Vlaamse Regering

Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Van Houcke NV' te Jabbeke van de provincie West-Vlaanderen

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK, RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 8 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 2.2.11;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en op de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

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

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

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, 4 december 2009, 6 juli 2010, 7 juli 2010 en 24 september 2010;

Gelet op het Koninklijk Besluit van 7 april 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Brugge-Oostkust en latere wijzigingen;

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

Gelet op het gedeeltelijk positief planologisch attest met randvoorwaarden, afgeleverd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 27 november 2008 aan het bedrijf Van Houcke NV te Jabbeke;

Gelet op de plenaire vergadering van 24 november 2009 omtrent het voorontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Van Houcke' te Jabbeke;

Gelet op het provincieraadsbesluit van 24 juni 2010 houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Van Houcke NV' te Jabbeke;

Gelet op het ministerieel besluit van 29 september 2010 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Van Houcke NV' te Jabbeke;

Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie West-Vlaanderen van 23 december 2010 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Van Houcke NV' te Jabbeke;

Overwegende dat de opmaak van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan het gevolg is van het afleveren van een gedeeltelijk positief planologisch attest met randvoorwaarden door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 27 november 2008;

Overwegende dat dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt voor een bestaand bedrijf 'Van Houcke NV', bestaande uit kleinhandel in doe-het-zelf materialen en groothandel in elektromotoren en gelegen ten zuidoosten van Jabbeke in Snellegem;

Overwegende dat het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan 'Van Houcke NV' te Jabbeke, op basis van de voorwaarden opgelegd in het planologisch attest, voorziet in de planologische bestendiging en optimalisatie van het bedrijf binnen de bestaande bedrijfscontour op de huidige locatie;

Overwegende dat de deputatie het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Van Houcke NV' te Jabbeke van 5 augustus 2010 tot en met 4 oktober 2010 aan een openbaar onderzoek heeft onderworpen; dat tijdens het openbaar onderzoek twee ontvankelijke adviezen, één onontvankelijk advies en één ontvankelijk bezwaar werden ingediend;

Overwegende dat het ministerieel besluit van 29 september 2010 een gunstig advies in zich droeg, met de vraag om in de voorschriften op te nemen voor welke categorie van aanvragen de toevoeging van een globale inrichtingsstudie vereist was; dat het ingediende bezwaar de vraag omvatte tot verhoging van de maximale bebouwing, tot verhoging van de maximale kroonlijsthoogte en om kleine handelszaken of kantoren voor vrije beroepen op de gelijkvloerse verdieping mogelijk te maken;

Overwegende dat het advies van de Provinciale Commissie Ruimtelijke Ordening van de provincie West-Vlaanderen van 4 november 2010 de adviezen en het bezwaar uit het openbaar onderzoek heeft gebundeld en behandeld; dat de commissie de adviezen en het bezwaar voldoende in haar advies heeft verwerkt of weerlegd; dat de stedenbouwkundige voorschriften afdoende zijn

aangepast in overeenstemming met de uitgebrachte adviezen; dat de provincieraad van de provincie West-Vlaanderen zich in haar beslissing uitdrukkelijk aansloot bij alle adviezen uitgebracht door de commissie;

Overwegende dat het gebied gelegen is in de buitengebiedregio 'Veldgebied Brugge en Meetjesland', dat de uitbreiding van het terrein gelegen is binnen herbevestigd agrarisch gebied; dat volgens de omzendbrief RO/2010/01 betreffende het ruimtelijk beleid binnen herbevestigde agrarische gebieden, gemeentelijke of provinciale opties getoetst dienen te worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor de herbevestigde agrarische gebieden op Vlaams niveau en een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering een wezenlijk deel dient uit te maken van deze gemeentelijke en provinciale plannen; dat in het voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan niet is gezocht naar compensaties voor het ingenomen herbevestigde agrarische gebied; dat dit kan worden verantwoord vanuit de landschappelijke inkleding van het bedrijf zoals opgelegd in het planologisch attest; dat door het plan slechts een beperkt deel van het herbevestigde agrarische gebied bijkomend wordt ingenomen;

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid in het bijzonder artikel 8 over de watertoets; dat in de toelichtingsnota een watertoets werd opgenomen; dat in de stedenbouwkundige voorschriften waterbeheersende maatregelen worden verankerd; dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan hierdoor geen schadelijk effect zal hebben op de waterhuishouding; dat dit beschouwd kan worden als een gunstig resultaat van de watertoets zoals bedoeld in artikel 8 van het decreet integraal waterbeleid;

BESLUIT

Enig artikel. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Van Houcke NV' te Jabbeke van de provincie West-Vlaanderen wordt goedgekeurd.

Brussel, 23 MAART 2011

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

Voor aansluitend afschrift
Leus Marleen
assistent

Philippe MUYTERS

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Onroerend Erfgoed

NR. R.P. 2.13/ 310 12/ 101 1

Brussel,
Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk,
Ruimtelijke Ordening en Sport

Philippe MUYTERS

2 3 MAART 2011

Voor eensluidend afschrift

Leus Marleen
assistent

Provincie
West-Vlaanderen
Door mensen gedreven

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Van Houcke NV

Gemeente Jabbeke

december 2010

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Van Houcke NV

Gemeente Jabbeke

Voor eensluidend afschrift
Leus Marleen
assistent

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Onroerend Erfgoed

NR. RP. 2.13/ 31012/ 101.1

Brussel,
Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk,
Ruimtelijke Ordening en Sport

Philippe MUYTERS

23 MAART 2011

DECEMBER 2010

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algplanid: rup_30000_213_00096_00001

---

wijzigingen

- 29 oktober 2009 goedgekeurd door deputatie ten behoeve van plenaire vergadering
- maart 2010 aanpassingen naar aanleiding van plenaire vergadering
- november 2010 aanpassingen nav. het openbaar onderzoek
- 2 december 2010 goedkeuring door de deputatie ten behoeve van de definitieve vaststelling

---

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen in vergadering van 23/12/2010.

Voor de provinciegriffier (afwezig),
De financieel beheerder,
(get.) P. Braet

De voorzitter,
(get.) J. de Bethune

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Namens de deputatie
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Provincie
West-Vlaanderen
Door mensen gedreven

Dienst Ruimtelijke Planning
Koning-Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries (Brugge)
t 050/ 40 35 33
f 050/ 40 33 76
ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be
www.west-vlaanderen.be

Projectbegeleider:
Stephaan Barbery

Projectcoördinator:
Joachim D'eigens

11 Stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 0 Algemene stedenbouwkundige voorschriften	
0.1 Algemene inrichtingsstudie Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met het oog op de realisatie van bestemmingzone: "zone voor handel" dient het bedrijf een algemene inrichtingsstudie te voegen. De algemene inrichtingsstudie dient zowel de huidige als de gewenste indeling van de bedrijfssite weer te geven. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie geeft aan op welke wijze het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Volgende zaken dienen onderdeel uit te maken van de inrichtingsstudie: ▪ Inplanting van de bedrijfsgebouwen; ▪ Landschappelijke inpassing van het bedrijf; ▪ Materiaalgebruik; ▪ Parkeerplaatsen, verkeerscirculatie en -afwikkeling; ▪ Waterbeheersing en maatregelen naar duurzaam watergebruik; ▪ Milieutechnische maatregelen.	De algemene stedenbouwkundige inrichtingsstudie geeft op een duidelijke wijze de beoogde indeling van de volledige bedrijfssite gelegen binnen onderhavig provinciaal RUP grafisch en vergezeld van een toelichting weer. In het bijzonder bevat de inrichtingsstudie maatregelen naar waterbeheersing, milieutechnische maatregelen, de visuele integratie van het bedrijf in het landschap en de impact van de beoogde werken op de omgeving. Aanplantingsplannen van de niet-bebouwde en verharde zones, in het bijzonder voor de zone voor buffer maken tevens deel uit van het bedrijfsplan. Dit heeft als doel op een afdoende wijze te kunnen aantonen dat een integratie van het bedrijf in het landschap wordt nagestreefd.
0.2 Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten wor-	Bij werken van algemeen nut dient de regelgeving terzake gerespecteerd te worden.

den, voor zover de schaal en de bouwkarakteristieken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.	Werken en constructies in functie van openbaar nut zijn bijvoorbeeld het onderhoud en inspectie van waterlopen, verdeelcabines voor distributie, bushaltes (bij wegenis), enz. Milieutechnische ingrepen zijn bijvoorbeeld het omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan rioleringen, pompinstallaties, enz.
0.3 Waterbeheersing Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van de bedrijvensite niet verminderd worden. De maatregelen die genomen worden in functie van waterbeheersing moeten gezien worden in relatie met de betrokken bestemmingzone. De schaal en de bouwkarakteristieken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan mogen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone. *3.1. Hemelwater van daken en verharde oppervlakken* De afvoer van het hemelwater op de daken van de gebouwen en verharde oppervlakken, moeten worden opgevangen in voldoende gedimensioneerde reservoirs en bufferbekkens. Hergebruik van hemelwater is verplicht. *3.2. Hemelwater van onbebouwd terrein* Tenzij anders bepaald door de milieuwetgeving dient alle regenwater van verharding opgevangen te worden in reservoirs voor hergebruik of infiltratie op eigen terrein. Vervuild regenwater dient gebufferd en afgevoerd te worden naar de riolering of gezuiverd op eigen terrein alvorens lozing, infiltratie of hergebruik.	

0.4 Bepaling omtrent hoogte Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximaal 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van de hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt een maximale hoogte van 3 meter toebedacht.	

Artikel 1: Zone voor handel Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'	
1.1 Bestemming Deze zone is bestemd voor handel. In nevenbestemming zijn kantoren in functie van de handelszaak toegelaten. Voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering zijn enkel toegelaten in zoverre deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van de handelszaak.	Deze zone is bestemd voor de bestaande doe-het-zelf handelszaak. Onder noodzakelijke voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering wordt ondermeer verstaan EHBO-ruimte, sociale uitrustingen, milieutechnische installaties, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen,…
1.2 Inrichting en beheer 1.2.1 Binnen deze zone is 1 functioneel samenhangende bedrijfseenheid toegelaten 1.2.2 Maximale bebouwde oppervlakte bedraagt 75% van de totale bestemmingszone. De inplanting dient te gebeuren binnen de grenzen van de bestemmingszone. Er dient een compacte terreinbezetting te worden nagestreefd. 1.2.3 Er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien in functie van de handelszaak met een duidelijke in en uitrit (al dan niet gescheiden) naar de gemeenteweg, ten oosten van de bestemmingszone. De ontsluiting voor bezoekers /cliënteel is gescheiden van de ontsluiting voor het laden en lossen in functie van de bedrijfsvoering. 1.2.4 De maximale nokhoogte t.a.v. het aanpalend maaiveld bedraagt 8m. Deze bouwhoogte geldt niet voor schoorstenen, verluchtingskanalen, antennes gekoppeld aan de bedrijfsvoering, voor zover deze max. 2 % van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits ingeplant op dezelfde minimum afstand	

van de RUP-grenzen als hun hoogte. De maximale kroonlijsthoogte t.a.v. het aapland maaiveld bedraagt 6m. De Dakvorm is vrij. 1.2.5 Het plaatsen van een afsluiting, met een maximale hoogte van 2,5m is toegestaan, poorten dienen geïntegreerd in deze afsluiting. 1.2.6 Het stapelen van goederen in openlucht is toegestaan, met een maximum hoogte van 4 meter.	Gezien de aard van de activiteit (doe-het-zelf) handelszaak is het aangewezen dat sommige producten in openlucht kunnen worden gestald.

Artikel 2: Zone voor wonen Categorieën van gebiedsaanduiding: 'wonen'	
2.1 Bestemming De zone is bestemd voor wonen en aan wonen verwante functies. Kleine handelszaken of kantoren voor vrije beroepen op het gelijkvloers zijn toegelaten	Met kleine handelszaken wordt detailhandel op maat van de woonkern bedoeld. vb. bakker, slager ed.
1.2 Inrichting en beheer 2.2.1 De bestaande toestand is richtinggevend voor de plaatsing van de woongebouwen t.o.v. de rooilijn. 2.2.2 Meergezinswoning is toegestaan. Per woongelegenheid dient minstens 1,5 parkeerplaats voorzien binnen deze zone. 2.2.3 De maximum bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen. De dakvorm dient hoofdzakelijk hellend te zijn, in het dakvolume kan max. 1 nuttige bouwlaag worden aangebracht. 2.2.4 De woongelegenheden dienen te voldoen aan volgende minimale vloeroppervlaktes: - 80 m²: woongelegenheid met 1 slaapkamer - 90 m²: woongelegenheid met 2 slaap kamers - 100 m²: woongelegenheid met 3 slaapkamers 2.2.5 Constructies dienen van dergelijke architecturale kwaliteit te zijn dat ze het bestaande straatbeeld ondersteunen en versterken. 2.2.6 Bebouwing kan tot tegen de zonegrens aan de kant van de bestaande bebouwing (westkant) en tot op 3 m van de gemeenteweg (oostkant), met een maximale bezettingsgraad van 75%	Hiermee wordt de gemeentelijke beleidslijn ivm. meergezinswoningen gevolgd.

Artikel 3: Zone voor buffer Categorieën van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'	
3.1 Bestemming De zone is bestemd voor groenbuffer.	
3.2 Inrichting en beheer 3.2.1 De zone dient te bestaan uit een gesloten groenscherm van streekeigen bomen en struiken, traag- en snelgroeiend, deskundig aangeplant en beheerd. Het stapelen van materialen is niet toegestaan. 3.2.2 Draadafsluiting zijn toegestaan, zolang ze geïntegreerd zijn in het groenscherm. 3.2.3 Deze buffer dient gerealiseerd het eerste plantseizoen na de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning. 3.2.4 Bestaande, reeds vergunde gebouwen en constructies gelegen binnen de zone voor buffer kunnen behouden blijven, behoudens bij herbouw.	De bufferzone dient om: ▪ het bedrijventerrein visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen; ▪ de architecturale en de esthetische kwaliteit van de bedrijfssite te ondersteunen; een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving.