



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GEDEELTELIJKE GOEDKEURING VAN HET BIJZONDER
PLAN VAN AANLEG "T GROOT CANON" VAN DE GEMEENTE JABBEKE,

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING,
EN RUIMTELIJKE ORDENING,

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid artikel 14 en 15 tot 21, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999,

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003, 21 november 2003, 7 mei 2004 en 22 april 2005;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid inzonderheid op artikel 8;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op het koninklijk besluit van 7 april 1977 houdende goedkeuring van het gewestplan Brugge-Oostkust;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering, zoals gewijzigd bij besluit van 15 oktober 2004;

Gelet op het ministerieel besluit van 6 maart 2002 houdende goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Jabbeke van 4 juli 2005 waarbij het bijzonder plan van aanleg, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, uit een bestemmingsplan en bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften, definitief werd aanvaard;

Gelet op voormelde beslissing van de gemeenteraad waaruit blijkt dat er tijdens het openbaar onderzoek van het betreffend bijzonder plan van aanleg geen bezwaarschriften werden ingediend;

Gelet op het bij die beslissing gevoegd dossier waaruit blijkt dat de bij het artikel 19 van voornoemd decreet gecoördineerd op 22 oktober 1996 voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op het advies van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening, gegeven op 29 juni 2005;

Gelet op het gunstig advies van de bestendige deputatie van West-Vlaanderen, gegeven op 18 augustus 2005;

Overwegende dat het plan gelegen is in het oosten van de kern van Jabbeke; dat het plangebied begrensd wordt door de Gistelsteenweg en perceelsgrenzen;

Overwegende dat het plan wordt opgemaakt ter uitvoering van een gunstig planologisch attest voor het dakwerkersbedrijf BVBA Dakwerken Daniël Schollier; dat in het planologisch attest wordt opgenomen dat het bedrijf bestemd kan worden op de bestaande bedrijfssite met de mogelijkheid tot uitbreiding van de bestaande loods en de oprichting van een tweede bedrijfswoning; dat er in het planologisch attest voorwaarden worden opgelegd voor het voorzien van een groenscherm en de plaatsing van de nieuwe loods bij het bedrijf Schollier; dat los van het planologisch attest werd geopteerd om de naastliggende bedrijven, een notarishuizen en garage Traen, mee op te nemen in het plan; dat de notarishuizen, de bedrijfswoning Schollier en het perceel waarop de tweede bedrijfswoning zal worden gerealiseerd, worden aangeduid als zone voor bedrijfswoningen en kantoren; dat de garage en de loods van het bedrijf Schollier worden opgenomen in een bedrijvenzone waarbij voor beide bedrijven uitbreiding mogelijk is; dat er rond de bedrijvenzone een groene buffer dient te worden voorzien; dat rond de woningen, achter de garage en langs de Gistelsteenweg een zone voor omgevingsaanleg wordt voorzien die dient te worden ingericht als tuin; dat de drie bedrijven een eigen toegangsweg hebben;

Overwegende dat het noodzakelijk is dat de zone 4 van de zuidelijke uitbreiding van garage Traen wordt uitgevoerd als een zone voor omgevingsaanleg, namelijk als een zone waarin het groen aspect overheerst en waarin enkel ruimte is voor verharding in functie van toegankelijkheid, terrassen, tuinpaden, etc.;

Overwegende dat voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen een aantal afwegingsprincipes worden opgenomen in het RSV; dat deze principes werden afgewogen in het planologisch attest, waardoor het plan niet strijdig is met de opties van het RSV;

Overwegende dat de in het BPA gelegen terreinen volgens het gewestplan bestemd zijn als woongebied en agrarisch gebied; dat het BPA afwijkt van het gewestplan, namelijk door het woongebied aan te duiden als bedrijvenzone, zone voor toeritten, verhardingen, stapelplaatsen in open lucht en bufferzone en door het agrarisch gebied aan te duiden als bedrijvenzone, zone voor bedrijfswoningen en kantoren, zone voor toeritten, verhardingen, stapelplaatsen in open lucht, zone voor omgevingsaanleg en bufferzone; dat deze afwijking verantwoord wordt op basis van art. 14 van het gecoördineerd decreet betreffende de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het plangebied niet gelegen is in een risicogebied voor overstromingen; dat er in het plangebied bijkomende verharding wordt voorzien; dat voor de nieuwe bebouwing de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bij de vergunningverlening toepasbaar is en een antwoord biedt op de vraag vanuit het waterbeleid; dat er in de stedenbouwkundige voorschriften aandacht wordt besteed aan het waterbeleid in de vorm van hemelwaterputten en waterdoorlatende verharding;

B E S L U I T

Enig artikel. Het bijzonder plan van aanleg "t Groot Canon" van de gemeente Jabbeke, bestaande uit een plan van de bestaande toestand en uit een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, wordt goedgekeurd.

01 FEB 2006

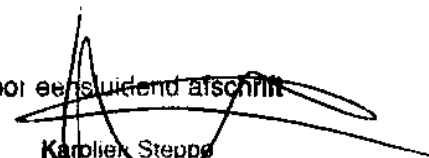
Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
en Ruimtelijke Ordening,



Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift



Karolien Steppa
medewerker

Provincie West-Vlaanderen
Gemeente Jabbeke

Bestemmingsplan

De ontwerper
Gemeentebestuur Jabbeke
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
Tel. 050/81 01 32
Fax. 050/81 01 17

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROM)
NR. *BP 990/310.12/024.0*
Brussel, 01 FEB. 2006
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening
Dirk VAN MECHELEN

Ruimtelijke planner

K. Vanackere

Voor eindsluitend afschrift

Karolien Stepe
medewerker

Tekenaar

T. Rosseel

Opgemaakt september 2004

Wijzigingen

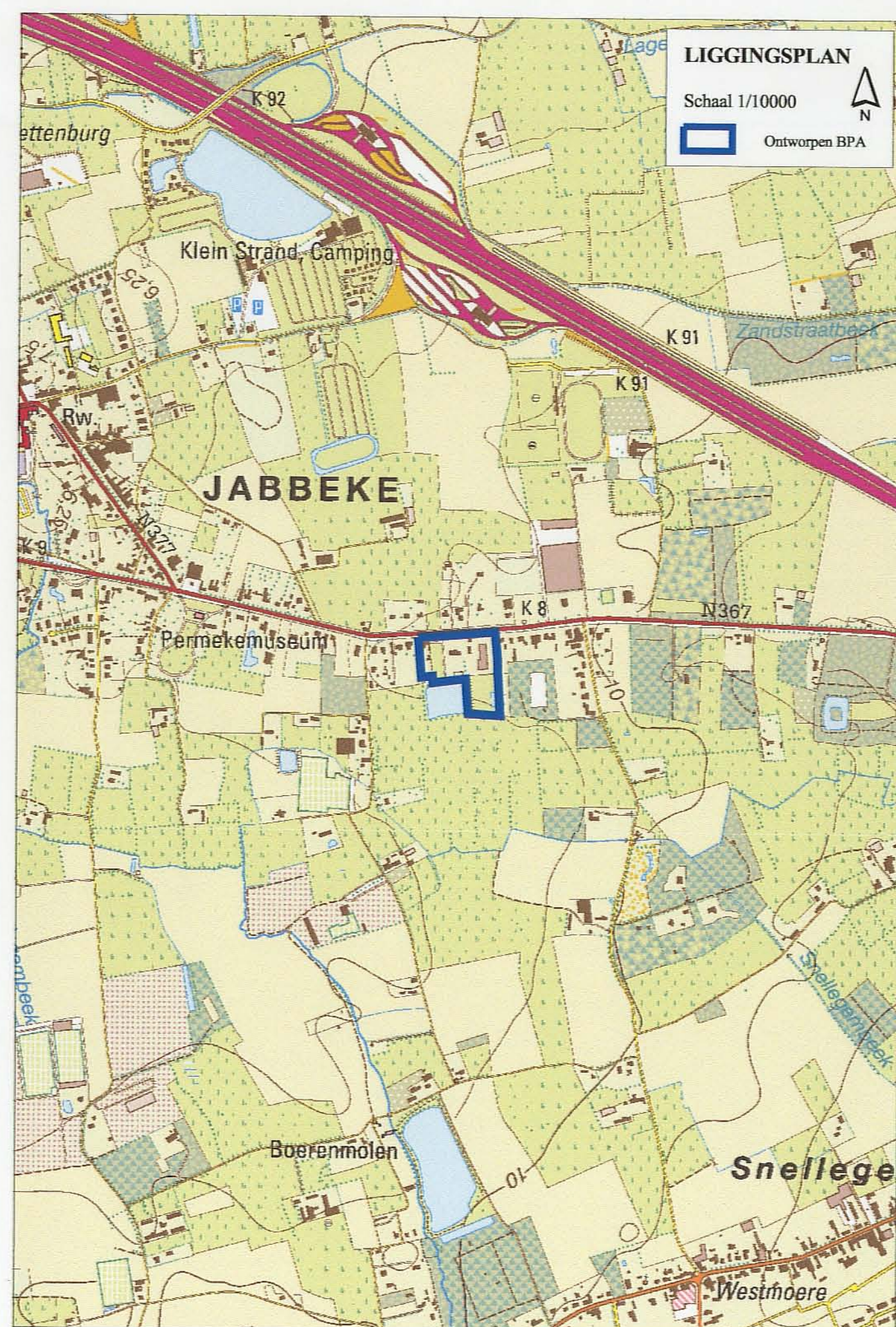
- adviesprocedure van 07.02.2005 tot 09.03.2005

VERKLARING BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

- grens B.P.A.
- - - zonegrens
- - - rooilijn
- ▨ bebouwing
- zichtbare perceelsgrens

VERKLARING BIJ DE BESTEMMINGSZONES

- 1 bedrijfzone
- 2 zone voor bedrijfswoningen en kantoren
- 3 zone voor toeritten, verhardingen, stapelplaatsen in open lucht
- 4 zone voor omgevingsaanleg
- 5 bufferzone



gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 11 april 2005

op bevel,
De secretaris,
G. Acke.

De burgemeester,
R. Verleye.

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 9 mei 2005 tot en met 9 juni 2005

namens het college,

op bevel,
De secretaris,
G. Acke.

De burgemeester,
R. Verleye.

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 4 juli 2005

op bevel,
De secretaris,
G. Acke.

De burgemeester,
R. Verleye.



Provincie West-Vlaanderen
Gemeente Jabbeke

'T GROOT CANON

De ontwerper

Gemeentebestuur Jabbeke
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
Tel. 050/81 01 32
Fax. 050/81 01 17

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING - HUISVESTING EN
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. *LP 990/310.12/24.0*

Brussel, 01 FEB 2005
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Ruimtelijke planner

K. Vanackere

K. Vanackere

Voor aansluitend afschrift

Karolien Steppe
medewerker

Tekenaar

T. Rosseel

Opgemaakt september 2004

Wijzigingen

- adviesprocedure van 07.02.2005 tem 09.03.2005

²gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 11 april 2005
op bevel,

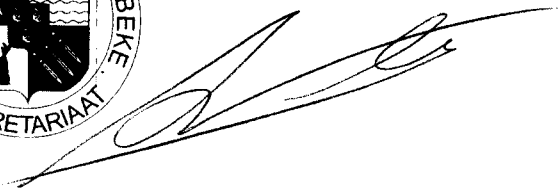
De secretaris,
G. Acke.



De burgemeester,
R. Verleye.



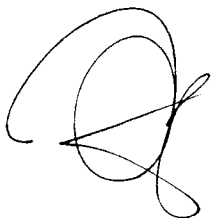
c.o



het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig B.P.A. voor eenieder ter
inzage heeft gelegen van 9 mei 2005 tot en met 9 juni 2005

namens het college,

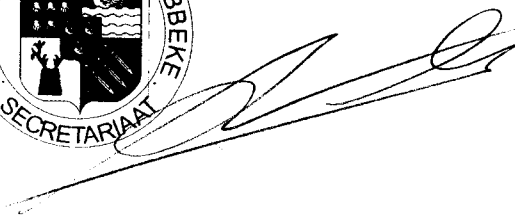
op bevel,
De secretaris,
G. Acke.



De burgemeester,
R. Verleye.

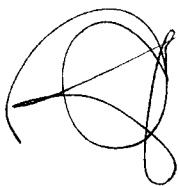


c.o



gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 4 juli 2005

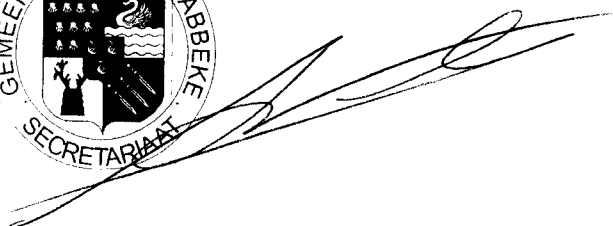
op bevel,
De secretaris,
G. Acke.



De burgemeester,
R. Verleye.



c.o



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

OVERZICHT BESTEMMINGSZONES

	zone 1	bedrijvenzone
	zone 2	zone voor bedrijfswoningen en kantoren
	zone 3	zone voor toeritten, verhardingen, stapelplaatsen in open lucht
	zone 4	zone voor omgevingsaanleg
	zone 5	bufferzone

ZONE 1 : BEDRIJVENZONE

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

2.1. Hoofdbestemming

Deelzone A : Deze zone is bestemd voor de uitbating van een garagebedrijf noodzakelijke productieruimten, opslagplaatsen en berguimten.

De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor bedieningswegen, parkeerplaatsen en stapelplaatsen in open lucht in functie van de bestaande bedrijfsvoering.

Deelzone B : Deze zone is bestemd voor de uitbating van een aannemersbedrijf met bijhorende opslagplaatsen en berguimten.

De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor bedieningswegen, parkeerplaatsen en stapelplaatsen in open lucht in functie van de bestaande bedrijfsvoering.

Het gedeelte van deelzone B dat aansluit bij deelzone A ter hoogte van de Gistelsteenweg kan tevens geïntegreerd worden in deelzone A.

2.2. Nevenbestemming

Maximaal 40% van de toegelaten terreinbezetting mag worden benut voor de nevenbestemming.

Zijn toegelaten :

Deelzone A : het tentoonstellen van afgewerkte goederen, in functie van verkoop, kantoren, nutsgebouwen en diensten in functie van het normaal functioneren van het bestaande bedrijf met inbegrip van geïntegreerde woongelegenheid voor de exploitanten en/of bewakingspersoneel.

Deelzone B : nutsgebouwen en diensten in functie van het normaal functioneren van het bestaande bedrijf.

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

3.1. Plaatsing

Binnen de bestemmingszone.

3.2. Terreinbezetting

Deelzone A : Maximale terreinbezetting voor bebouwing, uitgedrukt in procent van het perceelsdeel binnen de bestemmingszone: 80%.

Deelzone B : Maximale terreinbezetting voor bebouwing, uitgedrukt in procent van het perceelsdeel binnen de bestemmingszone: 70%.

3.3. Bouwhoogte

Deelzone A : De maximale bouwhoogte ten opzichte van het referentiepeil bedraagt 9 meter voor het garagebedrijf.

Deelzone B : De maximale bouwhoogte ten opzichte van het referentiepeil bedraagt 8 meter voor nieuw op te richten gebouwen. De bestaande gebouwen kunnen worden behouden qua volume en hoogte, bij herbouw dient de hoogte beperkt te worden tot 8 meter. Het vervangen van de gevelbekledingen van de bestaande volumes met behoud van de betonstructuur is toegelaten.

De maximale bouwhoogte geldt niet voor eventueel noodzakelijke schoorstenen, verluchtingskanalen, antennes en silo's voor zover deze maximum 5% van de totale

bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum eenzelfde afstand van de BPA-grenzen, als hun hoogte.

Het referentiepeil 0,00 meter stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte, in principe steeds het bestaande of ontworpen voetpad, gemeten op de rooilijn.

3.4. Bouwvolume, dakvormen en materialen

Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in hun omgeving.

3.5. Opvang hemelwater

Het hemelwater moet worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen, zonder dat het op enigerlei wijze kan worden vervuild.

4. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

4.1. Globaal inrichtingsplan

Bij elke bouwaanvraag binnen deze zone moet een globaal inrichtingsplan worden gevoegd van het volledige terrein waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, minstens de volgende gegevens dienen aangeduid:

- de toegangen naar de openbare weg,
- de parkeerplaatsen voor personenwagens en vrachtwagens,
- de laad- en losplaatsen, de stapelplaatsen in open lucht,
- de lay-out van de bestaande en ontworpen bedrijfsgebouwen in relatie tot het productieproces,
- de voorzieningen voor brandbestrijding,
- milieusanering en -hygiëne,
- publiciteit,
- de verharde en niet-verharde ruimten,
- een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones en de groenschermen,
- het materiaalgebruik van de gebouwen en afsluitingen.

Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts afgeleverd worden indien een globaal inrichtingsplan er deel van uit maakt en nadat de aanvrager heeft aangetoond dat eventueel vroeger opgelegde groenschermen en andere verplichtingen die werden opgelegd in de bouwvergunning of de milieuvergunning werkelijk zijn gerealiseerd.

4.2 Niet-bebouwde ruimten

De niet-bebouwde ruimten mogen worden verhard. Indien geen waterdoorlatende materialen kunnen worden gebruikt, moet het hemelwater worden opgevangen en afgeleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen, zonder dat op enigerlei wijze kan worden vervuild.

ZONE 2 : ZONE VOOR BEDRIJFSWONINGEN EN KANTOREN

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Kantoren, tentoonstellingsruimten, E.H.B.O., sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, bedrijfswoningen, etc.

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

3.1 Plaatsing

Binnen de bestemmingszone aangeduid op de plankaart. In bijkomende orde dient ten opzichte van de perceelsgrenzen van bouwvrije afstand van minstens 4m te worden gerespecteerd.

3.2 Terreinbezetting

Maximale terreinbezetting voor bebouwing, uitgedrukt in procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone: 50%

De niet bebouwde delen mogen verhard worden.

3.3 Bouwhoogte

Maximum twee bouwlagen.

De maximum hoogte op de zijdelingse zonegrenzen mag niet meer bedragen dan 8.00 m waarna het volume mag toenemen onder een hoek van 45° tot een maximum hoogte van 12.00 m.

3.4 Bouwvolume, dakvormen en materialen

Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in hun omgeving. De architectuur van de gebouwen zal het straatbeeld ondersteunen door integratie of door positieve contrasten.

3.5 Vloerpeil van de gebouwen

De dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag moet gelegen zijn op minimum 0.10 m tot maximum 0.40m boven de boordsteen van de aanleunende openbare weg.

3.6 Opvang hemelwater

Het hemelwater moet worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen, zonder dat het op enigerlei wijze kan worden vervuild.

ZONE 3 : ZONE VOOR TOERITTEN, VERHARDINGEN EN STAPELPLAATSEN IN OPEN LUCHT

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, een toerit, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen in open lucht.

3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

3.1 Verharding

De zone mag integraal verhard worden. De verhardingen binnen deze zone moeten aangelegd worden in stofvrije materialen.

Indien geen waterdoorlatende materialen kunnen worden gebruikt, moet het hemelwater worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen, zonder dat het op enigerlei wijze kan worden vervuild.

ZONE 4 : ZONE VOOR OMGEVINGSAANLEG

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Omgevingsaanleg in functie van privaat groen en representatieve inkleding van de bedrijfsgebouwen.

3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

De zone voor omgevingsaanleg dient te worden ingericht als tuin. Beperkte vormen van verhardingen in functie van toegankelijkheid, terrassen, tuinpaden, etc. zijn toegelaten. Het groen aspect dient te overheersen. Bij keuze van verhardingen dienen waterdoorlatende materialen te worden aangewend..

3.1. Afsluitingen

Op de rooilijn zijn enkel metselwerkmuurtjes met een maximale hoogte van 80 cm en/of levende hagen met een maximale hoogte van 1,20m toegelaten. Op de perceelsgrenzen zijn draadafsluitingen, al dan niet in combinatie met palen en draad toegelaten met een maximale hoogte van 2,60m.

ZONE 5 : BUFFERZONE

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

2.1 Bestemming

Groenbuffer rond de zone voor bedrijven.

2.2 Bijzondere bepalingen

Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz. verboden.

Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden.

3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (minimum 4 per 100 m²) en struiken (minimum 1 per 3 m²). Bij de keuze van hoogstammige bomen wordt er mee rekening gehouden dat het groenscherm minstens dezelfde hoogte als de bebouwing moet bekomen.

Afsluitingen

In de bufferzone kunnen nieuwe draadafsluitingen worden aangebracht. De maximale hoogte ervan wordt beperkt tot 2.50 m.

De inrichting van de bufferzone maakt integraal deel uit van het onder zone 1 (4.1) vermelde inrichtingsplan.

ALGEMEEN

1. VOORRANGSREGELS BIJ STRIJDIGHEID

In geval van betwistingen hebben de grafische aanduidingen voorrang op de stedenbouwkundige voorschriften.