

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

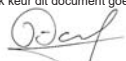
Chris Bourgois
Voorzitter

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







WW/VK
D 3082/10

Ministerieel besluit houdende goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg, "Bitterstraat" genaamd, van de gemeente Jabbeke.

De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen gewijzigd bij de wet van 8 augustus 1988;

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 bij de decreten van 28 juni 1984, 27 juni 1985 en 28 juni 1985 van de Vlaamse Raad;

Gelet op de wet van 26 juli 1962, gewijzigd bij de wet van 7 juli 1978, betreffende de rechtspleging bij dringende omstandigheden inzake onteigeningen ten algemenen nutte, inzonderheid op artikel 5;

Gelet op het besluit van 24 oktober 1988 van de Vlaamse Executieve tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse Executieve;

Gelet op het besluit van 24 oktober 1988 van de Vlaamse Executieve tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Executieve;

Gelet op het bijzonder plan van aanleg, "Bitterstraat" genaamd, van de gemeente Jabbeke, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan en een onteigeningsplan, door de gemeenteraad definitief aangenomen bij beslissing van 30 mei 1988;

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 gewestplan Brugge-Oostkust vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977;

Gelet op het advies van 20 mei 1988 van de commissie van advies voor de streek West-Vlaanderen;

Gelet op het advies van 11 augustus 1988 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen;

Gelet op het advies van 28 september 1988 van de commissie van deskundigen, ingesteld door artikel 29 van voornoemde wet van 29 maart 1962;

Overwegende dat het algemeen nut de onmiddellijke inbezitneming vordert van de percelen, aangegeven op het onteigeningsplan;

BESLUIT:

Artikel 1.- Het bijgaand bijzonder plan van aanleg, "Bitterstraat" genaamd, van de gemeente Jabbeke, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan en een onteigeningsplan, wordt goedgekeurd.

Artikel 2.- Het algemeen nut vordert dat de percelen, aangegeven op het onteigeningsplan, onmiddellijk in bezit worden genomen.

Artikel 3.- De rechtspleging bij dringende omstandigheden inzake onteigeningen ten algemenen nutte, bepaald bij de wet van 26 juli 1962, gewijzigd bij de wet van 7 juli 1978, kan op die onteigening worden toegepast.

Brussel, de

17 JAN. 1989

De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke
Ordening en Huisvesting,

(get) L. WALTNIEL.

Provincie West-Vlaanderen
Arrondissement BRUGGE
Gemeente JABBEKE

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel
De Secretaris, De Burgemeester,

G. ACKE, E. GHEERAERT.

ONTWERP:

B.P.A. BITTERSTRAAT

Blad 2 : Bestemmingsplan

DE ONTWERPER

westvlaamse intercommunale voor ruimtelijke ordening

DE DIRECTEUR

WIJZIGINGEN

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 8.02.1988

op bevel, De Secretaris, De Burgemeester,

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 30.05.1988

op bevel, De Secretaris, De Burgemeester,

VERKLARING BIJ DE GRAFISCHE VOORSTELLING

1	perceelgrens
2	bebouwing met privaat karakter
3	bebouwing met openbare bestemming
4	grens van het BPA.
5	rooilijn en tevens grens van het BPA.
6	rooilijn
7	verplichte bouwlijn op rooilijn
8	verplichte bouwlijn
9	uiterste grens der hoofdgebouwen
10	uiterste grens der bijgebouwen
11	zpgrens

DE DIRECTEUR

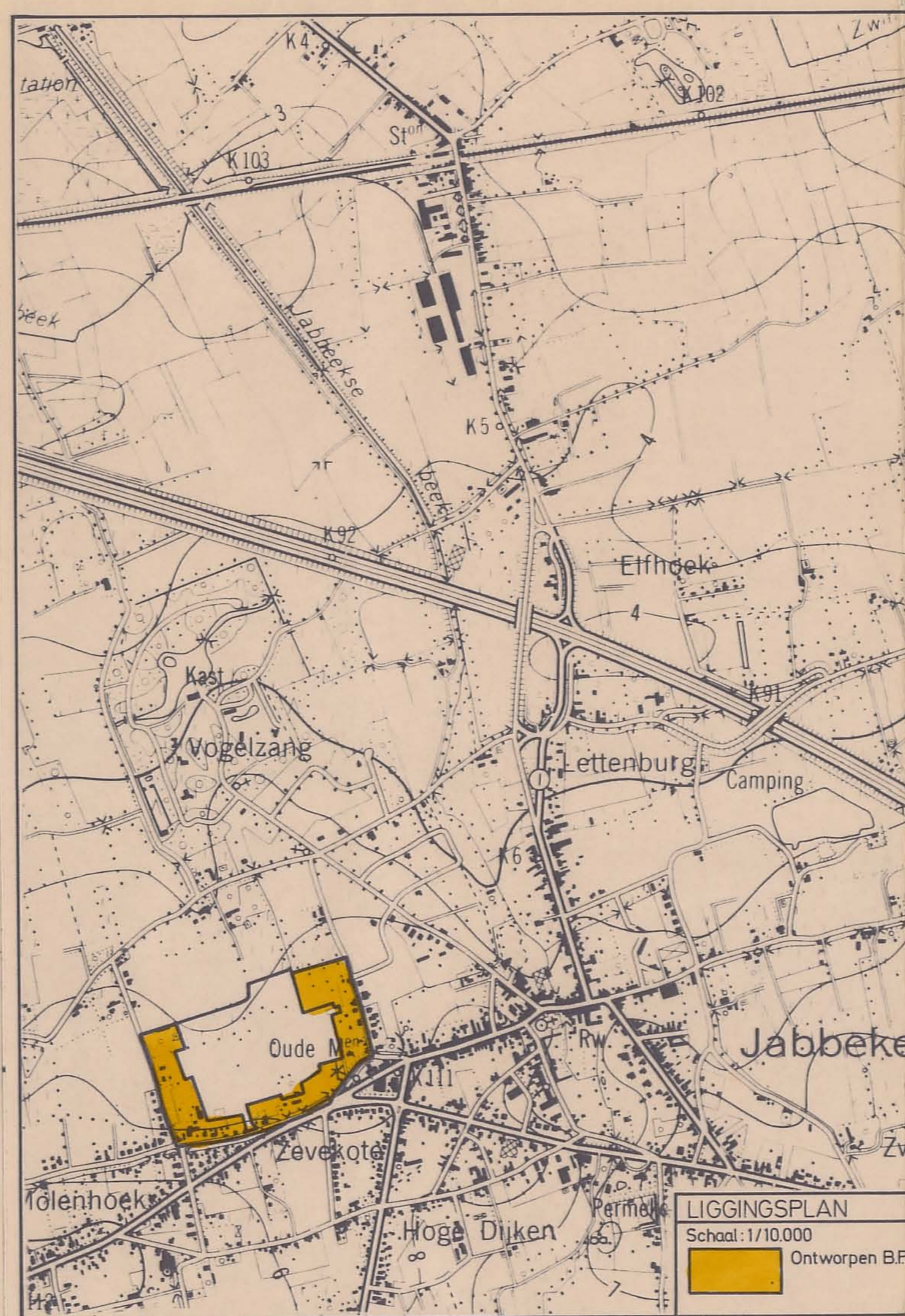
WIJZIGINGEN

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 8.02.1988

op bevel, De Secretaris, De Burgemeester,

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 30.05.1988

op bevel, De Secretaris, De Burgemeester,



VERKLARING BIJ TABEL I BOUWZONES

Kolom 1. Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft.

Kolom 2. Geeft het volgnummer aan de zones.

Kolom 3. De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70% van de vloeroppervlaken is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlaken. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% (met een maximum van 300 m²) van de totale toegelaten vloeroppervlaken is aangewezen of zal aangewezen worden. De nevenbestemming W houdt in dat er slechts één woongegelegenheid toegelaten is bij de gebouwen met de hoofdbestemming.

De kenletters uit deze kolommen hebben volgende betekenis:

W. Woongebouwen - woningen, (1 garage per woning verplichtend inbegrepen)

H. Detailhandel, diensten, horeca, kantoren (met uitsluiting van tank- en servicestations)

B. Bergplaatsen - garages

L. Land- en tuinbouwbedrijven met bijhorende voorzieningen in functie van het bedrijf (1 woning per bedrijf)

Nota: De perceelsdelen van de bouwzone die niet bebouwd worden of werden krijgen de bestemming K volgens tabel II. De totale terreinbezetting met bebouwing binnen deze zone, inbegrepen de bebouwing toegelaten volgens tabel II, mag niet groter zijn dan de toegelaten terreinbezetting met bebouwing volgens tabel I.

Kolom 5. De grafische- en cijfergegevens van het plan moeten gevolgd worden.

Kolom 6. De aanduiding O/X houdt in dat binnen een zone voor aaneengesloten bebouwing X/O kan gebruikt worden tot één der kavelgrenzen, in zover op het perceel dat aan deze zijkaavelgrens naast eveneens een in bebouwde zijstrook bestaat of kan geschiedt worden. De aanduiding X/O houdt in dat binnen een zone voor bebouwing van het vrijstaande type (X-meter van elk der zijkaavelgrenzen) X/O moet gebruikt worden tot één der zijkaavelgrenzen in zover op het perceel dat aan deze zijkaavelgrens naast geen onbebouwde vrije zijstrook bestaat of niet zal vrijgesteld worden.

Kolom 7. De grafische- en cijfergegevens van het plan moeten gevolgd worden. Vanaf de minimum afstand tot de achterkaavelgrens moet het bouwvolume onder een gabitriet blijven van 3,00m en verder stijgend met een hoek van max 45°.

Kolom 8. De terreinbezetting (bebouwing) wordt uitgedrukt in het procent van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone. Een maximum in m² kan complementair aangeduid worden.

Kolom 9. Geeft de minimale kavelbreedte aan. Indien de mogelijkheid X uit kolom 6 gebruikt wordt dient deze minimum waarde met X vermeerderd.

Kolom 10. De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gevel op de voorgevelbouwlijn en de verst ervan.

Kolom 11. De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gevel op de voorgevelbouwlijn en de verst ervan.

Kolom 12. Hier gelden dezelfde bepalingen als voor kolom 11 en 12.

Kolom 13. Hier gelden dezelfde bepalingen als voor kolom 11 en 12.

Kolom 14. Hier gelden dezelfde bepalingen als voor kolom 11 en 12.

TABEL I BOUWZONES

zone nr.	bestemming	plaatsing in meter t.o.v.	%	volumen		diepte		aantal bouwlagen		V/T max.	vormgeving en materialen	VERKLARING BIJ DE AFKORTINGEN	
				min.	max.	min.	max.	min.	max.			max.	min.
1	W	H	10	4	18	10	20	10	15	1	2	D	1, 2, 3, 4 en 5
2	W	H	10	4/0	12	9	15	9	12	1	2	D	1, 2, 3, 4 en 5
3	L	W	B	z.p.	10	10	—	—	—	—	—	D	1 en 2

VERKLARING BIJ TABEL II OPEN RUIMTEN

Kolom 1. Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft.

Kolom 2. Geeft het volgnummer aan de zones.

Kolom 3. De bestemmingen zijn:

Q. Tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en tussen de zijgevel en zijperceelgrens (zijtuinstroken). Alleen groen is toegelaten.

W. Openbare weg

Vp. Openbaar voetpad

K. Deel van het perceel anders dan Q en dan de bebouwde delen van de bouwstrook uit tabel I. Tuin.

B. Bergplaatsen

R. Verhardingen voor voetpaden, terrassen en rijstraten

O. Openbaar groen: parken, speeltuinen, wegen voor voetgangers.

Kv. Bouwvrij te reserveren landbouwgedeelte in functie van wegrins.

Kolom 5. De aanduiding O/V duidt aan dat er alternatieven mogelijk zijn. Er moet gebouwd worden op de perceelsgrens of op een minimum afstand Y van de perceelsgrens. Indien er geen aaneunende konstruktie bestaat of zal gebouwd worden, mag slechts gebouwd worden binnen een gabitriet van 1,80 m. op de perceelsgrens en verder stijgend met een hoek van maximum 45°.

TABEL II OPEN RUIMTEN

zone nr.	bestemming	plaatsing in meter t.o.v.	volume	vormgeving en materialen	afsl. art.	bemerkingen
4	Q	R	—	—	2	"Non edificaire" Bestemd voor tuinaanleg.
5	K	R	0/3	0/3	—	De bebouwing toegelaten volgens kolom 8 betreft enkel verhardingen, met uitsluiting van alle andere konstrukties.
6	We	nihil	—	—	—	Zone voor wegen en daarbijhorende vrijruimten. De aanleg dient het woonkarakter van de zone te behouden, zoals: afbakening van het autoverkeer, plantjes, verkeersdrempels, knikken, ...
7	Vp	nihil	—	—	—	Alle verhardingen in deze zone moeten uitgevoerd worden in een waterdoorlatend materiaal van minimum 1,20 m breed (vb. doorniet).
8	Kv	nihil	—	—	—	De niet verharde gedeeltes moeten aangeplant worden onder de vorm van grasstronken, -stroken en hoogstammige gras.

Algemene bemerkingen: In geval van strijdige aanduidingen tussen de voorschriften en het plan, hebben de grafische aanduidingen van het plan voorrang.

