



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
"BOTERSTRAAT" VAN DE GEMEENTE JABBEKE,

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN 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 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, 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 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 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 4 juli 2005 waarbij het bijzonder plan van aanleg, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, uit een bestemmingsplan en 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 geen 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 29 juni 2005;

Gelet op het gunstig advies van de bestendige deputatie van West-Vlaanderen, gegeven op 18 augustus 2005;

Overwegende dat het plan gelegen is ten noorden van Snellegem, een deelgemeente van Jabbeke; dat het plangebied begrensd wordt door de Kerkeweg, de Boterstraat, perceelsgrenzen en landbouwgebied;

Overwegende dat het plan wordt opgemaakt ter uitvoering van een gunstig planologisch attest voor het aannemersbedrijf G. Vanhove & A. Derieuw BVBA; dat in het planologisch attest wordt opgenomen dat het bedrijf bestendig kan worden op de bestaande bedrijfssite en een beperkte uitbreiding kan voorzien op korte termijn; dat op lange termijn de bestaande gebouwen verbouwd en gerenoveerd kunnen worden; dat bij herbouw het groenscherm minstens 5m breed dient te zijn waarbij dit groenscherm aan de straatzijde en aan de zijden die grenzen aan de open ruimte dient te bestaan uit hoogstammige beplantingen met onderbeplanting, terwijl aan de tuinzijdes het groenscherm 5m breed dient te zijn aan de noordzijde en 2m breed aan de oostzijde; dat de bestaande bedrijfswoning bestendig wordt; dat in het noorden een zone voor opslag wordt aangeduid waarin aarde en zand tot een hoogte van 3m gestapeld kunnen worden; dat er voor de verkeerscirculatie een aparte in- en uitrit wordt voorzien;

Overwegende dat delen van Jabbeke gelegen zijn binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge; dat het plangebied niet binnen het voorstel van afbakening gelegen is en het zich wellicht situeert in het buitengebied; dat voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen een aantal afwegingsprincipes worden opgenomen in het RSV; dat deze principes werden afgewogen in het planologisch attest; dat dit plan uitvoering geeft aan het planologisch attest en niet strijdig is met de opties van het RSV;

Overwegende dat de in het BPA gelegen terreinen volgens het gewestplan bestemd zijn als agrarisch gebied; dat het BPA afwijkt van het gewestplan, namelijk door het agrarisch gebied aan te duiden als bedrijventoneel, zone voor bedrijfswoning en kantoor, zone voor toeritten, verhardingen, stapelplaatsen in open lucht, zone voor opslag en bufferzone; dat deze afwijking verantwoord wordt op basis van art. 14 van het gecoördineerd decreet betreffende de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het plangebied niet gelegen is in een risicogebied voor overstromingen; dat er in het plangebied bijkomende verharding wordt voorzien; dat voor de nieuwe bebouwing 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; dat er in de stedenbouwkundige voorschriften aandacht wordt besteed aan het waterbeleid in de vorm van hemelwaterputten en waterdoorlatende verharding;

B E S L U I T

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

Brussel, 21 SEP 2005

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



Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen
assistent

Bestemmingsplan

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 9999/2012/025-0
21 SEP. 2005
Brussel,
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening
Dirk VAN MECHELEN

Ruimtelijke planner
K. Vanackere

Voor eersluidend afschrift
Leus Marleen
assistent

Tekenaar

T. Rosseel

Opgemaakt september 2004



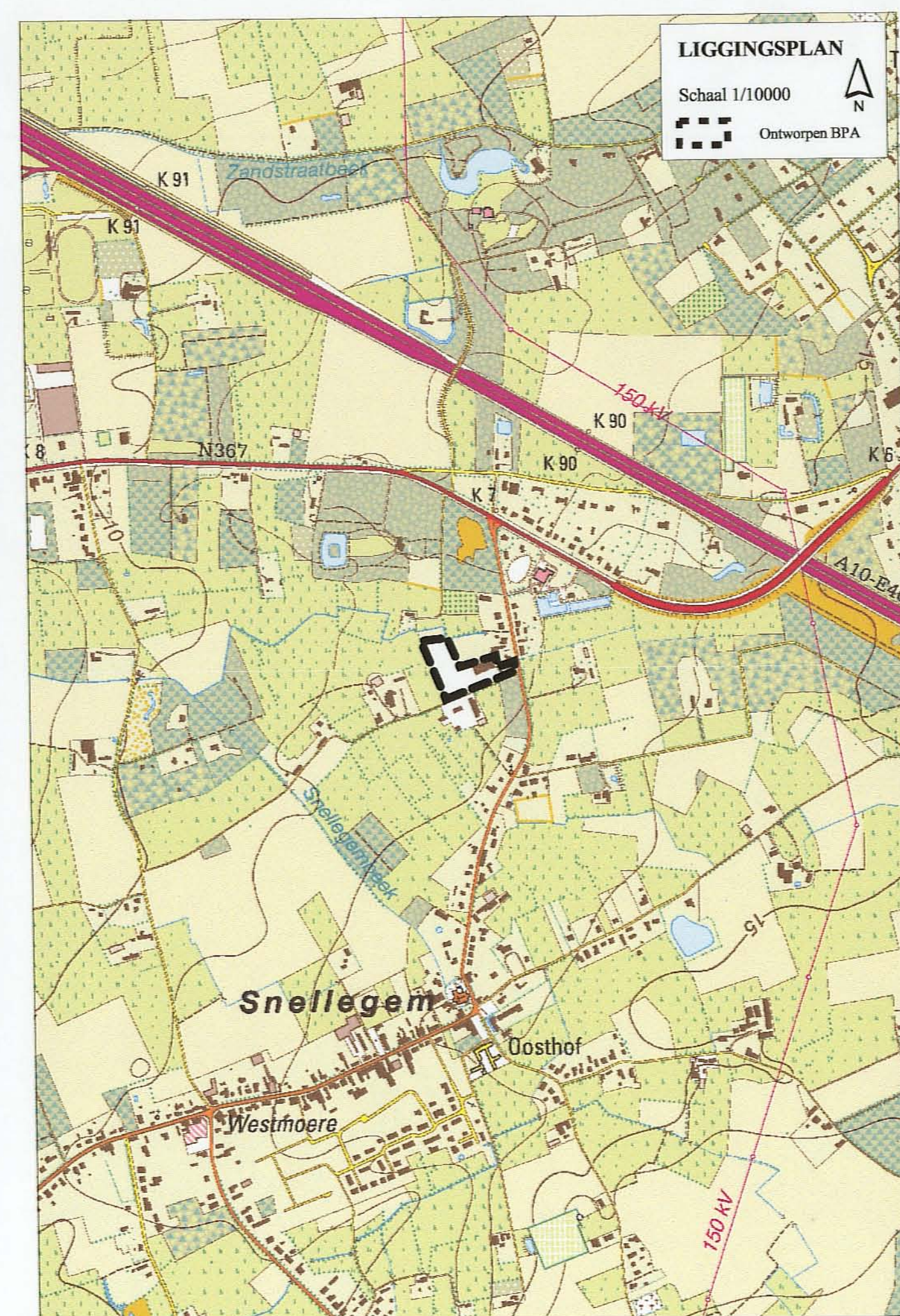
Wijzigingen
- adviesprocedure van 07.02.2005 tot 09.03.2005

VERKLARING BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

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

VERKLARING BIJ DE BESTEMMINGSZONES

1 bedrijfzone
2 zone voor bedrijfswoning en kantoor
3 zone voor toeristen, verhardingen, stapelplaatsen in open lucht
4 zone voor opslag
5 bufferzone



Provincie West-Vlaanderen
Gemeente Jabbeke

BPA BOTERSTRAAT

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. *RP990/31012/025-0*

21 SEP. 2005

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

Dirk VAN MECHELEN

Ruimtelijke planner

K. Vanackere
K. Vanackere

Voor eensluidend afschrift

Leus Marleen
Leus Marleen
assistent

Tekenaar

T. Rosseel

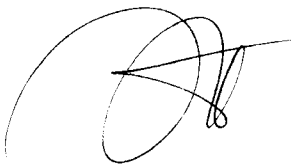
Opgemaakt september 2004

Wijzigingen

- adviesprocedure van 07.02.2005 tem 09.03.2005

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 11 april 2005
op bevel,

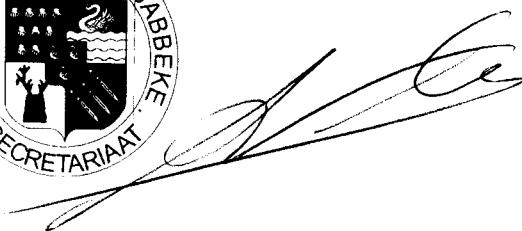
De secretaris,
G. Acke.



De burgemeester,
R. Verleye.



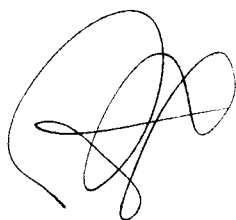
l. o



het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig B.P.A. voor eenieder ter
inzage heeft gelegen van 9 mei 2005 tot en met 9 juni 2005

namens het college,

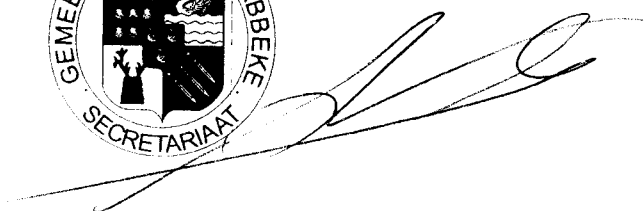
op bevel,
De secretaris,
G. Acke.



De burgemeester,
R. Verleye.

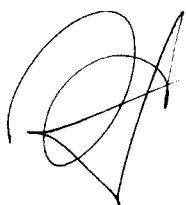


l. o



gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 4 juli 2005

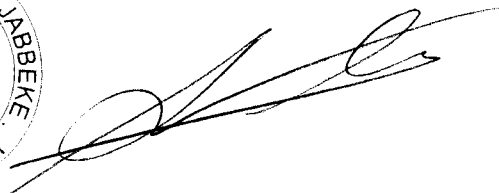
op bevel,
De secretaris,
G. Acke.



De burgemeester,
R. Verleye.



l. o



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

OVERZICHT BESTEMMINGSZONES

	zone 1	bedrijvenzone
	zone 2	zone voor bedrijfswoning en kantoor
	zone 3	zone voor toeritten, verhardingen, stapelplaatsen in open lucht
	zone 4	zone voor opslag
	zone 5	bufferzone

ZONE 1: BEDRIJVENZONE

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

2.1. Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor de uitbating van een aannemingsbedrijf noodzakelijke productieruimten, opslagplaatsen en 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.

Nutsgebouwen en diensten zijn toegelaten in functie van het normaal functioneren van het bestaande 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: 60%.

3.3. Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte ten opzichte van het referentiepeil bedraagt 8 meter.

De 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 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 materiaalgebruik van de gebouwen en afsluitingen.

Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts afgeleverd worden indien een globaal inrichtingsplan er deel van uit maakt 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 : ZONE VOOR BEDRIJFWONING EN KANTOOR

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Kantoren, tentoonstellingsruimten, E.H.B.O., sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, één bedrijfswoning, etc.

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

3.1 Plaatsing

Binnen de bestemmingszone aangeduid op de plankaart. In bijkomende orde dient ten opzichte van de perceelsgrenzen van bouwvrije afstand van minstens 4m te worden gerespecteerd voor nieuw op te richten gebouwen en een bouwvrije afstand van minstens 5m ten opzichte van de rooilijn.

3.2 Terreinbezetting

Maximale terreinbezetting voor bebouwing, uitgedrukt in procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone: 50%

De niet bebouwde delen mogen verhard worden.

3.3 Bouwhoogte

Maximum twee bouwlagen.

De maximum kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 6.00 m waarna het volume mag toenemen onder een hoek van 45° tot een maximum hoogte van 12.00 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 3 : ZONE VOOR TOERITTEN, VERHARDINGEN EN STAPELPLAATSEN IN OPEN LUCHT

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, een toerit, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen in open lucht.

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 Stapelhoogte

De stapelhoogte wordt beperkt tot maximaal 3m.

ZONE 4 : ZONE VOOR OPSLAG

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

De zone is bestemd voor de tijdelijke opslag van afgegraven gronden, zand, etc.

3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

- De zone mag niet worden verhard.
- De stapelhoogte wordt beperkt tot maximaal 3m.

ZONE 5 : BUFFERZONE

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankkaart.

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.

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. Bij toekomstige aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor wat betreft het bestaande volume in zone 1 kunnen deze enkel worden toegestaan worden indien het voorstel voorziet in de realisatie van de op het plan voorgestelde bufferzone van 5m.

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.

ALGEMEEN

1. VOORRANGSREGELS BIJ STRIJDIGHEID

In geval van betwistingen hebben de grafische aanduidingen voorrang op de stedenbouwkundige voorschriften.