

VLAAMSE REGERING



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "SECTORAAL BPA ZONEVREEMDE BEDRIJVEN" GENAAMD, VAN DE GEMEENTE JABBEKE.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, INNOVATIE, MEDIA EN
RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid de artikelen 14 en 15 tot 21;

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 definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 19;

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

Gelet op 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 3 juli 2002 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op het bijzonder plan van aanleg "sectoraal BPA zonevrije bedrijven" genaamd van de gemeente Jabbeke, bestaande uit de administratieve stukken, de memorie van toelichting, een bundel met plannen (met plannen bestaande toestand, bestemmingsplannen en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften) en de sectorale visie, betreffende de problematiek van zonevrije bedrijven, door de gemeenteraad definitief aangenomen bij beslissing van 3 juni 2002;

Gelet op de voormelde beslissing van 3 juni 2002 van de gemeenteraad waaruit blijkt dat het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift door de BVBA De Hooghe Dijken ontvankelijk werd verklaard maar ongegrond; dat de verwerping door de gemeenteraad werd gemotiveerd; dat het bezwaarschrift van een anonieme afzender,

ingediend na de sluiting van het openbaar onderzoek, niet ontvankelijk werd verklaard;

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 ruimtelijke ordening, gegeven op 22 mei 2002;

Gelet op het advies van de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen gegeven in zitting van 12 september 2002;

Overwegende dat het plangebied van het bijzonder plan van aanleg "sectoraal BPA zonevreemde bedrijven" in het gewestplan Brugge-Oostkust bestemd wordt als landschappelijk waardevol agrarisch gebied, agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter; dat het bijzonder plan van aanleg de vaststelling inhoudt van daarvan afwijkende bestemmingen, met name "bedrijfszone", "functionele verharding", "bufferzone", "zone voor bedrijfsgebonden diensten" en "openbare wegenis";

Overwegende dat artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999, stelt dat een bijzonder plan van aanleg kan afwijken van de voorschriften van het gewestplan wanneer de stad beslist heeft tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op voorwaarde dat een ruimtelijke afweging gebeurt mede op basis van de principes van het structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de gemeenteraad op 3 maart 1997 de beslissing nam tot opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; dat inmiddels een startnota aan AROHM werd voorgelegd en dat er een eerste structureel overleg volgens de omzendbrief RO 97/02 heeft plaatsgevonden op 19 november 1999; dat hiermee formeel wordt voldaan aan de eerste voorwaarde;

Overwegende dat voor de planonderdelen van het voorliggende BPA, zoals blijkt uit de toelichting bij het plan en de sectorale visie van de gemeente betreffende de zonevreemde bedrijven, een ruimtelijke afweging gebeurde die strookt met de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen; dat daarmee voor de hierna goedgekeurde planonderdelen is voldaan aan de tweede voorwaarde voor de toepassing van artikel 14 van het decreet van 22 oktober 1996, zoals gewijzigd door het decreet van 18 mei 1999;

Overwegende dat in de memorie van toelichting en in de sectorale visie betreffende zonevreemde bedrijven in hoofdzaak principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de omzendbrieven RO 93/01, betreffende de bijzondere plannen van aanleg welke afwijkingen inhouden ten opzichte van de gewestplannen, en RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA - zonevreemde bedrijven van 29 september 2000 (B.S. 7 november 2000) worden aangehaald; dat globaal wordt voldaan aan de formele en inhoudelijke eisen van de omzendbrief RO 2000/01;

Overwegende dat op basis van de bemerkingen geformuleerd door de adviserende instanties een bijstelling werd gedaan van het gehele dossier; dat hieruit blijkt dat deze bijstelling ingaat op het merendeel van de bemerkingen;

Overwegende dat de voorziene uitbreidingen van de verschillende bedrijven in de huidige omstandigheden moeten gezien worden als een ruimtelijk maximum; dat bij verdere uitbreiding de draagkracht van de omgeving kan worden overschreden;

Overwegende dat de bestemmingen binnen de paarse, horizontale arcering gerealiseerd moeten worden bij afbraak; dat dit evenwel niet betekent dat er geen stedenbouwkundige vergunningen verleend kunnen worden voor instandhoudingswerken en verbouwingen;

B E S L U I T

Enig artikel: het bijzonder plan van aanleg "sectoraal BPA zonevreemde bedrijven" genaamd, van de gemeente Jabbeke, bestaande uit 1 overzichtskaart, 4 deelplannen bestaande toestand, 4 bestemmingsplannen met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, wordt goedgekeurd.

Brussel,

9 DEC 2002

De Vlaams minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en
Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

VOOR AFSLUITEND AFSCHRIFT
gedeputeerde wettelijke medewerker

WITTOCK

Gemeente JABBEKE

Sectoraal BPA inzake zonevrijeemde economische activiteit

BPA nr. 1/4 tot 4/4



Gemeente

Jabbeke

geeft je ruimte

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. *RP 2.26/31012/01.1*
Brussel,

09 DEC. 2002

De Vlaamse minister van Financien en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
hoofdmedewerker

W. V. TOCX



Provincie West-Vlaanderen

Gemeente Jabbeke

BPA nr.: 1/4 tot 4/4

De ontwerper

Gemeentebestuur Jabbeke

Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
tel. 050/81 01 35
fax 050/81 01 17

Ruimtelijke planner



K. Vanackere

Tekenaar

Tine Rosseel

Opgemaakt oktober 2000

Wijzigingen

- adviesprocedure 23 november 2000 - 23 december 2000
- coördinatievergadering 14 december 2000

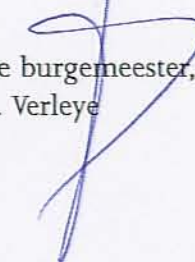
gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van
22.01.2001
op bevel,

De secretaris,
G. Acke.





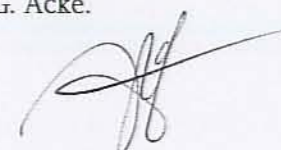
De burgemeester,
R. Verleye



het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig BPA voor eenieder
ter inzage heeft gelegen van 08.04.2002 tot en met 10.05.2002

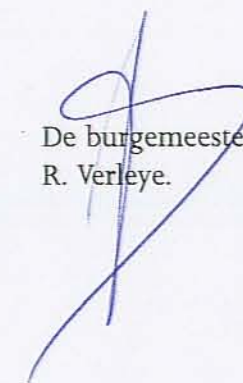
namens het college

op bevel,
De secretaris,
G. Acke.



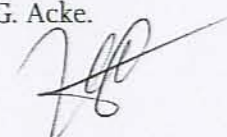


De burgemeester,
R. Verleye.



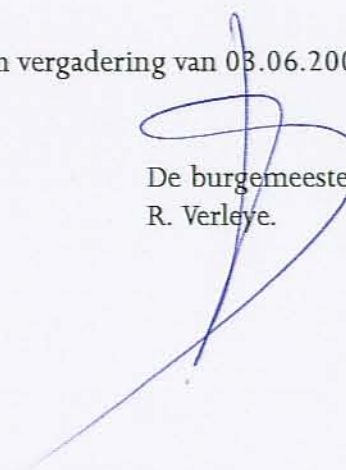
gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 08.06.2002

op bevel,
De secretaris,
G. Acke.





De burgemeester,
R. Verleye.





VERKLARING BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

- — — Bpagrens
- - - Zonegrens
- — — Deelzonegrens
- Gebouw
- Kadastrale percelen
- Zichtbare perceelsgrens

VERKLARING BIJ DE BESTEMMINGSZONES

- 1 Bedrijfszone
- 2 Functionele verharding
- 2 Bebouwing met nabestemming verharding
- 2 Erfdienstbaarheid
- 2 Deelzone tankstation
- 3 Bufferzone
- 3 Bebouwing met nabestemming bufferzone
- 4 Zone voor bedrijfsgebonden diensten
- 5 Openbare wegenis



1:1000

BOOY
REYSERHOVE

BESTEMMINGSPLAN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

BOOY - REYSERHOVE

ZONE 1: BEDRIJFSZONE

1 KLEUR OF SYMBOOL
zie legende bij plankaart

2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

2 1 Hooftbestemming

Deelzone A Deze zone is bestemd voor de uitbating van een garagebedrijf (vrachtwagens), noodzakelijke productieruimten, opslagplaatsen en bergruimten
De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor bedieningswegen, parkeerplaatsen en stapelplaatsen in open lucht

Deelzone B Deze zone is bestemd voor de uitbating van een parketbedrijf, noodzakelijke productieruimten, opslagplaatsen, bergruimten, voor de opslag en bewerking van hout
De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor bedieningswegen, parkeerplaatsen en stapelplaatsen in open lucht

2 2 Nevenbestemming

Maximaal 20% 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 bedrijf en het behoud van een bedrijfswoning die deel uitmaakt van het gebouwencomplex voor zover de ruimte inname niet meer dan 700m³ bedraagt

Deelzone B Kantoren, nutsgebouwen en diensten in functie van het normaal functioneren van het bedrijf

3 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

3 1 Plaatsing

Binnen de bestemmingszone

3 2 Terreinbezetting

Maximale terreinbezetting voor bebouwing, uitgedrukt in procent van het perceelsdeel binnen de bestemmingszone 75%

3 3 Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte ten opzichte van het referentiepeil bedraagt 6,60 meter
Deze 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 eenzijdige 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 rooijlijn

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 in hun omgeving garanderen

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 -hygiene,
- publiciteit,
- de verharde en niet-verharde ruimten,
- een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones en de groenschermen,
- het materiaalgebruik van de gebouwen en afsluitingen

Een bouwaanvraag kan slechts afgeleverd worden nadat het College van Burgemeester en Schepenen het globaal inrichtingsplan heeft goedgekeurd 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 : FUNCTIONELE VERHARDING

1 KLEUR OF SYMBOOL
zie legende bij plankaart

2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, een toerit, laad- en losplaatsen Het aantal toeritten naar het openbaar domein dient te worden beperkt tot één inrit en uitrit per bedrijf De gezamenlijke breedte van de toeritten naar het openbaar domein mag niet meer dan tien meter per bedrijf bedragen

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

3 2 Afsluitingen

Een keuze dient gemaakt uit onderstaande mogelijkheden

- geen afsluitingen
- levende hagen
- draad en/of metaalafsluiting van maximum 2,50 m hoog al dan niet gecombineerd met levende groenaanplantingen

ZONE 3 : BUFFERZONE

1 KLEUR OF SYMBOOL
zie legende bij plankaart

2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

2 1 Bestemming
Groenbuffer rond de zone voor bedrijven
Binnen de gearceerde deelzone kan de bestaande bebouwing gehandhaafd blijven, bij herbouw dient de bufferzone te worden gerealiseerd

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.

ZONE 4 : ZONE VOOR BEDRIJFSGEBONDEN DIENSTEN

1 KLEUR OF SYMBOOL
zie legende bij plankaart

2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Deelzone A Kantoren, tentoonstellingsruimten, E.H.B.O., sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering
Deelzone B Kantoren, tentoonstellingsruimten, E.H.B.O., sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering inclusief de bestendiging van één bedrijfswoning voor zover het volume van de woning beperkt wordt tot 700m³

3 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

3 1 Plaatsing
Binnen de bestemmingszone aangeduid op de plankaart

3 2 Terreinbezetting
Maximale terreinbezetting voor bebouwing, uitgedrukt in procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone: 60%
De niet bebouwde delen mogen verhard worden

3 3 Bouwhoogte
Maximum twee bouwlagen
De maximum kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 m en dit gemeten van de bovenkant inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst
De maximum hoogte van de nok is gelegen op maximum 5,00 m boven de kroonlijst

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 Vloerpeil van de gebouwen
De dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag moet gelegen zijn op minimum 0,10 m tot maximum 0,40 m 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

ALGEMEEN

1 VOORRANGSREGELS BIJ STRIJDIGHEID
In geval van betwistingen hebben de grafische aanduidingen voorrang op de stedenbouwkundige voorschriften

2 BEELDBEPALEND KARAKTER
Door zijn ligging op een beeldbepalende site bij het binnenkomen van Varsenare vanuit Brugge zal bij de beoordeling van de bebouwing en de terreininrichting (inclusief bufferzones) bijzondere aandacht uitgaan naar een kwalitatieve architectuur en inrichting. In het inrichtingsplan zal de keuze van materialen, beplantingen en vormgeving vanuit deze optiek worden gemotiveerd en gevisualiseerd.