



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "DE BLAUWE TORRE" VAN DE GEMEENTE JABBEKE

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid artikel 14 en 15 tot 21, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003, 21 november 2003, 7 mei 2004 en 22 april 2005;

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

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijke structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering, zoals gewijzigd bij besluit van 15 oktober 2004;

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

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

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

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Jabbeke van 12 februari 2007 waarbij het bijzonder plan van aanleg, bestaande uit een plan van de bestaande toestand en uit

een bestemmingsplan met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften, definitief werd aanvaard;

Gelet op voormelde beslissing van de gemeenteraad waaruit blijkt dat er tijdens het openbaar onderzoek van het betreffend bijzonder plan van aanleg, twee bezwaarschriften werden ingediend;

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 voor Ruimtelijke Ordening, gegeven op 10 januari 2007;

Gelet op het gunstig advies van de bestendige deputatie van West-Vlaanderen, gegeven op 29 maart 2007;

Overwegende dat het plangebied ten noordoosten van de kern van Varsenare gelegen is; dat het gebied een oppervlakte heeft van 11,28 ha en begrensd wordt door de De Manlaan, verschillende serrecomplexen, de gemeentegrens met Brugge en de Legeweg;

Overwegende dat het plangebied het rust- en verzorgingstehuis 'Avondrust' omvat en daarnaast ook het woongebouw van de zusters, een kasteel, een begraafplaats en een grot, allen gesitueerd binnen een parkgebied;

Overwegende dat het plan in hoofdzaak wordt opgemaakt met de bedoeling het rust- en verzorgingstehuis te bestendigen en uitbreidingsmogelijkheden te voorzien; dat zowel uitbreiding op korte en lange termijn wordt gepland; dat deze uitbreiding zowel in functie staat van het voldoen aan de gewijzigde oppervlakenorm, de uitbreiding van het kortverblijfscentrum en de bouw van serviceflats; dat de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt binnen zone 1, waarbij de gearceerde deelzone maximaal 30% kan worden bebouwd; dat een deel van de uitbreiding ook mogelijk wordt gemaakt binnen de kasteelbebouwing van de zone 4; dat voor het overige, de parkbestemming van het gewestplan grotendeels wordt bevestigd binnen zone 5 waarbinnen de grot en de begraafplaats is gelegen;

Overwegende dat het plangebied buiten de grenslijn van het regionaalstedelijk gebied Brugge is gelegen, zoals opgenomen in het voorontwerp voorgelegd aan de plenaire vergadering op 24 mei 2007; dat de omgeving van het plangebied deel uitmaakt van de buitengebiedregio 'Veldgebied Brugge – Meetjesland'; dat het plangebied in de gewenste ruimtelijke structuur voor deze regio is aangeduid als te behouden en versterken parkstructuur; dat het plan voldoende garanties biedt dat de parkstructuur maximaal wordt behouden; dat conform de voorschriften bij de inplanting van nieuwe gebouwen rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van hoogstammige bomen en dat bij het vellen ervan deze steeds moeten worden gecompenseerd;

Overwegende dat in het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de wens tot uitbreiding van het rust- en verzorgingstehuis is opgenomen; dat het kasteel De Blauwe Toren wordt aangeduid als merkwaardig gebouw en puntrelict; dat het BPA in overeenstemming is met het voorontwerp GRS;

Overwegende dat de in het BPA gelegen terreinen volgens het gewestplan bestemd zijn als parkgebied en een klein deel als landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat het BPA afwijkt van het gewestplan, namelijk door delen van het parkgebied aan te duiden als zone voor gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van groenaanleg en parking, zone voor verharding, bufferzone en parkgebied met behoud van bestaand gebouwenpatrimonium en door het landschappelijk waardevol agrarisch gebied aan te duiden als zone voor gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van groenaanleg en parking en zone voor verharding; dat hierbij art. 14 van het gecoördineerde decreet betreffende de ruimtelijke ordening van toepassing is;

Overwegende dat het plan beperkt bijkomende verhardings- en bebouwingsmogelijkheden voorziet; dat het plangebied niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied volgens de kaart van de watertoets; dat een beperkt deel in de zuidwestelijke hoek van het plangebied gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied; dat dit deel bestemd wordt als parkgebied waarbinnen geen bijkomende verharding wordt voorzien; dat voor de nieuwe bebouwing en verharding de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bij de vergunningverlening toepasbaar is en een antwoord biedt op de vraag vanuit het waterbeleid;

B E S L U I T

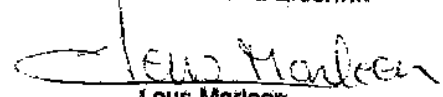
Enig artikel. Het bijzonder plan van aanleg "De Blauwe Torre" van de gemeente Jabbeke, bestaande uit een plan van de bestaande toestand en uit een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, wordt goedgekeurd.

Brussel,

26 JUNI 2007

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

Voor eensluidend afschrift


Louis Marleer
assistent


Dirk VAN MECHELEN

Bestemmingsplan

De ontwerper

Gemeentebestuur Jabbeke
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
Tel. 050/81 01 32
Fax. 050/81 01 17ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROMA)

NRL

R. 050/2012/0270

Brussel, 26 JUNI 2007

Ruimtelijke planner

Dirk VAN MECHELEN

K. Vanackere

Voor eenalidand afeschrift

Leus Marden

assistent

Tekenaar

T. Rosseel

Opgemaakt februari 2006

Wijzigingen

- adviesprocedure van 27.03.2006 tem 27.04.2006

79819

gozien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 23 oktober 2006

op bevel,
Gabriel Acke
gemeentesecretarisHendrik Bogaert
burgemeesterhet college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig B.P.A. voor eenieder ter
inzage heeft gelegen van 13 november 2006 tot en met 14 december 2006

namens het college,

op bevel,
Gabriel Acke
gemeentesecretarisHendrik Bogaert
burgemeester

ten en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 12 februari 2007

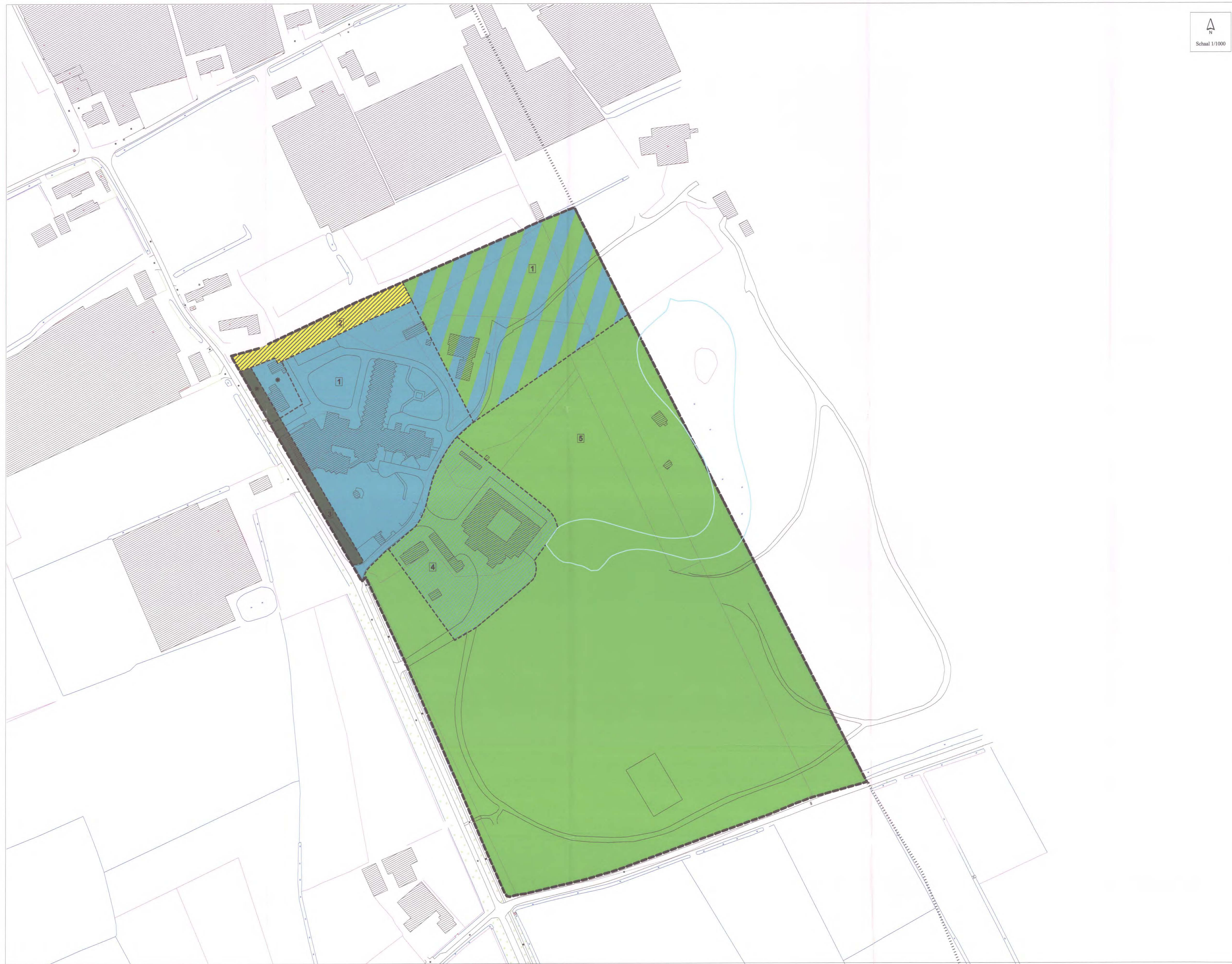
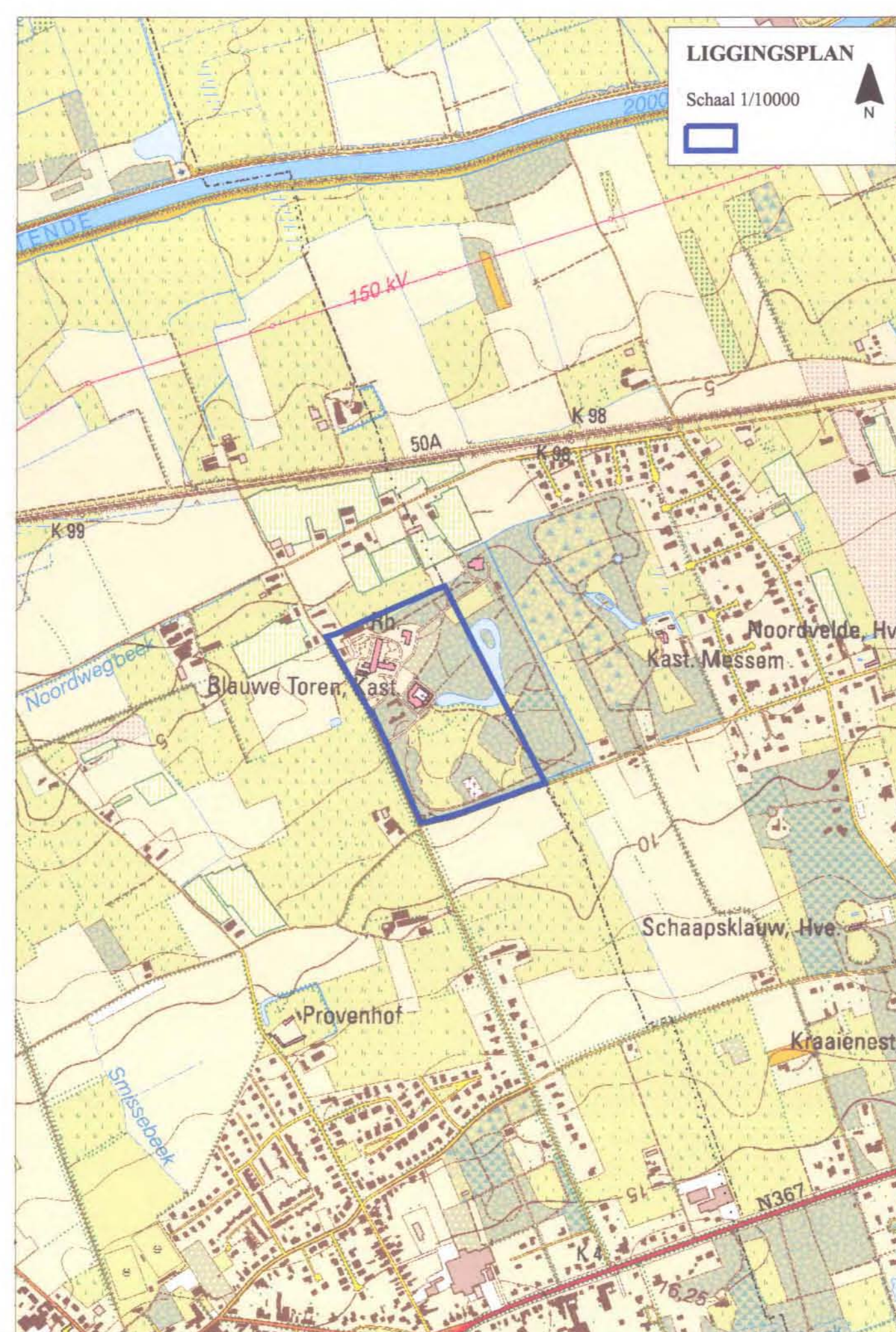
op bevel,
Gabriel Acke
gemeentesecretarisHendrik Bogaert
burgemeester

VERKLARING BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

- grens B.P.A.
- - - - - zonegrens
- - - - - rooilijn
- ▨ bebouwing
- zichtbare perceelsgrens

VERKLARING BIJ DE BESTEMMINGSZONES

- 1 1 zone voor gemeenschapvoorzieningen met inbegrip van groenaanleg en parking
- 2 zone voor verhanding
- 3 bufferzone
- 4 parkgebied met behoud van bestaand gebouwpatrimonium
- 5 parkgebied



Provincie West-Vlaanderen
Gemeente Jabbeke

BPA DE BLAUWE TORRE

De ontwerper

Gemeentebestuur Jabbeke
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
Tel. 050/81 01 32
Fax. 050/81 01 17

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR.

RP 930/21012/027-P

26 JUNI 2007

Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

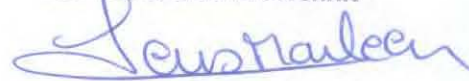
Dirk VAN MECHELEN

Ruimtelijke planner



K. Vanackere

Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen
assistent

Tekenaar

T. Rosseel

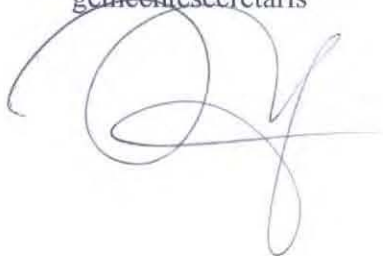
Opgemaakt januari 2006

Wijzigingen

- adviesprocedure van 27.03.2006 tem 27.04.2006

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 23 oktober 2006

op bevel,
Gabriël Acke
gemeentesecretaris



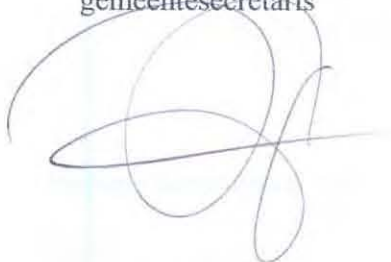
Hendrik Bogaert
burgemeester



het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 13 november 2006 tot en met 14 december 2006

namens het college,

op bevel,
Gabriël Acke
gemeentesecretaris



Hendrik Bogaert
burgemeester



gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 12 februari 2007

op bevel,
Gabriël Acke
gemeentesecretaris



Hendrik Bogaert
burgemeester



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

OVERZICHT BESTEMMINGSZONES

	zone 1	zone voor gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van groenaanleg en parking
	zone 2	zone voor verharding
	zone 3	bufferzone
	zone 4	parkgebied met behoud van bestaand gebouwenpatrimonium
	zone 5	parkgebied

Zone 1 zone voor gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van groenaanleg en parking

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.
- Het betreft een zone voor het behoud en de verdere uitbreiding van het woon- en zorg centrum Avondrust.

2. STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

2.1. Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Bestemming

Gemeenschapsvoorzieningen in functie van ouderenzorg, huisvesting voor doelgroepen, dienstverlening, zorgcentrum, etc. met inbegrip van bij horende voorzieningen en groenaanleg.

2.1.2 Deelzone met asterisk

In de deelzone met asterisk (*) kan de bestaande woning als ééngezinswoning behouden blijven. Als nabestemming geldt de bestemming gemeenschapsvoorzieningen conform art 2.1.1 en kan de deelzone geïntegreerd worden in het groter geheel.

2.2. Bebouwingsvoorschriften

2.2.1. Plaatsing van gebouwen

Binnen de egaal gekleurde deelzone mag maximaal 50% van de zone-oppervlakte worden ingenomen door gebouwen.

In de gearceerde deelzone mag maximaal 30% van de zone-oppervlakte worden ingenomen door gebouwen

2.2.2. Plaatsing van gebouwen

Bij de inplanting van nieuwe gebouwen dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van hoogstammige bomen. Bij het vellen van hoogstammige bomen dient dit steeds gecompenseerd te worden door de aanplanting van nieuwe hoogstammige bomen.

De plaatsing van de gebouwen is vrij binnen de zonegrenzen van de egaal gekleurde deelzone.

Binnen de gearceerde deelzone gelden volgende bouwvrije afstanden :

- ten opzichte van de noordelijke plangrens : 10m
- ten opzichte van de grens met zone 5 : 5m
- ten opzichte van de oostelijke plangrens : 5m

2.2.3. Toegelaten bouwdiepten voor gebouwen

De toegelaten bouwdiepte is vrij.

2.2.4. Toegelaten bouwhoogten voor gebouwen

De maximale bouwhoogte bedraagt 9m voor de kroonlijst en 12,50m voor de nok. In functie van een centraal accent kan plaatselijk en over een beperkte oppervlakte een grotere hoogte worden gehanteerd.

2.2.5. Toegelaten dakvormen voor gebouwen

De dakvorm is vrij.

Zone 5

parkgebied

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.
- Het betreft het bestaande park met grot en begraafplaats.

2. STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

2.1. Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Bestemming

Parkgebied met behoud en uitbreiding van begraafplaats en behoud van de grot.

2.2. Inrichtingsvoorschriften

- De zone wordt in stand gehouden als park.
- De aanwezige begraafplaats blijft geïntegreerd in het parkgebied en kan enkel uitbreiden in functie van het bieden van een laatste rustplaats aan de Witte Paters.
- Beperkte nutsbebouwing, die hoort bij het functioneren van het park is toegelaten.

2.2.6. Materialen

De gebruikte materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.

2.2.7. Aanleg van de niet bebouwde delen

- Maximaal 25% van de niet bebouwde delen van de zone mogen worden aangelegd als parkeervoorziening. Bij de aanleg van parkeervoorzieningen wordt er over gewaakt dat geparkeerde voertuigen vanuit het park aan het zicht worden onttrokken door de aanplanting van hagen, struiken, etc.
- Binnen de .egaal gekleurde deelzone mag maximaal 40% van de niet bebouwde delen worden verhard.
- Binnen de gearceerde deelzone mag maximaal 15% van de niet bebouwde delen worden verhard.
- De rest van de niet bebouwde delen van de zone dienen geïntegreerd te worden in de parkaanleg waarbij gedeeltes die aansluiten bij de bebouwing kunnen worden ingericht als terras, toegangsweg, etc. Tevens is de aanleg van buitenspelvoorzieningen onder de vorm van een petanquebaan, etc. mogelijk.

Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken, hetzij door afleiding van het regenwater naar de onverharde delen.

2.2.8. Bijzondere bepaling voor de deelzone met asterisk (*)

Zolang de woonbestemming wordt gehandhaafd kan de woning worden gerenoveerd en/of dynamisch verbouwd en/of herbouwd worden tot een maximaal brutovolume van 1000m³.

Bij realisatie van de nabestemming gelden de voorschriften van art. 2.1.1. en art. 2.2.1. tot en met 2.2.7.

Zone 2

zone voor verharding en groen

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.
- Het betreft de overgangsstrook tussen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en verder afgelegen serrecomplexen, die vooral bedoeld is om eventuele aspecten van visuele hinder te ondervangen in combinatie met parkeervoorzieningen.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Bestemd voor rijstroken, toegankelijkheid voor nooddiensten, private parkeerplaatsen, een toerit, laad- en losplaatsen in combinatie met groenaanleg die zorgt voor een landschappelijke integratie.

3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

3.1 Verharding

De zone mag voor maximaal 70% verhard worden.

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 Groenaanleg

Minstens 30% van de zone dient te worden voorzien van groenaanleg onder de vorm van hagen, struiken en hoogstammige bomen. De groenaanleg wordt vastgelegd in een beplantingsplan dat hoort bij de vergunningsaanvraag.

3.3 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

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.
- Het betreft de bufferstrook ten opzichte van de de Manlaan, die vooral bedoeld is om het groene straatbeeld te versterken.

2. STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

2.1. Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Bestemming

De bufferzone is bestemd voor het aanleggen van groenschermen.
In deze zone is elke vorm van nieuwe bebouwing en verharding verboden.

2.1.2 Bestemming

In de deelzone met asterisk (*) geldt de aanplantingsverplichting niet zolang de nabestemming in zone 1 (*) niet wordt gerealiseerd en kunnen de bestaande verhardingen en aanplantingen gehandhaafd blijven als voortuin. Bij realisatie van de nabestemming in zone 1 (*) moet de deelzone geïntegreerd worden in de bufferzone.

2.2. Inrichtingsvoorschriften

De zone dient voorzien te worden van beplantingen onder de vorm van streekeigen beplantingen zijnde hoogstammige bomen en struiken. De conceptie van de zone dient zodanig te zijn dat een inpassing in de omgeving wordt bewerkstelligd zodat een representatief groenscherm wordt gerealiseerd.

Bij de eerste vergunningsaanvraag, die betrekking heeft op de zone 3, dient een beplantingsplan voor het betrokken deel van de zone worden gevoegd met aanduiding van de aard van de beplantingen en de eventuele afsluitingen. Enkel afsluitingen onder de vorm van palen en draad met een maximale hoogte van 2,50m en/of levende hagen zijn toegelaten.

Bestaande bebouwing en/of verharding die voorkomt in de bufferzone dient bij herbouw (voor bebouwing) en/of heraanleg (verhardingen) te worden vervangen door groenaanleg. In afwachting kunnen deze bebouwing en/of verharding worden bestendigd.

Zone 4 parkgebied met behoud van bestaand gebouwenpatrimonium

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.
- Het betreft een zone waar het gebouw voor de Witte Paters is gesitueerd.

2. STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

2.1. Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Bestemming

Groenvoorzieningen, verhardingen in functie van toegankelijkheid en behoud en beperkte uitbreiding van het bestaand gebouwenpatrimonium in functie van huisvesting van doelgroepen, erediensten en andere gemeenschapsvoorzieningen in de verzorgingssector.

2.2. Inrichtingsvoorschriften

2.2.1 Bebouwing

De bestaande bebouwing dient in zijn huidig voorkomen te worden gerespecteerd. Verbouwingen en/of beperkte uitbreidingen mogen het volume niet meer dan 20% uitbreiden. Bij verbouwingen en/of uitbreidingen dient het architecturaal voorkomen te worden gerespecteerd. Nutsgebouwen dienen te worden beperkt in oppervlakte en volume en het materiaal gebruik dient aan te sluiten op dit van het hoofdgebouw.

2.2.2 Bebouwing

De verhardingen worden beperkt tot het functioneel noodzakelijke in functie van toegankelijkheid en beperkte parkeervoorzieningen, wandelpaden en eventueel terrassen.

2.2.3 Groenaanleg

De bestaande groenaanleg wordt bestendig en waar mogelijk geoptimaliseerd. Dit wordt vastgelegd in een inrichtingsplan dat wordt gekoppeld aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.