



Gemeente

**Jabbeke**

geeft je ruimte

**Toelichtingsnota  
mei 2024**

**RUP Permekeschool**

**Auteur(s)** : Sil Goossens (extern planoloog Sweco)  
Tine Rosseel (beleidscoördinator planologie Gemeente Jabbeke)

**E-mail adres** : [gemeentehuis@jabbeke.be](mailto:gemeentehuis@jabbeke.be)

**Contact** : Gemeente Jabbeke  
Tine Rosseel  
Dorpsstraat 3  
8490 Jabbeke  
T +32 50 81 01 32  
[planologie@jabbeke.be](mailto:planologie@jabbeke.be)  
[www.jabbeke.be](http://www.jabbeke.be)

**Ruimtelijk planner** Dit RUP werd opgemaakt onder de verantwoordelijkheid van een ruimtelijk planner.

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van .....

op bevel,  
Goele Brouckaert  
algemeen directeur

Annemieke Dhaese  
voorzitter gemeenteraad



Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van ..... tot en met .....

namens het college,

op bevel,  
Goele Brouckaert  
algemeen directeur

Frank Casteleyn  
burgemeester



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van .....

op bevel,  
Goele Brouckaert  
algemeen directeur

Annemieke Dhaese  
voorzitter gemeenteraad



## Inhoudsopgave

<b>I</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>7</b>
1.1	Doelstelling van het RUP .....	7
<b>2</b>	<b>RUIMTELIJKE CONTEXT</b> .....	<b>8</b>
2.1	Situering en afbakening – Macro/Meso .....	8
2.2	Situering en afbakening – Micro .....	9
2.3	Historische lezing .....	10
2.4	Ruimtelijke lezing en analyse feitelijke toestand .....	12
2.5	Inventarisatie bestaande landschapselementen .....	18
2.6	Ondergrondse leidingen .....	18
<b>3</b>	<b>OMGEVINGSKENMERKEN</b> .....	<b>19</b>
3.1	<b>Abiotische kenmerken</b> .....	<b>19</b>
3.1.1	Topografie .....	19
3.1.2	Bodemkenmerken .....	19
3.1.3	Geologische kenmerken .....	19
3.1.4	Hydrografische kenmerken .....	20
3.2	<b>Biotische kenmerken</b> .....	<b>21</b>
3.2.1	Speciale beschermingszones (SBZ) en Vlaams Economisch Netwerk (VEN) .....	21
3.2.2	Biologische waarderingskaart (BWK) .....	21
3.2.3	Landschappelijke structuur .....	21
<b>4</b>	<b>PLANNING EN BELEIDSCONTEXT</b> .....	<b>22</b>
4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen .....	22
4.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen .....	22
4.3	<b>Provinciaal ruimtelijk structuurplan</b> .....	<b>22</b>
4.3.1	Het plangebied als deel van de nederzettingsstructuur .....	22
4.3.2	Het plangebied als deel van de kern .....	23
4.4	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan .....	23
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE CONTEXT</b> .....	<b>25</b>
5.1	<b>Bestemmingsplannen</b> .....	<b>25</b>
5.1.1	Gewestplan .....	26
5.2	<b>Wegen en water</b> .....	<b>27</b>



<b>6</b>	<b>VISIE</b>	<b>29</b>
<b>6.1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>29</b>
<b>6.2</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>29</b>
6.2.1	Vanuit de toekomstplannen voor de Permekeschool	29
6.2.2	Vanuit een veranderende ruimtelijke omgeving	29
6.2.3	Vanuit de diepe tuinen langs de Stationsstraat	30
6.2.4	Vanuit een actuele nood aan voldoende ruimte voor groen en water in de kernen	31
6.2.5	Vanuit beleidsambitie om de kern van Jabbeke te voorzien van een tragewegen-netwerk	32
6.2.6	Vanuit de beleidsambitie tot zorgvuldig toekomstbestendig ruimtegebruik	33
6.2.7	Vanuit de 'wijk'omgeving	33
<b>6.3</b>	<b>Visieverhaal</b>	<b>34</b>
6.3.1	Scenario klassieke wijk	34
6.3.2	Scenario Centraal Park	35
6.3.3	Differs wonen	36
6.3.4	Voorkeurscenario	37
<b>6.4</b>	<b>Aanzet tot structuurschets</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>MER</b>	<b>41</b>
<b>7.1</b>	<b>Opdracht</b>	<b>41</b>
7.1.1	Opdrachtomschrijving	41
<b>7.2</b>	<b>Toets plan-MER-plicht</b>	<b>41</b>
<b>7.3</b>	<b>Overwogen, maar verworpen alternatieven</b>	<b>42</b>
7.3.1	Nulalternatief	42
7.3.2	Beleidsalternatieven/locatiealternatieven	42
7.3.3	Inrichtingsalternatieven	42
<b>7.4</b>	<b>Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten</b>	<b>42</b>
7.4.1	Omgevingskenmerken	42
<b>7.5</b>	<b>MILIEUBEOORDELING</b>	<b>43</b>
7.5.1	Disciplines bodem en water	44
7.5.2	Disciplines fauna en flora	45
7.5.3	Disciplines landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	46
7.5.4	Disciplines mens, socio-organisatorische aspecten en mensveiligheid	47
7.5.5	Disciplines mobiliteit	48
<b>8</b>	<b>TECHNISCHE BEPALINGEN</b>	<b>50</b>
<b>8.1</b>	<b>Watertoets</b>	<b>50</b>
8.1.1	Algemeen kader	50
8.1.2	Toepassing op het plangebied	50
<b>8.2</b>	<b>RVR Toets</b>	<b>52</b>
<b>8.3</b>	<b>Op te heffen voorschriften</b>	<b>52</b>

<b>8.4</b>	<b>Register van de percelen waarop bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd.....</b>	<b>52</b>
8.4.1	Planschadevergoeding.....	52
8.4.2	Planbatenheffing.....	52
8.4.3	Bestemmingswijzigingscompensatie .....	52
8.4.4	Compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften .....	53
8.4.5	Ontheffing MER .....	53
<b>9</b>	<b>BIJLAGEN.....</b>	<b>54</b>
9.1	Ontheffingsbeslissing opmaak Plan-MER .....	54
9.2	Beslissing RVR-toets.....	56

## I Inleiding

### I.1 Doelstelling van het RUP

Ten gevolge van de integraalplannen is de scholengroep bezig met een optimalisatieronde van ruimtegebruik en opwaardering van zijn schoolpatrimonium, waaronder ook basisschool Permeke. De laatste jaren wordt de gemeente geconfronteerd met verschillende private ruimtelijke vragen en problematieken binnen het bouwblok waar de school deel van uitmaakt. De school heeft dan ook ruimtelijk een strategische ligging in het centrum van Jabbeke. Daar waar de vraag naar ontwikkelingsmogelijkheden zowel vanuit de school als de private aanvragers telkens benaderd wordt vanuit zijn eigen private insteek, heeft het gebied als geheel de dimensies, ligging en kwaliteiten om in de toekomst een grote ruimtelijke impact op het centrum van Jabbeke te hebben.

Vanuit algemeen belang heeft de gemeente de verantwoordelijkheid de ruimtelijke ordening van het gebied in zijn geheel te sturen naar een kwalitatieve nieuwe deel van het centrum. De gemeente maakt dit ruimtelijk uitvoeringsplan op om aan het ruimtelijk vraagstuk antwoord te kunnen bieden. Hierin wordt in tegenstelling tot de private initiatieven gestart vanuit de plaats die het gebied inneemt in het centrum, waarbij ruimte voor belangrijke trage wegverbindingen, wateropvang, (speel)groen,... moet geïntegreerd worden. Het RUP geeft ook aanleiding om participatief gesprekken te voeren met belanghebbenden en correct te communiceren met de inwoners van Jabbeke.

Het RUP is hierbij geen verdragende factor, maar een sturend proces voor toekomstige inrichtingen. De huidige bestemming toe laat om in kader van de groeiende visie op het gebied al bepaalde ontwikkelingen toe te laten. Vooral zal het RUP een sturend kader scheppen voor zowel de gemeente, de school als de private eigenaars om samen een (ver)nieuw(end) stukje centrumgebied te ontwikkelen.

De vooropgestelde naam RUP Permekeschool verwijst naar de school, versterkt het eerbetoon van Permeke en geeft ook helder de rol aan die de gemeente zal spelen bij de ontwikkeling.

#### **Situering van de startnota in het planproces**

Voorliggend rapport vormt de eerste formele fase binnen het proces voor de opmaak van het RUP.

Deze startnota bevat:

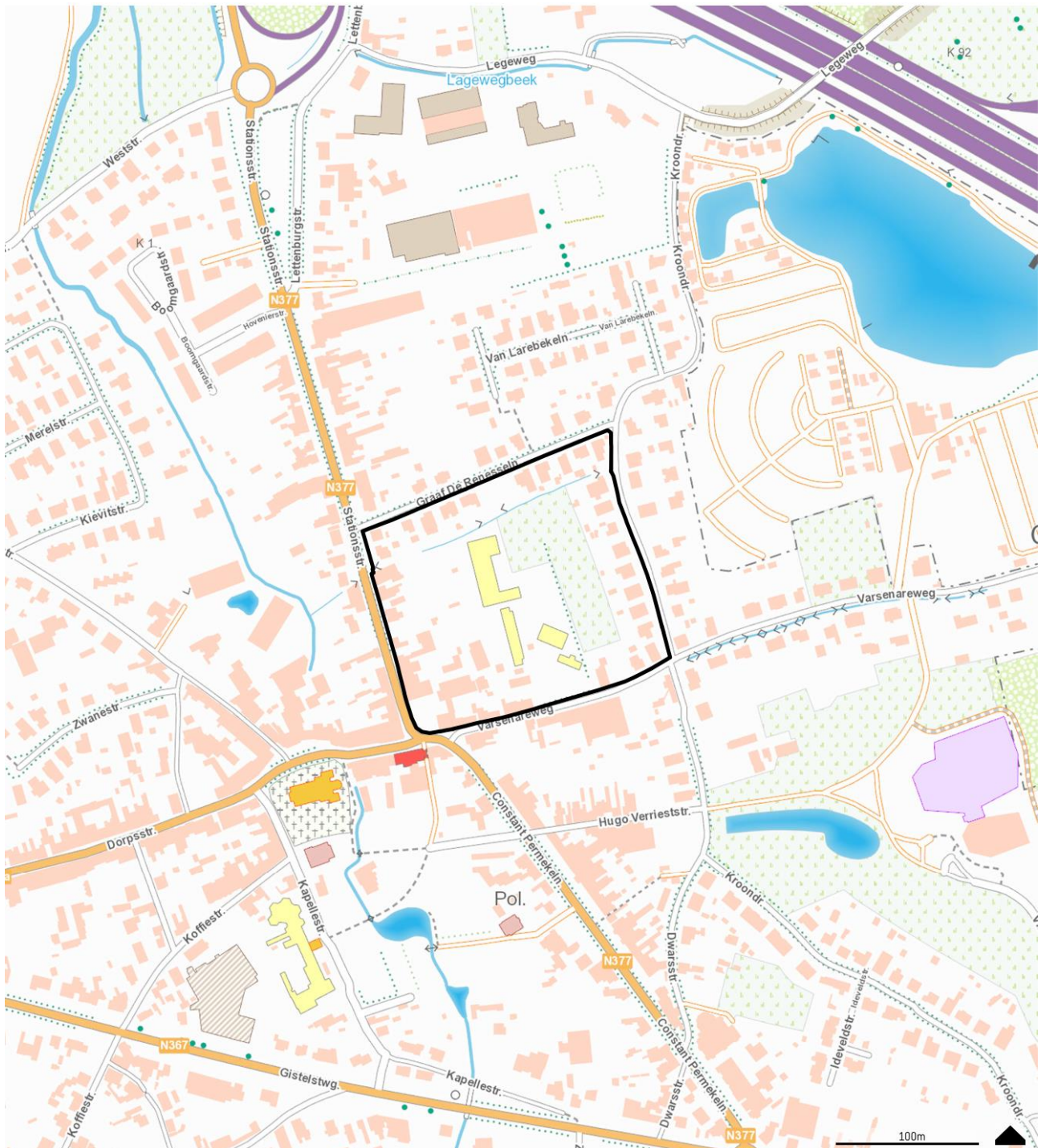
- Een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
- Een afbakening van het gebied waarop het plan betrekking heeft;
- Een beknopte beschrijving van het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen.
- Een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
- De beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan;
- In voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
- In voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen.

## 2 Ruimtelijke context

### 2.1 Situering en afbakening – Macro/Meso

Het RUP Permekeschool is gelegen aan de noordoostzijde van het centrum van de gemeente Jabbeke, op 50m van het gemeentehuis. Het RUP wordt begrensd door de Graaf de Renesselaan, de Kroondreef en de Varsenareweg, drie lokale woonstraten, en de Stationsstraat, gewestweg N377 die rechtstreeks aansluiting maakt met het op en afrittencomplex aan de E40.

Het plangebied bevindt temidden van drie grote (groen)structuren binnen de kern van Jabbeke, 150m verder naar het noordoosten is recreatiedomein Klein Strand gelegen, 200m verder naar het zuidoosten is het vrijetijdscentrum van Jabbeke in parkomgeving gelegen en 100m zuidwestwaarts ligt het nieuw gemeentelijk centrumpark met vijver.



Kaart – wegenis (bron - geopunt.be)



## 2.2 Situering en afbakening – Micro

Het plangebied heeft een oppervlakte van bijna 5ha en wordt doorsneden door de Fonteinbeek/Zandstraatbeek (naamgeving verschilt afhankelijk van de kaart). Het plangebied bakent een bouwblok met centraal hierin de percelen van de Permekeschool. De school zelf wordt ontsloten langs de Varsenareweg en de Graaf de Renesselaan en bij elke toegang ook voorzien van parkeerplaatsen. Behalve de school zijn er ook enkele rijwoningen en vrijstaande woningen gelegen langs de Varsenareweg.

Langs de Graaf de Renesselaan en de Kroondreef zijn vooral vrijstaande woningen met ruime tuin gelegen. Tussen deze tuinen en het schooldomein is een akker met grasland gelegen. Op de hoek van de Varsenareweg en de Stationsstraat ligt een centumparking waarrond recent verschillende nieuwe meergezinswoningen zijn ontwikkeld met dieper in het bouwblok enkele loodsen zowel een private als gemeentelijke. Meer noordelijk in de Stationsstraat vinden we een drankenhandel, een villa met parktuin en enkele eengezinswoningen. De tuinen bij deze woningen snijden diep in het binnengebied, tot bijna 90m diepte gemeten van de Stationsstraat.



Kaart – Luchtfoto (bron - [geopunt.be](http://geopunt.be))



## 2.3 Historische lezing

De Varsenareweg maakte duidelijk al deel uit van de kern van Jabbeke ten tijde van de (Ferrariskaart 1771-1778). Met uitzondering van de Graaf de Renesselaan was de wegenisstructuur ten tijde van de atlas der buurtwegen al aanwezig, ook de waterloop dateert van voor 1841. Langs de Varsenareweg en de Stationsstraat was al centrumbebouwing aanwezig.

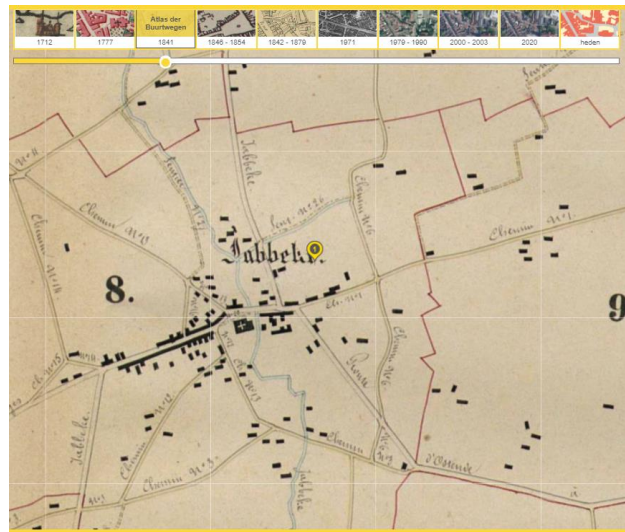
De perceelstructuur ten tijde van de Poppkaart is duidelijk nog aanwezig in huidige plannen en geeft ook aan dat we ook in 1872 al konden zeggen dat dit gebied eerder deel uitmaakte van het centrum dan van het openruimtegebied. Dit wordt bevestigd door de topokaart van 1873.

In 1969 zien we de Graaf de Renesselaan en de eerste bebouwing langs deze straat. De Permekeschool ontstond in 1965 en is prominent aanwezig op het plan door de twee toegangen. Op de latere orthokaarten 1971 en 1979-1990 zien we dat de huidige configuratie al ontstaan is voor de jaren 90. Opvallend is ook dat het (parkeer)plein al op de orthofoto van 1971 aanwezig is.

We zien ook dat geleidelijk aan tussen 1970 en 2000 de bebouwing ingericht werd langs de Graaf de Renesselaan. Hieronder wordt een reis door te tijd getoond vanuit de historische kaarten van Geopunt en Cartesius.



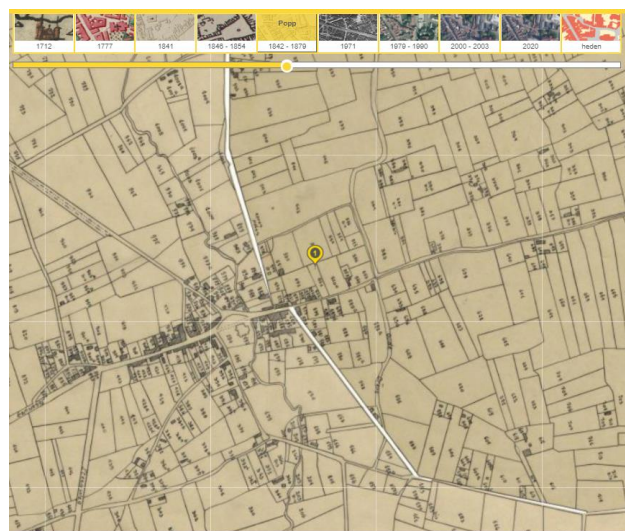
Ferrariskaart (bron - [geopunt.be](http://geopunt.be))



Atlas der Buurtwegen (bron - [geopunt.be](http://geopunt.be))

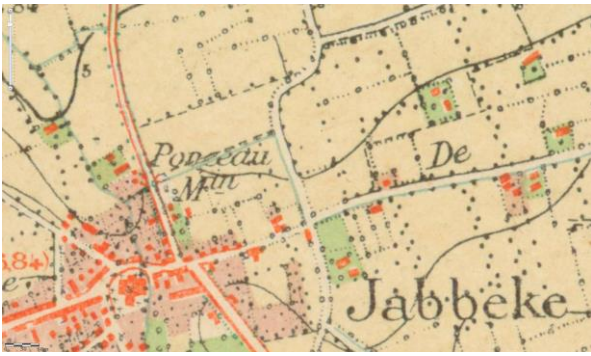


Vandermaelen (bron - [geopunt.be](http://geopunt.be))

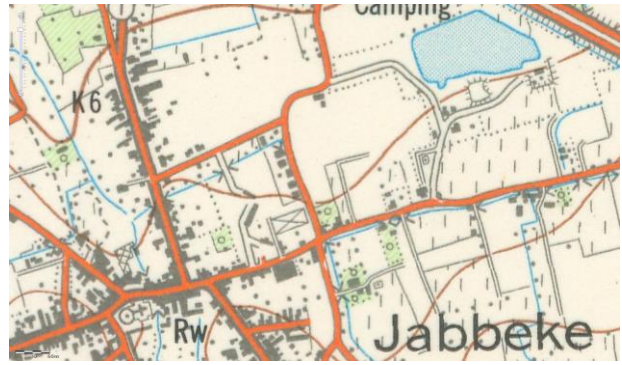


Poppkaart (bron - [geopunt.be](http://geopunt.be))





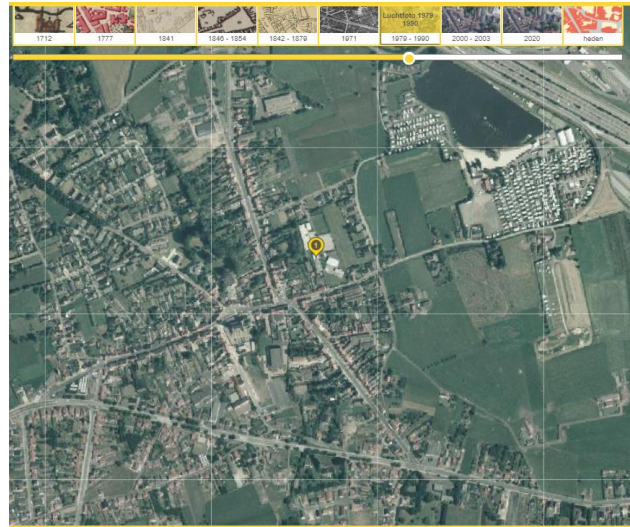
Topokaart 1873 (bron – cartesius.be)



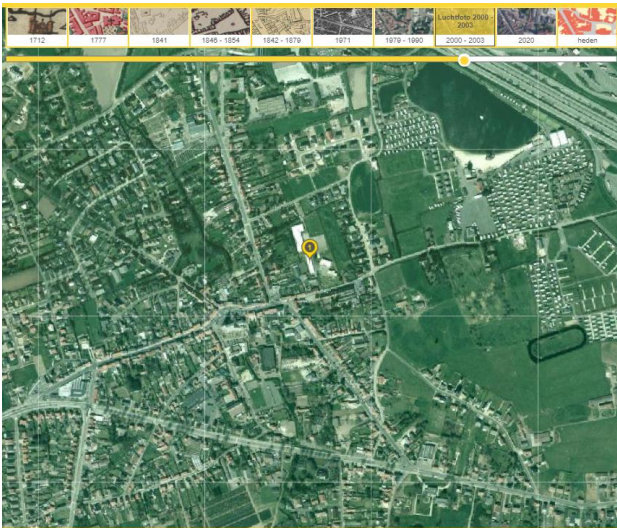
Topokaart 1969 (bron - cartesius.be)



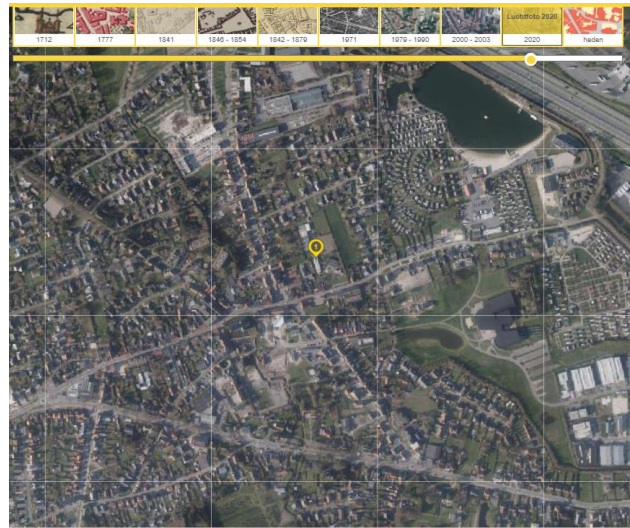
Luchtfoto 1971 (bron - geopunt.be)



Luchtfoto 1979-1990 (bron - geopunt.be)



Luchtfoto 2000-2003 (bron - geopunt.be)



Luchtfoto 2020 (bron - geopunt.be)



## 2.4 Ruimtelijke lezing en analyse feitelijke toestand

Het huidige perceel van de Permekeschool heeft een oppervlakte van om en bij de 1,27 ha en is hiermee ruimtelijk het meest bepalende element binnen het RUP. De huidige bebouwing van de school is historisch gegroeid waardoor geen sprake is van ruimtelijke optimalisatie op het terrein. De gebouwen hebben allen maximaal 1 bouwlaag.

Er zijn twee toegangen tot de school, de toegang aan de Graaf de Renesselaan is voorzien van een parking met iets meer dan 10 parkeerplaatsen en een parkeerplaats voor een (kleinere) bus. De toegang aan de Varsenareweg beschikt over een kiss&ride zone met 7 wachtplaatsen.



Met uitzondering van enkele bomen(rijen) bestaat het groen op het schooldomein uit lage grassen. De speelplaats, speelterrein, speelelementen zijn verspreid op het terrein, maar voornamelijk ingericht op de open ruimte langs de Varsenareweg. Ongeveer 40% van het schoolterrein is momenteel onverhard.





Tussen de percelen gelegen langs de Kroondreef en het schooldomein is een akker met grasland gelegen, het perceel biedt op deze locatie ruimtelijk veel meer potentieel indien het samen met het schooldomein kan bekeken worden.



De bebouwing langs de Graaf De Renesselaan en de Kroondreef bestaat louter uit vrijstaande eengezinswoningen met één bouwlaag al dan niet + dakverdiep. De percelen hebben een gemiddelde breedte van ca. 20m en diepte van ca. 40m. Graaf De Renesselaan en de Kroondreef hebben als rustige woonstraat ook een beperkte breedte van 3m + uitwijkstrook in groene halfverharding.





De percelen langs de Varsenareweg kunnen we het ruimtelijk opdelen in twee stukken, langs de oostzijde van het schooldomein sluit de bebouwing en percelering meer aan bij deze van de Kroondreef, langs de westzijde zien we densere en kleinere percelen met gesloten bebouwing van 2 bouwlagen met een dak en met grotere diversiteit in diepte.



We zien in tweede bouwlijn op de hoek van de Varsenareweg en de Stationsstraat enkele loodsën. Een eerste loods is van een bedrijf actief in ramen, rolluiken en poorten.





Een tweede is een gemeentelijke loods met opslag, die onderbenut is door zijn ingesloten ligging. De gemeentelijke loods zou mee betrokken kunnen worden bij een reorganisatie van het binnengebied, maar kan ruimtelijk alleen deel uitmaken van dit gebied indien ook het perceel met de private loods wordt betrokken.



De garageboxen bij het recent ingerichte meergezinswoningproject vormen hierbij ruimtelijk wel een minwaarde. Indien de loodsen mee worden betrokken, dient ruimtelijk zeker nagedacht te worden over de manier waarop deze garageboxen moeten geïntegreerd worden.





Op de hoek van de Varsenareweg en de Stationsstraat ligt een centumparking waarrond recent verschillende nieuwe meergezinswoningen zijn ontwikkeld. De parking vormt ruimtelijk naar zichtbaarheid zowel in functie van zichtlijnen naar het gemeentehuis als in functie van verkeersveiligheid, zuurstof voor de kern en functioneel als parking een absolute meerwaarde voor het centrum van Jabbeke



Meer noordelijk in de Stationsstraat vinden we een deel van een drankenhandel. De drankenhandel heeft meegedaan aan de gemeentelijke verkoop van bedrijfskavels op bedrijventerrein Stationsstraat en werd hierbij ook weerhouden als kandidaat voor één van de kavels. De moeilijke kavelstructuur op het bedrijventerrein vormt momenteel nog een struikelblok voor toewijzing, de gemeente zoekt hiervoor nog naar een ruimtelijke oplossing. In kader van het RUP kunnen we mogelijks ruimtelijk uitgaan van een uitdoofscenario voor de drankenhandel op deze locatie.





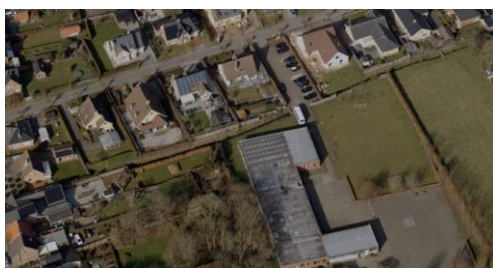
De woningen langs de Stationsstraat zijn allen ingeplant tot op de rooilijn, hebben 2 bouwlagen en een dak en hebben een hele diepe tuin met percelen die tot 90m diep zijn. Met uitzondering van het recente meergezinswoningproject bestaat de bebouwing uit eengezinswoningen met een landschappelijk en groen ingerichte tuin.

Voor één van de woningen, een karaktervolle villa met parkachtige tuin werd onlangs een aanvraag tot omgevingsvergunning ontvangen waarbij een inrichting met meergezinswoningen wordt beoogd met bebouwing die diep insnijdt op het perceel. De voorgestelde ruimtelijke inpassing houdt geen rekening met de bestaande ruimtelijke gehelen langs de Stationsstraat, noch met de ruimere omgeving. Het gevaar bestaat dat ook op de naastliggende percelen vanuit de diepe percelen dergelijke aanvragen zouden komen. Beter wordt een oplossing gezocht voor deze diepe tuinen aansluitend en ruimtelijk in relatie tot het schooldomein.

Net ten noorden van deze percelen is langs de Straatzijde een elektriciteitscabine ingericht, die een eventuele openlegging van de waterloop tot aan de rijweg in de weg staat.



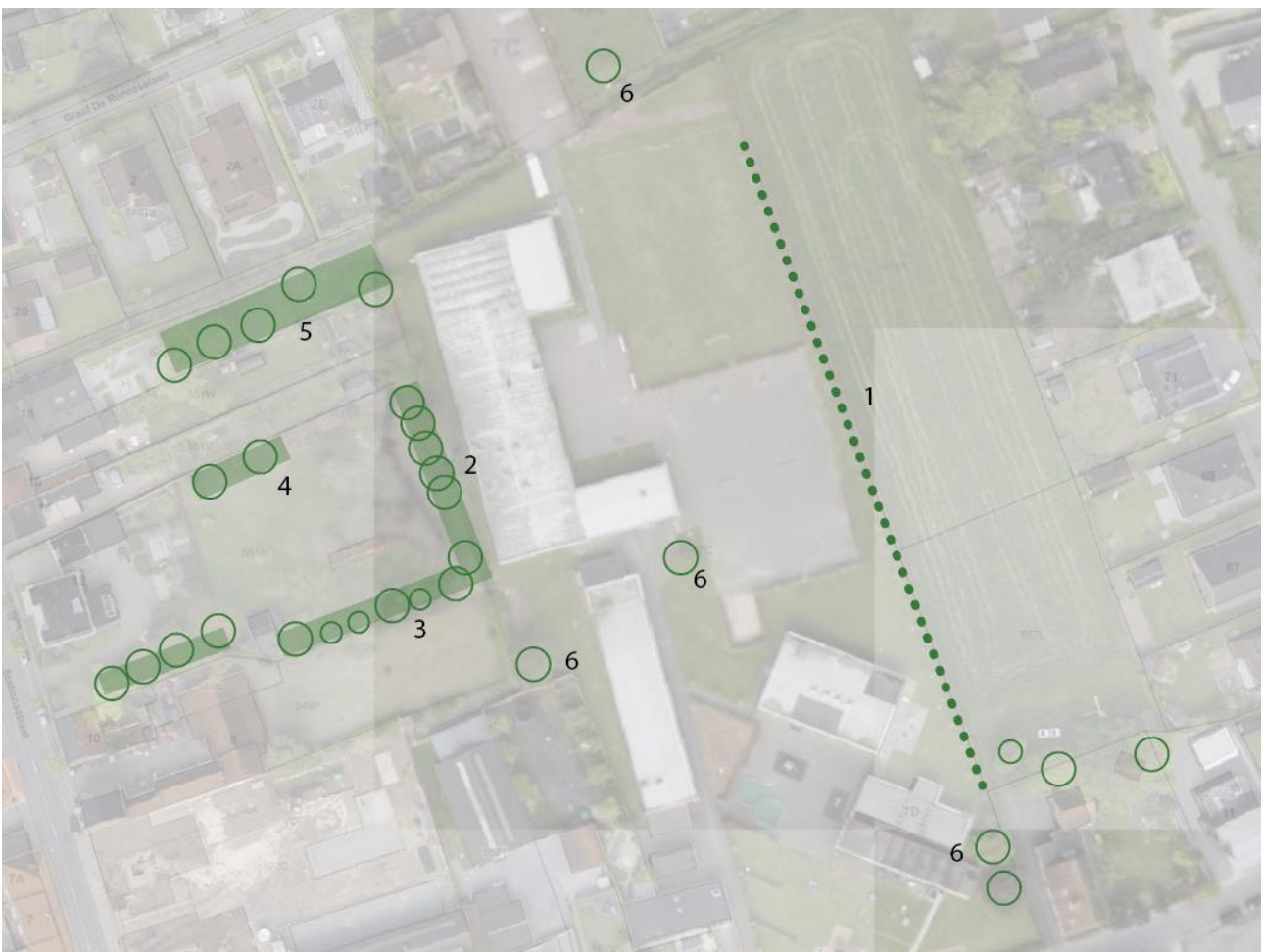
De belangrijkste ruimtelijke structuren binnen en aangrenzend aan het RUP zijn de Stationsstraat, een belangrijke gewestweg en de Fonteinbeek/Zandstraatbeek, die op een cruciale locatie ten opzichte het binnengebied is gelegen en daardoor ruimtelijk heel veel potenties biedt naar de toekomst.



## 2.5 Inventarisatie bestaande landschapselementen

Gezien het specifieke karakter van het bestaande binnengebied, bestaande uit diepe tuinen, een schooldomein en een akker, zijn er bepaalde landschapselementen aanwezig, die mogelijk een meerwaarde kunnen vormen bij de inrichting van het binnengebied. Het gaat om:

- 1. Een biologisch waardevolle bomenrij met dominantie van wilg op de oostelijke grens van het bestaande schooldomein.
- 2. Bomen met een omtrek meer dan 1m onder de vorm van Es, Esdoorn en Tamme kastanje in de private tuinen op de westelijke grens met het bestaande schooldomein
- 3. Bomen met een omtrek meer dan 1m onder de vorm van Esdoorn op de grens tussen twee private diepe tuinen.
- 4. Bomen met een omtrek meer dan 1m onder de vorm van beukenhaag op de grens tussen twee private diepe tuinen
- 5. Verschillende bomen met een omtrek van meer dan 1m op het privaat perceel langs de Fonteinbeek.
- 6. Enkele solitaire bomen op het schooldomein.



## 2.6 Ondergrondse leidingen

Er zijn ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langs de Kroondreef. Er mag 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.



### 3 Omgevingskenmerken

#### 3.1 Abiotische kenmerken

##### 3.1.1 Topografie

Het plangebied bevindt zich in het centrum van hoofddorp Jabbeke. De morfologie is historisch ontstaan en nog ruimtelijk zichtbaar (zie historische lezing). Er zijn geen grote hoogteverschillen.

##### 3.1.2 Bodemkenmerken

Op plangebied is geen bodemonderzoek uitgevoerd. In de onmiddellijke omgeving zijn wel enkele oriënterende bodemonderzoek uitgevoerd, maar geen die een beschrijvend bodemonderzoek tot gevolg had.

De bodem van het plangebied bestaat voornamelijk uit Matig droge zandbodem complex zandgronden (ZcF en ZcG). Aan de noordzijde is er ook een deel iets kwetsbaarder door aanwezigheid van ijzer en/of humus B horizont (ZdG).



bodemonderzoeken en saneringen

- Sitebesluit
- Oriënterend bodemonderzoek
- Beschrijvend bodemonderzoek
- Bodemsaneringsproject
- Eindevaluatieonderzoek

bodemkaart

- Antropogeen
- Vochtig zand
- Droog zand

Kaart bodemonderzoeken en saneringen

(Bron - WMSGRB; WFSMercatorNet - downloadWFS-datadd. 20210913)

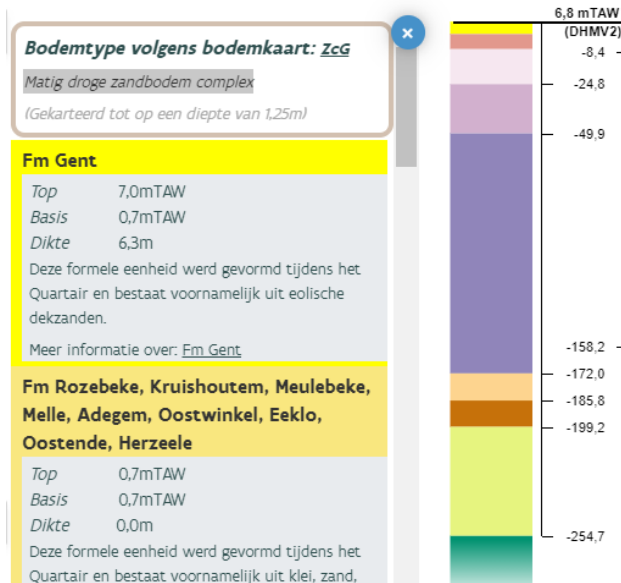
Bodemkaart

(bron - WMSGRB; DOVBodemkaart 2.0 - 2017)

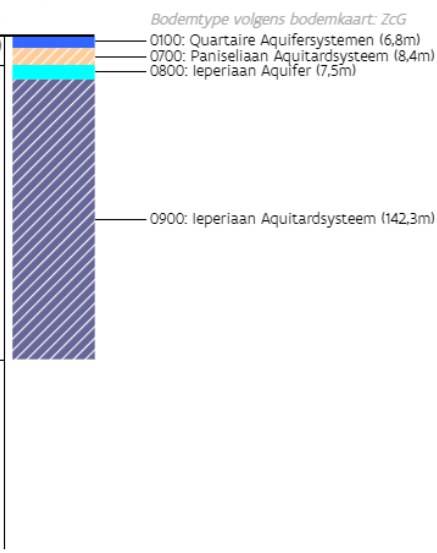
##### 3.1.3 Geologische kenmerken

Uit een virtuele boring op de portaalsite van DOV kan bepaald worden dat de eerste bodemlaag, tot 2,20m diepte (gekarteerd 1,25) een zandlaag betreft. De formele eenheid hieronder van de bodemlaag werd gevormd tijdens het Paleogeen en bestaat voornamelijk uit klei met silt tot fijn zand en glauconiet.

Geologisch 3D-model (v3) - per formatie



Hydrogeologisch 3D-model (v1.1 - HCOVv1)

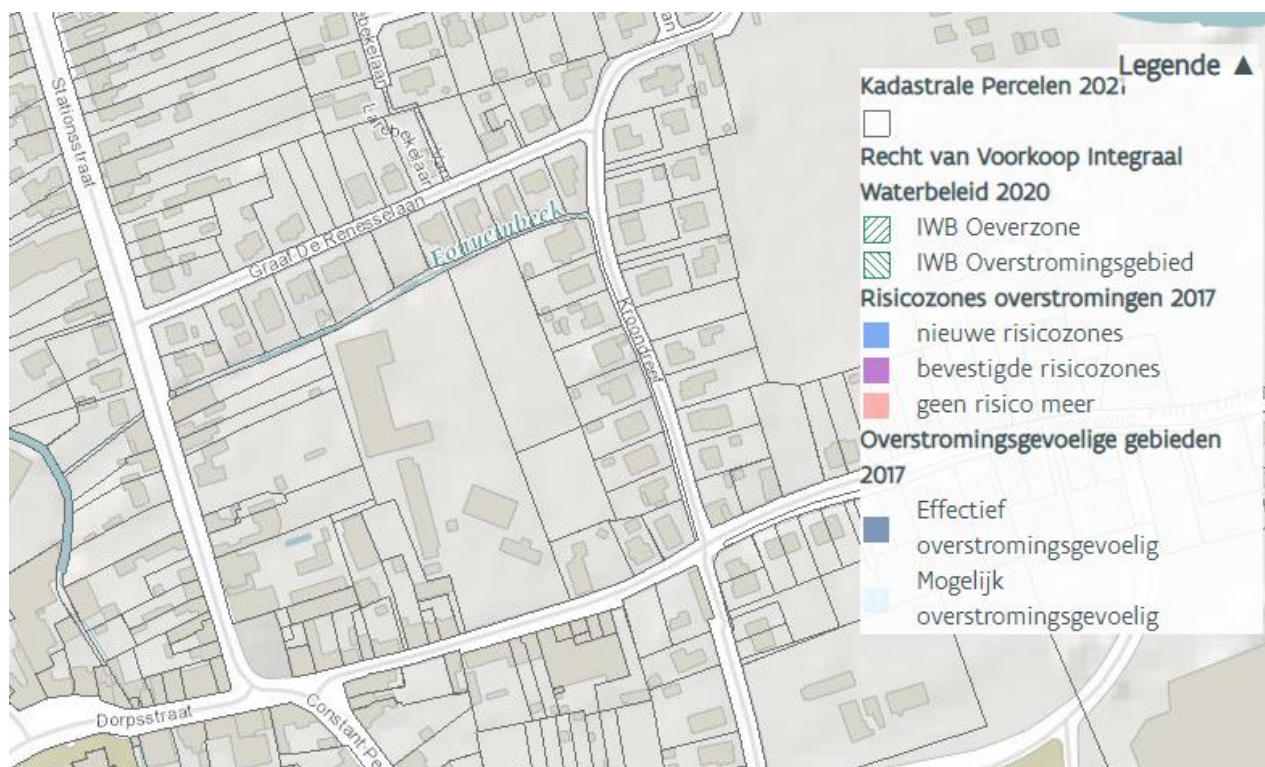


(bron - WMSGRB; DOV-Bodemkaart 2.0 - 2017)

In de omgeving van het plangebied zijn drie grondboringen uitgevoerd. Deze verslagen bevestigen de bevindingen uit de virtuele boring.

### 3.1.4 Hydrografische kenmerken

De Fonteinbeek/Zandstraatbeek loopt door het plangebied aan de noordzijde en begrenst het plangebied (ondergronds) langs de oostzijde. Het plangebied ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, is matig gevoelig voor grondwaterstromen en infiltratiegevoelig. Hiervoor verwijzen we naar de watertoetskaarten bij de decretale bepalingen. In Jabbeke is een oppervlaktewingebied gelegen, het plangebied is niet gelegen in of nabij het oppervlaktewaterwingebied of een beschermingszone voor grondwaterwinning.



Hydrografische kaart (bron – geopunt.be)

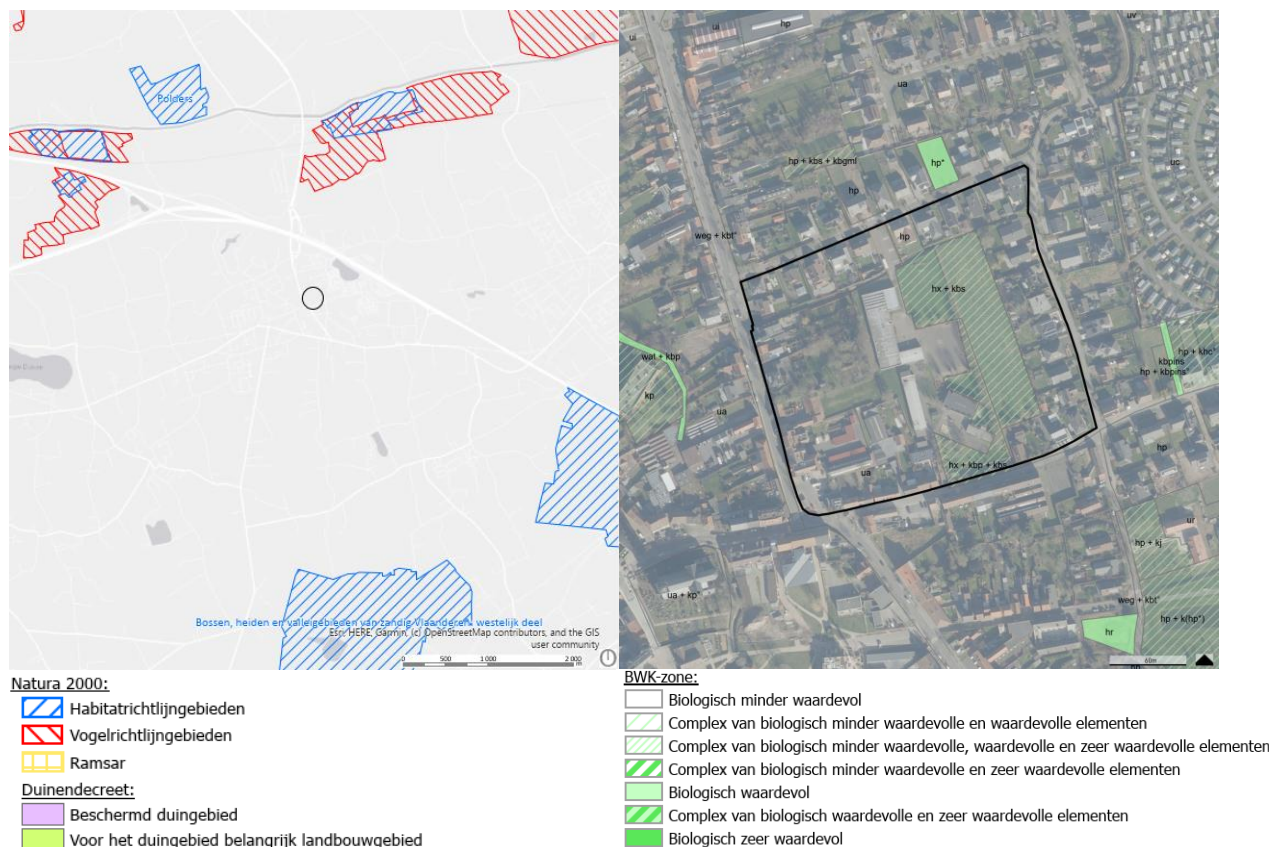
## 3.2 Biotische kenmerken

### 3.2.1 Speciale beschermingszones (SBZ) en Vlaams Economisch Netwerk (VEN)

In het plangebied en binnen een kilometer van het plangebied bevinden zich geen SBZ- nog VEN- gebieden.

### 3.2.2 Biologische waarderingskaart (BWK)

Centraal in het gebied is een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen gelegen, het gaat om een soortenarm tijdelijk grasland met bomenrij met dominantie van wilg.



Kaart Beschermingen (bron - Bron: ESRI, Delorme, NAVTEQcanvas worldlight graybase; WFSMercatorNet; WFSPOK(NL) ) downloadWFS-datadd. 20210913)

BWK-kaart (bron: Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen; WFSIV: INBO, BWKversie2, 201 - downloadWFS-datadd. 20210913)

### 3.2.3 Landschappelijke structuur

Het plangebied bevindt zich aan de rand van het centrum van Jabbeke, het betreft een volledig ombouwd bouwblok met centrale meer open deel. De landschappelijke waarde van het gebied is eerder beperkt en zit vooral in solitaire elementen zoals de bomenrij langs het open grasland en de 'parktuinen' bij de woningen langs de Stationsstraat.

## **4 Planning en beleidscontext**

### **4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen**

Op 23 september 1997 werd het eerste Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Het is een beleidsdocument dat richtinggevend en deels bindend is voor de Vlaamse regering, haar administraties en alle onder het Gewest ressorterende instellingen, en voor de provinciale en gemeentelijke overheid. De uitgangshouding is het realiseren van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De belangrijkste doelstelling is het tegengaan van de verdere verspreiding van stedelijke functies in en de versnippering van de open ruimte.

Uit de 'Bindende bepalingen' van het RSV blijkt dat Jabbeke zich bevindt in het 'buitengebied'. Op het niveau van Vlaanderen bekeken, is dit het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte primeert.

De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door:

- de natuurlijke structuur
- de agrarische structuur
- de nederzettingsstructuur
- de infrastructuur

De doelstellingen van het RSV voor het buitengebied zijn:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op het niveau van het buitengebied)
- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied (wonen, verzorgende activiteiten)
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem
- het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied

Volgens het RSV behoren delen van de gemeente Jabbeke tot het regionaal stedelijke gebied Brugge. Het plangebied maakt geen deel uit van deze afbakening.

### **4.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen**

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn.

De strategische visie van het BRV heeft nog niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd, het vervangt daarom nog op geen enkele manier het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, maar biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de toekomstvisie.

Vlaanderen zet vanuit de strategische visie in op het stimuleren van lokaal initiatief om de doelstellingen van de strategische visie van het BRV in de praktijk uit te rollen. Er worden goede voorbeelden gedetecteerd en in de kijker gezet en pilootprojecten en proeftuinen gelanceerd. Ook wordt ondersteuning aangereikt om aan de slag te gaan met lokale ruimtelijke beleidsplanning.

### **4.3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan**

In februari 2014 werd een gecoördineerde versie opgemaakt van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS, maart 2002). Jabbeke wordt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan aangeduid als hoofddorp.

#### **4.3.1 Het plangebied als deel van de nederzettingsstructuur**

Het PRS stelt enkele belangrijke beleidsdoelstellingen voorop voor de nederzettingstructuur:

- Het bestaande kernenpatroon versterken
- Een gebiedsspecifieke en functionele differentiatie van de nederzettingsstructuur
- Het bestaande vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen
- Voorzien in ruimte voor de eigen woonbehoefte
- Reconversies binnen de bebouwde ruimte stimuleren



### 4.3.2 Het plangebied als deel van de kern

De kern van Jabbeke wordt gezien als een bundelingsgebied:

Het PRS stelt dat gebieden met een intense dichtheid van kernen, linten en verspreide bebouwing ruimtelijk beter moeten gestructureerd worden. Het strikter bundelen van wonen en werken naar een selectief aantal kernen volgens een gelijkmatig verspreid patroon van hoofddorpen en woonkernen kan hiertoe een aanzet zijn. Dit ruimtelijk structureren gebeurt door:

- bundelen in kernen, gelegen op een lijnpatroon : Het bestaande kernenpatroon tussen stedelijke gebieden is vervaagd vooral door lintbebouwing. In deze linten is er een sterke functionele verweving maar ook een ruimtelijke chaos van wonen, bedrijvigheid en grootschalige kleinhandel. Dit is het geval tussen de stedelijke gebieden Brugge-Torhout-Oostende alsook in delen van het buitengebied tussen Kortrijk-Waregem en de Schelde. De verdere ontwikkeling van wonen en werken en voorzieningen wordt strikter gebundeld naar de stedelijke gebieden. Lokale voorzieningen moeten gebundeld worden naar een selectief, gelijkmatig verspreid aantal kernen gelegen tussen de stedelijke gebieden.
- bundelen in kernen, die een rasterpatroon vormen: Het gebied kent een intense dichtheid van kernen, linten en verspreide bewoning. De toepassing van een strikte gedeconcentreerde bundeling moet het gebied ruimtelijk structureren tot een gelijkmatig verspreidingspatroon van hoofddorpen. Dit is het geval in het midden van West-Vlaanderen

## 4.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In de gemeenteraad van 3 maart 1997 werd beslist om over te gaan tot de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het ontwerp GRS werd voorlopig aanvaard in de gemeenteraad van 15 oktober 2007. Het GRS werd goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 21 augustus 2008.

In het GRS wordt gesteld dat de nodige voorzieningen op het niveau van elke deekern moeten worden aangeboden. Voor de twee grotere kernen, Varsenare en Jabbeke betekent dit een aanbod aan sportvoorzieningen, culturele voorzieningen met inbegrip van bibliotheek en ruimte voor verenigingsleven. Deze voorzieningen moeten zo gebundeld mogelijk worden aangeboden in functie van wederzijdse dynamiek, efficiëntie, synergie, ...

Voor de kern Jabbeke zijn de voorzieningen gecentraliseerd in de zone Gemeentepark-Klein Strand-Bogaertstadion.

Uittreksel uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan:

#### 2.1 Gewenste woon- en leefstructuur

##### 2.1.1 Woonprogramma

*Binnen het hoofddorp en de woonconcentraties die niet behoren tot het stedelijk gebied wordt het bestaande juridische aanbod aangesneden. Er wordt gestreefd naar compactheid. De open ruimte wordt niet verder versnipperd en de verlinting wordt een halt toegeeroepen. Bij het versterken van de woonstructuur wordt dus gezocht naar inbreidingsmogelijkheden binnen het bestaand weefsel (verdichting, invulling van onbebouwde percelen en nog onbebouwde binnengebieden, selectief toelaten van verticale verdichting, stimuleren van hogere bebouwingsdichtheden,...).*

*Binnen dit nieuwe aanbod vormt de differentiatie van het woningaanbod een belangrijk element.*

*Belangrijk voor een gezonde wooncultuur en -structuur is het gemengd wonen. De geplande en toekomstige woonprojecten moeten een gemengd woningaanbod (verschillende woningtypes naar grootte, aard en omvang) garanderen zodat een gezonde verweving van de verschillende leeftijdsgroepen en inkomensklassen ontstaat.*

*Naast het verzorgen van het woningaanbod is er de zorg voor de kwaliteit van de woonomgeving. Het omvat zowel de aanpak van de publieke ruimte in het hoofddorp, de woonkern en de woonconcentraties als de openbare ruimte en groenvoorzieningen in de woonwijken zelf.*

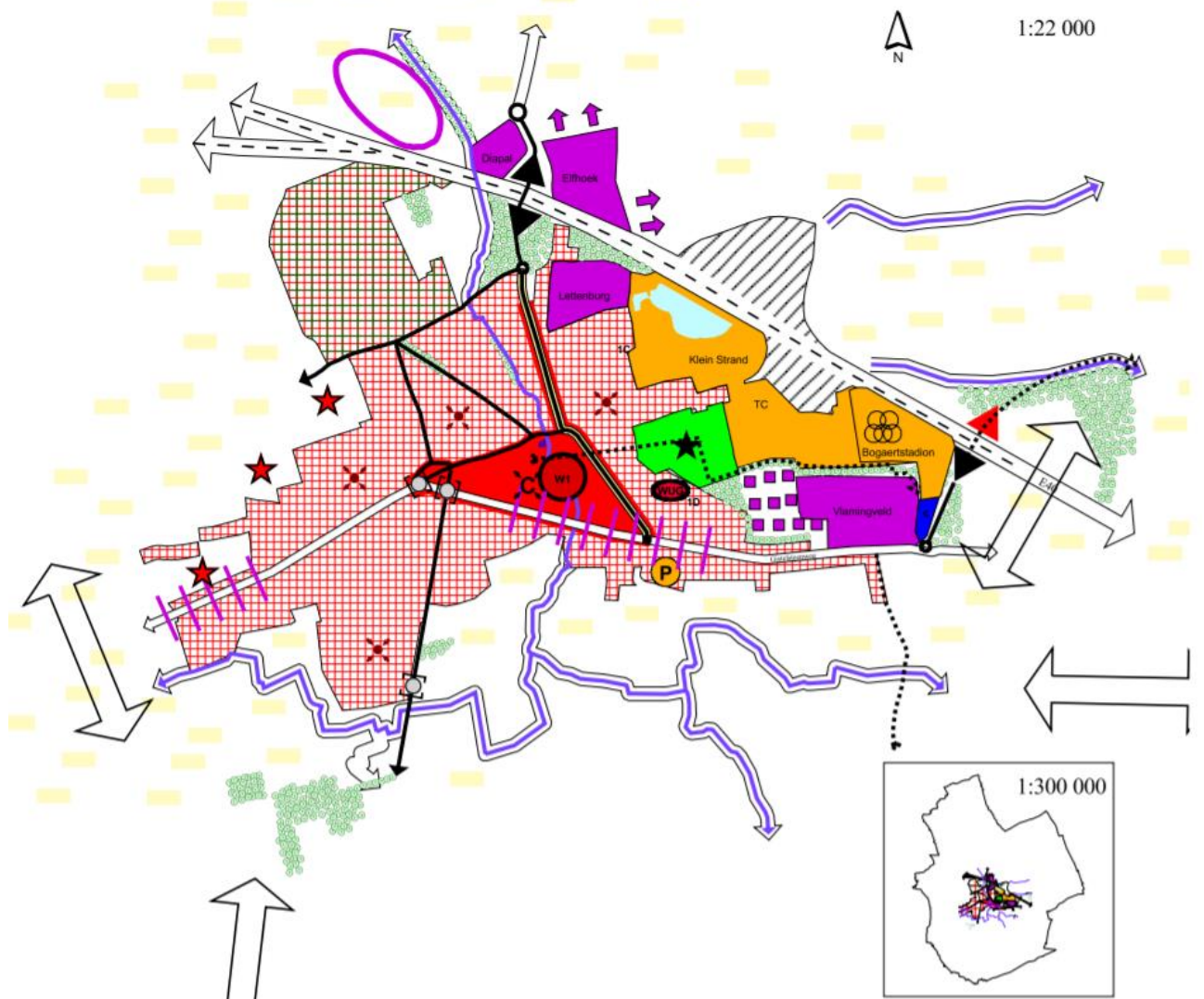
##### 2.1.2 Gewenste woonruimte

*• Het structuurondersteunend hoofddorp Jabbeke Het structuurondersteunend hoofddorp Jabbeke staat in voor het opvangen van de interne gemeentelijke woonbehoefte. Concreet betekent dit dat de gemeentelijke nood aan bijkomende woningen en eveneens nieuwe voorzieningen die het wonen ondersteunen of ermee verbonden zijn (handel, diensten, kleine lokale bedrijvigheid,...) opvangen moet worden binnen of in aansluiting op dit structuurondersteunend hoofddorp. Binnen de planhorizont 2007 zal de woonversterking gebeuren binnen het juridisch aanbod, na 2007 kunnen ook de (reeds grotendeels aangesneden) woonuitbreidingsgebieden worden afgewerkt (het gaat hier slechts om een 10-tal percelen). Hierdoor wordt het kleine gemeentelijke aanbodstekort opgevangen.*

*2.1.3 Woonbeleid Selecteren van ruimte om te wonen binnen het hoofddorp, de woonkern en de overige woonconcentraties In eerste instantie wordt de potentiële woonruimte binnen of in aansluiting tot het structuurondersteunend hoofddorp Jabbeke en de woonkern Varsenare opge-*

nomen. Volgende zones kunnen aangesneden worden in het kader van de invulling van de gemeentelijke woonbehoefte tot 2012: • De onbebouwde percelen binnen verkaveling, langs uitgeruste weg en binnen inbreidingsgronden, rekening houdend met de realisatiegraden is dit goed voor een 100-tal woningen;

Er wordt gezocht naar verdichting via kleine inbreidingsprojecten en het aansnijden van de onbebouwde percelen. Er moet gestreefd worden naar een mening van woningtypes in diverse dichtheden. Vervangingsbouw en renovatie kunnen de woningkwaliteit verhogen in de oudere buurten en langs de invalswegen. Extra aandacht moet uitgaan naar een betere verbinding van de woonwijken met het centrum en de kwaliteit van de openbare ruimte. De bestaande recreatieve speelpleinen moeten behouden blijven en plaatselijk verbeterd worden. Bij verdichtingsprojecten wordt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 15 wl/ha.



**Legende**

- |    |  |  |  |                                      |   |
|----|--|--|--|--------------------------------------|---|
|    | centrumzone                                    |  | sportcomplex Bogaertstadion + nieuwe recreatiezone |                                      | doortocht   |
|    | concentratie van centrumfuncties               |  | recreatievijver                                    |                                      | op- en afrittencomplex  |
|    | woonruimte                                     |  | Permekemuseum                                      |                                      | te beveiligen kruispunten                                     |
|    | woonpark                                       |  | te behouden groenelementen                         |                                      | beekvalleien als bovenlokale/lokal ecologische infrastructuur |
|    | inbreiding woonwijken                          |  | gemeentepark met cultuur- en sportcentrum          |                                      | agrarisch gebied  |
|    | potentiële woonruimte                          |  | carpoolingparking                                  | Suggesties t.a.v. de hogere overheid |   |
|    | potentiezones voor woonuitbreiding na 2012     |  | fiets- en wandelroutes                             |                                      | recreatiezone 'Klein Strand'                                  |
|    | nieuw lokaal bedrijventerrein op korte termijn |  | lokale open ruimteverbinding                       |                                      | uitbreiding bedrijvenszone Elfhoek                            |
|    | bestaande bedrijvenszones                      |  |  |                                      | potentie zone voor bedrijven met een regionale uitstraling    |
|    | lintvorming bedrijvigheid                      |  |  |                                      | vervolledigen van het op- en afrittencomplex                  |
| TC | trekkerscamping                                |  |  |                                      |   |

(bron – GRS Jabbeke) Het plangebied staat op deze kaart opgenomen als 'inbreiding woonwijken'.

## Dichtheden, differentiatie

In het hoofddorp Jabbeke kan er gedifferentieerd worden met dichtheden van 15-20 woningen/ha in het centrumgebied en 10-15 woningen/ha aan de rand. Bij de berekening van deze dichtheden wordt abstractie gemaakt van ander ruimtegebruik dan wonen.

Verticale verdichting kan enkel binnen bepaalde zones van het hoofddorp Jabbeke, de woonkern Varsenare en de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden Snellegem en Zerkegem, zolang de draagkracht niet overschreden wordt. Binnen ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten zones waar stapelbouw onder bepaalde voorwaarden mogelijk moet zijn worden afgebakend (centrumzones, zie deelruimtes). De meergezinswoningen moeten geïntegreerd worden in het bestaande bebouwingsweefsel en moeten beperkt blijven tot 3 bouwlagen en een bewoonbare dakverdieping in Jabbeke en Varsenare en 2 bouwlagen en een bewoonbare dakverdieping in Snellegem en Zerkegem. Ze moeten het onderwerp zijn van een kwalitatief bouwproject (bijvoorbeeld bij het saneren van oude panden). Binnen de delen van Jabbeke die tot het Regionaalstedelijk gebied van Brugge zullen behoren, kan van deze bouwhoogtes worden afgeweken mits grondige motivering. Het aantal vermelde bouwlagen moet geïnterpreteerd worden als een bovengrens. Tevens zal er per project een toets moeten gebeuren naar de bestaande ruimtelijke context en naar de hinder toe voor de directe omgeving:

- De harmonie en typologie van het straatbeeld mag niet aangetast worden;
- De breedte van het perceel moet voldoende groot zijn;
- De parkeerproblematiek moet mee in overweging genomen worden;
- Er moeten kwalitatieve wooneenheden worden voorzien;
- Aandacht voor de groenaanplanting op het perceel en in de directe omgeving;
- De privacy t.o.v. de in de omgeving gelegen woningen moet worden gevrijwaard;

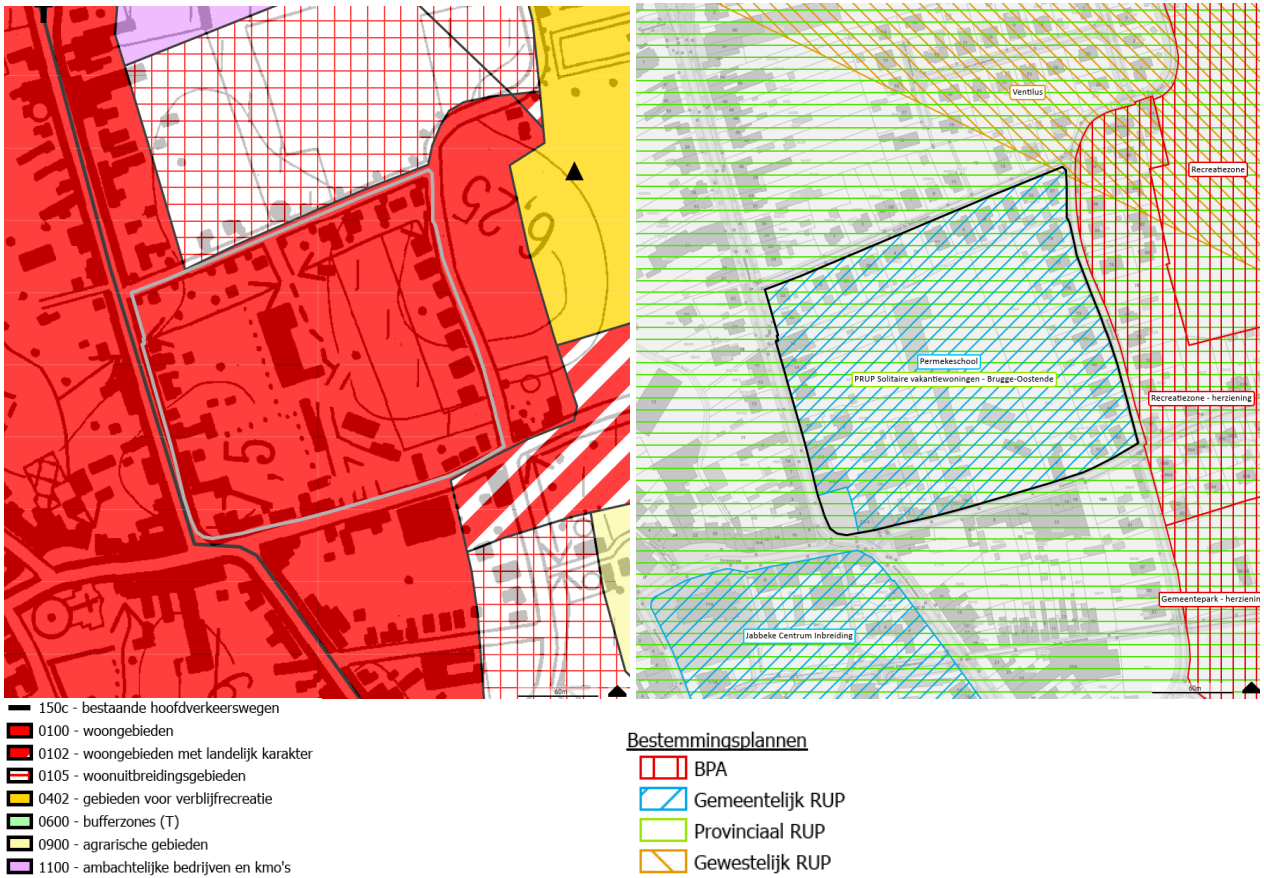
## 5 Juridische context

### 5.1 Bestemmingsplannen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Gewestplan	Gewestplan Brugge - Oostkust (KB 7 april 1977, wijziging 19 september 1996) – bestemming wonen	
APA/BPA/RUP	PRUP Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende	BPA Recretiezone – herziening RUP Jabbeke Centrum Inbreiding
Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen	-02.09.1963 - vergunning SC - COO Jabbeke (5 loten) -20.08.1971 - vergunning SC - Coudeville Andri (2 loten) -09.03.1964 - vergunning SC - Cuvelier Omer (3 loten) -06.05.1999 - weigering SC - Van Damme Eric (2 loten) -02.09.1963 - vergunning SC - COO Jabbeke (5 loten) -28.06.1974 - vergunning SC - Wed. Wegsteen/Deklerck (7 loten) -24.01.1975 - wijziging SC - Wed. Wegsteen/Deklerck -01.06.1973 - vergunning SC - Cnockaert Camiel (6 loten) 04.07.2011 - aktename SC intrekking verkavelingsvergunning -04.07.2011 - aktename SC intrekking verkavelingsvergunning -11-09-1964 - ongunstig advies stedenbouw -9-10-1964 - vergunning (4 loten)	nvt

### 5.1.1 Gewestplan

De planologische context in het plangebied wordt gevormd door het gewestplan Brugge - Oostkust (KB 7 april 1977, wijziging 19 september 1996). De volledige bestemming binnen het RUP betreft woongebied.



**Gewestplan**  
(Bron: WMSGRB; WFSMercatorNet, POI Geopunt)

**Bestemmingsplannen**  
(Bron: WMSGRB; WFSMercatornet)

## 5.2 Wegen en water

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Gewestwegen	/	N377
Fietsroutes	/	Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF)
Buurtwegen, voetwegen	Voetweg nr.26 langs de Fonteinbeek/Zandstraatbeek	Buurtwegen nrs. 1 (huidige Varsenareweg) en 6 (huidige Kroondreef); Route du pont de Stalhille-Jabbeke (huidige Stationsstraat)
Bevaarbare waterlopen		
Onbevaarbare, geklasseerde waterlopen	Fonteinbeek/Zandstraatbeek 2 <sup>e</sup> categorie	
Risicozones OV/signaalgeb.	/	/

### Beschermingen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten	/	/
Vastgestelde inventarissen	Stationsstraat 6 (ID 24419) - afgebroken	nvt
SBZ/Ramsar/HAG	/	/
Beheerplannen	/	/

### Gewestwegen:

Voor de percelen die grenzen aan de gewestwegen geldt volgende gewestelijke wetgeving;

Voor het verbouwen van de bestaande woningen in de beschreven zone kan de huidige lijnstelling behouden blijven.

Er mogen zich geen septische en/of regenwaterputten bevinden in de zone van achteruitbouw.

Conform het dienstorder MOW/AWV/2012/16 dient het perceel structureel gescheiden te worden van het openbaar domein met slechts 1 toegang van 4,50m breed.

### Vastgesteld erfgoed:

Binnen het gehele plangebied is enkel de woning Stationsstraat 6 vastgesteld als onroerend erfgoed. Dit erfgoed is echter recent vervangen door een vernieuwbouw met meergezinswoningen. De gevelstructuur en geleding is in het nieuwe ontwerp bewaard gebleven.



Voor de verbouwing



na de verbouwing

### Beschrijving vastgesteld erfgoed Stationsstraat 6 (ID 24419)

Half vrijstaande burgerwoning met bijbouwen op het achtererf, opgetrokken ca. 1902. Dubbelhuis in gele baksteenbouw van twee bouwlagen en vijf traveeën onder pannen zadeldak (nok // straat) met een neoclassicistisch gecementeerd parement cf. omlijsting segmentbogige muuropeningen, kordonlijst, imitatievoegen in plint.







## 6 VISIE

### 6.1 Inleiding

De visie wordt in een eerste luik gevormd vanuit enkele belangrijke uitgangspunten, voortkomend uit de gedane analyse. Deze uitgangspunten en potenties kunnen worden doorvertaald naar enkele belangrijke algemene ruimtelijke concepten.

Concepten die samen een visieverhaal vormen in een visieschets op het gebied, beeldend ondersteund door passende referenties.

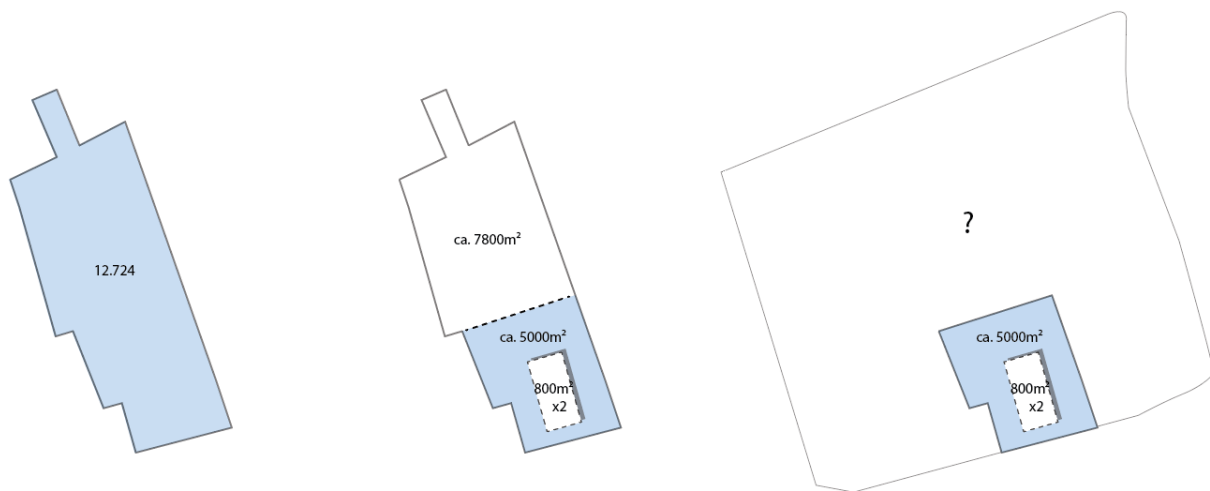
Een derde luik binnen deze visie vertrekt vanuit de mogelijke doorvertaling van deze concepten en ontwerpend denken naar logische bestemmingen en randvoorwaarden in een structuurschets. De structuurschets en randvoorwaarden zullen voldoende flexibiliteit moeten hebben, opdat zowel de bestaande toestand als een breed aantal toekomstmogelijkheden mogelijk zijn. Deze structuurschets met aanzet tot voorschriften vormen later de insteek voor de latere doorvertaling naar het grafisch plan en de voorschriften.

### 6.2 Uitgangspunten

#### 6.2.1 Vanuit de toekomstplannen voor de Permekeschool.

Ten gevolge van integraalplannen is de scholengroep Impact bezig met een optimalisatieronde van ruimtegebruik en opwaardering van hun schoolpatrimonium. In dit kader is een nieuwbouwschool voor de Permekeschool in Jabbeke toegekend door hun centrale diensten.

De totale bestaande oppervlakte in eigendom van het Gemeenschapsonderwijs bedraagt 12.724 m<sup>2</sup> (12.206m<sup>2</sup>+518m<sup>2</sup>). Voor het nieuwe project heeft de school behoefte aan nieuw schoolgebouw met brutovloeroppervlakte van 1700m<sup>2</sup>, in een configuratie met twee bouwlagen betreft dit een gebouw met footprint van 850m<sup>2</sup>. De school zou voor zijn activiteiten (speelplaats, parking, ...) een perceel met een oppervlakte van ca. 5000m<sup>2</sup> behouden. Een gebied met een oppervlakte van ca. 7.800m<sup>2</sup> met ontsluiting langs de Graaf de Renesslaan en ligging in woongebied heeft hierdoor niet langer een invulling.



Gezien de opzet van dit RUP, het voorzien van mogelijkheden voor het binnengebied, en het publiek doorwaadbaar maken van dit gebied, zal de school in zijn plannen er zeker rekening moeten houden dat zij geen achterzijde meer heeft, maar twee voorzijden.

Vanuit verkeersveiligheid dient de K&R zone zeker behouden te blijven.

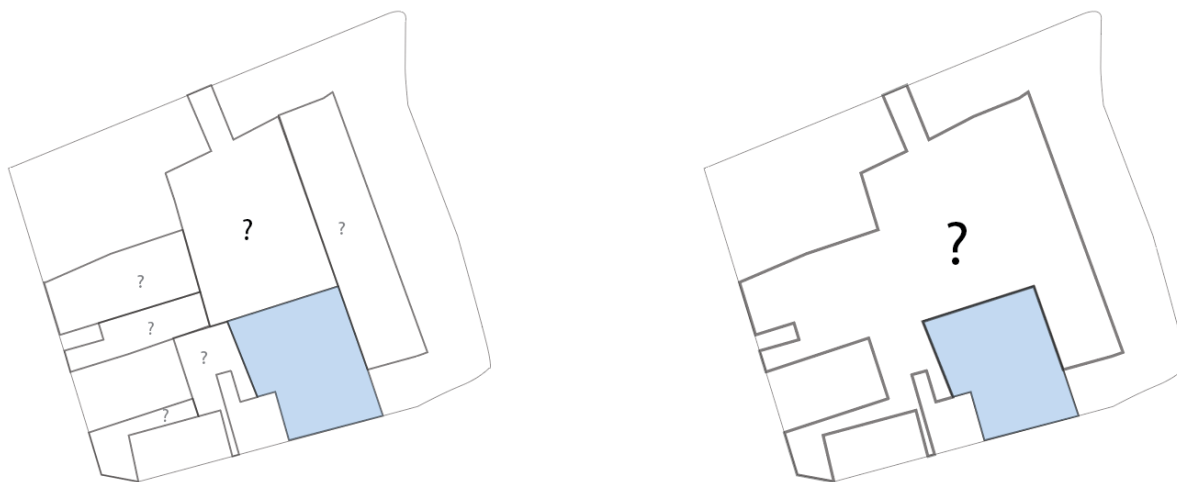
#### 6.2.2 Vanuit een veranderende ruimtelijke omgeving

Uit de analyse blijkt dat er verschillende (vragen tot) ruimtelijke transformaties zijn binnen de contouren van het RUP:

- Uitdoofscenario drankenhandel
- Weigering omgevingsvergunning meergezinswoningen
- Nabestemming voor private werkloos

- Uitdoofscenario gemeentelijke loods

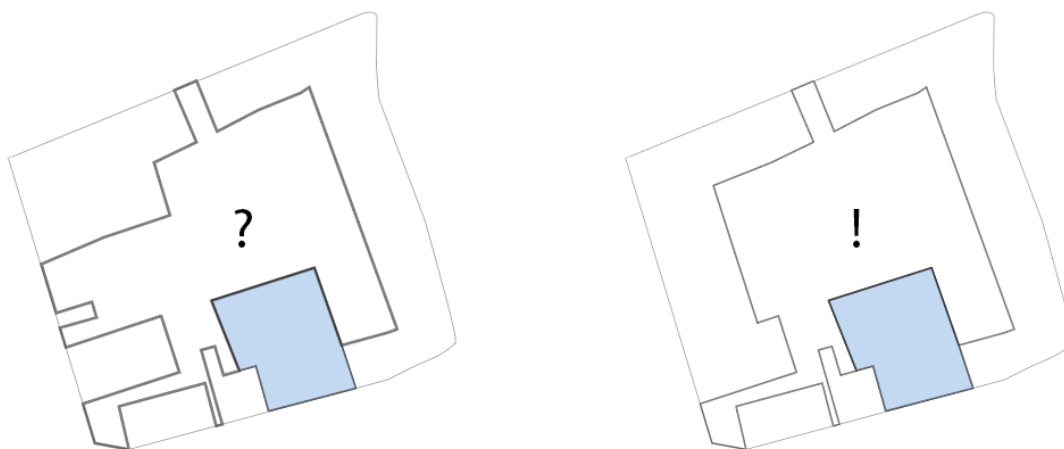
Ruimtelijk zijn deze vragen duidelijk gekoppeld aan elkaar. In plaats van ze allemaal apart te behandelen, spreekt het voor zich dat vanuit goede ruimtelijke ordening moet gezocht worden naar een koppeling van deze vraagstukken en het geheel als één ruimtelijk geheel te zien.



### 6.2.3 Vanuit de diepe tuinen langs de Stationsstraat

De woonkwaliteit langs de Stationsstraat staat onder druk van de vraag tot inrichting van meergezinswoningbouw met aanvragen voor de inrichting van gebouwen die maximalisatie nastreven naar aantal woongelegenheden en diep insnijden op de percelen (die tot 90m diep zijn). Er is nood aan visie voor de gehele zone langs de zijde Stationsstraat. De gemeente heeft een sterke beleidsambitie om zijn dorpen leefbaar te houden. Grotere projectontwikkelingen met meergezinswoningen, zijn een bedreiging voor de dorps structuren in Jabbeke. Zo ook voor de Stationsstraat.

Dit RUP vormt een optimale mogelijkheid om de druk tot ontwikkeling voor een deel van de stationsstraat ruimtelijk te structureren én hierbij fragmentatie van achterliggend gebied tegen te gaan. Door een deel van de lange tuinen mee op te nemen in de ontwikkelingszone van het binnengebied, kunnen we zowel de dorps structuur langs de Stationsstraat beschermen én ontwikkelingsmogelijkheden geven in een globaal ruimtelijk verhaal die minder hinderlijk en meer passend zal zijn binnen zijn omgeving.



Hierbij kan wel gezocht te worden naar een typologie die ook het bestaande waardevol (parktuin)groen in sommige van deze tuinen kan integreren en daarmee ook behouden.

#### 6.2.4 Vanuit een actuele nood aan voldoende ruimte voor groen en water in de kernen

Overall in Vlaanderen en dus ook in Jabbeke is de verandering van het klimaat voelbaar geworden en deze zal naar de toekomst toe alleen maar sterker voelbaar worden. Elke gemeente en dus ook Jabbeke heeft hierbij in zijn ruimtelijk beleid een belangrijke rol te vervullen.

De gemeente heeft daarom een sterke beleidsambitie om zijn groen-blauwe dooradering te versterken, zowel binnen zijn kernen als daarbuiten. De historische (groen- en water) structuur geldt hierbij telkens als sturend element. Het is daarom belangrijk om in ruimtelijke projecten met impact, zoals voorliggend project, met deze ambitie als uitgangspunt te vertrekken voor de opbouw van de visie.

De Fonteinbeek/Zandstraatbeek is zo een historische waterstructuur binnen het plangebied, het behoud en versterking ervan een belangrijk sturend element voor de opbouw van de visie en zal niet enkel positief zijn voor de waterhuishouding binnen de gemeente, maar ook de biodiversiteit en natuurbeleving verhogen.

Gezien het specifieke karakter van het bestaande binnengebied, bestaande uit diepe tuinen, een schooldomein en een akker, zijn er bepaalde landschapselementen aanwezig, die mogelijks een meerwaarde kunnen vormen bij de inrichting van het binnengebied.

Het binnengebied lijkt momenteel vooral gefragmenteerd met grote verharde delen van de school en veel laag en minder waardevol groen, maar ook de bestaande solitaire bomen kunnen een meerwaarde bieden voor de nieuwe inrichting.

De bomenrij ten oosten van huidig schooldomein is niet historisch, maar heeft als landschapselement en grensbepaling van de historische perceelstructuur wel een belangrijke waarde als groene verbinding doorheen het gebied. Ook hier gaan we uit van het behoud en indien mogelijk versterking ervan om het gebied verder te structureren.

En ook de bomen op de lange private percelen langs de Stationsstraat zijn potentieel waardevol en kunnen een meerwaarde vormen voor de inrichting van het binnengebied, als begeleiding van de wegenis, als begeleidend groen langs de Fonteinbeek of als visuele scheiding bij nieuwe perceleringen.

Strategisch zien we voor het gebied dus een grote rol voor een verhoging van de kwaliteit en het toegankelijk maken van het groen. Dit zal leiden tot een verhoogde leefbaarheid van de kernen en een grotere productie van een aantal cruciale ecosysteemdiensten, zoals zicht op groen, nabijheid van recreatief groen, biodiversiteit, verkoeling en schaduw en kan een positieve bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit.

Deze plek heeft ook de verantwoordelijkheid te voorzien in publiek groen gerelateerd aan de school. Daarom wordt vooropgesteld dat de grotere groenstructuren zeker in relatie gaan met de school.

Door slim om te gaan met de inplanting van de wegenis en waterdoorlatende parkeervelden te verplichten, zal de verharding van het publiek domein tot een minimum kunnen beperkt worden. In combinatie met de nodige waterbuffering langs de Fonteinbeek/Zandstraatbeek en in grotere groengebieden, zal de ruimte op die manier voldoende water kunnen bufferen.

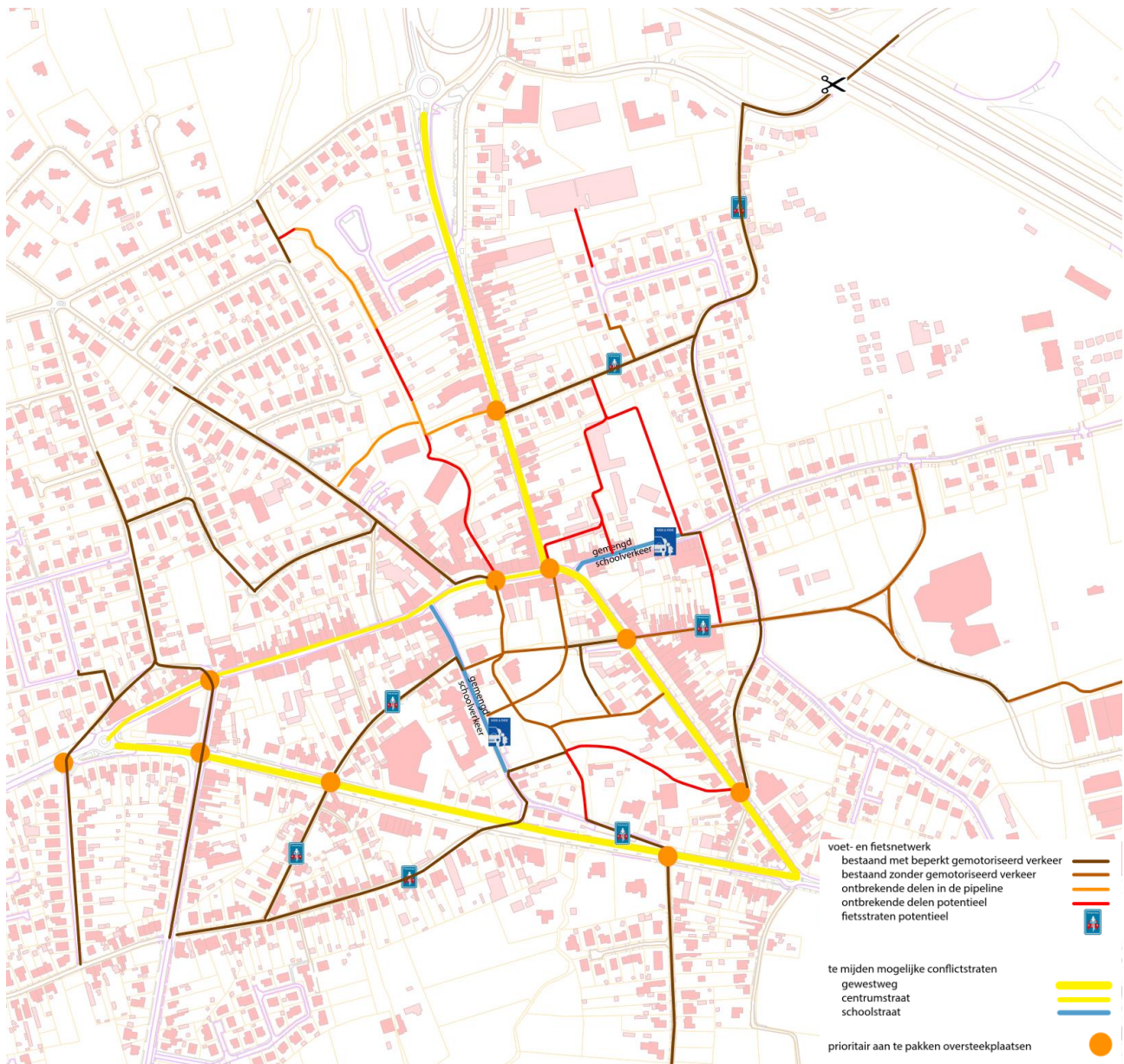
Daarnaast zorgt deze dooradering ervoor dat het groen-blauw netwerk verder verspreid wordt doorheen de kern en dat de relatie tussen de verstedelijking en de open ruimte versterkt wordt.



Hierbij kunnen bestaande landschappelijke elementen een meerwaarde bieden aan de nieuwe inrichting als:

- Begeleidende bomenrij langs de wegenis
- Begeleidend groen langs de Fonteinbeek
- Visuele scheiding tussen nieuwe percelen

## 6.2.5 Vanuit beleidsambitie om de kern van Jabbeke te voorzien van een tragewegen-netwerk



Ambitieplan tragewegennetwerk

De gemeente Jabbeke streeft al enkele jaren de ambitie na om de kern van Jabbeke te voorzien van een tragewegennetwerk, die fietsers en voetgangers toelaat om de gewestwegen zoveel als mogelijk te vermijden. Het schepencollege en de gemeentelijke studiediensten engageren zich om binnen alle projecten in de kern steeds de reflex te maken naar een ambitieplan voor de uitbouw van dit netwerk (zie hierboven).

De uitbouw van voet- en fietspaden binnen het inbreidingsproject, en de verbindingen naar het vrijetijdscentrum zijn eerste onderdelen binnen een ruimer ambitieplan om een noord-zuid as te voorzien langs de Jabbekebeek en deze te verbinden met oost-west verbindingen naar de woonwijken. Ook de scholen zouden worden verbonden aan dit netwerk, met dien verstande dat de schoolstraten zelf vermeden zoveel als mogelijk vermeden moeten worden.

Ook de ontwikkeling binnen voorliggend RUP kan een grote rol spelen in dit netwerk. Het is dan ook belangrijk om het gebied voldoende doorwaadbaar te maken voor voetganger en fietser en hierbij de school bereikbaarheid voor fietser en voetgangers verkeersveiliger te maken.



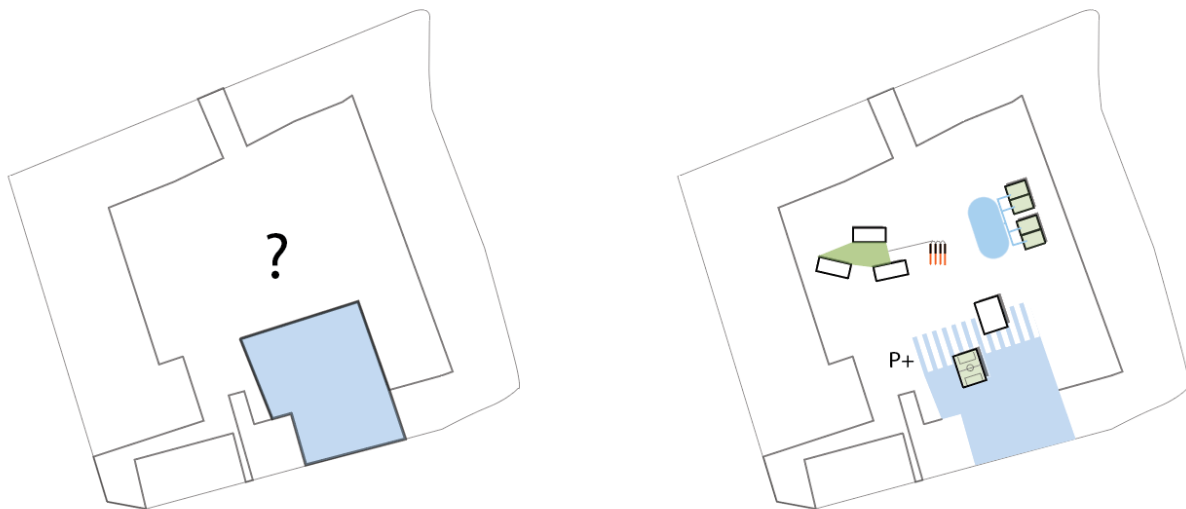
## 6.2.6 Vanuit de beleidsambitie tot zorgvuldig toekomstbestendig ruimtegebruik

Jabbeke heeft de beleidsambitie om zorgzaam om zorgvuldig om te gaan met zijn ruimtegebruik en hierbij de ruimte toekomstbestendig te denken. Veel ingrepen in de ruimte hebben gevolgen voor de langere termijn en beperken ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst, zo ook bestemmingsplannen.

We werken daarom vooral toe naar een flexibel RUP, waarbij kansen worden gelaten om de ruimte efficiënter te benutten en om nieuwe toekomstige tendenzen toe te laten.

Zorgvuldig ruimtegebruik gaat verder dan alleen het fysieke grondgebruik zoals het maximaliseren van het gebruik per vierkante meter. Het gaat ook om het zorgvuldig gebruik van de ruimte in de tijd, tijdelijk gebruik, breder functioneel denken, gedeeld gebruik, collectief gebruik, nuttige dakinvullingen,...

- Er is bijvoorbeeld geen specifieke vraag van de scholengemeenschap om het principe brede school toe te passen, maar indien we een klassieke opdeling maken, met voorschriften die louter de huidige wens beschrijven, zal het principe brede school slechts beperkt toegepast kunnen worden. Om het RUP zo toekomstbestendig mogelijk te maken, is het best enige flexibiliteit toe te passen zowel bij het bepalen van de zonegrenzen als bij het schrijven van de voorschriften.
- Het geeft ook blijk van zorgvuldig ruimtegebruik als gestreefd kan worden naar geclusterd parkeren én hierbij dubbel gebruik van het parkeren voorop te stellen, door een geclusterde parking te voorzien ter hoogte van het schooldomein.
- In een klassieke woonzone bestaan er enkel eengezinswoningen en meergezinswoningen, we willen ook vormen van collectief wonen stimuleren door flexibel te zijn in de voorschriften. Hierbij willen we verder gaan dan het collectief wonen, maar ook klaar zijn voor de toekomst waarin het de voorschriften van het RUP afgestemd zijn op de mogelijkheid tot collectieve energievoorzieningen (BEO-veld), collectieve waterhuishouding (groot regenwaterreservoir).
- In een klassiek RUP wordt een gebruik van het dak als tuin of terras niet gestimuleerd, het is nuttig de voorschriften stimulerend te schrijven.



## 6.2.7 Vanuit de 'wijk'omgeving

Het binnengebied is bijna volledig omgeven door klassieke verkavelde percelen met vrijstaande eengezinswoningen. Er dient rekening gehouden te worden met potentiële hinderaspecten naar deze percelen. Om dit te vermijden is het best geen nieuwe wegen in te richten langs deze tuinen, om zichthinder te vermijden, wordt ook verticale verdichting dicht bij deze percelen vermeden.

We kunnen daarom stellen dat het nuttig is in eerste instantie te kijken naar ofwel een laagdynamische nieuwe invulling of een invulling met gelijkaardige typologie ofwel voldoende afstand te houden tot de percelen.



## 6.3 Visieverhaal

De concepten die voortvloeiden uit de uitgangspunten in vorige paragraaf kunnen worden samengevat in een 3 scenario's voor het gebied. De uitgangspunten vormen de basis van het visieverhaal, de schetsen geven deze grafisch weer. Aan de hand van passende referentiebeelden geven we een ook een realistisch beeldverhaal van mogelijke invullingen voor het gebied.

### 6.3.1 Scenario klassieke wijk



Het scenario tracht rekening te houden met de concepten, maar hierbij een klassieke invulling met eengezinswoningen na te streven. De verbindingen voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer worden gekoppeld aan elkaar doorheen het gebied.

De verhouding publiek toegankelijk (groen en wegenis) / privaat niet-toegankelijk komt hier op 30% / 70%.

Haalbaar groenpercentage (semi-)publiek domein: 50%, op privaat domein afhankelijk van soort woontypologie.

Er wordt een toegangsmogelijkheid voor gemotoriseerd verkeer voorzien in het noorden en langs de gemeenteparking.

De mogelijkheid op brede school ligt ter hoogte van de verbinding tussen de wijk en de school, maar het is de vraag of deze typologie kan aansluiten bij de klassieke bouwwijze.

Er kan wel gemakkelijk ruimte gemaakt worden voor water, maar we zien hierbij een lagere meerwaarde naar publiek groen.

We kunnen stellen dat de doorvertaling van de beleidsambities tot een minimum herleid zijn en dus eigenlijk niet ambitieus zijn. De bebouwing is evenredig verdeeld over de verschillende eigenaars, gezien overal het percentage publiek toegankelijk/privaat niet toegankelijk behouden wordt.

### 6.3.2

### Scenario Centraal Park



Het scenario tracht vooral een groen centraal park in te richten, gekoppeld aan de school en waarin ruimte voor water, spel en biodiversiteit zal zijn. Om zo weinig mogelijk verharding te voorzien wordt de wegenis voor gemotoriseerd verkeer tot een minimum beperkt. De verbindingen voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer worden zoveel als mogelijk gescheiden van elkaar.

De verhouding publiek toegankelijk (groen en wegenis) / privaat niet-toegankelijk komt hier op 55% / 45%  
Haalbaar groenpercentage (semi-)publiek domein: 70%, op privaat domein afhankelijk van soort woontypologie.  
In dit scenario wordt de toegang tot het gebied beperkt tot één. De school krijgt een aparte verbinding, hier streven we naar volledig apart schoolgebeuren, maar als school van de toekomst (met alles geïntegreerd in het gebouw, zoals het speelplaats op het dak, ...

De ruimte wordt wel optimaal doorwaadbaar voor voetgangers en fietsers gemaakt.

Bouwen in het park is ook samen-wonen in het park, er wordt vooral gekeken naar 'andere woonvormen'.

We kunnen stellen dat de doorvertaling van de beleidsambities tot een maximum herleid worden, maar dat de ontwikkelingsmogelijkheden niet evenredig onder de eigenaars verdeeld is.



### 6.3.3

### Differs wonen



Een groen binnengebied blijft het uitgangspunt en dus de groene ondergrond blijft de basis van de schets, zonder hierbij de toegankelijkheid te beperken. Er worden twee toegangen tot het binnengebied voorzien, vanuit het noorden en vanuit het zuiden, ze mogen die geenszins elkaar verbinden.

De verhouding publiek toegankelijk (groen en wegenis) / privaat niet-toegankelijk komt hier op 45% / 55%

Haalbaar groenpercentage (semi-)publiek domein: 60%, op privaat domein afhankelijk van soort woontypologie.

Centraal in het gebied zijn er mogelijkheden tot beperkt hoger bouwen in combinatie met 'anders' wonen (collectief,...) Het is belangrijk dat de school geen eiland wordt in het geheel, daarom wordt deze zone geïntegreerd in het geheel én worden functies zoals parkeren, park en spel gekoppeld aan deze zone.

Het groen is sturend voor de doorwaadbaarheid voor niet-gemotoriseerd verkeer en de Fonteinbeek/Zandstraatbeek krijgt de ruimte die het verdient.

Door verschillend woontypologiën af te stemmen op het voorzien van groene ruimte, kunnen we stellen dat de ontwikkelingsmogelijkheden evenredig over de eigenaars kunnen verdeeld zijn.

De tweede toegang aan het zuiden brengt lijkt een minder verkeersveilige keuze, door de relatie tot de school.



### 6.3.4

### Voorkeurscenario



Als we alle goede aspecten uit vorige scenario's samen genomen, krijgen we bovenstaand voorkeurscenario waar naartoe kan gewerkt worden, met als belangrijkste elementen:

- Ruimte voor de school;
- Ruimte voor water – buffering van de wegenisverharding clusteren rond de beek;
- Ruimte voor groen – percentage groen afstemmen op de specifieke woon typologie:
  - Woontypes toelaten/voorop stellen met groener karakter (park/boomgaard/...)
  - Min. 40% groenaanleg wordt vooropgesteld, voor de hele zone én voor eventuele deelzones.
- Minimum doorwaadbaar voor voetgangers en fietsers tussen noorden en zuiden (vast te leggen), met verbinding tot de school + eventuele trage-weg opportuniteiten bij ontwikkelingen (indicatief toe te laten).
- Goede verhouding publiek/privaat, startend met een meer publieke toegankelijkheid en doorwaadbaarheid centraal in het gebied, tegelijk ook de zone die door zijn ligging en door de eigendomstoestand het eerste kan en ook zal ontwikkeld worden:
  - De verhouding publiek toegankelijk (groen en wegenis) 40% / privaat niet-toegankelijk 60%
  - Ontsluitingsmogelijkheid naar de verschillende deelzones garanderen
  - Doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers garanderen
- Behoud van de K&R aan de school;
- Noordelijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer;
- Afstemming van woontypologie op de omgeving naar:
  - Bouwhoogte, bouwdiepte, afstanden tot perceelsgrenzen, terrassen,...
  - Mobiliteitsbewegingen
- Woonondersteunende nevenbestemming toelaten vanuit centrumlocatie, maar afstemmen op de gekozen woontypologie
- Haalbare planverdeling;
- Gecombineerd parkeren.



- Zo goed mogelijke integratie van de bestaande landschappelijke elementen in het scenario:
  - Begeleidende bomenrij langs wegenis
  - Begeleidend groen langs de Fonteinbeek
  - Woningtypologie met Parktuin

Hieronder worden enkele referenties gegeven om dit voorkeurscenario te verduidelijken:  
 Combinatie school + andere functies



Mogelijkheden 'anders' wonen



Ruimte voor water





## 6.4 Aanzet tot structuurschets

Het is de bedoeling dat het RUP een flexibel plan is en op zich verschillende aanvaardbare inrichtingsalternatieven toelaat, maar voornamelijk afgestemd wordt op de randvoorwaarden uit het voorkeurscenario. Niet in voorliggende nota, maar in de voorschriften zal ook meer gedetailleerd ingegaan worden op wat dit concreet betekend.



Gezien de hele opbouw van deze nota en de intentie tot integrale visie op het gebied, wordt vooropgesteld dat er altijd een inrichtingsplan voor het volledige gebied moet opgemaakt worden, die best wordt besproken op het schepcollege. Dit inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en zorgt dat geen enkel deelgebied wordt gehypothekeerd door deze aanvraag.

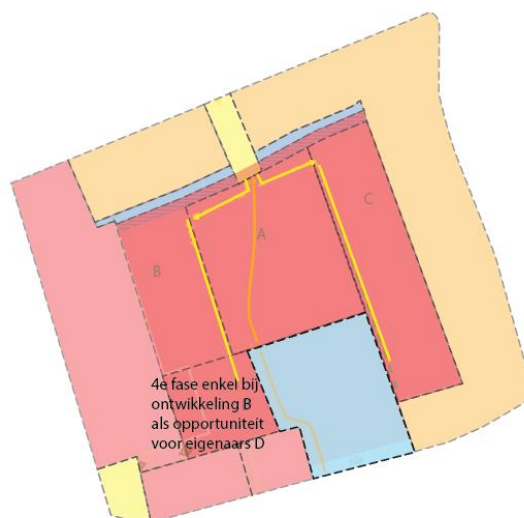
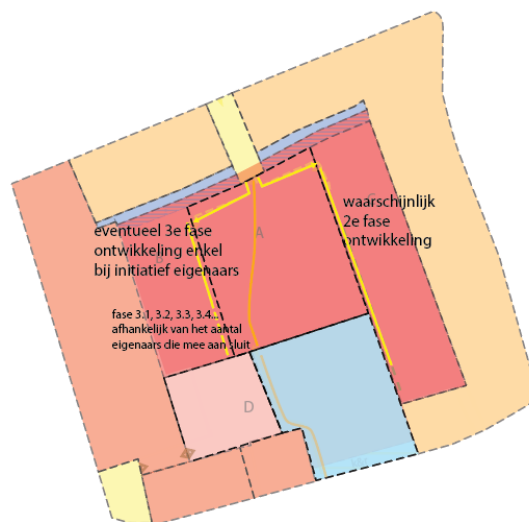
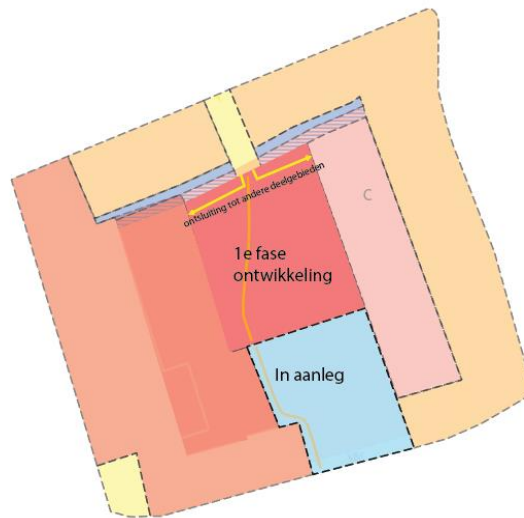
Hierbij wordt gevraagd net zoals in het RUP aandacht te hebben voor bestaande bebouwingsweefsel, plaatselijke ordening, woningtypologie en verenigbaarheid van nieuwe projecten binnen de omgeving met respect voor kwaliteit, privacy, hinderaspecten.

De toelaatbaarheid van nevenbestemmingen wordt afgestemd op de specifieke ligging binnen het plangebied en dus ook op de gekozen/toegelaten woontypologieën.

- De zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt voorzien van mogelijkheden naar het principe 'brede school'.
- De rode zone moet vanuit zijn centrumlocatie langs een invalsweg centrumfuncties toelaten.
- De inbreidingszone zal voor nieuwe kavels grenzend aan de bestaande woonpercelen net zoals de oranje zone beperkt worden in hun mogelijkheden naar een woonondersteunende nevenbestemming.
- De centrale inbreidingszone kan eventueel wel in relatie tot de school extra woonondersteunende functies dragen.



De eigendomsstructuur van het binnengebied is verdeeld en zeer specifiek, vandaar ook de keuze om het gebied op te delen in vier deelgebieden. Vanuit deze eigendomsstructuur kan ook een verwachte fasering worden opgemaakt, die verhelderend kan werken bij de keuze voor de opdeling én de ruimtelijke randvoorwaarden die eraan gekoppeld worden. Hierbij moet ook gewezen worden op de unieke situatie van deelzone A, als cruciale schakel voor de ontwikkeling, waarbij ook bepaalde verantwoordelijkheden naar publieke toegankelijkheid en ontsluiting horen:



## 7 MER

### 7.1 Opdracht

#### 7.1.1 Opdrachtomschrijving

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 dient in het planproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) formeel rekening gehouden te worden met het onderzoek van milieueffecten die de realisatie van de bestemmingen in dit RUP kunnen teweegbrengen.

In de praktijk betekent dit dat voor elk RUP minimaal een 'onderzoek tot m.e.r (milieueffectrapportage)' dient uitgevoerd te worden. Hierbij gaat men na of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu.

De resultaten van het 'onderzoek tot m.e.r.' geven aan of de opmaak van een plan-MER al dan niet noodzakelijk is. Bijkomend worden de resultaten aangewend om de ruimtelijke keuzes die in het RUP gemaakt worden inhoudelijk te versterken en te onderbouwen.

Beknopte beschrijving: Met dit plan wil de gemeente Jabbeke een antwoord bieden aan een omgeving in verandering, waaronder een belangrijke reorganisatie van de permekeschool. Vanuit algemeen belang heeft de gemeente de verantwoordelijkheid de ruimtelijke ordening van het gebied in zijn geheel te sturen naar een kwalitatief nieuwe deel van het centrum.

Grensoverschrijdende effecten: Gezien de aard van het plan, met name het structureren van een lokaal bouwblok in het centrum van Jabbeke, worden geen grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende effecten verwacht. De impact van het plan is niet van dien aard dat er aanzienlijke grensoverschrijdende milieueffecten te verwachten zijn.

Globale conclusie over de aanzienlijkheid van de milieueffecten: Er zijn geen aanzienlijke milieueffecten aanwezig, zoals beschreven en beoordeeld in deze nota. Er moet dus geen plan-MER opgemaakt worden.

Leemten in kennis: Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

Initiatiefnemer: De initiatiefnemer van het plan waarop de nota betrekking heeft is de gemeente Jabbeke.

### 7.2 Toets plan-MER-plicht

Het plan vormt een plan en vormt het kader voor de latere toekenning van een vergunning (waaronder minstens een omgevingsvergunning) aan een project, zodat het plan onder het toepassingsgebied van het DABM valt.

Er zijn geen vogelrichtlijngebieden en/ of habitatrictlijngebieden (speciale beschermingszones) in het studiegebied of in de nabije omgeving gelegen. De ordening van het studiegebied zal geen hinder veroorzaken op de speciale beschermingszones (SBZ) aangezien het plan kleinschalig van aard is.

Het 'RUP' vormt niet het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, bijlage II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen.

Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied ca. 5 ha betreft en 0,37 % van het grondgebied van Jabbeke. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de te verwachten invulling en de beperkte schaal van de mogelijkheden. Bovendien houdt het plan een verfijning van het woongebied en dus een kleine wijziging in.

RUP Permekeschool komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.



## 7.3 Overwogen, maar verworpen alternatieven

### 7.3.1 Nulalternatief

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. De planologische bestemming en inrichtingsvoorwaarden van het studiegebied blijven dan ook gelden. Dit zou betekenen dat elke eigenaar een eigen interpretatie voor de invulling van zijn eigendom zal voorstellen, zonder dat hier een integrale en overkoepelende benadering van het gehele bouwblok en aansluitend bij een visie voor het gehele centrum aan gekoppeld wordt.

Het nulalternatief is geen wenselijk of volwaardig alternatief.

### 7.3.2 Beleidsalternatieven/locatiealternatieven

Het RUP is sterk projectgericht en locatiegericht, gezien het uitgangspunt om een integrale visie te bepalen voor een omgeving in verandering, startend vanuit een geplande reorganisatie van het schooldomein van de Permekeschool en een grondige analyse van alle deelruimtes van het bouwblok.

De mogelijkheden en verplichtingen die in het RUP worden opgenomen, zijn opgebouwd vanuit weloverwogen ruimtelijk conceptueel onderzoek waarbij de impact op de omgeving tot een minimum beperkt blijft. De visie die hieruit voortkomt wordt doorgesproken met de betrokken stakeholders, waaronder de schoolbeheerder en vertrekt vanuit een door het gemeentebestuur en beleidsmedewerkers breed gedragen visie.

Bijgevolg zijn in dit onderzoek tot milieueffectrapportage noch beleidsalternatieven noch locatiealternatieven aan de orde.

### 7.3.3 Inrichtingsalternatieven

Het conceptueel onderzoek bouwt de concepten telkens op, en motiveert waarom andere alternatieve concepten niet worden weerhouden. Tegelijk tracht het RUP flexibel om te gaan met de toekomstige inrichting van het gebied en houdt de structuurschets verschillende inrichtingsalternatieven open, zodat toch enige vrijheid en een wijzigende toekomstvisie mogelijk blijft.

Er worden twee uiterste, maar realistische scenario's en een tussenscenario gegeven in de visie, waaruit een voorkeurscenario aangereikt wordt. Op die manier kunnen de grenzen afgebakend worden naar flexibiliteit die het RUP moet geven.

## 7.4 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

### 7.4.1 Omgevingskenmerken

#### Kwetsbaarheid van het gebied

Bijzonder beschermde gebieden: De kwetsbaarheid van een gebied is in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt in kaart gebracht aan de hand van de voorkomende zogenaamde bijzondere beschermde gebieden en bijzonder kwetsbare gebieden in het studiegebied. In het Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage wordt aangegeven wat er verstaan wordt onder 'bijzonder beschermde gebieden'.

In onderstaande tabel wordt de ligging van het plan ten opzichte van de bijzonder beschermde gebieden weergegeven.

Bijzonder beschermde gebieden	Situering t.a.v. studiegebied
De speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	Er bevinden zich geen SBZ in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.
Waterwingebieden	Niet van toepassing op het plangebied.
Natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening	Niet van toepassing op het plangebied.

Bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.	Niet van toepassing op het plangebied.
Het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.	Niet van toepassing op het plangebied.

**Bijzonder kwetsbare gebieden:** De aanwezigheid van bijzonder beschermde gebieden geeft weliswaar een idee van belangrijke te beschermen waarden, maar geeft vaak onvoldoende de kwetsbaarheid van een gebied weer. De kwetsbaarheid van een gebied is immers in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt beschreven aan de hand van de aanwezigheid van bijzonder kwetsbare gebieden. De bijzonder kwetsbare gebieden hebben geen juridische betekenis.

De kwetsbaarheid wordt gekarakteriseerd aan de hand van beschikbaar kaartmateriaal, dat een ruwe indicatie hiervan geeft. Gezien dit een eerder ruwe werkwijze is die de specifieke eigenheid van het gebied onvoldoende in rekening brengt, wordt er uitgegaan van het voorzorgsbeginsel op dit vlak. Dit betekent dat – als er twijfel is over de kwetsbaarheid – er wordt uitgegaan van een ‘worst case’ inschatting van de kwetsbaarheid.

Bijzonder kwetsbare gebieden	Situering t.a.v. studiegebied
Gebieden met slechte drainage (drainageklasse f, g of i)	Niet van toepassing op het plangebied.
Gevoelige bodems (veengronden, kleigronden)	Niet van toepassing op het plangebied.
Gevoelige gebieden volgens de watertoetskaarten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grondwateroverstromingsgevoeligheid: In het plangebied is de bodem matig gevoelig voor grondwaterstroming</li> <li>• Infiltratiegevoeligheid: In het plangebied is de bodem infiltratiegevoelig</li> <li>• Erosiegevoeligheid: Niet van toepassing op het plangebied.</li> <li>• Overstromingsgevoeligheid: Het plangebied en de omgeving zijn niet overstromingsgevoelig</li> </ul>
(open) gerangschikte waterlopen	Fonteinbeek/Zandstraatbeek, waterloop van 2 <sup>e</sup> categorie
Waardevolle en zeer waardevolle gebieden op de biologische waarderingskaart (BWK)	Centraal in het gebied is een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen gelegen, het gaat om een soortenarm tijdelijk grasland met bomenrij met dominantie van wilg.
Archeologische zone	Niet van toepassing op het plangebied.

## Aard van het plan

Het planologisch initiatief van de gemeente Jabbeke betreft een verfijning van de bestemming zone voor wonen op het gewestplan om te sturen naar een integrale visie voor het gebied in het centrum van Jabbeke. Het betreft bijgevolg een plan dat hoofdzakelijk is gebaseerd op een verbeterde ruimtelijke ordening en vooral het verbeteren van het centrum van Jabbeke en de kwaliteiten van de site.

## Resulterende scoping

Door de hoger beschreven omgevingskenmerken te confronteren met de kenmerken van het plan blijken er geen uitgesproken focus-disciplines. Vanuit de visie kan gesteld worden dat disciplines water en fauna en flora toch een beperkte focus kunnen krijgen.

## 7.5 MILIEUBEOORDELING

In onderstaande paragrafen worden voor de relevante milieudisciplines in eerste instantie de elementen van de referentiesituatie beschreven. Op basis hiervan worden de mogelijke milieueffecten ingevolge het plan in beeld gebracht. Om aan te tonen dat de realisatie van het plan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten genereert, wordt voor de relevante milieudisciplines een antwoord geformuleerd op volgende vragen:

- In welke mate resulteert de wijziging van de feitelijke situatie in aanzienlijke negatieve effecten?
- In welke mate resulteert de wijziging van de juridisch planologische situatie in aanzienlijk negatieve effecten?

*Kaarten bij deze mer-screening, vindt u in de kaartenbundel in bijlage bij deze nota.*



## 7.5.1 Disciplines bodem en water

Relevante kaarten in bijlage:

- bodemkaart - bodemtypes
- watertoets mbt overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal, pluviaal,...)
- Signaalgebiedenkaart VMM
- zoneringsplan VMM

### **Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie:**

#### Bodem en drainage

De randen van het plangebied vormen een klassiek bouwblok in een centrum, met uitzondering van het binnengebied, waarin een schooldomein en een weide is gelegen.

De bodem van het plangebied bestaat voornamelijk uit Matig droge zandbodem complex zandgronden. Aan de noordzijde is er ook een deel iets kwetsbaarder door aanwezigheid van ijzer en/of humus B horizont. Op plangebied is geen bodemonderzoek uitgevoerd. In de onmiddellijke omgeving zijn wel enkele oriënterende bodemonderzoek uitgevoerd, maar geen die een beschrijvend bodemonderzoek tot gevolg had.

#### Watertoetskaarten

De Fonteinbeek/Zandstraatbeek loopt door het plangebied aan de noordzijde en begrenst het plangebied (ondergronds) langs de oostzijde. Het plangebied gebied is matig gevoelig voor grondwaterstromen en infiltratiegevoelig. In het plangebied en zijn omgeving zijn geen fluviale overstromingsgevoelige gebieden aanwezig en het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

Wel zijn er enkele pluviale overstromingsgevoelige gebieden in en rond het plangebied. Het gaat om beperkte gebieden met een kleine kans op overstroming, waarbij de zone rond de beek als belangrijkste kan worden beschouwd.

#### Zoneringsplan / Signaalgebieden

Het volledige plangebied is gesitueerd in centraal gebied. Er is reeds geruime tijd riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering.

Er zijn geen signaalgebieden aanwezig in het plangebied.

#### (Oppervlakte)waterwingebieden

In Jabbeke is een oppervlaktewingebied gelegen, het plangebied is niet gelegen in of nabij het oppervlaktewaterwingebied of een beschermingszone voor grondwaterwinning.

### **Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie:**

Het plangebied betreft een verfijning ten opzichte van het bestaande gewestplan, dat het volledige gebied als zone voor wonen bestemd. De doelstelling van het RUP is juist om in kader van het actueel ruimtelijk denken, voldoende ruimte aan water en groen te geven en hiervoor ook randvoorwaarden te stellen naar maximale verhardingspercentages, naar ruimte geven aan de Fonteinbeek/Zandstraatbeek .

Ten opzichte van de theoretische planologische mogelijkheden, kan gesteld worden dat door deze randvoorwaarden te verankeren, de mogelijke maximale verhardingsgraad lager zal zijn dan planologisch mogelijk en er vanuit RUP hierbij eerder positieve effecten te verwachten zullen zijn.

### **Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie:**

#### Bodem en drainage

Gezien het binnengebied nu vooral gedomineerd wordt door een weide/akker, een groot deel onverhard schooldomein en diepe tuinen bij de woningen langs de Stationsstraat zal er met het RUP bijkomende verharde en/of bebouwde oppervlakte mogelijk zijn. Het RUP zorgt anderzijds ook voor extra ruimte voor water langs de Fonteinbeek/Zandstraatbeek en maximale verhardingspercentages en minimale groenpercentages.

Gezien de context van het plangebied als deel van kern van Jabbeke, zal dit ten opzichte van zijn ruimere omgeving verwaarloosbaar zijn.

### Oppervlakte- en grondwaterkwaliteit

Gezien het project gelegen is buiten een oppervlaktewaterwingebied valt er geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit te verwachten.

### Grondwater- en oppervlaktewaterkwantiteit

Gezien het binnengebied nu vooral gedomineerd wordt door een weide/akker, een groot deel onverhard schooldomein en diepe tuinen bij de woningen langs de Stationsstraat zal er bijkomende verharde en/of bebouwde oppervlakte mogelijk zijn. Hierdoor zal er plaatselijk minder water geïnfiltreerd worden. De plaatsing van ondergrondse funderingen en ondergrondse parkeerplaatsen zal slechts tijdelijk een invloed hebben op de grond- en oppervlaktewaterkwantiteit.

### **Conclusie:**

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan op disciplines water en bodem eerder positief is ten opzichte van de planologische situatie en eerder zeer lokaal/kleinschalig en beperkt is ten opzichte van de juridisch- planologische situatie, waardoor de impact als verwaarloosbaar kan worden beoordeeld.

## **7.5.2 Disciplines fauna en flora**

Relevante kaarten in bijlage:

Biologische waarderingskaart;

- Natura 2000;
- Vlaams ecologisch netwerk
- Natura 2000 habitat en boswijze

### **Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie:**

#### Biologische waardering

Centraal in het gebied is een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen gelegen, het gaat om een soortenarm tijdelijk grasland met bomenrij met dominantie van wilg.

#### Andere

Er bevinden zich geen Ramsargebieden, habitat- of vogelrichtlijngebieden, VEN-gebieden, erkende natuurreservaten of ecologische gebieden in of in de onmiddellijke omgeving van het studiegebied.

#### Ecotoopkwetsbaarheid voor verdroging

Volgens de ecotoopkwetsbaarheidkaarten is het studiegebied niet tot nauwelijks kwetsbaar voor verdroging

### **Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie:**

Het plangebied betreft een verfijning ten opzichte van het bestaande gewestplan, dat het volledige gebied als zone voor wonen bestemd. De doelstelling van het RUP is juist om in kader van het actueel ruimtelijk denken, voldoende ruimte aan water en groen te geven en hiervoor ook randvoorwaarden te stellen naar maximale verhardingspercentages, naar ruimte geven aan de Fonteinbeek/Zandstraatbeek. Zo wordt in het RUP het behoud en versterking van de bestaande biologisch waardevolle bomenrij voorop.

Ten opzichte van de theoretische planologische mogelijkheden, kan gesteld worden dat door deze randvoorwaarden te verankeren, de mogelijke maximale verhardingsgraad lager zal zijn dan planologisch mogelijk en er vanuit RUP hierbij eerder positieve effecten te verwachten zullen zijn.

### **Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie.**

Gezien het binnengebied nu vooral gedomineerd wordt door een weide/akker, een groot deel onverhard schooldomein en diepe tuinen bij de woningen langs de Stationsstraat zal er met het RUP bijkomende verharde en/of bebouwde oppervlakte mogelijk zijn en groene ruimte verliezen.

Het RUP zorgt anderzijds ook voor extra ruimte voor water langs de Fonteinbeek/Zandstraatbeek en maximale verhardingspercentages en minimale groenpercentages.

In tegenstelling tot de huidige groeninrichting in het gebied, wordt in het RUP ook aandacht geschonken aan een integrale visie op het groen.

Het RUP stelt bovendien het behoud en de versterking van de bestaande biologisch waardevolle bomenrij voorop en stelt ook dat het bestaande hoog groen zoveel als mogelijk behouden moet blijven:

- Ruimte voor groen – percentage groen afstemmen op de specifieke woon typologie:

- Woontypes toelaten/voorop stellen met groener karakter (park/boomgaard/...)
- Min. 40% groenaanleg wordt vooropgesteld, voor de hele zone én voor eventuele deelzones.
- Zo goed mogelijke integratie van de bestaande landschappelijke elementen in het scenario:
  - Begeleidende bomenrij langs wegenis
  - Begeleidend groen langs de Fonteinbeek

Gezien de context van het plangebied als deel van kern van Jabbeke, zal het verlies aan groen ten opzichte van zijn ruimere omgeving dan ook verwaarloosbaar zijn.

## Conclusie

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan op discipline fauna en flora eerder positief is ten opzichte van de planologische situatie en eerder zeer lokaal/kleinschalig en beperkt is ten opzichte van de juridisch- planologische situatie, waardoor de impact als verwaarloosbaar kan worden beoordeeld.

### 7.5.3 Disciplines landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Relevante kaarten in bijlage:

- Onroerend erfgoed inventarissen
- Archeologie
- Onroerend erfgoed beschermingen
- Atlas der buurtwegen

#### Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie

##### Beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten, monumenten

In het plangebied bevinden zich geen beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten, noch monumenten.

##### Ankerplaats

Geen

##### Inventaris bouwkundig erfgoed

Binnen het gehele plangebied is enkel de woning Stationsstraat 6 vastgesteld als onroerend erfgoed. Dit erfgoed is echter recent vervangen door een vernieuwbouw met meergezinswoningen. De gevelstructuur en geleding is in het nieuwe ontwerp bewaard gebleven.

##### Buurtwegen

De Varsenareweg maakte duidelijk al deel uit van de kern van Jabbeke ten tijde van de (Ferrariskaart 1771-1778). Met uitzondering van de Graaf de Renesselaan was de wegenisstructuur ten tijde van de atlas der buurtwegen al aanwezig, ook de waterloop dateert van voor 1841. Langs de Varsenareweg en de Stationsstraat was al centrumbebouwing aanwezig.

##### Archeologie

Binnen-of grenzend aan- het plangebied komen geen elementen voor die aangemeld zijn in de centrale archeologische inventaris.

#### Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie.

De beoordeling ten opzichte van de feitelijke situatie is gelijkwaardig aan de beoordeling ten opzichte van de planologische toestand. De planologisch en feitelijke referentiesituatie hangen heel hard samen.

Aangezien zich geen beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten of monumenten bevinden, er ook geen bouwkundig erfgoed meer aanwezig is in het plangebied en de buurtwegen als weg aanwezig zijn, zijn er geen effecten ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie. Door het voorzien van publieke trage wegen-verbindingen zal een eerder positief effect ontstaan.

## Conclusie

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat er geen aanzienlijk negatieve impact zal zijn voor de discipline landschap, beschermd erfgoed en archeologie ten opzichte van de juridisch- planologische, en ten opzichte van de feitelijke situatie.



## 7.5.4 Disciplines mens, socio-organisatorische aspecten en mensveiligheid

Relevante kaarten in bijlage:

- Externe mensveiligheid;
- Plannen van aanleg en ruimtelijke plannen

### Beschrijving planologische referentiesituatie

Ruimtelijke ordening/ruimtegebruik:

Het plangebied is op het gewestplan volledig bestemd als zone voor wonen.

Stiltegebieden

Het plangebied bevindt zich niet in een stiltegebied

### Beschrijving feitelijke referentiesituatie

Ruimtegebruik

Het plangebied bakent een bouwblok met centraal hierin de percelen van de Permekeschool. De School zelf wordt ontsloten en voorzien van parkeerplaatsen langs de Varsenareweg en de Graaf, maar heeft zijn hoofdtoegang langs de Varsenareweg. Behalve de school zijn er ook enkele rijwoningen en vrijstaande woningen gelegen langs de Varsenareweg.

Langs de Graaf de Renesselaan en de Kroondreef zijn vooral vrijstaande woningen met ruime tuin gelegen. Tussen deze tuinen en het schooldomein is een akker met grasland gelegen. Op de hoek van de Varsenareweg en de Stationsstraat ligt een centrumparking waarrond recent verschillende nieuwe meergezinswoningen zijn ontwikkeld met dieper in het bouwblok enkele loods en zowel een private als gemeentelijke. Meer noordelijk in de Stationsstraat vinden we een drankenhandel, een villa met parktuin en enkele eengezinswoningen. De tuinen bij deze woningen snijden diep in het binnengebied, tot bijna 90m diepte gemeten van de Stationsstraat.

Externe mensveiligheid

Binnen het studiegebied zijn geen seveso-inrichtingen aanwezig. Het studiegebied vormt ook geen aandachtsgebied dat in het kader van de risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn bijzondere aandacht geniet. Er zijn ook geen Seveso-inrichtingen binnen een straal van 2 km gelegen waardoor het risico op dergelijke ongevallen heel beperkt tot onbestaande is.

### Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie:

Het plangebied betreft een verfijning ten opzichte van het bestaande gewestplan, dat het volledige gebied als zone voor wonen bestemd. In het RUP worden de bestaande woonstructuren bestendigd en wordt een specifieke bestemmingszone gegeven aan het schooldomein, beperkt tot de toekomstige nood die de school heeft. Hierin wordt ook een wooninbreidingsproject toegelaten, met randvoorwaarden volgens het actueel ruimtelijk denken, met ruimte voor (publiek toegankelijk) water en groen en de nodige trage wegenverbindingen.

Ten opzichte van de theoretische planologische mogelijkheden, kan gesteld worden dat het gebied beter en meer eigentijds ruimtelijk geordend zal zijn, dat dit ook in een integraal ruimtelijk verhaal zal moeten gebeuren en dat er vanuit RUP hierbij eerder positieve effecten te verwachten zullen zijn.

### Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie:

Ruimtelijke ordening/ruimtegebruik:

Het RUP geeft duidelijke ambities weer:

- Behoud van bestaande bebouwde woonstructuren
- Reorganisatie van het schooldomein, met extra mogelijkheden naar wonen.
- Inrichting van een wooninbreidingsproject, ingericht volgens het actueel ruimtelijk denken, met ruimte voor (publiek toegankelijk) water en groen en de nodige trage wegenverbindingen.

Het gebied ligt in de kern van Jabbeke. De ambities van dit RUP, passen volledig binnen de opzet van het huidige Vlaams en provinciaal beleid tot intensivering van de bebouwde ruimte, met ruimte voor groen, water en collectiviteit.

### Conclusies

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat het beoogde ruimtegebruik eerder positieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Inzake mens-socio-organisatorische aspecten en mensveiligheid zijn er als gevolg van het plan geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten.

## 7.5.5 Disciplines mobiliteit

Relevante kaarten in bijlage:

- Stratenatlas;
- Fietsrouten netwerk
- Haltes de Lijn

### Beschrijving planologische referentiesituatie

Het plangebied is op het gewestplan volledig bestemd als zone voor wonen, het binnengebied dat nog niet is ingevuld met wonen kan hierdoor volledig ontwikkeld worden met mobiliteitsgenererende centrumfuncties.

#### Verordening

In Jabbeke is een stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken van kracht.

[http://www.jabbeke.be/bestanden/ruimtelijk/verordening/parkeerplaatsen\\_bij\\_bouwwerken.pdf](http://www.jabbeke.be/bestanden/ruimtelijk/verordening/parkeerplaatsen_bij_bouwwerken.pdf)

### Beschrijving feitelijke referentiesituatie:

#### Gemotoriseerd verkeer

Het RUP wordt begrenst door de Graaf de Renesselaan, de Kroondreef en de Varsenareweg, drie lokale woonstraten, en de Stationsstraat, gewestweg N377 die rechtstreeks aansluiting maakt met het op en afrittencomplex aan de E40. Ter hoogte van de school is een kiss&ride zone aanwezig in de Varsenareweg en is een parking voor personeel langs de Graaf de Renesselaan.

Er is een kleine publieke centrumparking aanwezig in de zuidelijke hoek van het plangebied.

#### Fietsroute

De Kroondreef die het plangebied begrenst in het oosten maakt deel uit van het functioneel fietsrouten netwerk.

#### Lijn

De reisweg van de Lijnbussen gaat langs de Stationsstraat, de dichtstbijzijnde halte is gelegen in het centrum van Jabbeke ter hoogte van de kerk, 100m ten zuidwesten van het plangebied.

### Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie:

Het plangebied betreft een verfijning ten opzichte van het bestaande gewestplan, dat het volledige gebied als zone voor wonen bestemd. In het RUP worden de bestaande woonstructuren bestendigd en wordt een specifieke bestemmingszone gegeven aan het schooldomein, beperkt tot de toekomstige nood die de school heeft. Hierin wordt ook een wooninbreidingsproject toegelaten, met randvoorwaarden volgens het actueel ruimtelijk denken, met ruimte voor (publiek toegankelijk) water en groen en de nodige trage wegenverbindingen. De mogelijke toegangen voor gemotoriseerd verkeer worden aangegeven in het RUP, de routing in het gebied wordt nog flexibel gehouden i.f.v. architecturale vrijheid.

Ten opzichte van de theoretische planologische mogelijkheden, kan gesteld worden dat het gebied beter en meer eigentijds geordend zal zijn, dat dit ook in een integraal ruimtelijk verhaal zal moeten gebeuren, met duidelijke keuzes naar ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en doorwaadbaarheid voor trage weggebruiker. Vanuit RUP zullen hierbij eerder positieve effecten te verwachten zullen zijn.

### Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie:

In de bestaande feitelijke toestand is het binnengebied niet ingevuld met een woonontwikkeling, die voornamelijk geent is op eengezinswonen en lagere bebouwing. Rekening houdend met de beperkte grootte van het gebied mag per saldo verwacht worden dat er een lichte toename zal zijn van het verkeer. Het gemotoriseerd verkeer zal bij een volledige ontwikkeling van het gebied langs de noordzijde via de Graaf de Renesselaan ontsloten worden.

De afwikkeling zal dus snel gebeuren naar de gewestweg Stationsstraat, die verbinding maakt met Brugge en Gistel en aansluit op het op-en afrittencomplex Jabbeke Oost ook op de A18. Een lichte toename van het verkeer op deze Stationsstraat zal verwaarloosbaar zijn vanuit zijn functie als gewestweg en vanuit zijn ligging in het centrum van hoofddorp Jabbeke. De draagkracht van de omgeving zal dus niet overstegen worden.

Het RUP biedt met de nieuwe ontsluiting en de vraag naar een integraal plan voor de inrichting en ontsluiting van het binnengebied extra mogelijkheden en ruimte voor een verkeersveilige ontsluiting en parkeren voor het schooldomein.

Belangrijk hierbij is de doorwaadbaarheid die gecreëerd wordt voor voetgangers en fietsers, geïntegreerd aan de ambitie op een tragewegennetwerk door de kern, en de verkeersveilige toegang van de woonwijken tot de school die hierbij mogelijk gemaakt wordt.

Ter hoogte van de kerk bevindt zich een halte van de lijn die bediend wordt door de voorstadslijn Brugge met een 20-minuten frequentie.

Er wordt gevraagd in de verordening en in het RUP om bij meergezinswoningen parkeerplaatsen zoveel als mogelijk ondergronds te voorzien, m.u.v. de nodige parkeerplaatsen voor personen met een handicap.

### **Conclusie**

Ten opzichte van de juridisch-planologische situatie alsook de feitelijke situatie zullen de effecten van het voorgenomen plan op de discipline mobiliteit deels verwaarloosbaar negatief en deels beperkt positief zijn. Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat gezien de aard van het RUP, nl. een wooninbreiding gelinkt aan een schooldomein en gelegen in de kern van hoofddorp Jabbeke, de impact van het plan eerder zeer lokaal/kleinschalig kan worden bevonden waardoor ze als verwaarloosbaar kan worden beoordeeld. De planopties hebben bijgevolg geen aanzienlijke milieueffecten voor de discipline mobiliteit ten opzichte van de juridisch- planologische, en ten opzichte van de feitelijke situatie.



## **8 Technische bepalingen**

### **8.1 Watertoets**

#### **8.1.1 Algemeen kader**

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad, 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd.

Artikel 8 van dat decreet luidt:

*“Art.8, hoofdstuk 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.”*

*Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: “ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op duurzaam gebruik van water door de mens, op de flora, de fauna, de bodem, de licht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meerdere van deze elementen.”*

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van het uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2003 (nr. 350, p. 58326) trad in werking op 1 november 2006. Op 9 november 2011 heeft de Vlaamse Regering het watertoetsbesluit gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden vervangen is door een nieuwe kaart waar meer gebieden in zijn opgenomen. Vanaf 1 maart 2012 moet de watertoets gebaseerd worden op deze kaart.

#### **8.1.2 Toepassing op het plangebied**

##### **Watertoetskaarten**

De Fonteinbeek/Zandstraatbeek loopt door het plangebied aan de noordzijde en begrenst het plangebied (ondergronds) langs de oostzijde. In het plangebied en zijn omgeving zijn geen fluviale/zee overstromingsgevoelige gebieden aanwezig en het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

Wel zijn er enkele pluviale overstromingsgevoelige gebieden in en rond het plangebied. Het gaat om beperkte gebieden met een kleine kans op overstroming, waarbij de zone rond de beek als belangrijkste kan worden beschouwd.

##### **Waterwingebieden**

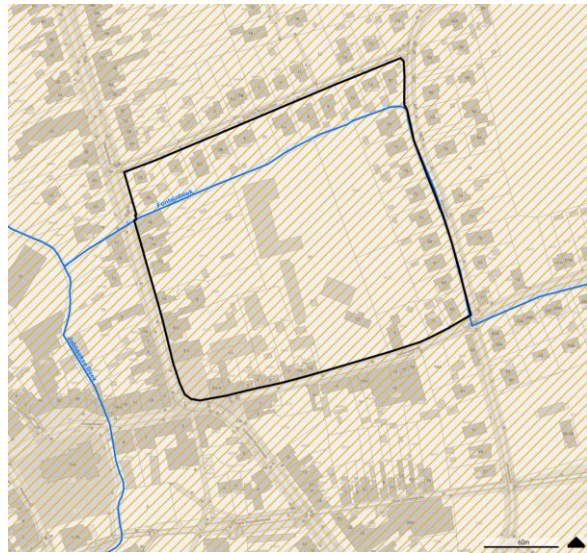
In Jabbeke is een oppervlaktewingebied gelegen, het plangebied is niet gelegen in of nabij het oppervlaktewaterwingebied of een beschermingszone voor grondwaterwinning.

##### **Signaalgebied**

Er bevinden zich geen signaalgebieden binnen het studiegebied.

##### **Zoneringsplan**

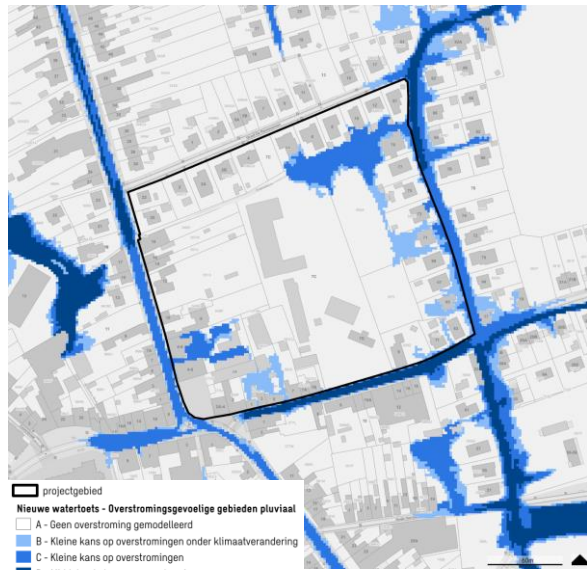
De gebouwen binnen het plangebied maken deel uit van centraal gebied en zijn aangesloten aan de riolering.



- projectgebied
- VHA-watertoppen
- Woonkernen
- Collectief geoptimaliseerd buitengebied
- Collectief te optimaliseren buitengebied
- Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA aanwezig
- Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA gepland
- Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem aanwezig
- Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem gepland

Signaalgebiedenkaart-grondwaterwinning (leeg)

Zoneringsplan



- projectgebied
- Nieuwe watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal**
- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

Watertoetskaarten-overstromingsgevoeligheid Fluviaal/zee (leeg) en Pluviaal (Bron: WMSGRB; WMSVMMWatertoets, WMSWaterinf)

## 8.2 RVR Toets

De RVR-toets is een middel om na te gaan of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

Er bevinden zich geen Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied. De RVR-toets bevestigt dat er geen RVR moet worden opgesteld en dat het plan niet voorgelegd moet worden aan het Team Externe Veiligheid, team externe veiligheid bevestigt met een advies:

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 06/03/2024, met ref. RVR-AV-3294), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone<sup>4</sup> van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten voor wat betreft het aspect externe veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

## 8.3 Op te heffen voorschriften

Na het van kracht worden van het gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende voorschriften en bestemmingen in het plangebied opgeheven:

- Bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Brugge – Oostkust (K.B. 7 april 1977 en wijzigingen) zijnde woongebieden
- Bestemmingen en voorschriften van volgende verkavelingen en latere wijzigingen
  - JAB1223/1
  - JAB349/1
  - JAB430/1 + JAB430/2
  - JAB418B/1
  - JAB412/1
  - JAB356/1
  - JAB427/1 + JAB427/2
  - JAB362/1 + JAB362/2

## 8.4 Register van de percelen waarop bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd.

### 8.4.1 Planschadevergoeding

Er is binnen het plangebied een bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” valt en die naar een zone gaat die valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen”. Toch geeft dit geen mogelijke aanleiding tot planschade, zoals beschreven onder Art. 2.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gezien planschade enkel van kracht wordt bij een absoluut bouwverbod en niet bij een wissel van bestemmingscategorie met een relatief bouwverbod.

### 8.4.2 Planbatenheffing

Het plan bevat geen percelen die vallen onder Art. 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende planbaten.

### 8.4.3 Bestemmingswijzigingscompensatie

Het plan bevat geen percelen die vallen onder Boek 6, titel 2 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid



#### **8.4.4                   Compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften**

Het plan bevat geen percelen die vallen onder Boek 6, titel 3 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid

#### **8.4.5                   Ontheffing MER**

Op 10 maart 2023 werd door de dienst MER beslist dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. Deze beslissing kan u in bijlage aantreffen.

## 9 Bijlagen

### 9.1 Ontheffingsbeslissing opmaak Plan-MER

	<b>Vlaanderen</b> is omgeving	Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
		Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten
		Milieueffectrapportage
		Koning Albert II-laan 20 bus 8
		1000 Brussel
		T 02/553 80 79
		mer@vlaanderen.be
		www.omgevingvlaanderen.be
<b>Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Permekeschool te Jabbeke</b>		
Dossiernummer: SCRI22063		

#### 1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>

De gemeente Jabbeke stelt een RUP op voor een kerngebied van circa 5 ha rondom de Permekeschool. Team Mer ontving op 16/2/2023 de scopingnota (versie oktober 2022). Op deze versie van de scopingnota had het Team Mer de vraag tot inclusie van de nieuwe overstromingskaarten (2023). De daarmee aangevulde scopingnota werd ingediend op 8/3/2023. Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

#### 2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 11/4/2022 t.e.m. 9/6/2022 en een participatiemoment vond plaats op 28/4/2022.

Alle advies- en inspraakelementen worden beschreven in hoofdstuk 2 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn. De ontvangen adviezen bevatten geen opmerkingen over de beschrijving of de aanzienlijkheid van de milieueffecten, maar bieden wel een aantal (informatieve of verplichtende) aandachtspunten voor latere concretisering (bv principe open school, voorzien van collectieve ruimten). Ook een aantal inspraakelementen leggen suggesties voor (bv. aandacht voor bestaande bomen). De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in de scopingnota.

<sup>1</sup> Zoals vereist door artikel 2.2.4, §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

Uit de scopingnota blijkt dat er voldoende informatie is over de milieueffecten om te kunnen besluiten dat deze effecten niet aanzienlijk zijn.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen en van zijn eigen opmerking, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### 3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)  
Getekend op: 2023-03-10 17:43:45 +01:00  
Reden: ik keur dit document goed

*Isabel Jacobs*

Isabel Jacobs  
Afdelingshoofd  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)



## 9.2 Beslissing RVR-toets

# DEPARTEMENT OMGEVING

## RVR-toets

Aan Jabbeke

**uw bericht van**  
06/03/2024

**uw kenmerk**  
RUP\_31012\_214\_00019\_00001

**ons kenmerk**

RVR-AV-3294

**bijlagen**  
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "Permekeschool"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijn voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe veiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen of het milieu in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 06/03/2024, met ref. RVR-AV-3294), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone<sup>4</sup> van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten voor wat betreft het aspect externe veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Omgevingseffecten van het Departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

<sup>1</sup> Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

<sup>2</sup> Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

<sup>3</sup> Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

<sup>4</sup> Een door de administratie bepaalde afstand rond de terreingrens van een Seveso-inrichting, afhankelijk van de risico's die uitgaan van de Seveso-inrichting en de kans op domino-effecten vanuit de omgeving op de Seveso-inrichting

## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer RUP\_31012\_214\_00019\_00001

RUP titel Permekeschool

Initiatiefnemer Jabbeke

Plangebied



Toets uitgevoerd op 06/03/2024

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

1. Is er bestaande Seveso in of nabij het plangebied? **Nee**
2. Is nieuwe Seveso uitgesloten? **Ja**
3. Wat is de reden van uitsluiting nieuwe Seveso? **Geen bedrijvigheid**