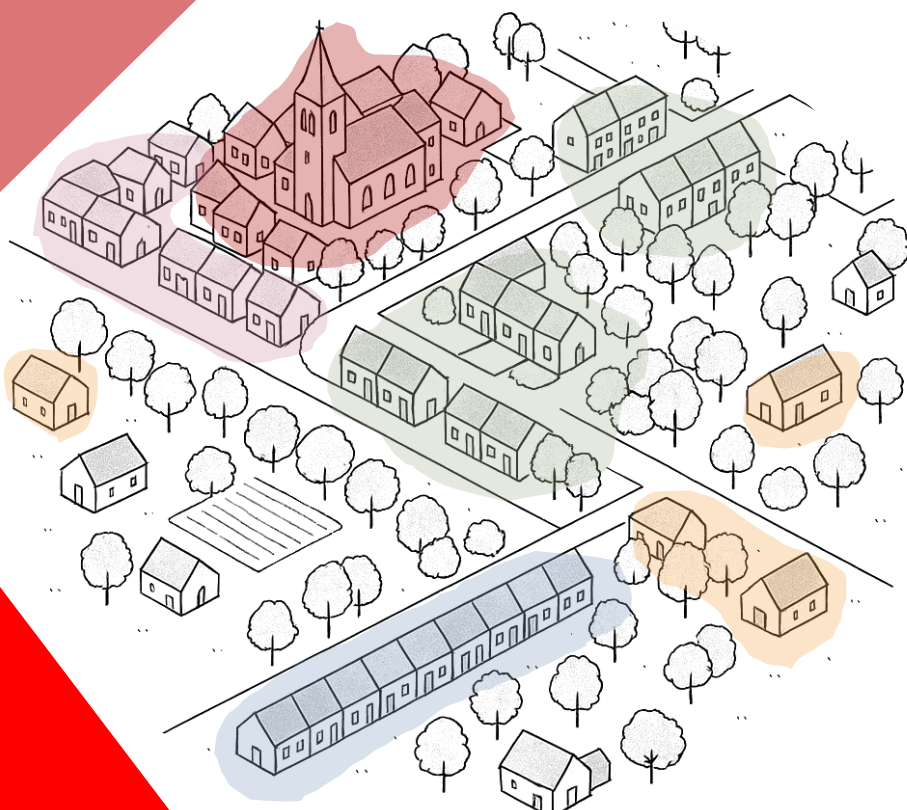




# Jabbeke

geeft je ruimte



## WOONOMGEVINGSPLAN

juni 2026

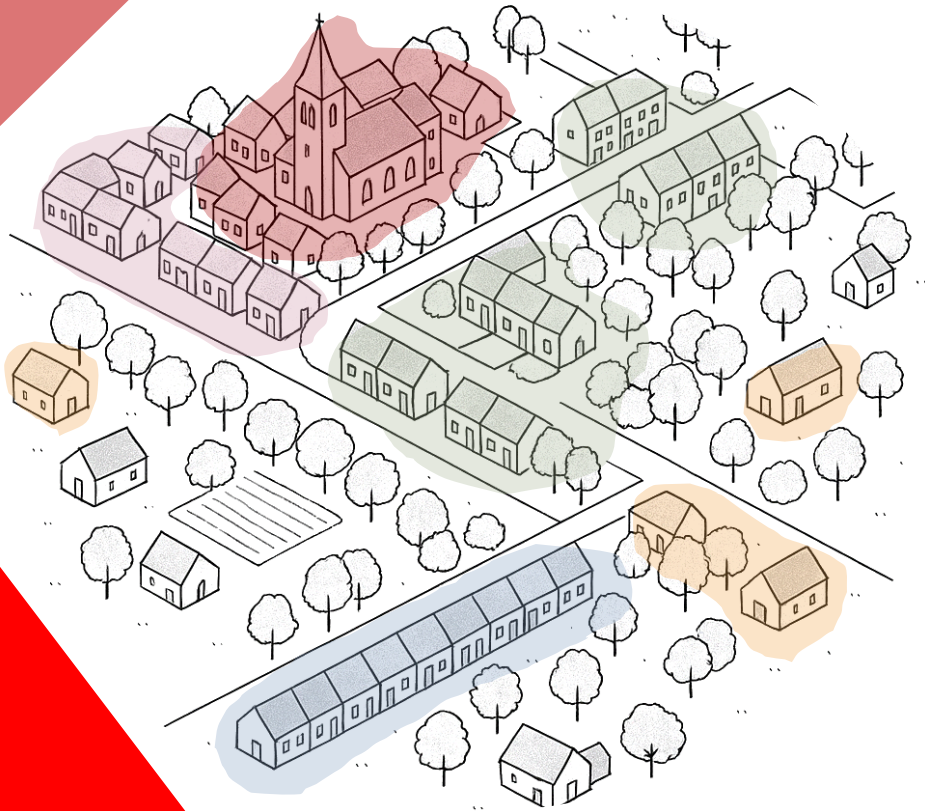
# INHOUDSOPGAVE

<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
<b>I INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1 Intro	1
1.2 Intermezzo - bouwpauze	1
<b>2 WOONOMGEVINGSPLAN (WOP)</b>	<b>2</b>
2.1 Wat is een WOP?	2
2.2 Procesverloop	2
2.3 Doel WOP	3
2.4 Inhoud WOP	3
<b>ZONERINGSPLAN MET RICHTLIJNEN</b>	<b>7</b>
<b>3 ZONES</b>	<b>14</b>
3.1 Hoofddorp	14
3.2 Woonconcentraties	15
3.6 Percelen zonder inkleuring	16
<b>4 OVERDRUKKEN</b>	<b>17</b>
4.1 Waardevol geheel	17
4.2 Waardevol straatbeeld	17
4.3 Bestendigen	17
4.5 Versterken	19
<b>5 INFORMATIEVE OVERDRUKKEN</b>	<b>22</b>
5.1 BPA of RUP	22
5.2 Woonreservegebieden (WRG)	22
5.3 Bouwkundig erfgoed	22
<b>BIJHORENDE TOETSINGSKADERS</b>	<b>24</b>
<b>6 KWALITEITSTOETS</b>	<b>25</b>
6.1 Dorps(kern)versterking	25
6.1.1 Analyse ruimere omgeving	25
6.1.2 Functieverweving	25
6.1.3 Diversifiëren woningtype	26
6.1.4 Wonen voor diverse doelgroepen	26
6.1.5 Vakantiewoningen, B&B's	27
6.2 Dorps(kern)verdichting	27
6.2.1 Functionele verdichting	28
6.2.2 Klassieke grondgebonden verdichting	28
6.2.3 Verdichting door bouwen in tweede lijn	29
6.2.4 Verdichting in de hoogte	29
6.3 Open-ruimte-perspectief	30
6.3.1 Maatschappelijke meerwaarde	30
6.3.2 Groen netwerk	31
6.3.3 Blauw netwerk	32
6.4 Mobiliteit en trage wegen	33
6.4.1 Zachte mobiliteit en traag netwerk	33
6.4.2 Ontmoeting	33
6.4.3 Wegenis	33
6.4.4 Parkeerplaatsen en laadplaatsen	34

6.4.5	Carports en fietsenbergingen	34
6.4.6	Verdeling parkeerplaatsen bij meergezinswoningen	35
6.4.7	Verharding	35
6.5	Afmetingen percelen en bebouwing	36
6.5.1	Perceel en voorgevelbreedte	36
6.5.2	Gabarit: bouwhoogte en dakvorm	36
6.5.3	Bouwdiepte	37
6.5.4	Minimale norm buitenruimtes	38
6.5.5	Minimale norm binnenruimtes	38
6.5.6	Woningkwaliteit	38
6.6	Beeldkwaliteit	39
6.6.1	Zichtassen	39
6.6.2	Hoekpanden	40
6.6.3	Schaalvergroting/verkleining of -perceptie	40
6.6.4	Fysiek inpasbare daken	41
6.6.5	Bouwkundig erfgoed	41
6.6.6	Waardevol straatbeeld	42
<b>7</b>	<b>PROJECTWEGWIJZER</b>	<b>43</b>
7.1	Evaluatie	43
<b>8</b>	<b>BEGRIPPENLIJST</b>	<b>45</b>



# INLEIDING





# I INLEIDING

## I.1 Intro

Na jarenlang werken aan de controle op de horizontaal uitdijende verstedelijking van de landelijke kernen, komen de laatste decennia ook andere uitdagingen op ons af. Dorpen worden **in hoog tempo opgeschaald**, vaak met wat banale appartementsgebouwen. Deze **verticale verdichting** wordt bovendien nog aangemoedigd door het soms **fout geïnterpreteerde discours van de betonstop en later de bouwshift**.

In de delicate context die dorpen eigenlijk zijn, is het echter belangrijk om die evoluties juist te sturen. De opgedreven verstedelijking introduceert een nieuwe schaal, terwijl het dorp niet bedacht is voor de maat van de voorstad. Groei en ontwikkeling is nu eenmaal deel van het leven, maar hoe je die precies in dorpen organiseert, vraagt de nodige aandacht.<sup>1</sup>

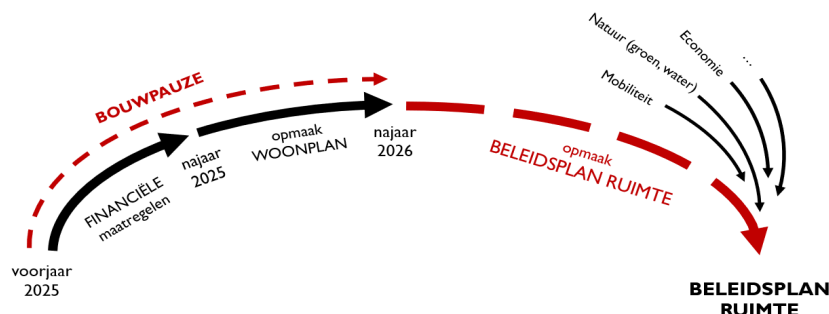
In zitting van 9-12-2024 werd vanuit het college van burgemeester en schepenen opdracht gegeven om over te gaan tot een beslissing tot voorbereiding van de **opmaak van een bouwcode** om onze bestaande beleidslijnen maar ook nieuwe in een juridisch te volgen geheel te gieten.

## I.2 Intermezzo - bouwpauze

In voorjaar 2025 werden reeds eerste conceptnota's rond de gewenste **bouwpauze** en de relatie tot de opmaak van een Beleidsplan Ruimte Jabbeke opgesteld door de diensten op vraag van het college van burgemeester en schepenen. Daaropvolgend werden enkele korte overlegmomenten ingepland met de dienst als ook intern rondetafelgesprekken gehouden met het schepencollege. Na akkoord van het college van burgemeester en schepenen alsook algemeen en financieel directeur werd het principe aan de hand van huidig voorliggende nota voorgelegd op de eerstvolgende gemeenteraad van 10-02-2025.

Om tot een **Beleidsplan Ruimte Jabbeke** te komen werd een procesverloop opgesteld op **korte, middellange en lange** termijn, hieraan worden (in latere fase) concrete acties en doelstellingen gekoppeld. De bouwpauze wordt gebruikt als een middel om tot het Beleidsplan Ruimte Jabbeke te komen en is allesbehalve een doel op zichzelf. Met of zonder bouwpauze zal uiteindelijk gestreefd worden naar hetzelfde resultaat.

Het **einde van de bouwpauze** zal aangekondigd worden wanneer een voldoende volledige en gedragen visie over de ruimtelijke ordening openlijk wordt geformuleerd. De gemeente Jabbeke kiest ervoor om een **woonomgevingsplan** in het leven te roepen dat zich in latere fase zal vertalen in het Beleidsplan Ruimte Jabbeke.



Visual 2 : Procesverloop verhouding 'bouwpauze' tot het einddoel van een Beleidsplan Ruimte

<sup>1</sup> DNA van het dorp: masterplan voor Jabbeke <https://www.jabbeke.be/bestanden/masterplanjabbeke.pdf>

## 2 WOONOMGEVINGSPLAN (WOP)

### 2.1 Wat is een WOP?

De VCRO bevat in paragraaf 2, 1° een aantal aandachtspunten en criteria die men moet betrekken bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. De wetgeving werd gewijzigd waardoor men bij het beoordelen van aanvragen nu rekening kan houden met **beleidsmatig gewenste ontwikkelingen** en met gewenste verhogingen van het ruimtelijk rendement.

Het woonomgevingsplan zal als '**beleidsmatig gewenste ontwikkeling**' helpen bij het inschatten of de omgevingsaanvraag bijdraagt tot het verhogen van het ruimtelijk rendement op plekken waar dit gewenst is en draagt in die zin elementen als 'het ruimtegebruik, schaal, bouwdichtheid, ...' in zich mee. Het schema op pagina 4/5 toont de positie van het WOP binnen de **toets van een vergunningsaanvraag** schematisch voor. De beleidsmatig gewenste ontwikkeling geeft een verdere invulling aan enkele beleidslijnen uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) maar geeft ook informatie mee bij opmaak van het Beleidsplan Ruimte Jabbeke.

Het woonomgevingsplan streeft op die manier naar een **kwalitatieve woonomgeving** en geldt als een beleidsdocument dat het bestuur hanteert bij het **afwegen van omgevingsvergunningsaanvragen** voor stedenbouwkundige handelingen tegen de 'goede ruimtelijke ordening'.

### 2.2 Procesverloop

De gemeente Jabbeke koos ervoor om binnen de vooropgestelde termijn van 18 maanden na de gemeenteraadsbeslissing van 10-02-2025 **een woonomgevingsplan in het leven te roepen**. Het procesverloop zag er als volgt uit:

- *Startnota en beleidskeuze tot invoering "bouwpauze", vaststelling op gemeenteraad dd. 10-02-2025*
- *Voorlegging principe zones, overdrukken, kwaliteitstoets en projectwegwijzer met bevoegde schepenen en algemeen directeur dd. 27-06-2025*
- *Uiteenzetting principe WOP, afbakening zones, kwaliteitstoets en projectwegwijzer op college van burgemeester en schepenen dd. 01-12-2025*
- *Uiteenzetting principe WOP, zones, kwaliteitstoets en projectwegwijzer op Gecoro dd. 22-01-2026*
- *Definitieve afbakening zones (wijk, lint, kern, dorp, ...) binnen dienst omgeving*
- *Uiteenzetting van afgewerkte versie WOP aan college van burgemeester en schepenen dd. 23-03-2026*
- *Neerlegging en adviesvraag afgewerkte versie WOP op college van burgemeester en schepenen dd. 30-03-2026*
- *Neerlegging en adviesvraag afgewerkte versie WOP op Gecoro dd. 21-04-2026*
- *Aanvaarding definitieve versie WOP op college van burgemeester en schepenen dd. 01-06-2026*
- *Vaststelling definitieve versie WOP door Gemeenteraad dd. 22-06-2026*
- *Inwerkingtreding en publicatie WOP en einde bouwpauze dd. 01-08-2026*

## 2.3 Doel WOP

Gemeente Jabbeke heeft als **lokaal bestuur** de taak de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes van Vlaanderen en West-Vlaanderen toe te passen in het eigen ruimtelijk beleid. De gemeente krijgt de beleidsruimte voor eigen accenten en een **eigen invulling op maat van de regio**. Hierbij is er marge voor alternatieven of verantwoorde afwijking, mits motivering vanuit de plaatselijke ruimtelijke situatie, kwaliteiten of identiteit.

Zoals het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen<sup>2</sup> voorop stelt, worden de dorps- en stadskernen **beleidsmatig afgebakend** met een grens tussen wat we beschouwen als kern en wat we beschouwen als open ruimte. Dit om duidelijkheid te scheppen over waar ontwikkelingen nog mogelijk zijn. Het betreft geen verordenende afbakening maar een beleidsmatige grens tussen waar we het kernenbeleid willen toepassen en waar het open ruimte beleid van toepassing is.

Door het woonomgevingsplan af te toetsen bij zowel het college van burgemeester en schepenen alsook de GECORO, werd een gedragen beleid bekomen. Het WOP zich dus **niet enkel op het verkrijgen van draagvlak maar ook op het ontwikkelen van betere plannen** die ertoe bijdragen dat de ruimtegebruiker zijn leefomgeving waardeert. Het proces draagt zo bij aan het genereren van ruimtelijke kwaliteit, mét de nodige betrokkenheid.

Het woonomgevingsplan zorgt voor een ruimtelijk kader voor uitdagingen en ontwikkelingen, met als voornaamste doel het behouden of verbeteren van de beeldkwaliteit en de leefbaarheid van de gemeente. Het woonomgevingsplan is geen verordening maar is een richtinggevend kader dat in de eerste plaats een oproep is aan al wie bouwt en verbouwt of er woont en in de tweede plaats een richtinggevend kader voor wie vergunning- en meldingsdossiers beoordeelt.

## 2.4 Inhoud WOP

Dit woonomgevingsplan geldt als een **beleidsdocument** dat het bestuur hanteert bij het afwegen van omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen aan de 'goede ruimtelijke ordening'. Het woonomgevingsplan bevat dan ook geen stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld in art. 4.3.1, §1, 1°, a) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en zoals gedefinieerd in art. 1.1.2, 13° van de VCRO. De erin opgenomen richtlijnen zullen dus niet gehanteerd worden als 'legaliteitstoets'.

Het woonomgevingsplan bestaat uit een grafisch zoneringsplan en een tekstbundel met kwaliteitstoets.

Het woonomgevingsplan is een **zoneringsplan** dat Jabbeke opdeelt in zones. Het plan geeft aan welke woontypes op welke plaatsen wenselijk zijn, waar verdichting of juist behoud vooropstaat en waar verweving van functies wordt aangemoedigd.

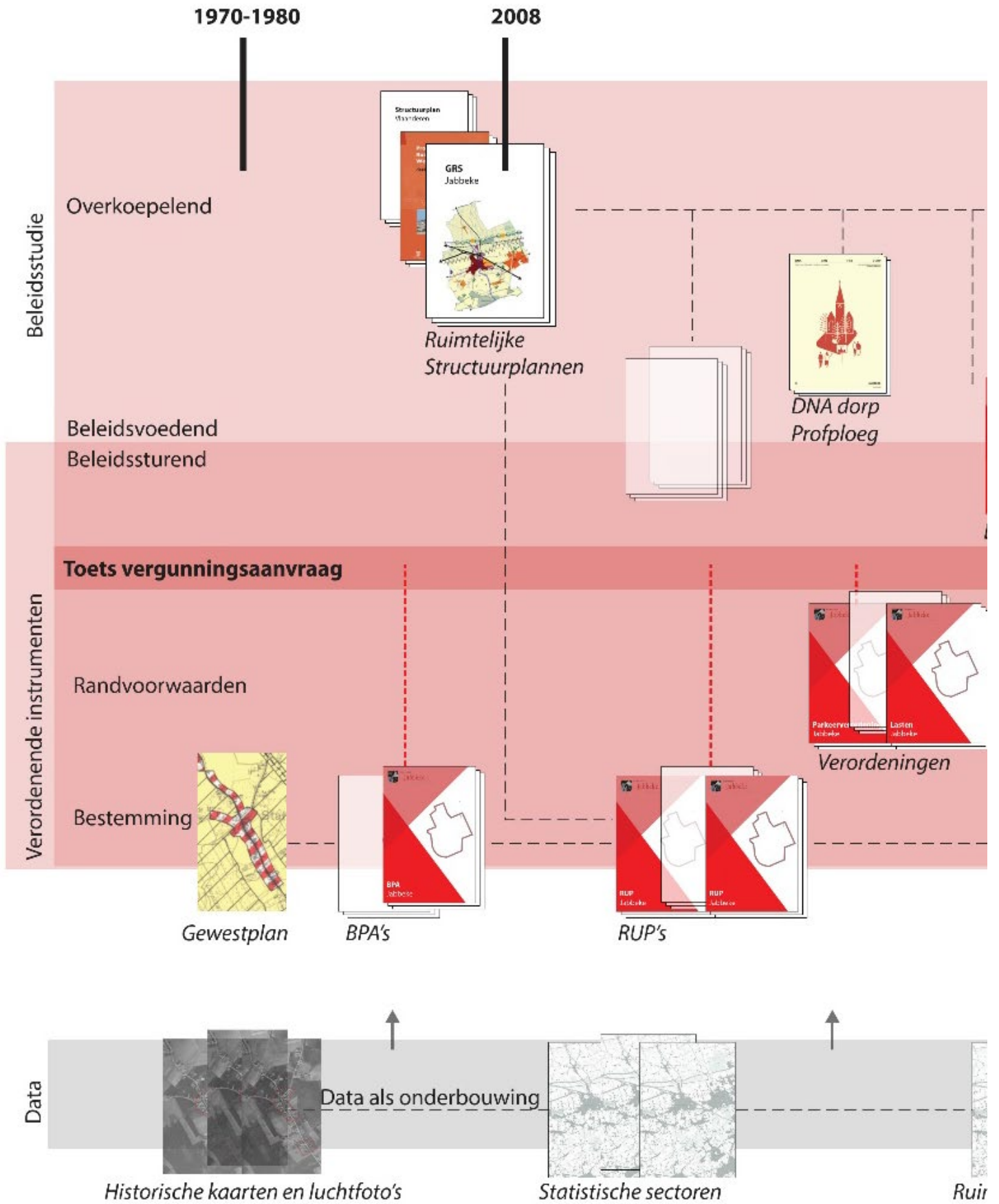
Aan elk ruimtelijk gebied wordt een **zone toegekend**, een benaming over welke gebieden met een woonbestemming het gaat.

Daarna volgt de **kwaliteitstoets over verkavelen, bouwen en verharderen, groen, ...** Want waar verdicht wordt, neemt de druk op de ruimte toe en is het ook belangrijk dat er voldoende wordt gewaakt over de woon- en leef kwaliteit in de gebieden met een grotere dichtheid en menging van woontypes. Tegenover de dichte bebouwing staat kwalitatieve publieke ruimte, met aandacht voor verblijf en ontmoeting. De reeks richtlijnen en aandachtspunten streven naar een ruimtelijke kwaliteit door zorg te dragen voor de architecturale kwaliteit van de locaties.

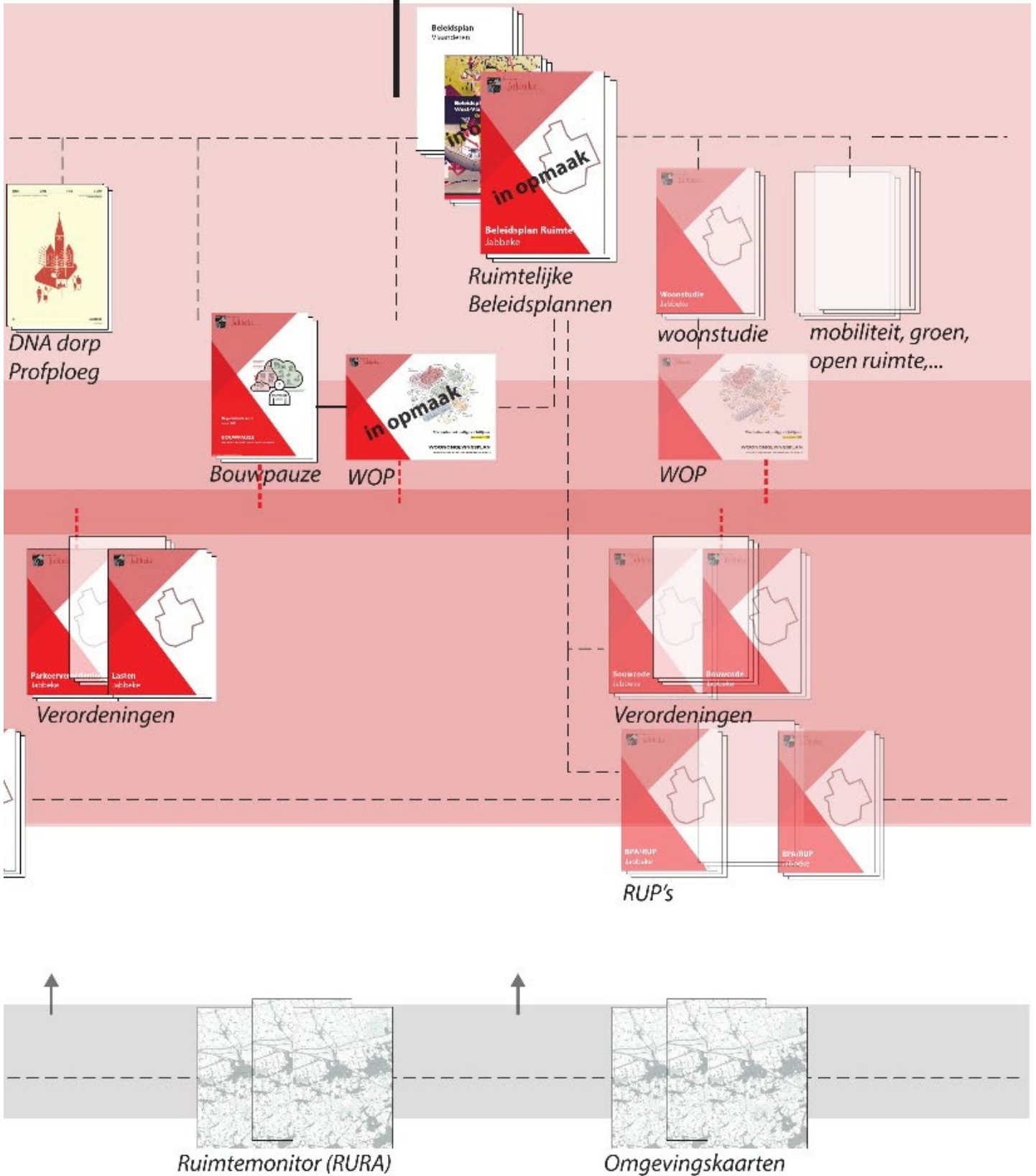
De algemene bepalingen bevatten uiteraard ook gedefinieerde begrippen, dewelke achteraan deze bundel werden opgenomen in een begrippenlijst.

---

<sup>2</sup> Documenten Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen <https://www.west-vlaanderen.be/ruimtelijke-planning/beleidsplan-ruimte/documenten-beleidsplan-ruimte-west-vlaanderen>

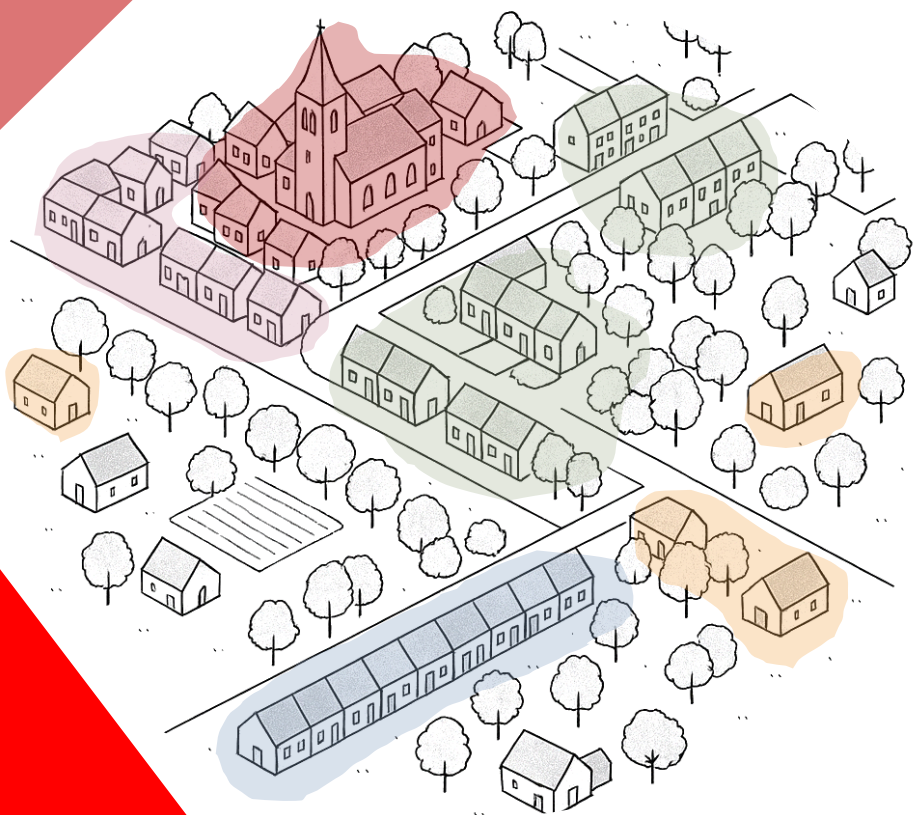


NU





# ZONERINGSPLAN MET RICHTLIJNEN



# Woonomgevingsplan Jabbeke

## INFORMATIEVE OVERDRUKKEN

- ★ Transformeren
- \* Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- ⬜ BPA of RUP
- Waardevol straatbeeld

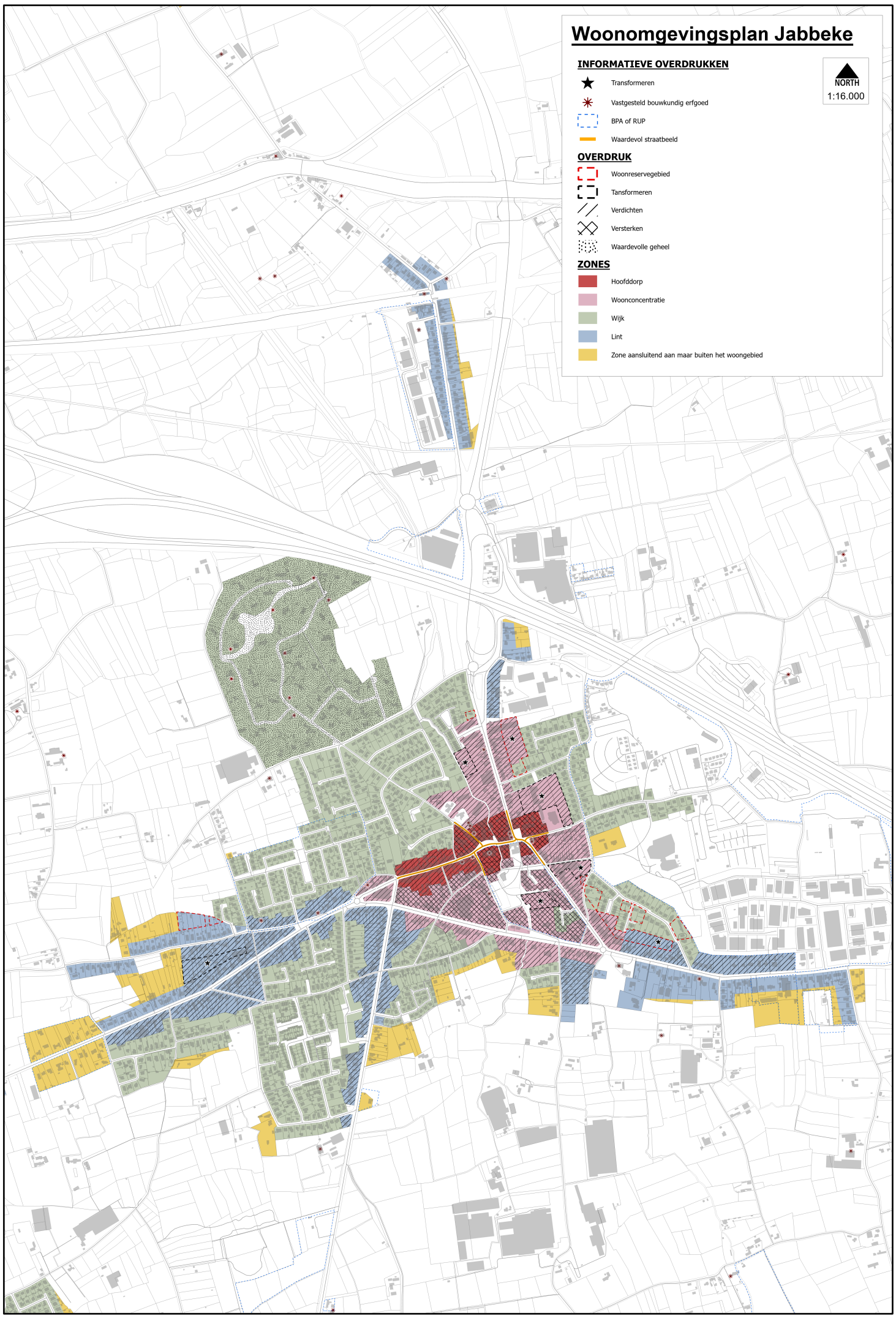


## OVERDRUK

- ⬜ Woonreservegebied
- ⬜ Transformeren
- ⬜ Verdichten
- ⬜ Versterken
- ⬜ Waardevolle geheel

## ZONES

- Hoofddorp
- Woonconcentratie
- Wijk
- Lint
- Zone aansluitend aan maar buiten het woongebied



# Woonomgevingsplan Snellegem

## INFORMATIEVE OVERDRUKKEN

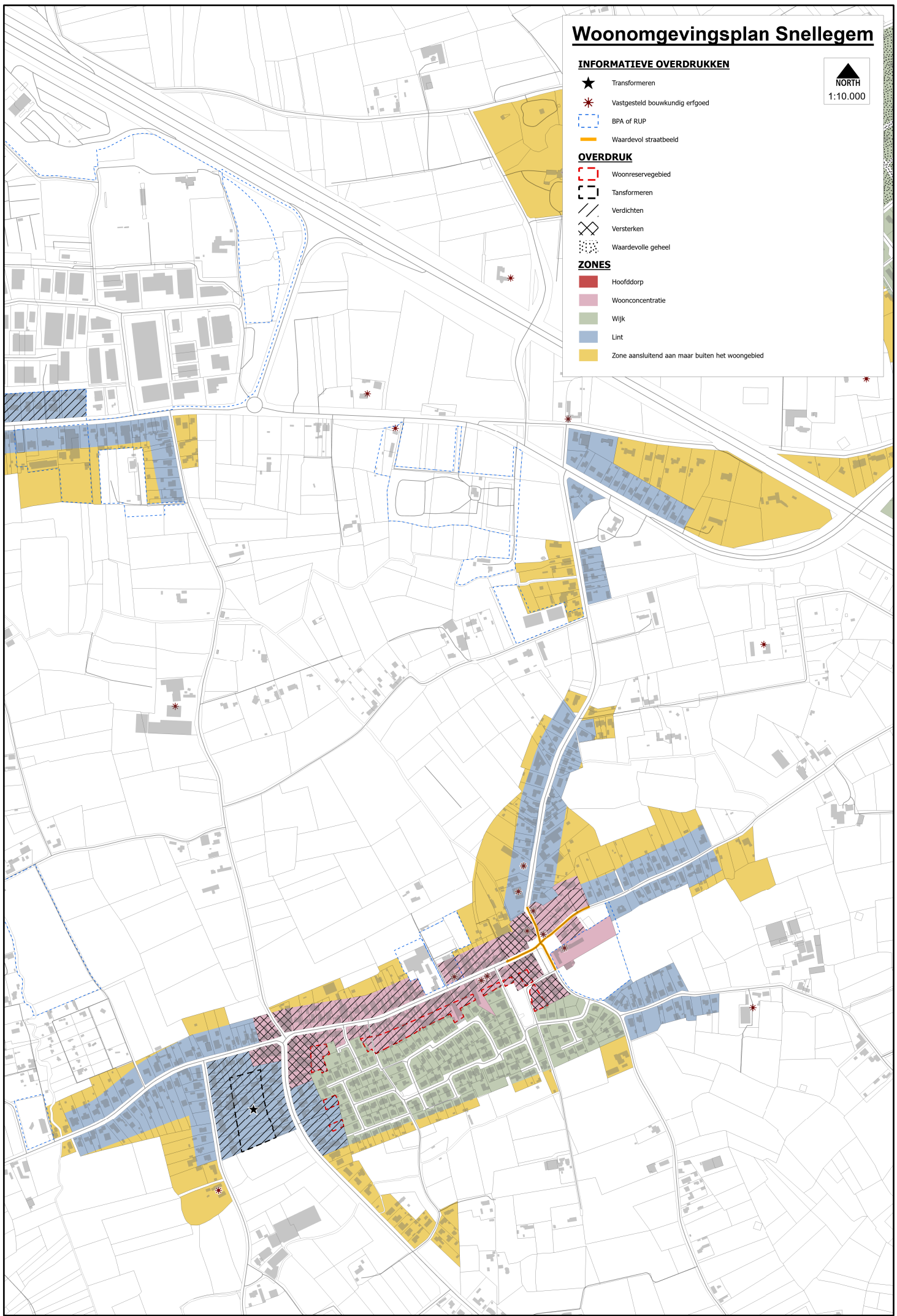
- ★ Transformeren
- \* Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- ⬜ BPA of RUP
- Waardevol straatbeeld

## OVERDRUK

- ⬜ Woonreservegebied
- ⬜ Transformeren
- ⬜ Verdichten
- ⬜ Versterken
- ⬜ Waardevolle geheel

## ZONES

- Hoofddorp
- Woonconcentratie
- Wijk
- Lint
- Zone aansluitend aan maar buiten het woongebied



# Woonomgevingsplan Stalhille

## INFORMATIEVE OVERDRUKKEN

- ★ Transformeren
- \* Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- BPA of RUP
- Waardevol straatbeeld

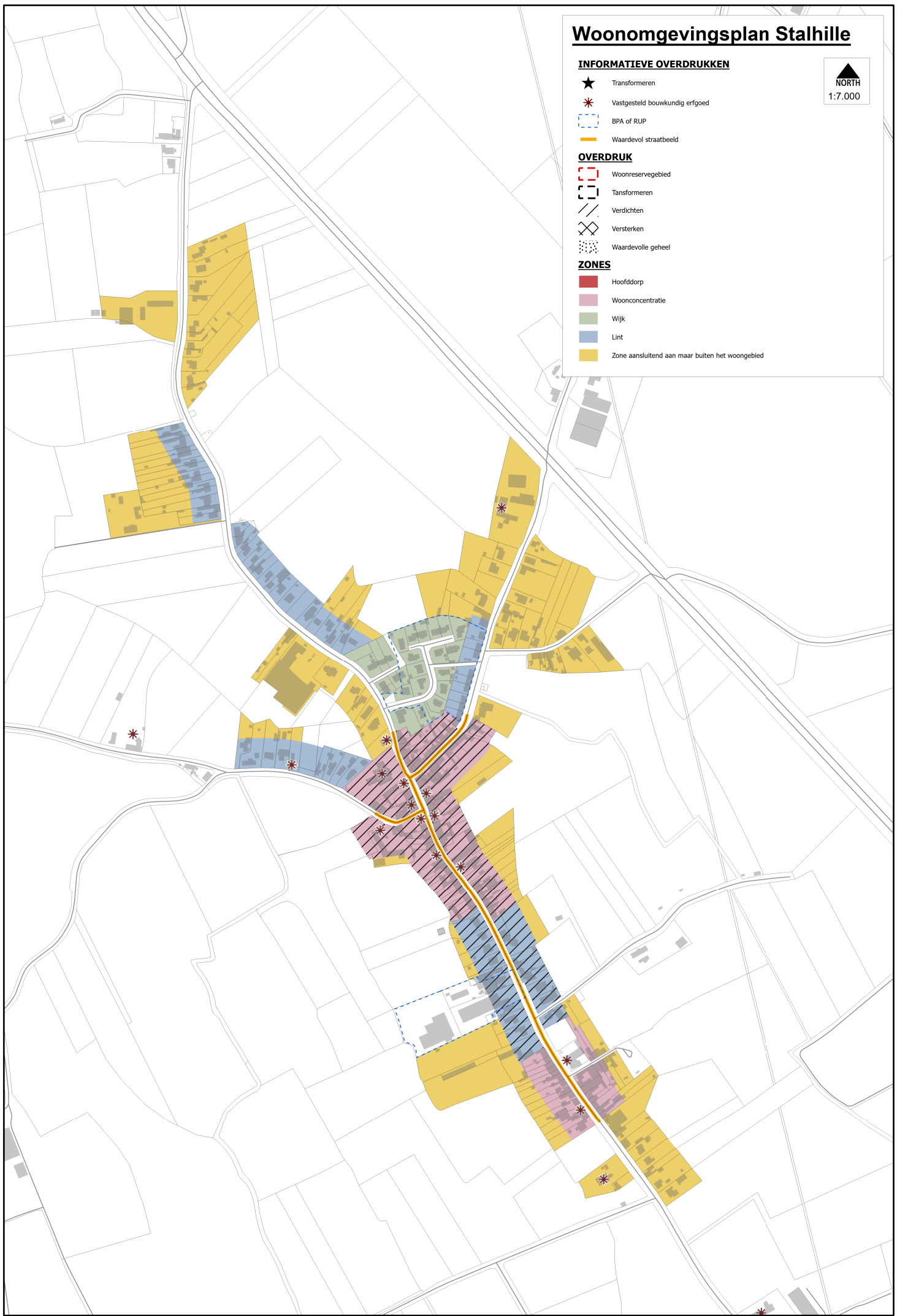


## OVERDRUK

- Woonreservegebied
- Transformeren
- Verdichten
- Versterken
- Waardevolle geheel

## ZONES

- Hoofddorp
- Woonconcentratie
- Wijk
- Lint
- Zone aansluitend aan maar buiten het woongebied



# Woonomgevingsplan Varsenare

## INFORMATIEVE OVERDRUKKEN

- ★ Transformeren
- \* Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- ⋮ BPA of RUP
- Waardevol straatbeeld

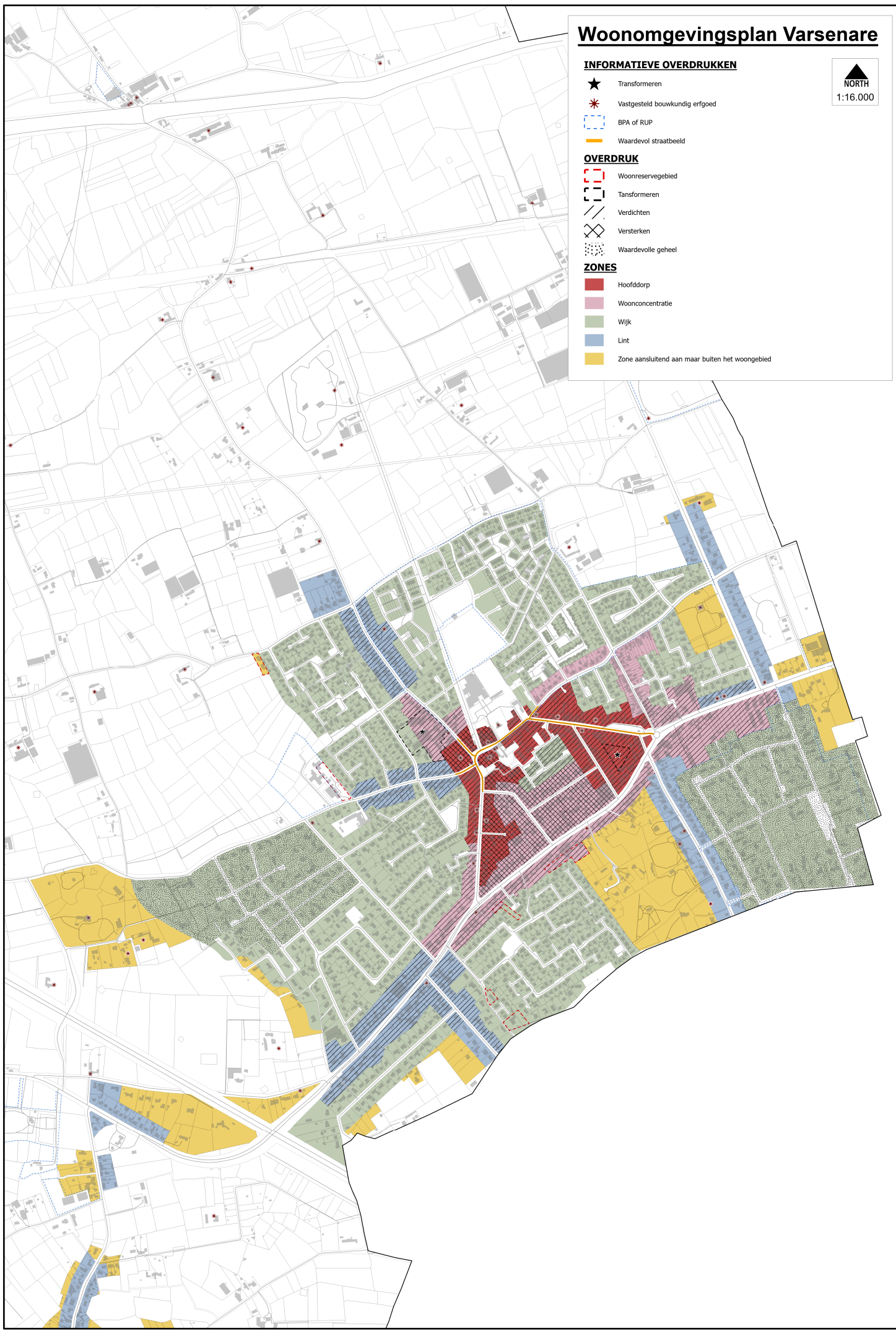


## OVERDRUK

- ⋮ Woonreservegebied
- ⋮ Transformeren
- ⋮ Verdichten
- ⋮ Versterken
- ⋮ Waardevolle geheel

## ZONES

- Hoofddorp
- Woonconcentratie
- Wijk
- Lint
- Zone aansluitend aan maar buiten het woongebied



# Woonomgevingsplan Zerkegem

## INFORMATIEVE OVERDRUKKEN

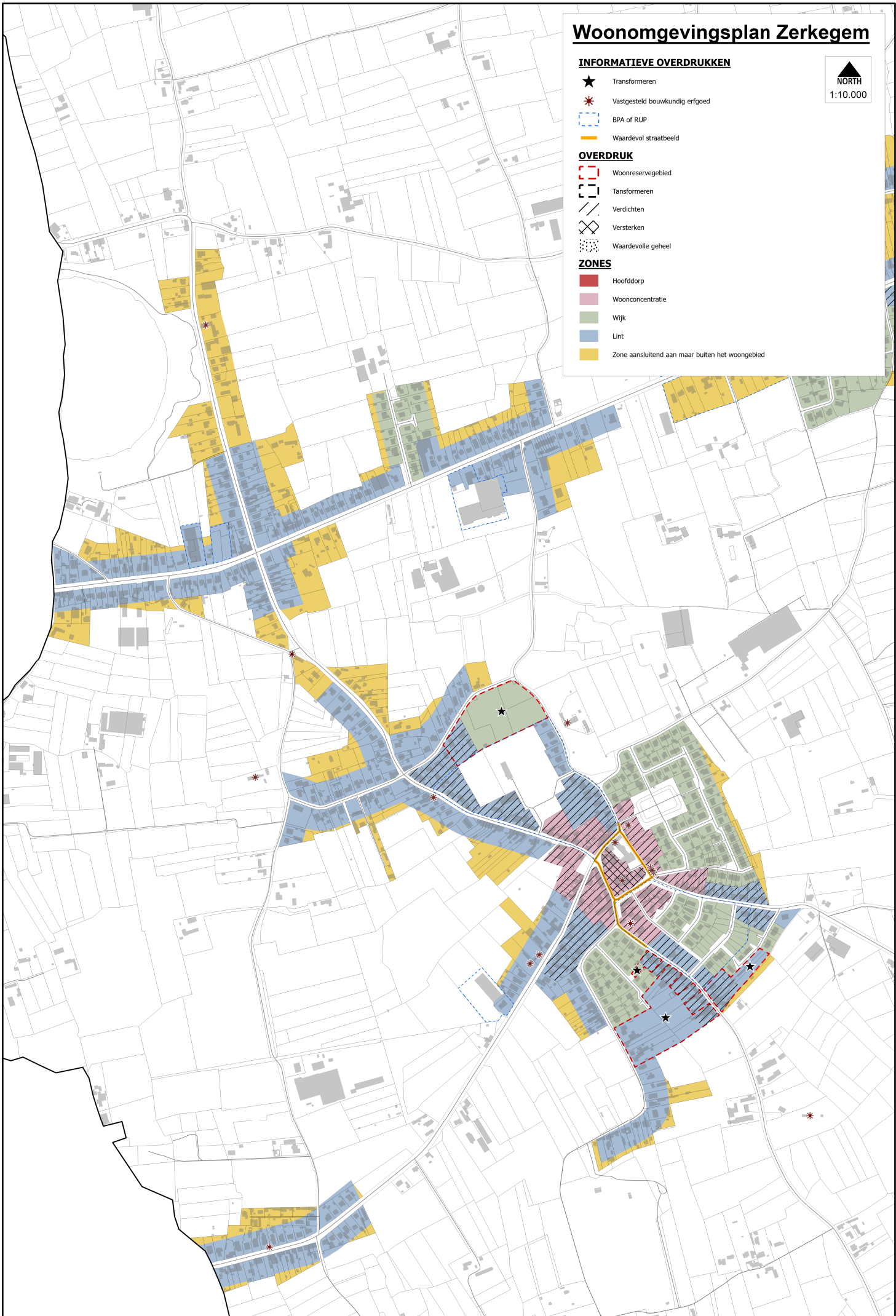
- ★ Transformeren
- \* Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- ⬡ BPA of RUP
- ▬ Waardevol straatbeeld

## OVERDRUK

- ⬡ Woonreserveregebiet
- ⬡ Transformeren
- ▨ Verdichten
- ▨ Versterken
- ⬡ Waardevolle geheel

## ZONES

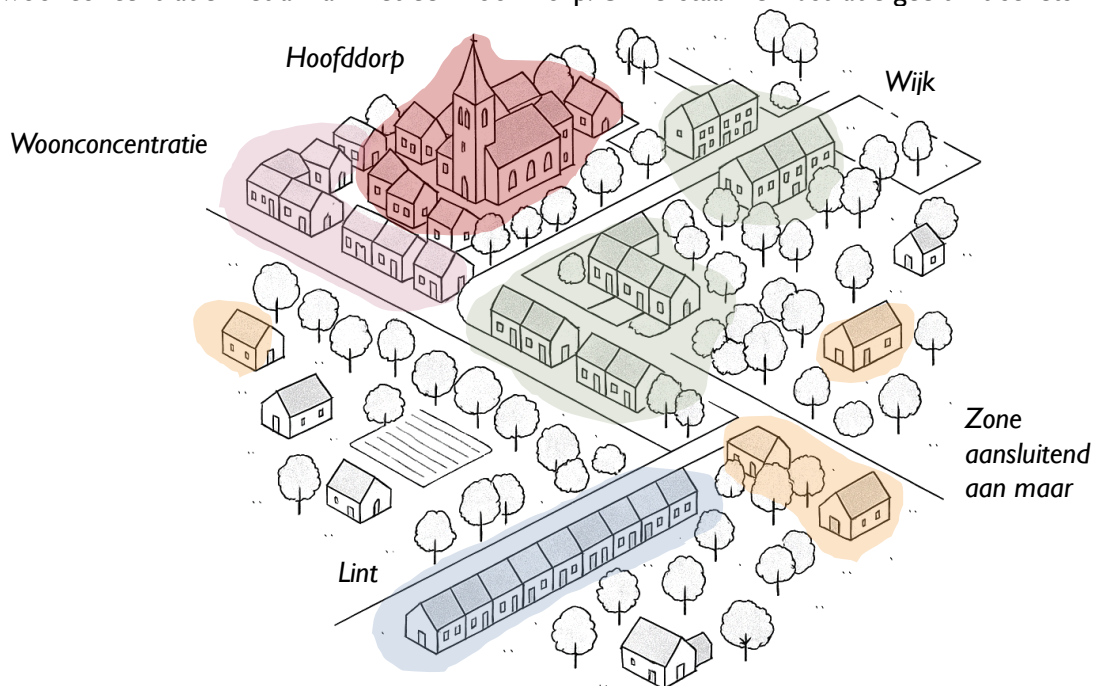
- Hoofddorp
- Woonconcentratie
- Wijk
- Lint
- Zone aansluitend aan maar buiten het woongebied



## 3 ZONES

Om het kernenbeleid verder uit te werken op het terrein is het van belang om te bepalen wat de beleidsmatige grens is tussen wat we beschouwen als kern en wat we beschouwen als open ruimte. Het grondgebied werd opgedeeld in **5 verschillende zones**: de kern, de woonconcentraties, de wijken, de linten en zones aansluitend aan maar buiten het woongebied.

Het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen<sup>3</sup> bevat de definitie “Kern: Stadswijk of dorp waaraan bewoners een identiteit kunnen ontlenuen. Het is een ruimtelijk samenhangend geheel van woongelegenheden, werkplekken en basisvoorzieningen rond een centrum.” De gemeente Jabbeke bestaat concreet uit 5 kernen telkens opgebouwd uit een woonconcentratie met al dan niet een hoofddorp. Onderstaande illustratie geeft dit schetsmatig weer.



### 3.1 Hoofddorp

De hoofddorpen zijn de belangrijkste entiteiten binnen de gemeente, zowel op bestuurlijk als op functioneel vlak. De twee duidelijk te onderscheiden hoofddorpen zijn Jabbeke en Varsenare, deze werden aangeduid in rood. Ze vormen de basis van de twee grootste deelgemeenten, die bovenaan staan in termen van **inwoneraantal**, voorzieningen (zoals detailhandel als gemeenschapsvoorzieningen) en bereikbaarheid. Volgens het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen hebben deze kernen dan ook een gemiddelde knooppuntwaarde én aanvaardbare plaatswaarde.

De hoofddorpen fungeren als **economisch, cultureel en sociaal centrum** voor de omliggende woonconcentraties en wijken. Er wordt dan ook te allen tijde ingezet op deze diverse elementen. Ook op het gebied van **mobilititeit** speelt een hoofddorp een belangrijke rol. Deze is doorgaans goed ontsloten door verschillende vormen van vervoer en heeft voorzieningen en is een knooppunt van wegen of openbaar vervoer, met bijvoorbeeld bushaltes of toegangswegen naar grotere steden in de buurt.

Naast deze functionele aspecten heeft een hoofddorp ook een **symbolische waarde** voor de lokale identiteit. Deze zone vervult telkens een cruciale rol en **centrumfunctie**, huisvest doorgaans het gemeentehuis en andere administratieve diensten van de gemeente. Het vormt het gezicht van de gemeente en fungeert regelmatig als locatie voor evenementen, markten en culturele activiteiten.

<sup>3</sup> Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/BRV>

## 3.2 Woonconcentraties

Een **woonconcentratie** is een verzameling van woningen die relatief dicht bij elkaar gelegen zijn, het gaat telkens om een groter aaneengesloten gebied (wanneer de bebouwing zich uitstrekt in een smalle, langgerekte lijn is sprake van een 'lint'). Woonconcentraties zijn vaak ontstaan bij belangrijke infrastructuur zoals wegen, spoorlijnen of in de nabijheid van voormalige economische activiteiten, een kerk of school. Ze variëren in grootte van een klein groepje huizen tot een wat grotere nederzetting.

Een woonconcentratie is doorgaans minder goed ontsloten (openbaar vervoer) dan het hoofddorp, er is een algemeen grotere afstand tot de voorzieningen in het centrum en de multimodale vervoersknopen. Hoewel ze dus meestal **geen volledige set aan eigen voorzieningen** hebben met winkels en scholen, kunnen ze wel een herkenbare identiteit of naam hebben binnen de lokale gemeenschap.

De drie duidelijk te onderscheiden woonconcentraties zijn Stalhille, Snellegem en Zerkegem, deze worden in roze. Maar ook de bebouwde omgeving rond de hoofddorpen van Jabbeke en Varsenare worden aangeduid als woonconcentraties gezien.

## 3.3 Wijk

Een **wijk** is een geografisch afgebakend deel dat een zekere mate van functionele en stedelijke eenheid vormt. Een wijk bestaat uit meerdere straten en woningen, vele van deze wijken zijn **woonzones die we als 'verkavelingen' kennen**, waar er op grootschalige basis wegehuis werd gecreëerd.

Het gaat om wijken waar vooral wordt gewoond, maar waar soms ook heel wat niet-woonfuncties verweven zijn met het wonen. De wijken bevinden zich doorgaans in de buitenste schil rond de hoofddorp of woonconcentratie en vormen een overgangszone met het omliggende landschap. De weinig dicht bebouwde wijken met een typisch, eerder groen voorkomen bevinden zich doorgaans op een **zekere afstand van het centrum**. De wijken zijn gericht op het ondersteunen van het aangenaam wonen aan aanvaardbare dichtheid in een groene omgeving.

Wijken kunnen onderling sterk verschillen in densiteit of type bebouwing, niet elke wijk is namelijk even dicht, ruim, groen of dergelijke meer. Er bestaan **zowel dicht bebouwde als uitgestrekte minder bebouwde wijken**. Binnen een grotere zone kunnen diverse wijken met elk hun ensemble-waarde waargenomen worden. De wijken werden in het zoneringsplan in groen aangeduid.

## 3.4 Lint

Een **lint**, ook wel **lintbebouwing** genoemd, is een specifieke vorm van nederzetting waarbij de bebouwing zich uitstrekt in een smalle, langgerekte lijn. Bepaalde stukken zijn historische bebouwing langs verbindingswegen, die ofwel omgeven door open ruimte ofwel door de jaren ingesloten werden met nieuwe bebouwing. De linten lopen klassiek vanuit de kern/woonconcentratie en vormen een overgang tussen het compact bebouwde weefsel en de open ruimte.

Tussen de bebouwing in een lint kunnen open ruimtes voorkomen, wat het contrast met meer compacte dorpsbebouwing benadrukt. Het behoud van dergelijke linten met relatie tot het achterliggend landschap, staat voorop. Het is ook belangrijk om een te felle verdichting of dichtslibbing langs deze linten – grenzend aan het open ruimte gebied - te vermijden.

In de linten gaat nog meer dan in andere zones **aandacht naar de voortuinen**. Hier zien we immers de laatste jaren een sterke verharding optreden die het straatbeeld negatief beïnvloedt.

### 3.5 Zone aansluitend aan maar buiten het woongebied

In de open ruimte komt een verscheidenheid aan bebouwing en functies voor. De woonkavels die **niet voelbaar afgezonderd gelegen** zijn én in gebieden die met het gewestplan of ruimtelijke uitvoeringsplannen geen woonbestemming hebben gekregen worden in een oranje kleur gezet.

Dit zijn sites die bijvoorbeeld in het agrarisch gebied, in parkgebied, natuurgebied of dergelijke gelegen zijn. Op de sites buiten de woongebieden kan het wonen worden geaccepteerd indien voldaan is aan de decretale voorschriften (afdeling 2 en 3; hoofdstuk IV VCRO). Dit WOP doet geen afbreuk aan de **bestaande bouwrechten** (zonevreemde basisrechten).

Voor de sites aansluitend aan maar buiten het woonbuitengebied worden wél – en dit aanvullend op de decretale voorschriften – **specifieke doelstelling opgenomen**. Er wordt steeds gestreefd naar een **maximale volumevermindering** van de bestaande gebouwen/constructies en **ontharding** van de bestaande verhardingen. Zo wordt gestreefd naar een totaal volume van alle om te vormen **woningbijgebouwen van maximaal rond de 1.000 m<sup>3</sup>**. Verkrotte, verwaarloosde en/of niet-vergunde constructies worden bij voorkeur gesloopt. Er kan slechts in enkele gevallen een uitzondering toegelaten worden. Dit wanneer het volume in woningbijgebouwen in verhouding is tot de woning, het gebruik duidelijk vaststaat en op voorwaarde dat het gebouw technisch niet gedeeltelijk kan verminderd worden in volume. Een tweede mogelijke optie geldt voor de sites opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, of gebouwen en schuren die een duidelijke **erfgoedwaarde** hebben. Dergelijke oude schuren resulteren gezamenlijk vaker een groot volume aan woningbijgebouwen, het behoud van de erfgoedwaarden en gebouwen primeert te allen tijde op het volumequotum.

Verweving met andere functies kan enkel conform het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

### 3.6 Percelen zonder inkleuring

De verspreide bebouwing die voelbaar afgezonderd gelegen is én buiten de woongebieden (of hiermee gelijkgesteld) liggen worden niet opgenomen in het woonomgevingsplan, deze hebben dus 'geen' inkleuring.

Zoals ook vooropgesteld in het **beleidskader 'Transformatie van gebouwenclusters en omgeving in de open ruimte'** uit het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen is het belangrijk de open ruimte maximaal te vrijwaren van verdere bebouwing en nieuwe activiteiten die er in principe niet thuishoren.<sup>4</sup> Hierin wordt het stimuleren van (doorgaans) agrarisch (her)gebruik uiteengezet alsook het inzetten op functies die de open ruimte nodig hebben.

Wanneer er beroep wordt gedaan op het omvormen van voormalige bedrijvensites naar zonevreemd wonen<sup>5</sup>, wordt gevraagd een toets op te maken die de mogelijkheden inzake het landbouwgebruik uiteenzet. Deze toets analyseert de toekomstmogelijkheden van een landbouwbedrijf zowel op micro- als macroniveau en de mogelijke negatieve impact van de functiewijziging op omliggende landbouwbedrijven. Een aanvrager kan zich beroepen op onder andere het **afwegingskader agrarisch (her)gebruik** (zie ook Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen). Verder worden dezelfde principes gehanteerd als opgenomen in de zone aangeduid als 'aansluitend aan maar buiten het woongebied'.

<sup>4</sup> Documenten Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen <https://www.west-vlaanderen.be/ruimtelijke-planning/beleidsplan-ruimte/documenten-beleidsplan-ruimte-west-vlaanderen>

<sup>5</sup> BVR van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen <https://navigator.emis.vito.be/detail?wold=75074&woLang=nl>

## 4 OVERDRUKKEN

*De overdrukken zijn enkel van toepassing op de gekleurde zones van het woonomgevingsplan, sites die geen kleur kregen bevatten bijgevolg ook geen overdruk.*



### 4.1 Waardevol geheel

Binnen de gemeente zijn er een aantal grote residentiële wijken terug te vinden met exclusieve villa's in ruime tuinen, doorgaans in de jaren 1960-80 aangelegd. Er zijn drie ensembles duidelijk te onderscheiden van de omliggende bebouwde ruimte: het Flamincka Park als voormalig kasteelpark, de dreven Fonteinebeekdreef, Lijsterdreef, Sparredreef, Eikendreef ... alsook de verkaveling Grote Thems.

Deze specifieke woonomgevingen staan - net als een aantal andere omgevingen uiteraard - **onder druk door verdichtingsprojecten** met als doel de resterende open ruimte maximaal in te vullen zonder rekening te houden met de landschappelijke kwaliteiten. Bijkomende woonontwikkelingen in deze gehelen kunnen niet worden aanvaard daar dit de **kwaliteiten van het ensemble** onherroepelijk zou aantasten. De overdruk van deze zones als een waardevol geheel geeft expliciet de ambitie aan om de densiteit van de ruimtelijke ordening zoals op vandaag aanwezig is, te behouden. Invulling volgens de bestaande geldende verkavelingsvergunningen blijft uiteraard wel mogelijk.

### — 4.2 Waardevol straatbeeld

Naast waardevolle gehelen zijn er ook bepaalde dorpszichten uitermate kenmerkend voor de omgeving. Ook al werden deze niet één-op-één vastgesteld als 'dorpsgezicht' op de inventaris bouwkundig erfgoed. De plaatsen waar er een waardevol straatbeeld aanwezig is, werden op het woonomgevingsplan aangeduid met een **lijn ter hoogte van de wegenis**. In deze zone wordt geacht dat er uitzonderlijke aandacht uitgaat naar de beeldkwaliteit (o.a. schaal en visueel-vormelijke – zie ook verder) van een nieuwe invulling.



### 4.3 Bestendigen

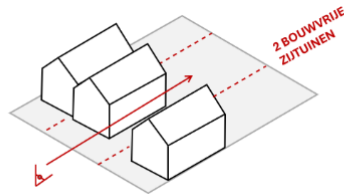
De zones zonder overdruk zijn de te bestendigen zones, waar voorzieningen vaak minder talrijk aanwezig zijn. Verdichting in deze zones gaat gepaard met een hoge mobiliteits- en maatschappelijke kost (aanleg nutsvoorzieningen, verkeer...) en is daarom niet steeds evident. In al deze woonomgevingen is er **verdichtingsdruk** door opsplitsing naar smallere kavels, bouwen van halfopen bebouwingen en meergezinswoningen.

Deze verdichtingsdruk tast niet enkel het straatbeeld en de ruimtelijk landschappelijke kwaliteiten van het gebied aan maar hypothekeert ook een doordacht kernbeleid. Deze woonlinten en -clusters zijn **niet de locaties waar moet ingezet worden op de verhoging van het ruimtelijk rendement** zoals verdichting van wonen, uitbreiding van detailhandelszaken of horeca (zoals bv. bijkomende verkoopoppervlakte of verbruiksruimte).

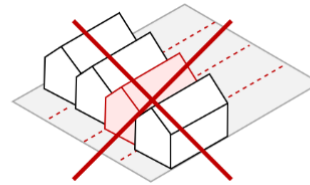
Onbebouwde kavels aan een uitgeruste weg **kunnen uiteraard wel worden ingevuld volgens wat gangbaar/passend is in de omgeving**. Er wordt met terughoudendheid gekeken naar verdichting en functieverweving. **Behoud van het bestaande weefsel** (schaal, ruimtegebruik, dichtheid) wordt vooropgesteld. Het aangenaam wonen wordt ondersteund zodat de huidige woonkwaliteiten optimaal bewaard worden. De woondichtheid verhogen is niet de doelstelling, een meerwaarde (open zichten naar het landschap, ...) creëren is dat wel. Een nieuwe invulling gebeurt steeds **op maat van de onderliggende laag**.

Uitgangspunten voor de 'te bestendigen' overdruk:

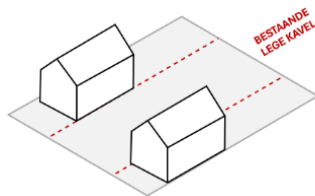
- Afwerken volgens **karakter/densiteit van de omgeving**
- Bijkomende woonontwikkeling beperken
- Residentieel karakter staat voorop, verweving met andere functies is toelaatbaar mits maatschappelijke meerwaarde
- Inzetten op beeldkwaliteit eigen aan de onderliggende laag
- Groen behouden en stimuleren



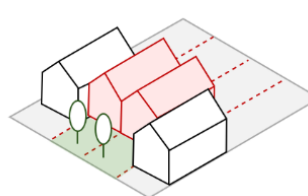
Referentiesituatie  
twee bouwrijze zij tuinen



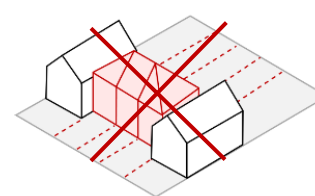
Maximalisatie met  
verlies van doorzichten



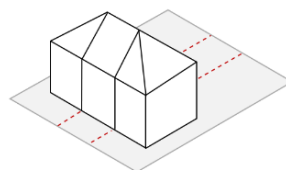
Referentiesituatie  
bestaande lege kavel



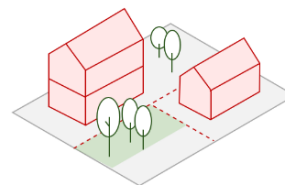
Geen maximalisatie, wel  
invulling van de lege gaten  
conform bestaande weefsel



Maximalisatie waarvan typologie en  
breedte kavel niet afgestemd op omgeving



Referentiesituatie  
drie woontypiteiten



Geen maximalisatie, wel nieuwe  
invulling met drie woontypiteiten én meerwaarde

Nota: Het merendeel van de groene zones, de wijken, heeft (nog) geen overdruk gekregen in het woonomgevingsplan, dit gelet op het feit dat het verdichten, verweven of transformeren van dergelijke wijken niet op perceelsniveau maar op wijkniveau gebeurt. Deze zones vormen het onderwerp van een grondige analyse op grotere schaal en kunnen nader geanalyseerd worden bij opmaak van het Beleidsplan Ruimte Jabbeke.

#### /// 4.4 Verdichten

In de te verdichten zones is er een algemeen streven naar een **hogere densiteit**, maar steeds op maat (schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke) van de bestaande korrel binnen de zone.

Belangrijk is de vraag te stellen of er daadwerkelijk een verdichtingsopgave is en **op welke manier** deze gewenst is. Indien de verdichtingsopgave reeds is ingevuld gaat het eerder over het **kwalitatief behoud** ervan. Het verdichten tot ver buiten het centrum dreigt een centrum soms uit te hollen. In de rand zijn er uiteraard wel voldoende zones geschikt om louter **het wonen nog wat verder te laten ontwikkelen**. De zones aangeduid met de overdruk 'te verdichten' zijn bij uitstek geschikt om een **mix aan woontypes** op te vangen.

Concentraties van grootschalige (handels)gebouwen buiten het centrum en op grotere afstand van de dorpshearten zijn niet aan te raden. Het centrum opladen wordt immers minder interessant als ook in de randen dezelfde functies te vinden zijn. Nieuwe **dorp ondersteunende functies** worden aangemoedigd indien ruimtelijk verantwoordbaar en dus functioneel inpasbaar. In woonconcentraties waar er geen voorzieningen aanwezig zijn kunnen **alternatieven** zoals de ontwikkeling van dorpspunten, mobiele dienstverlening... ondersteund gaan werken. Hierdoor wordt het netwerk versterkt en gevitalseerd.

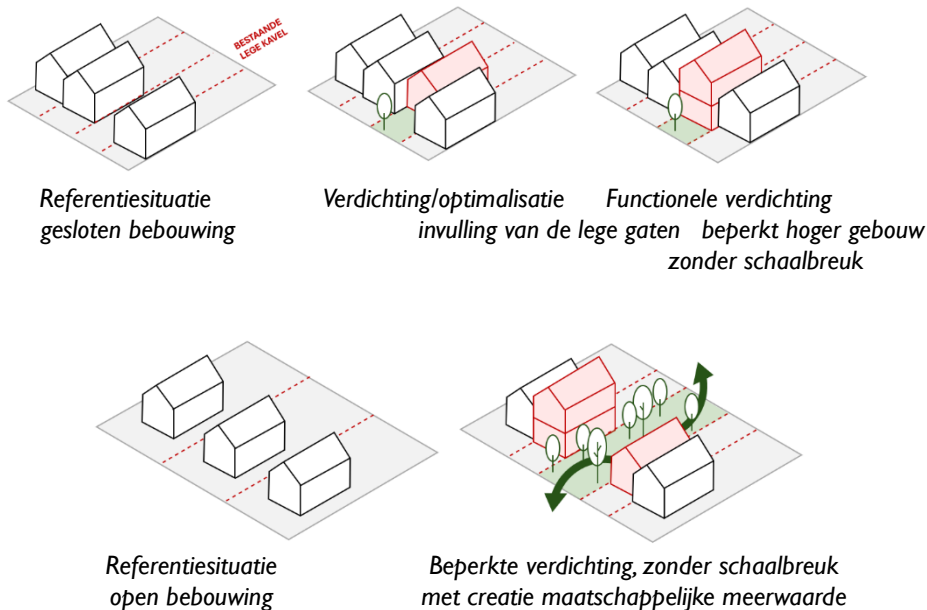
Met dorp ondersteunende functies worden functies bedoeld die zowel qua vorm, omvang, dynamiek, mobiliteitsimpact en op schaal van hun omgeving passen en mee bepalend zijn voor het voorzieningsniveau. Dit kan onder meer bestaan uit: detailhandel, kleinschalige horeca, kantoren en diensten, vrije beroepen etc.

Denser wonen/bouwen gaat uiteraard hand in hand met het versterken van water en groen. Het vermeerderen van het aantal woonegelegenheden binnen een bepaald(e) dorp(skern) kan dus mits **behoud van voldoende open ruimte**. Verticaal verdichten is daarom geen uitgangspunt en kan enkel wanneer er lokaal ook andere doelstellingen gerealiseerd worden, maatschappelijke meerwaarde (lees: open ruimte) ontstaat en bebouwing afdoende wordt geclusterd.

Uitgangspunten voor de 'te verdichten' overdruk:

- Residentieel karakter met **verweving kleinere functies**
- **Horizontaal verdichten**, ontwikkelen van lege gaten/onbebouwde percelen
- Verticaal verdichten is geen uitgangspunt maar kan mits maatschappelijke meerwaarde
- Inzetten op beeldkwaliteit
- Groen behouden en stimuleren

Wanneer gekozen wordt voor behoud van de bestaande ordening, is verdichten geen verplichting.



## 4.5

### Versterken

De aangeduide zones zijn bij uitstek geschikt om een **mix aan woontypes én centrumfuncties** op te vangen en streeft naar een versterking ervan. Daarmee worden functies bedoeld die op alle vlak (schaal, dichtheid, hinderaspecten, mobiliteit etc.) in hun omgeving passen en mee bepalend zijn voor het voorzieningsniveau. Dit kan onder meer bestaan uit: kleinhandel, detailhandel; horeca; kantoren en diensten; vrije beroepen; openbare en private gemeenschapsvoorzieningen; socio-culturele voorzieningen; recreatieve voorzieningen of toeristische voorzieningen etc.

Bij de te versterken zones is de **structuur van percelen en gebouwen fijnmaziger** en zijn er meer voorzieningen en vervoersknopen in de buurt. Hoewel vaak historisch gegroeid, is het van belang dat we nieuwe voorzieningen op een voldoende en duurzame manier bundelen nabij multimodale knooppunten. De aanwezigheid van andere handelszaken kan en gaat **elkaar te versterken**.

Dit geldt niet alleen voor kleine reguliere projecten maar is des te meer belangrijk bij grotere specifieke ontwikkelingsprojecten. Dergelijke projecten bieden **kansen om hedendaagse, innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen** in het bestaande woonweefsel te realiseren en vragen dan ook om een bijzondere aanpak. Het is dan ook belangrijk dat deze voldoen aan de kwaliteitstoets met betrekking tot de omgeving, het architecturale voorkomen, de eventuele groene ruimtes etc.

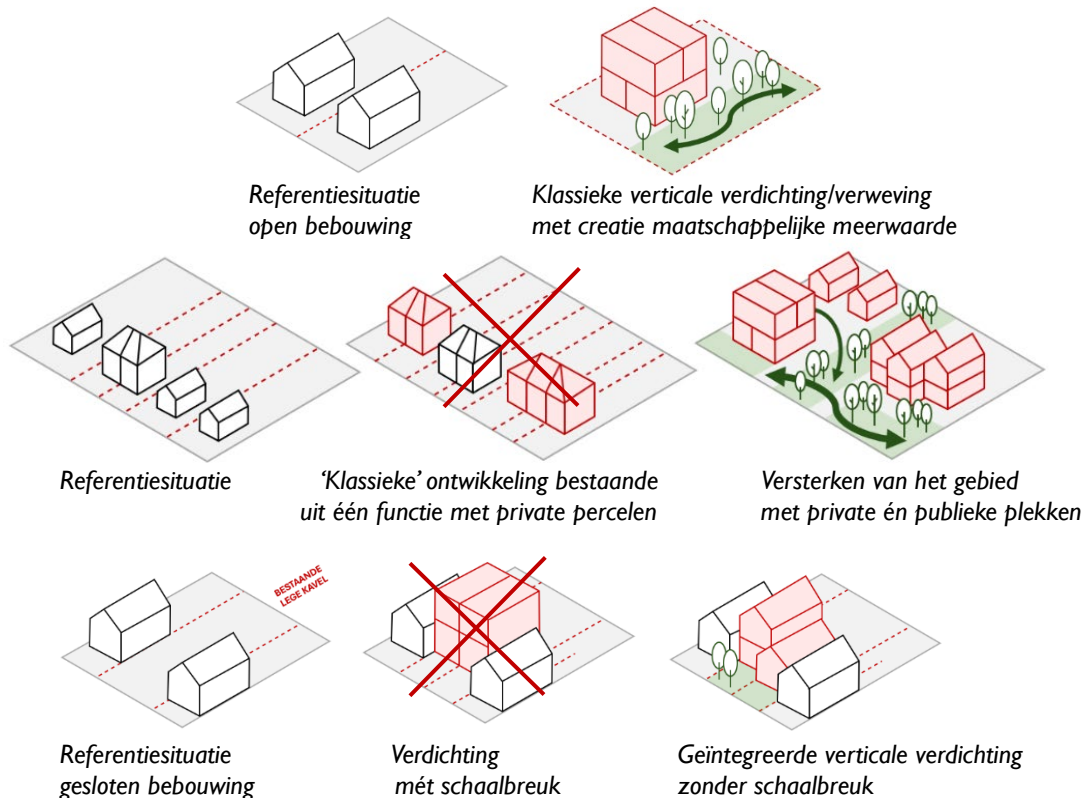
Hoewel verdichten (op functioneel vlak maar ook qua ruimtegebruik) van het weefsel in een te versterken gebied wenselijk is, kan het **niet de bedoeling zijn grote, contextloze gebouwen neer te poten**. Het is dan ook moeilijk om globale voorschriften uit te werken die kwalitatieve verdichting toelaten (dus: meer volume, meer compact programma, mogelijks bouwen in binnengebieden, ...) en die op heel veel verschillende soorten kavels of sites de goede ruimtelijke ordening garanderen. Kernversterking is geen eenvoudige taak en vergt een **gebiedsgericht onderzoek**.

Bepaalde **volumetrische, functionele verdichting én verweving** onder de vorm van een hoger gebouw of een accent (visueel vormelijke) kunnen architecturaal uitgewerkt worden zonder extra schaalvergroting.

Uitgangspunten voor de 'te versterken' overdruk:

- Inzetten op een mix aan **woontypes én centrumfuncties**
- Verticaal verdichten met uitsluiting van maximalisatie en schaalbreuk
- Open ruimte creëren als **maatschappelijke meerwaarde**
- Inzetten op beeldkwaliteit
- Groen behouden en stimuleren

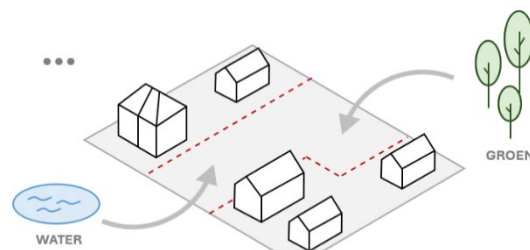
Wanneer gekozen wordt voor behoud van de bestaande ordening, is versterken geen verplichting.



## ★ 4.6 (woonreservegebieden) **Transformeren**

Op het woonomgevingsplan zijn een aantal zones aangeduid als **potentiële zones** om te gaan transformeren. Dit zijn onder andere binnengebieden of lange achtertuinen maar ook enkele woonreservegebieden. Dergelijke gebieden zijn **niet eenvoudig te verdichten of te intensiveren** en gaan vooral om kwaliteitsvol verdichten, het verhogen van de leef- en omgevingskwaliteit en integrale verduurzaming. Transformatie kan worden ingezet om de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en van de omgeving **op te waarderen**.

De kwaliteiten en uitdagingen verschillen per gebied en moeten we juist gaan waarderen en beginnen gebruiken als **hefboom voor de transitie**. De aangeduide (goed ontsloten) zones beschikken over voldoende kansen om deze verbindingen met de ruimere context te maken. Ze liggen vaak erg centraal en er is ruimte op overschot. Bij een transformatie is het belangrijk om ook aandacht te hebben voor een **klimaatbestendige inrichting** waarbij ingezet wordt op ontharding, meer ruimte voor water zoals bijvoorbeeld het openleggen van een beek, meer ruimte voor groen... alsook het energiezuinig maken van het patrimonium. Hierbij wordt uiteraard best ook een **meerwaarde voor de gemeenschap** gecreëerd met daarbij ruimte voor ontmoeten, bijkomend publiek groen, ruimte voor mobiliteit zoals een extra fietsdoorsteek, relatie met het omliggende landschap...

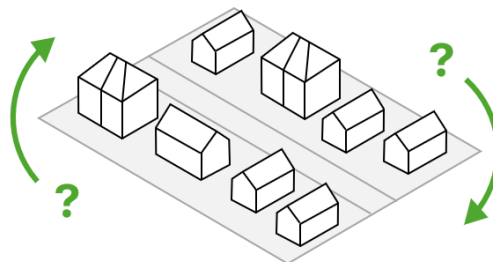


*Transformatie braakliggende zones of woonreservegebied*

De aanduiding van de gebieden die kunnen worden getransformeerd is uiteraard **niet-limitatief**. Wanneer een reeks aaneengesloten percelen vrijkomt ontstaat er steeds een unieke opportuniteit om dergelijke projectgrond kwalitatief te gaan invullen.

Er werd daarenboven ook gekozen om voorlopig (nog) geen transformatie te suggereren bij enkele linten of wijken in hun geheel. Dit is nu eenmaal iets wat soms niet louter op perceel niveau maar beter op **een grotere schaal** gebeurt. Bijgevolg vormen dergelijke zones best eerst onderwerp van een **grondige analyse op grotere schaal** waarna er op lange termijn pas een **ruimtelijke visie** met een ruimtelijk draagwerk voor de publieke ruimte en verschillende ontwikkelingsscenario's kan ontstaan.

Naar analogie met het Leertraject 'verkavelingswijken in transformatie'<sup>6</sup> kunnen deze zones nader geanalyseerd worden bij opmaak van het Beleidsplan Ruimte Jabbeke. In deze zones – voor zover ze geen overdruk verdichting, versterking of waardevol geheel hebben – is het dus (op heden) niet de bedoeling dat er nieuwe straten worden getrokken voor nieuwe projectontwikkeling, niet dat een gewoon huis op een klassieke kavel wordt vervangen door een meergezinswoning (appartementengebouw, cohousing, ...) en ook niet dat woonkavels worden gesplitst in veel smallere kavels dan normaal voor die omgeving.



*Transformatie van de wijk, concentratie of het lint op ruimere schaal te onderzoeken*

<sup>6</sup> Leertraject 'Verkavelingswijken in transformatie' <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/ruimtelijk-beleid-en-planning/lokaal-aan-de-slag/leertraject-verkavelingswijken-in-transformatie>

## 5 INFORMATIEVE OVERDRUKKEN

De gemeente Jabbeke is op vandaag voor een groot deel van het grondgebied nog steeds onderhevig aan de hoofdlijnen zoals vastgelegd in het gewestplan 'Brugge-Oostkust'. Daarnaast zijn er ook nog een aantal andere plannen van kracht zoals de BPA's, RUP's, het decreet woonreservegebieden en zo verder, die blijvend verordenend werken. **Het is belangrijk om deze plannen aandachtig te blijven**, zelf bij het toetsen van een project aan het woonomgevingsplan (en dus de toets aan de goede ruimtelijke ordening).

De twee gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van kracht op het volledige grondgebied en werden niet afzonderlijk op kaart weergegeven.

### 5.1 BPA of RUP

Verspreid over het grondgebied heeft Jabbeke ruim dertig BPA's (bijzondere plannen van aanleg). De BPA's werden vooral gebruikt om het gewestplan te verfijnen of waar nodig de reeds gevestigde activiteiten een kader geven om te functioneren. Sinds de jaren 2000 worden er geen nieuwe BPA's meer gemaakt en worden ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) opgesteld. Jabbeke heeft ook een lange traditie van zelfrealisatie van sectorale en buurtgerichte initiatieven en heeft bijgevolg over het grondgebied een heel aantal RUP's waarvan de procedure is afgerond.

De BPA's en RUP's werden voor het overgrote deel opgenomen op het plan door middel van een overdruk. Sommige BPA's en RUP's werden echter niet opgenomen gezien ze weinig tot geen relevantie hebben tot het woonomgevingsplan.

### 5.2 Woonreservegebieden (WRG)

Sinds 7 juli 2023 is het nieuw decretaal regime van toepassing voor de woonreservegebieden, waartoe ook de woonuitbreidingsgebieden behoren. In essentie houden die bepalingen in dat onbebouwde (delen van) woonreservegebieden niet kunnen ontwikkeld worden zonder voorafgaand "**vrijgavebesluit**".

De meeste van deze voormalige woonreservegebieden zijn reeds ontwikkeld en werden niet opgenomen in het WOP. De gebieden die al volledig of gedeeltelijk ontwikkeld zijn, meer bepaald gronden waarvoor een **niet-vervallen verkavelingsvergunning** (zowel jonger als ouder dan 15 jaar) geldt of waar bebouwing is gerealiseerd op basis van een vergunning voor **groepswooningbouw**. Ook zones waarvoor een algemeen plan van aanleg of bijzonder plan van aanleg bestaat worden als geordend gezien.

Er blijven hier en daar wel nog woonreservegebieden over die niet ontwikkeld zijn, deze werden wél opgenomen in het woonomgevingsplan. In de VCRO werd opgenomen dat een eventuele vrijgave steeds betrekking dient te hebben op een 'samenhangend en ruimtelijk afzonderbaar onderdeel van het woonreservegebied'. De vraag tot opstart van de **vrijgaveprocedure**<sup>7</sup> gaat steeds uit van het groter ruimtelijk geheel. Hoofdzakelijk vergunde woningen gelegen in een niet geordend woonuitbreidingsgebied blijven zonevreedde woningen. Zij hebben recht op de **basisrechten voor zonevreedde woningen** (artikel 4.4.10. tot en met 4.4.22.VCRO).

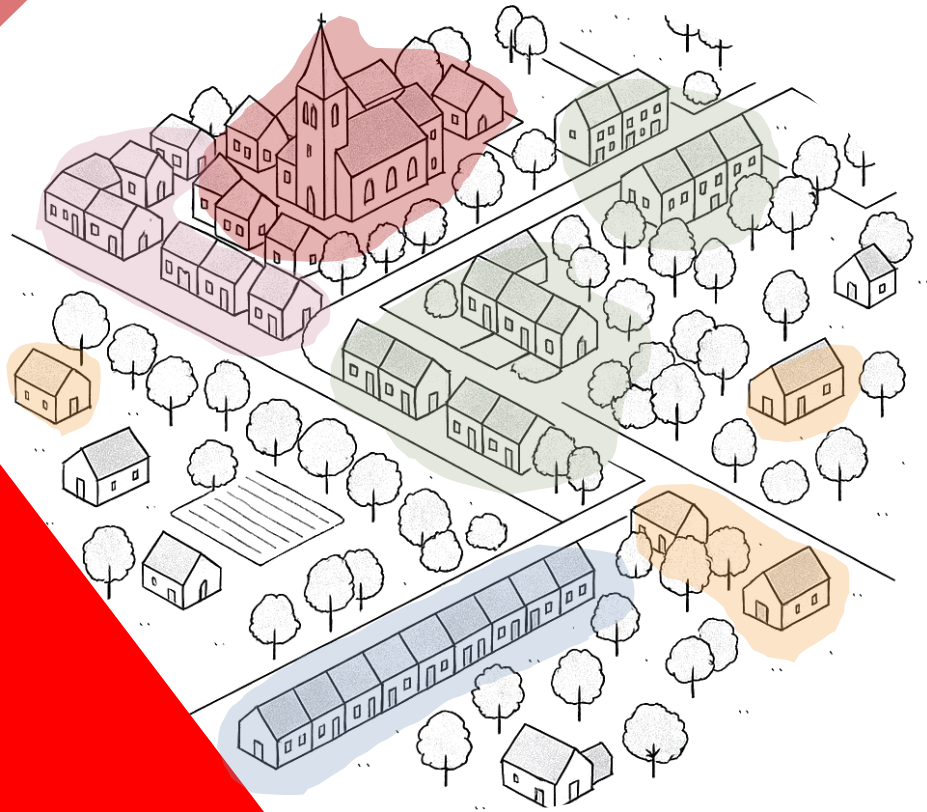
### 5.3 Bouwkundig erfgoed

Er zijn in de gemeente diverse gebouwen als waardevol geklasseerd en opgenomen in de inventaris van het vastgesteld bouwkundig erfgoed. Dergelijke gebouwen maken deel uit van het verleden van de gemeente en zijn bepalend voor het uitzicht van zowel dorp als platteland. Aan of in de directe omgeving van het erfgoed gaat er bijzondere aandacht uit naar de beeldkwaliteit. Deze gebouwen werden opgenomen in het WOP.

<sup>7</sup> Decreet Woonreservegebieden <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/decreten-en-uitvoeringsbesluiten/decreet-woonreservegebieden>



# BIJHORENDE TOETSINGSKADERS



## 6 KWALITEITSTOETS

Dorpen worstelen met kwalitatieve kernversterking en -verdichting. Overal zien we de verdichting opduiken, soms in de vorm van de jumbofermette en meergezinswoningen, maar die **kernverdichting** is niet altijd een **kernversterking**. Het toepassen van stedelijke concepten (typologie, densiteit, stedenbouwkundige structuren...) in dorps contexten is een natuurlijke tendens, de gerealiseerde projecten doen dan misschien in eerste instantie wel aan kernverdichting, maar niet aan kernversterking. Ze zijn vaak banaal en bieden weinig woonkwaliteit.

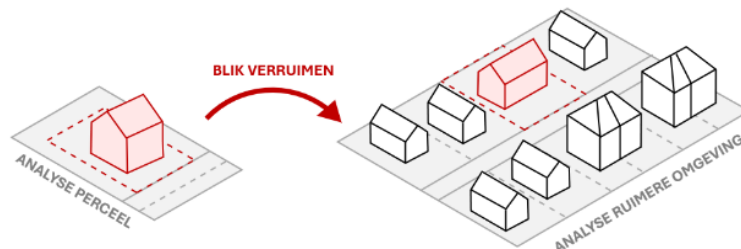
Bijgevolg is er nood aan een **kwaliteitstoets over verkavelen, bouwen en verharderen, groen, ...** De reeks richtlijnen en aandachtspunten hieronder streven naar een ruimtelijke kwaliteit door zorg te dragen voor de architecturale kwaliteit van de locaties. De **beleidsrichtlijnen** uit het beleidskader 'Levendige en verbonden dorps- en stadskernen' uit het **Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen** werden verweven doorheen de verschillende onderdelen.

### 6.1 Dorps(kern)versterking

Het versterken van de bebouwde ruimte door het gericht bijbouwen of slopen van zowel wooneenheden als andere functies, terwijl tegelijk aandacht wordt besteed aan een kwalitatieve inrichting van de publieke ruimte moet zorgen voor de garantie van de leefbaarheid van de gemeente.

#### 6.1.1 **Analyse ruimere omgeving**

Vooraleer te starten met een ontwerp voor het projectgebied is het, in kader van duurzaam en efficiënt ruimtegebruik, essentieel de grenzen van het **ruimere onderzoeksgebied** te bepalen.



Het is belangrijk om de context, de geschiedenis, de betekenis van een plek goed te vatten vooraleer een ontwerp te starten. Zo kan er bewust ingezet worden op het behouden, versterken of vernieuwen van bepaalde elementen.

Door ook de directe omgeving omheen het beoogde projectgebied mee te nemen in analyse en visievorming wordt vermeden dat **potentiële ontwikkelingsgronden** (bv. diepe tuinzones) **gehypothekeerd** worden voor eventueel latere ontwikkelingen. Het is in dergelijke gevallen mogelijk een faseringsstrategie uit te werken en de omliggende percelen/ perceelsdelen te betrekken bij de ruimtelijke visievorming. Er wordt bij dergelijke projecten aangeraden een visie- en inrichtingsstudie te maken voor de ruime omgeving.

#### 6.1.2 **Functieverweving**

Verweving gebeurt op maat van de dorps- of stadskern en in relatie tot de omgeving. Het opnemen van **nieuwe verweefbare centrumfuncties** zoals een winkel, buurthuis, dienstverlening, ... in een nieuw project zorgt voor een **functionele meerwaarde** in het dorp én wordt positief beoordeeld binnen de daartoe voorziene zones.

Het kan zelf zo zijn dat door te kiezen voor een van de omgeving afwijkende ruimtelijke organisatie en compactere woningtypes, niet alleen meer differentiatie in woningtype wordt bekomen, maar er ook **ruimtelijk optimalisaties** mogelijk zijn, die niet alleen voor het project zelf maar ook voor een ruimere omgeving

interessant zijn. Deze kan bijvoorbeeld bestaan uit: extra publiek groen, een missing link in het netwerk voor trage wegen, een ecologische verbinding, ... Ter compensatie kan men dan op de rest van de site compactere woningen bouwen, mogelijks aan een hogere dichtheid dan in de omgeving courant voorkomt, mits dit niet tot extra oppervlakte leidt die wordt bebouwd of verhard.<sup>8</sup>

Deze verweving wordt gestimuleerd bij alle activiteiten die verweefbaar zijn in de kern en op maat zijn van de kern. Naast verweefbare activiteiten zijn er ook economische of andere activiteiten zoals recreatie, groot-handel of gemeenschapsvoorzieningen die omwille van bepaalde criteria niet-verweefbaar zijn en zich beter inpassen nabij een grotere invalsweg of op een bedrijventerrein. Hiertoe wordt het **beleidskader 'Ruimte voor niet-verweefbare economische en andere activiteiten'** uit het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen gehanteerd. Hierin werden een set van toetsingscriteria, een richtkader én een set van inrichtingsprincipes voor duurzaam ruimtegebruik opgenomen.<sup>9</sup>

### 6.1.3 Diversifiëren woningtype

Zoals opgenomen in het GRS Jabbeke vormt de differentiatie van het woningaanbod<sup>10</sup> een belangrijk element. Het woningbestand wordt zoals altijd best aangepast aan de **veranderende demografische samenstelling** en tendensen. Er wordt afgestapt van de klassieke tweedeling 'eengezinswoning – meergezinswoning', zodat bouwheren nu ook gemakkelijker tussenvormen zoals schakelwoningen, zorgwoningen, ... kunnen overwegen in plaats van de bouw van klassieke meergezinswoningen.

Naar analogie van de principes in andere gemeenten zou voor elk project dat in een vermeerdering van het aantal woonegelegenheden voorziet, **een nazicht van de woningtypes** in de straat, wijk, etc. kunnen gebeuren. Deze woningtype-'toets' vormt dan het kader waarbinnen een nieuwe ontwikkeling met eengezinswoningen, meergezinswoningen of een combinatie wordt ingepast. De directe relatie met de omgeving kan doorslaggevend zijn om een bepaalde typologie wel of niet toe te laten.

Het GRS van Jabbeke geeft wel sinds 2007-2008 alvast aan dat verticale verdichting enkel mogelijk is onder strikte voorwaarden binnen afgebakende zones binnen het hoofddorp Jabbeke, de woonkern Varsenare en de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden Snellegem en Zerkegem, met afwijkingmogelijkheden naar de zone binnen het stedelijk gebied.

### 6.1.4 Wonen voor diverse doelgroepen

Het is belangrijk dat er voor iedereen ruimte is om te wonen. De ruimtelijke ordening in Vlaanderen is sinds haar ontstaan gericht op het scheiden van functies, met een sterke ruimtelijke spreiding tot gevolg. We zijn eraan gehouden onze **bouwcultuur aan te passen** aan nieuwe inzichten waar gemengde, tijdelijke of meerdere functies op één plek voorkomen en waarbij we ruimte optimaal gebruiken (slimme verdichting).

In de Visie 2050<sup>11</sup> wordt gesteld dat Vlaanderen een hoog ruimtelijk rendement kent dat gerealiseerd kan worden door langdurige leegstand van gebouwen te voorkomen, compacter te wonen, verticaal te bouwen en de open ruimte samen slimmer te gebruiken. Dit door in te zetten op **aanpasbaar bouwen, op flexibel bouwen** en de verweving van functies, waarna men via **omkeerbaar ruimtegebruik** na het beëindigen van de functie kan terugkeren naar de oorspronkelijke toestand. Ook het principe van **levenslang wonen** en de bepalingen uit de ontwerp-gids meegroeiwonen wordt best ter harte genomen.

Sinds 1 januari 2021 zijn de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal en bescheiden woonaanbod geïntegreerd in het decreet Grond- en Pandenbeleid. Het decreet bepaalt wanneer er

<sup>8</sup> Verordening woonkernen horizon+, Spatie maakt ruimte VOF, juni 2024 <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/894b6c05-fl7c-4242-9478-737ec8af259e>

<sup>9</sup> Documenten Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen <https://www.west-vlaanderen.be/ruimtelijke-planning/beleidsplan-ruimte/documenten-beleidsplan-ruimte-west-vlaanderen>

<sup>10</sup> GRS Jabbeke [https://www.jabbeke.be/bestanden/ruimtelijk/GRS/19755\\_2.pdf](https://www.jabbeke.be/bestanden/ruimtelijk/GRS/19755_2.pdf) (pagina 17 richtinggevend gedeelte)

<sup>11</sup> Visie 2050. Een langetermijnstrategie voor Vlaanderen <https://www.vlaanderen.be/publicaties/visie-2050-een-langetermijnstrategie-voor-vlaanderen>

bij bouw- of verkavelingsprojecten een **bescheiden woningaanbod**<sup>12</sup> moet gerealiseerd worden. Het gaat om verkavelingen van 10 loten, groepswoningbouw met 10 woonegelegenheden en meergezinswoningen vanaf 50 woonegelegenheden. Het bescheiden woonaanbod is gelijk aan 40% op gronden in eigendom van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen en 20% op gronden in eigendom van overige natuurlijke of rechtspersonen. In een gemeentelijk reglement bescheiden wonen kan de gemeenteraad bijkomende richtlijnen voor het bescheiden woonaanbod en de woonomgeving vastleggen.

Daarnaast wil Vlaanderen ook het **sociaal woonaanbod**<sup>13</sup> uitbreiden en geografisch spreiden. Elke gemeente kreeg een bindend sociaal objectief (BSO) opgelegd dat binnen een vastgestelde termijn het aantal te realiseren bijkomende sociale huurwoningen bepaalt. Het nieuw Bindend Sociaal Objectief (BSO) voor 2026-2042 zal pas in de loop van 2026 definitief goedgekeurd worden.

### 6.1.5 Vakantiewoningen, B&B's

De gemeente heeft op heden geen eigen gemeentelijk beleid op vlak van vakantiewoningen, waarin het aanmoedigen of verhinderen van het vakantiewoningen in bepaalde regio's opgenomen is. Toerisme is voor tal van hoofddorpen of woonconcentraties een meerwaarde en kan gebundeld met overige voorzieningen de ruimte gaan versterken. Hier kunnen zowel kleinschalige hotels, B&B's **vakantiewoningen**, hostels, jeugdverblijven etc. toegestaan worden **zolang zij de schaal van het gebied niet overschrijden** (geen te grote oppervlakte innemen, niet te veel verkeer met zich meebrengen, ...) én de verhouding in evenwicht blijft met de permanente bewoners.

Door de tendens van het wijzigen van eengezinswoningen in vakantiewoningen (niet logies, B&B's etc.) rijzen er steeds meer vragen rond de leefkwaliteit van de bewoners rondom. De **hoofddorpen en woonconcentraties** zijn binnen de gemeente nog groot genoeg om een aandeel vakantiewoningen te kunnen dragen zonder negatieve impact op de woonkwaliteit. Indien een duidelijke verschuiving van de aanvragen naar bepaalde zones merkbaar wordt, zijn nieuwe ingrepen steeds mogelijk. Het is niet wenselijk om dergelijke vakantiewoningen in te richten langsheen uitgestrekte **linten of in wijken**. In deze zones zijn B&B's nog steeds welkom, een B&B is immers permanent bewoond door de uitbater.

In het open ruimte gebied is er wel opnieuw voldoende draagvlak voor dergelijke functies. Over het volledige grondgebied van Jabbeke ligt tevens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan '**Solitaire Vakantiewoning Brugge-Oostende**' dat op 05-06-2015 werd goedgekeurd. Dit RUP betreft een perimeter RUP die geen bestemming wijzigt, het RUP laat **enkel in de gebiedscategorie landbouw**, onder diverse voorwaarden, de bijkomende functie vakantiewoning toe.

De bepalingen uit de gemeentelijke verordening parkeerplaatsen bij bouwwerken zijn eveneens van toepassing op aanvragen voor functiewijzigingen naar vakantiewoning, B&B's en dergelijke meer. De verordening stelt dat er bij nieuwbouw (of functiewijziging) minstens 1 parkeerplaats per 3 kamers (6 personen) aanwezig is.

Bij aanvragen voor vakantiewoningen is het belangrijk steeds te voldoen aan een aantal algemene **openings- en uitbatingsvoorwaarden** van **Toerisme Vlaanderen**. Die vormen een minimale kwaliteitsgarantie voor zowel gasten als uitbater. Het logiesdecreet garandeert sinds enkele jaren de veiligheid en basiskwaliteit van de logiesuitbatingen die tegen betaling worden aan toeristen worden verhuurd. Elk toeristisch logies dat in Vlaanderen tegen betaling publiek wordt aangeboden, moet voldoen aan basisnormen en een aantal algemene openings- en uitbatingsvoorwaarden in verband met de uitrusting, de inrichting en specifieke veiligheidsaspecten van het logies.

## 6.2 Dorps(kern)verdichting

<sup>12</sup> Last bescheiden wonen bij vergunningen <https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/last-bescheiden-wonen-bij-vergunningen>

<sup>13</sup> Bindend sociaal objectief (BSO) 2008-2025 <https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/bindend-sociaal-objectief-bso-2008-2025>

## 6.2.1 Functionele verdichting

Functionele verdichting betekent dat er meer programma - denk aan meer woonentiteiten - wordt gerealiseerd op een perceel, dan men in de omgeving gewoon is. Bij voorbeeld een appartementsgebouw in een straat met voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen. Dit gaat vaak, maar niet per se, met grotere schaal gepaard. Een opdeling van een rijhuis in drie studio's is ook functionele verdichting.

De begrippen **uitbreiden en (verticaal) verdichten** hebben de laatste jaren een nieuwe betekenis gekregen binnen de ruimtelijke beleidsplanning in Vlaanderen, we horen onze blik te verbreden. Er wordt gekozen voor een aanpak waarbij in de woonconcentraties rond Jabbeke en Varsenare, (in plaats van uitbreiding) ingezet wordt op een transformatie van de bestaande bebouwde ruimte. In de hoofddorpen en kleinere woonconcentraties zal vooral de aandacht voor de historische dorpskern en hun publieke drager belangrijk zijn, met meer terughoudendheid ten opzichte van uitsluitend verticale woonverdichting.

We stappen af van de tweedeling dat meergezinswoningen gelijk staan aan appartementen en dat ééngesinswoningen louter klassieke woningen betreffen. Er wordt nagedacht over **andere woonvormen**. De term 'meergezinswoning' betekent enkel dat een gebouw meerdere huishoudens bevat en dat er zich boven, onder of naast het ene huishouden andere huishouden bevindt. Een meergezinswoning kan in verschillende vormen: **klassieke appartementen, gestapelde woningen (vb. duplex of triplex) enz.**

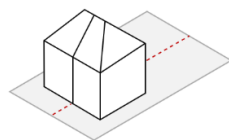
Zorgvuldig en op maat verdichten in onmiddellijke relatie tot zijn omgeving, waarbij in het nieuwe ruimtelijk denken water en groen een belangrijke rol spelen is het uitgangspunt bij het toelaten van verdichten. In dat opzicht zorgen we er als beleidsmakers voor dat (ver)nieuwbouwprojecten met meergezinswoningen goed aansluiten bij hun omgeving en worden voorzien van **voldoende kwalitatief woonaanbod**.

Steeds meer inwoners van Vlaanderen willen op een andere manier wonen dan het klassieke huren of kopen van een woning. Zo ontstaan er meer en **innovatieve woonvormen**. Die kunnen verschillen van het klassieke woonmodel, bijvoorbeeld door bepaalde (leef)ruimtes te delen, door het (kleinschalige) woningtype of door het type gebruiksrecht.<sup>14</sup>

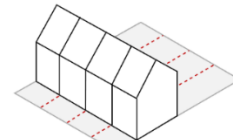
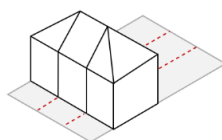
Het realiseren van dergelijke woonprojecten is niet altijd eenvoudig. Initiatiefnemers botsen vaak op verschillende juridische obstakels. Dat komt omdat de bestaande regelgeving voornamelijk is gebaseerd op de klassieke woonvormen: het huren of kopen van een traditioneel huis of appartement. Zo werden er vanuit de Vlaamse overheid onder andere reeds afwijkingen toegestaan ten voordele van de gemeenschappelijke ruimten.<sup>15</sup>

## 6.2.2 Klassieke grondgebonden verdichting

Doorgaans gaan projecten uit van een **klassieke** verkaveling of groepswoningbouw. Daarin vinden we drie verschillende vormen terug zoals halfopen en gesloten bebouwing. Deze klassieke verkavelingen resulteren echter in eerder smalle diepe woningen met beperkte gevelbreedtes, voortuinen die integraal ingezet worden als parkeerplaatsen en lange nauwe achtertuinen.



*koppelbouw*



*rijwonen*

Er bestaan natuurlijk nog tal van **andere vormen van grondgebonden verdichtingen**. Dergelijke creatieve bundeling van woningen kunnen de gekende vormen in een nieuw groter geheel inpassen. Individuele

<sup>14</sup> Bijzondere woonvormen <https://www.vlaanderen.be/bijzondere-woonvormen>

<sup>15</sup> Proefomgeving experimentele woonvormen <https://www.vlaanderen.be/bijzondere-woonvormen/proefomgeving-experimentele-woonvormen>

architectuurprojecten hebben steeds de kans om een verschil te maken in de verblijfskwaliteit van het dorp, het zijn de kleine onderdelen (lees: projecten) die samen werken tot een sterk en leefbaar dorp.

Een mooi voorbeeld hierin is de Toolbox Dorpse Architectuur<sup>16</sup> dat voorbeelden van en handvatten voor kwaliteitsvol 'meervoudig wonen' of ensembles van woningen in verschillende vormen aanreikt. Dat kan in de vorm van koppelen stapelen en schikken en dus in veel verschillende vormen. Zo vinden we voorbeelden van: *Erfwonen, Hofwonen, Binnenstraatje, Buurschap, Dwarssligger, Parkwonen of een Nieuwe dorpse buurt.*

### 6.2.3 Verdichting door bouwen in tweede lijn

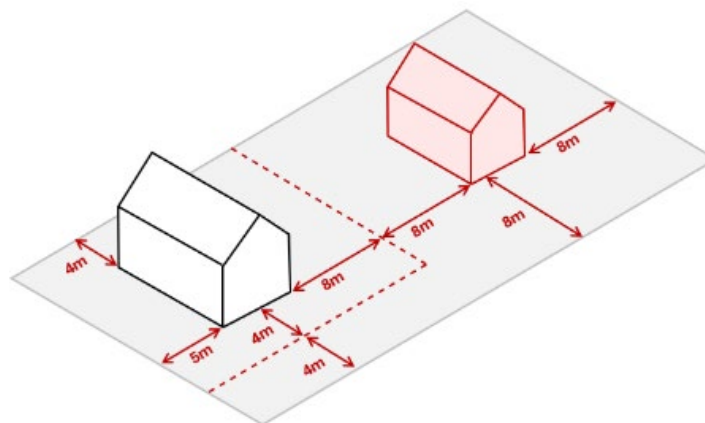
Aanvragen **met betrekking tot het bouwen in tweede lijn** worden binnen de gemeente met enige voorzorg gehanteerd, er wordt per perceel specifiek te werk gegaan om te beoordelen of bebouwing in tweede lijn a) inpasbaar en b) wenselijk is.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de **verschillende bestemmingsgebieden**:

- woongebieden: enkel mogelijk indien perceel ingesloten is door omliggende bebouwing, niet toegestaan bij een lint grenzend aan de open ruimte
- woongebieden met landelijk karakter: enkel mogelijk indien perceel ingesloten is door omliggende bebouwing, niet toegestaan bij een lint grenzend aan de open ruimte
- woonuitbreidingsgebieden: niet wenselijk en niet conform bepalingen opgenomen in de definitie van het KB
- woonpark: niet wenselijk, niet conform bepalingen opgenomen in de definitie van het KB
- alle andere bestemmingsgebieden: niet wenselijk

In kader van de **inplanting van gebouwen** worden volgende afmetingen vooropgesteld:

- bij voorkeur minstens 8 à 10 m tot alle perceelsgrenzen of gelijkvloers gekoppeld met bestaande vergunde gebouwen van buurpanden op de perceelsgrenzen
- bij 8m rondom: 1 bouwlaag met plat of hellend dak
- bij 10m rondom: 2 bouwlagen plat dak toegestaan indien passend bevonden in de ruimtelijke context
- voldoende brede (4 à 5 m) toegangsweg
- dit resulteert bijgevolg in een aangename 16 à 20m tussen bebouwing voor- en achterperceel



**De nodige motivatie en inpassing in de ruimtelijke context bij opmaak van een ontwerp is steeds cruciaal.** Afhankelijk van de inpassing in de stedelijke context kan er per perceel geoordeeld worden hoe er wordt omgegaan met bepaalde beleidslijnen en indien een bepaalde typologie (bouwlagen, dakvorm, uitzicht, ed.) voorop wordt gesteld.

### 6.2.4 Verdichting in de hoogte

<sup>16</sup> Toolbox Dorpse Architectuur- platform voor architectuur en ruimte AR-TUR <https://architectenweb.nl/nieuws/artikel.aspx?id=50953>

Verdichten in de hoogte maakt het mogelijk om meer woonentiteiten of een verweving van functies te creëren op een kleiner oppervlak. Binnen de gemeente Jabbeke wordt gestreefd om de bebouwing steeds te integreren in het bestaande bebouwingsweefsel alsook deze te **beperken tot 2 bouwlagen en een dakverdieping**.

Aanvragen met verdichting in de hoogte vormen het onderwerp van een kwalitatief bouwproject (bijvoorbeeld bij het saneren van oude panden) indien deze afgetoetst zijn aan de bestaande ruimtelijke context en er rekening wordt gehouden met de eventuele hinder naar de directe omgeving. Wanneer grondig gemotiveerd en afhankelijk van de context, kunnen er in de woonconcentraties van Jabbeke en Varsenare hogere bouwhoogtes worden toegestaan.

Bepaalde **volumetrische, functionele verdichting én verweving** onder de vorm van een hoger gebouw of een accent kunnen architecturaal uitgewerkt worden zonder extra schaalvergroting. **Architecturale accenten** vallen op in het straatbeeld en de directe omgeving, maar zullen zelden sterk opvallen vanop grotere afstand. Ze hebben als doel om lokaal iets interessants aan te kondigen: een toegang tot een binnengebied, een lokaal parkje, een lokale verbinding of een gemeenschapsvoorziening.

### 6.3 Open-ruimte-perspectief

De inrichting van de ruimte vermindert de open ruimte. Open ruimte is niet iets wat achteraf nog overblijft, maar vormt het kader waarin of waarrond wonen vorm kan krijgen. **Soms is het namelijk beter om niet te bouwen** en de open ruimte te versterken, nieuwe verbindingen te leggen met de omgeving.

Voor de omgeving hebben we een **ambitie te hebben naar water en groen**. De grote opgaven van vandaag spelen ook op de kleine plekken. Dorpen zijn in staat een bijdrage te leveren aan de nood om waterbuffering, ontharding en ecologische netwerken te organiseren. Hierin spelen de specifieke **klimaatgevoeligheden** (hittestress, overstromingsrisico, ...) van de plek (adaptatie) een belangrijke rol. Inrichting van de open ruimte draagt bij aan klimaatbestendigheid van de ruimte door toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals multifunctionaliteit, verhardingsbeperking en veerkrachtig inrichten.

#### 6.3.1 **Maatschappelijke meerwaarde**

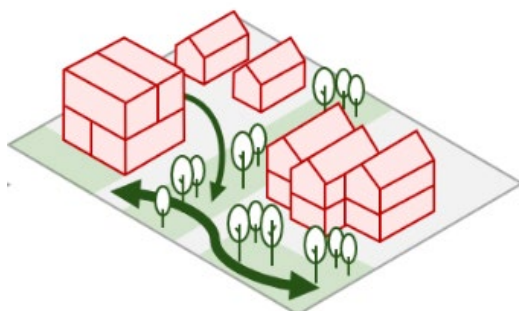
Inbreidingsprojecten horen steeds een meerwaarde te bieden aan de dorpskernen. Dit wordt voor Jabbeke en Stalhille reeds beschreven in het DNA van het dorp. Kwalitatieve verdichtingsprojecten hebben de mogelijkheid om maatschappelijke meerwaarde te creëren en de leefbaarheid en duurzaamheid te vergroten. Ze dragen bij aan de versterking van de kernen en de **ontwikkeling van een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum**.

We gaan samen op zoek naar nieuwe oplossingen voor de onderbenutte ruimtes tussen woningen of woonlinten. In veel wijken worden deze plekken aanschouwd als restruimtes en bijgevolg weinig kwalitatief ingevuld met bijvoorbeeld door garageboxen. Het woonomgevingsplan vraagt om deze plekken in te vullen met een maatschappelijke meerwaarde.

Conform de Strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen<sup>17</sup> is de inrichting van de ruimte best aangepast aan haar omgeving door in stedenbouwkundig en landschapsontwerp te voorzien. Een ontwerp kan bijdragen aan het gebruik van proportionele volumes, gepaste materialen en het voorzien in groen, uitzichten en een goede overgang tussen publieke en private ruimte maar ook aan de **herkenbaarheid en leesbaarheid van de omgeving** door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals maatwerk en identiteit, draagkracht en proportionaliteit. Het realiseren van een **fijnmazig netwerk** van bijvoorbeeld parken, tuinen of groendaken is uitermate belangrijk.

---

<sup>17</sup> Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Strategische visie <https://www.vlaanderen.be/publicaties/beleidsplan-ruimte-vlaanderen-strategische-visie>



Een maatschappelijke meerwaarde kan vervuld worden door bijvoorbeeld:

- *grondafstand voor wegenis, extra publiek groen, ...*
- *natuur- of waterbeheer, ecologische verbinding, ...*
- *de (her-)aanleg van trage wegen, rust en ontmoetingsplekken, ...*
- *door de realisatie van sociale woningen en andere gereguleerde doelgroepwoningen, ...*
- *(niet-limitatief)*

Om te garanderen dat dergelijke maatschappelijke meerwaarde ook effectief wordt gerealiseerd, kunnen deze aan een omgevingsvergunning gekoppeld worden als **stedenbouwkundige last** en/of kan hiervoor een **waarborg** opgenomen worden.

### 6.3.2 Groen netwerk

Denser wonen gaat hand in hand met het versterken van groen en de natuur. Om gezond te zijn voor zijn omgeving en zichzelf is het nodig dat elk project **het onderliggend fysisch systeem erkent** en zich hieraan aanpast, volgende criteria worden hierbij bepaald:

- *Bestaande waardevolle landschapselementen zoals bomen, hagen,... worden behouden of minimum gecompenseerd op het terrein, bij voorkeur maken ze ook creatief deel uit van het ontwerp.*
- *Indien het perceel grenst aan de open ruimte, behoudt het minstens doorzichten op deze open ruimte, bij voorkeur maken deze doorzichten creatief deel uit van het ontwerp*

We merken de laatste jaren een gestaag verlies aan groen en bomen in de kernen van de gemeente onder invloed van de druk van bouwprojecten. Niet alleen het **groenverlies** maar ook de stijgende verhardingsgraad in de kernen net zoals in de rest van Vlaanderen is duidelijk merkbaar. Jabbeke heeft daarom de ambitie om in het gemeentelijk vergunningenbeleid extra in te zetten op de **groenbescherming en groenaanleg**.

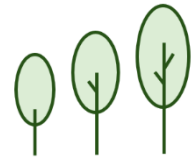
De **3-30-300 regel** bevat volgende drie kernpunten: het groen zien (3 bomen zichtbaar), in het groen zijn (30% kroonbedekking) alsook in het groen doen (300m tot dichtstbijzijnde groenruimte). Concreet houdt dit in dat elke bewoner in de gemeente de mogelijkheid moet hebben om vanuit de woonplaats, werkplaats en op school minstens 3 goed gevestigde bomen te kunnen zien. Dat in het ideale scenario elke wijk in de gemeente minstens 30% kroonbedekking behaalt, alsook dat elke bewoner in de gemeente een grote publieke groenruimte zou kunnen bereiken op 300 m of minder.

De groenbescherming heeft als inzet te vermijden dat grote bomen aan het tempo van de voorbije jaren blijven verdwijnen. De vrijstelling op **het kappen van bomen** in de nabijheid van woningen, zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering omtrent de vrijstelling van vergunningsplicht blijft gelden zolang dit niet door stedenbouwkundige voorschriften wordt verboden. De regeling wordt uiteraard wel best samen gelezen met de bepalingen van het **natuur- en bosdecreet**. In bepaalde gevallen kan door het bosdecreet een kapverbod opgelegd zijn.

Bomen die ziek zijn kunnen wel gekapt worden, hetzelfde geldt voor bomen die een structureel gevaar vormen. Ook kan er in voorkomend geval gedeeltelijk gekapt worden als de kavel niet als woonkavel bruikbaar is met behoud van alle bomen. De gemeente hanteert reeds enkele jaren de **I-op-I regel bij het rooien**

**van vergunning plichtige bomen.** Dit is een vorm van **compensatie**, wanneer een boom wijkt voor bijvoorbeeld een bouwproject of wegens ziekte, dat er een nieuwe hoogstammige boom wordt aangeplant om de verloren gegane boom te vervangen. Op verzoek van een aanvrager kan geopteerd worden om in plaats van de heraanplant van één hoogstammige boom voor meerdere laagstammige bomen te kiezen. Een 1-op-2 regel of 1-op-3 regel voor heraanplant van laagstammige bomen kan, afhankelijk van de te rooien boom, worden aanvaard en wordt best door de aanvrager zelf opgenomen in een aanvraag.

Ook wanneer er geen (vergunning plichtige) bomen worden gerooid, kan de aanplant van nieuwe bomen opgenomen worden als last bij de vergunning. De aanvraag van een omgevingsvergunning kan namelijk gezien worden als kantelpunt en benut worden om actief in te zetten op een toekomst met voldoende hoogstammen in de woonwijken die tevens fungeren als buffer tegen hitte en versterken de waterbergings-capaciteit.



Niet alleen bomen uiteraard maar het volledige **netwerk van kleine landschapselementen** is belangrijk. Denk maar aan houtkanten, hagen, poelen, bomenrijen, bosjes, struwelen, wegbermen, graften, holle wegen, houtwallen... Deze dragen allen bij aan de verscheidenheid aan habitats en groeiplaatsen en bevorderen zo het ecologisch evenwicht. Er zal actief ingezet worden op het behoud, de instandhouding en de heraanleg ervan.

Het tweede deel van de ambitie is om in het gemeentelijk vergunningenbeleid extra in te zetten op het **vrijwaren van de onverharde en groene tuinzones**. (zie ook de bepalingen rond parkeren). Er wordt een klimaat robuust beleid gevoerd dat gericht is op het:

- *Ontharden in de groene ruimte*
- *Vergroenen in de verharde ruimte*

In de 'Stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken' van de gemeente werden voorwaarden gekoppeld aan het niet voorzien van een kwalitatieve groenvoorziening van minstens 15% van de projectzone in de bebouwde kom en minstens 20% van de projectzone op andere plaatsen. **Ondergrondse ruimten** zonder bebouwing boven kunnen geen argument vormen om niet noodzakelijke verharding aan te leggen boven deze ruimten. Het dak boven deze ondergrondse ruimten wordt in een kwalitatief ontwerp steeds voorzien van een grondlaag die een volwaardige beplanting mogelijk maakt (waarbij het aangrenzend maaiveldniveau niet overschreden wordt).

Bij nieuwbouw meergezinswoningen met een (gezamenlijke) dakoppervlakte van minstens 20m<sup>2</sup> en een hellingshoek van minder dan 15° wordt de dakoppervlakte, niet gebruikt als dakterras, best **volledig nuttig gebruikt** en aangelegd met een **duurzame vorm van levend groen**, zonnepanelen en/of **energiebesparende maatregelen**.

### 6.3.3 Blauw netwerk

Een groene centrale ruimte kan een multifunctionele rol vervullen. Zo kunnen pleinen, parkjes, brede bermen ingeschakeld worden als ruimtelijke regulator in de waterhuishouding van het gebied. Afhankelijk van de ondergrond kunnen parkjes en/of bermen ingericht worden als wadi.

Om gezond te zijn voor zijn omgeving en zichzelf is het aangewezen dat elk project **het onderliggend fysisch systeem erkent** en zich hieraan aanpast, volgende criteria worden hierbij bepaald:

- *Indien gelegen in overstromingsgevoelig gebied, wordt bij voorkeur een oplossing voorzien (waterbuffering, infiltratiezones,...) en wordt de inrichting afgestemd*
- *Indien er water aanwezig is (grachten, vijver,...) binnen het gebied, staat het behoud hiervan voorop en bij voorkeur wordt de inrichting ervan geïntegreerd in een waterstrategie voor de site en omgeving.*
- *De vloeroppervlaktes en inplanting worden afgestemd op de bestaande topografie, bij voorkeur maakt de topografie creatief deel uit van het ontwerp.*

De gemeente Jabbeke liet reeds een **hemelwater- en droogteplan**<sup>18</sup> opmaken waarin de toekomstvisie voor de waterhuishouding in de gemeente werd uitgezet. De hemelwatervisie resulteert in concrete acties en maatregelen. Onverharde delen, infiltratiezones, bufferzone, waterlopen en grachten zijn cruciaal voor het beheersen van de wateroverlast. Ze zorgen ervoor dat het hemelwater kan **infiltreren** in de ondergrond en helpen plaatselijke verdroging tegengaan.

Op vlak van reliëfwijzigingen is het belangrijk dat er een **overgang naar het natuurlijk maaiveld** gebeurt met hellingen, niet met keermuren. Indien er bijvoorbeeld op hellende terreinen gebouwd wordt, wordt het natuurlijke maaiveld zoveel mogelijk bewaard en passen de woning en de bijgebouwen zich best zo goed mogelijk in op het terrein. Wel kan er beperkt worden ingegrepen op het maaiveld om bijvoorbeeld een terras aanpalend aan de woning te realiseren, om de deuren en de garage op normale wijze te bereiken, ... Op korte afstand van de burens wordt vooropgesteld dat het natuurlijk maaiveld gerespecteerd wordt zodat er geen bruuske terreinverschillen op de perceelsgrenzen zijn.

## 6.4 Mobiliteit en trage wegen

### 6.4.1 **Zachte mobiliteit en traag netwerk**

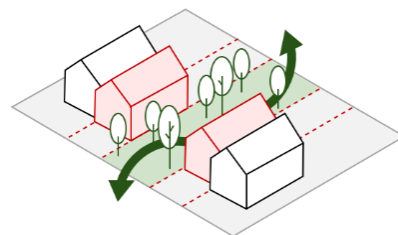
De toegankelijkheid van het project speelt een belangrijke rol voor zijn omgeving. Er wordt gekeken of de maximalisatie van het hoofdgebouw een verkeersveilige toegang voor gemotoriseerd verkeer in de weg staat. Het gaat erom niet ondoordacht het terrein achterliggend aan een nieuw project louter in te zetten als garage, parkeerterrein, of dergelijke meer. Een kwalitatief project denkt actief aan de inbreng van auto-deelplekken, fiets inclusief ontwerpen, **gescheiden stromen** oversteekbaarheid van zachte weggebruikers,...

Bij beoordeling van aanvragen zal er getoetst worden of er publieke doorgangen verdwijnen door het project en/of er kansen benut zijn naar het **creëren van nieuwe publieke doorgangen** (doorgang voetgangers, toegang tot buurtparking,...) Door trage verbindingen uit te bouwen kan de relatie tussen de woonomgeving en het omliggende landschap sterker worden. Al deze elementen maken tevens deel uit van de vele doelstellingen binnen het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen.

Ook ten opzichte van de rooilijn kan een beperking van het volume zorgen voor meer visibiliteit en verkeersveiligheid. Hierbij is de relatie tussen publiek, privaat is belangrijk. Methoden hiervoor kunnen zijn: gedeelte buitenruimte, inspringen thv de rooilijn, verzachten van eigendomsgrenzen, dorpslinten verlevendigen etc.

### 6.4.2 **Ontmoeting**

Publieke **ontmoetingsruimte** draagt bij aan de kwaliteit van de bebouwde ruimte en is bepalend bij de woonwens van mensen. Er verdwijnt uiteraard best geen publieke ontmoetingsruimte bij realisatie van een nieuw project. Wel kan er waar nodig geherlokaliseerd worden én kunnen er nieuwe kansen benut worden in kader van het creëren van nieuwe publieke ontmoetingsruimte (buurtplein, buurtparking, trage wegen, buitenruimtes delen, rustplekken voorzien ...).



### 6.4.3 **Wegenis**

Over het volledige grondgebied van de gemeente Jabbeke is de **stedenbouwkundige verordening** inzake het openbaar domein van toepassing. De verordening heeft betrekking op de aan te leggen wegenis met aanhorigheden in verkavelingen en groepsbouwprojecten en op de daaraan gekoppelde overdracht aan het openbaar domein.

<sup>18</sup> Omgeving - publicatiedatum 06/01/25 - Hemelwater- en droogteplan <https://www.jabbeke.be/detail/33151/33151-omgeving-publicatiedatum-060125-hemelwater-en-droogteplan>

De verordening bepaalt dat er niet ingegaan kan worden op vraag naar private realisaties waarbij de straten niet overgedragen worden aan het openbaar domein. De wegenis wordt steeds conform verordening **overgedragen aan de gemeente** en ingericht conform de technische bepalingen.

Met **inachtneming van deze vooropgestelde materialisaties** wordt de nieuwe wegenis bij een verkaveling of groepswooningbouw ontworpen. Er blijven evenwel diverse types mogelijk zoals een laan, een woonstraat, een woonerf en dergelijke meer. Binnen een woonerf bijvoorbeeld gelden, op grond van de wegcode art. 2.32. een aantal specifieke regels waar rekening mee wordt gehouden. In woonerven heerst er soms een parkgevoel waarbij de grenzen vervagen maar toch met de bedoeling dat geen enkele bewoner of omwoner zal inboeten aan privacy. Een woonerf legt de **klemtoon op de zwakke weggebruiker** en de auto de ondergeschikte gebruiker is van de ruimte<sup>19</sup>.

#### 6.4.4 Parkeerplaatsen en laadplaatsen

Een **goed inrichtingsvoorstel** draagt bij aan een gezonde en veilige bebouwde omgeving. Een belangrijke parameter vormt de inrichting van het parkeren bij verdichtingsprojecten. Een toetsing aan de verordening omtrent parkeren, geeft dus geen vrijgeleide aan de toetsing aan ruimtelijke ordening.

Indien de **voorgestelde parkeeroplossing** wel voldoet aan de verordening, maar de toets aan de ruimtelijke ordening niet doorstaat, wordt een oplossing gezocht in een andere manier van parkeren of in het verlagen van het aantal wooneenheden. Het basisuitgangspunt voor de toets aan de ruimtelijke ordening is dat de dimensies van een project nooit van die orde mogen zijn, dat zij als motivatie worden gebruikt om het perceel maximaal te bebouwen of verharderen.

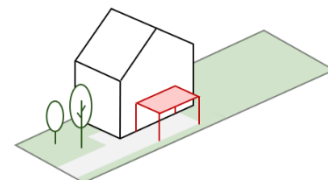
Een kwalitatief project toont aan dat het voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor auto's en voor fietsers zonder hierbij de **ruimtelijke impact van het gebied** te overschrijden. Indicatoren hiervan kunnen zijn: het parkeren wordt voorzien op meer dan 15m voorbij de uiterste bouwgrens van het hoofdgebouw; minder dan 25% van het perceel kan ingericht worden als (aaneengesloten) kwalitatieve tuin of groenzone; doorzichten naar achterliggende open ruimte verdwijnen...

Er kan daarenboven ingezet worden op het principe dat het parkeren niet enkel voor het project alleen georganiseerd maar een **meerwaarde geeft aan de buurt** (vb. dubbel gebruik, buurtparking,...) of aan naastliggende percelen (vb. door parkeren samen te organiseren). Het zal mogelijk blijven dat voor andere functies dan wonen nog parkeerplaatsen worden toegevoegd. Dit aspect wordt beoordeeld volgens de principes van de goede ruimtelijke ordening, samen met de andere aspecten van de niet-woonfuncties.

Ook belangrijk om mee te nemen in het ontwerp is dat het elektrisch rijden aan een sterke opmars bezig is in Vlaanderen. Om de overstap naar **elektromobiliteit** te kunnen maken, is het belangrijk dat een elektrische wagen gemakkelijk kan opladen. Daarom is het belangrijk proactief een minimum aan laadinfrastructuur te voorzien op bepaalde parkeerterreinen bij bepaalde gebouwen<sup>20</sup>.

#### 6.4.5 Carports en fietsenbergingen

Voor carports werden binnen de gemeente destijds beleidslijnen opgesteld die samen met de parkeerverordening worden gelezen. Het gemeentebestuur is van oordeel dat er ter hoogte van de zijgevel een carport kan worden opgericht, mits inachtneming van onderstaande uitgangspunten.



Bij de carport en/of fietsenberging worden volgende afmetingen vooropgesteld:

- Doorgaans 2 meter achter de voorgevellijn en niet verder de achtergevellijn ingeplant
- Te bestaan uit een nuttige autostaanplaats met minimale afmeting van 2,5 x 5 m

<sup>19</sup> Innovatief wonen <https://innovatiefwonen.be/>

<sup>20</sup> Verplichtingen voor laadpunten bij parkings <https://www.vlaanderen.be/milieuvriendelijke-voertuigen/een-elektrische-wagen-laden/verplichtingen-voor-laadpunten-bij-parkings>

- Een driezijdig open constructie met uitgezonderd indien men een gesloten deel voor fietsenberging voorziet
- Een afstand van 1 à 0.5 meter tot de zijperceelsgrens is aangewezen in kader van goed nabuurschap, indien mogelijk kan de carport wel gekoppeld worden aan een carport op het aanpalende perceel
- In vormtaal (kroonlijst, dakvorm) alsook materialiteit is het best om de carport ondergeschikt te voorzien aan het hoofdvolume
- De carport met/zonder fietsenberging wordt ten allen tijde als berging/bijgebouw opgevat en kan geenzins via navolgende aanvraag opgenomen worden als deel van de woonruimtes

Niet alleen bij eengezinswoningen maar ook bij meergezinswoningen is het aangewezen om voldoende aandacht te schenken aan de inpassing en integratie van fietsenbergingen op het gelijkvloers. Dit om bewoners aan te moedigen sneller de fiets te gebruiken dan de wagen. Niet alleen de staanplaatsen maar ook de toegang (paden, deuren) is dan idealiter voldoende breed voorzien om ruimte te bieden aan bakfietsen, scootmobielen en dergelijke meer.

#### 6.4.6 Verdeling parkeerplaatsen bij meergezinswoningen

De gemeentelijke verordening parkeerplaatsen bij bouwwerken legt in een meergezinswoning per te realiseren unit anderhalve parkeerplaats op, alsook 1 bezoekersparkeerplaats per schijf van 5 woonegelegenheden. In de realiteit blijkt de toewijzing van deze anderhalve parkeerplaats bij verkoop van appartementen niet altijd vanzelfsprekend.

Naar aanleiding van enkele vragen werd in de zitting van 01-09-2025 door de dienst omgeving reeds vooropgesteld om volgende regeling te hanteren:

- De bezoekersparkeerplaatsen maken blijvend functioneel deel uit van het gebouwencomplex en staan steeds ten dienste van alle woonegelegenheden, deze plaatsen kunnen niet toegeëigend worden.
- Elke woonelegenheden beschikt best over minstens één toegewezen parkeerplaats. Hiervan wordt een lijst opgemaakt met correcte verwijzing teneinde deze in de vergunning te kunnen opnemen. Deze parkeerplaatsen maken functioneel één geheel met de woonelegenheden en kunnen niet afgesplitst worden.
- De overige (0,5) parkeerplaatsen worden allereerst aangeboden aan de kopers van de woonegelegenheden zodoende een evenwicht kan bekomen worden tussen de woonegelegenheden die over één of over meerdere parkeerplaatsen beschikken. Enkel deze parkeerplaatsen kunnen na een periode van 5 jaar na voltooiing van de werken (datum omgevingsloket) vervreemd worden.

#### 6.4.7 Verharding

Het is aangewezen de hoeveelheid verharding in de voortuinstrook te beperken, gezien deze zone erg zichtbaar is vanuit het openbaar domein. Bij opeenvolgende transformaties van **voortuinen naar verharde zones**, verandert het straatbeeld aanzienlijk.

Het is door de jaren heen jammer genoeg gebruikelijk geworden dat een toegang naar de voordeur, de oprit naar de vergunde garage/carport en bijkomend 1 à 2 parkeerplaatsen voor de woning integraal verhard worden en dit vaak zonder vergunning. Het woonomgevingsplan wil mensen bewust maken dat dit anders kan. De eerste oprit / parkeerplaats in de voortuin kan aangelegd worden in waterdoorlatende verharding (maar geen verplichtte groen-doorlatende verharding) op voorwaarde dat de tweede oprit zich beperkt tot een groen- en waterdoorlatende verharding. Wanneer de oprit integraal wordt aangelegd in **groen- en waterdoorlatende verharding** of het voortuinontwerp een duidelijke groene kwalitatieve inrichting garandeert, mogen de twee parkeerplaatsen wel in dezelfde materialisatie aangelegd. Dit uiteraard steeds onder voorbehoud van perceel specifieke voorwaarden. De aanleg van een tweede oprit (niet naar carport/garage) is steeds vergunning plichtig.

Na het verkrijgen van een vergunning staat de aanvrager ook in voor het gedeelte van de oprit op het openbaar domein, dat bij de secundaire parkeerplaats uitgevoerd wordt in grasbetondallen cfr. de geldende verordening inrichting openbaar domein (deze wordt gerekend als 'overige' verharding). De ambitie is om

**minstens de helft van de voortuin groen in te richten** (kunstgras wordt gezien als verharding en niet als 'groene' inrichting), ook als dit betekent voor smallere percelen dat er geen 2 parkeerplaatsen kunnen worden gemaakt. Als ondersteuning van het beleid om de groendekking in de gemeente te verhogen, kan bij elke omgevingsvergunning opgelegd worden dat de voortuin best voorzien wordt in lage beplanting of een boom, afhankelijk van de diepte van de voortuin.

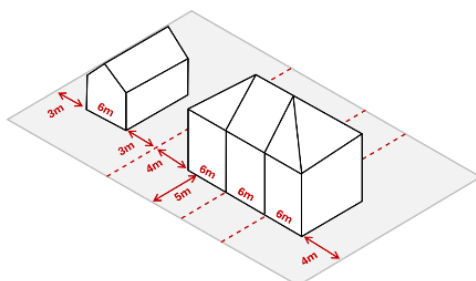
## 6.5 Afmetingen percelen en bebouwing

### 6.5.1 Perceel en voorgevelbreedte

Om voldoende ruimte te houden tot omliggende percelen worden volgende bouwvrije afstanden vooropgesteld:

- bij voorkeur minstens 3m tot de zijperceelsgrens bij één bouwlaag.
- bij voorkeur minstens 4m tot de zijperceelsgrens bij twee bouwlagen of topgevel.
- Voor gebouwen hoger dan 2 bouwlagen, wordt de gabarietregel 45° toegepast.

De minimale breedte van de voorgevel zelf bedraagt in alle gevallen best 6,00m om kwalitatieve woonruimtes toe te laten.



Deze gegevens worden al jaren gehanteerd leidraad, het is geenszins de bedoeling om de beperkte voorgevelbreedte van 6,00m als een gangbare norm te gaan beschouwen. Voor de gevelbreedte van de woningen gaat men steeds uit van een analyse van de directe omgeving. De minimale gevelbreedte bij nieuwe projecten is best in overeenstemming te zijn met de **meest voorkomende breedte in de omgeving**. In zones waar grotere zijdelingse stroken dominant aanwezig zijn, wordt bij voorkeur een grotere afstand tot de kavelgrenzen gerespecteerd.

Er wordt gestreefd om steeds tegen een wachtgevel te bouwen, tenzij deze plaatsing in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening (te dicht bij rooilijn, bouwvallig, kappen bomen). Een bestaande wachtgevel kan afgewerkt worden door er een woning in halfopen verband tegen aan te bouwen. Tussen 2 bestaande **wachtgevels** van twee bebouwde eigendommen kan eveneens een nieuwe woning in gesloten verband worden opgericht. Er kan alleen afgeweken worden indien de ruimtelijke kwaliteit kan gegarandeerd worden.

### 6.5.2 Gabarit: bouwhoogte en dakvorm

Voor woningen wordt de bouwhoogte uitgedrukt in aantal bouwlagen. Het aantal bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst of dakrand. De hoogte per bouwlaag is dan doorgaans 3 à 4m op het gelijkvloers en 3m op de verdiepen behoudens bestaande toestand. De hoogte van het dakverdiep meet 5m of minder, behoudens bestaande toestand.

Het gebeurt dat woningen een inkomdorpel hebben die meer dan de gangbare 35cm boven het straatniveau is gelegen (half-bovengrondse woningen, split-level etc.). Deze woningen kunnen met behoud van het vloerplan verbouwd worden, indien er geopteerd wordt voor nieuwbouw wordt best de klassieke dorpelhoogte van 35cm boven het straatniveau gehanteerd.

Het **aantal bouwlagen** wordt bepaald in functie van de harmonie met de omgeving. Het aantal bovengrondse bouwlagen onder de kroonlijst bedraagt, afhankelijk van de overheersende dakvorm in de omgeving:

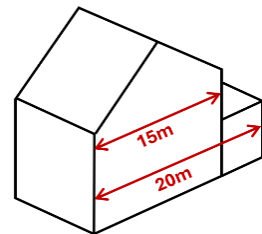
- 2 bouwlagen plus één extra nuttige bouwlaag in dakverdieping of met teruggetrokken bouwlaag binnen een hoek van 45° ten opzichte van de kroonlijst (op basis van onderliggende bouwlaag).
- 3 bouwlagen met plat dak indien het aanpalende gebouw met het grootst aantal bouwlagen ook een derde niet teruggetrokken bouwlaag heeft. In functie van harmonie of een morfologische articulatie binnen de stedenbouwkundige structuur, kan de vergunningverlenende overheid een andere bouwhoogte toestaan of voorstellen.

Hoger bouwen hangt samen met de omgeving en is allesbehalve het uitgangspunt. Hogere gebouwen kunnen in bepaalde uitzonderlijke gevallen en slechts indien architecturaal goed uitgewerkt wel een accent vormen in hun omgeving indien ze zich duidelijk onderscheiden als hoger ten opzichte van hun omgeving. Hoger bouwen is niet hetzelfde als hoogbouw. Hoogbouw is een term uit de wetgeving veiligheid - brandpreventie en slaat op gebouwen met vloeroppervlaktes gelegen boven de 25m. Dergelijke gebouwen worden in Jabbeke niet aangetroffen. De term 'hoger bouwen' wordt gehanteerd als relatief begrip. Het gaat om gebouwen die minstens 50% hoger zijn dan de courante bebouwingswijze in de omgeving. Het gaat dus even goed om 4 bouwlagen in een omgeving waar 2 bouwlagen en een dak de norm zijn.

### 6.5.3 Bouwdiepte

De bovengrondse bouwdiepte in een aaneengesloten straatbeeld wordt best afgestemd op de (vergunde) bouwdiepte van de omliggende bebouwing. Bijkomstig wordt een algemeen gangbare bouwdiepte opgelegd als bovengrens (gerekend van aan de voorbouwlijn, balkons en terrassen achter de voorbouwlijn inbegrepen):

- bij voorkeur hoogstens 20m op het gelijkvloers
- bij voorkeur hoogstens 15m op de verdiepen in kader van het goed nabuurschap



De diepte van de tuin (8m of 45°- regel bij meer dan 2 bouwlagen) primeert steeds op de maximale dieptematen. Wanneer er een grotere bouwdiepte gerealiseerd wordt dan de aangrenzende woningen, is het aangewezen dat de bouwheer overleg pleegt met de eigenaar van het naburige perceel, in verband met het te gebruiken gevelmateriaal en de bijhorende kosten.

Binnen de gemeente is de dakvorm doorgaans vrij. Kwalitatieve projecten die zich inpassen in het stedelijk weefsel zorgen voor een esthetische aansluiting qua gabarit op de **aanpalende** gebouwen.

Wanneer een aanvraag uitgaat van open bebouwing, kan er uiteraard geen aansluiting gemaakt worden op het gabarit van de burens. Wel is het belangrijk rekening te houden met de algemene (huidige of toekomstige) beeldkwaliteit van de omgeving. Goed ontworpen architectuur zet in op een kwalitatieve woonomgeving. Projecten met soortgelijke architectuurtaal en vormgeving met aandacht voor zachte overgangen en aansluitingen, evenals evenwichtige verhoudingen worden vooropgesteld.

Als er een grotere bouwdiepte gerealiseerd wordt dan de aangrenzende woningen, dan motiveert de aanvrager dit vanuit de woonkwaliteit in het gebouw. Zo wordt er best voldaan aan volgende elementen:

- Eventuele schaduw hinder naar aanpalende percelen wordt in acht genomen en beperkt.
- De grotere bouwdiepte resulteert niet in rechtstreekse inkijk in gebouwen op aanpalende percelen.
- De zichtbaar blijvende delen van de zijgevels op de perceelgrens worden waterdicht en esthetisch afgewerkt.

Een ondergrondse bouwlaag wordt vanaf de voorgevelbouwlijn gemeten. Indien de kelderverdieping wordt aangewend als ondergrondse parkeerruimte, kan de bouwdiepte geoptimaliseerd worden afhankelijk van een logische/nuttige circulatie. Voor de kelder delen buiten de perimeter van de gelijkvloerse verdiepingen wordt bij voorkeur gewerkt met een voldoende hoge grondlaag of opbouw pakket, hetgeen een volwaardige beplanting mogelijk maakt en hierbij het aangrenzend maaiveldniveau niet gaat overschrijden.

#### 6.5.4 Minimale norm buitenruimtes

De omvang van de verdichtingsprojecten wordt bepaald op basis van de draagkracht van het perceel. De buitenruimtes bij verdichtingsprojecten hebben een aangepaste grootte die past bij de schaal van de gebouwen.

Woningen (groepswooningbouw, verkavelingen) beschikken bij voorkeur over een **achtertuin van 8m diep of meer**. Bij meergezinswoningen komt het voor dat men een kroonlijst heeft die hoger is dan 2 bouwlagen, het bepalen van de tuindiepte voor de gelijkvloerse appartementen wordt aan de hand van de gabarietregel van 45° bepaald. Voor meergezinswoningen of woningen op de verdieping (bijvoorbeeld geïntegreerde bedrijfswoningen) wordt een **vrije private open ruimte** voorzien van **7 m<sup>2</sup>** of meer per woongegelegenheid onder de vorm van een balkon of terras om het aangenaam wonen voorop te stellen.

#### 6.5.5 Minimale norm binnenruimtes

Bij een nieuwbouw, wijziging van het aantal woongegelegenheden, het splitsen van een ééngezinwoning in een meergezinwoning, bij een functiewijziging naar wonen of een nieuw gebouw met een woongegelegenheid, geldt reeds verschillende jaren binnen de gemeente Jabbeke een **oppervlakenorm** per nieuwe woongegelegenheid, afhankelijk van het aantal slaapkamers.

De volgende oppervlakes worden als volgt vooropgesteld:

- een woongegelegenheid met 1 slaapkamer: netto vloeroppervlakte van 80m<sup>2</sup> of groter
- een woongegelegenheid met 2 slaapkamers: netto vloeroppervlakte van 90m<sup>2</sup> of groter
- een woongegelegenheid met 3 slaapkamers: netto vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup> of groter

Alle woonvertrekken worden best op natuurlijke wijze geventileerd, waarbij de openingen uitmonden in de open lucht (of aangesloten op een systeem van mechanische toevoer van zuivere lucht, in combinatie met mechanische luchtafvoer). Bij meergezinswoningen gaat men eveneens best voorzien in een (al dan niet collectieve) bergruimte voor de tellers en het verzamelen van huishoudelijk afval.

#### 6.5.6 Woningkwaliteit

Vanuit Vlaanderen stelt men dat elke woning aan een aantal kwaliteitsrichtlijnen zal gaan voldoen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Dit heet de **woningkwaliteitsnormen**<sup>21</sup>. Deze kwaliteits- en veiligheidsnormen liggen vast in de regelgeving. *(De totale netto-vloeroppervlakte van een zelfstandige woning moet minstens 18m<sup>2</sup> zijn. Hiervoor tellen enkel de woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamers). De leefruimten of woonlokalen moeten een minimumhoogte van 220 centimeter hebben. ...)* Op 1 januari 2015 is de **dakisolatiernorm**<sup>22</sup> in werking getreden, de norm bepaalt dat alle zelfstandige woningen in Vlaanderen over de nodige dakisolatie moeten beschikken. Sinds 1 januari 2020 is de **dubbelglasnorm**<sup>23</sup> van kracht, dit omvat dat elke woning in Vlaanderen ramen met dubbele beglazing moet beschikken.

Vanuit het oogpunt van de woonkwaliteit is het cruciaal dat elke woongegelegenheid autonoom bereikbaar is vanaf de straat of vanaf een gemeenschappelijke circulatieruimte zoals een patio, een binnentuin, een binnenstraat, een trappenhuis of gang. Daardoor beschikt elke woongegelegenheid ten alle tijde over een **eigen zelfstandige toegang** en functioneert zij los van elke andere woongegelegenheid of andere functie.

Bij een realisatie (groepswooningbouw, meergezinwoning, ...) vanaf 10 woongegelegenheden wordt door de aanvrager best aangetoond dat per 10 woongegelegenheden minimum één woongegelegenheid zo is opgevat, dat deze kan ingericht worden als een **integraal rolstoeltoegankelijke woongegelegenheid** zoals beschreven in de geldende regelgeving. Dit volgt uit een aanduiding op plan en toelichting in de bijgevoegde nota.

<sup>21</sup> Woningkwaliteitsnormen <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/veilig-gezond-en-kwaliteitsvol-wonen/woningkwaliteitsnormen>

<sup>22</sup> Dakisolatie <https://www.vlaanderen.be/investeren-in-energiebesparing/isolatie-en-luchtdichtheid/dakisolatie>

<sup>23</sup> Dubbele beglazing in elke woning <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/veilig-gezond-en-kwaliteitsvol-wonen/woningkwaliteitsnormen/dubbele-beglazing-in-elke-woning>

De oriëntatie van de woning op zichzelf en plaatsing tussen woningen of entiteiten onderling bepaald de fysieke inpasbaarheid van de woningen binnen het volledige project. Alle woonvertrekken met uitzondering van circulatieruimtes, wc's en badkamers ontvangen bij voorkeur rechtstreeks daglicht langs raamopeningen waarvan de hoogte en de totale oppervlakte voldoende uitzicht bieden. Een weinig kwalitatief project komt voor wanneer er woningen volledig georiënteerd worden naar het noorden of er inkijk of schaduw hinder binnen het project gecreëerd.

Een kwalitatief project ontstaat wanneer alle woningen binnen het verdichtingsproject zo optimaal georiënteerd dat ze **veel licht** ontvangen, toch **voldoende privacy** hebben alsook zicht hebben op **kwalitatief groen** en beschikken over toegang tot een kwalitatief en groen ingerichte collectieve buitenruimte.

## 6.6 Beeldkwaliteit

*In stedenbouwkundige middens wordt de relatie tussen vormgeving enerzijds en herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid anderzijds benoemd met de term “beeldkwaliteit”. Beeldkwaliteit gaat over de ruimtelijke structuur (ruimtelijke en functionele verschijningsvorm van gebouwen, straten, bouwblokken, pleinen...), de identiteit (beeldbepalende gebouwen, landschapselementen maar ook het materiaal en de kleur) en de betekenis (individuele en collectieve waarneming en interpretatie) van een plek. Beeldkwaliteit draait om de balans tussen deze elementen.<sup>24</sup>*

De **beeldkwaliteit** van de gemeente heeft de voorbije decennia aanzienlijke veranderingen ondergaan met zowel positieve als negatieve invloed op het straat- en dorpsbeeld. Jabbeke wil werk maken van haar uitstraling, maar merkt dat recente ontwikkelingen, vooral onder de vorm van meergezinswoningen die niet in relatie staan tot hun omgeving, niet altijd de beeldkwaliteit ten goede komen.

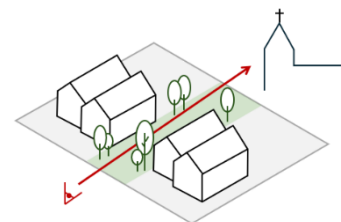
Daarnaast kunnen we ook spreken van de typisch Vlaamse verrommeling: ondoordachte uitsprongen over de rooilijn, storende inplanting van objecten die niet aangepast zijn aan hun omgeving door kleur, vorm, materiaal en/of uitstraling die niet aansluit bij de beeldkwaliteit van de omgeving.

Deze beleidsvisie wil de **beeldkwaliteit van de gemeente bewaken** door rekening te houden met de duurzaamheid en toekomstbestendigheid van de voorgestelde veranderingen in harmonie met hun omgeving. Dit zonder hierbij de bestaande toestand te willen bevriezen of terug gaan naar de historische beeldkwaliteit. Het versterken van de eigenheid en beeldkwaliteit van onze dorpen en kernen is tevens één van de vele doelstellingen binnen het beleidskader ‘Levendige en verbonden dorps- en stadskernen’ binnen het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen.

### 6.6.1 **Zichtassen**

Nieuwe invullingen in het bestaande bebouwde weefsel gebeuren steeds met respect voor het **historisch dorpskarakter**. Een verdichtingsproject gaat best niet in concurrentie met de eigenlijke monumentale publieke gebouwen, zoals het gemeentehuis, de kerk, historische kastelen, ... In een eerste criterium wordt het belang van zichtassen naar **monumentale publieke gebouwen** belicht en de verhouding tussen het volume van het verdichtingsproject met de monumentale publieke gebouwen. Door bijvoorbeeld een plein naar de kerktoren te oriënteren ontstaat de perceptie van wonen onder de kerktoren.

Het **benutten van visuele relaties** met de omgeving zal de betrokkenheid met het woonweefsel op ruimtelijk-sociaal vlak verhogen en zo het dorpsgevoel versterken. In tweede criterium kunnen ook zichtassen tussen belangrijke verbindingswegen, fiets- of voetgangers-doorsteken, groene longen, het achterliggend landschap, ... meegenomen worden in het ontwerp.

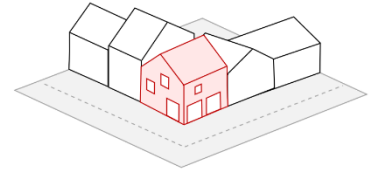


<sup>24</sup> Vrij naar ‘Aan de slag met de 10 kernkwaliteiten – fiche herkenbaarheid, leesbaarheid en aantrekkelijkheid’ <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/ruimtelijk-beleid-en-planning/ruimtelijk-beleid/beleidsplan-ruimte-vlaanderen/aan-de-slag-met-de-10-kernkwaliteiten-van-de-omgeving>

## 6.6.2 Hoekpanden

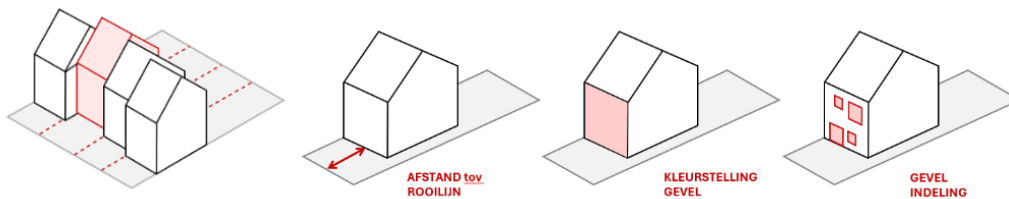
Hoekpanden hebben een belangrijke positie in het straatbeeld, ze bepalen namelijk in grote mate het uitzicht van de hele omgeving. Ze kunnen een eindpunt of een overgangspunt vormen. Ze verbinden doorgaans twee straten en daarbij ook vaak verschillende statuten (gewestweg-gemeenteweg of wijk-lint etc.).

Het zijn plekken van interactie tussen verschillende delen van het stedelijk weefsel, ze zijn een **herkenningspunt**, kunnen tevens uitnodigend zijn en een publieke (ontmoetings-)plek aanbieden. Deze bijzondere positie geeft hoekpanden de mogelijkheid om een meer structurerende rol aan te nemen op het niveau van de kern of woonconcentratie.

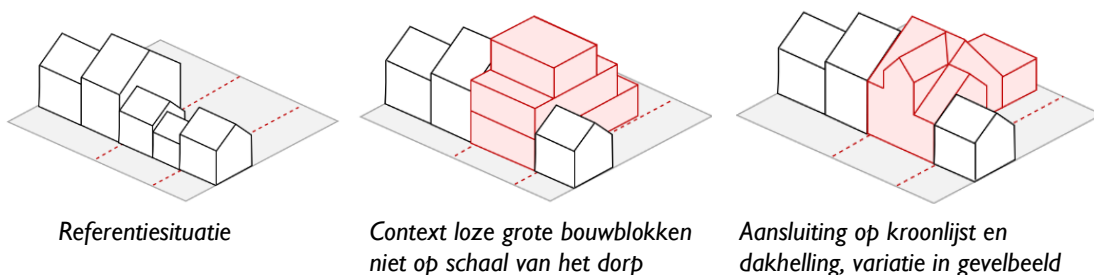


## 6.6.3 Schaalvergroting/verkleining of -perceptie

De gevelstructuur van meergezinswoningen wordt bij voorkeur steeds **gecompartimenteerd** in delen opdat een monotoon straatbeeld vermeden wordt, met uitzondering van de verdiepen zonder woonbestemming. Schaalvergroting resulteert namelijk niet altijd door hogere bebouwing maar kan dus ook in de lengte voorkomen. Dergelijke ongewenste schaalvergroting heeft een impact op de omgeving en zorgt voor de perceptie van een verdicht bebouwd weefsel, ook zonder verdichting van het aantal woonunits. Er wordt gesproken van ongewenste schaalvergroting als de gebouwbreedte of gebouwdiepte minstens 50% groter is dan courant voorkomend in de omgeving.



In kader van de grotere bouwprojecten worden spelregels voor dorpsse variatie opgesteld **om repetitie en monotonie van lange rijen woningen** tegen te gaan. Er wordt gestreefd naar een goede balans tussen repetitie en verscheidenheid wat zal resulteren in de **'dorpse korrel'**, zo kan er bijvoorbeeld variatie in de kaprichting (dwarskappen), positie (rooilijnverspringing), gevelkleur of gevelindeling. De variatie wordt gedomineerd door de samenhang van het geheel.



Met een leesbare en eerlijke architectuur wordt ervoor gezorgd dat het verdichtingsproject niet (negatief) gaat opvallen in de historische dorpsstructuur waarin zij geplaatst wordt.

Zo wordt onder andere meegegeven dat in een aaneengesloten straatbeeld de **dakkapellen** qua vorm, grootte en materiaalkeuze best worden afgestemd op de architectuur van het gebouw en van het globale straatbeeld. De perspectieflijnen (noklijn, kroonlijst, en eventuele lijnen van bestaande dakkapellen) van de naastliggende gebouwen zijn richtinggevend voor de uitbouw van een dakkapel. De dakkapellen onderbreken de **kroonlijst** best niet, tenzij de harmonie van het straatbeeld dit toelaat.

#### 6.6.4 Fysiek inpasbare daken

De rol van een dakoppervlakte op het project zelf wordt te veel onderschat. Het dak biedt mogelijkheden naar energiebesparing, extra buitenruimte, zicht op groen,... Bij nieuwbouw woningen is het uitgangspunt dat het plat dak steeds aangewend en nuttig gebruikt wordt. Het platte dak kan bijvoorbeeld aangewend worden voor de plaatsing van **zonnepanelen** en/of evenwaardige **energiebesparende maatregelen**. Wanneer een oppervlakte groter dan 20 m<sup>2</sup> van het platte dak onbenut blijft, wordt geopteerd dat deze wordt aangelegd met een **duurzame vorm van levend groen**.

**Technische installaties** zoals schouwen, koelgroepen, ventilatorpijpen, liftcabines worden niet als bouwlaag aanzien en kunnen afwijken van bovenstaande bepalingen, ze zijn evenwel best niet zichtbaar vanop de openbare weg. Technische installaties kunnen vakkundig geïntegreerd worden in het bouwvolume. Indien een integratie in het bouwvolume niet mogelijk is, kunnen de technische installaties inclusief alle onderdelen ook in een technische zone geplaatst worden op het hoogst gelegen dak. Zo kan het dakvlak doorgetrokken worden en een 'inpendig' technisch dakterras voor deze technieken voorzien worden teneinde ze te integreren in het bouwvolume.

Ondergrondse of half-ondergrondse ruimten zonder bebouwing erboven vormen geen argument om niet noodzakelijke verharding aan te leggen boven deze ruimten. Bovenop kelderdelen wordt bij voorkeur gewerkt met een voldoende hoge grondlaag of opbouw pakket, hetgeen een volwaardige beplanting mogelijk maakt en hierbij het aangrenzend maaiveldniveau niet gaat overschrijden.

#### 6.6.5 Bouwkundig erfgoed

Er zijn in de gemeente diverse **gebouwen/erfgoedobjecten** die als waardevol geklasseerd zijn en opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed<sup>25</sup>. Deze gebouwen maken deel uit van het verleden van de gemeente en zijn bepalend voor het uitzicht van zowel dorp als platteland. Werken **aan of in de omgeving van vastgesteld bouwkundig erfgoed** is het onderwerp van maatwerk. Ieder pand en/of geheel heeft immers zijn eigen specifieke erfgoedkenmerken, iedere ruimtelijke context is verschillend. De inrichting van de ruimte gebeurt met **respect** voor het onroerend erfgoed en zet in op een sterke identiteit door voort te bouwen op cultuurhistorische waarden.

Op vandaag krijgt de gemeente daarenboven te vaak aanvragen voor de sloop van deze **geïventariseerde panden vastgesteld bouwkundig erfgoed** binnen. Om een volwaardig onroerend erfgoedbeleid te kunnen voeren in de gemeente is een toekomstgerichte waardering onontbeerlijk. Zolang er geen visie- en afwegingskader is voor het omgaan met bouwkundig erfgoed in een dynamische context wordt een halt toe geroepen tot de afbraak van deze **geïventariseerde panden**. De bedoeling is ons onroerend erfgoed beter te bewaren.

Uitzonderlijk gebeurt het **ook dat panden niet geïventariseerd** zijn maar wel een beeldbepalende (en historische) waarde bezitten. Aan deze gebouwen zijn wettelijk gezien uiteraard werken mogelijk maar ze horen in het beste geval wel steeds rekening te houden met de historische waarde van het gebouw. Nieuwe architectuur en aanpassingen aan erfgoed gebeuren met respect.

Voor panden opgenomen op de Vlaamse inventaris van het vastgesteld bouwkundig erfgoed die qua type en/of volume sterk afwijken van een "gewone woning", kunnen afwijkingen bekomen worden wat betreft woningdichtheid en -type, indien **andere (compactere) woningtypes de herbestemming van het pand en het behoud van het erfgoedwaarden ten goede komen** en indien in overeenstemming met alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening. De tuin of andere bijbehorende open ruimte mag dan niet verder verkaveld worden, dus niet bv. de hoeve gebruiken voor een cohousing en dan ook nog het terrein verkavelen om andere woonkavels af te splitsen. Om te vermijden dat dit later alsnog gebeurt, kan dit uitdrukkelijk in de voorwaarden bij de vergunning worden opgelegd.

<sup>25</sup> Inventaris archeologisch, bouwkundig, landschappelijk als varend erfgoed [www.inventaris.onroenderfgoed.be](http://www.inventaris.onroenderfgoed.be)

Zo wordt er bewust gekozen om het afbreken van een ééngeswoning en daarna optrekken van een meer-geswoning in de woonconcentratie van Stalhille niet toe te laten. Hierdoor kan het karakteristieke uitzicht van het dorp behouden blijven. Beperkte verdichting is evenwel mogelijk, belangrijk is dat het straatbeeld wordt behouden, vooral via het behoud van de voorgevels en/of door voldoende compartimentering en verticaliteit (cfr. eerdere uiteenzetting).

Kortom bij **elke aanvraag** gaat de aanvrager best de **historische waarde aftoetsen in de beschrijvende nota**, zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen. De toetsing aan de historische waarde kan niet veralgemeend worden in een kort artikel, maar wordt best opgenomen binnen een **beleidsmatig toetsingskader**, die een toetsing op maat toelaat.

#### **6.6.6 Waardevol straatbeeld**

Naast de gebouwen die opgenomen zijn de inventaris bouwkundig erfgoed, zijn er ook **waardevolle straatbeeld of dorpszichten** terug te vinden. Deze dorpszichten zijn uitermate kenmerkend voor de omgeving, ook al werden deze niet één-op-één vastgesteld op de inventaris bouwkundig erfgoed.

De gebieden waarvan we de erfgoedwaarden niet alleen in de individuele gebouwen terugvinden maar ook en vooral in het geheel werden op het woonomgevingsplan aangeduid met een **pijl ter hoogte van de wegenis**. In deze omgeving wordt een duurzame en kwalitatieve architectuur nagestreefd, die de erfgoedwaarden van de omgeving optilt en versterkt. Een nieuwe invulling moet zich niet afkeren, maar op basis van de bestaande architectuur een hedendaagse taal vinden.

## 7 PROJECTWEGWIJZER

De projectwegwijzer neemt alle aspecten hierboven beschreven op in één document. De projectwegwijzer geeft in één oogopslag weer of alle aspecten zijn afgetoetst en wat de score is per onderdeel. Dit is handig voor de gemeente in zijn beraadslaging, maar **vooral ook nuttig voor de aanvrager om de haalbaarheid van het dossier te toetsen.**

De projectwegwijzer is een **leidraad** voor duurzame en kwalitatieve ontwikkelingen in onze gemeente. De projectwegwijzer vormt **een basis voor een participatief en constructief proces** tussen de gemeente en de ontwikkelaar bij het uitwerken van nieuwe projecten.

In principe is **voor alle bouwprojecten een vooroverleg wenselijk**, maar voor grotere projecten zoals verkavelingen en meergezinswoningen is het onontbeerlijk. Richtlijnen zijn immers mogelijks voor interpretatie vatbaar aangezien ze niet tot op perceel niveau vastgelegd zijn. Daarnaast zijn fysieke woonomgevingen en de publieke ruimte continu aan verandering onderhevig, veranderingen die mogelijk ook een invloed kunnen uitoefenen op de beoordeling van een specifiek project.

Kleinere aanvragen hebben meestal betrekking op eerder beperkte ingrepen en handelingen in het bestaande woonweefsel (bijv. aanvragen m.b.t. het (ver)bouwen van een eengezinswoning, meergezinswoning, winkeltje, etc.). Hoewel de ruimtelijke impact of invloed van deze ingrepen vanuit stedenbouwkundig oogpunt vaak eerder beperkt is, is het wel van belang dat deze projecten mee de logica volgen zoals vooropgesteld in dit woonomgevingsplan alsook van het stedenbouwkundige geheel waarvan ze deel uitmaken.

De belangrijkste aanbeveling is om reeds in een vroeg ontwerpstadium in overleg te treden met de gemeente en met een gedetailleerde uitwerking pas te starten na een consensus, formeel bevestigd door het schepencollege, over globale visie en schetsontwerp.

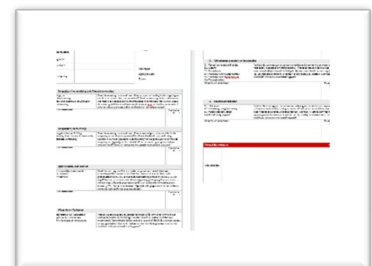
### 7.1 Evaluatie

Bij de uitwerking en evaluatie van elke onderdeel wordt dus best steeds de doelstelling én de specifieke relatie met de context voor ogen worden gehouden.

Het spreekt voor zich dat – **afhankelijk van de ligging, aard of schaal van het project** – bij sommige projecten bepaalde uitgangspunten minder diepgaand of minder innovatief uitgewerkt kunnen worden, hier staat tegenover dat andere uitgangspunten net wél een verregaande invulling kunnen krijgen. Belangrijk is dat keuzes die in een project worden gemaakt gebaseerd zijn op degelijke analyses en dat de kansen die het project en de projectlocatie bieden maximaal benut worden.

Elke onderdeel kan geëvalueerd worden als goed, neutraal of zwak uitgewerkt.

- **Goed (+):** goede ruimtelijke ordening, hogere ambitie, de richtlijn wordt volwaardig toegepast
- **Neutraal (0):** minimum goede ruimtelijke ordening, basisambitie, de richtlijn wordt erkend, maar er wordt nog niet of slechts ten dele aan voldaan OF het is niet mogelijk om aan deze richtlijn te voldoen (motivatie vereist)
- **Minpunt (-):** geen goede ruimtelijke ordening, te weinig ambitie, de richtlijn wordt genegeerd of slechts in zeer beperkte mate toegepast



Wanneer een project een minpunt heeft, overtuigt het project niet. De aanvrager gaat terug naar de tekentafel en zoekt een oplossing om de zwaktes of minpunten weg te werken. Nadien kan er opnieuw een overleg ingepland worden met de betrokken diensten.

## Projectwegwijzer - woonomgevingsplan

Gewenste realisatie	
Zonering WOP	
Overdruk WOP	
Analyse omgeving	



Jabbeke

geeft je ruimte

Aanvrager:  
Ligging project:  
Datum:

### 1. Dorps(kern)versterking

1.1 Analyse ruimere omgeving 1.2 Functieverweving 1.3 Diversifiëren woningtype 1.4 Wonen voor specifieke doelgroepen 1.5 Vakantiewoning, B&B's	Wordt er gestart vanuit een analyse van de directe omgeving omheen het beoogde projectgebied? Doet de aanvraag onderzoek naar en voorziet de aanvraag in een aanbod aan centrumfuncties in combinatie met wonen? Doet de aanvraag onderzoek naar diverse types huisvesting in de omgeving en zet deze in op een divers woonaanbod? Dient de aanvraag wel/niet te voldoen aan de normen mbt bescheiden woonaanbod en/of zet deze daarnaast ook in op flexibel en levenslang wonen? Heeft de aanvraag betrekking op toerisme?
Omschrijving / opmerkingen:	<b>Evaluatie</b> - 0 +

### 2. Dorps(kern)verdichting

2.1 Functionele verdichting 2.2 Klassieke grondgebonden verdichting 2.3 Verdichting door bouwen in tweede lijn 2.4 Verdichting in de hoogte	Doet de aanvraag onderzoek naar diverse aanwezige woonensembles in de omgeving en zet deze in op eenzelfde of een afwijkend type verdichting, waarom is hiervoor gekozen? Is de inplanting van de gebouwen in lijn met de omgeving en bijgevolg eerder klassiek of zet de aanvraag in op innovatieve woonvormen? Wordt er voldoende kwalitatief woonaanbod voorzien?
Omschrijving / opmerkingen:	<b>Evaluatie</b> - 0 +

### 3. Open-ruimte-perspectief

3.1 Maatschappelijke meerwaarde 3.2 Groen netwerk 3.3 Blauw netwerk	Heeft de aanvraag ambitie naar water en groen en werd de mogelijkheid onderzocht om te voorzien in een maatschappelijke meerwaarde? Is deze meerwaarde op schaal en op maat van de omgeving en het beoogde project? Gaat het project uit van het bestaande groenbestand op de site en is er voldoende volwaardig groen aanwezig? Worden er bomen (niet alleen vergunning plichtige) gekapt en indien ja, worden deze afdoende gecompenseerd? Worden er noemenswaardige reliëfwijzigingen voorzien en wordt de waterbuffering gecompenseerd?
Omschrijving / opmerkingen:	<b>Evaluatie</b> - 0 +

<b>1. Mobiliteit en trage wegen</b>	
4.1 Zachte mobiliteit en traag netwerk 4.2 Ontmoeting 4.3 Wegenis 4.4 Parkeerplaatsen en laadplaatsen 4.5 Carports en fietsenbergingen 4.6 Verdeling parkeerplaatsen bij MGW 4.7 Verharding	Voldoet de aanvraag aan de parkeerverordening inzake aantallen en afmetingen van parkeerplaatsen? Omvat het ontwerp een voldoende kwalitatief inrichtingsvoorstel waarbij het mobiliteitsgegeven in verhouding staat tot de (groene) open ruimte in het project? Wordt er inzake mobiliteit een meerwaarde voorzien, bijvoorbeeld dubbel gebruik, nieuwe trage wegen, ...? Heeft de aanvraag ingezet op een gescheiden stroom in verkeer en zijn daarbij de plaatsen voor zachte mobiliteit doordacht ingepast?
Omschrijving / opmerkingen:	<b>Evaluatie</b> - 0 +
<b>2. Afmetingen percelen en bebouwing</b>	
5.1 Perceel en voorgevelbreedte 5.2 Gabarit: bouwhoogte en dakvorm 5.3 Bouwdiepte 5.4 Minimale norm buitenruimtes 5.5 Minimale norm binnenruimtes 5.6 Woningkwaliteit	Wordt er steeds gestreefd naar de vastgelegde minimum afmetingen en oppervlaktes van gebouwen en resulteert het project bijgevolg in een maximalisatie van het geheel? Zet de aanvraag in op voldoende woningkwaliteit? Wordt er uitgegaan van een inpassing die in harmonie is met de omliggende bebouwing? Houdt de aanvraag afstand en respect tot de aanpalende bebouwing maar ook de bewoners?
Omschrijving / opmerkingen:	<b>Evaluatie</b> - 0 +
<b>3. Beeldkwaliteit</b>	
6.1 Zichtassen 6.2 Hoekpanden 6.3 Schaalvergroting/verkleining of perceptie 6.4 Fysiek inpasbare daken 6.5 Bouwkundig erfgoed 6.6 Waardevol straatbeeld	Zet de aanvraag in op het versterken van de eigenheid en beeldkwaliteit van de omgeving? Neemt het project een bijzondere plek in waarbij kan dient ingezet op bepaalde zichtassen of overgangen (zoals hoekpanden)? Is de keuze van de architectuurtaal van de gevel gelijkend aan de omliggende bebouwing of wordt er voor contrast gekozen, is er voorzien in repetitie of in compartimentering van de gevel? Wordt er in een schaalbreuk voorzien en waarom wel/niet? Is het project gelegen in een waardevol straatbeeld of heeft het een directe relatie tot erfgoed?
Omschrijving / opmerkingen:	<b>Evaluatie</b> - 0 +

<b>Overzicht evaluatie</b>	
-	0
+	+
Opmerkingen:	

## 8 BEGRIPPENLIJST

Het uitgangspunt voor elke gemeente is uiteraard een visie op verdichting, met een scherpe keuze waar wel en niet te verdichten. Verdichting kent veel associaties en definities, hoogbouw, hoger bouwen, schaalvergroting, verticaal verdichten... Een duidelijk kader over hoe en waar te verdichten geeft klaarheid in de begrippen die het hanteert.

<b>Begrip</b>	<b>Uitleg</b>
Ééngesinswoning (EGW)	Een gebouw met maximaal 1 zelfstandige wooneenheid, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw.
Meergezinswoning (MGW)	Een meergezinswoning is een gebouw bestaande uit minimum twee zelfstandige wooneenheden, doorgaans appartementen genoemd. De toegang gebeurt normaliter via een gemeenschappelijke circulatie, al kunnen er ook gelijkvloerse appartementen zijn met een aparte toegang.
Schakelwoning	Elke woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit twee of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen, waarbij elke woning - geheel of gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd, - volledig onafhankelijk functioneert - een eigen hoofdtoegang naar het openbaar domein heeft - over een voldoende grote eigen tuin of terras beschikt.
Bouwlaag (BL)	De ruimte die bestaat tussen 2 vloeren of tussen vloer en dak, ongeacht het gebruik dat van die ruimte gemaakt wordt. Met uitzondering van een kelderverdieping, waarvan het plafond zich minder dan 1,00 m. boven het maaiveld uitstrekt.
Bouwhoogte	Hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, ...
Kroonlijsthoogte	Hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot aan bovenkant kroonlijst of dakrand, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, ...
Voorbouwlijn	Lijn waarachter de voorgevel van een gebouw geplaatst kan worden.
Handelsruimte	Deel van het gebouw waar producten of diensten verkocht of verhuurd worden en waarbij de commerciële functie de hoofdfunctie is.
Dakoppervlakte	De oppervlakte van de daken die niet ingericht zijn als dakterras.
Leefruimte	Het deel van de verblijfsruimte die bestemd is voor het dagdagelijks functioneren zoals zithoeken, living, eethoeken, ontspanningsruimte, ...
Verblijfsruimte	Een ruimte in een gebouw geschikt voor het verblijven van mensen zoals leefruimtes, slaapkamers, kamers, kantoor- en bureelruimtes, onderwijslokalen,... Enkele voorbeelden van ruimtes die hier niet onder vallen: badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants, cafés, ruimtes voor industrie en ambacht, bergplaatsen.
Netto of nuttige vloeroppervlakte (NVO)	De som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen gemeten aan de binnenzijde van de buitenmuren/buitenwanden van een wooneenheid of vergelijkbare bouwdelen. Oppervlaktes van ruimtes die niet voor activiteiten eigen aan de functie van het gebouw kunnen ingericht worden zoals verticale verbindingswegen, interne trappen, leidingkokers, ruimtes met een plafondhoogte minder dan 2,40 m. (een uitzondering op plafondhoogte kan gemaakt worden bij bestaande gebouwen), kruipruimtes, niet ingerichte zolders, kelders en afzonderlijke bijgebouwen worden niet inbegrepen in de nuttige vloeroppervlakte
Kroonprojectie (van een boom)	De diameter van de kroon van de boom geprojecteerd op het maaiveld.

Parkeerplaats	Ruimte waar 1 auto kan worden geparkeerd, meer bepaald een garage of carport, een staanplaats in een gesloten ruimte of in de open lucht daartoe speciaal aangelegd en uitgerust
Rooilijn	Lijn die de grens aangeeft tussen het openbaar domein en het privaat domein.
Technische installaties	Installaties van zuiver technische aard in functie van klimaatbeheersing, verticaal transport (liften), onderhoudsvoorzieningen ... inclusief de strikt noodzakelijke omhulling die nodig is ter bescherming van de installatie.
Extensief groendak	Groendaken met een gering gewicht en structuur en bestaande uit onderhoudsarme vegetatie (zoals mossen, vetplanten, kruiden,...).
Intensief groendak	Groendaken met een groter gewicht en structuur en bestaande uit vegetatie en inrichting die vergelijkbaar is aan deze die in een tuin wordt gebruikt (minimum kruidingrijke grassen).
Verweving	Het samenbrengen van verschillende activiteiten in dezelfde ruimte. Activiteiten mogen elkaar niet in de weg staan en de hoofdfunctie is gegarandeerd. Verweving kan een ruimte gelijktijdig of op verschillende momenten gebruiken voor meerdere activiteiten. Het gemeenschappelijk gebruik van ruimte, lokalen en infrastructures is een vorm van verweving
Intensivering	Het verhogen van het aantal activiteiten binnen dezelfde oppervlakte. Ruimtelijke ingrepen zoals verdichten, stapelen, ondergronds bouwen en collectieve woon- en werkvormen kunnen intensivering bevorderen. Interne reorganisatie, zoals ondergronds of op het dak parkeren of het efficiënter benutten van bestaande percelen of gebouwen, is een vorm van intensivering.
Hergebruik	Het opnieuw benutten van bestaande terreinen, gebouwen en constructies die bijna niet meer worden gebruikt. Hergebruik betreft zowel renovatie als sloop- en nieuwbouwopgaven van vandaag. Kansen vanuit bodemsanering worden benut. Hergebruik is een hefboom om een ruimte efficiënter te gebruiken dan in de oorspronkelijke situatie.
Tijdelijk ruimtegebruik	Het toelaten van activiteiten in een ruimte die is bedoeld voor andere doeleinden op een ander of later moment. De voorlopige activiteit mag een toekomstig ander gebruik niet hypothekeren en is dus omkeerbaar. Het is nodig om te anticiperen op toekomstig ander gebruik bij nieuwbouw en constructies aanpasbaar of verplaatsbaar te ontwerpen zodat het gebruik ervan doorheen de tijd kan veranderen.
Basisvoorziening	Voorziening die nodig is om het dagelijkse leven te organiseren en deel te nemen in de maatschappij. Voorbeelden zijn: een kleuter- en basisschool, kinderopvang, huisarts, apotheek, voedingswinkel en (publieke) ontmoetingsruimten binnen en buiten.
Groenblauwe dooradering	Fijnmazig netwerk van groene massa en water door open en bebouwde ruimte. Het bestaat onder meer uit open rivier- en beekvalleien, groene massa's zoals parken en (speel)bossen, lijnelementen zoals bomerijen, houtkanten of bermen, wateroppervlakten zoals vijvers, poelen en bekkens, en aan gebouwen gekoppeld groen zoals tuinen, groendaken of groengevels. Groenblauwe dooradering bevordert de ecologische samenhang van grote aaneengesloten gebieden met kleinere fragmenten in of nabij de stad, maakt ruimtes klimaatbestendig en draagt bij aan de levenskwaliteit en het welzijn van de stadsbewoners door ze te verbinden en toegankelijk te maken.
Juridisch aanbod	Gronden juridisch bestemd voor functies zoals wonen, bedrijvigheid, voorzieningen en infrastructures die nog geen ruimtebeslag hebben.

Kern	Stadswijk of dorp waaraan bewoners een identiteit kunnen ontlenu. Het is een ruimtelijk samenhangend geheel van woongelegenheden, werkplekken en basisvoorzieningen rond een centrum.
Knooppuntwaarde	De mate waarin een plek is geïntegreerd in het systeem van collectief vervoer voor personen. Ze bepaalt, samen met het voorzieningenniveau, de ontwikkelingsmogelijkheden van een kern of plek zoals de streefwaarden voor ruimtelijk rendement, het type en de mix van activiteiten of de afstand van ontwikkelingen tot het vervoersknooppunt.
Ruimtebeslag	Ruimte, ingenomen door onze nederzettingen, dus door huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur, recreatieve doeleinden, serres etc. Parken en tuinen maken hier ook deel van uit. Ecoducten over infrastructuur en sommige bermstroken en taluds langs (weg)infrastructuur behoren volgens de geldende technische definities (2016) ook tot het ruimtebeslag. Het ruimtelijk beleid zal in de operationele kaders steeds voorzien in een technische handleiding die duiding geeft bij (de internationale afspraken over) de technische invulling van dit begrip. Beleidskaders kunnen zich uitspreken over de beleidsmatige implicaties hiervan.
Ruimtelijk rendement	Mate waarin een oppervlakte ruimtebeslag wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Ruimtelijk rendement ontstaat wanneer meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte georganiseerd worden zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit.
Voorzieningenniveau	Hoeveelheid (aantal die voorkomt) en mix (verscheidenheid aan types) aan voorzieningen op wandel- en fietsafstand van een plek.
Verdichting	Een verdichtingsproject omvat een ruimtelijke ingreep in functie van het gebruik van bebouwde of verharde ruimte.
Beeldkwaliteit	In stedenbouwkundige middelen wordt de relatie tussen vormgeving enerzijds en herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid anderzijds benoemd met de term "beeldkwaliteit". Beeldkwaliteit gaat over de ruimtelijke structuur (ruimtelijke en functionele verschijningsvorm van gebouwen, straten, bouwblokken, pleinen...), de identiteit (beeldbepalende gebouwen, landschapselementen maar ook het materiaal en de kleur) en de betekenis (individuele en collectieve waarneming en interpretatie) van een plek. Beeldkwaliteit draait om de balans tussen deze elementen.

## HET WOONOMGEVINGSPLAN



### Digitaal raadpleegbaar

- [www.jabbeke.be](http://www.jabbeke.be) > Omgeving > Bouwen & Verbouwen > Woonomgevingsplan
- [www.jabbeke.be/link/\woonomgevingsplan](http://www.jabbeke.be/link/\woonomgevingsplan)

### Concrete projecten

In principe is **voor alle bouwprojecten een vooroverleg wenselijk**, maar voor grotere projecten is het onontbeerlijk. De projectwegwijzer is een **leidraad** voor duurzame en kwalitatieve ontwikkelingen in onze gemeente. De projectwegwijzer vormt **een basis voor een participatief en constructief proces** tussen de gemeente en de ontwikkelaar bij het uitwerken van nieuwe projecten.

Met vragen over **concrete projecten** kan u terecht bij de dienst Omgeving - Ruimtelijke Ordening.

- 050 81 02 11
- [gemeentehuis@jabbeke.be](mailto:gemeentehuis@jabbeke.be)

## PROCESVERLOOP BELEIDSPLAN RUIMTE JABBEKE



### Digitaal raadpleegbaar

- [www.jabbeke.be](http://www.jabbeke.be) > Omgeving > Planologie > Beleidsplan Ruimte Jabbeke
- [www.jabbeke.be/link/BeleidsplanRuimte](http://www.jabbeke.be/link/BeleidsplanRuimte)



**Jabbeke**  
geeft je ruimte

### **COLOFON**

Het Woonomgevingsplan is een uitgave van het Lokaal bestuur Jabbeke.

#### **Redactie-adres**

Lokaal bestuur Jabbeke  
Dorpsstraat 3  
8490 Jabbeke

#### **Contactgegevens**

[gemeentehuis@jabbeke.be](mailto:gemeentehuis@jabbeke.be)

#### **Redactieteam**

Dienst Omgeving

#### **Verantwoordelijke uitgever**

Burgemeester Frank Casteleyn  
Dorpsstraat 3, 8490 Jabbeke