



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. 15.02.2017**

### **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

Effectieve leden maatschappelijke geledingen : Segaert Luc, Demeyere 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, Aelbrecht Thomas

Genodigden : Casteyln Frank (schepen ruimtelijke ordening), Goossens Sil (ruimtelijk planner)

**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, Coeman Parcifal, Eeckhout Tania

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen : Blomme Patrick, Timmerman Geert, Demeyere Sandy

Genodigden: Vanhessche Daniël (burgemeester), Acke Gabriël (gemeentesecretaris), Damme Luc (gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar), Dereeper Franky (fractie CD&V), Hendrickx Nadia (fractie sp.a-Groen-plus), Slabbinck Luc (fractie N-VA)

# VERSLAG

## **1. Algemeen**

De vergadering is gestart om 19u30 en werd afgesloten om 21u00

## **2. Goedkeuring vorig verslag**

Het vorig verslag d.d. 9.1.2017 wordt bij consensus goedgekeurd

## **3. Gemotiveerd advies op het gemeentelijke RUP Zonevreemde Recazaken 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 dhr. Sil Goossens, als ontwerper. Tijdens het informatief gedeelte was er mogelijkheid tot het stellen van vragen.

Het dossier doorliep al volgende procedure:

- 1) Adviesprocedure met plenaire vergadering op 13 april 2016
- 2) Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad op 10 oktober 2016
- 3) Openbaar onderzoek van 27 oktober 2016 tem 27 december 2016

Conform artikel 2.2.14 §5 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening bundelt en coördineert de GECORO alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Dat advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en het agentschap.

Er wordt vastgesteld dat volgende schriftelijke bezwaren en/of opmerkingen zijn binnengekomen:

- 1) Ref. 372226, gedateerd op 17 oktober 2016 en ontvangen op 20 oktober 2016
- 2) Ref. 376310, gedateerd op 17 november 2016 en ontvangen op 22 november 2016
- 3) Ref. 380500, gedateerd op 21 december 2016 en ontvangen op 22 december 2016
- 4) Ref. 380502, gedateerd op 21 december 2016 en ontvangen op 22 december 2016

### **Behandelingen van de schriftelijke bezwaren en/of opmerkingen**

#### **1) Ref. 372226 – ELIA** **gedateerd op 17 oktober 2016 en ontvangen op 20 oktober 2016**

Naar aanleiding van de melding van het openbaar onderzoek m.b.t. bovenvermeld Ruimtelijk uitvoeringsplan "Zonevreemde Recazaken", raadpleegden wij dit dossier.

Elia vraagt dat in het projectdossier rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van hogervermelde hoogspanningslijnen en optische vezelkabels welke zich in de plangebieden 2 en 5 situeren.

Wij vragen dan ook om de hoogspanningsinstallaties te willen opnemen in de verdere ontwikkelingsplannen (RUP, BPA, ...), zodat enerzijds deze installaties in de mate van het mogelijke in stand gehouden kunnen worden en er anderzijds rekening gehouden wordt met de geldende veiligheidsvoorschriften in latere stedenbouwkundige voorschriften. Hieronder vindt u alvast onze standaardtekst die hiervoor gebruikt kan worden:

- *Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.*
- *Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.*
- *Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.*

De geleiders van een bovengrondse hoogspanningslijn kunnen zowel horizontaal als verticaal bewegen. Voor vaste constructies en bij de uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen gelden veiligheidsafstanden zoals onder meer bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). De hoogtebeperking die hieruit volgt wordt door meerdere factoren bepaald (o.a. het type van de verbinding en de kabel, de afstand tussen 2 pylonen, omgevingsvariabelen wind en temperatuur, de belasting op de hoogspanningslijn), zodat wij geen globaal cijfer kunnen opgeven. Per project voeren wij waar noodzakelijk gratis een hoogtemeting uit, teneinde een gedetailleerd advies te kunnen formuleren.

Als algemene regel wordt minstens in een strook van 25 meter langs beide zijden vanuit de as van de hoogspanningslijn rekening gehouden met mogelijke beperkingen.

Bij de vaste constructies horen ook de constructies bovenop daken zoals liften, airco, zonnepanelen en schoorstenen. Ook' voor verlichtingspalen, reclameborden, tijdelijke constructies zoals tenten en wegneembare serres zijn de veiligheidsafstanden voor constructies van toepassing.

Bij werken vragen wij bijzondere aandacht voor de opstelling van een bouwkraan, uitvoering van kraanwerken, hoogtewerkers, betonpompen, stellingen, ladders, vrachtwagens met kipbak, heftrucks, ... ).

Dezelfde veiligheidsafstanden zijn van toepassing voor groenaanplanting onder en naast de hoogspanningslijnen.

Naast de in acht te nemen veiligheidsafstanden t.o.v. de geleiders van een luchtlijn, is het eveneens belangrijk om rekening te houden met de aanwezige pylonen. Er zijn ook hier veiligheidsafstanden van toepassing naargelang de activiteit die errond uitgevoerd zal worden. Graafwerken, grondwaterbemaling, wijzigingen aan het niveau van het maaiveld, ... kunnen de stabiliteit van de pylonen in gevaar brengen en de funderingen en aardingslussen beschadigen. De pylonen dienen bovendien steeds toegankelijk te zijn voor onze medewerkers, voor controle en onderhoudswerkzaamheden, zodat bij eventuele problemen de elektriciteitsbevoorrading verder gegarandeerd kan worden.

Ingesloten geven wij ook nog de veiligheidsvoorschriften mee met betrekking tot werken in de omgeving van ondergrondse hoogspannings- en glasvezelkabels.

Er mag bovendien niet uit het oog worden verloren dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepwortelende begroeiing mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt.

Mogen wij u vragen onze bemerkingen in het ontwerp mee op te nemen. Inmiddels blijven wij steeds bereid om in samenspraak mee oplossingen te zoeken voor een optimale inrichting van het plangebied.

Bijlage

- *Uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen*
- *Uitvoering van werken in de nabijheid van ondergrondse hoogspannings-, signalisatie -en optische vezelkabels*
- *Plan 1 : leiding in plangebied 2 : Estaminet Ter Spinde*
- *Plan 2 : leiding in plangebied 5 : Stations Varsenaere*

### Behandeling advies

Deze leidingen zijn niet in, maar in de onmiddellijke omgeving van de plangebieden gelegen. De GECORO adviseert bij consensus om

- 1) de leidingen van Elia in te tekenen op het plan met de bestaande toestand
- 2) de toelichtingsnota aan te vullen met de opgegeven randvoorwaarden in de omgeving van dergelijke leidingen

## 2) **Ref. 376310 – deputatie West-Vlaanderen**

gedateerd op 17 november 2016 en ontvangen op 22 november 2016

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde recazaken. Dit RUP werd op 10/ 10/2016 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Jabbeke. Het openbaar onderzoek loopt van 27/10/2016 tot 27/ 12/ 2016.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*gemeente Jabbeke -gemeentelijk RUP 'Zonevreemde recazaken: opgemaakt door gemeente Jabbeke, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*

*Het RUP zonevreemde recazaken tracht rechtszekerheid te bieden en extra mogelijkheden te creëren voor vijf bestaande zonevreemde recazaken in de gemeente Jabbeke.*

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 RUP's. Het RUP wordt 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.

Verder vragen volgende juridische aandachtspunten bijzondere aandacht:

- De opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden, kunnen beter per deelplan gedetailleerd worden (nu opgenomen onder de algemene bepalingen - lijst met op te heffen voorschriften).
- Bij deelplan 4 (Restaurant 't Oosthof) wordt er met een overdruk gewerkt (artikel 4.1: zone waardevol geheel), het dient duidelijk te zijn dat de bestemming van het gewestplan hier niet voor de volledige plancontour wordt opgeheven ( + zie vorige opmerking).

### **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.

Voor wat betreft bestaande recazaken in de open ruimte bevat het PRS een beleidskader. Deze recazaken kunnen minstens bestendig worden en functioneel uitbreiden vanuit de sectorale wetgeving om dwingende maatregelen.

- In de algemene bepalingen wordt er, wat betreft 'capaciteitsuitbreiding' enkel gesproken over reca-zaken met een huidig volume van max. 1000m<sup>3</sup> . Bij voorkeur wordt er:
  - enerzijds gesproken over een huidig vergund volume;
  - anderzijds dient er ook gesproken te worden over reca-zaken met een huidig vergund volume van meer dan 1000m<sup>3</sup> • Wat betreft deelplan 2; 3, 4 en 5 bedraagt het vergunde volume namelijk meer dan 1000m<sup>3</sup> ( + zie opmerking hieronder).
- In de stedenbouwkundige voorschriften van deelplan 5 (Station Varsenaere) wordt het bestaande vergunde volume beperkt verhoogd In het kader van uitbreidingen omwille van noodzakelijke aanpassingen (toelichtend: bestaande vergund bebouwingsvolume: ca 1150m<sup>3</sup> + 210m<sup>3</sup> +kleine uitbreiding ifv noodzakelijke aanpassingen-verordenend: max 1150m<sup>3</sup> in de overdrukzone voor bestaande bebouwing, max. 250m<sup>3</sup> in de overdrukzone voor uitbreiding bebouwing). Dit geeft een verkeerd signaal aan de eigenaars, het gaat namelijk niet om een bijkomend volume waar deze zaak per definitie recht op heeft. Beter is om ook voor dit artikel te verwijzen naar het algemene voorschrift dat dien te stellen dat beperkte uitbreidingen aanvaardbaar zijn omwille van dwingende maatregelen vanuit de sectorale wetgeving, zonder hier een volume op te plakken.
- Voor deelplan 5 (Station Varsenaere) dient duidelijk aangetoond te worden dat het treinstel ook qua functie vergund is. De vergunning wat betreft het verbouwen tot feestzaal, café en woongelegenheden slaat enkel op het stationsgebouw.
- Voor deelplan 3 (Restaurant Den Os en den Ezel) dient het vergunningsverhaal rond het bijgebouw verduidelijkt te worden. Indien dit bijgebouw ondertussen naar volume én functie vergund is, kan dit meegerekend worden in het vergunde en toegelaten volume. Zoniet kan dit RUP geen grond geven tot het plaatsen van een bijgebouw in functie van reca-activiteit.

Het RUP is momenteel nog niet in overeenstemming met het PRS.

### **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.

In het richtinggevend gedeelte van het GRS worden ontwikkelingsperspectieven gegeven voor horecazaken. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen horecazaken van eerste orde (autogericht) en tweede orde (plaatselijke bevolking en fietstoerisme). Bij de goedkeuring van het GRS schrapte de deputatie een aantal mogelijkheden die hier werden geboden.

Aangezien de latere herziening van het PRS een kader bevat voor zonevreemde recazaken, wordt ook naar dit kader gekeken voor de beoordeling van het RUP, en niet naar het GRS.

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

In het verdere verloop van het planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

- Deelplan 2 - Estaminet Ter Spinde
  - Bij het onderdeelje 'bouwwolume' (II inrichting: zone voor reca) wordt verwezen naar de algemene bepalingen. In de algemene bepalingen wordt dit echter 'capaciteitsuitbreiding' genoemd. Het is wenselijk om dit af te stemmen op elkaar. Dit geldt ook voor deelplan 3.
- Deelplan 3 - Restaurant Den Os en den Ezel
  - Wat is de reden waarom er geen vast aantal parkeerplaatsen meer voorzien worden in de stedenbouwkundige voorschriften?
  - In de stedenbouwkundige voorschriften dient er meer zekerheid ingebouwd te worden wat betreft de groene inrichting van de parking conform de ontwerpschets, zoals opgenomen in het inrichtingsplan van de VLM.
- Deelplan 4: Restaurant 't Oosthof
  - Onder artikel 4.1 wordt er gesteld dat het een perimeter RUP betreft die geen bestemming wijzigt. Het RUP geeft enkel bijkomende voorwaarden naar inrichting. De voorschriften horende bij de grondbestemming uit het gewestplan blijven geldig, maar wordt uitgebreid met voorliggende voorschriften. Deze formulering is foutief. Het is enkel datgene, gelegen onder artikel 4.1 wat een overdruk betreft op de onderliggende bestemmingszone volgens het gewestplan. Wat betreft artikel 4.2 krijgen we een bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar wonen. Het is wenselijk om die formulering aan te passen.
  - Bij het onderdeelje 'bezettingspercentage' (II inrichting: zone voor reca) wordt verwezen naar de algemene bepalingen. In de algemene bepalingen wordt dit echter 'capaciteitsuitbreiding' genoemd. Het is wenselijk om dit af te stemmen op elkaar. Daarnaast stelt zich de vraag of de keuze van de titel 'bezettingspercentage' wel de lading dekt, aangezien het over volumes gaat.
  - De overgangsbepaling betreffende de aanleg van een nieuwe parking en de afbraak van de huidige parking, zoals geformuleerd op pagina 178, is weinig rechtszeker, dit wordt bij voorkeur aangepast. Bovendien lijkt dit niet te stroken met de overgangsbepaling, voor diezelfde parking, dat opgenomen werd op pagina 181. De overgangsbepaling dient eenduidig geformuleerd te worden.
  - Onder de voorschriften II. Inrichting: zone voor reca, wordt gesteld dat het behoud van de bestaande bomenrijen voorop staat. Worden deze bij voorkeur niet opgenomen op het bestemmingsplan?

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

Sinds december 2014 is er een richtlijn voor digitale uitwisseling van stedenbouwkundige Informatie. Deze richtlijn vervangt versie 2.3 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen' van 1 september 2010, versie 2.0 van de 'richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende het plannenregister' van 15 maart 2011 en versie 2.0 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade' van 15 maart.

De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit voorsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende link: [http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/DSI platform](http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/DSI%20platform)

### **Besluit**

Het gemeentelijk RUP Zonevreemde recazaken, wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd .

Voorwaarden:

- voldoen aan de juridische vormvereisten;
- het RUP dient in overeenstemming met het PRS gebracht te worden.

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

### **Behandeling advies**

De GECORO adviseert bij consensus om

- 1) de nota aan te passen aan de opmerkingen naar aanleiding van de juridische aspecten
- 2) in de algemene voorschriften de nuance meer of minder dan 1000m<sup>3</sup> te maken
- 3) voor plangebied 5 (Station Varssenaere) te verwijzen naar de beperkte uitbreidingen omwille van dwingende maatregelen vanuit de sectorale wetgeving
- 4) de vergunningstoestand van plangebieden 3 (Restaurant Den Os en den Ezel) en plangebied 5 (Station Varssenaere) correct weer te geven in de nota

- 5) de begrippen waarover sprake in deelplan 2 (Estaminet Ter Spinde), deelplan 4 (Restaurant 't Oosthof) en algemene voorschriften beter op elkaar af te stemmen
- 6) geen maximum aantal parkeerplaatsen in te schrijven bij de onthaalzone, omdat de onthaalzone ten opzichte van de plenaire, zoals gevraagd, in dergelijke mate is ingeperkt dat enkel de noodzakelijke ruimte wordt ingenomen. De grootte van de zone is m.a.w. afgestemd op het maximaal toelaatbaar aantal parkeerplaatsen. Gezien binnen de onthaalzone ook parkeerplaatsen worden voorzien voor paardentrailers, hetgeen van grootte en inname een groot verschil is en gezien in de toekomst de soort parkeerplaatsen moet kunnen afgestemd worden op het aantal en soort bezoekers, zou het ook niet nuttig zijn dit vast te leggen.
- 7) de voorschriften van deelplan 3 (Restaurant Den Os en den Ezel) aan te vullen met meer zekerheden naar groeninrichting
- 8) de overgangsbepaling voor parkeren aan te passen tot een eenduidig en rechtszeker voorschrift
- 9) geen aanvulling te doen op het grafisch plan met de bomenrij. Gezien een deel van de bomenrij op de grens van (en soms net naast) het plangebied gelegen is, zou een intekening op het grafisch plan later voor problemen kunnen zorgen.

### 3) **Ref. 380500 - burger**

gedateerd op 21 december 2016 en ontvangen op 22 december 2016

Met dit schrijven wens ik het volgende op te merken enkel met betrekking tot het plangebied 3 (restaurant Den Os en Den Ezel):

- Het landinrichtingsproject MoubEEK-Vloethemveld is nog niet goedgekeurd. Het is nog bij lange niet zeker als het ooit zal goedgekeurd worden. Er moeten dan nog wandel- en fietspaden aangelegd worden. Eerst moet er daarvoor nog onteigend worden hetgeen soms jaren kan duren.
- Het mogelijke onthaalpunt waarvan sprake, ligt ver buiten de huidige wandel- en fietsstructuren waardoor er voor het ogenblik absoluut geen noodzaak is om nu al zo een grote parking te voorzien. De goedkeuring van het voormeld landinrichtingsproject moet als basis dienen om op verder te werken. Nu al een RUP opstarten is al te voorbarig en te doorzichtig.
- Zolang het fietspad langs de Aartrijksesteenweg niet is heraangelegd, heeft het onthaalpunt op die locatie ook geen zin. Eerst moet er nog onteigend worden hetgeen ook jaren kan duren. Het huidige fietspad is niet fietsvriendelijk waardoor die steeds vermeden wordt. Het onthaalpunt is voorzien op een locatie die voor het ogenblik heel weinig recreatieve mogelijkheden biedt.
- Dit wordt nog versterkt door het feit dat het aanpalend restaurant geen tearoom faciliteiten meer aanbiedt waardoor de recreant of passant er niet meer terecht kan voor, tijdens of na zijn wandel- of fietstocht. Dus een onthaalpunt op die plaats heeft weinig zin.
- Het onthaalpunt wordt voorzien op het meest zwarte kruispunt aanwezig in de gemeente. Dit wordt ter plaatse zelfs aangeduid met de nodige verkeersborden. Nog meer verkeer aantrekken zonder het kruispunt en het fietspad aan te passen is bijgevolg niet wenselijk.
- Het voorliggend RUP is waarschijnlijk een dekmantel, door andere horecazaken erbij te betrekken, om bouwgrond op die locatie op te lossen en zelfs bijkomende mogelijkheden aan te reiken om uit te breiden en daarbij te voorzien van een ruime parking, die dan nog op kosten van de gemeenschap zal worden aangelegd.
- Zoals hiervoor aangehaald is het onthaalpunt al te voorbarig en is de parking een geschenk voor het naburige restaurant, dit ten koste van inname van waardevolle landbouwgronden en vooral van heel veel open ruimte die schaars aan het worden is. Landbouwgronden innemen om te voegen bij zonevreemde (niet allemaal) vergunde constructies lijkt mij een brug te ver.
- De opmaak van een RUP kan toch niet dienen om niet vergunde zonevreemde werken in agrarisch gebied te regulariseren en om zelfs nog bijkomende mogelijkheden te bieden onder het mom van een nog niet goedgekeurd landinrichtingsproject van de VLM ?

#### Behandeling advies

De bevoegde minister keurde het inrichtingsplan MoubEEK-Vloethemveld goed in februari 2016. De VLM werkt het inrichtingsplan nu verder uit. Uiteraard is dit een proces van meerdere jaren, gezien de eigendomsstructuur en de aard van het plan. Echter mag het inrichtingsplan in deze fase van de procedure wel als belangrijk beleidsdocument worden aanschouwd, waarbinnen het RUP zijn uitwerking krijgt. Het RUP past hierbij zowel in de beleidsplannen (niet enkel het inrichtingsplan) van de hogere overheden (zoals ook de herinrichting van de Aartrijksesteenweg) als in dit van de gemeente Jabbeke. De locatiekeuze kan bovendien ook gemotiveerd worden vanuit historische aspecten, zoals beschreven in de nota.

Voorliggend plan is een resultaat van een intense samenwerking tussen de gemeente Jabbeke en de VLM. De behoefteberekening en de inrichting vloeien voort uit deze samenwerking en wordt ook zo onderbouwd in de toelichtingsnota.

Het feit dat het restaurant momenteel geen tearoom-faciliteiten heeft, gaat voorbij aan de toekomstvisie. De huidige recafaciliteiten laten wel tearoom-faciliteiten toe. De eigenaar/uitbater wordt ook betrokken bij de uitwerking van dit RUP, en het traject dat hierop zal volgen.

Binnen het RUP worden maatregelen genomen die het kruispunt juist veiliger maken (zoals het clusteren van de toegang tot de parking). De aanleg van de parking zal de beveiliging ook bevorderen. Het aantal parkeerplaatsen is bovendien beperkt.

De heraanleg van de Aartrijksessteenweg (met fietspad) geeft ook blijk van het verbeteren van de verkeersveiligheid. Het aanleggen van een losliggend fietspad lang de Aartrijksessteenweg gebeurt in twee fases.

- **Fase 1** betreft de aanleg fietsvoorzieningen en heraanleg rijweg in Aartrijksessteenweg te Jabbeke (vanaf Gistelsteenweg tot einde bebouwde kom Jabbeke). Voor deze fase werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 7 augustus 2015 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Het bevel van aanvang (start van de werken) is gegeven op 1 oktober 2016.
- **Fase 2** betreft de aanleg fietsvoorzieningen (vanaf einde bebouwde kom Jabbeke tot aan de gemeentegrens Jabbeke/Zedelgem). De opdrachtgever (provincie West-Vlaanderen), gemeente Zedelgem, gemeente Jabbeke en het studie bureau plannen hierover eind maart 2017 een vergadering ter voorbereiding van een infovergadering in naar de burger, waarbij het hele project van fase 2 zal voorgesteld worden.

Uitspraken zoals 'dekmantel' en 'onder het mom van' zijn niet ruimtelijk van aard, niet relevant en worden niet behandeld. Bovendien omvatten dit slechts loutere beweringen van de bezwaarindiener, die op geen enkele manier worden gestaafd.

De inname van het perceel landbouwgrond werd beperkt tot een minimum en wordt voldoende gemotiveerd in de nota.

Het RUP wordt opgemaakt om de hoofdzakelijk vergund geachte zonevremde werken de bestendigen, over de juridische correctheid hiervan wordt nadrukkelijk advies gegeven vanuit Ruimte Vlaanderen en de provincie.

De GECORO adviseert bij consensus om dit bezwaar ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

**4) Ref. 380502 – Ruimte Vlaanderen**  
**gedateerd op 21 december 2016 en ontvangen op 22 december 2016**

Hierbij bezorg ik u het advies van Ruimtelijke Ordening.

**1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders**

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt Ruimtelijke Ordening aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

**2. samenvatting van het dossier**

Het ontwerp RUP "Zonevremde Recazaken" beoogt de herschikking van enkele zonevremde recazaken mogelijk te maken, in overeenstemming met de ontwikkelingsopties van het provinciale beleidskader voor reca in de open ruimte nabij toeristische structuren en knooppunten.

**3. beknopte historiek**

Op 13/04/2016 werd een plenaire vergadering gehouden. De het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies voor de deelplannen 1, 2, 4 en 5, en ongunstig advies voor het deelplan 3 (Den Os en den Ezel). Er werd gesteld dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de meeste zaken te ruim werden gedefinieerd, dat de stedenbouwkundige vergunningstoestand niet correct werd weergegeven voor twee deelplannen, en de dat de openruimteinname voor het deelplan 3 onvoldoende werd gedefinieerd.

Op 10/10/2016 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 27/10/2016 tot 27/12/2016.

#### **4. inhoudelijke opmerkingen**

Er werd met de opmerkingen nav de plenaire vergadering voldoende rekening gehouden:

- de openruimte inname van het Oosthof (deelplan 5) en Den Os en den Ezel (deelplan 3) omwille van parkeermogelijkheden werd beperkt en de resterende inname werd afdoende gemotiveerd;
- in de algemene bepalingen werd het volgende opgenomen: "bij reca-zaken met een huidig volume van max. 1000m<sup>3</sup> al dan niet met woning inbegrepen, zijn uitbreidingen slechts aanvaardbaar omwille van dwingende maatregelen vanuit de sectorale wetgevingen." Dit zou impliceren dat alle recazaken die momenteel een hoger vergund volume dan 1000m<sup>3</sup> uitbaten, wél nog kunnen uitbreiden. Dit dient te worden genuanceerd.
- De terrassen werden beperkt tot 100m<sup>2</sup>
- De vergunningstoestand van de deelplannen werd aangevuld.

Hoewel de vergunningstoestand van deelplan 3 werd geactualiseerd, inclusief de bestaande overtredingen, blijft het onduidelijk wat het huidig bestaande vergunde volume precies bedraagt. Dit dient te worden verduidelijkt.

Daarnaast is binnen de stedenbouwkundige voorschriften van deelplan 5 enkel toelichtend sprake van het bestaande treintoestel. Het lijkt aangewezen om ook verordenend in te schrijven dat deze wagon - klaarblijkelijk correct vergund - toegelaten is binnen de 'zone voor reca'.

#### **5. algemene conclusie**

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV inzake het buitengebiedbeleid, indien de voorwaarden worden nageleefd. Het geeft tevens uitvoering aan het GRS. Het wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd mits:

- het ondubbelzinnig beperken van de uitbreidingsmogelijkheden tot max. 1000m<sup>3</sup> per recazaak, of een beperking tot het huidige bestaande vergunde volume;
- een correcte weergave van de vergunde volumes binnen deelplan 3.

#### **Behandeling advies**

De GECORO adviseert bij consensus om

- 1) in de algemene voorschriften de nuance meer of minder dan 1000m<sup>3</sup> te maken en de beperking tot huidig bestaande vergunde volume voldoende te verduidelijken
- 2) de vergunningstoestand van plangebieden 3 (Restaurant Den Os en den Ezel) en plangebied 5 (Station Varsseenaere) verder te nuanceren en correct weer te geven in de nota en voorschriften.

### **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 voorschriften te nuanceren i.f.v. het volume
- de vergunningstoestand van plangebieden 3 (Restaurant Den Os en den Ezel) en plangebied 5 (Station Varsseenaere) te verduidelijken
- de begrippen in de voorschriften beter op elkaar af te stemmen
- voorschriften toe te voegen i.f.v. groeninrichting bij plangebied 3 (Restaurant Den Os en den Ezel)
- de overgangsbepaling voor parkeren in plangebied 4 (Restaurant 't Oosthof) aan te passen

Aldus is het wenselijk rekening te houden met onze voormelde geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten vermeld bij de behandeling van de bezwaren en/of opmerkingen.

Opgemaakt door Tine Rosseel  
Secretaris GECORO