



Gemeente

Jabbeke

geeft je ruimte

**Stedenbouwkundige voorschriften
mei 2024**

RUP Permekeschool

Auteur(s) : Sil Goossens (extern planoloog Sweco)
Tine Rosseel (beleidscoördinator planologie Gemeente Jabbeke)

E-mail adres : gemeentehuis@jabbeke.be

Contact : Gemeente Jabbeke
Tine Rosseel
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
T +32 50 81 01 32
planologie@jabbeke.be
www.jabbeke.be

Ruimtelijk planner Dit RUP werd opgemaakt onder de verantwoordelijkheid van een ruimtelijk planner.

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

op bevel,
Goele Brouckaert
algemeen directeur

Annemieke Dhaese
voorzitter gemeenteraad



Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van tot en met

namens het college,

op bevel,
Goele Brouckaert
algemeen directeur

Frank Casteleyn
burgemeester



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

op bevel,
Goele Brouckaert
algemeen directeur

Annemieke Dhaese
voorzitter gemeenteraad



Inhoudsopgave

I	ALGEMENE BEPALINGEN	5
2	BIJZONDERE BEPALINGEN	7
	Artikel 1 : Zone voor centrumgebied.....	8
	Artikel 2 : Zone voor residentieel wonen	12
	Artikel 3 : Projectzone voor wonen	16
	Artikel 4 : Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	23
	Artikel 5 : Zone voor plein- en weginfrastructuur	26
	Artikel 6 : Zone voor oppervlaktewater	27

I Algemene bepalingen

I.1 Lijst van op te heffen voorschriften

Na het van kracht worden van het gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgend voorschriften en bestemmingen in het plangebied opgeheven:

- Bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Brugge – Oostkust (K.B. 7 april 1977 en wijzigingen) zijnde woongebieden
- Bestemmingen en voorschriften van volgende verkavelingen en latere wijzigingen
 - JAB1223/1
 - JAB349/1
 - JAB430/1 + JAB430/2
 - JAB418B/1
 - JAB412/1
 - JAB356/1
 - JAB427/1 + JAB427/2
 - JAB362/1 + JAB362/2

I.2 Bestaande bebouwing en activiteiten.

De inrichtingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor onderhoudswerken aan of voor het verbouwen van een bestaande hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructie.

I.3 Reliëfwijzigingen

Het reliëf kan enkel worden gewijzigd in functie van de bestemming. Bij elke aanvraag van reliëfwijziging worden de bouwtechnische redenen van de reliëfwijziging aangetoond.

I.4 Aanplantingen van bomen, struiken en hagen

Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen, bijvriendelijke en standplaatsgebonden soorten.

I.5 Waterhuishouding en integraal waterbeheer

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast zijn in het volledige plangebied toegelaten.

Regenwater moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleeringsnet of dient op de site zelf gezuiverd te worden.

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor :

- Het behoud en herstel van het waterbergend vermogen,
- Het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie
- Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- Het beveiligen van bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

I.6 Afsluitingen

Op de weggrens is de plaatsing van erfscheidingen niet verplicht. In geval van plaatsing kan worden gekozen voor een gesloten structuur (mits uitsluiting van houten panelen) en/of een open structuur (bv een haag, draadafsluiting, ...). De maximale hoogte bedraagt 0,80m.

Op de zij- en achterkavelgrenzen is de plaatsing van erfscheiding toegelaten onder de vorm van levende hagen, ondersteund door draad, houten afsluitingen en/of een muur in parament. De maximale hoogte bedraagt 2.00m.

1.7 Meergezinswoningen

Woongebouwen die uit meer dan één woongelegenheid bestaan moeten aan volgende criteria voldoen :

- Een appartement met 1 slaapkamer heeft een minimum netto vloeroppervlakte van 80m²
- Een appartement met 2 slaapkamers heeft een minimum netto vloeroppervlakte van 90m²
- Een appartement met 3 slaapkamer heeft een minimum netto vloeroppervlakte van 100m²

Bij de bovenstaande oppervlaktes mag, voor beperkte ingrepen, afgeweken worden bij woongelegenheden die vergund of geacht vergund zijn, wanneer de vergunde oppervlakte niet in overeenstemming is met de minimumoppervlakte. De ingreep mag de woonkwaliteit niet in het gedrang brengen.

1.8 Referentiepeil bouwhoogte

De dorpelhoogte van het gebouw is te voorzien op minstens 0,35 m boven het peil ter hoogte van de as van de weg, indien er een afstand is van 5 m. tussen de rooilijn en de bouwlijn. De hoogte van het gebouw wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst inclusief eventuele opstand.

2 Bijzondere bepalingen

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer.

Kolom 2 geeft verder toelichting rond een aantal elementen uit de stedenbouwkundige voorschriften. Deze toelichting geeft bijkomende informatie bij het beoordelen van de stedenbouwkundige vergunning

Artikel I : Zone voor centrumgebied

categorie gebiedsaanduiding 'woongebied'



I. Bestemming : gesloten bebouwingszone



Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming:

Deze zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante functies

Zijn verboden :

- Dancings en tank- en benzinestations
- Alle inrichtingen die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van het centrumgebied overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten
- Handelszaken met een verkoopoppervlakte van meer dan 250m²

Toelichting

Onder aan het wonen verwante functies worden verstaan: horeca, detailhandel, vrijeberoepen, kleinschalige kantoren, diensten, bedrijvigheid niet hinderlijk aan de woonomgeving, gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut en socio-culturele inrichtingen.

II. Inrichting : zone voor centrumgebied



Voorschriften verordenend

Woontypologie

Alle woonvormen worden toegelaten.

Bezettingspercentage

Minimaal 40% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen deze zone dient voorzien te worden van groenaanleg en kan dus niet bebouwd of verhard worden.

Inplanting van hoofdgebouwen

- Voorbouwlijn :
Bij gebouwen gelegen langs de Stationsstraat: voorbouwlijn min. 10m uit de as van de bestaande wegenis
- Afstand t.o.v. zijkavelgrens :
Principe van aanbouw: 0m bij gekoppelde bebouwing, tenzij de toestand het op aangrenzend perceel geen aanbouw mogelijk is vanwege halfopen of open bebouwing. Dan geldt een bouwvrije afstand van minstens 3m afstand bij 1 bouwlaag en dak en minstens 4m afstand bij 2 bouwlagen en dak.
- Afstand t.o.v. de achterkavelgrens :
minimaal 8m

Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

- Gelijkvloers : maximaal 20m vanaf de voorbouwlijn.
- Verdieping : maximaal 15m vanaf de voorbouwlijn.

Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

- Maximaal 2 bouwlagen en dak of 3 bouwlagen met plat dak
Maximale nokhoogte: 12,5 m
In het dakvolume mag maximaal 1 woonlaag worden ingericht.

Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

- Dakvorm is vrij
- In geval van hellende daken zullen de dakhellingen minimaal 25° en maximaal 45° bedragen.

Toelichting

Het inrichten van wachtgevels worden ten allen tijde vermeden.

De aansluiting op bestaande bebouwing zal steeds op een architecturaal verantwoorde manier gebeuren ook al heeft het aanpalende gebouw een verschillende bouwdiepte. Indien de bouwdiepte van aanpalende gebouwen geringer is, is het gewenst dat deze geringere bouwdiepte gerespecteerd worden ter hoogte van de kavelgrenzen, tenzij deze minder dan 10m betreft.

De bestaande dakvorm is richtinggevend.

Dakterrassen/dakkapellen/uitbouwen

- 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 1m boven het peil van de kroonlijst.
- Dakkapellen zijn toegelaten over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Deze dakkapellen mogen niet hoger reiken dan de nokhoogte
- Vanaf de eerste verdieping en als op de rooilijn wordt gebouwd, is op de voorgevel een uitbouw van maximaal 0.60m toegelaten tot maximaal 0.60m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte.
- De vrije hoogte onder een uitbouw dient minstens 2.70m te bedragen.

Terrassen/balkons/tuinen

Per woongelegenheid dient een vrije private open ruimte voorzien te worden van minimum 7m² onder de vorm van een tuin, balkon of terras.

Harmonieregel:

De dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

Bijgebouwen en carports

In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, voor zover de bezettingspercentages gerespecteerd worden en onder volgende voorwaarden:

- Maximale oppervlakte 40m², uitgezonderd collectieve garages.
- Inplanting op minimum 1m van achter- of zijkavelgrens of op de achter- of zijkavelgrens indien dit in onderlinge toestemming is met de eigenaars van aangrenzend perceel.
- Dakvorm is vrij, behalve voor bijgebouwen die aansluiten op een bestaand ver- gund bijgebouw, hierbij is de dakvorm van het bestaande gebouw richtingge- vend.
- In geval van hellende daken zullen deze maximaal 35° bedragen
 - Maximale nokhoogte is 5m
 - Maximale kroonlijsthoogte is 3m

Onder bijgebouwen worden ook garages verstaan, maar geen carports

In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport toegestaan, voor zover de bezet- tingspercentages gerespecteerd worden én onder volgende voorwaarden:

- minimaal 2 meter achter de voorgevel
- kroonlijsthoogte is maximaal 3 meter

- plat dak verplicht
- minimaal 2 zijden open.

Niet bebouwde perceelsdelen

- De niet bebouwde delen van het perceel dienen maximaal ingericht te worden als tuin.
- Maximaal 1/3 van onbebouwde ruimte kan ingericht worden ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden of terrassen.
- De plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers, masten en pylonen is verboden.
- Maximum 1 toerit per kavel met een maximale breedte van 3m voor eengezinswoningen en 7m voor andere woonvormen

Materialen

- Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbreekbare of waterdoorlatende materialen gebruikt worden.

De bestaande parkeerverordening is geldig

Artikel 2 : Zone voor residentieel wonen

categorie gebiedsaanduiding 'woongebied'



I. Bestemming : zone voor residentieel wonen



Voorschriften verordenend

Toelichting

Hoofdbestemming:

Deze zone is bestemd voor wonen

Nevenbestemming:

Vrije beroepen, diensten en gemeenschapsvoorzieningen

Alle functies die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten, zijn verboden.

II. Inrichting : Zone voor residentieel wonen



Voorschriften verordenend

Woontypologie

Eengezinswoningen onder de vorm van open, halfopen of maximaal met 3 woningen aaneengesloten bebouwing.

Bezettingspercentage

Maximaal 40% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen deze zone mag ingenomen worden door gebouwen.

Minimaal 40% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen deze zone dient voorzien te worden van groenaanleg.

Indien de bestaande bebouwing dit maximum reeds overstijgt en indien dit maximum ruimtelijk aanvaardbaar is in zijn omgeving, dan geldt bij verbouw, afbraak en herbouw het vergunde bezettingspercentage als maximum.

Inplanting van hoofdgebouwen

- Voorbouwlijn :

Voorbouwlijn minimaal 5m achter de rooilijn

Voorbouwlijn ter hoogte van de Stationsstraat minimaal 10m uit de as van de bestaande wegenis

- Afstand t.o.v. zijkavelgrens :

Principe van aanbouw: 0m bij gekoppelde bebouwing, tenzij de toestand het op aangrenzend perceel geen aanbouw mogelijk is vanwege halfopen of open bebouwing. Dan geldt een bouwvrije afstand van minstens 3m afstand bij 1 bouwlaag en dak en minstens 4m afstand bij 2 bouwlagen en dak.

- Afstand t.o.v. de achterkavelgrens :

minimaal 8m

Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

- Gelijkvloers : maximaal 20m vanaf de voorbouwlijn.

- Verdieping : maximaal 15m vanaf de voorbouwlijn.

Toelichting

Onder gebouwen worden hoofd- en bijgebouwen verstaan

Het inrichten van wachtgevels worden ten allen tijde vermeden.

De aansluiting op bestaande bebouwing zal steeds op een architecturaal verantwoorde manier gebeuren ook al heeft het aanpalende gebouw een verschillende bouwdiepte. Indien de bouwdiepte van aanpalende gebouwen geringer is, is het gewenst dat deze geringere bouwdiepte gerespecteerd worden ter hoogte van de kavelgrenzen, tenzij deze minder dan 10m betreft.

Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

- Maximaal 2 bouwlagen en dak
 - Maximale kroonlijsthoogte van 8,00m
 - Maximale nokhoogte: 12,5 m
- In het dakvolume mag maximaal 1 woonlaag worden ingericht.

De bestaande dakvorm is richtinggevend.

Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

- Dakvorm is vrij
- In geval van hellende daken zullen de dakhellingen minimaal 25° en maximaal 45° bedragen.

Dakterrassen/dakkapellen/uitbouwen

- Dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzendende 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 1m boven het peil van de kroonlijst.
- Dakkapellen zijn toegelaten over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Deze dakkapellen mogen niet hoger reiken dan de nokhoogte
- Vanaf de eerste verdieping en als op de rooilijn wordt gebouwd, is op de voorgevel een uitbouw van maximaal 0.60m toegelaten tot maximaal 0.60m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte.
- De vrije hoogte onder een uitbouw dient minstens 2.70m te bedragen.

Harmonieregel:

De dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

Onder bijgebouwen worden ook garages verstaan, maar geen carports

Bijgebouwen en carports

In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, voor zover de bezettingspercentages gerespecteerd worden en onder volgende voorwaarden:

- Maximale oppervlakte 40m².
- Inplanting op minimum 1m van achter- of zijkavelgrens of op de achter- of zijkavelgrens indien dit in onderlinge toestemming is met de eigenaars van aangrenzend perceel.

- Dakvorm is vrij, behalve voor bijgebouwen die aansluiten op een bestaand ver-
gund bijgebouw, hierbij is de dakvorm van het bestaande gebouw richtingge-
vend.
- In geval van hellende daken zullen maximaal 35° bedragen
 - Maximale nokhoogte is 5m
 - Maximale kroonlijsthoogte is 3m
- Bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiks-
middelen en voertuigen die inherent verbonden zijn met de woonfunctie. De
woonfunctie is in de bijgebouwen niet toegelaten.

In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport toegestaan, voor zover de bezet-
tingspercentages gerespecteerd worden én onder volgende voorwaarden:

- minimaal 2 meter achter de voorgevel
- kroonlijsthoogte is maximaal 3 meter
- plat dak verplicht
- minimaal 2 zijden open.

De bestaande parkeerverordening is geldig

Niet bebouwde perceelsdelen

- De niet bebouwde delen van het perceel dienen maximaal ingericht te worden
als tuin.
- Maximaal 1/3 van onbebouwde ruimte kan ingericht worden ten behoeve van
oprit, parkeerplaats, tuinpaden of terrassen.
- De plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers, masten en pylonen is
verboden.
- Maximum 1 in- en uitrit per kavel met een maximale breedte van 3m

Materialen

- Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbreekbare of water-
doorlatende materialen gebruikt worden.

Artikel 3 : Projectzone voor wonen

categorie gebiedsaanduiding 'woongebied'

- Overdrukzone voor water
- Aanduiding ontsluitingsweg
- Aanduiding voet en fietsverbinding



I. Bestemming : gesloten bebouwingszone



Voorschriften verordenend

Toelichting

Hoofdbestemming:

Deze zone is bestemd voor wonen

Nevenbestemming:

Vrije beroepen, diensten en gemeenschapsvoorzieningen

Alle functies die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten, zijn verboden.

II. Inrichting : Projectzone voor wonen



Voorschriften verordenend

Woontypologie en (bezetting)percentages

Er gelden twee algemene bezettingspercentages voor de deelzones:

- Maximaal 30% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen elke deelzone of bij een gezamenlijke aanvraag voor meerdere deelzones samen, mag ingenomen worden door gebouwen.
- Minimaal 40% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen deelzones A, B en C of bij een gezamenlijke aanvraag voor meerdere deelzones samen en minimaal 30% van deelzone D, dient voorzien te worden van groenaanleg.

De woonvorm, woontypologie en onlosmakelijk hieraan gekoppeld ook de groenaanleg van elke deelzone moet afgestemd worden op de specifieke ligging in het binnengebied en aansluitende omgeving ervan:

- Deelzone A: de woonvorm is vrij mits het woontype kan gezien worden als geïntegreerd in een geclusterd groene zone.
- Deelzone B: de woonvorm is vrij, mits en afgestemd op het wonen met groene parkachtige tuinen in zone I langs de Stationsstraat en met uitzondering van meergezinswonen.
- Deelzone C: residentieel wonen in open en halfopen configuratie.
- Deelzone D: de woonvorm is vrij, voor zover afgestemd op en in relatie tot de bebouwing langs de Stationsstraat enerzijds én de Varsenareweg anderzijds.

Voor deelzone A geldt volgende verhouding minimale publiek toegankelijk/privaat:

- 40% van zone A dient publiek toegankelijk te zijn.

Inplanting van hoofdgebouwen

Ten opzichte van de (deel)zonegrens moet een bouwvrije afstand van minstens 1 maal de kroonlijsthoogte gerespecteerd worden met een minimum van 8m.

Bij verdere organisatie en inrichting van het gebied gelden bijkomend volgende inplantingsvoorschriften:

- Voorbouwlijn :
Voorbouwlijn min. 5m achter de rooilijn
- Afstand t.o.v. zijkavelgrens :
Principe van aanbouw: 0m bij gekoppelde bebouwing, tenzij de toestand het op aangrenzend perceel geen aanbouw mogelijk is vanwege halfopen of

Toelichting

Deelzone A vb. een ruimer cohousingproject of project met beperkt aantal meergezinswoningen temidden van een groen ingericht park, ook de zone met overdruk voor water kan hier deel van uitmaken.

Deelzone B vb. een typologie parkwoning, met groot aandeel groen en behoud van het bestaand hoogopgaand groen

Deelzone D vb. door de garageboxen van naastliggend af te breken en ondergronds te integreren ten voordele van een collectieve tuin én afstand te houden en af te bouwen richting Varsenareweg.

Deelzone A heeft als centraal gebied én als eerst te ontsluiten gebied een cruciale verantwoordelijkheid voor de goede integratie en werking van het binnengebied in zijn omgeving. Om die reden zijn de mogelijkheden naar woontypologie en bouwhoogte hoger, maar hieraan ook voorwaarden naar publieke toegankelijkheid opgelegd.

Het inrichten van wachtgevels wordt ten allen tijde vermeden

open bebouwing. Dan geldt een bouwvrije afstand van minstens 3m afstand bij 1 bouwlaag en dak en minstens 4m afstand bij 2 bouwlagen en dak of drie bouwlagen en plat dak.

- Afstand t.o.v. de achterkavelgrens:
minimaal 8m
- Afstand t.o.v. de bestaande (deel)zonegrenzen van dit RUP:
Minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte.

Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

- Gelijkvloers : maximaal 20m vanaf de voorbouwlijn.
- Verdieping : maximaal 15m vanaf de voorbouwlijn.

Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

- Maximaal 2 bouwlagen en dak,
 - maximale kroonlijsthoogte van 8m
 - maximale nokhoogte: 12,5m
- Bij woonvormen andere dan eengezinswoningen kan voor 50% van het vloeroppervlakte van de tweede bouwlaag (excl. balkons en terrassen) gebouwd worden tot maximum 3 bouwlagen met plat dak.
 - maximale kroonlijsthoogte en nokhoogte: 12,5m

Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

- Dakvorm is vrij
- In geval van hellende daken zullen de dakhellingen minimaal 25° en maximaal 45° bedragen.

Dakterrassen/dakkapellen/uitbouwen

- Dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzendende 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 1m boven het peil van de kroonlijst.
- Dakkapellen zijn toegelaten over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Deze dakkapellen mogen niet hoger reiken dan de nokhoogte
- Vanaf de eerste verdieping en als op de rooilijn wordt gebouwd, is op de voorgevel een uitbouw van maximaal 0.60m toegelaten tot maximaal 0.60m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte.
- De vrije hoogte onder een uitbouw dient minstens 2.70m te bedragen.

Terrassen/balkons/tuinen

Per woonegelegenheid dient een vrije private open ruimte voorzien te worden van minimum 7m² onder de vorm van een tuin, balkon of terras.

Interne circulatie

Binnen de zone is de aanleg van openbare wegen voor voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer toegelaten:

- Een toekomstige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer tot alle deelzones moet ten allen tijde mogelijk gehouden worden.
- Er mag in geen geval een publieke verbinding voor gemotoriseerd verkeer gemaakt worden tussen de Graaf de Renesselaan en de Stationsstraat of Varsenareweg, met uitzondering voor diensten.
- de zones voor plein- en weginfrastructuur moeten bij ontwikkeling van aansluitende deelzones binnen deze zone verbonden worden met een voet- en fietsverbinding.

Parkeren:

- Bij inrichting van deze zone moeten alle bestaande en nog noodzakelijke parkeerplaatsen voor de in het plangebied gelegen school mee geïntegreerd worden deelzone A.
- De zone moet binnen de zonegrenzen en per project voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte.
- Parkeervoorzieningen moeten steeds geclusterd voorkomen op het terrein.
- Het voorzien van ondergrondse parkeergarages, al dan niet met publiek karakter, is binnen de volledig bebouwbare perimeter toegelaten.
- Maximum 1 toerit per kavel met een maximale breedte van 3m voor eengezinswoningen en 7m voor andere woonvormen

Bijgebouwen en carports

Enkel in de tuinen van eengezinswoningen kunnen bijgebouwen voorkomen, voor zover de bezettingspercentages gerespecteerd worden en onder volgende voorwaarden:

- Maximale oppervlakte 40m², uitgezonderd collectieve garages.
- Inplanting op minimum 1m van achter- of zijkavelgrens of op de achter- of zijkavelgrens indien dit in onderlinge toestemming is met de eigenaars van aangrenzend perceel.
- Dakvorm is vrij, behalve voor bijgebouwen die aansluiten op een bestaand ver- gund bijgebouw, hierbij is de dakvorm van het bestaande gebouw richtingge- vend.
- In geval van hellende daken zullen maximaal 35° bedragen

Er wordt verwezen naar de gemeentelijke verordening die een rooilijnbreedte van 9m openbaar domein oplegt.

Deze verbinding maakt onderdeel uit van een voet- en fietsverbinding tussen de Graaf De Renessestraat en de Varsenareweg.

Onder bestaande parkeerplaatsen, worden dus ook de parkeerplaatsen gelegen in art. 5 zone voor plein- en weginfrastructuur bedoeld.

Dit ter aanvulling van de gemeentelijke verordening voor parkeerplaatsen bij bouwwerken in Jabbeke.

Bij andere woonvormen dan eengezinswoningen wordt ervan uitgegaan dat deze functies creatief geïntegreerd mee opgenomen worden in het ontwerp van het hoofdgebouw.

Onder bijgebouwen worden ook garages verstaan, maar geen carports

- Maximale nokhoogte is 5m
- Maximale kroonlijsthoogte is 3m

Enkel in de bouwvrije zijdelingse strook van eengezinswoningen is een carport toegestaan, voor zover de bezettingspercentages gerespecteerd worden én onder volgende voorwaarden:

- minimaal 2 meter achter de voorgevel
- kroonlijsthoogte is maximaal 3 meter
- plat dak verplicht
- minimaal 2 zijden open.

Niet bebouwde perceelsdelen

- Private tuinen gekoppeld aan een woning moeten rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning.
- De delen van de groenaanleg (zie bezettingspercentage) niet ingericht als private tuin, moeten een aaneengesloten geheel vormen en ofwel collectief toegankelijk zijn voor alle bewoners hieraan gekoppeld, ofwel publiek toegankelijk zijn.
- Publieke groenzones mogen niet ingericht worden als restzones, maar moeten een duidelijke meerwaarde vormen voor het gehele binnengebied.
- Bij de inrichting van eengezinswoningen gelden volgende voorwaarden:
 - De niet bebouwde delen van het perceel dienen maximaal ingericht te worden als tuin
 - Maximaal 1/3 van onbebouwde ruimte kan ingericht worden ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden of terrassen.
 - De plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers, masten en pylonen is verboden

Bestaand opgaand groen

Bestaande landschappelijke elementen in de vorm van een bomenrij of solitaire bomen met een stamomtrek van 1m op 1m boven het maaiveld wordt moeten maximaal behouden blijven en geïntegreerd worden als:

- Begeleidende bomenrij langs wegenis
- Begeleidend groen langs de Fonteinbeek
- Perceelgrens
- Woningtypologie met Parktuin

Indien gekozen wordt voor een andere woonvorm dan eengezinswoningen, worden geen bijgebouwen of carports toegelaten. Alles dient dan te voorzien te worden in het hoofdgebouw.

Collectief toegankelijk, zoals vb. een gezamenlijke tuin bij meergezinswoning of een gezamenlijke binnentuin bij een cohousing-project.

Vb. van duidelijke meerwaarde zijn een rustplek met banken, een speelbosje, een speeltuin, een bloemenweide, een boomgaard,...

Materialen

- Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbrekbare of waterdoorlatende materialen gebruikt worden.

Inrichtingsstudie

Bij elke vergunningsaanvraag, niet zijnde een beperkte verbouwing/uitbreiding of vraag tot inrichting van een bijgebouw of carport, wordt een geïntegreerde inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie geeft aan op welke wijze het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en geeft een ontwerp van inrichting weer voor de volledige zone met aanduiding van volgende toetsingscriteria:

- Hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de omgeving en tot wat nog kan gerealiseerd worden in het RUP.
- Hoe de voorgenomen project voldoet aan de opgelegde woontypologie en bezettingspercentage.
- Een zuinig en optimaal gebruik van de bebouwbare oppervlakte.
- Een kwalitatieve architectuur met kwalitatief kleur- en materiaalgebruik.
- De oriëntatie en schaduwwerking van de bebouwing onderling en ten opzichte van de omliggende percelen.
- Kwalitatieve aanleg van de onbebouwde gebieden met het oog op (semi-)privaat gebruik.
- Duurzame maatregelen inzake hernieuwbare energie en waterrecuperatie.
- Integratie van de ontsluiting en interne circulatie in de bestaande en vooropgestelde ontsluitingsstructuur in de omgeving.

Voor de projectzone is de samenhang tussen de verschillende delen cruciaal voor het slagen van de gehele ontwikkeling. Één samenhangend ontwerp die de mogelijke latere ontwikkeling mee in rekening neemt is noodzakelijk.

Op het ogenblik dat het volledige gebied is ingevuld, volstaat het om de bestaande inrichtingsstudie toe te voegen en deze kort aan te vullen hoe de nieuwe aanvraag die dan wordt gedaan hieraan voldoet.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document die meer inzicht geeft aan de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

- **Overdrukzone voor water**

Voorschriften verordenend

Ter hoogte van de aanduiding wordt ruimte voorzien voor duurzaam water beheer en erfgoedbaarheid voor onderhoud van de waterloop. Hier kan infrastructuur worden aangelegd die tot doel heeft water te bufferen, te infiltreren en af te voeren. Alle afwatering binnen deze zone dient natuurlijk te gebeuren.

De zone wordt verder ingericht als publiek toegankelijke landschappelijke groenzone gekoppeld aan zijn waterfunctie.

Speelse recreatieve elementen zijn en parkconstructies zijn hierbij in nevenbestemming toegelaten, zolang ze de waterfunctie niet hinderen.

Stabilisatie in functie van toegankelijkheid van nooddiensten en/of onderhoud is toegelaten.

Toelichting

Er moet voldoende ruimte gehouden worden, zodat de gracht in zijn geheel (dus langs beide oevers) goed onderhouden kan worden.

- **Aanduiding ontsluitingsweg**

Voorschriften verordenend

Toelichting

De aanduiding duidt erop dat er een ontsluitingsweg moet ingericht worden die verbinding maakt tussen art. 5 Zone voor Plein en weginfrastructuur enerzijds en deelzones B en C anderzijds. De aansluitingen ter hoogte van (overdruk)zonegrenzen zoals aangeduid op het grafisch plan kunnen maximaal 30m uit hun as verschuiven.

- **Aanduiding voet- en fietsverbinding**

Voorschriften verordenend

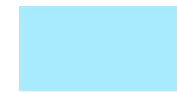
Toelichting

De aanduiding duidt erop dat er in eerste instantie een zone moet vrijgehouden worden voor de inrichting van een voet- en fietsverbinding die verbinding maakt tussen de drie delen van art. 5 Zone voor Plein en weginfrastructuur, bij invulling van desbetreffende deelzone moet deze verbinding ook effectief gerealiseerd worden. De aansluitingen ter hoogte van (overdruk)zonegrenzen zoals aangeduid op het grafisch plan kunnen maximaal 10m uit hun as verschuiven.

Artikel 4 : Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

categorie gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'

- Overdrukzone voor K&R



I. Bestemming : Zone voor gemeenschapsvoorzieningen



Voorschriften verordenend

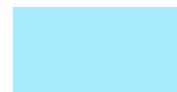
Hoofdbestemming:

Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen

Toelichting

Onder gemeenschapsvoorzieningen worden zowel publieke en private gemeenschapsvoorzieningen verstaan, zo kunnen gerelateerd aan onderwijsinstellingen ook brede schoolactiviteiten, gemeentediensten, ... toegelaten worden.

II. Inrichting : Zone voor gemeenschapsvoorzieningen



Voorschriften verordenend

Algemeen

Alle voorzieningen noodzakelijk voor het functioneren van deze infrastructuren zijn toegelaten

Bezettingspercentage

Maximaal 50% van de zone mag ingenomen worden door gebouwen.

Minimaal 15% van de zone dient voorzien te worden van groenaanleg.

Inplanting van hoofdgebouwen

- Ten opzichte van deze zonegrens moet steeds een bouwvrije afstand van minstens 1 maal de kroonlijsthoogte gerespecteerd worden met een minimum van 8m.

Toelichting

Onder alle voorzieningen noodzakelijk voor het functioneren van deze infrastructuur wordt onder andere verstaan: speelterreinen, groenaanleg, parkeerplaatsen, fietsenstallingen, bergingen,...

Onder gebouwen worden hoofd- en bijgebouwen verstaan

Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

De bouwhoogte bedraagt maximum 12.50m.

Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

Dakvorm is vrij

Interne circulatie

Binnen de zone kunnen voet- en fietsverbindingen ingericht worden, de inrichting van wegenis voor gemotoriseerd verkeer is verboden, met uitzondering van diensten en de inrichting van een Kiss & Ride zone.

Bestaand opgaand groen

Bestaande landschappelijke elementen in de vorm van een bomenrij of solitaire bomen met een stamomtrek van 1m op 1m boven het maaiveld wordt moeten maximaal behouden blijven of gecompenseerd worden.

Inrichtingsstudie

Bij elke vergunningsaanvraag, niet zijnde een beperkte verbouwing/uitbreiding of vraag tot inrichting van één of twee woningen, bijgebouw of carport, wordt een geïntegreerde inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie geeft aan op welke wijze het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en geeft een ontwerp van inrichting weer voor de volledige zone met aanduiding van volgende toetsingscriteria:

- Hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de omgeving en tot wat nog kan gerealiseerd worden in het RUP.
- Een zuinig en optimaal gebruik van de bebouwbare oppervlakte.
- Een kwalitatieve architectuur met kwalitatief kleur- en materiaalgebruik.
- De oriëntatie en schaduwwerking van de bebouwing onderling en ten opzichte van de omliggende percelen.
- Kwalitatieve aanleg van de onbebouwde gebieden met het oog op (semi-)privaat gebruik.
- Duurzame maatregelen inzake hernieuwbare energie en waterrecuperatie.
- Integratie van de ontsluiting en interne circulatie in de bestaande en vooropgestelde ontsluitingsstructuur in de omgeving.

Zie overdruk voor Kiss & Ride zone

Deze inrichtingsstudie is een informatief document die meer inzicht geeft aan de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

- **Overdrukzone voor K&R**



Voorschriften verordenend

Toelichting

Ter hoogte van deze overdruk moet een Kiss & Ride zone ingericht worden. Het behoud van de configuratie van de bestaande Kiss & Ride zone staat hierbij voorop.

Artikel 5 : Zone voor plein- en weginfrastructuur

categorie gebiedsaanduiding 'Lijninfrastructuur'

- Overdrukzone voor voet- en fietsverbinding



I. Bestemming : Zone voor plein- en weginfrastructuur



Voorschriften verordenend

Toelichting

Hoofdbestemming:

Deze zone is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden.

II. Inrichting : Zone voor plein- en weginfrastructuur



Voorschriften verordenend

Toelichting

Algemeen:

In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van die weginfrastructuur. In de zones zonder overdruk zijn geen beperkingen naar verkeersmodi.

- Overdruk voet- en fietsverbinding



Voorschriften verordenend

Toelichting

Ter hoogte van de overdruk moet een voet- en fietsverbinding ingericht worden. Met uitzondering van diensten/noodverkeer is geen gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Artikel 6 : Zone voor oppervlaktewater

categorie gebiedsaanduiding 'Lijninfrastructuur'



I. Bestemming : Zone voor waterloop



Voorschriften verordenend

Toelichting

Hoofdbestemming:

Deze zone is bestemd voor oppervlaktewater en aanhorigheden, ter bestendinging van de bestaande waterloop.

Het betreft de deels open, deels overwelfde Fonteinbeek

II. Inrichting : Zone voor waterloop



Voorschriften verordenend

Toelichting

Algemeen:

Binnen deze zone zijn alle werken die kaderen in het beheer, onderhoud en openwerken en het behoud van de bestaande waterloop toegelaten. Het natuurlijk karakter van de waterloop dient optimaal te worden gevrijwaard.

Natuurvriendelijke oeverbouw, groenaanplantingen, flankeren met kleine landschapselementen kunnen het natuurlijk karakter van de waterloop versterken.

Overwelvingen

Overwelvingen moeten zoveel mogelijk vermeden worden, maar zijn mogelijk in functie van verbindingen voor gemotoriseerde verkeer en fiets- en voetgangersverbindingen. Deze overwelving heeft een maximale totale breedte van 12m behoudens bestaande toestand.