

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







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

DE VLAAMSE MINISTER VAN OPENBARE
WERKEN, RUIMTELIJKE ORDENING EN
BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN,

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970, 22 december 1970, 25 juli 1974, 12 juli 1976, 28 juli 1976, 22 december 1977, 28 juni 1978 en 10 augustus 1978 en de decreten van 28 juni 1984, 27 juni 1985, 28 juni 1985, 27 maart 1991 en 29 april 1991;

Gelet op de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij dringende omstandigheden inzake onteigeningen ten algemenen nutte, inzonderheid op artikel 5;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Executieve van 20 oktober 1992 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Executieve;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Executieve van 20 oktober 1992 tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse Executieve;

Gelet op het bijzonder plan van aanleg, "Ambachtelijke Zone Gistelsteenweg" genaamd, van de gemeente Jabbeke, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan, door de gemeenteraad definitief aangenomen bij beslissing van 2 september 1991;

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

Gelet op het bij die beslissing gevoegd dossier waaruit blijkt dat de bij de artikelen 21 en 28 van voornoemde wet van 29 maart 1962 voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op het advies van de commissie van advies voor de streek West-Vlaanderen, gegeven op 9 augustus 1991 en 14 augustus 1991;

Gelet op het advies van de bestendige deputatie van West-Vlaanderen, gegeven op 26 september 1991;

Gelet op het advies van de commissie van deskundigen ingesteld door artikel 29 van voornoemde wet van 29 maart 1962, gegeven op 14 februari 1992;

Overwegende dat het met een blauwe rand omzoomde deel van het bestemmingsplan (zuidwestelijk plandeel - zone 3) niet kan goedgekeurd worden omdat de voorziene bestemming (woonzone) geen bijdrage geeft tot een goede ruimtelijke ordening en later moeilijkheden kan doen ontstaan ten opzichte van de ontwikkeling van het resterend aangrenzend agrarisch gebied;

Overwegende dat het met een blauwe rand omzoomde deel van het bestemmingsplan en het onteigeningsplan (oostelijk plandeel) niet kan goedgekeurd worden omdat de afwijking ten opzichte van voornoemd gewestplan zo beperkt mogelijk moet gehouden worden en de desbetreffende bezwaarschriften (met betrekking tot inname 1,5,8 en 9) gegrond zijn en dienen weerhouden te worden;

Overwegende dat het algemeen nut de onmiddellijke inbezitneming vordert van de percelen, aangegeven op het deel van het onteigeningsplan, dat voor goedkeuring in aanmerking komt;

B E S L U I T :

Artikel 1. Het bijgaand bijzonder plan van aanleg, "Ambachtelijke Zone Gistelsteenweg" genaamd, van de gemeente Jabbeke, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan, wordt goedgekeurd, met uitsluiting van de met een blauwe rand omzoomde delen van het bestemmingsplan en het onteigeningsplan.

./.

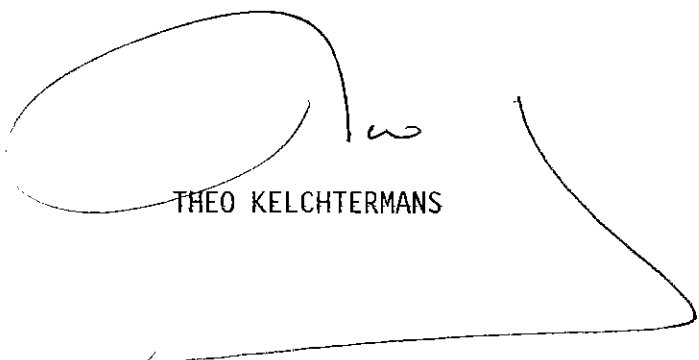
Art.2. Het algemeen nut vordert dat de percelen aangegeven op het goedgekeurde deel van het onteigeningsplan, onmiddellijk in bezit worden genomen.

Art.3. De rechtspleging bij dringende omstandigheden inzake onteigeningen ten algemenen nutte, bepaald bij de wet van 26 juli 1962, kan op die onteigening worden toegepast.

Brussel,

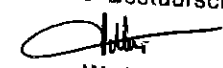
24 JAN. 1984

De Vlaamse minister van Openbare Werken,
Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden,



THEO KELCHTERMANS

Voor eensluidend afschrift
De Bestuurschef,



W. WITTOCH

PROVINCIE WEST - VLAANDEREN
GEMEENTE JABBEKE

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE
ORDENING EN HUISVESTING
Mits bevestigd om gevoegd te worden bij het
besluit van de raad
Nr. 030 88/94
Brussel, 24 Januari 1994
de Vlaamse minister van Openbare
Werken, Ruimtelijke Ordening en
Binnenlandse Aangelegenheden,
(gk) Theo KELCHTERMANS

ONTWERP

BPA: AMBACHTELIJKE ZONE
GISTELSTEENWEG

Voor eenkluisd afschrift
De Bestuurschef,
W. WITTOCK

BLAD 2 : Bestemmingsplan

DE ONTWERPER:

witab westvlaamse intercommunale voor technisch advies en bijstand voor ruimtelijke ordening		Baron Ruzehelen 35 8310 Brugge tel. 050 35 81 28 fax. 050 35 85 49
DE DIRECTEUR A. Oypaert	HET DIENSTHOOFD URBANIST M. Gels	Schaal: 1/1.000 Getekend: A.T. Cools Datum: 25.04.1991
WIJZIGINGEN Aangepast aan plenaire vergadering		DATUM 25.03.1991

LEGENDE

- 1 Bedrijventerreinzone
 - 2 Bufferzone
 - 3 Woonzone
 - 4 Bouwverbodzone
 - 5 Openbare toegangswegen
- perceelgrens
bebouwing met privaat karakter
bebouwing met openbare bestemming
grens van het B.P.A.
rooilijn
uiterste bouwlijn op rooilijn
uiterste grens der hoofdgebouwen
zonegrens

 Uitgedotende dele

De stedenbouwkundige voorstellen zijn opgenomen in een begeleidende nota en maken deel uit
van het bijzonder plan van aanleg

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van 3 JUNI 1991

op bevel,

De Sekretaris,





De Burgemeester,





het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 1 JUNI 1991 tot 16 JULI 1991

namens het college,

op bevel,

De Sekretaris,





De Burgemeester,

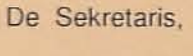




gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van 2 SEP. 1991

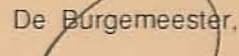
op bevel,

De Sekretaris,





De Burgemeester,

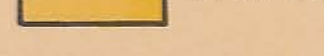


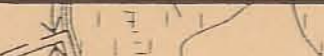


LIGGINGSPLAN

SCHAAL 1/10.000

ONTWERPEN B.P.A.





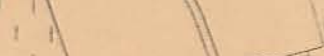


























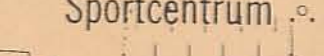






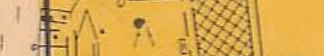








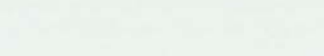














ADMINISTRATIE VOOR STEDENBOUW
ORDENING N° 1 NUNAVEN 1994

Mij bekend om gevoegd te worden bij het
besluit van de van

Nr. D 3082/11

Brussel, 24 januari 1994

de Vlaamse minister van Openbare
Werken, Ruimtelijke Ordening en
Binnenlandse Aangelegenheden,

(ge) Theo KELOUTERMANS

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Voor eensluidend afschrift
De Bestuurschef,



W. WITTOCX

PROVINCIE WEST - VLAANDEREN

GEMEENTE JABBEKE

ONTWERP

BPA: AMBACHTELIJKE ZONE GISTELSTEENWEG

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DE ONTWERPER:

witab

westvlaamse
intercommunale voor
technisch advies en bijstand
voor ruimtelijke ordening

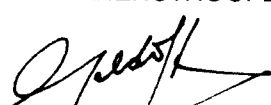
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel.: 050/ 35 81 28
fax: 050/ 35 68 49

DE DIREKTEUR



A. Colpaert

HET DIENSTHOOFD/ URBANIST



M. Gelder

Getekend:
A. T. Cools

Datum: 29/04/1991

WIJZIGINGEN

Aangepast aan plenaire vergadering

DATUM

29.03.1991

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van 3. 06. 91

op bevel,

De Sekretaris,

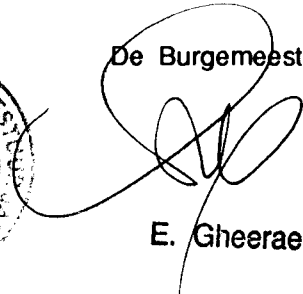


G. ACKE

zegel der gemeente



De Burgemeester,



E. Gheeraert

het kollege van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 17. 06. 91 tot 18. 07. 91

namens het kollege,

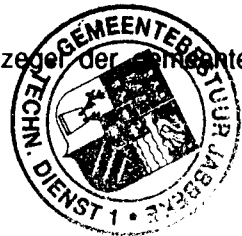
op bevel,

De Sekretaris,



G. ACKE

zegel der gemeente



De Burgemeester,



E. Gheeraert

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van - 2. 09. 91

op bevel,

De Sekretaris,

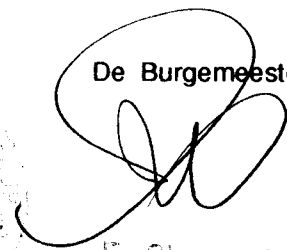


G. ACKE

zegel der gemeente



De Burgemeester,



E. Gheeraert

LEGENDE

	Bedrijventerreinzone
	Bufferzone
	Woonzone
	Bouwverbodzone
	Openbare toegangswegen
	perceelgrens
	bebouwing met privaat karakter
	bebouwing met openbare bestemming
	grens van het B.P.A.
	rooilijn
	uiterste bouwlijn op rooilijn
	uiterste grens der hoofdgebouwen
	zonegrens

Zone 1 Bestemmingszone Bedrijvenzone

1. Omschrijving en doelstelling

In de bestemmingszone moeten te Jabbeke gevestigde bedrijven gehertokaliseerd worden. Het betreft kleine tot middelgrote bedrijven die niet milieubelastend zijn, maar omwille van hun bedrijvigheid, lawaai- of transporthinder en akuit ruimtegebrek een herlokalisatie wensen.

Het familiale karakter van deze bedrijven brengt met zich mede dat de bedrijfsleider bij het bedrijf wenst te wonen.

Het verkavelingspatroon van de bedrijvenzone moet er op gericht zijn eerder smalle percelen ter beschikking te stellen met uitbreidingsmogelijkheden in de diepte.

2. Bestemmingsvoorschriften

De gronden aangeduid met bestemmingszone Bedrijvenzone zijn bestemd voor de inrichting van een bedrijvenzone op lokaal niveau.

Binnen de bestemmingszone zijn toegelaten: ambachtelijke bedrijven, groothandels- en distributiebedrijven.

Zijn niet toegelaten:

- bedrijven met een terreinoppervlakte groter dan 5.000 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.

Nevenbestemming

Bij elk bedrijf is één woongelegenheid toegelaten.

De woning zal ofwel ruimtelijk ondergebracht worden in de bedrijfsgebouwen, ofwel los van deze gebouwen opgericht worden. In dit laatste geval kan geen bouwvergunning afgeleverd worden vooraleer een bouwaanvraag voor de bedrijfsgebouwen wordt ingediend.

3. Inrichtingsvoorschriften

3.1. Ontsluiting

Het nemen van toegangen tot de ambachtelijke zone op de Krauwersstraat is verboden.

Enkel die percelen die aansluiten op de Gistelsteenweg mogen een rechtstreekse toegang nemen op deze weg.

3.2. 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.

3.3. Hinderbronnen

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

3.4. Milieuzonering

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

- aan de buitenranden van de bedrijvenzone zullen niet-hinderende activiteiten gesitueerd worden; deze niet-hinderende zones (stapelruimten, kantoren, woning ...) hebben als doel de eventuele hinderbronnen te omgeven door een buffer.
 - hinderbronnen dienen eerder centraal binnen de bouwstrook en de bedrijvenzone te worden gelokaliseerd.
-

3.5. Onbebouwde ruimten

De totale breedte voor in- en uitritten per bedrijf moet beperkt blijven tot 10,00 meter.

4. Bebouwingsvoorschriften

4.1. Plaatsing van gebouwen

Ten opzichte van de zijperceelsgrenzen en de zonegrens van de bestemmingszone "Bufferzone" moet een onbebouwde vrije strook gerespecteerd worden met ten minste 5,00 meter breedte. In deze strook mogen geen goederen gestapeld worden. Groenaanleg is toegelaten voorzover de bereikbaarheid voor brandweerwagens wordt gewaarborgd.

Ten opzichte van de rooilijn van de aan te leggen ontsluitingsweg moet een onbebouwde ruimte worden voorzien met minimum 15,00 meter diepte. Deze ruimte mag over 70 % van de oppervlakte worden verhard; de overige 30 % dient te worden beplant.

De bedrijfswoning zal bij voorkeur gesitueerd worden op de uiterste voorgevelbouwlijn. Bij elke bedrijfswoning is de aanleg van een private tuin of een privaat terras toegelaten.

4.2. Terreinbezetting

Binnen de toegelaten bouwstrook geldt een maximale bezetting van 100 %.

De vloeroppervlakte voor woondoeleinden zal maximaal 200 m² bedragen en niet groter zijn dan 25 % van de bedrijfsvloeroppervlakte.

4.3. Maximale bouwhoogte

Kroonlijsthoogte

De kroonlijsthoogte van gebouwen mag maximum 7,00 meter bedragen ten opzichte van het peil van de ontsluitingsweg.

Nokhoogte

De nokhoogte van gebouwen mag maximum 12,00 meter bedragen ten opzichte van het peil van de ontsluitingsweg.

Specifieke constructies

Voor de bouw van specifieke constructies, zoals antennes, silo, enzomeer, mag van bovenstaande maximale bouwhoogten afgeweken worden, voorzover het hier enkel gaat over utilitaire constructies van een beperkte omvang.

4.4. Dakvormen

De dakvormen zijn vrij, voorzover zij toegepast worden binnen de toegelaten bouwhoogten.

4.5. Materialen

Vrij, voor zover het esthetisch verantwoorde materialen betreft.

De dakmaterialen zullen in een donkere kleurtint uitgevoerd worden.

4.6. Erfscheidingen

De zij- en achterkavelgrenzen dienen afgebakend met een afsluiting uit metaakdraad, met een minimale hoogte van 1,50 meter.

Op de rooilijn is geen afsluiting verplicht. Eventuele afsluitingen dienen te kaderen in een globaal aanlegplan inzake de onbebouwde ruimten (zie 3.5.)

Zone 2 Bestemmingszone Bufferzone

1. Omschrijving en doelstelling

Parallel met de buitengrenzen van de bedrijvenszone moet een groenscherm de visuele hinder ten aanzien van de ruimere omgeving beperken.

Het scherm moet ter gelegenheid van de uitrusting van het terrein aangebracht worden door de initiatiefnemer, met name de gemeente Jabbeke. Het groenscherm blijft openbaar domein.

2. Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften

Parallel met de grens van het BPA en de Krauwerstraat, het gemeentelijk sportpark en met de zonegrenzen van de bestemmingszone 3, moet een groenscherm worden aangelegd met een breedte zoals aangeduid op plan. Het groenscherm heeft een openbaar karakter en mag niet bebouwd worden.

Het dient gerealiseerd met streekeigen bomen, hagen en andere beplantingen door de onteigende instantie.

Zone 3 Bestemmingszone Woonzone

1. Omschrijving en doelstelling

Het betreffende woongebied is gesitueerd langs de Gistelsteenweg.

Binnen deze zone is een goedgekeurde verkaveling gelegen, bekend onder VK 082.337.

De voorschriften moeten de woonfunctie ondersteunen.

2. Bestemmingsvoorschriften

De gronden aangeduid met bestemmingszone Woonzone zijn bestemd voor woondoeleinden met een toegelaten nevenbestemming in de sfeer van de dienstverlening en de kleinhandel. Industriële- en ambachtelijke bedrijven, brandstofverkooppunten, tank- en servicestations, groothandels- en horecabedrijven zijn in deze zone verboden.

3. Bebouwingsvoorschriften

3.1. Plaatsing van gebouwen

Te respecteren onbebouwde vrije stroken:

- ten opzichte van de zijkavelgrens: minimum 5,00 meter
- ten opzichte van de achterkavelgrens: minimum 8,00 meter

Bedrijfs- en woonruimten kunnen hetzij geïntegreerd met, hetzij gescheiden van elkaar opgericht worden.

3.2. Terreinbezetting

De maximale toegelaten terreinbezetting bedraagt 200 m² voor hoofdgebouwen en 30 m² voor bijgebouwen.

De ingenomen vloeroppervlakte voor bedrijfsdoeleinden zal maximaal 30 % van de totale vloeroppervlakte beslaan.

3.3. Maximale bouwhoogten

Kroonlijsthoogte

De kroonlijsthoogte van gebouwen mag maximum 7,00 meter bedragen ten opzichte van het peil van de Gistelsteenweg.

Nokhoogte

De nokhoogte van gebouwen mag maximum 11,00 meter bedragen ten opzichte van het peil van de Gistelsteenweg.

3.4. Dakvormen

Hellende dakvormen zijn verplicht met een minimale dakhelling van 25° en een maximale helling van 55° ten opzichte van het horizontale vlak.

3.5. Materialen

Gevels: vrije keus, voor zover esthetisch verantwoord en met uitsluiting van betonplaten en palen.

Daken: pannen of leien, met uitsluiting van helle tinten.

3.6. Erfscheidingen

De zij- en achterkavelgrenzen dienen afgebakend met levende hagen met een minimale hoogte van 1,50 meter.

Op de rooilijn is geen erfscheiding verplicht.

3.7. Bijgebouwen

Bijgebouwen, met een maximale terreinbezetting van 30 m², mogen opgericht:

- op minstens 10,00 meter van de hoofdgebouwen
- op minstens 2,00 meter van de perceelsgrenzen
- op de perceelsgrens mits zij in akkoord met de aanpalende eigenaar zullen gekoppeld worden
- met een maximale kroonlijsthoogte van 3,00 meter
- met een maximale nokhoogte van 5,00 meter
- met hellende dakvlakken begrensd tussen 25° en 55°
- met dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw.

4. Inrichtingsvoorschriften

Onbebouwde ruimten

De onbebouwde ruimten zijn bestemd voor tuin, verharde inrit en parkeerplaatsen, terrassen, afsluitingen, enzomeer.

In deze bestemmingszone mag maximaal éénderde van de onbebouwde oppervlakte verhard worden.

In de onbebouwde strook tussen rooilijn en voorgevel moet de helft van de oppervlakte verhard blijven en beplant worden met laagstammig groen.

De aanplanting van hoogstammen is toegelaten.

Zone 4 Bestemmingszone Bouwverbod

1. Omschrijving en doelstelling

De bouwverbodzone betreft een toegangsweg tot een achterliggend bebouwd perceel.

2. Bestemmings- en Inrichtingsvoorschriften

De gronden aangeduid met bestemmingszone Bouwverbod zijn bestemd als private toegangsweg.

Binnen de bestemmingszone mag een verharde rijweg van maximum 3,00 meter breedte worden aangelegd. De rijweg dient afgezoomd met levende hagen met een minimale hoogte van 1,50 meter die tevens de erfscheiding vormen.

Op de rooilijn mag een poortconstructie en/of brievenbus opgericht worden, met vrije materialenkeuze.

Zone 5 Bestemmingszone Openbare toegangswegen

1. Omschrijving en doelstelling

De openbare toegangswegen hebben als doel de toekomstige bedrijvenzone en haar individuele percelen te ontsluiten voor mechanisch verkeer. Eén van de toegangswegen wordt voorzien in functie van een betere ontsluiting van het gemeentelijk sportpark.

De ontsluitingswegen worden gedeeltelijk onder de vorm van een tracé met variabele begrenzing voorgesteld, wat de initiatiefnemer, de gemeente Jabbeke, de nodige vrijheid biedt bij de conceptie van de lay-out van de bedrijvenzone.

In de voorschriften wordt het karakter van de toegangswegen nader bepaald.

2. Bestemmingsvoorschriften

De gronden aangeduid met bestemmingszone Openbare toegangswegen zijn bestemd voor de inrichting van openbare wegen ter ontsluiting van individuele bouwpercelen voor bedrijven.

3. Inrichtingsvoorschriften

Op het BPA is de as van de toekomstige wegenis aangeduid. Deze as mag, bij uitvoering, verschoven en/of verlengd worden over een breedte van maximum 25,00 meter en eventueel verlengd over een gelijke afstand.

De definitieve rooilijnen worden vastgelegd in het wegenisplan dat wordt goedgekeurd door de gemeenteraad.

Met betrekking tot de inrichting van de toegangswegen zal het wegenisplan beantwoorden aan volgend profiel:

- rijstroken: maximum 6,00 meter, goten inbegrepen
- zachte bermen: minimum 6,00 meter, symmetrisch of assymetrisch te verdelen
- totale, minimale rooilijnbreedte: 12,00 meter.

De zachte bermen dienen zodanig ingericht en uitgerust dat de groei van edele hoogstamsoorten wordt gewaarborgd en een dreef karakter wordt verkregen.

De zachte bermen mogen plaatselijk worden verhard ten behoeve van inritten. Tussen de inritten en hoogstammen zal laagstammig, onderhoudsarm groen worden aangeplant.

Binnen de totale minimale rooilijnbreedte van 12,00 meter zijn geen openbare parkeerstroken toegelaten. Bij aanleg van parkeerstroken dient de rooilijnbreedte (plaatselijk) uitgebreid tot 14,50 meter.
