



Gemeente

Jabbeke

geeft je ruimte

**Toelichtingsnota
mei 2024**

RUP Toolsen



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

E-mail adres : gemeentehuis@jabbeke.be

Contact : Gemeente Jabbeke
Tine Rosseel
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
T +32 50 81 01 32
planologie@jabbeke.be
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

I	INLEIDING	6
1.1	DOELSTELLING VAN HET RUP	6
1.2	SITUERING VAN DE STARTNOTA/SCOPINGNOTA/TOELICHTINGSNOTA IN HET PLANPROCES	6
2	RUIMTELIJKE CONTEXT	7
2.1	SITUERING EN AFBAKENING – MACRO/MESO	7
2.2	SITUERING EN AFBAKENING – MICRO	7
2.3	HISTORISCHE LEZING	7
2.4	RUIMTELIJKE LEZING EN ANALYSE FEITELIJKE TOESTAND	10
3	OMGEVINGSKENMERKEN	12
3.1	ABIOTISCHE KENMERKEN	12
3.1.1	<i>Topografie</i>	12
3.1.2	<i>Bodemkenmerken</i>	12
3.1.3	<i>Geologische kenmerken</i>	12
3.1.4	<i>Hydrografische kenmerken</i>	13
3.2	BIOTISCHE KENMERKEN	13
3.2.1	<i>Landschappelijke structuur</i>	13
3.2.2	<i>SBZ en VEN-gebieden</i>	13
3.2.3	<i>Biologische waarderingskaart</i>	14
4	PLANNING EN BELEIDSCONTEXT	15
4.1	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	15
4.2	BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN	15
4.3	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	15
4.3.1	<i>Het plangebied als bedrijf buiten bedrijventerreinen</i>	16
4.3.2	<i>Het plangebied als deel van de nederzettingsstructuur</i>	16
4.3.3	<i>Het plangebied als deel van de agrarische structuur</i>	16
4.4	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	16
4.4.1	<i>Het plangebied als deel van woonkern Snellegem</i>	16
4.4.2	<i>Het plangebied als (handels)bedrijf</i>	17
4.4.3	<i>Het plangebied als handelszaak</i>	17
4.4.4	<i>Het plangebied als deel van het agrarische gebied</i>	17
4.5	AFWEGINGSKADER VOOR GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL	17
5	JURIDISCHE CONTEXT	19
5.1	BESTEMMINGSPLANNEN	19
5.1.1	<i>Bestemmingsplannen</i>	19
5.2	WEGEN EN WATER	20
6	VERGUNNINGSTOESTAND	23
7	VISIE	24
7.1	INLEIDING	24
7.2	UITGANGSPUNTEN VANUIT PRUP	24
7.2.1	<i>(niet) Overeenstemming PRUP/GRB/kadaster/bestaande toestand</i>	24
7.2.2	<i>Historisch PRUP ten opzichte van actuele ruimtelijke ordening</i>	25
7.2.3	<i>Vanuit bestaande werking (eigendomstoestand)</i>	26
7.3	UITGANGSPUNTEN VANUIT REORGANISATIE	26
7.3.1	<i>Vraag van handelsbedrijf tot reorganisatie</i>	26
7.4	UITGANGSPUNTEN VANUIT OMZENDBRIEF 'AFWEGINGSKADER VOOR GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL'	29
7.5	STRUCTUURSCHETS	29

8	MER	31
8.1	OPDRACHT	31
8.1.1	<i>Oprichtingsomschrijving</i>	31
8.2	TOETS PLAN-MER-PLICHT	31
8.3	OVERWOGEN, MAAR VERWORPEN ALTERNATIEVEN	32
8.3.1	<i>Nulalternatief</i>	32
8.3.2	<i>Beleidsalternatieven/locatiealternatieven</i>	32
8.3.3	<i>Inrichtingsalternatieven</i>	32
8.4	ONDERZOEK NAAR DE AANZIENLIJKHEID VAN MILIEUEFFECTEN	33
8.4.1	<i>Omgevingskenmerken</i>	33
8.5	MILIEUBEOORDELING	34
8.5.1	<i>Disciplines bodem en water</i>	35
8.5.2	<i>Disciplines fauna en flora</i>	36
8.5.3	<i>Disciplines landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie</i>	36
8.5.4	<i>Disciplines mens, socio-organisatorische aspecten & mensveiligheid</i>	37
8.5.5	<i>Disciplines mobiliteit</i>	39
9	TECHNISCHE BEPALINGEN	41
9.1	WATERTOETS	41
9.1.1	<i>Algemeen kader</i>	41
9.1.2	<i>Toepassing op het plangebied</i>	41
9.2	RVR TOETS	43
9.3	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	43
9.4	REGISTER VAN DE PERCELEN WAAROP BESTEMMINGSWIJZIGINGEN WORDEN DOORGEVOERD	43
9.4.1	<i>Planschadevergoeding</i>	43
9.4.2	<i>Planbatenheffing</i>	43
9.4.3	<i>Bestemmingswijzigingscompensatie</i>	43
9.4.4	<i>Compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften</i>	43
9.4.5	<i>Ontheffing MER</i>	43
9.5	INNAME HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	44
9.5.1	<i>Omzendbrief RO/2010/01</i>	44
9.5.2	<i>Motivering inname</i>	44
10	BIJLAGEN	46
10.1	ONTHEFFINGSBESLISSING OPMAAK PLAN-MER	46

I INLEIDING

I.1 Doelstelling van het RUP

Het RUP heeft als doel een reorganisatie en actualisatie van een historische gegroeide doe-het-zelf zaak in de kern van Snellegem mogelijk te maken. De site heeft zijn mogelijkheden binnen Provinciaal RUP Van Houcke (ministerieel goedgekeurd op 23 maart 2011) optimaal benut, maar botst voor een eigentijdse reorganisatie en vernieuwing van de site op enkele grenzen bepaald in de voorschriften van het PRUP.

De gemeente stelt vast dat vanuit eigentijdse ruimtelijke inzichten, het grafisch plan en voorschriften uit het PRUP te beperkend zijn en start om die reden een nieuw planningsinitiatief. De grens uit het PRUP wordt voor het grootste deel behouden en waar nodig beperkt bijgesteld in functie van de werkelijke kadastrering.

De opmaak van dit RUP is opgestart in samenspraak met de betrokken diensten van de provincie en zal gebruik maken van een delegatiebeslissing.

De naam van het RUP verwijst naar de nieuwe naam die de doe-het-zelf zaak kreeg.

I.2 Situering van de startnota/scopingnota/toelichtingsnota in het plan-proces

De scopingnota bouwt verder op de startnota en vormt de tweede formele fase binnen het proces voor de opmaak van het RUP Hendrik Heymanplein. Na de opmaak en het openbaar maken van de scopingnota doorloopt het planteam het verdere geïntegreerd planningsproces.

De toelichtingsnota wordt gevormd uit een verdere vormgeving van de scopingnota richting voorontwerp en ontwerp en wordt afgestemd op de voorschriften en het grafisch plan.

De toelichtingsnota wordt gevormd door de scopingnota die voortbouwt op de startnota en minstens volgende zelfde onderdelen bevat: Een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan; Een afbakening van het gebied of de gebieden waarop het plan betrekking heeft;

Een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven;

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;

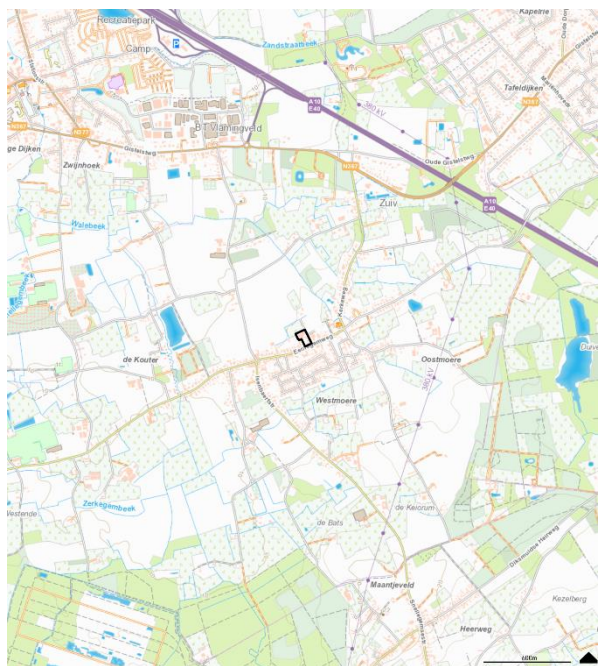
De relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen; Uit de startnota/scopingnota en de resultaten van de raadpleging blijkt dat er geen plan-MER/RVR vereist is.

De betrokken adviesinstanties worden aangeschreven ter voorbereiding van de plenaire vergadering. De adviezen worden verwerkt in het ontwerp

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1 Situering en afbakening – Macro/Meso

Het RUP is gelegen in de kern van Snellegem langs de Eernegemweg, ter hoogte van de toerit tot de gemeentelijke sportzone voor krachtbal. De doe-het-zelf zaak wordt momenteel rechtstreeks ontsloten op de Eernegemweg, die via de Kerkeweg aan de noordoostzijde verbinding maakt met de Gistelsteenweg en langs de westzijde aansluit op de Aartrijksesteenweg.



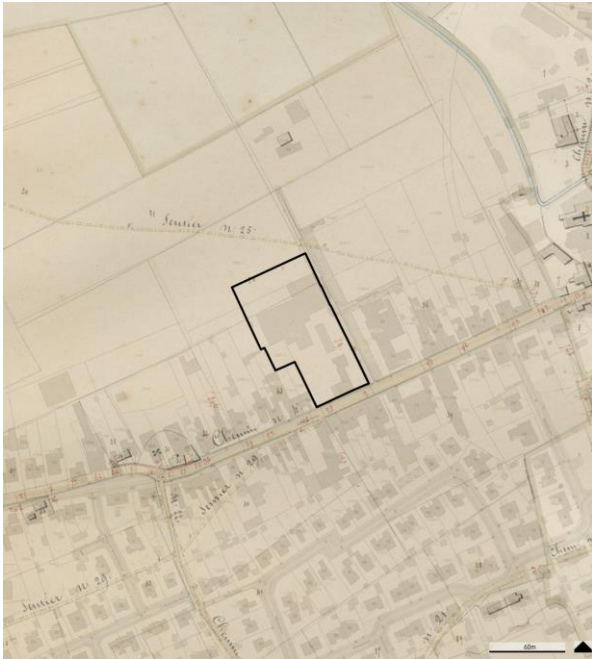
Kaarten – topografische kaart en luchtfoto (bron – openstreetmap)

2.2 Situering en afbakening – Micro

Het plangebied heeft een oppervlakte van bijna 6365m². Langs de rooilijn aan de Eernegemweg is een woning gelegen, met hierlangs de toegang tot achterliggende parking. In het noorden van het plangebied zijn de gebouwen gelegen, bestaande uit 3 loodsen, intern verbonden met elkaar. Tussen deze gebouwen en achterliggend openruimtegebied is een toeleveringsweg ingericht die ontsluit via een toegangsweg naar de krachtbalvelden en achterliggend landbouwbedrijf.

2.3 Historische lezing

Op de ferrariskaart en de buurtwegenkaart zien we de ontwikkelde kern van Snellegem langs de huidige Eernegemweg. De kaart van 1939 geeft een eerste keer ook de toegangsweg tot achterliggend landbouwbedrijf weer. De kaart van 1969 geeft duidelijk het bedrijf ruimtelijk al weer. De doe-het-zelf zaak Toolsen, eerder Van Houcke genoemd, werd namelijk als familiebedrijf al in 1950 werd opgericht. De luchtfoto 1979-1990 geeft de groei weer van het bedrijf, hierbij nog zonder groenbuffer en toeleveringsweg aan de noorzijde. De beginselen hiervan zien we op de luchtfoto van 2012, na de goedkeuring van het PRUP. Het bedrijf werd op dat ogenblik ook opgedeeld in twee segmenten: de afdeling elektromotoren verhuisde naar bedrijventerrein Vlamingveld en de doe-het-zelfzaak bleef op de locatie.



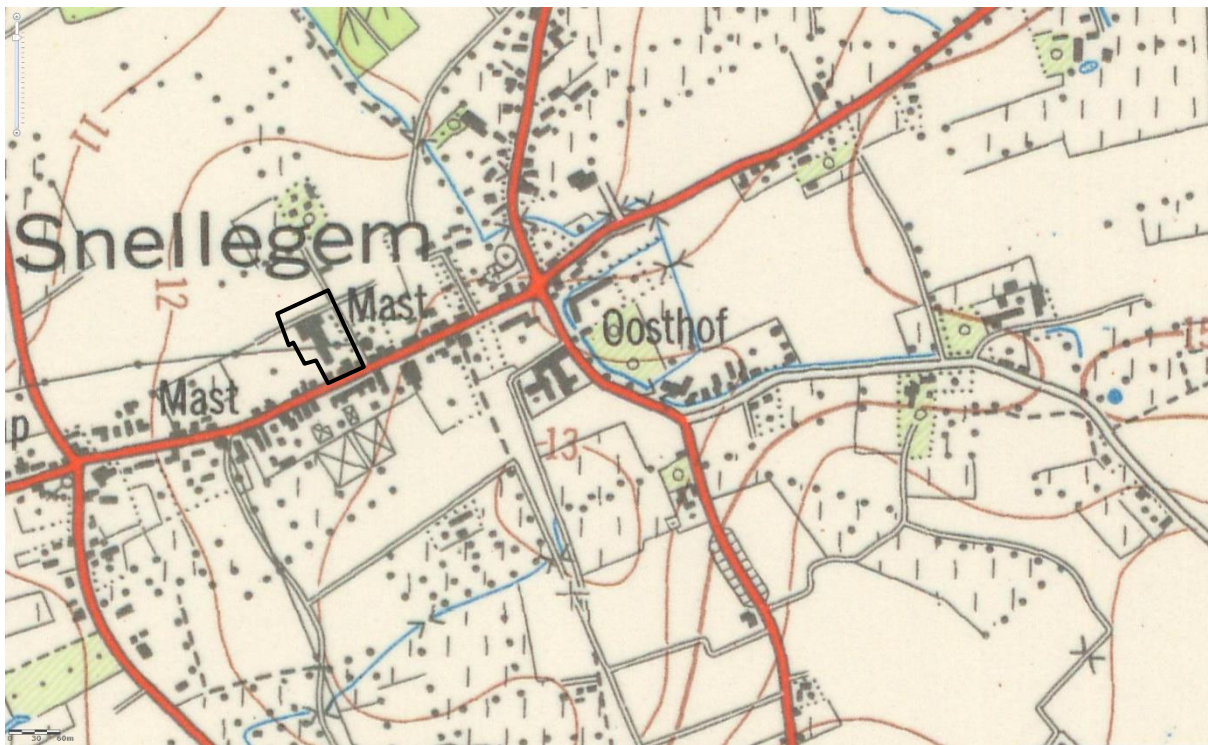
Buurtwegenkaart (bron geopunt) Ferrariskaart (bron geopunt)



Vandermaelen (bron geopunt)



1939 (bron Cartesius)



1969 (bron Cartesius)



Luchtfoto 1979-1990 (bron Cartesius)

2.4 Ruimtelijke lezing en analyse feitelijke toestand

A. Toegang voor gemotoriseerd verkeer en parkeren

De in- en uitgang voor klanten is gesitueerd langs de Eernegemweg en heeft een totale breedte van ongeveer 10m. Aansluitend hierbij ligt een parking voor 35 personenwagens, de parking is volledig verhard (asfalt).



B. Levering

Leveringen gebeuren gescheiden aan de noordzijde van de gebouwen, via een interne weg die aansluit op de toegangsweg tot de krachtbalterreinen en een landbouwbedrijf. De vrachtwagens kunnen op eigen terrein leveren en keren.



C. Verkoopszone

Een deel van de niet bebouwde zone werd ingericht als verkoopszone voor grote onderdelen. De zone is ongeveer 850m² groot en is deels overdekt.



D. Bebouwing

In het noordwesten van het plangebied zijn drie loodsen gelegen, waarvan twee loodsen gebruikt worden voor verkoop en één als stockageruimte/kantoor. De loodsen zijn intern verbonden aan elkaar. De loodsen hebben gedeeltelijk en waar mogelijk twee verdiepen.



E. Woongebouw

Langs de Eernegemweg, naast de toegang voor gemotoriseerd verkeer is de bedrijfswoning/kantoor gelegen.



Plan bestaande toestand - zoom luchtfoto

3 OMGEVINGSKENMERKEN

3.1 Abiotische kenmerken

3.1.1 Topografie

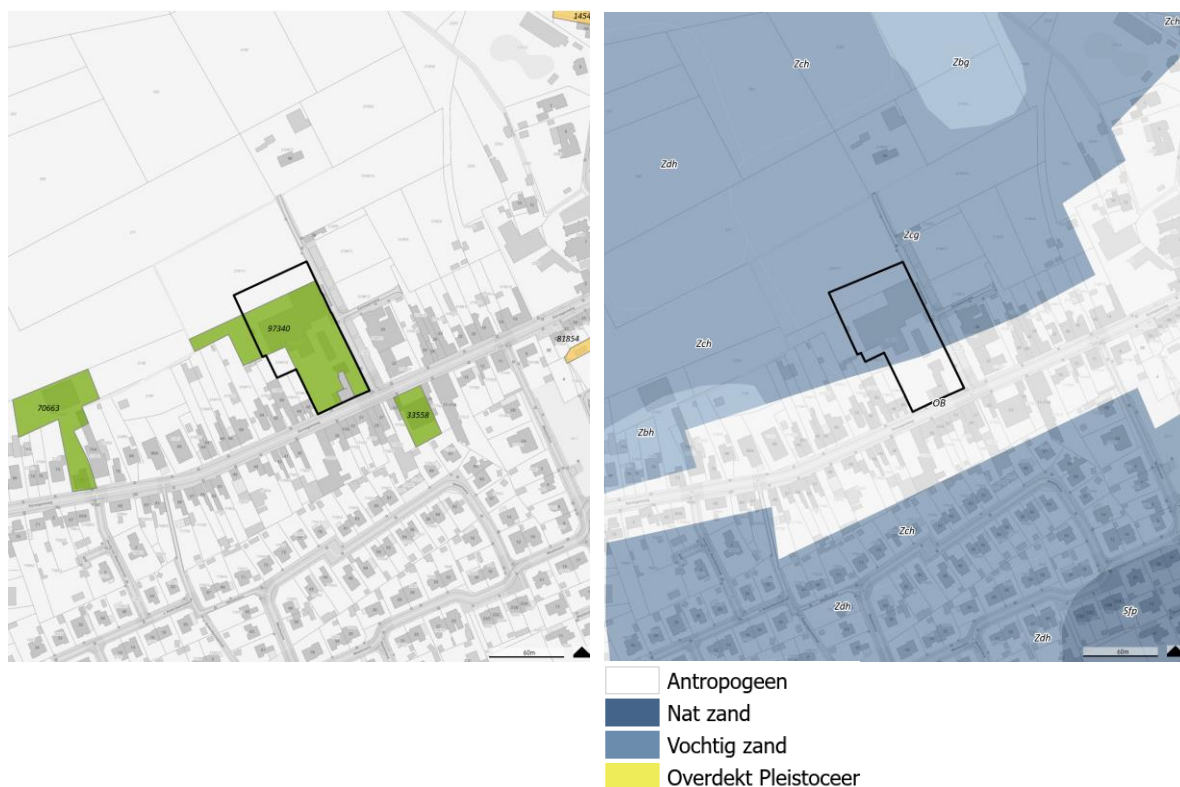
Er zijn geen grote hoogteverschillen aanwezig op of in de omgeving van het plangebied.

3.1.2 Bodemkenmerken

Omwille van de reorganisatieplannen heeft de eigenaar op 23-09-2021 een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren (opdracht I3263687).

bouwwerken op de site, is er op het plangebied een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook in de onmiddellijke omgeving werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd, telkens zonder beschrijvend bodemonderzoek tot gevolg.

De bodem van het plangebied bestaat voornamelijk uit matig droge zandbodem met duidelijke ijzer en/of humus B horizont (met drainageklasse c en profielontwikkelingsklasse g).



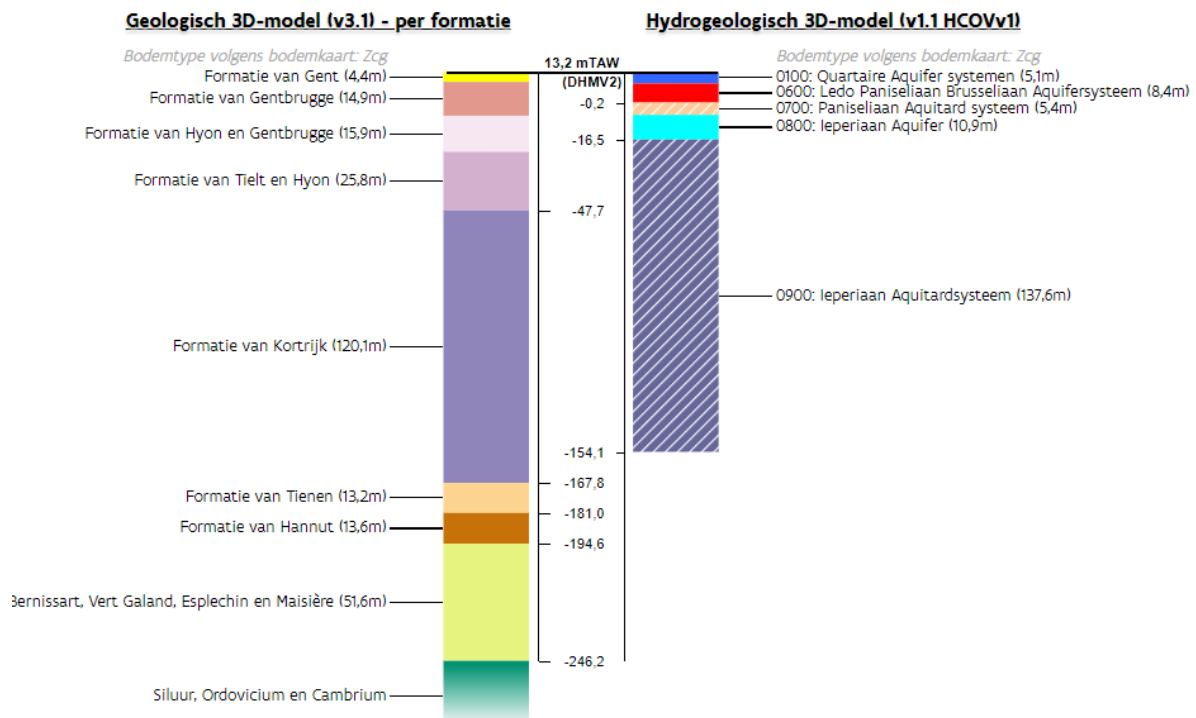
Kaart bodemonderzoeken en saneringen

Bodemkaart

(Bron - WMSGRB; WFSMercatorNet - downloadWFS-datadd. 20210913) (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 gekarteerde diepte van 1,25m de matig droge zandlaag betreft. De formele eenheid hieronder werd gevormd tijdens het Paleogeen en bestaat voornamelijk uit zeer fijn kleirijk zand met silt.



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

In het plangebied of zijn onmiddellijke omgeving zijn geen grondboringen uitgevoerd.

3.1.4 Hydrografische kenmerken

Het gebied is niet overstromingsgevoelig en er is geen waterloop gelegen in het plangebied, noch in zijn onmiddellijke omgeving.

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

Zie ook watertoetskaarten bij de decretale bepalingen

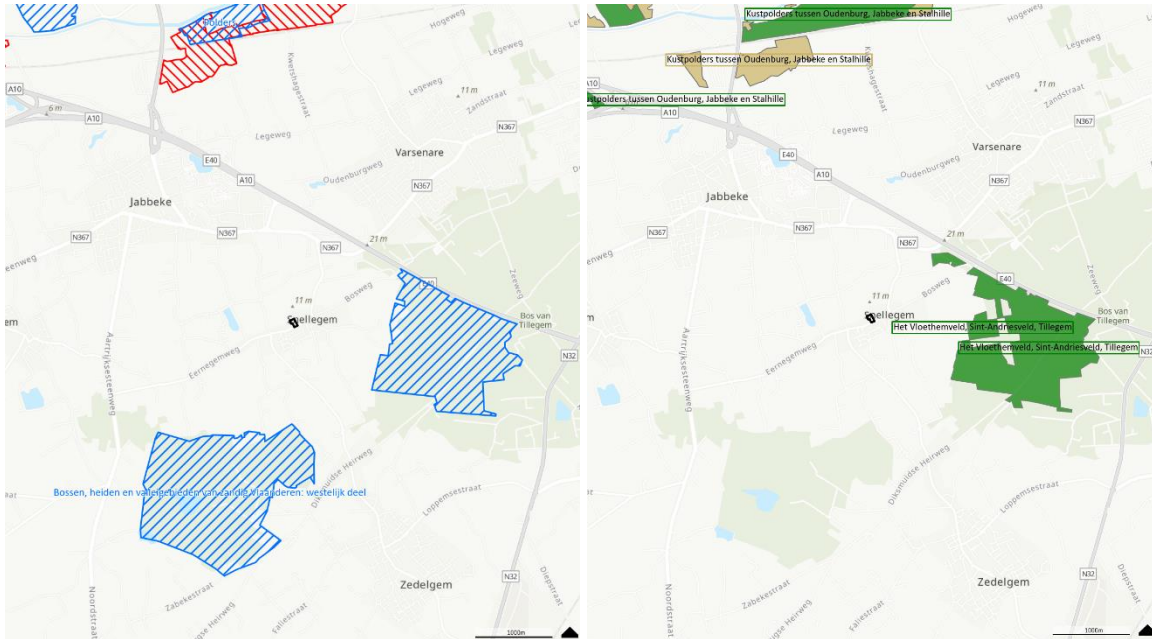
3.2 Biotische kenmerken

3.2.1 Landschappelijke structuur

De landschappelijke waarde rondom het plangebied is over het algemeen laag.

3.2.2 SBZ en VEN-gebieden

In het plangebied en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden zich geen SBZ- nog VEN-gebieden. Op meer dan één kilometer ten oosten vinden we het dichtst bij zijnde SBZ-gebied.



Natura 2000:

- Habitatrichtlijngebieden
- Vogelrichtlijngebieden
- Ramsar

Duinendecreet:

- Beschermd duingebied
- Voor het duingebied belangrijk landbouwgebied

projectgebied

VEN/ IVON-gebied:

- Grote Eenheden Natuur
- Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling
- Natuurverwevingsgebied

Kaarten beschermingen (bron - Bron: ESRI, Delorme, NAVTEQcanvas worldlight graybase; WFSMercatorNet; WFSPDOK(NL)) downloadWFS-datadd. 20210913)

3.2.3 Biologische waarderingskaart

Het plangebied en zijn onmiddellijke omgeving zijn gekarteerd als biologisch minder waardevol.



- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

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

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 deelgemeente Varsenare zich deels in het 'buitengebied' en deels in stedelijk gebied bevindt, het plangebied ligt wel op de grens met Brugge, maar niet binnen het stedelijk gebied.

Op het niveau van Vlaanderen bekeken, is het buitengebied, 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 woonkern als deel van de Brugse ruimte

4.3.1 Het plangebied als bedrijf buiten bedrijventerreinen

Het PRS-WV stelt dat de bedrijven buiten de bedrijventerreinen geëvalueerd en geoptimaliseerd dienen te worden. In het PRS-WV werden een aantal criteria uitgewerkt die bepalend zijn voor de evaluatie van de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven (specifiek beleidskader PRS-WV, p. 247-249). Bestaande bedrijven kunnen buiten bedrijventerreinen verweven zijn met andere functies als de impact op de omgeving beperkt blijkt. Deze impact laat zich voelen op vier domeinen:

- de ruimtelijke impact: ruimtebeslag, schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving, situering en voorkomen in het landschap, situering ten opzichte van beschermde monumenten/landschappen/dorpsgezichten, bakens en historiek van het ruimtegebruik;
- de milieu-impact: milieuhinder en openbare nutsvoorzieningen;
- de verkeersimpact: verkeershinder, bereikbaarheid, clustergebonden karakter, afzetmarkt en ontsluiting door openbaar vervoer;
- de sociaal-economische criteria: investeringen, productieproces, bereikbaarheid gebouwen en tewerkstelling.

Wanneer een bedrijf globaal positief beoordeeld wordt, kan tot een verdere ontwikkeling ter plaatse besloten worden.

4.3.2 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 nederzettingstructuur
- Het bestaande vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen
- Voorzien in ruimte voor de eigen woonbehoefte
- Reconversies binnen de bebouwde ruimte stimuleren

4.3.3 Het plangebied als deel van de agrarische structuur

Het PRS stelt de grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijke drager voorop.

Grotere aaneengesloten gebieden met grondgebonden landbouw moeten behouden en versterkt worden omwille van de samenhang van de agrarische structuur zelf.

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.

4.4.1 Het plangebied als deel van woonkern Snellegem

Enkel het juridisch beschikbare aanbod binnen de woonconcentratie kan aangesneden worden. Het gaat hier enkel om onbebouwde percelen binnen verkaveling en langs uitgeruste weg. Te verdichten binnengronden komen er nagenoeg niet voor. Het bestaande woonuitbreidingsgebied is op enkele percelen na volledig ingevuld. Beperkte verticale verdichting (maximum 2 bouwlagen en een bewoonbare dakverdieping) kan binnen strikte randvoorwaarden toegelaten worden in de centrumzone van de woonconcentratie (Ernegemweg-Kerkeweg).



Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied ten zuidoosten van het hoofddorp Jabbeke (bron GRS)

4.4.2 Het plangebied als (handels)bedrijf

Kleinschalige bedrijventerreinen worden voor zover zij verenigbaar zijn met het wonen, behouden en geïntegreerd in de woonconcentraties. Voor bedrijfsgebouwen die hun functie verloren hebben, wordt actief een nieuwe functie gezocht. Er wordt onderzocht op welke wijze ze een rol kunnen spelen op vlak van de versterking van de woonstructuur. Industriële activiteiten worden landschappelijk, ruimtelijk en architecturaal ingepast in hun omgeving. Bovendien gebeuren de lokalisatie en uitbreiding van bedrijven en activiteiten in functie van de draagkracht van de woonconcentratie en de omliggende ruimte. De compatibiliteit met de omliggende gebieden wordt onderzocht en duurzame typologieën en inrichtingen worden verkozen boven de traditionele ad hoc inrichting.

Voor desbetreffend plangebied dient binnen dit RUP een goede buffering en integratie in het woongebied opgelegd te krijgen, die in lijn staat met het bestaande PRUP.

4.4.3 Het plangebied als handelszaak

In functie van het behoud van de leefbaarheid van en de dynamiek in de kernen en overige woonconcentraties kunnen de bestaande handelszaken behouden blijven zowel in de kernen als de overige woonconcentraties. De vestiging van nieuwe handelszaken dient afgewogen ten opzichte van de ruimtelijke draagkracht van de nederzettingstructuur. Voor zonevreemde handelszaken wordt een consolidatie voorgesteld voor die zaken gelegen langs de Gistelsteenweg of binnen een woonkorrel, met de vergunningtoestand als uitgangspunt. Nieuwe zonevreemde handelszaken zijn niet toegelaten.

De zonevreemde kleinhandelszaken, gelegen langs de Gistelsteenweg of binnen een woonkorrel, kunnen geconsolideerd worden, met de vergunningtoestand als uitgangspunt. Indien de beleidskaders in de toekomst zouden wijzigen, wenst de gemeente tevens beperkte uitbreidingsmogelijkheden te geven aan deze zaken

4.4.4 Het plangebied als deel van het agrarische gebied

Ten noorden van het plangebied is een verweven landbouwgebied gelegen, deze zone is tamelijk sterk versnipperd en vertoont slecht plaatselijk concentraties van kleine landschapselementen. De gronden aangrenzend aan het plangebied zijn in eigendom van het bedrijf.

4.5 Afwegingskader voor grootschalige detailhandel

In deze omzendbrief worden de ruimtelijke aspecten van de grootschalige detailhandel behandeld, waarbij wordt ingegaan op afwegingselementen voor zowel planinitiatieven die het aanbodbeleid vormen als voor de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De bestaande beleidskaders op de verschillende bestuurlijke niveaus worden hiermee niet aangepast en blijven hun geldigheid behouden.

Om projecten van grootschalige detailhandel meer eenvormig te kunnen beoordelen vertrekt men in de ruimtelijke beoordeling van ten minste volgende kenmerken:

- Functioneel type

- Monofunctionele ontwikkeling
- We onderscheiden hier telkens drie types op basis van schaal4: 1.000 m² – 5.000 m² BVO
5.000 m² - 15.000m² BVO >15.000m² BVO
- Verschijningsvorm
 - Solitaire kleinhandel, kleinhandelslint,...
- Locatietypes.
 - Toolsen ligt in Snellegem in dorpskern in buitengebied
 - De dorpen in het buitengebied hebben in vele gevallen een detailhandelsaanbod uitsluitend gericht op de lokale markt, maar in andere gevallen is het aanbod volledig verloren gegaan en is er vraag naar een aanbod voor dagelijkse goederen. De dorpskernen moeten zich geconcentreerd verder kunnen ontwikkelen om het voorzieningenniveau lokaal op een goed niveau te krijgen zodat verplaatsingen met de auto niet altijd nodig zijn.
- Winkelconcept

Er wordt een afwegingstabel toegevoegd, waarbij gesteld kan worden dat voorliggend RUP kan ondergebracht worden onder solitaire kleinhandel van 1000-5000m² BVO in de dorpskern van een buitengebied.

Verschijningsvorm	Locatietype					
	1. Stedelijk handelscentrum en stationsomgeving in stedelijk gebied	2. Steenweglocatie in stedelijk gebied	3. Overig stedelijk gebied	4. Dorpskern buitengebied	5. Steenweglocatie in buitengebied	6. Open Ruimte
Solitaire Kleinhandel						
1000-5000	+	0	+	0	-	-
5000-15000	0	0	+	-	-	-
Kleinhandelslint						
1000-5000	+	0	0	0	-	-
5000-15000	0	0	0	-	-	-
>15000	0	0	-	-	-	-
Kleinhandelsconcentratie						
1000-5000	+	0	+	0	-	-
5000-15000	+	0	+	-	-	-
>15000	0	0	0	-	-	-
Functioneel type						
Multifunctionele ontwikkeling						
1000-5000	+	0	+	0	-	-
5000-15000	+	0	+	0	-	-
>15000	+	0	0	-	-	-
Tuincentrum						
1000-5000	+	0	+	+	0	0
>5000	0	0	+	0	0	0

De score 0 die hiermee verbonden is, betekent dat de lokale situatie hier de belangrijkste factor is op het al dan niet inpasbaar zijn van het project zodat een generieke uitspraak hier moeilijk kan gemaakt worden. Zeker voor zeer grootschalige ontwikkelingen is het bestaan van een gevalideerde overkoepelende visie omtrent de ontwikkeling van het gebied en de rol van de geviseerde ontwikkeling hierin essentieel.

Er worden via de omzendbrief ook ruimtelijke afwegingselementen aangereikt aan andere overheden om deze beoordeling te kunnen maken. In functie van de bevoegdheden die zij op dit vlak hebben op het niveau van de ruimtelijke planning en het vergunningenbeleid en vanuit een perspectief van een duurzame en kwaliteitsvolle beheersing van de ruimtelijke ordening kunnen de aangereikte elementen gehanteerd worden bij het afwegingsproces, met name de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. In de afweging kunnen bij iedere combinatie op het terrein vanuit de gewenste ruimtelijke structuur zowel positieve als negatieve afwegingselementen worden aangebracht. Deze hangen samen met de al bestaande specifieke ruimtelijke (plan)context en de specifieke beleidsdoelstellingen m.b.t. grootschalige detailhandel. Op basis van de afwegingselementen kan een bepaalde locatie als meer of minder geschikt bevonden worden.

5 JURIDISCHE CONTEXT

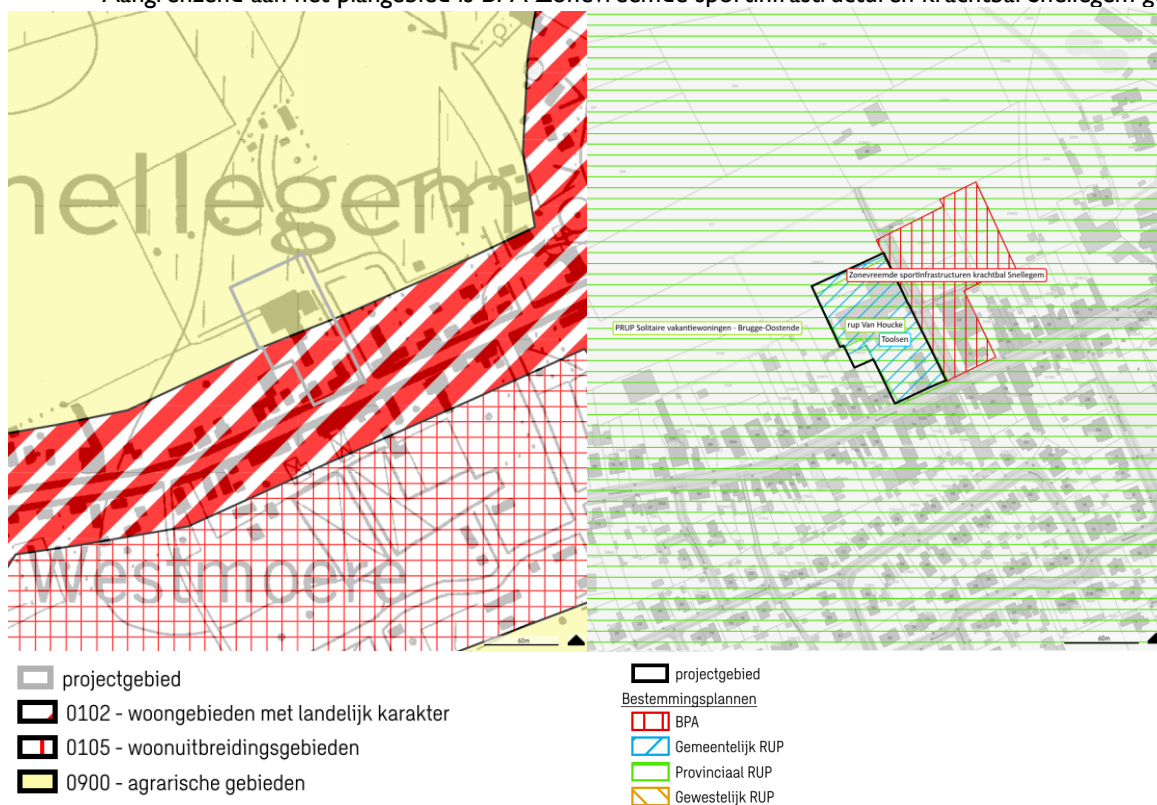
5.1 Bestemmingsplannen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Gewestplan	Gewestplan Brugge - Oostkust (KB 7 april 1977, wijziging 19 september 1996)	
APA/BPA/RUP	PRUP Van Houcke (goedgekeurd door minister op 23 maart 2011)	/
Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen	/	/

5.1.1 Bestemmingsplannen

De planologische context in de omgeving van het plangebied wordt gevormd door:

- Het gewestplan Brugge - Oostkust (KB 7 april 1977, wijziging 19 september 1996). Het plangebied is deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.
- Het plangebied is grotendeels gelegen in PRUP Van Houcke, goedgekeurd op 23 maart 2011.
- Aangrenzend aan het plangebied is BPA Zonevrije sportinfrastructuur krachtbal Snellegem geldig.



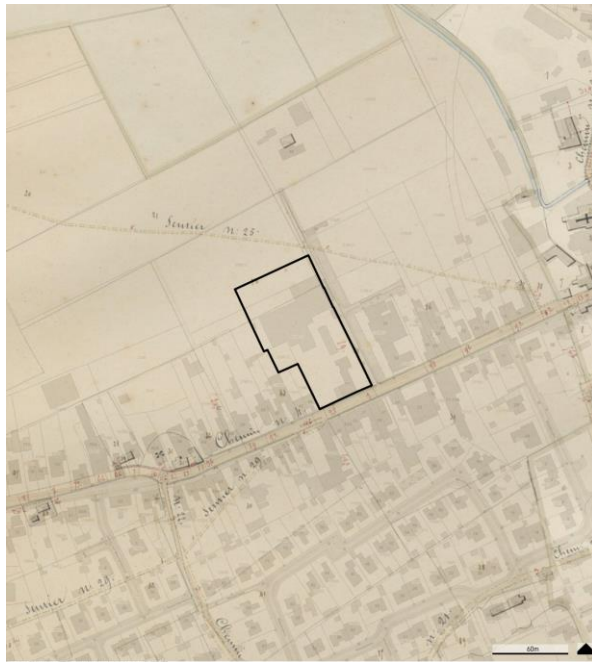
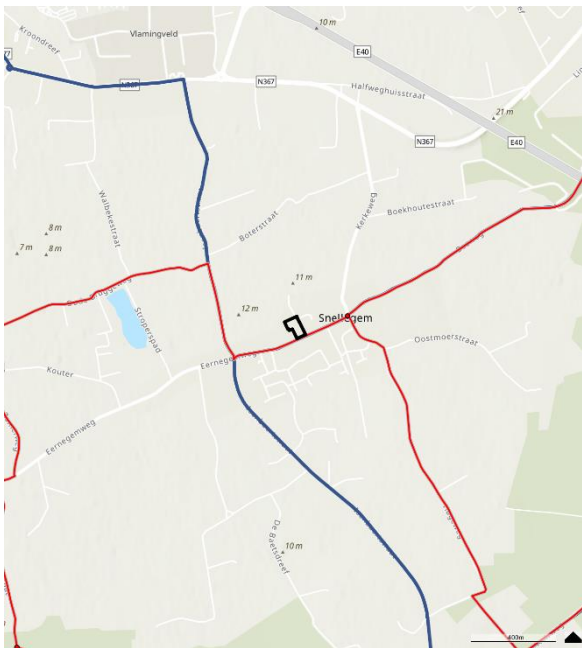
Gewestplan (Bron: WMSGRB; WFSMercatorNet, POI Geopunt) BPA/RUP's



PRUP Van Houcke (Bron – provincie West-Vlaanderen)

5.2 Wegen en water

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Gewestwegen	/	/
Fietsroutes		Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk langs de Eerngemweg
Buurtwegen, voetwegen		Buurtwegen nrs. 4 (huidige Eernegemweg)
Bevaarbare waterlopen	/	/
Onbevaarbare, geklasseerde waterlopen	/	/
Risicozones overstromingen/Signaalgebieden	/	/



- Projectgebied
- Fiets_Knooppunten
- Recreatief fietsnetwerk
- Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (2021)

fietsnetwerken (bron geopunt)

Buurtwegenkaart (bron geopunt)

Beschermingen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten	/	/
Vastgestelde inventarissen	/	Gemeenteschool van Snellegem (ID 76039)
SBZ/Ramsar/HAG	/	/
Beheerplannen	/	/



projectgebied

Beschermd onroerend erfgoed (aanduidingsobjecten)

cultuurhistorische landschappen

monumenten

bouwkundig erfgoed - elementen

vastgestelde inventarissen (aanduidingsobjecten)

bouwkundig erfgoed

wetenschappelijke inventarissen (niet vastgestelde erfgoedobjecten)

landschappelijk erfgoed - gehelen

Inventarissen Erfgoed (Bron: WMSGRB; WFSMercatorNet)

Er zijn geen objecten uit de inventarissen aanwezig binnen het plangebied.

- 07/02/1980 – vergunning - bijbouwen van een loods voor opslag van goederen
- 15/12/1988 – vergunning - het bouwen van een loods na afbraak van bestaande
- 01/10/1992 – vergunning - het slopen van een woning
- 28/07/1994 – vergunning - het slopen van een woonhuis en aanleggen van parking
- 03/03/2014 – vergunning - regularisatie: slopen loods, uitbreiding & vernieuwen van gevels, plaatsen tijdelijke containers
- 21/09/2015 – vergunning - het aanleggen van tijdelijke verharding en het maken van een poortopening (een afwijking) - 17/12/2015 – vergunning (deputatie)
- 16/02/2019 – vergunning - het verbouwen van handelsruimte: functiewijziging van bureel naar afhaalzone
- 28/04/2008 – aktename - melding verkoop en werkplaats machines en gereedschappen
- Er is geen vergunning teruggevonden voor de verharding achteraan de site, die momenteel zowel dienst doet als toegang voor leveringen van het handelsbedrijf als voor toegang tot de achterliggende schapenweide.

7 VISIE

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften uit het PRUP vormen uiteraard een belangrijk uitgangspunt, maar vanuit een plaatsbezoek, gesprekken met het bedrijf en een aftoetsing bij de provincie kunnen een aantal bijkomende uitgangspunten benoemd worden in functie van de reorganisatiemogelijkheden voor de site:

- Uitgangspunten reorganisatie:
 - Vanuit verhoogd ruimtelijk rendement;
 - Vanuit optimalisering van ruimtelijk functioneren van de site;
 - Ontsluiting klanten en levering gescheiden houden;
 - Ontsluiting langs toegangsweg tot de krachtbalvelden;
 - Groenbuffer optimaliseren.
- Uitgangspunten naar omgeving:
 - Groenbuffer behouden;
 - Geen echte uitbreiding van de site;
 - Activiteiten optimaal organiseren i.f.v. woonomgeving.

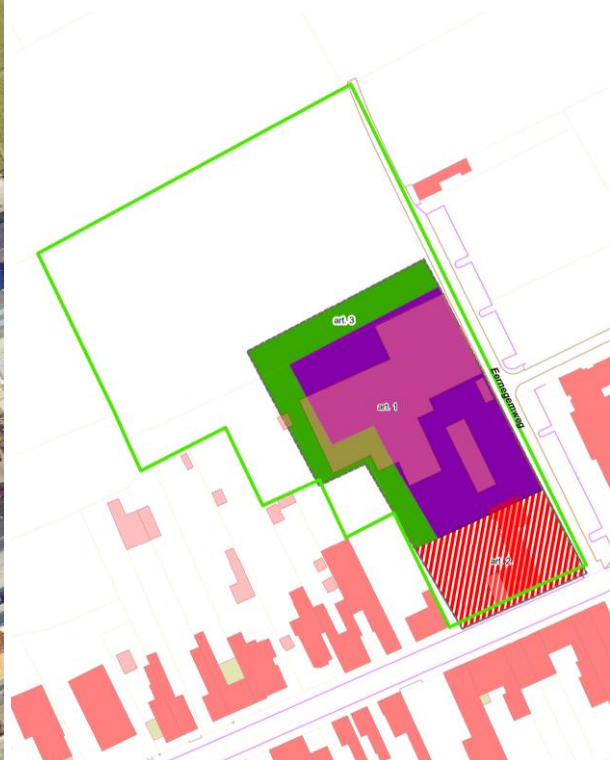
De onderbouwde uitgangspunten en potenties kunnen worden doorvertaald naar enkele belangrijke algemene ruimtelijke concepten, die nadien kunnen doorvertaald worden naar logische bestemmingen en randvoorwaarden in een structuurschets. Deze structuurschets met aanzet tot voorschriften vormen later de insteek voor de latere doorvertaling naar het grafisch plan en de voorschriften.

7.2 Uitgangspunten vanuit PRUP

7.2.1 (niet) Overeenstemming PRUP/GRB/kadaster/bestaande toestand



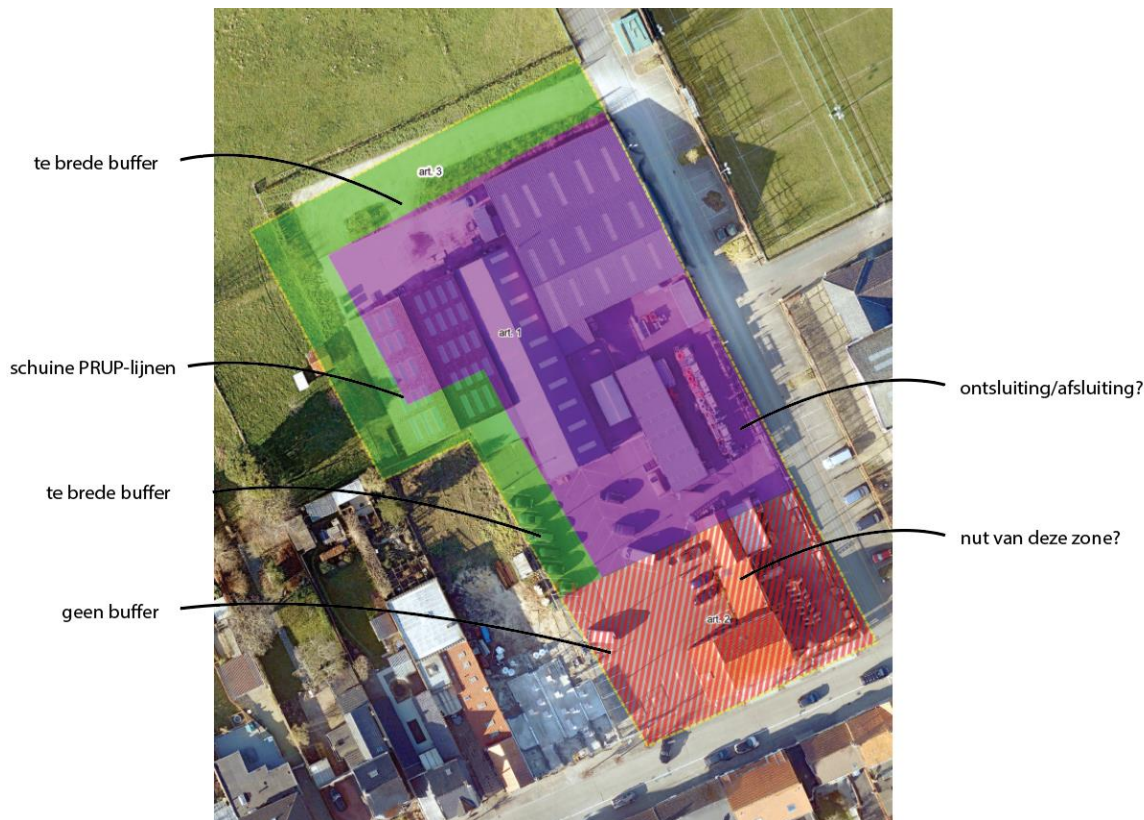
Vergelijking RUP/luchtfoto



Vergelijking RUP/GRB met aanduiding eigendomstoestand.

Bij een georeferentie van huidig geldend PRUP op de site en dus een vergelijking van de bestaande en de juridische toestand, kunnen we opmerken dat de grenzen tussen GRB/Kadaster/RUP niet volledig overeen komen. Opvallend hierbij zijn de eerder scheefgetrokken zonegrenzen bij het PRUP t.o.v. de 'rechte' uitgevoerde bebouwingslijnen. Deze is het best zichtbaar ter hoogte van de perceelsgrens met naastliggende woning. Er is een actualisatie nodig, die de bestemmingszones 'juist' zet.

7.2.2 Historisch PRUP ten opzichte van actuele ruimtelijke ordening



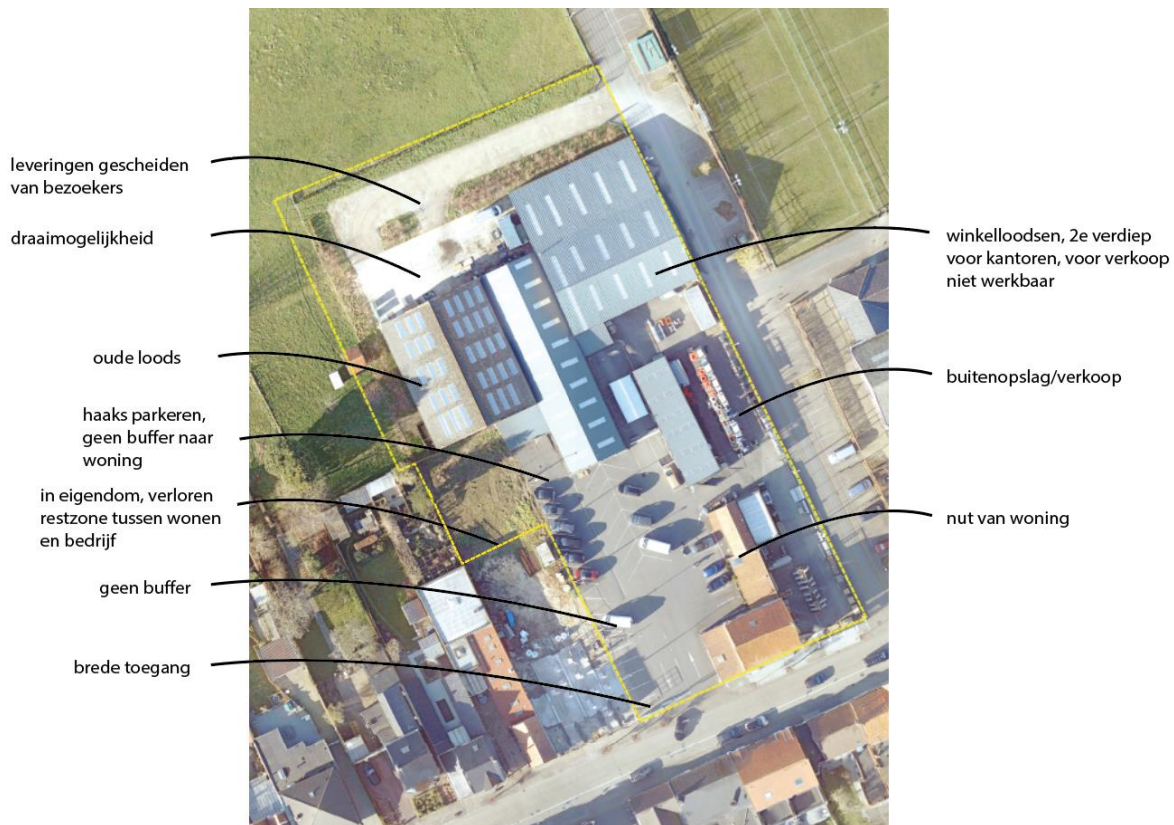
We merken bij het RUP ook enkele zaken waarbij in de actuele ruimtelijke ordening anders wordt geredeneerd:

- Er wordt in het geldende PRUP voorzien in een brede buffer van 8m voorzien naar de omgeving. De buffer heeft gezien de functie als handelsbedrijf vooral een functie naar eventuele zichthinder naar enerzijds de open ruimte en anderzijds het naastliggend woonperceel. Een breedte van 4m wordt courant gebruikt naar de open ruimte, ook bij bedrijvenzones en lijkt dan ook gezien de eerder bij wonen aansluitende functie zeker voldoende als zichbuffer. Op een breedte van 4m kan voldoende hoog groen bereikt worden.
- Ook naar naastliggend woonperceel lijkt een smallere buffer te voldoen aan de eisen, zolang voldoende afstand tot de bebouwing wordt bewaakt;
- De ruimte die hierdoor vrijkomt, kan vrijgehouden worden voor een brandgang rondom de bebouwing, hetgeen in het bestaande PRUP niet bestaat en ook niet aanwezig is;
- Er werd geen rekening gehouden met optimalisering van de bebouwing, levering, ontsluiting door teveel vast te houden aan de bestaande toestand. Bij deze intekening werden daarbij minder logische lijnen genomen;
- Ter hoogte van de zone voor wonen wordt in het PRUP dan weer geen buffer voorzien en wordt beter een aangevuld;
- De zone voor wonen lijkt ad hoc gekozen omwille van de bestaande toestand, zeker gezien de actuele toestand, waarbij de woning niet langer in gebruik is, zou er gezocht moeten worden naar een meer flexibele bestemmingsinvulling in functie van de bedrijfsvoering.
- Het belang van ontsluiting en overgang naar openbaar domein is gegroeid t.o.v. de ruimtelijke planning ten tijde van de opmaak van het PRUP.
- Binnen de huidige ruimte-schaarste moet optimaal ruimtegebruik nagestreefd worden. Hierbij kan gesteld worden dat het gebruik als handelsruimte prioritair moet zijn en het niet de bedoeling kan zijn om dergelijke strategische sites in te zetten als opslagruimte. Binnen het PRUP is dit nog mogelijk.

7.2.3 Vanuit bestaande werking (eigendomstoestand)

Het bedrijf is ook eigenaar van de omliggende weides en heeft in functie van verkeersveilige levering achteraan voorzien in een ontsluitingsweg en draaipunt tot de oudste bestaande loods. Hierdoor worden de verkeersbewegingen voor levering gescheiden van deze van de bezoekers én wordt vermeden dat de levering gebeurt op de openbare weg.

Vooraan heeft het bedrijf ook de zone in woongebied mee ontwikkeld met de bedrijfsite als parking/buitenverkoopspunt. Ondanks de moeilijke indeling door de aanwezig woning kan gesteld worden dat de inrichting van en toegang tot de parking helder is.



7.3 Uitgangspunten vanuit reorganisatie

7.3.1 Vraag van handelsbedrijf tot reorganisatie

Het handelsbedrijf botst in zijn huidige werking op zijn limieten.

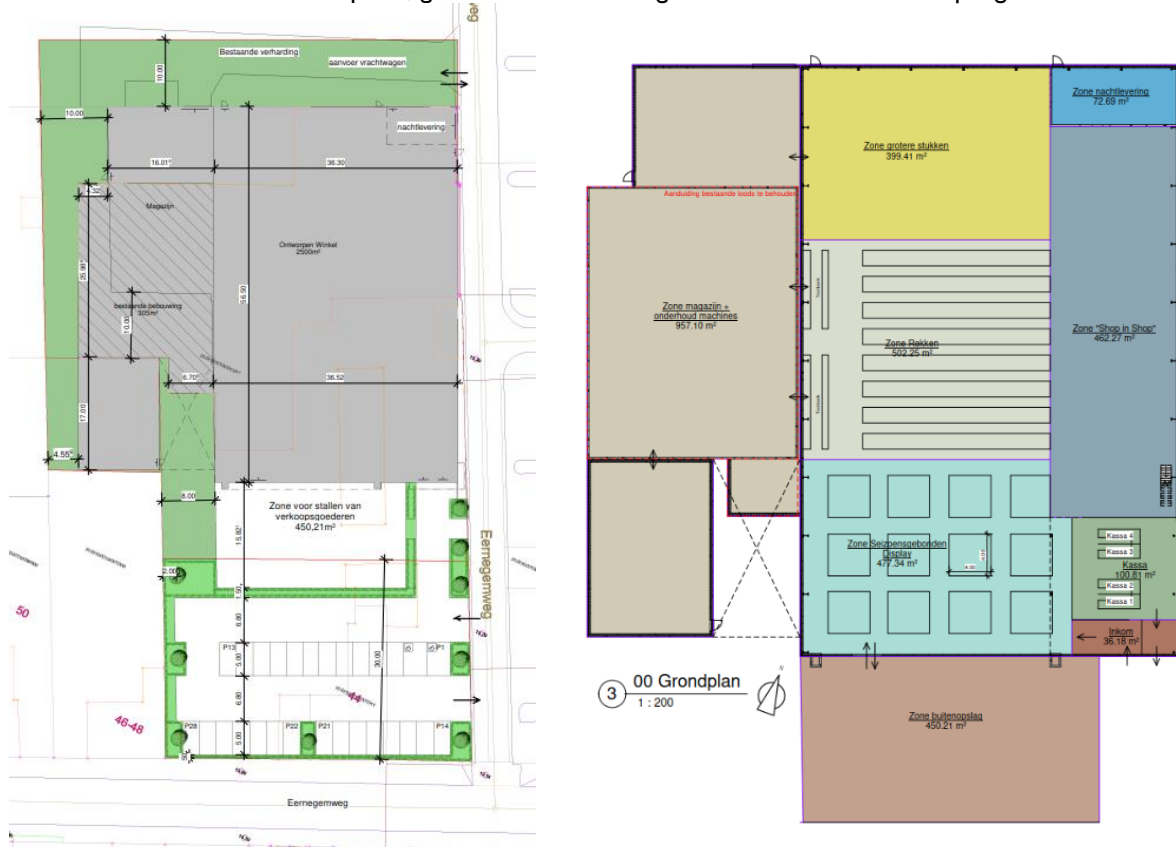
- De historisch gegroeide aaneenschakeling van gebouwen, maakt dat er veel onnodige interne circulatie is.
- De beperkte hoogte van de loodsen laat te beperkt toe werken in de hoogte. Delen van de winkel worden wel in de hoogte voorzien, maar de lage kroonlijsthoogte van het hellend dak laat niet toe dit te optimaliseren.
- De aanwezige woning laat niet toe de parking en de buitenopslag te optimaliseren, noch om ze esthetisch goed vorm te geven en af te schermen. Hierdoor is het momenteel ook onmogelijk om een meer veilige ontsluiting in te richten langs de zijde van erfweg en moet rechtstreeks ontsloten worden op de steenweg.
- Om de actuele tendenzen binnen de sector te kunnen volgen, moet onder andere voorzien kunnen worden in een zone voor nachtlevering. Om dit te optimaal te kunnen inrichten is een reorganisatie nodig.

Om de gewenste werking toe te lichten, werd door het handelsbedrijf een conceptuele schets overhandigd, op dat ogenblik nog met de intentie tot aanvraag van een reorganisatie binnen het PRUP. De schets gaat uit van een bebouwde oppervlakte van om en bij de 3000m², met hierbij:

- Zone voor magazijn + onderhoud machines
- Zone toegankelijk voor klanten van ca. 2000m²:
 - Zone voor winkelrekken

- Zone seizoensgebonden
- Kassa en inkomzone
- Zone shop in shop
- Zone grotere stukken
- Leverzone gescheiden van ontsluiting voor personeel en bezoekers
- Aparte zone voor nachtlevering
- Kantoren en opslag wordt geïntegreerd in deze ruimten, door integratie met een tweede verdiep, daar waar de volledige hoogte niet wordt gebruikt i.f.v. handel.

Er wordt ook voorzien in een aparte, gecentraliseerde en afgesloten zone voor buitenopslag van 450m².



Toekomstschetsen bedrijf

Vanuit dit plan en vanuit de ongelijkheid tussen PRUP en bestaande juridische en feitelijke toestand kon al snel geoordeeld worden dat zowel gemeente als provincie eerder voorstander zijn van rechtekking van de bestemmingszones binnen een nieuw RUP, die dan worden afgestemd op een optimale reorganisatie.

Als snel werd duidelijk dat de gemeente en de provincie een actualisatie beogen en dat tijdens het proces ten gepaste tijde en wanneer de visie duidelijk aanwezig is.

7.3.2 Delegatiebevoegdheid en vraag tot afwijking PRUP

Zoals bepaald in de correspondentie met de provinciale diensten, heeft de gemeente voor RUP Toolsen conform artikel 2.2.2 § 2, artikel 2.2.12, § 1, derde lid, of artikel 2.2.18, § 1, derde lid uit de VCRO aan de deputatie een overdracht van delegatiebevoegdheid en aan de provincieraad een vraag tot afwijking van het Provinciaal RUP Van Houcke NV aangevraagd. Volgende motivatie werd hiervoor mee gegeven:

In 2023 werd het gemeentelijk RUP Toolsen opgestart, die de intentie heeft het bestaande PRUP Van Houcke NV in zijn volledigheid te vervangen. Het gemeentelijk RUP beoogt een reorganisatie en optimalisatie van de historische gegroeide doe-het-zelf zaak in de kern van Snellegem. De gemeente stelt vast dat vanuit eigentijdse ruimtelijke inzichten, het grafisch plan en voorschriften uit het PRUP te beperkend zijn en start om die reden een nieuw planningsinitiatief waarbij afgeweken wordt van de voorschriften uit het PRUP. Het planologisch attest Van Houcke NV van 27 november 2008 werd door de deputatie positief bevonden, onder voorwaarden. De deputatie stelde volgende voorwaarden voor het planologisch

attest: de ontwikkelingen van het bedrijf moeten binnen de bestaande contour worden geconcentreerd, uitbreiding van de activiteit elektromotoren (groothandel) is uitgesloten. De doe-het-zelf activiteit (kleinhandel) kan binnen de bestaande bedrijfscontour worden geoptimaliseerd, mits voldoende aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Vrijkomende gebouwen na herlocatie van de activiteit elektromotoren (groothandel) kunnen gebruikt worden voor de kleinhandels activiteit. Bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan dient bijzondere aandacht te gaan naar ontsluiting en landschappelijke inkleding van de site. Ontsluiting van de site voor toeleveranciers kan achteraan de site, als uitbreiding van de bedrijfscontour bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan overwogen worden. Uitbreiding van de bebouwing buiten de bestaande bedrijfscontour is uitgesloten.

Op basis van dit planologisch attest werd het Provinciaal RUP Van Houcke NV, goedgekeurd op 23 maart 2011, opgemaakt. Hierin werden verdere ontwikkelingsmogelijkheden aan de historisch gegroeide doe-het-zelf zaak gegeven. Aan de hand van dit plan werd een zone voor wonen, een zone voor detailhandel en een bufferzone bestemd. In de zone voor wonen werd ook kleinhandel toegestaan, onder de vorm van 'kleine handelszaken' op het gelijkvloers.

RUP Toolsen vervangt volgende zones van het PRUP Van Houcke NV:

- Art. 1 – Zone voor detailhandel
- Art. 2 – Zone voor wonen
- Art. 3 – Zone voor buffer

De grens uit het PRUP wordt voor het grootste deel behouden en waar nodig beperkt bijgesteld in functie van de werkelijke kadastrering. Het gemeentelijk RUP schrapt hierbij ook de woonfunctie, versmalt en verschuift de bufferzone tot een eigentijdse breedte, en stelt een beperkte uitbreiding van de zone voorop. Hierdoor geeft het RUP meer flexibiliteit naar inplanting en inrichting, laat het een logische ontsluiting voor toeleveranciers toe, achteraan de site, gescheiden van de ontsluiting voor bezoekers en personeel en zorgt het RUP voor een nuttige groene bestemming voor een verloren restzone tussen een recente woonontwikkeling en het bedrijf. Indien de restzone geen nieuwe groene bestemming krijgt, dreigt deze als restzone een gebruik te krijgen die negatief is voor zijn omgeving, er wordt geoordeeld dat het (ook naar handhaving) beter is een nuttig groen gebruik te geven voor het bedrijf, zonder hierbij verharding of bebouwing toe te laten. Ook de kwaliteitsvoorwaarden naar de omgeving worden geactualiseerd.

De uitgangspunten van het RUP zijn van bij de opstart van het proces meegedeeld en besproken met de betrokken diensten van de provincie.

We geven hieronder ook een schema mee met het verschil tussen de plangrens van huidig RUP en het nieuwe RUP, om aan te tonen dat er niet echt sprake meer is van een echte grotere ruimte-inname in tegenstelling tot oorspronkelijke schets van het bedrijf:



grens RUP
voorstel grens RUP

7.4 Uitgangspunten vanuit omzendbrief 'afwegingskader voor grootschalige detailhandel'

Vanuit Vlaams oogpunt valt wat betreft de plaatselijke inpasbaarheid en ontwikkelingsperspectieven van deze kleinhandelsvestiging te verwijzen naar het richtinggevend kader zoals opgenomen in de betreffende omzendbrief RO 2011/01 "Afwegingskader voor grootschalige detailhandel":

Het historisch karakter van de handelszaak zorgt ervoor dat de zaak mee gegroeid is met zijn omgeving en omgekeerd. Een herinrichting van het gebied kan enkele belangrijke positieve ontwikkelingselementen, daarom wordt via dit RUP ingezet op volgende aspecten:

- Naar de bestaande en toekomstige woonbebouwing met zich meebrengen,
 - Een volledige en juiste zichtbuffer naar de omgeving.
 - Een duidelijke afbakening van de niet bebouwde verkoopsruimte
 - In kader van een betere beeldkwaliteit in de straat wordt:
 - opgelegd dat compact ruimtegebruik moet worden nagestreefd naar inrichting van bebouwde en onbebouwde ruimte;
 - een landschappelijke inkleding langs de straatzijde
 - Er is geen erfgoed aanwezig, hiervoor zijn geen beperkingen en wordt verwezen naar de bespreking in de mer-screening
 - De mogelijkheden naar publiciteit zullen worden beperkt i.f.v. de dorpsomgeving.
- Ontsluiting en verkeer:
 - Er wordt voorzien in een brandweg rondom de bebouwing
 - Er wordt verplicht toegang te verlenen langs de zijweg van de Eernegemweg;
 - De toegang voor leveringen en publieke parking wordt gescheiden van elkaar. Gezien de beperkte breedte van de zijweg en gezien de bestaande bebouwing, kan dit kan enkel door in het noorden ter hoogte van de huidige uiterste bebouwingsgrens een zone vrij te houden van bebouwing en voor te behouden voor leveringen.
 - Het parkeren moet op eigen terrein worden opgevangen
 - Om ruimte terug te geven aan het dorp kan de grote parking, na de openingsuren van de handelszaak, de kans geven om bij vb. activiteiten in de aanpalende gemeenschapszaal ook parkeren toe te laten.
 - De niet bebouwde ruimte moet groen en kwalitatief worden ingericht.
- Functioneren:
 - Verweving en complementariteit van handels en woonfunctie wordt niet nagestreefd om de ruimte-inname zoveel mogelijk te beperken.
- Kwalitatief ruimtegebruik:
 - Er wordt toegelaten beperkt hoger te bouwen om zo de handelsbebouwing, kantoorruimte,... optimaal in de hoogte te kunnen inrichten en vormgeven.
 - De te brede bestemde bufferruimte zal beperkt worden ten voordele van een brandweg rondom de bebouwing.
 - Het RUP zorgt niet voor een ongewenste functionele verdringing van het omliggend woonweefsel, door het toelaten van een ruimtelijke optimalisatie op het terrein.
- Verschijningsvorm en beeldkwaliteit
 - In kader van een betere beeldkwaliteit in de straat wordt:
 - opgelegd dat compact ruimtegebruik moet worden nagestreefd naar inrichting van bebouwde en onbebouwde ruimte;
 - een landschappelijke inkleding langs de straatzijde opgelegd
 - groene en kwalitatieve inrichting van de niet bebouwde ruimte gevraagd
 - de mogelijkheden naar publiciteit beperkt
- Energie en duurzaam bouwen
 - Technische installaties i.f.v. energieopwikking worden toegelaten indien ze niet zorgen voor visuele hinder.

7.5 Structuurschets

Hieronder wordt een eerste structuurschets gegeven met vanuit de visie hierop ontwikkelde voorwaarden:

- Enkel functie handel i.f.v. doe-het-zelf

- Een flexibel in te vullen zone voor handel, maar:
 - de bebouwing mag hierbij niet louter ingevuld worden met opslag.
 - zonder dat de volledige site kan bebouwd worden (max. %) of de oppervlakte aan kleinhandel (max. %) kan gemaximaliseerd worden over de gehele site.
 - PRUP: 75% van 3240m² = 2430m² bebouwing
 - RUP: 3000m² bebouwing
 - er kan een ingeklede afgesloten buitenruimte voor verkoop worden ingericht van maximaal 500m²
 - netto-handelsoppervlakte categorie doe-het-zelf zaak van max. 2500m² (bebouwd + niet bebouwd)
- Een buffer naar omliggende percelen, niet zijnde openbaar domein van 4m + onbebouwde zone van 4m i.f.v. brandweer;
- Een groene bestemming voor de restzone tussen de nieuwe woonontwikkeling en het bedrijf op het in eigendom van het bedrijf zijnde perceel, hierbij de mogelijkheid om dit aan te wenden i.f.v. waterhuishouding.
- Een groene afsluiting/omgevingsaanleg naar openbaar domein;
- Ontsluiting enkel via de zijweg van de Eernegemweg;
 - Ontsluiting parking
 - Ontsluiting toelevering (aparte toegang ten noorden van het gebouw).
- De niet bebouwde ruimte, niet i.f.v handel ingerichte ruimte, moet kwalitatief en groen ingericht worden i.f.v. toelevering, toegankelijkheid en parkeren;
- Er moet voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen domein;
- Actualisatie van de bouwhoogte tot maximum 10m i.f.v. een goede bedrijfsvoering en in functie van de mogelijkheid tot optimaal ruimtegebruik van kantoren boven handels/opslagruimte;
- Verhardingsgraad en bebouwingsgraad volgens PRUP, bij opslag in open lucht wordt deze beperkt aan de grenzen tot 4m, tegen de bebouwing kan deze verhoogd worden, indien alle mogelijke hinder hiermee beperkt wordt.
- Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning zal steeds moeten voldaan aan de eisen omtrent infiltratie van regenwater op eigen terrein.



8 MER

8.1 Opdracht

8.1.1 Opdrachtschrijving

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 de vraag tot gedeeltelijke actualisatie, reorganisatie van een historische gegroeide doe-het-zelf zaak in de kern van Snellegem. De site heeft zijn mogelijkheden binnen Provinciaal RUP Van Houcke (ministerieel goedgekeurd op 23 maart 2011) optimaal benut, maar botst voor een eigentijdse reorganisatie en vernieuwing van de site op enkele grenzen bepaald in de voorschriften van het PRUP.

Vanuit algemeen belang heeft de gemeente de verantwoordelijkheid de ruimtelijke ordening van het gebied vanuit eigentijdse ruimtelijke inzichten te benaderen, een verdere clustering van de site versterken en te voorzien in de mogelijkheid om een veiligere interne en externe ontsluiting in te richten.

De grens uit het PRUP wordt voor het grootste deel behouden en waar nodig beperkt bijgesteld in functie van de werkelijke kadastrering.

Grensoverschrijdende effecten: Gezien de locatie en de aard van het plan, met name het actualiseren, reorganiseren en beperkt uitbreiden van een bestaande vergunde doe-het-zelfzaak, kunnen we stellen dat de impact van het plan niet van dien aard is 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.

8.2 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. 0,6 ha betreft en 0,04 % 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 wordt de feitelijke grens en de grens uit het PRUP voor het grootste deel behouden en dus een kleine wijziging in. Het RUP komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

8.3 Overwogen, maar verworpen alternatieven

8.3.1 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 de oorsprong van dit RUP, namelijk een eigentijdse reorganisatie van de site en een beperkte bijstelling van het PRUP in functie van de werkelijke kadastrering en feitelijk gebruik, niet langer mogelijk zouden zijn. Het nulalternatief is geen wenselijk of volwaardig alternatief.

8.3.2 Beleidsalternatieven/locatiealternatieven

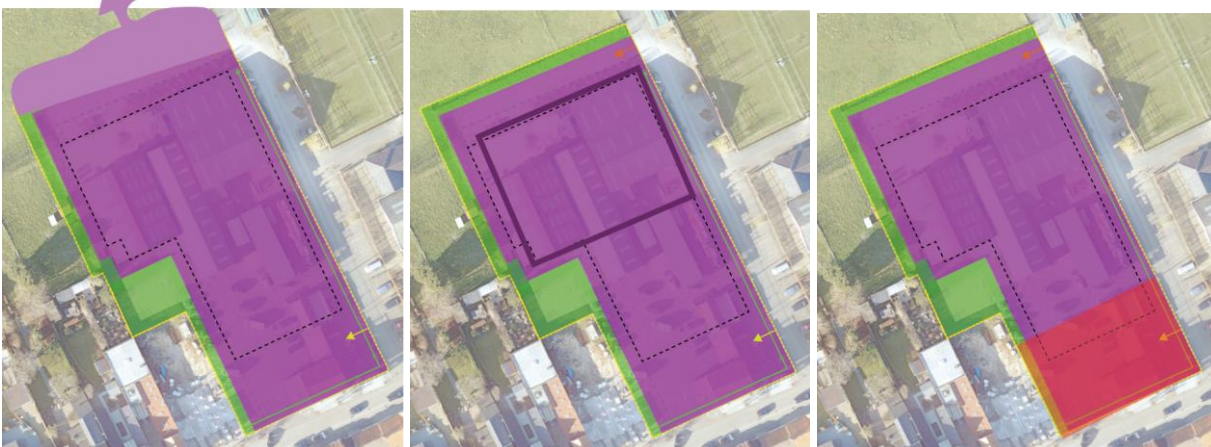
Het RUP is sterk projectgericht en locatiegericht, gezien het uitgangspunt van het RUP tot meer flexibele eigentijdse voorschriften voor de zones, de plangrens uit het PRUP beperkt bij te stellen, de ongebruikte woonzone te supprime- ren en de bestemmingszone voor buffer te beperken voor de bestaande doet-het-zelf zaak.

De mogelijkheden en verplichtingen en dus ook de impact op de omgeving blijven bijgevolg tot een minimum beperkt. De visie die hieruit voortkomt wordt doorgesproken met de betrokken adviesinstantie, de eigenaar en vertrekt vanuit een door het gemeentebestuur en beleidsmedewerkers breed gedragen visie. Bijgevolg zijn in dit onderzoek tot milieueffectrapportage noch beleidsalternatieven aan de orde.

Het soort RUP, namelijk een eigentijdse reorganisatie van de bestaande site en beperkte bijstelling van de grens in functie van de werkelijke kadastrering en feitelijk gebruik, laat op zich geen locatiealternatieven toe.

8.3.3 Inrichtingsalternatieven

Het RUP bakent een volledig gebied af waarbinnen flexibiliteit wordt gelaten naar inrichting, met wel de nodige randvoorwaarden ten opzichte van de omgeving, ten opzichte van het publiek domein, naar toegankelijkheid, naar toelev- ering. Dit laat ook een overgang tussen de huidige toestand en toekomstige reorganisatie tot. Als inrichtingsalternatief



- zou ook kunnen gekeken worden naar aangrenzende eigendommen van het bedrijf, ten noorden van het plangebied. Alle alternatieven die deze zone mee zouden in vraag stellen, zou een verdere insnijding in het open ruimtegebied betekenen en wordt dus niet weerhouden.
- zou gekozen kunnen worden voor een lagere flexibiliteit door de locatie van de bebouwing ook te bepalen in het RUP. Dit zou ook betekenen dat alle bestaande bebouwing moet verdwijnen, hetgeen niet onmiddellijk gewenst is. Dit zou ook betekenen dat het RUP minder flexibiliteit geeft dan het PRUP, terwijl meer flexibiliteit gewenst is.
- Zou ervoor gekozen kunnen worden om de woonzone uit het PRUP aan de straatzijde te behouden. Dit is echter tegenstrijdig aan de uitgangshouding van het RUP om te voorzien in een betere organisatie van het ge-

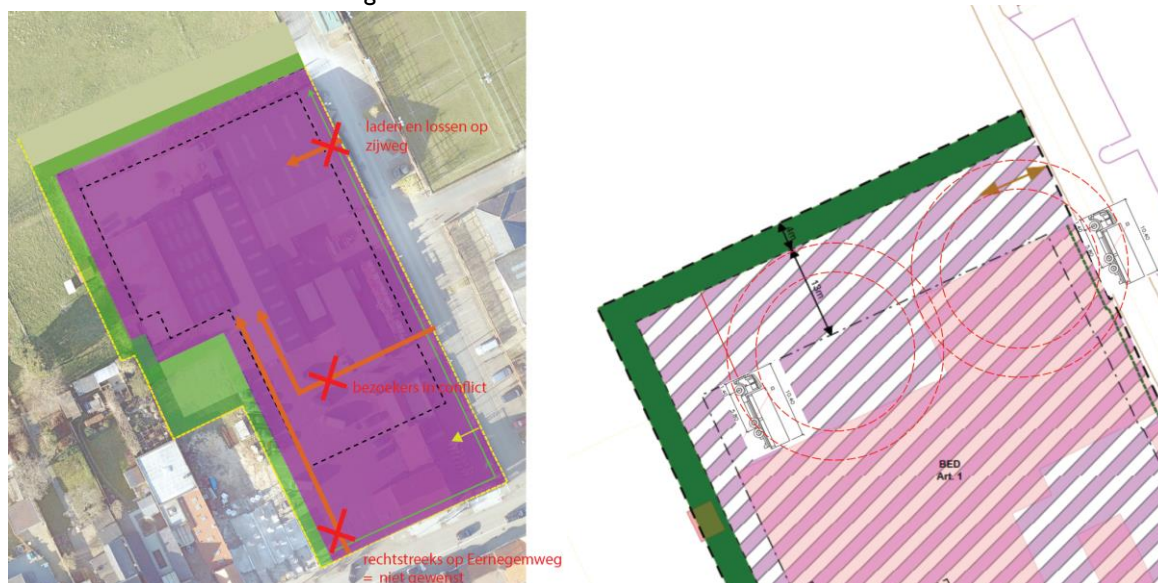
bied in functie van de uitbating van de doe-het-zelfzaak, het feit dat de zone momenteel deels als parking gebruikt wordt en dat de woning om die reden momenteel ook leeg staat.

- Zou kunnen gekozen worden om het plangebied in het noorden in te korten tot tegen de bestaande bebouwing ten voordele van het landbouwgebied. Echter kan gesteld worden dat voor een optimale mobiliteit
 - de toegang voor bezoekers en voor levering strikt gescheiden moet zijn
 - de toegangen tot het terrein niet rechtstreeks op de Eernegemweg, maar via de zijweg dienen te gebeuren
 - Rechtstreeks laden en lossen vanop de zijweg niet gewenst is, maar een interne ontsluiting nodig is waar het laden en lossen kan gebeuren

Er moet hierbij ook rekening gehouden worden met de bestaande aanwezige bebouwing die volgens het bestaande RUP tot tegen de zijweg is gelegen. Elk alternatief van levering op een andere locatie zou niet voldoen aan voorgaande puntjes en kunnen dus niet worden weerhouden.

De breedte van deze noordelijke onbebouwde zone kan worden verantwoord vanuit een combinatie van:

- De noodzakelijke draaicirkels voor leveringen
- De beperkte breedte van de zijweg
- De bestaande bebouwing



Andere inrichtingsalternatieven zitten buiten de scope van de initiële opdracht (die beperkt is) en zijn bijgevolg niet aan de orde.

8.4 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

8.4.1 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	Niet van toepassing op het plangebied.

op plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening	
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"> • Grondwateroverstromingsgevoeligheid: In het plangebied is de bodem matig gevoelig voor grondwaterstroming • Infiltratiegevoeligheid: In het plangebied is de bodem infiltratiegevoelig • Erosiegevoeligheid: Niet van toepassing op het plangebied. • Overstromingsgevoeligheid: Het plangebied en de omgeving zijn niet overstromingsgevoelig
(open) gerangschikte waterlopen	Geen
Waardevolle en zeer waardevolle gebieden op de biologische waarderingskaart (BWK)	Het plangebied en zijn onmiddellijke omgeving zijn gekarteerd als biologisch minder waardevol.
Archeologische zone	Het gebied maakt geen deel uit van de kaart met gebieden waar geen archeologie te verwachten valt

Aard van het plan

Het planologisch initiatief van de gemeente Jabbeke betreft het bevestigen van een bestaand PRUP in functie van een bestaande doe-het-zelf zaak, met beperkte bijstelling in functie van de werkelijke kadastrering en feitelijk gebruik en meer flexibiliteit binnen de plangrens in functie van een eigentijdse reorganisatie van de site.

Resulterende scoping

Door de hoger beschreven omgevingskenmerken te confronteren met de kenmerken van het plan blijken er geen uitgesproken focus-disciplines.

8.5 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 bijhorende kaartenbundel in bijlage bij deze nota.

8.5.1 Disciplines bodem en water

Relevante kaarten in bijlage:

- bodemkaart - bodemtypes
- watertoetskaarten mbt overstromingsgevoelige gebieden fluviaal, pluviaal en vanuit de zee
- zoneringsplan VMM
- bodemkaart - oppervlaktewaterwingebieden

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie:

Bodem en drainage

De bodem bestaat uit vochtige zandgrond, is infiltratiegevoelig, maar niet erosiegevoelig.

Omwille van de recente bouwwerken op de site, is er op het plangebied een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook in de onmiddellijke omgeving werd dit uitgevoerd, maar geen die een beschrijvend bodemonderzoek tot gevolg had.

De bodem van het plangebied bestaat voornamelijk uit sterk vergraven grond in het zuiden en in het noorden matig droge zandbodem met weinig duidelijke tot duidelijke ijzer en/of humus B horizont (met profielontwikkelingsklassen b tot f).

Watertoetskaarten

Het gebied is niet overstromingsgevoelig, noch pluviaal, fluviaal als vanuit de zee.

De Eernegemweg staat wel als opgenomen als gebied met kleine kans op pluviale overstroming.

Op de vroegere watertoetskaarten is het gebied infiltratiegevoelig en matig grondwaterstromingsgevoelig, maar niet erosiegevoelig.

Zie ook watertoetskaarten bij de decretale bepalingen

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 en de 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.

Het plangebied betreft een bevestiging van een bestaand PRUP in functie van een doe-het-zelf zaak, met beperkte bijstelling in functie van de werkelijke kadastrering en feitelijk gebruik. Bij het rechtekken van de meest noordelijke grens, wordt er een beperkte snipper van de open ruimte in eigendom van de doe-het-zelf zaak ingenomen (gemiddeld ca. 5m). De zone voor buffer wordt beperkt tot een eigentijdse buffer van 4m.

Het RUP wil de voorschriften uit het PRUP actualiseren door beperkt hoger bouwen toe te laten i.f.v. optimaal ruimtegebruik (kantoren boven de winkel,...), naar verharding e.d. zal de geest van huidig PRUP aangehouden worden.

We kunnen ook stellen dat gezien de aard van het RUP en de beperktheid van de ingrepen ten opzichte van de huidige theoretische planologische mogelijkheden én de huidige feitelijke toestand, er geen aanzienlijke effecten te verwachten kunnen zijn.

Conclusie:

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

8.5.2 Disciplines fauna en flora

Relevante kaarten in bijlage:

Biologische waarderingskaart;

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

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie:

Biologische waardering

Er zijn geen biologische waardevolle gebieden in of aangrenzend aan het plangebied.

Andere

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

Ecotoopkwetsbaarheid voor verdroging

Volgens de ecotoopkwetsbaarheidskaarten is het studiegebied niet kwetsbaar voor verdroging

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.

Het plangebied betreft een bevestiging van een bestaand PRUP in functie van een doe-het-zelf zaak, met beperkte bijstelling in functie van de werkelijke kadastrering en feitelijk gebruik. Bij het rechtstrekken van de meest noordelijke grens, wordt er een beperkte snipper van de open ruimte in eigendom van de doe-het-zelf zaak ingenomen (gemiddeld ca. 5m). Het gaat om een zone die niet kwetsbaar is, noch biologische waarde heeft en momenteel geen landbouwgebruik kent.

De zone voor buffer wordt beperkt tot een eigentijdse buffer van 4m.

Het RUP wil de voorschriften uit het PRUP actualiseren door beperkt hoger bouwen toe te laten i.f.v. optimaal ruimtegebruik (kantoren boven de winkel,...).

We kunnen dus stellen dat gezien ten opzichte van de huidige theoretische planologische mogelijkheden er mogelijk positieve effecten te verwachten kunnen zijn.

Conclusie

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

8.5.3 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.

Herbevestigd agrarisch gebied

Het plangebied ligt binnen herbevestigd agrarisch gebied. Vanuit het gewestplan en RUP ligt het grootste gedeelte binnen een geëigende zone voor de huidige invulling, enkel de zone in het uiterste noorden (niet opgenomen in het RUP) wordt dus beschouwd als herbevestigd agrarisch gebied.

Ankerplaats

Geen

Inventaris bouwkundig erfgoed

Er zijn geen objecten uit de inventarissen aanwezig binnen het plangebied.

Buurtwegen

De huidige Eernegemweg is een buurtweg nr. 4.

Archeologie

Het gebied maakt deel uit van de kaart met gebieden waar geen archeologie te verwachten valt.

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, gezien de buurtwegen in de omgeving als weg aanwezig zijn, zijn er geen effecten ten opzichte van de feitelijke, noch de planologische referentiesituatie

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.

8.5.4 Disciplines mens, socio-organisatorische aspecten & mensveiligheid

Relevante kaarten in bijlage:

- *Externe mensveiligheid;*
- *Plannen van aanleg en ruimtelijke plannen*
- *Bespreking huidig geldende bestemmingsplannen*

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie

Ruimtelijke ordening/ruimtegebruik:

De bestaande site is, behalve snippers langs de huidige perceelsgrenzen ook bestemd als doe-het-zelf zaak via het bestaande PRUP. De snippers zijn op het gewestplan bestemd als agrarisch gebied en woongebied.

Huidig PRUP heeft langs de Eernegemweg een zone voor wonen, deze woning staat echter momenteel leeg en vormt een obstakel in de ordening van de zone.

De bestaande planning laat de feitelijke toestand met rechtstreekse toegang op de Eernegemweg toe.

De toegelaten en ook feitelijke bouwhoogte beperkt zich tot een kroonlijsthoogte van 6m.

Stiltegebieden

Het plangebied bevindt zich niet in een stiltegebied

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 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.

De bestaande planning en feitelijke toestand laat een goede organisatie van de parking niet toe vanuit de bestaande woning, het haaks parkeren en mindere zichtbaarheid naar openbaar domein zijn daar een resultaat van. In het RUP wordt resoluut gekozen voor een integrale reorganisatie van de zone, waarbij alle veiligheidsaspecten naar bezoekers op de parking ook effectief kunnen toegepast worden.

Het RUP wil als voorwaarde stellen dat de toegang op de zijweg georiënteerd moet worden en niet langer langs de Eernegemweg, hierbij wordt ook de inrichting van een groene afsluiting vooropgesteld naar de Eernegemweg.

De zone voor buffer wordt beperkt tot een eigentijdse buffer van 4m, maar in kader van een heldere bufferverhaal, wordt deze buffer ook doorgetrokken langsheen het naastliggend woonperceel.

Het RUP wil de voorschriften uit het PRUP actualiseren door beperkt hoger bouwen toe te laten i.f.v. optimaal ruimtegebruik (kantoren boven de winkel,...), naar verharding en bebouwingsgraad zal de geest van huidig PRUP aangehouden worden.

We kunnen stellen dat gezien de aard van het RUP en de beperktheid van de ingrepen op de plangrens ten opzichte van de huidige theoretische planologische mogelijkheden én de huidige feitelijke toestand, er geen aanzienlijke effecten te verwachten kunnen zijn.

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.

8.5.5 Disciplines mobiliteit

Relevante kaarten in bijlage:

- *Wegenis;*
- *De Lijn haltes en reisweg;*
- *Fietsroutes*

Beschrijving planologische referentiesituatie

De bestaande site is, behalve snippers langs de huidige perceelsgrenzen ook bestemd als doe-het-zelf zaak via het bestaande PRUP. De snippers zijn op het gewestplan bestemd als agrarisch gebied en woongebied.

Verordening

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

http://www.jabbeke.be/bestanden/ruimtelijk/verordening/parkeerplaatsen_bij_bouwwerken.pdf

Bij een eventuele reorganisatie zal op vergunningenniveau moeten voldaan worden aan deze voorwaarden

Gemotoriseerd verkeer

Er wordt in het PRUP opgelegd te voorzien in eigen parkeerbehoefte en er wordt een effectieve scheiding van toelevering en parking (voor bezoekers en cliënteel) opgelegd.

De bestaande planning laat een rechtstreekse toegang op de Eernegemweg toe.

Beschrijving feitelijke referentiesituatie:

Gemotoriseerd verkeer

Er wordt voorzien in de parkeerbehoefte en er wordt een effectieve scheiding van toelevering en parking (voor bezoekers en cliënteel) opgelegd. De bestaande parking wordt ontsloten rechtstreeks op de Eernegemweg.

Fietsroute

De Eernegemweg die het plangebied begrenst in het zuiden maakt deel uit van het functioneel fietsroutenetwerk.

Openbaar vervoer

Het plangebied ligt aan de kern van Snellegem, ongeveer 200m ten oosten en 300m ten westen van het plangebied zijn er bushaltes tot het openbaar vervoersnetwerk.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische en de 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.

De bestaande planning en feitelijke toestand laat een goede organisatie van de parking niet toe vanuit de bestaande woning, het haaks parkeren en mindere zichtbaarheid naar openbaar domein zijn daar een resultaat van. In het RUP wordt resoluut gekozen voor een integrale mogelijkheid tot reorganisatie van de zone, waarbij alle veiligheidsaspecten naar bezoekers op de parking ook effectief kunnen toegepast worden en waarbij met zekerheid kan voldaan worden aan de voorwaarden naar parkeren uit de verordening. De toepassing hiervan is afhankelijk van de wijze waarop de reorganisatie zal gebeuren.

Het RUP wil bovendien als voorwaarde stellen dat de toegang op de zijweg georiënteerd moet worden en niet langer langs de Eernegemweg, hierbij wordt ook de inrichting van een groene afsluiting vooropgesteld naar de Eernegemweg. Dit zal een grote verbetering vormen naar verkeersveiligheid op de Eernegemweg.

Ten opzichte van de huidige invulling en planologische mogelijkheden, kan gesteld worden dat een betere organisatie van parking en toegankelijkheid vooropgesteld wordt dan momenteel voorzien in het PRUP en momenteel feitelijk toegepast. Vanuit RUP zullen hierbij dus eerder positieve effecten te verwachten zullen zijn.

Conclusie

Ten opzichte van de juridisch-planologische situatie alsook de feitelijke situatie is de verwachting dat de effecten van het voorgenomen plan op de discipline mobiliteit eerder beperkt positief zullen zijn. De planopties hebben bijgevolg

geen aanzienlijke milieueffecten voor de discipline mobiliteit ten opzichte van de juridisch- planologische, en ten opzichte van de feitelijke situatie.

9 TECHNISCHE BEPALINGEN

9.1 Watertoets

9.1.1 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.

9.1.2 Toepassing op het plangebied

Watertoetskaarten

Het gebied is niet overstromingsgevoelig, noch pluviaal, fluviaal als vanuit de zee. De Eernegemweg staat wel als opgenomen als gebied met kleine kans op pluviale overstroming.

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.

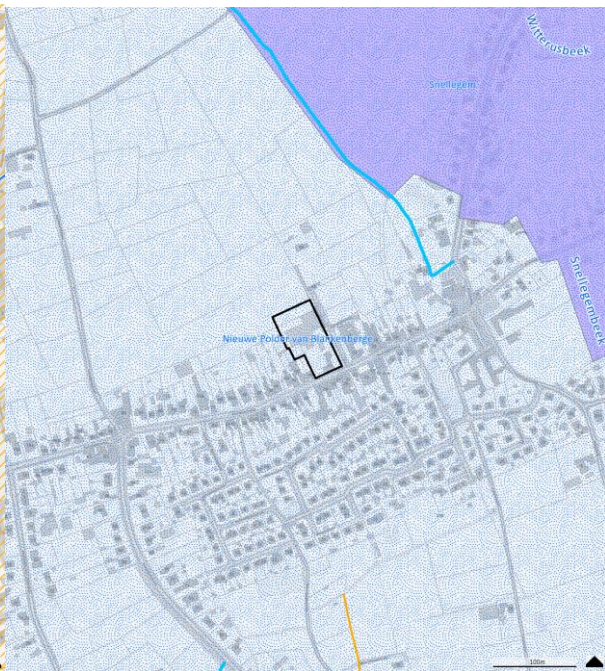
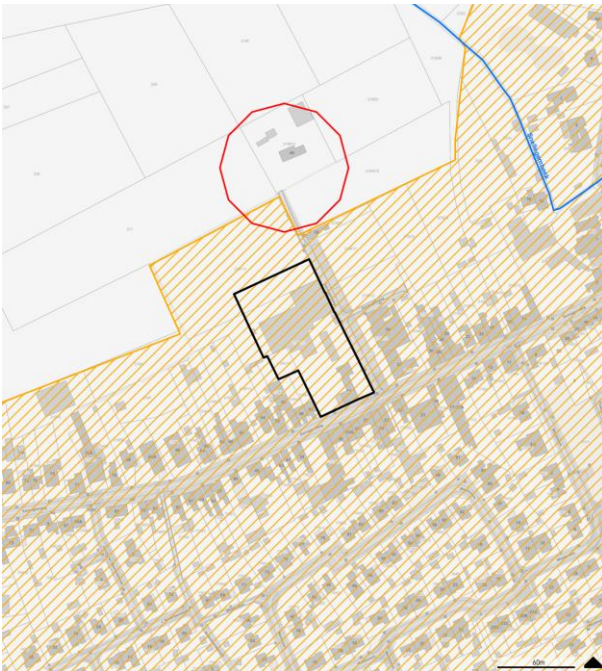
Zoneringsplan

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



- projectgebied
- 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)



- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> projectgebied VHA-waterlopen 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 | <ul style="list-style-type: none"> projectgebied VHA-waterlopen: Bevaarbaar Geklasseerd, eerste categorie Geklasseerd, tweede categorie Geklasseerd, derde categorie Niet geklasseerd | <ul style="list-style-type: none"> Polder Watering Grondwaterwingebieden: Winning Beschermingszone type I Beschermingszone type II Beschermingszone type III |
|---|---|--|

Zoneringsplan en plan waterwinning (Bron: VMM, geopunt)
 Signaalgebieden zijn er niet aanwezig

9.2 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 startnota is voorgelegd aan de dienst veiligheidsrapportage voor advies:

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 20/03/2024, met ref. RVR-AV-3303), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone⁴ van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er, gezien het geplande type bedrijvigheid, geen Seveso-inrichtingen verwacht worden.

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.

9.3 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 woongebied met landelijk karakter zijnde agrarisch gebied
- Bestemmingen en voorschriften van het PRUP 'Van Houcke' (goedgekeurd op 23 maart 2011), binnen en vangt (gedeeltelijk) volgende zones:
 - zijnde Art. 1 – Zone voor detailhandel
 - zijnde Art. 2 – Zone voor wonen
 - zijnde Art. 3 – Zone voor buffer

9.4 Register van percelen waar bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd

9.4.1 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 “bedrijvigheid”

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.

9.4.2 Planbatenheffing

Er is binnen het plangebied een bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt en die naar een zone gaat die valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid”

9.4.3 Bestemmingswijzigingscompensatie

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

9.4.4 Compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

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

9.4.5 Ontheffing MER

Op 7 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.

9.5 Inname herbevestigd agrarisch gebied

9.5.1 Omzendbrief RO/2010/01

Het plangebied valt binnen HAG. De omzendbrief RO 2010/01 stelt dat er in kader van voldoende terughoudend te beoordelen bij innames van HAG afdoende afweging ten aanzien van de agrarisch structuur moet gebeuren. Elementen die minimum aan bod moeten komen zijn:

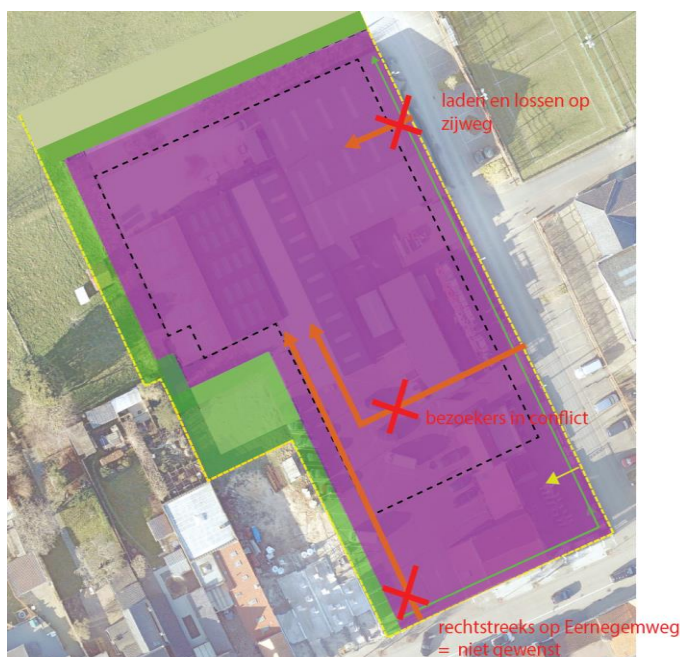
- Onderzoek naar alternatieve locaties
- Onderzoek naar impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur
- Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen

9.5.2 Motivering inname

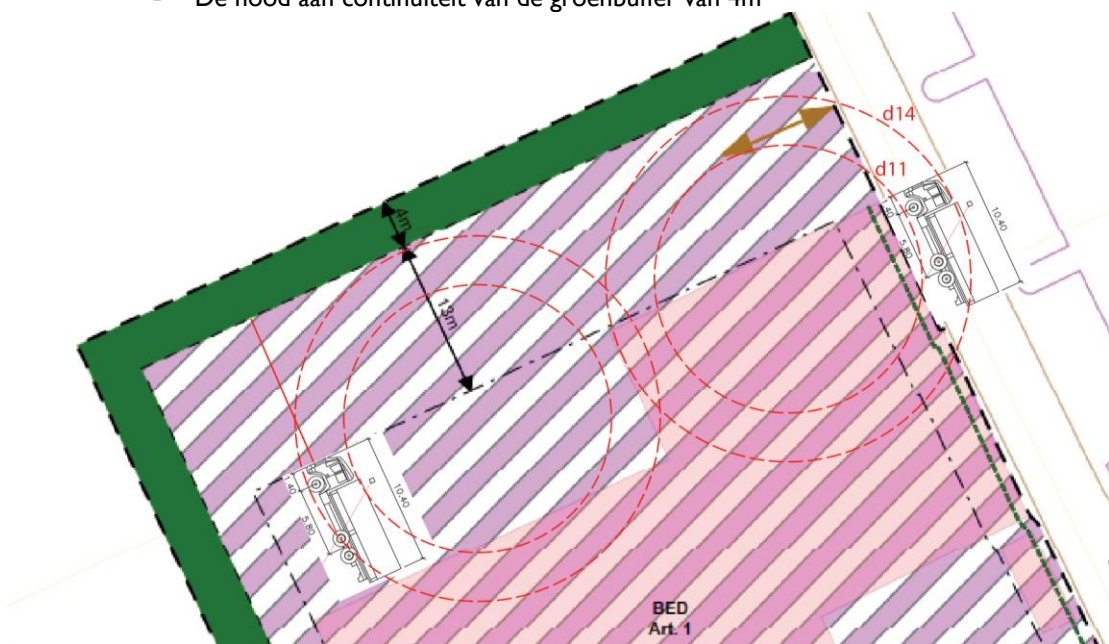
Het plangebied waarop de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten mogelijk wordt, is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied in de regio 'Veldgebied Brugge – Meetjesland'. Het betreft het 'Landbouwgebied Zerkegem - Jabbeke'. De betrokken percelen zijn in eigendom van één eigenaar: de eigenaar van aanpalende handelszaak, waarover voorliggend RUP handelt. De percelen zijn niet in pacht en worden momenteel als hobbyweide voor schapen gebruikt. Voor het gedeelte waar dit RUP deel van uitmaakt, is een huidig gebruik als leveringstoegang tot de handelszaak. Er is dus geen effectief landbouwgebruik aanwezig.

Onderzoek naar alternatieve locaties

- Voor het geheel:
 - Het betreft een historisch gegroeide en in een PRUP bestemde doe-het-zelf zaak, die met dit RUP geen uitbreiding maar een reorganisatie en aanpassing i.f.v. optimaal ruimtegebruik beoogd.
 - **Er wordt ook verwezen naar de motiveringen zoals opgenomen in het alternatievenonderzoek onder hoofdstuk mer-screening.**
- Enkel voor de ruimteinname van het agrarisch gebied
 - De ruimteinname kan worden gemotiveerd vanuit een optimale mobiliteit en veiligheid:
 - de toegang voor bezoekers en voor levering moet strikt gescheiden zijn
 - de toegangen tot het terrein mogen niet rechtstreeks op de Eernegemweg, maar moeten via de zijweg gebeuren
 - rechtstreeks laden en lossen vanop de zijweg is niet gewenst, er is een interne ontsluiting nodig waar het laden en lossen kan gebeuren
 - Er moet hierbij ook rekening gehouden worden met de bestaande aanwezige bebouwing die volgens het bestaande RUP tot tegen de zijweg is gelegen. Elk alternatief van levering op een andere locatie zou niet voldoen aan voorgaande puntjes en kunnen dus niet worden weerhouden.



- De breedte van deze ruimteinname kan worden verantwoord vanuit een combinatie van:
 - De noodzakelijke draaicirkels voor leveringen
 - De beperkte breedte van de zijweg
 - De bestaande bebouwing
 - De nood aan continuïteit van de groenbuffer van 4m



Onderzoek naar impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

- Het betreft slechts een beperkte uitbreiding in herbevestigd agrarisch gebied t.o.v. het PRUP (ca. 275m² met een insnijding van gemiddeld 5m-zie hieronder), bovendien onmiddellijk aansluitend op de bestaande bebouwing.



- grens RUP
- voorstel grens RUP

- Het betreft eenzelfde eigenaar voor zowel de percelen binnen het RUP als de landbouwpercelen buiten het RUP, de gronden zijn ook niet verpacht.
- De zone van inname is al lange tijd uit effectief landbouwgebruik
- Door het grondgebruik rondom het perceel en de beperkte grootte van het perceel, kan er niet gesproken worden van een versnippering van de landbouwruimte en is de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur ook beperkt tot het absolute minimum.

Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen

- De toegangsweg waarvoor een inname gebeurt, wordt ook open gesteld als toegang tot achterliggende landbouwpercelen, hetgeen de toegankelijkheid voor de eventuele (momenteel in gebruik door eigenaar van het bedrijf) landbouwer ten goed komt.

10 BIJLAGEN

10.1 Ontheffingsbeslissing opmaak Plan-MER

 Vlaanderen is omgeving	Vlaamse Overheid, Departement Omgeving Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten Team Omgevingseffecten Milieueffectrapportage Koning Albert II-laan 20 bus 8 1000 Brussel T 02/553 80 79 mer@vlaanderen.be www.omgevingvlaanderen.be
	Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Toolsen - Jabbeke Dossiernummer: SCRI22064

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Jabbeke stelt een RUP op met als doel een reorganisatie en actualisatie van een historische gegroeide doe-het-zelf zaak in de kern van Snellegem mogelijk te maken. Het Team Omgevingseffecten ontving op 5 juli 2023 de scopingnota (juni 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.

Het Team Omgevingseffecten 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 het Team Omgevingseffecten 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 detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 11 april tot en met 9 juni 2022 en een participatiemoment vond plaats op 28 april 2022.

Alle opmerkingen 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.

Er werden geen inspraakreacties ontvangen van het publiek.

Enkele adviezen bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

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

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, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten 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 Omgevingseffecten 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.

Signed by: Isabel Jacobs (Signature)
Signed at: 2023-08-07 16:23:07 +02:00
Reason: ik keur dit document goed

Jacobs Isabel  Vlaamse
overheid

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

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan Jabbeke

uw bericht van
20/03/2024

uw kenmerk
RUP_31012_214_00021_00001

ons kenmerk

RVR-AV-3303

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "Toolsen"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ 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-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ 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 20/03/2024, met ref. RVR-AV-3303), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone⁴ van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er, gezien het geplande type bedrijvigheid, geen Seveso-inrichtingen verwacht worden.

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

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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

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

⁴ 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_00021_00001

RUP titel Toolsen

Initiatiefnemer Jabbeke

Plangebied



Toets uitgevoerd op 20/03/2024

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? **Impliciet verbod**

10.3 Delegatiebesluit – Deputatie



Uittreksel uit de notulen van de deputatie van de provincie West- Vlaanderen dd. 07/03/2024

Aanwezig: DECALUWE Carl, gouverneur-voorzitter;
Naeyaert Bart, de Bethune Jean, Lahaye-Battheu Sabien, Vanlerberghe Jurgen,
leden;
Stijn Lombaert, provinciegriffier

Agendapunt nr. 48.

RP/DEP/.2024 - 031 - Verlenen van een delegatie voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de kleinhandelszaak Toolsen te Jabbeke aan de gemeente Jabbeke

De deputatie van de provincie West-Vlaanderen verwijst naar volgende rechtsbronnen en houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen en feitelijke overwegingen:

- het provinciedecreet, inzonderheid de artikelen 2 en 57 (medebewind);
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 2.2.2 §2 waarin bepaald wordt dat een planningsniveau een planningsbevoegdheid kan delegeren aan een ander planningsniveau. De delegatie wordt verleend door de Vlaamse Regering, de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. Ze wordt schriftelijk gegeven, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering of de adviesvraag over het voorontwerp van plan waarvoor de delegatie vereist is. Het delegatiebesluit bevat een omschrijving van het te plannen onderwerp en van het gebied waarop het plan of planonderdeel betrekking heeft;
- het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het decreet van 17 december 1997 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het RSV;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2010, houdende de definitieve vaststelling van een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het decreet van 25 februari 2011 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een tweede herziening van het RSV;
- het ministerieel besluit houdende goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de Provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) van 6 maart 2002;
- het ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het addendum op het ruimtelijk structuurplan voor de provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) van 11 februari 2014;
- de definitieve vaststelling door de provincieraad betreffende de tweede partiële herziening van het ruimtelijk structuurplan voor de Provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) van 26 september 2019;
- het besluit van de Vlaamse Regering houdende de definitieve vaststelling van een tweede partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan voor de provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) van 20 januari 2020;
- het vooroverleg van 21 mei 2021 tussen de dienst Ruimtelijke Planning en de gemeente Jabbeke;
- het advies van de deputatie dd. 02/06/2022 op de startnota van het RUP Toolsen te Jabbeke;
- de planningsbevoegdheid voor het RUP Toolsen ligt bij de provincie West-Vlaanderen gezien het een bovenlokale kleinhandelszaak betreft. Bovendien werd – in navolging

- van een provinciaal planologisch attest reeds een provinciaal RUP opgemaakt voor de kleinhandelszaak;
- de deputatie stelde volgende voorwaarden voor het planologisch attest: de ontwikkelingen van het bedrijf moeten binnen de bestaande contour worden geconcentreerd, uitbreiding van de activiteit elektromotoren (groothandel) is uitgesloten. De doe-het-zelf activiteit (kleinhandel) kan binnen de bestaande bedrijfscontour worden geoptimaliseerd, mits voldoende aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Vrijkomende gebouwen na herlocalisatie van de activiteit elektromotoren (groothandel) kunnen gebruikt worden voor de kleinhandels activiteit. Bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan dient bijzondere aandacht te gaan naar ontsluiting en landschappelijke inkleding van de site. Ontsluiting van de site voor toeleveranciers kan achteraan de site, als uitbreiding van de bedrijfscontour bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan overwogen worden. Uitbreiding van de bebouwing buiten de bestaande bedrijfscontour is uitgesloten.
 - Het plangebied is gelegen in het PRUP Van Houcke NV. Er is een instemming nodig van de Provincieraad tot afwijking van dit PRUP.
 - De doelstelling van gemeente Jabbeke is enerzijds om een reorganisatie en vernieuwing van de kleinhandelssite mogelijk te maken en anderzijds om de plancontour aan te passen in functie van de groenbuffering. De noordelijke plancontour wordt verlegd. Op de locatie van de noordelijke groenbuffer van het PRUP is een niet vergunde wegenis aanwezig. Deze wegenis wordt gebruikt voor leveranciers. Omwille van de motivatie voor de reorganisatie van de site, en het splitsen van de toegang voor leveranciers en voor bezoekers is de regularisatie van deze wegenis te motiveren.
 - het voorstel van gedeputeerde Lahaye-Battheu;
 - na beraadslaging.

Besluit

Enig artikel:

De planningsbevoegdheid voor de optimalisatie van de kleinhandelszaak Toolsen te Snellegem en de wijziging van de plancontour van het PRUP Van Houcke NV wordt gedelegeerd aan de gemeente Jabbeke in toepassing van artikel 2.2.2§2 van de VCRO in het kader van de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan onder de volgende voorwaarden:

- de uitbreiding van bebouwing buiten de bestaande bedrijfscontour is uitgesloten
- In het plangebied kunnen geen nieuwe handelszaken zich vestigen, enkel de optimalisatie en reorganisatie van de bedrijfsgebouwen van de reeds aanwezige kleinhandelszaak is hier mogelijk.
- er moet een kwalitatieve groenbuffer rond de bedrijfssite voorzien worden

Gedaan te Brugge in zitting van 07/03/2024

Waren aanwezig: de heer Carl Decaluwé, provinciegouverneur-voorzitter
de heren Bart Naeyaert, Jean de Bethune, Jurgen Vanlerberghe en
mevrouw Sabien Lahaye-Battheu, leden
de heer Stijn Lombaert, provinciegriffier

De provinciegriffier
Stijn LOMBAERT

De provinciegouverneur - voorzitter
Carl DECALUWÉ

Beslissing: Goedgekeurd

De provinciegriffier
Stijn Lombaert

De gouverneur-voorzitter
Carl Decaluwé

Handtekening(en)

 Elektronisch ondertekend op 8/03/2024 door
Stijn Lombaert, Provinciegriffier.

 Elektronisch ondertekend op 11/03/2024 door
Carl Jozef DECALUWE, Provinciegouverneur

10.4 Instemming met afwijking PRUP – provincieraad



Provincieraad van de provincie West-Vlaanderen dd. 28/03/2024

Besluit

Agendapunt 26

Instemmen met de afwijking van het PRUP Van Houcke NV te Jabbeke

De provincieraad van de provincie West-Vlaanderen verwijst naar volgende rechtsbronnen en houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen en feitelijke overwegingen:

- het provinciedecreet, inzonderheid de artikelen 2 en 57 (medebewind);
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), inzonderheid art. 2.2.18 §1, derde lid. De voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen niet afwijken van de voorschriften van de provinciale en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, tenzij de provincieraad, respectievelijk de Vlaamse Regering instemming daarmee verleent. In dat geval vervangen de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van het provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt. Deze instemming wordt schriftelijk gegeven, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering of de adviesvraag over het voorontwerp van plan waarvoor de instemming vereist is. Het besluit waarbij de instemming wordt verleend, bevat een omschrijving van het te plannen onderwerp en van het gebied waarop het plan of planonderdeel betrekking heeft, en vermeldt de voorschriften van het provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan die zullen worden opgeheven;
- het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het decreet van 17 december 1997 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het RSV;
- het ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de Provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014;
- het besluit van de provincieraad van de provincie West-Vlaanderen tot definitieve vaststelling van het provinciaal RUP Van Houcke NV te Jabbeke van 23 december 2010;
- het ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal RUP Van Houcke NV te Jabbeke van 23 maart 2011;
- de vraag van de gemeente Jabbeke tot afwijking van het PRUP Van Houcke NV en de vervanging door het gemeentelijk RUP Toolsen (in opmaak);
- de doelstelling van gemeente Jabbeke om enerzijds een beperkte uitbreiding van de plancontour voor een groenzone en anderzijds om een reorganisatie en vernieuwing van de kleinhandelszite mogelijk te maken;
- het besluit van de deputatie van 7 maart 2024 houdende het delegeren van de planningsbevoegdheid voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de kleinhandelszaak Toolsen te Jabbeke aan de gemeente Jabbeke met voorwaarden: de uitbreiding van bebouwing buiten de bestaande bedrijfscontour is uitgesloten / In het plangebied kunnen geen nieuwe handelszaken zich vestigen, enkel de optimalisatie en reorganisatie van de bedrijfsgebouwen van de reeds aanwezige kleinhandelszaak is hier mogelijk / er moet een kwalitatieve groenbuffer rond de bedrijfssite voorzien worden;
- de bevoegdheid van de deputatie tot advisering van het voorontwerp gemeentelijk RUP Toolsen (Jabbeke) (VCRO, inzonderheid art. 2.2.20);

- omwille van voorgaande elementen dient het huidige PRUP gewijzigd te worden, waarvoor de instemming aan de provincieraad wordt gevraagd conform art. 2.2.18, §1, van de VCRO;
- het voorstel van de deputatie;
- na beraadslaging.

Besluit:
Enig artikel

De provincieraad verleent instemming aan het verzoek van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke tot afwijking van de voorschriften van het PRUP Van Houcke NV, in toepassing van art. 2.2.18§1, van de VCRO.

Na definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP Toolsen wordt binnen diens contour met betrekking tot de kadastrale percelen JABBEKE afdeling 6 SNELLESEM sectie B 219y011, 219c012, 219g012 en 219t011 volgende voorschriften van het PRUP Van Houcke NV opgeheven: Artikel 0 'Algemene stedenbouwkundige voorschriften', Artikel 1 'Zone voor handel', Artikel 2 'Zone voor wonen' en Artikel 3 'Zone voor buffer'.

Brugge, 28/03/2024

De provinciegriffier

De voorzitter

Handtekening(en)

 Elektronisch ondertekend op 29/03/2024 door
Christof Marcel Dejaegher, Voorzitter
provincieraad

 Elektronisch ondertekend op 29/03/2024 door
Stijn Lombaert, Provinciegriffier.

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 3 van 3. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code **0474-6427-4008-9325** en wachtwoord **topwyf***