



Gemeente

# Jabbeke

geeft je ruimte

**Stedenbouwkundig voorschriften  
mei 2024**

**RUP Toolsen**

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

**E-mail adres** : [gemeentehuis@jabbeke.be](mailto:gemeentehuis@jabbeke.be)

**Contact** : Gemeente Jabbeke  
Tine Rosseel  
Dorpsstraat 3  
8490 Jabbeke  
T +32 50 81 01 32  
[planologie@jabbeke.be](mailto:planologie@jabbeke.be)  
[www.jabbeke.be](http://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

<b>I</b>	<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>BIJZONDERE BEPALINGEN</b>	<b>7</b>
	Artikel 1 : Zone voor detailhandel	8
	Artikel 2 : Zone voor buffer	13
		13

# I Algemene bepalingen

## I.1 Lijst van op te heffen voorschriften

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

- Bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Brugge – Oostkust (K.B. 7 april 1977 en wijzigingen)  
zijnde woongebied met landelijk karakter  
zijnde agrarisch gebied
- Bestemmingen en voorschriften van het PRUP 'Van Houcke' (goedgekeurd op 23 maart 2011)  
zijnde Art. 0 – Algemene stedenbouwkundige voorschriften  
zijnde Art. 1 – Zone voor detailhandel  
zijnde Art. 2 – Zone voor wonen  
zijnde Art. 3 – Zone voor buffer

## 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 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 infrastructuur tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Alle noodzakelijke maatregelen naar infiltratie en buffering van het regenwater, moeten binnen de plangrenzen worden opgevangen.

## I.5 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.

## 1.6 Inrichtingsstudie

Bij de vergunningsaanvraag moet inrichtingsstudie opgemaakt en bijgevoegd worden. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De inrichtingsstudie geeft aan op welke wijze het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. De globale inrichtingsstudie geeft een ontwerp van inrichting weer voor de volledige betreffende zone met aanduiding van volgende criteria die tevens zullen gebruikt worden als toetsingscriteria:

- Inplanting van de bedrijfsgebouwen;
- Landschappelijke inpassing van het bedrijf;
- Materiaalgebruik;
- Parkeerplaatsen, interne circulatie en ontsluiting van het terrein;
- Eventuele reclameconstructies;
- Waterbeheersing en maatregelen naar duurzaam watergebruik;

## 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 detailhandel

categorie gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'

- Aanduiding ontsluiting parking
- Aanduiding ontsluiting levering
- Aanduiding omgevingsaanleg
- Aanduiding uiterste bouwlijn



### I. Bestemming : Zone voor detailhandel



#### Voorschriften verordenend

##### **Hoofdbestemming:**

Deze zone is bestemd voor handel.

Enkel voorzieningen noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de handelszaak zijn toegelaten.

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, zijn verboden.

#### Toelichting

*Onder noodzakelijke voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering wordt o.a. verstaan: kantoren, EHBO-ruimte, sociale uitrustingen, milieutechnische installaties, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen,...*



## II. Inrichting : zone voor detailhandel



### Voorschriften verordenend

### Toelichting

#### **Algemeen**

Binnen deze zone is 1 functioneel samenhangende handelsbedrijfseenheid toegelaten

#### **Inplanting van hoofdgebouwen en overkappingen**

Vrij, voor zover gelegen binnen de grenzen bepaald door de uiterste bouwlijn.

*Behoudens bestaande bebouwing (zie algemene voorschriften 1.2)*

#### **Bezetting**

Binnen de uiterste bouwgrenzen gelden ook volgende bezettings-voorwaarden:

- Maximaal 2500m<sup>2</sup> netto handelsoppervlakte, bebouwd + onbebouwd
- Maximaal 500m<sup>2</sup> buitenruimte voor verkoop

#### **Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen**

- De maximale bouwhoogte (= maximale nokhoogte) bedraagt 10m
- Deze bouwhoogte geldt niet voor schoorstenen, verluchtungskanalen, antennes gekoppeld aan de bedrijfsvoering, voor zover deze max. 5 % van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits ingeplant op dezelfde minimum afstand van de RUP-grenzen als hun hoogte.

#### **Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen**

- Dakvorm is vrij
- Een nuttig gebruik van het dak als groendak of voor energieopwekkende installaties is toegelaten en aangewezen

*Energieopwekkende installaties zoals zonnepanelen*

#### **Afsluitingen**

- Enkel draadafsluitingen en groene haagafsluitingen zijn toegelaten. Poorten dienen geïntegreerd in deze afsluiting.

#### **Niet bebouwde perceelsdelen**

- De toegelaten buitenruimte voor verkoop moet geclusterd worden ingericht en mag hierbij ingekleed en afgesloten worden.
- Het stapelen van goederen in openlucht is toegestaan, met een maximum hoogte van 4 meter.

## **Materialen**

- De buitenmuren en gevels van de gebouwen gericht op het openbaar domein moeten een esthetisch uitzicht hebben en opgevat worden als kwalitatieve gevels welke een relatie aangaan met de omgeving:
  - Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van verschillende gebouwen.
  - Ze mogen niet opgevat worden als blinde gevel bestaande uit homogene vlakken
  - Felle accentkleuren zijn niet toegelaten
  - Constructies en bouwsystemen bestaande uit zichtbare betonkolommen met invoeging van betonelementen zijn niet toegelaten
  - Gladden cellenbeton is enkel toegelaten als hierop een donkergrijze crepy-bedekking wordt aangebracht
  - Zichtbare industriële bouwmaterialen zijn niet toegelaten.
- Zicht op poorten of dockshelters vanop het openbaar domein wordt indien mogelijk vermeden.
- Van bovenstaande voorwaarden kan steeds worden afgeweken indien gemotiveerd vanuit de specifieke bedrijfsvoering of met een specifieke architecturale verantwoording.

## **Parkeren**

- De handelszaak moet instaan voor zijn eigen behoeften aan parkeervoorzieningen en dit zowel voor eigen voertuigen, voertuigen van het personeel als voor bezoekers en leveranciers.
- Dubbel gebruik van de parking voor andere functies in de omgeving is toegelaten en aangewezen.
- Ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer zijn niet mogelijk rechtstreeks op de hoofdweg Eernegemweg en moeten gebeuren via de zijweg van de Eernegemweg.
- De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer voor personeel en bezoekers en de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer voor leveringen kan enkel worden gerealiseerd in overeenstemming met de aanduiding ontsluiting parking, respectievelijk aanduiding ontsluiting levering.
- Er moet maximaal ingezet worden op waterdoorlatende parkeerplaatsen.

## **Publiciteit**

- Alle publiciteitsinrichtingen moeten minimum 1m achter de rooilijn worden ingericht.

*De materialisatie van nieuwe gebouwen moet steeds afgestemd worden op zijn ligging als deel van de kern van Snellegem.*

*Neutrale standaard metsel-werk-kleuren bij metselwerk worden niet aanzien als felle accentkleur.*

*Onder zichtbare industriële bouwmaterialen worden o.a. sandwichpanelen, prefabpanelen verstaan.*

*Bij de vergunningsaanvraag zal de aanvrager aantonen dat hieraan wordt voldaan vanuit zowel bestaand aantal parkeerplaatsen, gemeentelijke verordening als actuele normering.*

*Onder voertuigen voor bezoekers worden ook specifieke voertuigen eigen aan het cliënteel van deze handelszaak bedoeld, zoals lichte vracht met aanhangwagens.*

*Om ruimte terug te geven aan het dorp kan de grote parking, na de openingsuren van de handelszaak, de kans geven om bij vb. activiteiten in de aanpalende gemeenschapszaal ook parkeren toe te laten.*

- Publiciteitsinrichtingen die niet bevestigd zijn aan de bebouwing mogen niet hoger reiken dan 4m boven het referentiepeil en mogen een maximale totale oppervlakte hebben van 5m<sup>2</sup>.
- Publiciteitsinrichtingen bevestigd aan de bebouwing mogen nooit hoger reiken dan de bebouwing en mogen een maximale totale oppervlakte hebben van 15m<sup>2</sup>.
- Indirecte verlichting naar het bedrijf gericht kan enkel indien niet hinderlijk voor het verkeer en de woonomgeving.
- Zelfoplichtende led-verlichte en digitale uithangborden kunnen slechts toegelaten worden indien beperkt naar grootte, vastgehecht aan de bebouwing en niet hinderlijk voor de woonomgeving.
- Beperkte signalisatie en bewegwijzering op eigen terrein is toegelaten indien beperkt tot het strikt noodzakelijke en moet niet worden gerekend onder voorgaande oppervlaktebeperkingen, maar moeten wel voldoen aan voorgaande inplantingsvoorwaarden.

- **Aanduiding ontsluiting parking**



**Voorschriften verordenend**

**Toelichting**

Enkel ter hoogte van deze indicatieve aanduiding wordt de aanzet gegeven tot de ontsluiting van de parking voor gemotoriseerd verkeer voor personeel en bezoekers.

- Er kan maximaal 1 ontsluiting naar de parking ingericht worden.
- De ontsluiting moet op minimum op 15m van het kruispunt ingericht worden ten zuidoosten van het plangebied
- Leveringen moeten gebeuren via de aanduiding ontsluiting levering.
- De aansluiting ter hoogte van zonegrens zoals aangeduid op het grafisch plan kan langs de RUP-grens maximaal 30m naar het noorden (weg van de Ernegemweg) verschuiven.

*Richting kruispunt Ernegemweg dient voldoende afstand gehouden worden.*

- **Aanduiding ontsluiting levering**



**Voorschriften verordenend**

**Toelichting**

- Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding wordt de aanzet gegeven tot de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer voor leveringen.

- Er kan maximaal 1 toegang voor leveringen worden ingericht.
- De aansluiting ter hoogte van zonegrens zoals aangeduid op het grafisch plan kan maximaal 5m uit zijn as verschuiven.

- **Aanduiding omgevingsaanleg**



**Voorschriften verordenend**

**Toelichting**

Ter hoogte van de aanduiding dient voorzien te worden in een omgevingsaanleg van privaat groen onder de vorm van streekeigen en bijvriendelijke beplantingen, als inkleding van de bedrijfsparking tot het openbaar domein met volgende voorwaarden:

- Minimale breedte van 1m
- Minimale hoogte van 0,5m

De inrichting kan:

- binnen de grenzen van de onderliggende bestemmingszone verschoven worden over een afstand van maximaal 3m ten opzichte van deze aanduiding.
- ten opzichte van de aanduiding onderbroken worden in functie van de nodige ontsluitingen

- **Aanduiding uiterste bouwlijn**



**Voorschriften verordenend**

**Toelichting**

Ter hoogte van de indicatieve aanduiding geldt een uiterste bouwlijn. Tussen deze aanduiding en de zone voor buffer is het niet toegelaten om constructies of opslag te plaatsen en/of goederen te stapelen.

## Artikel 2 : Zone voor buffer

categorie gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'

- Overdrukzone voor lager groen en water



### I. Bestemming : Zone voor buffer



#### Voorschriften verordenend

#### Toelichting

##### **Hoofdbestemming:**

Deze zone is bestemd voor groenbuffer als landschappelijke overgang naar de omgeving.

### II. Inrichting : zone voor buffer



#### Voorschriften verordenend

#### Toelichting

##### **Algemeen**

De zone dient voorzien te worden van een gesloten groenscherm van 4m breedte naar omliggende percelen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuurlijke en/of landschappelijke waarden van het gebied zijn toegestaan.

##### **Bepantingen**

De bufferstrook moet worden voorzien van beplantingen onder de vorm van streekeigen beplantingen, die voldoen aan de voorwaarden van een visuele afscherming.

De groenaanleg moet worden gerealiseerd bij het plantseizoen volgend op het bekomen van de eerstvolgende omgevingsvergunning na inwerkingtreding van het RUP.

Het groenscherm moet hierbij rekening houden met lichten en zichten richting private tuinen op aanliggende percelen.

### **Afsluitingen**

Draadafsluitingen zijn toegestaan, zolang ze geïntegreerd zijn in het groenscherm.

### **Bebouwing**

Elke vorm van bebouwing is verboden.

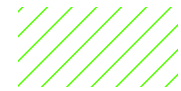
### **Constructies**

Alle constructies, andere dan deze beschreven in de overdrukzone voor lager groen en water zijn verboden

### **Verharding, opslag**

In deze zone is elke vorm van verharding en opslag verboden, behoudens een branddoorgang van 4m naast bestaande vergunde bebouwing.

- **Overdrukzone voor lager groen en water**



### **Toelichting**

#### **Voorschriften verordenend**

Ter hoogte van de overdrukzone wordt ook de inrichting toegelaten van een natuurlijk aangelegde waterbuffer met constructies eigen aan de waterbuffer en lager groen al dan niet met plaatsing van zitbank(en).