

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 AFSCHRIJDEND AFSCHRIFT
dewerker

WITTOCK



Gemeente

Jabbeke

geeft je ruimte

Gemeente JABBEKE

Sectoraal BPA inzake zonevreedende economische activiteit

BPA nr. 1/4 tot 4/4

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. **RP 226/3101201.1**
Brussel,

09 DEC. 2002

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

Dirk VAN MECHELEN

VOOR EENSLEUIDEND AFSCHRIFT
hoofdmedewerker

W. J. 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

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.

G. Acke



De burgemeester,
R. Verleye

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.

G. Acke



De burgemeester,
R. Verleye.

R. Verleye

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 03.06.2002

op bevel,

De secretaris,
G. Acke.

G. Acke



De burgemeester,
R. Verleye.

R. Verleye



VERKLARING BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

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

VERKLARING BIJ DE BESTEMMINGSZONES

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



1:1000

SABBE
NOVIFOR

BESTEMMINGSPLAN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

SABBE – NOVIFOR

ZONE 1: BEDRIJFSZONE

1 KLEUR OF SYMBOOL
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 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 kunststofverwerkend bedrijf met schrijnwerkerij, hoofdzakelijk in functie van de productie van projectmeubilair, projectsanitar, etc , noodzakelijke productieruimten, opslagplaatsen, bergruimten

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 nutsgebouwen en diensten in functie van het normaal functioneren van het bedrijf

Deelzone B het tentoonstellen van afgewerkte goederen, in functie van verkoop, kantoren, nutsgebouwen en diensten in functie van het normaal functioneren van het 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 70%

Deelzone B Maximale terreinbezetting voor bebouwing, uitgedrukt in procent van het perceelsdeel binnen de bestemmingszone 100% Vooraleer gebouwd mag worden in het noordwestelijk deel van de zone dient de loods aangeduid met asterisk in de bufferzone (zone 3) te worden verwijderd, evenals de loods in de zuidelijke bufferzone

3 3 Bouwhoogte

Deelzone A De maximale bouwhoogte ten opzichte van het referentiepeil bedraagt 6 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, ventilatiekanalen, 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 materiaatgebruik van de gebouwen en afslutungen

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 mit et 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

Binnen de deelzones die palen aan het openbaar domein dient minstens een deel van de zone te worden voorbehouden voor representatieve groenaanleg onder de vorm van de aanplanting van hoopstammige bomen en/of struiken

3 2 Afslutungen

Een keuze dient gemaakt uit onderstaande mogelijkheden

- geen afslutungen
- levende hagen
- draad en/of metaalafsluiting van maximum 2.50 m hoog al dan niet gecombineerd met levende groenaanplantungen

3 3 Erfdienstbaarheden

De gearceerde deelzone dient behouden te blijven als erfdienstbaarheid in functie van de toegankelijkheid van het garagebedrijf in deelzone A

ZONE 3 : BUFFERZONE

1 KLEUR OF SYMBOOL
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

Deelzone met asterisk zie zone 1 art 3 2

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

Afslutungen

In de bufferzone kunnen nieuwe draadafslutungen 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 Bestendinging van de bestaande bedrijfswoning

Deelzone B Kantoren, tentoonstellingsruimten, F H B O , sociale uitrustungen en voorzienungen in functie van de bedrijfsvoering

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 90%

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 6.00 m waarna het volume mag toenemen onder een hoek van 45° tot een maximum hoogte van 9.00 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 5 : OPENBARE WEGENIS

1 KLEUR OF SYMBOOL
zie legende bij plankaart

2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

openbaar domein in functie van de lokale bediening en de bevordering van voetgangers en fietsverkeer

3 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

3 1 Lasten in het kader van de stedenbouwkundige vergunning

In het kader van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunningen wordt opgelegd dat de gedeelten die tot de bestemmingszone behoren worden overgedragen in het openbaar domein nadat ze zijn aangelegd door de aanvrager in kleinschalige materialen in functie van een veilige passage voor voetgangers en fietsers Het organiseren van parkeerplaatsen binnen deze bestemmingszone is niet toegelaten

ALGEMEEN

1 VOORRANGSREGELS BIJ STRIJDIGHEID

In geval van betwistingen hebben de grafische aanduidungen voorrang op de stedenbouwkundige voorschriften

2 AANPALENDE EIGENDOMMEN

De gearceerde deelzones (eigendom1/eigendom2) behoren momenteel niet tot de bedrijfsvestigungen In functie van een goede ordening is opname bij de bedrijfsvestigungen wenselijk De bestemming kan enkel gerealiseerd worden in functie van de aanpalende bedrijven Zolang de perceelsdelen niet kunnen verworven worden door bedoelde bedrijven geldt de gewesiplaanbestemming