



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET BIJZONDER PLAN
VAN AANLEG 'MARTENS' 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 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 12 februari 2007 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 10 januari 2007;

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

Overwegende dat het plan gelegen is langs de zuidelijke zijde van het gehucht Zerkegem, een deelgemeente van Jabbeke; dat het plangebied begrensd wordt door de Bekegemstraat en de open ruimte;

Overwegende dat het plan wordt opgemaakt ter uitvoering van een gunstig planologisch attest met voorwaarden voor het bouwbedrijf Martens BVBA, afgeleverd door de gemeente; dat er rekening is gehouden met de voorwaarden uit het afgeleverde planologisch attest met het oog op een compacte uitbreiding, het beperken van de hinder voor de omwonenden en de inpassing in het landschap; dat deze beperkingen grotendeels tegemoet komen aan de ruimtelijke bemerkingen uit het advies van de planologisch ambtenaar bij de aanvraag van het attest; dat de inhoud van het BPA een aangelegenheid betreft die geen bovenlokale afweging vereist;

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 zone voor bedrijfswoning, bedrijfszone, zone voor verhardingen en bufferzone; dat deze afwijking verantwoord wordt op basis van art. 14 van het gecoördineerd decreet betreffende de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het ruimtelijk structuurplan van Jabbeke in opmaak is; dat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt opgenomen dat bedrijven binnen of aan de rand van het hoofddorp Jabbeke, de woonkern Varsenare of de overige woonconcentraties kunnen bestendig worden en naargelang hun behoeften en hun ruimtelijke situatie al dan niet beperkt kunnen uitbreiden; dat hierbij moet rekening worden gehouden met de hinder naar het wonen toe en de bereikbaarheid; dat bedrijven die net gelegen zijn buiten deze entiteiten, maar die nog deel uitmaken van het bebouwingsweefsel dezelfde ontwikkelingsperspectieven krijgen; dat het plangebied aansluit bij het bebouwingsweefsel van het gehucht Zerkegem; dat de opties genomen in dit BPA in overeenstemming zijn met de opties uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;

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 het plangebied volgend de kaart van de watertoets niet gelegen is in een risicogebied voor overstromingen; dat er in het plangebied bijkomende verharding wordt voorzien; dat 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;

BESLUIT

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

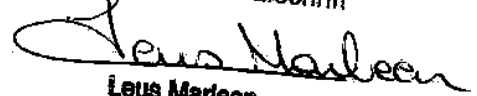
Brussel, 13 JUNI 2007

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



Dirk VAN MECHELEN

Voor de sluidend afschrift



Leus Marleen
assistent

BPA MARTENS

Provincie West-Vlaanderen
Gemeente Jabbeke

Bestemmingsplan

De ontwerper

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

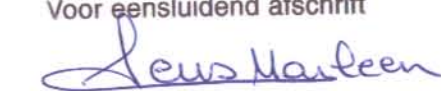
ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROM)

NR. **RP 99-013102/028.0**
13 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 juni 2006

 Gemeente Jabbeke

Wijzigingen

- adviesprocedure van 01.08.2006 tem 31.08.2006
- coördinatievergadering 05.09.2006

79222

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

op bevel,
Gabriel 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,
Gabriel Acke
gemeentesecretaris



Hendrik Bogaert
burgemeester

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

op bevel,
Gabriel Acke
gemeentesecretaris



Hendrik Bogaert
burgemeester

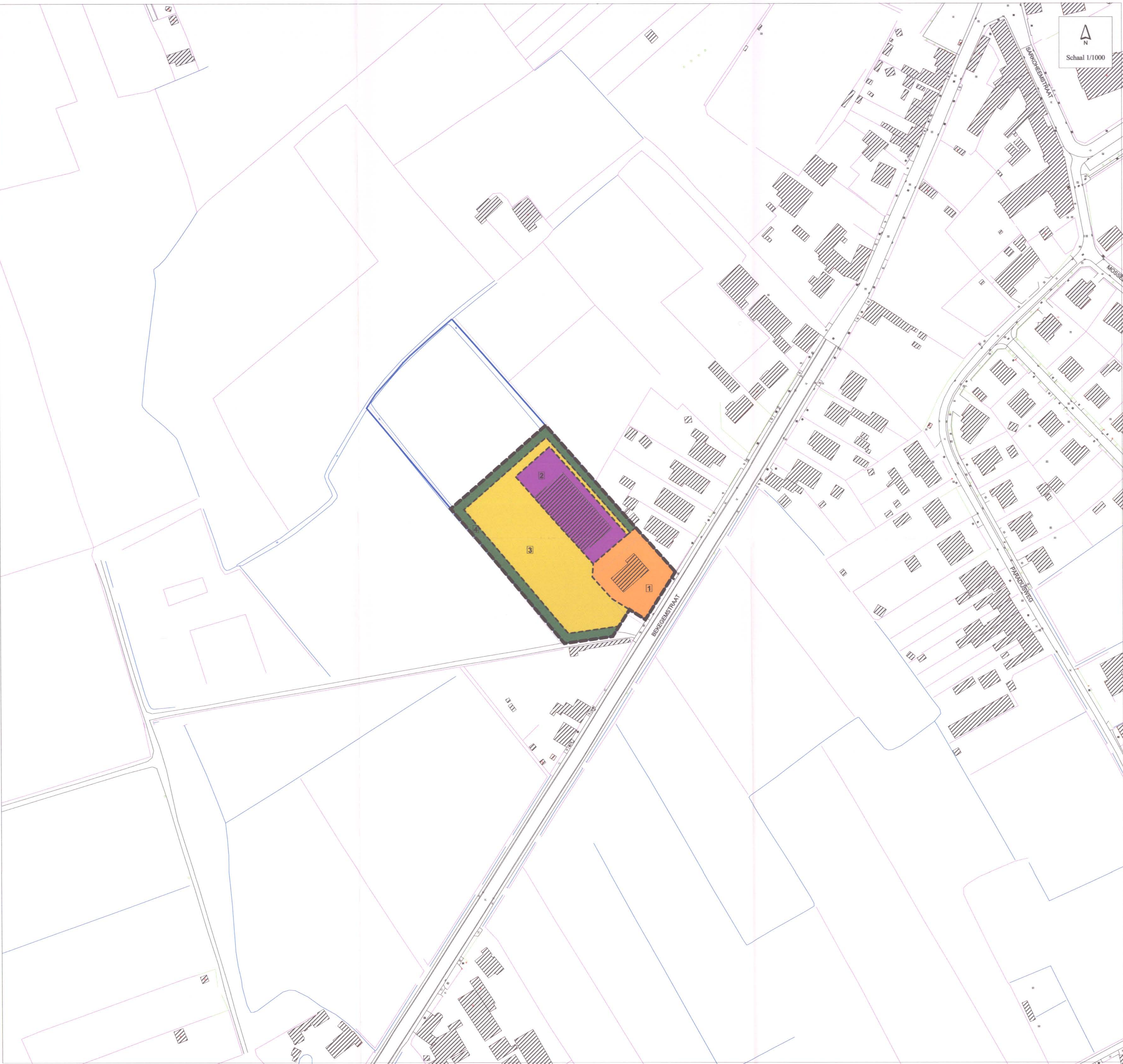


VERKLARING BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

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

VERKLARING BIJ DE BESTEMMINGSZONES

- 1 zone voor bedrijfswoning
- 2 bedrijfszone
- 3 zone voor verhardingen
- 4 bufferzone



Provincie West-Vlaanderen
Gemeente Jabbeke

BPA MARTENS

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 990/31012/028.0*

13 JUNI 2007

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

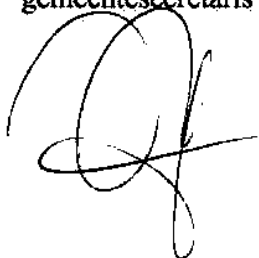
Opgemaakt juni 2006

Wijzigingen

- adviesprocedure van 01.08.2006 tem 31.08.2006
- coördinatievergadering 05.09.2006

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

op bevel,
Gabriël Acke
gemeentesecretaris



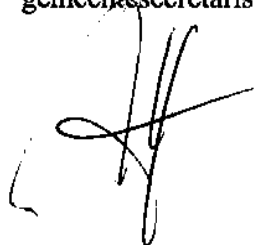
Hendrik Bogaert
burgemeester



het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegd 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 bedrijfswoning



zone 2 bedrijfszone



zone 3 zone voor verhardingen



zone 4 bufferzone

Zone 1

zone voor bedrijfswoning

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.
- Het betreft een zone voor een vrijstaande bedrijfswoning en daarbij horende tuinen.

2. STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

2.1. Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Hoofdbestemming

Vrijstaande bedrijfswoning en daarbij horende tuinen.

2.1.2 Nevenbestemming

Kantoren in functie van de bedrijfsvoering.

2.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

- 2.1.3.1. De onbebouwde delen van het perceel zijn enkel bestemd voor tuinen.
- 2.1.3.2. De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., die inherent verbonden zijn met de woonfunctie. De woonfunctie is in de bijgebouwen niet toegelaten

2.2. Bebouwingsvoorschriften

2.2.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De terreinbezetting bedraagt met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen maximum 250m².

2.2.1 Plaatsing van hoofdgebouwen

- 2.2.2.1. Plaatsing ten opzichte van de rooilijn :
Minimum 10.00m.
- 2.2.2.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens :
Minimum 4.00m.
- 2.2.2.3. Plaatsing ten opzichte van de overige zonegrenzen :
Minimum 6.00m

2.2.3. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

- De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 20.00m.
- De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 15.00m.

2.2.4. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

Maximaal 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 6.00m boven het referentiepeil en een maximale nokhoogte van 12.00m.

2.2.5. Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

De dakvorm is vrij.

In geval van hellende daken bedraagt de minimale helling 25° en de maximale helling 45°.

2.2.6. Dakterrassen en dakkapellen

Dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.

Een dakterras mag slechts ingericht worden op maximum 1.00m boven het peil van de kroonlijst.

Meerdere dakkapellen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden :

- Het bovenste gedeelte van de dakkapel mag niet hoger dan 4.00m boven het peil van de kroonlijst voorzien worden.
- De gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 50% van de betrokken gevelbreedte.

2.2.7. Materialen

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

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan.

Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

Zijn verboden: betonplaten, plastic- en butylprodukten, behalve voor rolluiken en schrijnwerken.

2.3. Inrichtingsvoorschriften van de tuinen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

2.3.1. Bodemreliëf

Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw mogen de peilen van het bestaande bodemoppervlak met niet meer dan 0.40m worden gewijzigd.

2.3.2. Toegelaten verhardingen

Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en terrassen.

2.3.3. Toegelaten verhardingen

De inrit van het openbaar domein naar een privaat eigendom wordt in de breedte beperkt tot 3.00m per inrit.

2.3.4. Toegelaten bijgebouw

Terreinbezetting :

Samen met het hoofdgebouw mogen de percentages voorzien in artikel 2.2.1. niet overschreden worden, de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 30% bedragen van deze bezet door de hoofdgebouwen met een maximum van 75m².

Plaatsing :

Achter het hoofdgebouw en op minimum 1.00m van de kavelgrenzen en/of zonegrenzen.

Gabariet :

Maximale hoogte van de kroonlijst : 3.00 m boven het referentiepeil, deze hoogte mag toenemen onder een hoek van maximaal 35° ten opzichte van het horizontale vlak en tot een maximale nokhoogte van 5.00m boven het referentiepeil.

Dakvorm :

De dakvorm is vrij.

Materialen :

Zie 2.2.7.

2.3.5. Erfscheidingen

Op de weggrens is de plaatsing van erfscheidingen niet verplicht. In geval van plaatsing kan worden gekozen voor, ofwel, een gesloten structuur bestaande uit levende hagen, ofwel, voor een open structuur bestaande uit houten of betonnen paaltjes met horizontale liggers met een maximale hoogte van 2.00m in het eerste geval en 0.80m in het tweede geval.

Op de zij- en achterkavelgrenzen is de plaatsing van erfscheiding toegelaten op de niet-bebouwde kavelgrenzen onder de vorm van levende hagen, ondersteund door draad. De toegelaten hoogte van de bovenkant van de kruin van de haag zal ten hoogste 2.60m bedragen.

2.3.6. Diversen

- 2.3.6.1. In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers en dergelijke meer verboden.
- 2.3.6.2. Het plaatsen van masten en pylonen is verboden

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.
- Het betreft een zone voor de bestemming en uitbreiding van een bestaand bedrijf.

2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**2.1. Bestemmingsvoorschriften****2.1.1. Hoofdbestemming**

Deze zone is bestemd voor de uitbating van een aannemersbedrijf noodzakelijke productieruimten, opslagplaatsen, personeelsruimtes, kantoren en bergruimten.

De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor bedieningswegen, parkeerplaatsen en stapelplaatsen in open lucht in functie van de bestaande bedrijfsvoering.

2.1.1. Nevenbestemming

Maximaal 40% van de toegelaten terreinbezetting mag worden benut voor de nutsgebouwen, kantoren en diensten in functie van het normaal functioneren van het bestaande bedrijf.

2.2. Bebouwingsvoorschriften**2.2.1. Bebouwingspercentage (terreinbezetting)**

Maximale terreinbezetting voor bebouwing, uitgedrukt in procent van het perceelsdeel binnen de bestemmingszone: 100%.

2.2.2. Plaatsen van hoofdgebouwen

Plaatsing ten opzichte van de zonegrens : de plaatsing op de zonegrens is toegelaten.

2.2.3. Toegelaten bouwhoogten voor de gebouwen

De maximale bouwhoogte ten opzichte van het referentiepeil bedraagt 8.00m.

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.

2.2.4. 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.

2.2.4. Opgang 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.

2.3. Inrichtingsvoorschriften

2.3.1. 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.

2.3.2. 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 3

zone voor verhardingen

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.
- Het betreft de stroken voor rijstroken, private parkeerplaatsen, een toerit, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen in openlucht.

2. STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

2.1. Bestemmingsvoorschriften

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

2.2. Inrichtingsvoorschriften

2.2.1.. 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.

In functie van het efficiënt stapelen is de plaatsing van keerwanden toegelaten voor zover hun hoogte wordt beperkt tot maximaal 3.00m.

De stapelhoogte wordt beperkt tot 5.00m.

Zone 4

bufferzone

1. KLEUR OF SYMBOOL

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : zie legende bij plankaart.
- Het betreft de groenbuffer rond de zone voor het bedrijf.

2. STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

2.1. Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Bestemming

Groenbuffer rond de zone voor het bedrijf.

2.1.1 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.

2.2. 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.

Afsluitingen

In de bufferzone kunnen nieuwe draadafsluitingen worden aangebracht. De maximale hoogte ervan wordt beperkt tot 2.60 m.

De inrichting van de bufferzone maakt integraal deel uit van het onder zone 2 (2.3.1.) vermelde inrichtingsplan.