



**ADVIES VAN DE  
GEMEENTELIJKE COMMISSIE  
VOOR RUIMTELIJKE  
ORDENING  
(GECORO) dd. 18.05.2016**

**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 : Segaert Luc, Deyere Marcel

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen : Sevenant Johan, Scherrens Johan, Despiegelaere Hilde

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

Plaatsvervangers deskundige leden : Coudyzer Werner, Aelbracht Thomas

Anderen: Casteleyn Frank (schepen ruimtelijke ordening), Frederik Vandamme (Matexi - eigenaar/verkavelaar), Martijn Vandevelde (Durabrik - eigenaar/verkavelaar), Werner Van Dyck (Dumolin Jos - ontwerper). Matexi, Durabrik en Dumolin Jos werden uitgenodigd op verzoek van de voorzitter.

**Volgende personen waren afwezig of verontschuldigd :**

Effectieve deskundige leden :

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

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

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen : Blomme Patrick, 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), Luc Slabbinck (fractie N-VA), Sil Goossens (ruimtelijk planner)

# **VERSLAG**

## **1. Algemeen**

De vergadering is gestart om 19u30 en werd afgesloten om 23u15.

## **2. Goedkeuring vorig verslag**

Het vorig verslag d.d. 5.4.2015 wordt bij consensus goedgekeurd

## **3. Advies van de GECORO op voorliggend verkavelingsaanvragen**

Op 18 april 2016 werd een schrijven gericht naar de GECORO met de vraag tot advies, in navolging van artikel 4.7.16 §3 van de Vlaamse Codex RO, voor de zes verkavelingsaanvragen binnen het woongebied Varsenare Noord en dit binnen een termijn van 30 dagen na ontvangst van hun schrijven. Het schrijven werd ontvangen op 21 april 2016.

Bij aanwezigheid van alle voornoemde personen werd overgegaan tot het informatieve gedeelte van de vergadering waarbij een powerpoint werd geprojecteerd op een groot scherm terwijl de toelichting werd gegeven door dhr. Frederik Vandamme van de firma Matexi, mede-eigenaar/verkavelaar. Tijdens het informatief gedeelte was er mogelijkheid tot het stellen van vragen.

### **1. Planologische context**

Bij besluit van de Vlaamse Regering van 4.02.2011 werd het gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplan “afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge” definitief vastgesteld. Het deelplan 4 - woongebied Varsenare Noord behoort tot de bestemmingscategorie ‘wonen’. Volgens het GRUP is het gebied bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.

Verordend werden volgende elementen opgenomen in het GRUP:

Art 4.1: Bestemd voor wonen...

Art 4.2: Alle handelingen voor zover verenigbaar met omgeving...  
aandacht voor relatie met aanwezige functies en bestemmingen,  
aandacht voor mobiliteit en verkeersleefbaarheid  
aandacht voor relatie bestaande en gewenste dichtheid

Art 4.3: Alle handelingen nodig voor behoud watersystemen en voorkomen wateroverlast

Art 4.4: Globale Inrichtingsstudie verplicht voor volledig gebied.

Art 4.5: 20% sociaal woonaanbod

Art 4.6: 20% bescheiden woonaanbod

Art 4.7: Overgangsmaatregelen

Art 4.8: Dreef te behouden als cultuurhistorisch element en als functionele verbinding voor fietsers en wandelaars.

In uitvoering van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan hebben de eigenaars/verkavelaars zes verkavelingsaanvragen ingediend bij de gemeente Jabbeke.

## **2. Motivatie - Aandachtspunten**

Er werden overlegmomenten georganiseerd met de verschillende instanties waarbij volgende aandachtspunten zeker mee opgenomen moeten worden in de opmaak van de verkavelingsaanvragen

- Hoeve Schollier
- Dreef – Hof Van Straeten
- Populieren
- Loten gemeente
- Legeweg

- Onderhoud Smissebeek
- Grachtenstructuur in het gebied
- Overgang naar de woonwijk Coudeveldt
- Serrebedrijf langs de Legeweg
- Pompstation op de hoek van de Legeweg en de Popstaelstraat
- Rooilijnbreedte 9m

Aandacht zijn voor de aanwezige functies en bestemmingen

- Relatie naar het bestaande sportpark
- Relatie en overgang het bestemd agrarisch gebied
- Relatie naar de hoeve Schollier en de hoeve Hof van Proven
- Relatie met de dreef Hof Van Straeten

Aandacht zijn voor de relatie van de bestaande en de gewenste dichtheid

- Woongebied Varsenare Noord – woondichtheid van 25 woningen/ha
- Bestaande verkaveling ten westen van de Westernieuwweg - woondichtheid van 11,3 woningen/ha
- Bestaande verkaveling ten zuidoosten van het plangebied - woondichtheid van 17.2 woningen/ha

Behoud van bestaande watersystemen en voorkomen van wateroverlast

- Open tracé behouden
- Behoud waterbergend vermogen
- Natuurtechnisch voorkomen
- Vertraagd afvoeren

Sociaal en bescheiden woonaanbod

- Overeenkomst met Gemeente Jabbeke: 30 betaalbare woningen (OB)
- Overeenkomst met SHM Vivendo: 40 koopwoningen en 37 appartementen.

### **3. Specifieke studie mobiliteit**

Op 29 januari 2016 werd een nieuw mobiliteitsonderzoek (MOBER) opgemaakt door Keppler Consulting Brugge

Conclusie

- Geen nieuwe infrastructuur, wel verkeersleefbaarheidsmaatregelen
- Fietsroutenetwerk en aanbod De Lijn promoten
  - Westernieuwweg en Oude Dorpsweg blijven problematisch tijdens spitsuren -> Aanbeveling: éénrichtingsverkeer te onderzoeken of schoolstraat (verkeersvrij)
  - Popstaelestraat: te smal -> Aanbeveling: éénrichtingsverkeer, asverschuivingen
  - Kruispunt Legeweg/Popstaele -> Aanbeveling: verhoogde uitvoering

### **4. Specifieke studie cultuurhistorisch karakter dreef**

Op 5 oktober 2015 werd onderzoek van de historische dreefstructuur Hof Van Straeten opgemaakt door studie- en adviesbureau Eerdeken.

Conclusie:

- De totale optimale breedte van de dreef dient minimum 25m te zijn.
- Zone vrij van bebouwing van 10m vanaf bomenrij voor optimale wortelontwikkeling tov bebouwing.
- De grasvegetatie naast de gracht best laten doorlopen tot de eigendomsgrens en dit voor een minimale totale breedte van 25m. (geen verhardingen in tuinzones binnen de 25m)
- Niet-eiken te verwijderen
- Selectieve uitdunning van de eiken is aangewezen (bomen vertonen stress door dichte plantafstand)
- Degelijke snoei voor alle te behouden bomen
- Waterdoorlatende verharding voor wandelpaden

## 5. Uiteindelijk voorstel van de nieuwe buurt

Voorstel:

- Bestaande en nieuwe groenstructuren
- Fasering van het gebied
- Totale verkavelingsplan

### Advies GECORO

De GECORO geeft bij consensus een gunstig advies en maakt volgende opmerkingen/aanvullingen op het dossier:

- De GECORO stelt vast dat de mobiliteit nog een probleem vormt bij de ontwikkeling van het plangebied. In het voorliggend dossier is de verkeersontwikkeling niet opgelost. De GECORO adviseert om een opschortende voorwaarde in te schrijven in de verkavelingsvergunning, waarbij gesteld wordt dat de totale verkeersontwikkeling eerst dient opgelost te worden voor het starten van de werken aan de verkaveling, nl
  - Opwaardering van de Legeweg tussen de Popstaalstraat en de gemeentegrens van Brugge
  - Bijkomende uitwijkstroken langs de Legeweg tussen de Westernieuwweg en Jabbeke. Hierdoor zal een betere doorstroom zijn in beide richtingen.
- In de stedenbouwkundige voorschriften wordt het volgende geschreven : *“Per woongegelegenheid is minimum één autobergplaats of één openluchtstelplaats verplicht, tevens zijn per woongegelegenheid minimum 2 fietsstelplaatsen verplicht.”*. De GECORO adviseert om dit voorschrift als voorwaarde op te nemen in de verkavelingsvergunning waarbij deze zin moet opgenomen worden in de basisakte bij verkoop/vervreemding van een woning, zodat een autobergplaats of één openluchtstelplaats altijd bij de woning blijft en niet apart kan verkocht/vervreemd worden.
- De GECORO adviseert om de stedenbouwkundige voorschriften aan te vullen dat bij het aanplanten van bomen, struiken en hagen bij-vriendelijke soorten de voorrang krijgen.
- De GECORO adviseert om de boordstenen van voetpaden en wegen niet in hoeken van 90° uit te voeren, maar in bochten zodat deze mechanisch gemakkelijk te reinigen zijn. Door dit concept kan de wegenis machinaal beter onderhouden worden (minder onkruid, volledige wegname van straatvuil) wat bijdraagt tot een betere en nettere uitstraling van het openbaar domein.



Bij het machinaal reinigen blijft steeds een restant achter in de rechte hoek

- De GECORO adviseert aan de gemeente Jabbeke om aandacht te geven aan de dreefstructuur rekening houdende met het advies opgemaakt door het studie- en adviesbureau Eerdeken (niet-eiken te verwijderen, selectieve uitdunning van de eiken is aangewezen, degelijke snoei voor alle te behouden bomen ...).
- Bij Ministerieel Besluit van 30.08.2013 werd de hoevesite z.g. ‘Ter Scotelaere’, met boerenhuis, schuur, stal, erf en omwalling, met uitsluiting van het recente gebouw, gelegen te Jabbeke, Westernieuwweg 56, beschermd als monument. In het voorliggend verkavelingsplan wordt er verhard tot tegen de perceelsgrens van dit monument. Tussen het voetpad en de perceelsgrens van de hoeve ligt enkel een smalle groenstrook. De GECORO stelt dat, gelet op feit dat de hoevesite z.g. ‘Ter Scotelaere’ beschermd is als monument er niet kan en mag verhard worden tot tegen de eigendomsgrens van de hoeve. De GECORO adviseert om 3m groenbuffer te voorzien tussen het voetpad en de perceelsgrens van de hoevesite, dit om het monument beter in te kaderen tov de verkaveling. Zo ontstaat een zachte overgang tussen het monument en de verkaveling. Dit kan eventueel met een knik in de straat. Door het voorzien van een lage groenbuffer is de openheid van het monument gevrijwaard tov de nieuwe verkaveling.
- In de stedenbouwkundige voorschriften van de zes verkavelingen onder 4.5. Regenwater en afvalwater wordt het volgende vastgelegd: *“Voor elk lot is de opvang en buffering van hemelwater door middel van een regenwaterreservoir van minimum 5.000L verplicht.”* In verkaveling 3 en verkaveling 6 worden meergezinswoningen

voorzien, maar het artikel 4.5 wordt niet aangepast. De GECORO adviseert om bij meergezinswoningen de verplichting van regenwaterreservoir van minimum 5.000L te verhogen per wooneenheid en dit naar de vigerende wetgeving van de watertoets.

- In de stedenbouwkundige voorschriften van de zes verkavelingen worden voorschriften opgelegd met verwijzing naar het lotnummer vermeld op het verkavelingsplan. Er wordt vastgesteld dat in de voorschriften verwezen wordt naar lotnummers die niet voorkomen op het bijhorende verkavelingsplan.
- Bijvoorbeeld in de stedenbouwkundige voorschriften van verkaveling 6 onder “2.1.7. Fietsberging hoofdgebouw” (p77) wordt verwezen naar loten 81 t/m 86 en de loten 91 t/m 97. Deze loten komen niet voor op het verkavelingsplan. De GECORO adviseert om de verwijzing van de lotnummers tov het verkavelingsplan bij de zes verkavelingsplannen te verifiëren en daar waar nodig aan te passen.

Alle voornoemde opmerkingen en aanvullingen werden bij consensus opgemaakt. Er wordt verzocht hiermede rekening te houden bij de vergunning van de zes verkavelingen.

Opgemaakt door Tine Rosseel  
Secretaris GECORO