

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van Jabbeke, dd. 16 december 2019



Aanwezig :

Voorzitter:

Chris Bourgois

Schepenen :

Daniël Vanhessche, Frank Casteleyn, Claudia Coudeville, Geert Deprée, Jan Pollet, Paul Storme

Raadsleden :

Hendrik Bogaert, Joël Acke, Reinhart Madoc, Geert Orbie, Hilde Despiegelaere, Annemieke Dhaese, Han Vermaut, Peter-Jan Hallemeersch, Carine Vandermeersch, Wim Vandenbergh, Ilse Vandenbroucke, Piet Berton, Marleen Vanden Broucke, Werner Coudyzer, Lieselotte Debackere,

Algemeen Directeur

Gabriël Acke

Afwezig of verontschuldigd :

Nadia Hendrickx

Betreft : 10 Leefmilieu - ruimtelijke planning - afwijken van BPA ouder dan 15 jaar - herbevestiging (Referte: I/SEC/2019/491806)

De gemeenteraad;

Gelet op de voorschriften van het BPA Zeeweg, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 25 mei 1972;

Gelet op de voorschriften van het BPA Bitterstraat, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 17 januari 1989;

Gelet op de voorschriften van het BPA Recreatiezone, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 januari 1992;

Gelet op de voorschriften van het BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 24 januari 1994;

Gelet op de voorschriften van het BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg uitbreiding I, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 4 mei 1999;

Gelet op de voorschriften van het BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg uitbreiding II, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 18 augustus 2003;

Gelet op de voorschriften van het BPA Centrum Noord Herziening, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 1 april 2004;

Gelet op het verzameldecreet dd. 26.04.2019, houdende diverse bepalingen inzake omgeving, natuur en landbouw, waarin o.m. bepalingen vervat zijn in verband met de toepassing van voorschriften van BPA's die ouder zijn dan 15 jaar;

Gelet op artikel 4.4.9/1, laatste lid VCRO dat voorziet dat de gemeenteraad gemotiveerd beslissen dat voor BPA's de afwijkingmogelijkheid niet kan worden toegepast;

Artikel 4.4.9/1 VCRO voorziet op vandaag een mogelijkheid om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften van BPA's die ouder zijn dan vijftien jaar op het ogenblik van het indienen van de aanvraag. Dit leidt soms tot verwachtingen in hoofde van vooral ontwikkelaars.

Nochtans is een dergelijk plan veelal een moeizaam bereikt evenwicht na uitvoerig debat en advisering waarbij als het ware het handvest voor de buurt opgenomen is.

Voor Jabbeke is het dan nog zo dat er over de jaren een dynamisch beleid gevoerd is ten aanzien van BPA en RUP waarbij de gemeentelijke herziening of onderzoek tot herziening een bijna continu proces is.

De doelstelling van de wetgeving was het ruimtelijk rendement verhogen op die locaties waar dit mogelijk en wenselijk is. Voor Jabbeke gaat het evenwel bijna integraal om BPA's die niet gelegen zijn in de kern van het hoofddorp of het stedelijk gebied waar een verhoging van het ruimtelijk rendement op perceelsniveau geen noodzaak is, veelal zelfs niet wenselijk is en risico in houden op buurtoverschrijdende en hinderlijke projecten, die de leefbaarheid doen dalen.

Ruimtelijk moet er de voorkeur aan gegeven worden om indien er noodzaak is tot aanpassing, een volledig ruimtelijk onderbouwde visie te ontwikkelen via aan te passen plan.

Voorstel om over te gaan tot herbevestiging van de volgende BPA's:

1/ BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg - Ambachtelijke zone Gistelsteenweg uitbreiding I - Ambachtelijke zone Gistelsteenweg uitbreiding II

De invulling als ambachtelijk bedrijventerrein Gistelsteenweg, zoals wij dit nu kennen, met de kwalitatieve randvoorwaarden, die doorheen het gevoerde dynamisch beleid vorm kregen in verschillende BPA's, staat onder druk. Dit terwijl de vraag naar ambachtelijke gronden alleen maar gestegen is, en de ruimte die hiervoor kan worden voorzien zeldzamer wordt.

2/ BPA Bitterstraat

De voorschriften die opgenomen zijn voor de woonzone van de Bitterstraat, Ettelgemstraat, Molenstraat, zijn op vandaag nog altijd van belang.

3/ BPA Centrum Noord Herziening

Dit BPA dat de ordening omvat van de wijken Provenhof en Groenwalle, werd eigenlijk nog recent hervastgelegd (maar dan toch ongeveer 15 jaar). De bevestiging dringt zich op.

4/ BPA Recreatiezone

Dit basisplan voor de ruimtelijke afspraken met het bedrijf Klein Strand, bevat nog belangrijke elementen voor de goede ruimtelijke ordening, die beter van kracht kunnen blijven. Voor de noodzakelijke wijzigingen werd sinds dit plan reeds bij herhaling nieuw ruimtelijk planningsinitiatief genomen voor bepaalde deelplannen.

5/ BPA Zeeweg

De voorschriften die werden opgenomen in deze BPA's beschrijven het huidige karakter van deze wijken, met ruime woonpercelen, ingericht met ruime gezinswoningen met tuin, voldoende parkeermogelijkheden, zonder inkijk en voldoende privacy. Deze manier van ruimte-invulling wijkt heel hard af van de huidige manier van verkavelen, waarbij voor woonpercelen een minimale perceelsoppervlakte en minimale woonoppervlakte wordt nagestreefd en waarbij steeds gestreefd wordt naar een aandeel appartementen. Het kunnen aanbieden van deze diversiteit in een gemeente is een belangrijke gegeven, anderzijds is de confrontatie van beide uitersten in eenzelfde historische wijk een aanslag op de leefbaarheid. De afwijkingsmogelijkheid die in de wetgeving staat beschreven houdt het risico in dat de hiervoor beschreven waarde van deze wijken teniet wordt gedaan.

Overwegende dat de voorschriften van hogervermelde BPA's nog steeds actuele criteria omvatten om de goede ruimtelijke ordening te motiveren binnen het plangebied;

Op voorstel van het schepencollege;

BESLUIT:

Art. 1.

De gemeenteraad beslist dat voor de hiernavolgende bijzondere plannen van aanleg, de afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het artikel 4.4.9/1, eerste lid VCRO, niet kan worden toegepast:

- het BPA Zeeweg, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 25 mei 1972;
- het BPA Bitterstraat, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 17 januari 1989;
- het BPA Recreatiezone, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 januari 1992;
- het BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 24 januari 1994;
- het BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg uitbreiding I, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 4 mei 1999;
- het BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg uitbreiding II, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 18 augustus 2003;
- het BPA Centrum Noord Herziening, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 1 april 2004.

Art. 2.

Onderhavig besluit wordt bekendgemaakt door publicatie in het Belgisch Staatsblad. Het besluit treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking ervan en is van toepassing op vergunningsaanvragen die worden ingediend vanaf de inwerkingtreding ervan.

Aldus beslist door de gemeenteraad van 16 december 2019

Gabriël Acke
Algemeen Directeur

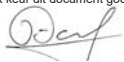
Chris Bourgois
Voorzitter

Voor eensluidend afschrift

Gabriël Acke
Algemeen Directeur

Chris Bourgois
Voorzitter

Getekend door: Gabriël Acke (Signature)
Getekend op: 2019-12-23 10:44:30 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed





VR

VLAAMSE REGERING



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET BIJZONDER
PLAN VAN AANLEG "AMBACHTELIJKE ZONE GISTELSTEENWEG -
UITBREIDING I" GENAAMD, VAN DE GEMEENTE JABBEKE.

DE MINISTER-VICE-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING EN
VLAAMS MINISTER VAN OPENBARE WERKEN, VERVOER EN RUIMTELIJKE
ORDENING

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening,
gecoördineerd op 22 oktober 1996;

Gelet op het decreet van 24 juli 1996 houdende de
ruimtelijke planning, inzonderheid op artikelen 6,7, en 11;

Gelet op het decreet van 17 december 1997 houdende
bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit
van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de
definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan
Vlaanderen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 28
september 1998 tot bepaling van de bevoegdheden van de
leden van de Vlaamse regering;

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

./.

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 september 1996, houdende definitieve vaststelling van de gedeeltelijke wijziging van het voormelde gewestplan;

Gelet op het bijzonder plan van aanleg "Ambachtelijke zone Gistelsteenweg - Uitbreiding I" genaamd, van de gemeente Jabbeke, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan, bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften en uit een onteigeningsplan, met bijbehorende onteigeningstabel, door de gemeenteraad definitief aangenomen bij beslissing van 5 mei 1997;

Gelet op voormelde beslissing van 5 mei 1997 van de gemeenteraad waaruit blijkt dat het enig tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift gemotiveerd werd verworpen;

Gelet op het bij die beslissing gevoegd dossier, waaruit blijkt dat de in artikel 19 van voornoemd decreet betreffende de ruimtelijke ordening voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op het advies van de Commissie van Advies voor de Ruimtelijke Ordening van de gemeente Jabbeke, gegeven op 30 april 1997;

Gelet op het advies van de bestendige deputatie van West-Vlaanderen, gegeven op 11 juni 1998;

Gelet op het advies van de Commissie van advies bij onteigeningsplannen voor het Vlaams gewest, gegeven op 6 juli 1998;

Overwegende dat onderhavig bijzonder plan van aanleg betrekking heeft op gronden die volgens het vigerende gewestplan behoren tot het agrarisch gebied;

Overwegende de gemeentelijke studie "Globale benadering sector bedrijven", waaruit blijkt dat er binnen de gemeente Jabbeke een behoefte bestaat aan gronden voor de vestiging van lokale, relatief kleinschalige bedrijven;

Overwegende de bij besluit van de Vlaamse regering van 19 september 1996 definitief vastgestelde gewestplanwijziging waarbij binnen het grondgebied van de gemeente Jabbeke een circa 10 ha grote zone, oorspronkelijk bedoeld om ontwikkeld te worden als ambachtelijk gebied, omwille van zijn ongunstige planologische ligging, midden in een open ruimte gebied, werd herbestemd als agrarisch gebied; dat alternatieve inplantingsplaatsen voor een lokaal bedrijventerrein kunnen onderzocht worden;

Overwegende dat tussen de bestaande ambachtelijke zone langs de Gistelstraat en de nieuwe op- en afrit naar de autosnelweg E40-A10 zich nog circa 9,5 ha gronden bevinden die landbouweconomisch nog slechts een marginale betekenis hebben;

Overwegende dat de betrokken gronden potentieel goed gelegen zijn om de behoefte aan gronden voor economische bedrijvigheden (inbegrepen deze gericht op en horeca) op te vangen; dat deze locatie tevens zeer geschikt is voor de aanleg van een carpool-parkeerplaats;

Overwegende dat de in onderhavig bijzonder plan van aanleg voorziene bestemmingen hierop werden afgestemd en tevens voorzien in een zone voor landschappelijke aanleg, met agrarisch medegebruik;

Overwegende dat de voorzieningen van onderhavig bijzonder plan van aanleg grotendeels afwijken van de agrarische bestemming van het gewestplan;

Overwegende dat een bijzonder plan van aanleg overeenkomstig artikel 14 van het voormelde gecoördineerd decreet "desnoods" kan afwijken van de voorzieningen van het gewestplan;

Overwegende dat omtrent voormelde afwijkingsaspecten de nodige afwegingen werden gemaakt in het licht van onder meer de studie omtrent de behoeften aan inplantingsmogelijkheden voor bedrijven, de krachtlijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en in het bijzonder de ontwikkelingsperspectieven voor lokale bedrijventerreinen, de schrapping van een vroeger voorziene ambachtelijke zone door de voormelde gewestplanwijziging, de landbouweconomische waarde van de betrokken gronden, de specifieke ligging van de gronden aan een op- en afrit van een autosnelweg, alsmede in het kader van het subsidiariteitsbeginsel en van het gegeven dat de voorzieningen van onderhavig bijzonder plan van aanleg door de gemeenteraad werden onderschreven met eenparigheid van stemmen;

Overwegende dat rekening houdende met de verscheidenheid van functies die binnen het plangebied verantwoord werden bevonden, een bijzonder plan van aanleg het meest geschikte planningsinstrument kan beschouwd worden om de goede stedenbouwkundige aanleg ervan te waarborgen;

Overwegende dat aan onderhavig bijzonder plan van aanleg een onteigeningsplan met de gemeente Jabbeke als onteigenende macht werd gekoppeld; dat voormeld plan voorziet in de inname van 3,94 ha gronden betrekking hebbende op de bedrijvenzone met zijn ontsluiting en aanpalende bufferzone; dat het onteigeningsplan verantwoord is om bij gebrek aan een overeenkomst in der minne, de betrokken perceelsdelen alsnog via gerechtelijke weg te kunnen verwerven; dat het onteigeningsplan in het kader van het algemeen belang verantwoord is om speculatief gebruik van het bestemmingsplan te kunnen voorkomen; dat de wetgeving terzake voorziet in een voorafgaande en billijke vergoeding van de onteigende personen;

Overwegende dat de grondverwerving en het bouwrijp maken van de bedrijvenzone onvermijdelijk een bepaalde tijd in beslag zal nemen; dat de realisatie van de bedrijvenzone slechts kan gebeuren wanneer de interne ontsluitingsweg is aangelegd; dat zo spoedig mogelijk de voorziene bufferzones ten opzichte van de noordelijk aanpalende recreatiezone en zone voor horeca en de omliggende agrarisch gebied dienen te worden aangelegd;

5.

dat het in voormeld licht verantwoord is om aan de onteigenende instantie de mogelijkheid te bieden toepassing te maken van de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigeningen voor algemeen nut;

Overwegende dat onderhavig bijzonder plan van aanleg een geschikt stedenbouwkundig-juridisch kader vormt voor de rationele aanleg voor het betrokken restgebied; dat de voorziene realisaties kunnen bijdragen tot een versterking van de dorpskern van Jabbeke;

B E S L U I T

Artikel 1. Het bijgaand bijzonder plan van aanleg "Ambachtelijke zone Gistelsteenweg - Uitbreiding I" genaamd, van de gemeente Jabbeke, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan, bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan met bijbehorende onteigeningstabel, wordt goedgekeurd.

Art.2. Het algemeen nut vordert de onmiddellijke inbezitting van de onroerende goederen, aangegeven op het onteigeningsplan.

Art.3. De rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigeningen voor algemeen nut, zoals bepaald bij de wet van 26 juli 1962, kan op dit onteigeningsplan worden toegepast.

Art.4. Aan de gemeente Jabbeke wordt machtiging tot onteigenen verleend.

Brussel,

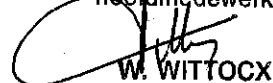
04-05-1999

De minister-vice-president van de Vlaamse regering en
Vlaams minister van Openbare Werken, Vervoer en
Ruimtelijke Ordening



Steve STEVAERT

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
hoofdmedewerker



W. WITTOCX

ONTWERP

BPA AMBACHTELIJKE ZONE
GISTELSTEENWEG uitbreiding 1

VOOR EENSLUITEND AFSCHRIFT
Architect
WITTOCK

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPEN, ARCHITECT
Middelingsweg 39 3528 ZP Utrecht
Tel. : 060 / 35 81 25
Fax : 060 / 35 88 49

Blad 2 : Bestemmingsplan

DE ONTWERPER : Sjoerd STEVART

witab	westvlaamse intercommunale voor technisch advies en bijstand voor ruimtelijke ordening	Baron Ruzzefaan 35 8310 Assebroek tel. : 050 / 35 81 25 fax : 050 / 35 88 49
DE DIRECTEUR J. Choest	HET DIENSTHOOFD M. Gelder	DE URBANIST K. Vanackere
WILZINGEN Aangepast Aangepast Officiële adviesprocedure 10/12/1996 - 10/01/1997	Schaal : 1/1000 Getekend : A.T. Cools Datum : 11/10/1996	DATUM 25/10/1996 18/11/1996 15/01/1997

VERKLARING BIJ DE GRAFISCHE VOORSTELLING

- perceelgrens
- bebouwing met privaat karakter
- bebouwing met openbare bestemming
- grens van het B.P.A.
- rooilijn
- zonegrens
- uiterste grens van het hoofdgebouw
- voet- en fietsweg bij wijze van aanduiding

BESTEMMINGSZONES

- 1 bedrijfzone
- 2 zone voor handel en bedrijven
- 3 zone voor carpooling
- 4 zone voor horeca
- 5 bouwrijpe zone
- 6 bufferzone
- 7 zone voor landschappelijke aanleg
- 8 zone voor openbare wegen

gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering
van 24 JAN. 1997

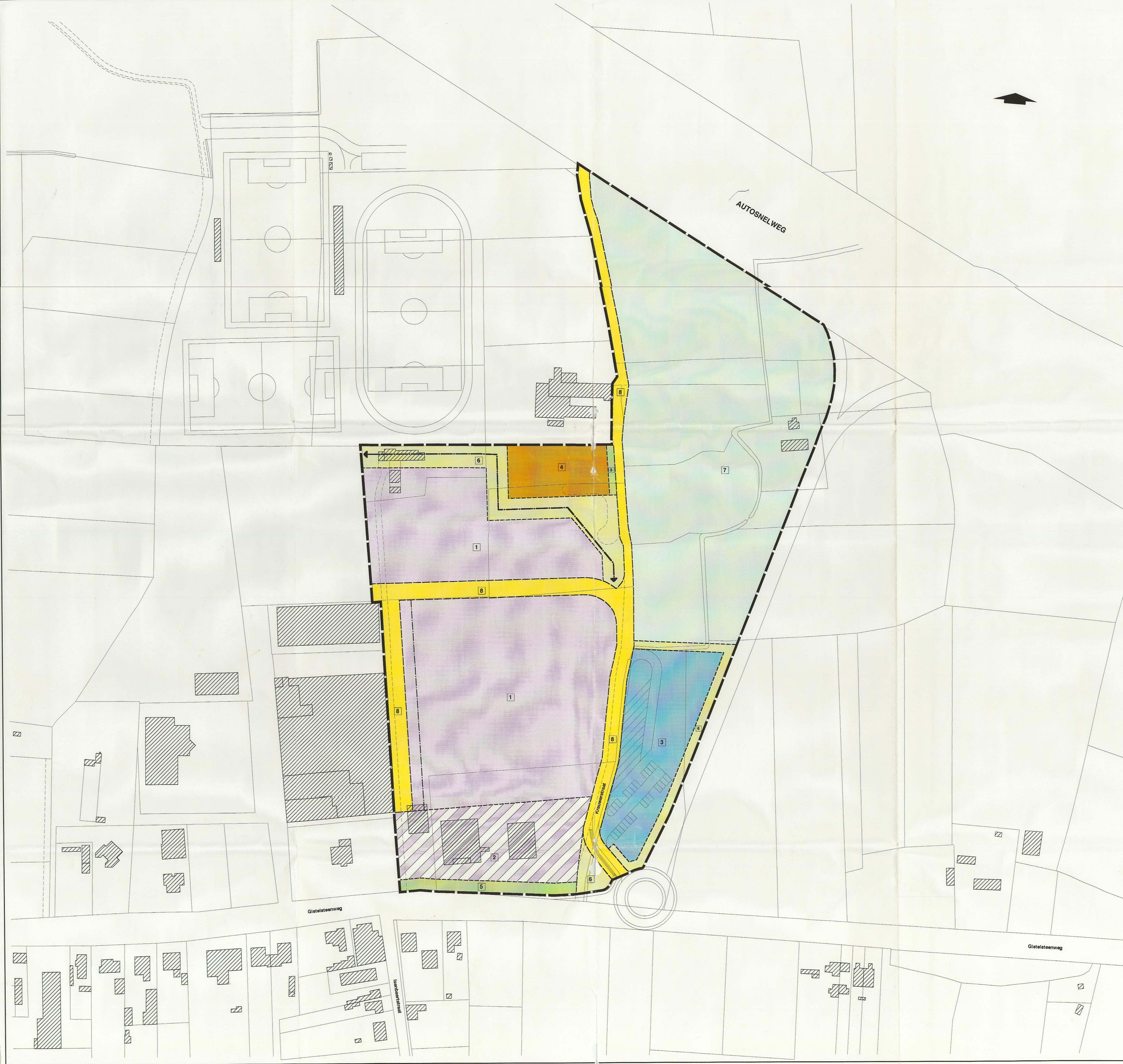
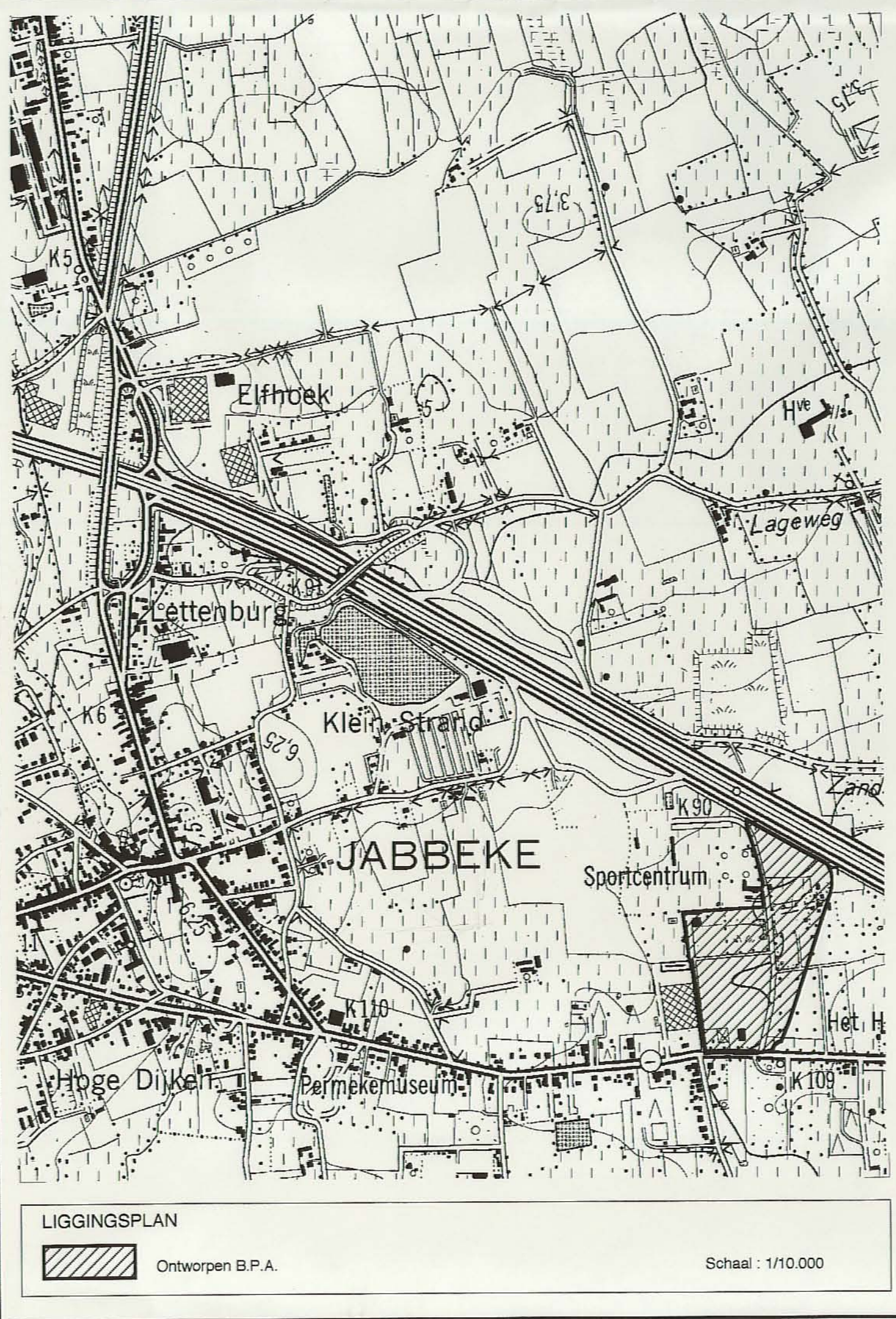
op bevel,
De Secretaris,
G. ACKE
De Burgemeester,
E. Ghederaet

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 21/10/1997 tot 21/11/1997

op bevel,
De Secretaris,
G. ACKE
De Burgemeester,
E. Ghederaet

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van 5 DEC. 1997

op bevel,
De Secretaris,
G. ACKE
De Burgemeester,
E. Ghederaet

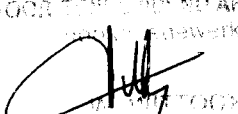


PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
GEMEENTE JABBEKE

ontwerp

BPA: AMBACHTELIJKE ZONE
GISTELSTEENWEG uitbreiding 1

STEDEBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

VOOR TENSELLENDE AFSCHRIFT
ambachtelijke zone


ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr 530 82/16
Brussel.

De minister vice-president van de Vlaamse regering en Vlaams
minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening

Steve STEVAERT

DE ONTWERPER:

witab

Westvlaamse
Intercommunale voor
Technisch Advies en Bijstand
voor Ruimtelijke Ordening

Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
tel 050/ 35 81 28
fax 050/ 35 68 49

DE DIRECTEUR

J. Dhoest

HET DIENSTHOOFD

M. Geldof

DE URBANIST

K. Vanackere

Getekend:

Datum: 18/10/1996

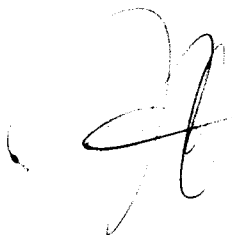
Wijzigingen
adviesprocedure 10-12-1996 - 10-01-1997

Datum
15-01-1997

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van ... 24 JAN. 1997 ...

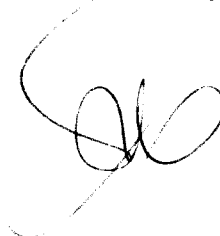
op bevel,

De Secretaris,
G. ACKE



zegel der gemeente

De Burgemeester,
E. Gheeraert

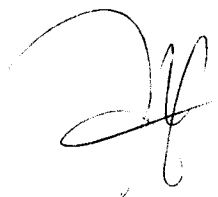


het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
BPA voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 21/3 tot 21/4/1997

namens het college,

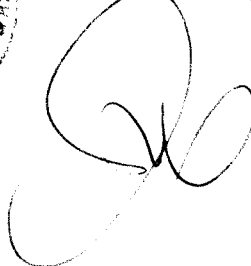
op bevel,

De Secretaris,
G. ACKE



zegel der gemeente

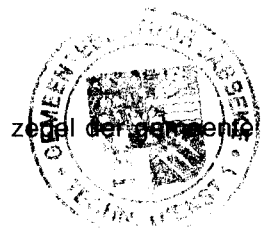
De Burgemeester,
E. Gheeraert



gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van ... 5 MEI 1997 ...

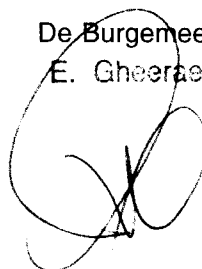
op bevel,

De Secretaris,
G. ACKE



zegel der gemeente

De Burgemeester,
E. Gheeraert



ALGEMENE BEPALINGEN

1. Plandocumenten

- a) De stedenbouwkundige voorschriften
 - b) De kaartbladen bestaande toestand (1) en bestemmingsplan (2) zijn afzonderlijke plankaarten.
- De kaartbladen vormen samen met bovengenoemde stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

2. Voorrangsregels bij strijdigheid

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

3. Referentiepeil

Het in dit bpa gebruikte begrip referentiepeil is het peil van het voetpad of bij gebrek eraan, het peil van het midden van de weg.

4. Terminologie

Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst gevoegd:

VERKLARING VAN BEGRIPPEN

Verklaring van begrippen

Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Is de verhouding van het grondoppervlak van een of meer bouwwerken op één terrein of perceel ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of het perceel.

Bestemming

Is een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een perceel of een perceelsdeel, die, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

Bijgebouw

Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone.

Bouwdiepte

De diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten inclusief balkons en/of terrassen.

Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).

In dit BPA wordt aan een bouwlaag een maximale hoogte van 3,00 meter toegekend; aan de bouwlaag op het gelijkvloers wordt een hoogte van 4,00 meter toegekend.

Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

Grondoppervlak van een bouwwerk

Is de oppervlakte die wordt gemeten tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels op het gelijkvloers.

Hoofdgebouw

Het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

Kroonlijst

Is de gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken.

Kroonlijsthoogte

Is de afstand tussen het referentiepeil 0,00 meter en de bovenkant van de kroonlijst.

Nevenbestemming

Is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming.

Nok

Is het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

Nokhoogte

Is de afstand tussen het referentiepeil 0,00 meter en de bovenkant van de nok.

Peil

1) Het niveau - gemeten t.o.v. het zeeniveau - van de voorliggende straat, in de as gemeten.

2) Het niveau - gemeten t.o.v. het zeeniveau - van het maaiveld (het oorspronkelijke niveau van het veld, het terrein).

Indien het terrein hellend is wordt het gemiddelde niveau beschouwd.

Perceel

Een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

Referentiepeil

Onafgezien van het peil ten opzichte van het zeeniveau, wordt in dit BPA het begrip referentiepeil gehanteerd.

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 of de weggrens.

Rooilijn

Een op de bestemmingsplankaart en desgevallend ook op de plankaart bestaande toestand aangegeven onderbroken dunne, lange streeplijn die de begrenzing vormt van private eigendommen ten opzichte van het openbaar domein en straten en wegen.

Vloeroppervlakte

Is de som van de vloeroppervlakten van al de bouwlagen - gemeten tussen de buitenzijde van de gevels - boven het maaiveld, terrassen niet inbegrepen.

Woongegelegenheid

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

OVERZICHT BESTEMMINGSZONES



zone 1 bedrijvenzone



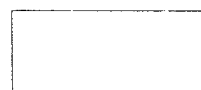
zone 2 zone voor handel en bedrijven



zone 3 zone voor carpooling



zone 4 zone voor horeca



zone 5 bouwvrije zone



zone 6 bufferzone



zone 7 zone voor landschappelijke aanleg



zone 8 zone voor openbare wegenis

ZONE 1 BEDRIJVENZONE

Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: lichtpaars.
- Het betreft een zone voor ambachtelijke bedrijvigheden aansluitend op de reeds bestaande ambachtelijke zone.

Stedebouwkundige voorschriften

Artikel 1 Bestemmingsvoorschriften

Artikel 1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

Bedrijfsdoeleinden in functie van lokale ambachtelijke, groothandels- en distributiebedrijven

- zijn verboden:
- bedrijven met een terreinoppervlakte groter dan 5000 m²
 - bedrijven die louter uit kleinhandel of diensten bestaan
 - grote metaal- of houtverwerkende bedrijven
 - chemische bedrijven
 - bedrijven die hinderend zijn op het gebied van geluid, geuren en stofuitwasemingen voor de ruimere omgeving

1.2. Nevenbestemming

Bergingen, parkeervoorzieningen en een bedrijfswoning die dient geïncorporeerd te zijn in het complex en waarvan de nuttige vloeroppervlakte niet meer dan 200 m² mag bedragen. Het oprichten van een vrijstaande woning is verboden.

Artikel 2 Bebouwingsvoorschriften

Artikel 2. Bebouwingsvoorschriften

2.1. Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

100% binnen de toegelaten bouwstrook

2.2. Plaatsing van hoofdgebouwen

Plaatsing ten opzichte van de wegenis: min 15,00 m tenzij anders aangeduid op plan

Plaatsing ten opzichte van de bufferzone: min 5,00 m

Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens: hetzij 5,00 m hetzij 0 m in geval van gekoppelde bedrijfsgebouwen.

2.3. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

- De toegelaten bouwdiepte is vrij

2.4. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

- Maximaal 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 7,00 m en een nokhoogte van maximum 12,00 m boven het referentiepeil

2.5. Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

De dakvorm is vrij

2.6. Materialen

De gebruikte materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. De dakmaterialen zullen in een donkere kleurtint uitgevoerd worden.

Artikel 3. Inrichtingsvoorschriften

3.1. Parkeervoorzieningen

Elk bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen personeel als voor bezoekers.

De parkeervoorzieningen kunnen enkel toegestaan worden in de bouwstrook en binnen de toegelaten zone voor verhardingen in de strook tussen rooilijn en voorgevelbouwlijn.

3.2. Hinderbronnen

Hinderbronnen afkomstig van installaties binnen het bedrijf mogen in hun relatie tot de buitenlucht niet georiënteerd worden naar aanpalende percelen. Dit geldt ook voor de opendraaiende ramen en deuren die de ruimte afsluiten waarin de hinderbron zich bevindt.

3.3. Milieuzonering

Bij de conceptie van het bedrijf op een perceel moeten volgende regels in acht worden genomen:

- aan de buitenranden van het bedrijf zullen de niet-hinderende activiteiten zoals stapelruimten, kantoren, de bedrijfswoning, enz. worden gesitueerd
- hinderbronnen dienen centraal binnen de bouwstrook van de bedrijvenzone te worden gelokaliseerd.

3.4. Toegelaten verhardingen

3.4.1. De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel kunnen voor maximaal 80% van de oppervlakte worden verhard ten behoeve van opritten, de aanleg van parkeervoorzieningen en interne ontsluiting. De rest van de deze ruimte dient voorzien te worden van groenaanleg. De verhardingen en groenaanleg dienen te worden opgenomen in het onder 3.6.2. voorziene aanlegplan.

3.4.2. Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken, hetzij door afleiding van het regenwater naar de onverharde delen.

3.5. Afsluitingen en groenaanleg

De afsluitingen van de percelen op de zijdelingse en achterkavelgrenzen zal bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,50 m begroeid met klimplanten. De organisator van de zone dient in te staan voor de realisatie van deze afsluitingen.

De groenaanleg dient vooral geconcentreerd te worden in de bouwvrije stroken ten opzichte van de openbare wegnis en dient te gebeuren conform de richtlijnen van de gemeentelijke technische dienst. Deze groenaanleg dient opgenomen te worden in het onder 3.6.2. vermelde aanlegplan.

3.6. Diversen

3.6.1. In de bouwvrije stroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers en dergelijke meer, verboden.

3.6.2. bij de eerste bouwaanvraag dient een aanlegplan van het volledig perceel gevoegd te worden waarop ondermeer de parkeerterreinen en toegangswegen, alsmede de voorziene groenaanleg, afsluitingen en eventuele reclameconstructies worden aangeduid. De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van de voltooiing van de bouwwerken. De groenaanleg evenals het latere onderhoud ervan zal een integrerend deel van de bouwvergunning uitmaken met bepaling van strafbepalingen bij niet naleving ervan. De niet gebruikte terreingedeelten moeten goed onderhouden worden; De opritten op het openbaar domein tussen rooilijn en rijweg moeten aangelegd worden in opbreekbare kleinschalige materialen. Enkel ten behoeve van de bekendmaking van het eigen bedrijf mag een uithangbord worden voorzien waarvan de hoogte zeker 5 m niet zal overschrijden en alle specificaties en afmetingen integraal deel zullen uitmaken van het bouwaanvraagdossier. De oppervlakte van dergelijk uithangbord wordt beperkt tot 3 m². Elke andere vorm van reclameconstructies is verboden.

ZONE 2 ZONE VOOR HANDEL EN BEDRIJVEN

Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: lichtpaars gestreept.
- Het betreft een zone waar een bestaand tuincentrum is gevestigd.

Stedebouwkundige voorschriften

Artikel 1 Bestemmingsvoorschriften

Artikel 1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

Bedrijfsdoeleinden in functie van lokale ambachtelijke bedrijven en handel zijn verboden: - bedrijven die wegens hun milieubelastend karakter thuishoren in specifieke zones
- service- en tankstations.

1.2. Nevenbestemming

Bergingen, parkeervoorzieningen en een bedrijfswoning die dient geïncorporeerd te zijn in het complex en waarvan de nuttige vloeroppervlakte niet meer dan 200 m² mag bedragen. Het oprichten van een vrijstaande woning is verboden.

Artikel 2 Bebouwingsvoorschriften

Artikel 2. Bebouwingsvoorschriften

2.1. Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Volgende maxima, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, zijn van toepassing: 50%

2.2. Plaatsing van hoofdgebouwen

Plaatsing ten opzichte van de weg: min 15,00 m
Plaatsing ten opzichte van de bufferzone: min 5,00 m
Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens: hetzij 5,00 m hetzij 0 m in geval van gekoppelde bedrijfsgebouwen.

2.3. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

- De toegelaten bouwdiepte is vrij

2.4. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

- Maximaal 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 7,00 m en een nokhoogte van maximum 12,00 m boven het referentiepeil

2.5. Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

De dakvorm is vrij

2.6. Materialen

De gebruikte materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. Bij de beoordeling van bouwaanvragen in deze zone zal het waardig architecturaal karakter en voorkomen een beoordelingscriterium zijn.
Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan.

Artikel 3. Inrichtingsvoorschriften

3.1. Parkeervoorzieningen

Elk bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen personeel als voor bezoekers.

3.2. Hinderbronnen

Hinderbronnen afkomstig van installaties binnen het bedrijf mogen in hun relatie tot de buitenlucht niet georiënteerd worden naar aanpalende percelen. Dit geldt ook voor de opendraaiende ramen en deuren die de ruimte afsluiten waarin de hinderbron zich bevindt.

3.3. Milieuzonering

Bij de conceptie van het bedrijf op een perceel moeten volgende regels in acht worden genomen:

- aan de buitenranden van het bedrijf zullen de niet-hinderende activiteiten zoals stapelruimten, kantoren, de bedrijfswoning, enz. worden gesitueerd
- hinderbronnen dienen centraal binnen de bouwstrook van de bedrijvenzone te worden gelokaliseerd.

3.4. Toegelaten verhardingen

3.4.1. De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel kunnen voor maximaal 80% van de oppervlakte worden verhard ten behoeve van opritten, de aanleg van parkeervoorzieningen en interne ontsluiting. De rest van de deze ruimte dient voorzien te worden van groenaanleg. De verhardingen en groenaanleg dienen te worden opgenomen in het onder 3.6.2. voorziene aanlegplan.

3.4.2. Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken, hetzij door afleiding van het regenwater naar de onverharde delen.

3.5. Afsluitingen en groenaanleg

De afsluitingen van de percelen op de zijdelingse en achterkavelgrenzen zal bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2.50 m begroeid met klimplanten. De organisator van de zone dient in te staan voor de realisatie van deze afsluitingen.

De groenaanleg dient vooral geconcentreerd te worden in de bouwvrije stroken ten opzichte van de openbare wegen en dient te gebeuren conform de richtlijnen van de gemeentelijke technische dienst. Deze groenaanleg dient opgenomen te worden in het onder 3.6.2. vermelde aanlegplan.

3.6. Diversen

3.6.1. In de bouwvrije stroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers en dergelijke meer, verboden.

3.6.2. bij de eerste bouwaanvraag dient een aanlegplan van het volledig perceel gevoegd te worden waarop ondermeer de parkeerterreinen en toegangswegen, alsmede de voorziene groenaanleg, afsluitingen en eventuele reclameconstructies worden aangeduid. De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van de voltooiing van de bouwwerken. De groenaanleg evenals het latere onderhoud ervan zal een integrerend deel van de bouwvergunning uitmaken met bepaling van strafbepalingen bij niet naleving ervan. De niet gebruikte terreingedeelten moeten goed onderhouden worden; De opritten op het openbaar domein tussen rooilijn en rijweg moeten aangelegd worden in opbrekbare kleinschalige materialen. Enkel ten behoeve van de bekendmaking van het eigen bedrijf mag een uithangbord worden voorzien waarvan de hoogte zeker 5 m niet zal overschrijden en alle specificaties en afmetingen integraal deel zullen uitmaken van het bouwaanvraagdossier. De oppervlakte van dergelijk uithangbord wordt beperkt tot 3 m². Elke andere vorm van reclameconstructies is verboden.

ZONE 3 ZONE VOOR CARPOOLING

Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: lichtblauw.
- Het betreft een zone waar een carpoolparking wordt aangelegd aansluitend op het rond punt dat aansluit op de opritten naar de snelweg A-10.

Stedebouwkundige voorschriften

Artikel 1
Bestemmingsvoorschriften

Artikel 1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

Carpoolparking

Artikel 2
Inrichtingsvoorschriften

Artikel 2. Inrichtingsvoorschriften

De zone mag voor 80% worden verhard in functie van de aanleg van parkeerterreinen in functie van carpooling. De rest van de zone dient voorzien te worden van beplantingen onder de vorm van omgevingseigen beplantingen zijnde hoogstammige bomen, struiken en graspartijen. De conceptie van de zone dient zodanig te zijn dat een inpassing in de omgeving wordt bewerkstelligd. In functie van de werking van de carpoolparking is de plaatsing van straatmeubilair (verlichting, vuilnisbakken etc.) tevens toegelaten voor zover dit geïntegreerd wordt in het totaal concept.

ZONE 4 ZONE VOOR HORECA

Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: oranje-oker.
- Het betreft een zone aansluitend op een bestaand horecabedrijf.

Stedebouwkundige voorschriften

Artikel 1
Bestemmingsvoorschriften

Artikel 1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

Bedrijfsdoeleinden in functie van de uitbreiding van het noordelijk aanpalend horecabedrijf

1.2. Nevenbestemming

Bergingen en parkeervoorzieningen

Artikel 2
Bebouwingsvoorschriften

Artikel 2. Bebouwingsvoorschriften

2.1. Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Volgende maxima, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, zijn van toepassing: 50%

2.2. Plaatsing van hoofdgebouwen

Plaatsing ten opzichte van de wegnis: min 8,00 m

Plaatsing ten opzichte van de bufferzone: min 5,00 m

2.3. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

- De toegelaten bouwdiepte is vrij

2.4. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

- Maximaal 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,00 m en een nokhoogte van maximum 12,00 m boven het referentiepeil

2.5. Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

De dakvorm is vrij

2.6. Materialen

De gebruikte materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. Bij de beoordeling van bouwaanvragen in deze zone zal het waardig architecturaal karakter en voorkomen een beoordelingscriterium zijn. De bestaande aanpalende horecabebouwing zal hierbij als toetsingscriterium dienen.

Artikel 3
inrichtingsvoorschriften

Artikel 3. Inrichtingsvoorschriften

3.1. Parkeervoorzieningen

Het horecabedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor voertuigen personeel als voor bezoekers.

3.2. Toegelaten verhardingen

3.2.1. De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel kunnen voor maximaal 40% van de oppervlakte worden verhard ten behoeve van opritten, de aanleg van parkeervoorzieningen en terrassen. De rest van de deze ruimte dient voorzien te worden van groenaanleg. De verhardingen en groenaanleg dienen te worden opgenomen in het onder 3.4.2. voorziene aanlegplan.

3.2.2. Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken, hetzij door afleiding van het regenwater naar de onverharde delen.

3.3. Afsluitingen en groenaanleg

De plaatsing van afsluitingen ten opzichte van zone 6 is niet verplicht. Indien een afsluiting wordt geplaatst dient deze te bestaan uit levende hagen al dan niet ondersteund door palen en draad.

De groenaanleg dient opgenomen te worden in het onder 3.4.2. vermelde aanlegplan.

3.4. Diversen

3.4.1. In de bouwvrije stroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers en dergelijke meer, verboden.

3.4.2. bij de eerste bouw aanvraag dient een aanlegplan van het volledig perceel gevoegd te worden waarop ondermeer de parkeervoorzieningen en toeritten, alsmede de voorziene groenaanleg, afsluitingen en terrassen worden aangeduid.

ZONE 5 BOUWVRIJE ZONE

Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: groen.
- Het betreft een bouwvrije zone ten opzichte van de Gistelsteenweg en een bouwvrije zone ten opzichte van de Krauwerstraat.

Stedebouwkundige voorschriften

Artikel 1
Bestemmingsvoorschriften

Artikel 1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

Bouwvrije zone.

Artikel 2
Inrichtingsvoorschriften

Artikel 2. Inrichtingsvoorschriften

In deze zone zijn enkel verhardingen toegelaten in functie van toeritten naar het openbaar domein. Het aantal toeritten wordt beperkt tot een inrit en een uitrit per bedrijf waarbij de gezamenlijke breedte van de toeritten beperkt wordt tot 6,00 m. De rest van de zone dient voorzien te worden van beplantingen onder de vorm van omgevingseigen beplantingen zijnde hoogstammige bomen, struiken en graspartijen.

Bij de eerste vergunningsaanvraag dient een beplantingsplan voor de volledige zone worden gevoegd met aanduiding van de aard van de beplantingen en de verhardingen. Enkel afsluitingen onder de vorm van palen en draad met een maximale hoogte van 2.00 m zijn toegelaten voor zover ze worden geplaatst op die grens van onderhavige zone die samenvalt met de grens van zone 2. Het stapelen van goederen, afval, containers, wrakken, enz. is verboden evenals het tentoonstellen van goederen en het plaatsen van reclameconstructies.

ZONE 6 BUFFERZONE

Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: lichtgroen.
- Het betreft de bufferstroken ten opzichte van de omgeving die vooral bedoeld zijn om eventuele aspecten van visuele hinder te ondervangen.

Stedebouwkundige voorschriften

Artikel 1
Bestemmingsvoorschriften

Artikel 1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

De bufferzone is bestemd voor het aanleggen van groenschermen. In deze zone is elke vorm van bebouwing en verharding verboden behalve in functie van het aanleggen van een voetgangers- en fietsverbinding waar deze grafisch is aangeduid door middel van een aslijn.

Artikel 2
Inrichtingsvoorschriften

Artikel 2. Inrichtingsvoorschriften

De zone dient voorzien te worden van beplantingen onder de vorm van omgevingseigen beplantingen zijnde hoogstammige bomen, struiken en graspartijen. De conceptie van de zone dient zodanig te zijn dat een inpassing in de omgeving wordt bewerkstelligd.

Bij de eerste vergunningsaanvraag dient een beplantingsplan voor het betrokken deel van de zone worden gevoegd met aanduiding van de aard van de beplantingen en de eventuele afsluitingen. Enkel afsluitingen onder de vorm van palen en draad met een maximale hoogte van 2.50 m zijn toegelaten. De aanplanting van de bufferzone is inherent verbonden met het bekomen van verdere vergunningen.

Het stapelen van goederen, afval, containers, wrakken, enz. is verboden.

ZONE 7 ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJKE AANLEG

Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: groen.
- ten opzichte van de aan te leggen bedrijvenzone, de carpoolparking en de snelweg wordt een zone voor landschappelijke aanleg voorzien waarbij het de bedoeling is van vooral de bestaande landschappelijke kwaliteiten te bestendigen.

Stedebouwkundige voorschriften

Artikel 1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

Zone voor landschappelijke aanleg met totaal bouwverbod.

Artikel 2. Inrichtingsvoorschriften

De inrichting van betrokken zone zal gebeuren conform de richtlijnen van de gemeentelijke technische dienst. Hierbij staat het respect voor de bestaande landschappelijke kwaliteiten voorop. Elke vegetatiewijziging binnen bedoelde zone wordt aan vergunningsplicht onderworpen. Een beperkt agrarisch gebruik in functie van de landschapszorg is toegelaten.

ZONE 8 OPENBARE WEGENIS

Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: geel
- Het betreft een aan te leggen ontsluitingsweg ten behoeve van de te ontwikkelen bedrijfsgronden.

Stedebouwkundige voorschriften

Artikel 1
Bestemmingsvoorschriften

Artikel 1. Bestemmingsvoorschriften

1. Hoofdbestemming

Wegenis met een functie voor de ontsluiting van de aanliggende gronden.

Artikel 2
Inrichtingsvoorschriften

Artikel 2. Inrichtingsvoorschriften

2.1. Rijweggedeelten voor motorisch verkeer en fietsverkeer

ontwerp-snelheid: maximum 30 kilometer per uur.
breedte van de rijweg: max. 6,00 m.

2.2. Rooilijnbreedte

minimale rooilijnbreedte: 12,00 m tenzij anders grafisch voorgesteld op plan.

2.3. Groenvoorzieningen

De niet verharde delen van de openbare weg dienen aangelegd onder de vorm van gras, laag- en hoogstammig groen.

2.4. Bijzondere voorzieningen

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting en straatmeubilair mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen.

2.5. Aard van de verhardingen

De keuze van de verhardingen is vrij.