit plangebied :

- 1) Zone voor reca:
- De zone wordt bestemd voor reca en wonen.
 - Er is maximaal 1 woongelegenheid toegelaten, die indien in combinatie met recabestemming, onlosmakelijk is verbonden met de recazaak.
 - Er wordt een zone aangeduid waar bebouwing is toegelaten, daar waar momenteel bebouwing aanwezig is.
 - Er dient geen buffering voorzien te worden, gezien het karakter als rijwoning.
 - De bestaande bebouwingskenmerken (omtrekt hoogte e.d.) blijven behouden
- 2) Overdruk reservatiestrook
- De bestaande reservatiestrook wordt terug opgenomen.

Plangebied 3: Restaurant Den Os en den Ezel

Het plangebied bestaat uit een hoevegebouw, waarin zich een restaurant (op gelijkvloers) en woongelegenheid (op de verdieping) heeft gevestigd. Voor en gedeeltelijk naast (ten Z) het hoofdgebouw bevindt zich de huidige parking, aangelegd in asfalt. De toegang tot de achterzijde van het perceel bevindt zich in het noorden en is aangelegd in steenslag.

Achteraan het perceel bevindt zich het ruime terras, deels verhard, grotendeels onverhard met grasaanplanting. Ook zijn er enkele bijgebouwen aanwezig, met enkele noodzakelijke functies, zoals de koelcellen, berging, opslag i.f.v. onderhoud van de tuin,...

Algemeen is het achterste deel van het perceel ingericht als groene tuin.

Aan de noordzijde is nog een deel van het perceel ingericht als overloopparking met groene ondergrond.

Het bestemmingsplan voorziet voor dit plangebied :

- 1) Zone voor reca:
- De zone wordt bestemd voor reca en wonen.
 - Er is maximaal 1 woongelegenheid toegelaten, die indien in combinatie met recabestemming, onlosmakelijk is verbonden met de recazaak.
 - Niet verhogen van capaciteit, enkel reorganisatie- en regularisatiemogelijkheden scheppen i.f.v. het instandhouden van de huidige werking
 - Minimale voorbouwlijn volgens regelgeving gewestwegen
 - Een goede omgevingsaanleg t.o.v. de weg, waarbij het aantal ontsluitingsmogelijkheden wordt beperkt tot twee.
 - De bestaande bebouwingskenmerken (omtrekt hoogte e.d.) blijven behouden
 - Nieuwe verhardingen mogen geen monoliet karakter hebben.

- Er wordt indicatief de mogelijkheid geboden om i.f.v. het onthaalpunt ook een ruiterroute te voorzien.
 - De zone voor reca wordt beperkt uitgebreid in noordelijke richting.
 - Binnen de zone voor reca mogen max. 30 parkeerplaatsen worden ingericht.
- 2) Zone voor onthaalpunt
- Beperken van de toegangen tot het terrein tot 2 i.f.v. de zone voor reca (één i.f.v. diensten, één i.f.v. parking) en 2 i.f.v. de onthaalzone (i.f.v. parkeren en diensten), waarbij gestreefd wordt om deze te beperken tot één.
 - Volgende functies: een speelzone, een boomgaard, een ruiterspaden een rustpunt voor paarden,...
 - Max. 10 grote parkeerplaatsen en 10 gewone parkeerplaatsen.
- 3) Overdruk voor landschappelijke overgang
- Er zal voorzien worden in een geschikte kwalitatieve landschappelijke overgang naar achterliggend open ruimtegebied, niet zijnde een dichte buffering.

Plangebied 4: Restaurant 't Oosthof

Het plangebied bestaat uit de historische site, waaronder een beschermd waardevol historisch gebouwencomplex, ingericht als restaurant/feestzaal met bijhorende woongelegenheden en bijhorende weilanden, afgebakend binnen een historische grachtengordel.

De toegang tot het domein gebeurt via een historische toegangspoort. De parking is enkel bereikbaar via deze toegang en ligt iets dieper op het binnenplein. De terrassen bevinden zich achteraan aansluitend aan de bebouwing uitkijkend op het binnenplein.

Centraal op dit binnenplein is ook een plantvak met oude karakteristieke boom gelegen.

Het gehele plangebied heeft een goed onderhouden en esthetisch mooi groenscherm.

Het bestemmingsplan voorziet voor dit plangebied :

- 1) Zone voor reca:
- De zone wordt bestemd voor reca, gemeenschapsvoorzieningen en wonen.
 - Toeristisch recreatief gebruik aansluitend bij de recafunctie, waaronder overnachtingen voor groepen wordt beoogd.
 - Er is maximaal 1 woongelegenheden toegelaten, die indien in combinatie met recabestemming, onlosmakelijk is verbonden met de recazaak.
 - Maximale verhoging van het beschermd bouwvolume i.f.v. reca/gemeenschapsvoorzieningen met 20% t.o.v. toestand ten tijde van het beschermingsbesluit.
 - Bebouwing i.f.v. wonen: max. 1000m³
 - Geen verhoging van de capaciteit toegelaten, enkel reorganisatie- en regularisatiemogelijkheden scheppen i.f.v. het instandhouden van de huidige werking
 - De bestaande bebouwingskenmerken (omtrekt hoogte e.d.) blijven behouden
 - Nieuwe verhardingen mogen geen monoliet karakter hebben.
 - Ter hoogte van de noordoostelijke grens naast de gracht is een belangrijke bomenrij gelegen, deels binnen deels buiten het plangebied. Deze is belangrijk in de opwaardering van het gebied als waardevol geheel en i.f.v. de overgang naar de omliggende woonstructuur. Het is noodzakelijk deze te behouden.
- 2) Overdruk landschappelijke groenelementen
- Dit gebied sluit nauw aan bij zijn bouwvrije en niet-verharde omgeving en bij de open ruimtestructuur. Het is dan ook gewenst dit karakter zo goed als mogelijk te behouden.
 - Het is ook gewenst bestaande landschapselementen (zoals een bomenrij) zoveel als mogelijk te bewaren en indien mogelijk het aandeel landschapselementen te versterken.
- 3) Overdruk waardevol geheel
- Ter bescherming van het volledige plangebied als waardevol geheel vanuit een historische context, wordt deze zone onder één grote overdruk opgenomen. Een overdruk, waaronder deels het gewestplan zal blijven bestaan.
 - Er wordt geen buffering voorzien richting open ruimte, gezien het karakter van de historische bebouwing in zijn open ruimtecontext.
- 4) Overdrukzone voor parkeren
- Het waardevol karakter van de historische hoeve zal sterker aanwezig kunnen zijn indien het binnenplein en de historische toegangspoort autovrij zou kunnen worden gemaakt.
 - Een kwaliteitsvolle groeninrichting, gericht op de huidige functie is hierbij zeker een optie.

- Een verschuiving van de parking in zuidelijke richting is hierbij gewenst, zij het met een open en groen karakter en een nieuwe verkeersveilige toegang.
- Voorwaarden aan de parkeerplaatsen naar waterdoorlaatbaarheid, groene inrichting,...., insnijding richting landbouwgebied zoveel als mogelijk vermijden.

Plangebied 5: Station Varsenaere

Het plangebied bestaat uit het oude stationsgebouw van Varsenare, dat reeds lange tijd niet meer in gebruik is en ingericht en gebruikt wordt als restaurant, aangevuld met een oud treinstel ten oosten van het gebouw, waarnaast het terras is gelegen. Parkeren gebeurt op openbaar domein, de wegenis laat dit toe.

Het bestemmingsplan voorziet voor dit plangebied :

1) Zone voor openbare nutsvoorzieningen

- In de zone voor openbaar nut wordt het huidige gebruik i.f.v. openbaar nut bestendigd
- Maatregelen naar inkleding naar de omgeving (groene afsluiting, waarbij minimaal een draad met klimop).

2) Zone voor reca:

- De zone wordt bestemd voor reca en wonen.
- Niet verhogen van capaciteit, enkel reorganisatie- en regularisatiemogelijkheden scheppen i.f.v. het instandhouden van de huidige werking
- Het RUP biedt de keuze tot behoud van de constructie 'oud treinstel' of het compenseren van de vloeroppervlakte aan recafunctie gehecht aan de bestaande bebouwing i.f.v. een kwalitatieve reorganisatie en met behoud van de bestaande historische waarde als stationsgebouw
- De bestaande bebouwing dient zichtbaar te blijven, er mag dus geen scherm geplaatst worden die het erfgoed onzichtbaar maken.

3) Overdruk bestaande bebouwing en overdruk bijkomende bebouwing:

- In functie van de eventuele mogelijkheid om de vloeroppervlakte van het oude treinstel te compenseren is het belangrijk dat deze gestructureerd wordt en geclusterd wordt met de huidige bebouwing.

4) Zone voor landschappelijke tuin:

- Behoud van de tuinfunctie bij recazaak en/of wonen
- Inrichtingen i.f.v. spel horende bij de recazaak
- Beperkte verharding, niet zijnde terras
- Beperkte constructies i.f.v. tuinonderhoud
- Parkeren langs de rijweg

Advies GECORO

De GECORO maakt om volgende opmerkingen over het onderzoek tot m.e.r. :

- Op p8 bij de "resultaten raadpleging" bij de VLM wordt "Gunstig, met opmerking dat het gaat om een landinrichtingsproject i.p.v. een landinrichtingsproject". Dit moet zijn "Gunstig, met opmerking dat het gaat om een landinrichtingsproject i.p.v. een veldinrichtingsproject".
- Op p9 bij de "resultaten raadpleging" bij het departement Landbouw en Visserij wordt een schrijffout gemaakt bij plangebied 3, nl "ast". Dit moet zijn "tast".
- Op p25 onder "3.5.2 Herlocatie en/of uitdoofbeleid" wordt in de tweede paragraaf verwezen naar de onthaalzone in plangebied 4. De onthaalzone ligt bij plangebied 3
- Op p54 onder "6.4.1 Capaciteit" wordt er in het bestaande bebouwingsoppervlakte gesproken van 972m³. Moet zijn 972 m².
- Op p56 onder "6.4.5 Ruimtelijke visie" wordt in de tweede paragraaf onder punt vijf wordt gesproken over het bouwvolumen, maar wordt er "800m² tot 1000³" geschreven. Moet zijn 800 m³ tot 1000 m³..
- Bij plangebied 1 - Bistro Nieuwege en plangebied 2 – Estaminiet Ter Spinde wordt bij het aspect mobiliteit nergens melding gemaakt de bestaande en de nieuw aan te leggen aanlegsteiger. Ook dit zal mobiliteit met zich mee brengen, nl fietsers, wandelaars, recabezoeker ...

De GECORO maakt volgende opmerkingen over de toelichtingsnota :

- Op p90 “afweging vanuit de historiek” moet de eerste paragraaf geschrapt worden. Dit betreft de historiek van het plangebied 4 - Oosthof en niet van het plangebied 5 - Station Varsenaere.
- Bij plangebied 5 - Station Varsenaere worden op p92 en p 184 tegenstrijdigheden vermeld inzake het aanleggen van terrassen.
 - o p92 - Ruimtelijke visie - Zone voor landschappelijke tuin: *Beperkte verharding, niet zijnde terras*
 - o p184 – stedenbouwkundige voorschriften - zone voor landschappelijke tuin : *Verhardingen i.f.v. tuin en terras zijn toegelaten tot max. 25 % van de zone i.f.v. de tuinfunctie.*
- Het zoneringsplan op p102 betreft de oude versie van het zoneringsplan, gelieve deze aan te passen naar de laatste versie (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 18/12/2015). In deze paragraaf moet eveneens vermeld worden dat plangebied 2 – Ter Spinde aangesloten wordt met een subsidie-dossier.

De GECORO maakt volgende opmerkingen over de stedenbouwkundige voorschriften :

- Bij plangebied 1 – Bistro Nieuwege wordt gevraagd om aandacht te hebben voor de afwerking van de zij/nokgevel van het aanpalend gebouw/woning.
- Op p106 onder “2.1.4 Aanplantingen van bomen, struiken en hagen” wordt geadviseerd om dit aan te vullen met “bij-vriendelijke soorten en dit inpasbaar met de reczaak”.
- Op p182 onder “Niet bebouwde perceelsdelen” wordt “niet onzichtbaar” geschreven, dit moet waarschijnlijk “niet zichtbaar” zijn
- In de verschillende plangebieden wordt onder “Niet bebouwde perceelsdelen” gesproken over “afval en containers”. De GECORO vindt dat deze overal aan het zicht moeten worden onttrokken en zeker niet zichtbaar mogen zijn van het openbaar domein. Eventueel kan een haag of afscherming geplaatst worden. Bij plangebied 4 – restaurant 't Oosthof wordt hierover niets gemeld. De GECORO adviseert dit aan te vullen voor dit plangebied.
- De overdruk “aan te leggen kanaal” en overdruk “reservatiestrook voor kanaal” is overgenomen van het gewestplan. De GECORO betreurt dat deze reservatiestrook onbeperkt in de tijd geldig blijft. Via dit RUP wordt er aan de eigenaar/uitbater rechtszekerheid gegeven over het bestaan van de reczaak, door het opnemen van de overdruk “aan te leggen kanaal” en overdruk “reservatiestrook voor kanaal” blijft er onzekerheid voor de eigenaar/uitbater. De GECORO adviseert om deze overdrukken niet op te nemen in het RUP en op te heffen.

Alle voornoemde opmerkingen en aanvullingen werden bij consensus opgemaakt. Er wordt verzocht hiermede rekening te houden bij de verdere opmaak van het RUP.