



Gemeente

**Jabbeke**

geeft je ruimte

Dienst Ruimtelijke Ordening  
Dorpsstraat 3  
8490 Jabbeke  
Tel. 050 / 81 01 30  
Fax. 050 / 81 01 17  
ruimtelijke.ordening@jabbeke.be

## **ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING (GECORO) dd. 02.05.2017**

### **AANWEZIGHEDEN**

**Volgende personen waren aanwezig en hebben deelgenomen aan de besluitvorming zoals hierna vermeld in dit verslag :**

Voorzitter commissie : Blauwet Erik

Secretaris commissie : Rosseel Tine

Effectieve deskundige leden : Lanszweert Peter, Randon Perrine, Vandecasteele Honoré, Vanhouteghem Katrien, Van Renterghem Erwin

Effectieve leden maatschappelijke geledingen : Van Bijlen Joeri, Segaert Luc, Demeyere Marcel

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen : Scherrens Johan,

**Volgende personen waren aanwezig tijdens het informatief gedeelte en hebben de vergadering verlaten naar aanleiding van de besluitvorming :**

Plaatsvervangers deskundige leden : Coudyzer Werner, Aelbrecht Thomas, Creyf Jean-Marie

Anderen: Brouckaert Goele (jurist gemeente Jabbeke)

**Volgende personen waren afwezig of verontschuldigd :**

Effectieve deskundige leden : Vandooren Patrick

Plaatsvervangers deskundige leden : De Riddere Kathy, Sucaet Thomas, Lambrecht Carl

Effectieve leden maatschappelijke geledingen : Allegaert Stephanie, Coeman Parcifal, Eeckhout Tanja

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen : Sevenant Johan, Blomme Patrick, Despiegelaere Hilde, Timmerman Geert, Demeyere Sandy

Anderen: Vanhessche Daniël (burgemeester), Casteleyn Frank (schepen ruimtelijke ordening), Acke Gabriël (gemeentesecretaris), Damme Luc (gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar), Franky Dereeper (fractie CD&V), Nadia Hendrickx (fractie sp.a-Groen-plus), Luc Slabbinck (fractie N-VA)

# VERSLAG

## **1. Algemeen**

De vergadering is gestart om 19u00 en werd afgesloten om 21u45

## **2. Goedkeuring vorig verslag**

Het vorig verslag d.d. 15.2.2017 wordt bij consensus goedgekeurd

## **3. Advies van de GECORO op het ontwerp stedenbouwkundige verordening**

Op deze vergadering ligt het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken voor.

Conform artikel 2.3.2, §2 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening heeft het schepencollege het ontwerp van stedenbouwkundige verordening aan de GECORO overgemaakt voor advies. Deze adviesaanvraag werd door de voorzitter van de GECORO op 22 april 2017 ontvangen per aangetekend schrijven. Binnen dertig dagen na de ontvangst van dit dossier wordt gevraagd om advies te bezorgen aan het college van burgemeester en schepenen.

Bij aanwezigheid van alle voornoemde personen werd overgegaan tot het informatieve gedeelte van de vergadering via de projectie van een PowerPoint en het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening op een groot scherm terwijl de toelichting werd gegeven door mevr. Goele Brouckaert, jurist van de gemeente Jabbeke. Tijdens het informatief gedeelte was er mogelijkheid tot het stellen van vragen.

### **Advies GECORO**

#### **Algemeen**

In deze verordening is niet duidelijk indien deze verordening strijdig is met de voorschriften van een geldend BPA, RUP of niet vervallen verkaveling, welke voorschriften dan geldig zijn voor dit gebied. De GECORO adviseert om hierover een extra artikel toe te voegen, waardoor er duidelijkheid is voor de aanvrager.

*Bijvoorbeeld: 'Indien deze verordening strijdig is met de voorschriften van een geldend BPA, RUP of niet vervallen verkaveling, dan geldt voor dit specifiek item de regelgeving van dit BPA, RUP of de verkaveling. Voor items die niet in een BPA, RUP of niet-vervallen verkaveling zijn geregeld, gelden de voorschriften van deze verordening wel.'*

De GECORO adviseert dat bij de opmaak van nieuwe bestemmingsplannen kan afgeweken worden van deze verordening gelet op het feit dat er nieuwe ontwikkelingen inzake ruimtelijke ordening en exploitatie kunnen optreden.

Motivatie waarom het onderstaande toegevoegd wordt. Duidelijkheid verbeteren om betwistingen te vermijden.

- Kangoeroewoningen zijn als eengezinswoningen te beoordelen.
- De GECORO adviseert om volgend item toe te voegen 'Niet gedefinieerde begrippen worden gelezen in hun gebruikelijke juridische betekenis'.

#### **Opmerkingen per artikel**

##### **Artikel 1 §2**

- Bij de afmetingen voor een garage(box) is het niet duidelijk het hier gaat over netto of bruto afmetingen. Om betwisten te voorkomen adviseert de GECORO om bij de garage(box) duidelijk te vermelden dat hier de netto afmetingen worden omschreven.
- De verordening legt voor meergezinswoningen geen verplichtingen op inzake het oprichten van een fietsstalling. Gelet op het feit dat heel wat mensen in het bezit zijn van een dure fiets (elektrisch, bakfiets ...) en deze ook op een veilige plaats wensen te stallen adviseert de GECORO om de afmetingen voor een garage(box) te verruimen van 5m lang naar 6,5m lang.
- Voor de afmetingen van naast elkaar liggende standplaats (overdekt of in openlucht) adviseert de GECORO de breedte van de laatste parkeerplaatsen te verruimen naar 2,80m. Dit om deze parkeerplaatsen beter toegankelijke te maken.

- In dit artikel wordt vermeld dat de parkeerplaatsen rechtstreeks toegankelijk moeten zijn langs de weg. Hier worden de verschillende breedtes van de weg meegegeven ten opzichte van de hoek van parkeren. Er worden geen afmetingen opgelegd voor deze parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen onder een bepaalde hoek, al dan niet grenzende aan een groenstrook hebben verschillende lengtes. De GECORO wenst hiervoor te verwijzen naar 'vademecum duurzaam parkeerbeleid - Dep Mobiliteit en openbare werken' (zie hierna). De GECORO adviseert om de plannetjes met de tekst op te nemen in deze verordening of de desbetreffende pagina's als bijlage toe te voegen aan deze verordening. Dit geeft naar de aanvrager een duidelijk beeld en uitleg wat wel en niet kan.

#### Artikel 2 a)

Bij meergezinswoningen wordt verwezen naar een kwalitatieve groenvoorziening van 15% in de bebouwde kom en naar 20% op andere plaatsen. De GECORO stimuleert het aanleggen van groendaken voor bijgebouwen en adviseert om het aanleggen van groendaken mee te rekenen als kwalitatieve groenvoorziening en dit ook zo op te nemen in deze verordening

*Een groendak is een dak (hellend of plat) bestaande uit verschillende lagen en bedekt met planten.*

#### Gebouwencomplexen voor bejaarden

- In dit punt wordt er geen onderscheid gemaakt tussen zorgbehoefteige bejaarden (rust-en verzorgingstehuis) of niet-zorgbehoefteige bejaarden (assistentiewoningen). Voor beiden is er een groot verschil in parkeerbehoefte voor de bewoners, parkeerbehoefte personeel, parkeerbehoefte voor bezoekers. De GECORO adviseert om hier expliciet te vermelden dat dit enkel gaat over zorgbehoefteige bejaarden, dan is de omschrijving van één parkeerplaats per drie kamers (niet woningen) op zijn plaats. Voor het aanleggen van parkeerplaatsen voor het personeel kan verwezen worden naar artikel 4 'kantoren en diensten'.
- De niet-zorgbehoefteige bejaarden (assistentiewoningen) vallen qua parkeerbehoefte voor de bewoners onder het punt van meergezinswoningen.
- In deze verordening wordt omschreven voor welke bouwheren deze verordening geldt (exhaustieve opsomming). Jammer genoeg werd hier geen rekening gehouden met particuliere aanvragers, waardoor er geen voorschriften voor parkeerbeleid gelden voor hen. De GECORO adviseert om geen bouwheren op te noemen in de verordening zodat deze geldig is voor alle aanvragen

#### Artikel 2 b)

- Aaneengesloten bebouwing op de rooilijn: De Vlaamse Overheid wenst mensen aan te moedigen om kleiner te gaan wonen en dit vooral in stads- of dorpskernen (Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen). Dit heeft als gevolg dat percelen kleiner worden, meer halfopen of gesloten bebouwing zullen voorkomen en de gevelbreedtes van de woningen kleiner zullen worden. De GECORO adviseert om de gevelbreedte van 11m te verminderen naar 8m om geen overbelasting te krijgen van geparkeerde wagens op het openbaar domein.
- Eéngesinswoningen: heden beschikt bijna iedere gezin minimum over twee wagens, daarom adviseert de GECORO om voor eéngesinswoningen minimaal 2 parkeerplaatsen per woning (1 garage(box) of overdekte standplaats EN 1 standplaats in openlucht) te voorzien. Doel: om een overbelasting van geparkeerde wagens op het openbaar domein te vermijden.

#### Artikel 3 tem 5

Deze artikels zijn van toepassing voor parkeerplaatsen bij handel/horeca, kantoren/diensten en industriële/ambachtelijke bedrijven. Per artikel worden parkeerplaatsen opgelegd ten opzichte van de vloeroppervlakte van de desbetreffende items. In deze artikels wordt geen onderscheid gemaakt tussen het aantal parkeerplaatsen voor de verschillende gebruikers (bedrijfsvoertuigen, personeel, bezoekers, leveranciers ...).

De GECORO is van oordeel dat elke exploitatie, ook vrije beroepen, moet instaan voor zijn eigen behoeften aan parkeervoorzieningen en dit zowel voor bedrijfsvoertuigen, voertuigen van het personeel als voertuigen van bezoekers en leveranciers. Geen enkele exploitatie heeft dezelfde parkeerbehoefte, daarom adviseert de GECORO dat er een onderscheid moet gemaakt worden tussen het aantal parkeerplaatsen voor een bedrijfsoppervlakte, het aantal parkeerplaatsen voor de verkoops- of tentoonstellingsruimte en het aantal parkeerplaatsen voor nevenbestemmingen bij woningen. Een omgevingsvergunningaanvraag bij deze categorieën moet ook altijd gestaafd worden met een gemotiveerde parkeernota.

#### Artikel 9

De bepalingen van deze verordening zijn van toepassing op alle omgevingsvergunningaanvragen na de inwerkingtreding van de verordening. Er wordt gesteld dat van deze bepalingen niet kan afgeweken worden tenzij bij de opmaak van nieuwe bestemmingsplannen.

De GECORO merkt toch enkele problemen op:

- Wat als een exploitatie met een vloeroppervlakte van meer dan 500m<sup>2</sup> in een gesloten lint zonder parkeervoorzieningen wenst uit te breiden!
- Nieuwe handelszaken kleiner dan 500m<sup>2</sup> moeten geen parkeerplaatsen voorzien!

- Er worden geen parkeerplaatsen opgelegd bij vrije beroepen!

Gelet op bovenstaande argumentatie beslist de GECORO bij consensus dit ontwerp stedenbouwkundige verordening voorwaardelijk gunstig te adviseren mits rekening te houden met de volgende opmerkingen:

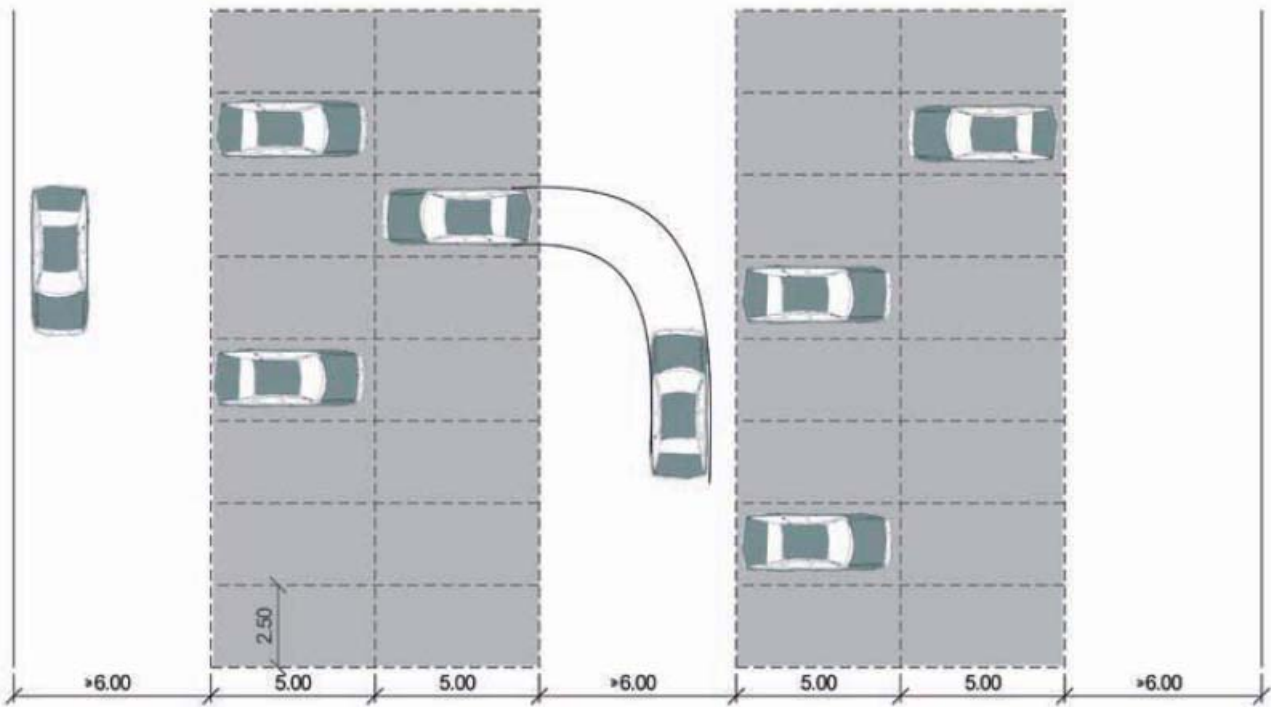
- Vastleggen welke voorschriften er geldig zijn voor een bepaald gebied bij bestaande en toekomstige bestemmingsplannen
- Oppervlaktes en afmetingen in de volledige tekst aanpassen naar netto-oppervlaktes
- Afmetingen aanpassen naar de huidige levensstandaard
- Toevoegen van de plannetjes uit het 'vademecum duurzaam parkeerbeleid - Dep Mobiliteit en openbare werken'
- Kwalitatieve groenvoorziening uitbreiden met groendaken
- Voorschriften voor gebouwencomplexen voor bejaarden aanpassen
- Voorschriften voor aaneengesloten bebouwing op de rooilijn en ééngezinswoningen aanpassen
- Bij handel/horeca, kantoren/diensten en industriële/ambachtelijke bedrijven onderscheid maken tussen de verschillende nood aan parkeerplaatsen
- Verplichting opleggen om een gemotiveerde parkeernota toe te voegen bij de indiening van een omgevingsvergunningsaanvraag
- Parkeerplaatsen opleggen bij vrije beroepen
- De probleemstellingen bij het niet afwijkend karakter van deze verordening bekijken

Opgemaakt door Tine Rosseel  
Secretaris GECORO

**Grafische voorstelling van parkeerplaatsen met de breedte voor in- en uitritten naar de parkeerplaatsen:**

- 6,50m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit tussen 81° en 90° bedraagt
- 6,00m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit tussen 61° en 80° bedraagt
- 3,90m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit tussen 46° en 60° bedraagt
- 4,45m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit tussen 31° en 45° bedraagt
- 4,75m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit tussen 0° en 30° bedraagt

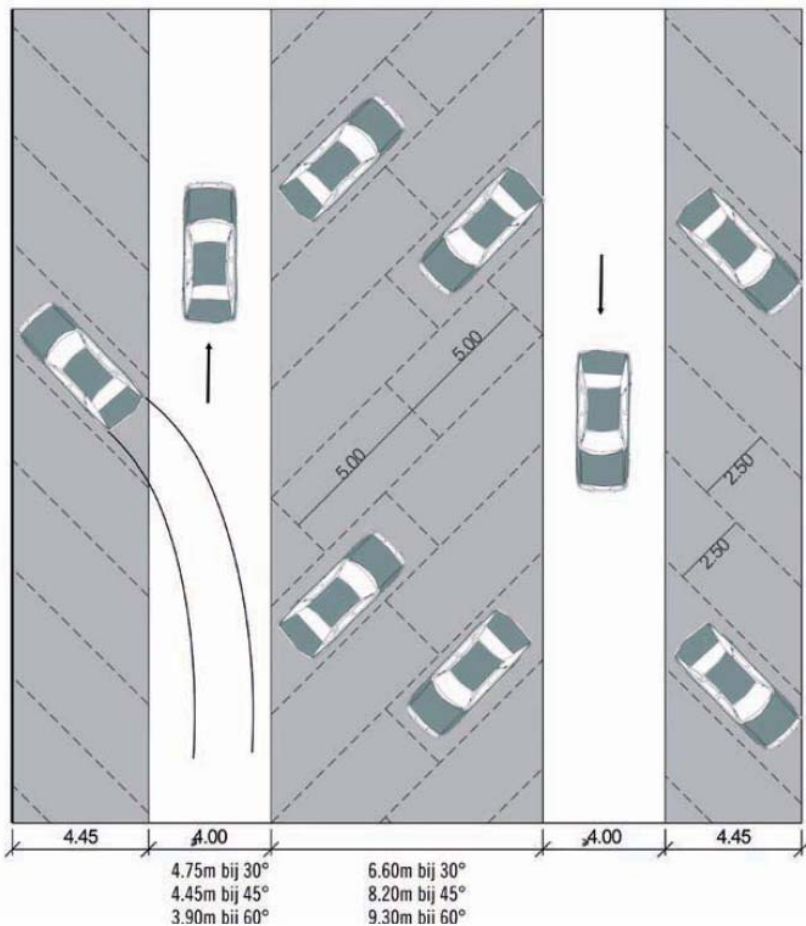
**Haaks parkeren**



**Haaks parkeren met centraal voetpad of groenstrook**



## Schuin parkeren



## Schuin parkeren met centraal voetpad

