



Dit masterplan werd opgemaakt door plusoffice architects, in nauwe samenwerking met OMGEVING, Anyways en Voorland, in opdracht van de provincie West-Vlaanderen en de gemeente Jabbeke. Diverse workshops werden georganiseerd met allerlei actoren (bewoners, administratie, college van burgemeester en schepenen, belanghebbenden...)

Provincie West-Vlaanderen - opdrachtgever

Karl Catteeuw ___ projectverantwoordelijke
Ine Soenen ___ projectbegeleider
Els Demeestere ___ projectbegeleider

Gemeente Jabbeke - opdrachtgever

Frank Casteleyn ___ burgemeester
Claudia Coudeville ___ schepen ruimtelijke ordening
Chris Bourgois ___ schepen openbare werken
Wim Vandenberghe ___ schepen patrimonium
Geert Depree ___ schepen mobiliteit en verkeer
Paul Storme ___ schepen wonen en woonbeleid
Tine Rosseel ___ omgevingsambtenaar
Sarah De Deckere ___ dienst communicatie

Departement Omgeving - opdrachtgever

Elke Ramon

Vlaamse Landmaatschappij - opdrachtgever

Elisabeth Van Besien
Brecht Igodt
Wim Van Isacker

PLUSOFFICE architects - studiebureau stedenbouw

Louise-Marie Molderez
Ward Verbakel
Ward Van Hemeledonck

OMGEVING - studiebureau landschapsinrichting

Peter Swyngedauw
Daphné Roels

ANYWAYS - studiebureau mobiliteit

Wim Michiels

VOORLAND - studiebureau planologie

Marjolijn Claeys

0	introductie	4
	0.1 ___ opgave	6
	0.2 ___ proces	8
1	Jabbeke vandaag	10
	1.1 ___ context	12
	1.2 ___ historiek	14
	1.3 ___ ruimtelijke lezing	16
2	het DNA van Jabbeke	18
	2.1 ___ dorp aan de Jabbeek	20
	2.2 ___ samenwonen in een hoofddorp	24
	2.3 ___ multimobiel Jabbeke	32
	2.4 ___ beleefbare landbouwrand	34
I	een participatieve workshopweek	36
3	DNA masterplan	48
	3.1 ___ DNA 1: Jabbeek als drager	50
	3.2 ___ DNA 2: samenwonen in een hoofddorp	60
	3.3 ___ DNA 3: multimobiel Jabbeke	72
	3.4 ___ DNA 4: beleefbaar landbouwdorp	88
	3.5 ___ DNA - MASTERPLAN - KAART	94
4	DNA projecten	96
	4.1 ___ een levendige dorpsstraat	98
	4.2 ___ hoek Kroondreef x H. Verrieststraat	102
	4.3 ___ een ecologisch park	106
5	Jabbeke straks	114
	5.1 ___ wat nu?	116



DNA VAN
JABBEKE

0

introdunctie

- 0.1 ___ opgave
- 0.2 ___ proces

Werken aan de West-Vlaamse dorpen van de toekomst doen we samen

16 DNA van het dorp - masterplannen

Dorpen staan steeds meer op een kantelpunt. En dat beseft de provincie West-Vlaanderen. Ze wil werk maken van haar dorpen en actief op zoek gaan naar het DNA van het dorp. In 4x4 DNA van het dorp - masterplannen bundelt de provincie haar ambities om vooruitstrevende masterplannen te ontwikkelen die niet in de kast belanden. Masterplannen die gedragen worden door het bestuur, experts, maar bovenal de dorpsbewoners zelf. De zoektocht naar het DNA van het dorp legt de klemtoon op het benadrukken van de eigenheid van het dorp en haar stedenbouw, toekomstbestendig en landschappelijk ingepast, langs een participatief vormgegeven traject.

4 ontwerpteams, elk 4 dorpen, afgerond tussen 2021- 2024. Het resultaat: 16 DNA van het dorp-masterplannen.

Zo hoopt de provincie het kader te scheppen voor een snelkookpan die het verder ontwikkelen van bestaande ontwerpstrategieën in dorps stedenbouw stimuleert, maar ook een leerplek vormt met ruimte voor nieuwe technieken en experimenten.

Dorpen op een kantelpunt

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.

Het complexe DNA van het dorp

Net omdat dorpen vaak een lossere, iets minder strikt georganiseerde context hebben, is de manier waarop nieuwe projecten zich inpassen erg belangrijk. Er is geen strikt rationeel systeem (zoals je dat in 19de eeuwse stadswijken met hun duidelijke bouwblokken en voorgevels wel vindt). Het lezen van het DNA van een dorp is dus noodzakelijk om krachtige keuzes te maken die de kern versterken en niet zomaar verstedelijken. De geschiedenis van de dorpen is vaak te linken aan het

watersysteem in het landschap en de hoofdroutes door het territorium. Dat zie je nog vaak in de erfgoedrelicten en kerkwegels. Het draagt bij aan het nostalgisch beeld dat we vaak hebben van dorpen: het dorp als authentieke plek, waar de sociale netwerken sterk zijn en het leven goed en eenvoudig kan zijn. Doorheen de 20ste eeuw werden de autonome veerkrachtige dorpen woon- of slaapdorpen waar de dorpsbewoner dat nostalgische beeld koestert, maar niet meer uitdraagt.

Anderzijds kampen sommige dorpen ook met een negatief imago. Het zijn plekken waar de tijd stil staat, er geen toekomst is en de mensen weinig dynamiek en toekomst uitstralen. Het is makkelijker om zich af te vragen wat het dorp verliest, het is echter moeilijker om te benoemen welke rol het dorp in de toekomst wél kan opnemen. De tweespalt tussen nostalgie en afkeer nemen we mee in onze blik, maar we willen vooral op zoek gaan naar de meerwaarde. Wat kan het dorp winnen bij de vernieuwde aandacht en verdere ontwikkeling. Hoe krijgt het collectief samenwonen een plek en de ruimte als het niet om individuele huizen met tuinen gaat? Waar worden de toekomstige transitie voorbereid?

Kernverdichting mogen we niet verwarren met kernversterking

Een opschaling van het woonaanbod hangt samen met een opschaling van voorzieningen, diensten en lasten. Nieuwe inwoners brengen bijvoorbeeld ook een mobiliteitsdruk met zich mee, verhogen het hitte-eilandeffect en hebben extra dienstverlening nodig. Wie in het dorp bouwt, zou ook aan het dorp, aan haar landschap en haar sociale cohesie moeten bouwen.

Gezinssamenstellingen worden kleiner en complexer, met grotere groepen alleenstaanden, samengestelde gezinnen, ouderen en zorgbehoevenden. Kan het dorp in de toekomst nog wel garantie bieden op levenslang wonen? En hoe zorgen we ervoor dat de sterke collectieve dorpsmentaliteit niet verloren gaat? Met ons onderzoek naar meerwaarde voor de dorpen in de Getestreek als onderdeel van de onderhandelingsstedenbouw ontwikkelden we een werkwijze waarbij op verschillende schalen precieze kwaliteiten benoemd worden die dan in gewenst beleid vertaald kunnen worden: wat doet het project voor het dorp, welke verbetering brengt het aan in de buurt, hoe gaat het om met de organisatie op de eigen site en welke kwaliteit zit er in elke wooneenheid.

Jabbeke is een gemeente met ambities

De gemeente Jabbeke wil inzetten op de herwaardering van haar kernen en meer kwaliteit realiseren in de publieke ruimte. Daar wordt reeds aan gewerkt via de uitbouw van een wensbeeld voor trage wegen die de verschillende kernen met elkaar verbinden en de ambitie tot het openleggen van de Jabbeekse Beek waar mogelijk. De gemeente Jabbeke heeft verschillende ambities die ze wil waarmaken in de nabije toekomst.

Ruimte voor water in Jabbeke

Er is de wens de Jabbeekse beek zoveel als mogelijk open te leggen en zo bij te dragen aan het vermijden van wateroverlast.

Mooi Jabbeke

Jabbeke wil de beeldkwaliteit van de bebouwing in haar kern en de inrichting van haar publiek domein verhogen. Jabbeke zette hiervoor recent reeds al enkele initiatieven op poten, zoals het nieuwe gemeentehuis met het achterliggend gemeentepark, de openlegging van de Jabbeke en het park rond het vrijetijdscentrum. Het gemeentebestuur van Jabbeke is op zoek naar handvaten om de beeldkwaliteit ook bij toekomstige private projecten te garanderen.

Verkeersleefbaarheid

Jabbeke zette reeds stappen om duurzame mobiliteit te promoten, bijvoorbeeld de verspreiding van openbare fietspompen over haar gemeente of de opmaak van het wensbeeld rond trage wegen. De wagen en het zwaar verkeer dat haar doortocht door de kern maakt, zet echter nog steeds de verkeersleefbaarheid van de kern onder druk. Jabbeke wil ook werk maken van veiligere fietsverbindingen in haar kern en naar de naburige deerkernen.



Een participatief traject

Het proces om tot een DNA masterplan te komen, combineert drie elementen: een data-gedreven benadering van het territorium om beleidsaanbevelingen te kunnen doen, een cocreatieve samenwerking tussen allerlei actoren (lokaal en bovenlokaal) om samen visie te ontwikkelen, en de ruimtelijk intuïtieve benadering van het ontwerpteam die expertise, referentiekaders en synthetiserende concepten kunnen bedenken. Zo wordt er gekeken naar het dorps DNA zowel vanuit de planningslogica, de actoren en de ruimtelijke mogelijkheden.

STAP 1 - ANALYSE

Om voeling te krijgen met de vooropgestelde ambities van de gemeente in hun concrete context, werd de diagnose/registratiefase geopend met een fietstocht door het dorp. Samen met enkele sleutelfiguren van het beleid, de administratie en dorpsambassadeurs passeerden we de belangrijkste plekken in het dorp. Via zorgvuldig deskresearch van de verschillende beleidsdocumenten en hun ambities, de historische evoluties en andere beschikbare (cartografische) data aangevuld met onze kennis uit andere Vlaamse dorpen werd het dorps-DNA van Jabbeke gestructureerd in 4 thematische DNA-strengen. Deze fase werd afgesloten met een analysepresentatie van de strengen en precieze vragen voor de volgende stap.

STAP 2 - ONTWERPWEEK

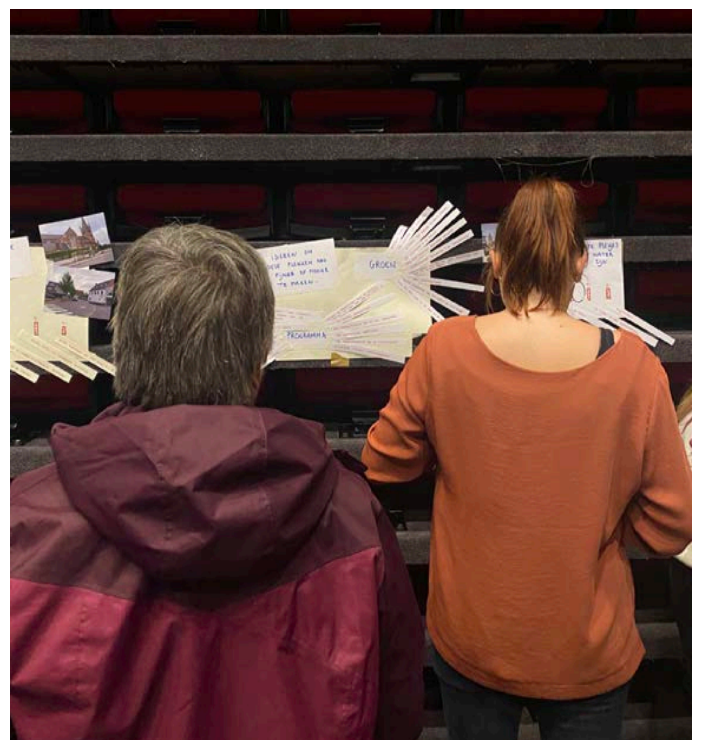
Naar aanloop van de ontwerpweek, werden de bewoners bevroegd en warm gemaakt voor deelname door een bevraging bij de bredere bevolking. Dat deden we aan de hand van een flyer die in de bus werd gestoken. Zo kon op voorhand, voor de start van de ontwerpweek, al heel wat input verzameld en verwerkt worden én konden we detecteren hoe diep de oproep doordringt in de gemeenschap en wie we minder makkelijk bereiken.

Tijdens een intense cocreatieve- en participatieve ontwerpweek zetten we een fieldoffice op in het dorp. Gedurende deze week verfijnden we samen met belangrijke stakeholders, provinciale partners en het interne expertenteam de verschillende thematische lijnen. De DNA strengen werden geherstructureerd in een voorlopige coherente visie.

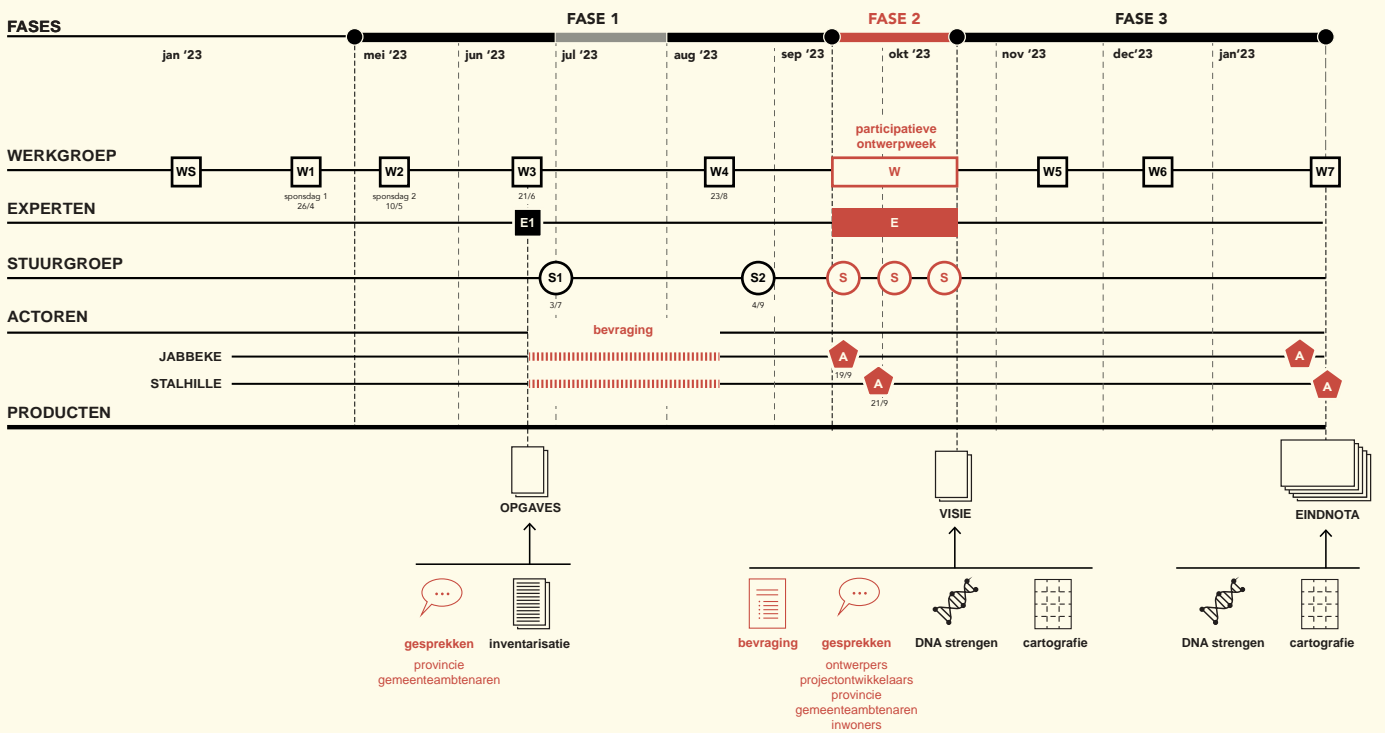
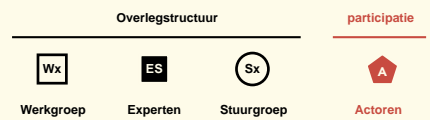
STAP 3 - DNA MASTERPLAN

In de derde fase werd het dorps-DNA masterplan verder uitgewerkt als toekomstperspectief inclusief beelden, instrumenten en een toekomstkaart. In 3 concrete projecten op sleutelplekken in het dorp komen de DNA-strengen samen en wordt het toekomstpotentieel verbeeld. Op basis hiervan werd samen met de gemeente een actieplan opgemaakt om de deelprojecten en bijhorende budgetten en rollen vast te leggen op korte en middellange termijn.

Om het participatieve traject af te sluiten en de eindresultaten van het DNA-masterplan aan de brede bevolking te presenteren, wordt begin 2024 een slotmoment georganiseerd.



DNA VAN HET DORP JABBEKE & STALHILLE





**DNA VAN
JABBEKE**



AMBITIES

WATER

water zichtbaar in de kern
wateroverlast inperken

BEELDKWALITEIT

verdichtingsvraag
publiek domein
beeldkwaliteit

MOBILITEIT

verkeersleefbaarheid
veilige fietsverbindingen
trage wegen

1

Jabbeke vandaag

- 1.1 ___ context
- 1.2 ___ historiek
- 1.3 ___ ruimtelijke lezing

Jabbeke, een gemeente met vijf deerkernen

Jabbeke is een gemeente met vijf deerkernen: Jabbeke-centrum, Stalhille, Varsenare, Zerkegem en Snellegem. Jabbeke-centrum is de hoofdkern van de gemeente en ook haar voorzieningenapparaat is hierop gericht. Ondanks haar uitgebreide voorzieningenapparaat, is Jabbeke sterk gericht naar Brugge.

Als gemeente is Jabbeke omgeven door verschillende grootschalige infrastructuur. De snelweg doorkruist de gemeente, samen met het kanaal en de spoorweg. Nabij Jabbeke ligt het knooppunt Jabbeke, waar A18 en A10 samenkomen.





Jabbeke was tot in het midden van de 19^e eeuw een compact landbouwdorp

Jabbeke is ontstaan op de grens van de Noordzeepolder en de Zandstreek. De kerk werd opgericht op de kruising tussen de Zandstraat (vandaag Dorpsstraat) en de Jabbeekse beek. De parochie ontstond wellicht in de 9^e eeuw. De oudste documenten waarin Jabbeke vermeld wordt, dateren uit de 10^e eeuw.

De spoorweg Brugge-Oostende werd in 1838 aangelegd en Jabbeke was voorzien van een eigen station, wat maakte dat Jabbeke een rol speelde in de Eerste Wereldoorlog als bevoorradingskamp.

De bebouwing concentreerde zich lange tijd langsheen de Dorpsstraat als west-oostas richting Brugge. Vanaf de 2^e helft van de 20^e eeuw deinde de bewoning sterk uit onder de vorm van verkavelingen.

Vanaf 1937 werd de snelweg aangelegd die de gemeente Jabbeke doorsneed, met de hoofdkern Jabbeke ten zuiden van de snelweg.



Historische afbeelding zicht op Dorpsstraat ©Foto's ut d'oude dooze



Zicht op de oude molen aan het einde van de Dorpsstraat ©Foto's ut d'oude dooze



Zicht op de kerk en de Dorpsstraat ©Foto's ut d'oude dooze

Ferraris 1777



Atlas der Buurtwegen 1840



luchtfoto 1971

luchtfoto 1990



luchtfoto 2022



Jabbeke ligt op de grens van twee traditionele landschappen

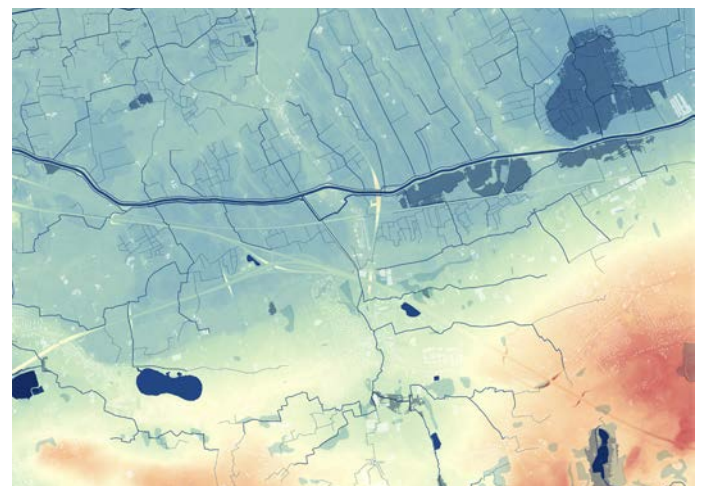
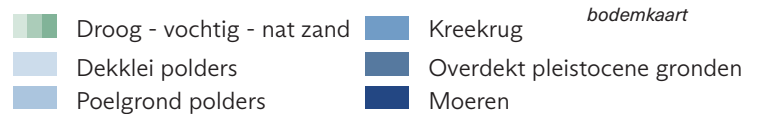
Het dorp Jabbeke behoort tot het traditionele landschap **bosgebied van Sint-Andries en Jabbeke**, in de Zandstreek buiten de Vlaamse Vallei. In het noorden grenst het aan het traditionele landschap Oostelijke Oudland, Kustpolders. De **Zandstreek** wordt gekenmerkt door bosgebieden met kleine compartimenten landbouw, geïsoleerde bebouwing en opgaand groen. Dit is verschillend van het vlakke polderlandschap dat bestaat uit aaneengesloten landbouwgebied met verspreide, geïsoleerde bebouwing, kerndorpen en weidse zichten. De bodem en het reliëf weerspiegelen deze verschillen. Jabbeke is hoger gelegen en ligt op droog en vochtig zand, terwijl de lager gelegen polders voornamelijk bestaan uit kleigronden.

Doorheen Jabbeke stroomt van zuid naar noord de **Jabbeekse Beek**. Fonteinbeek en Legewegbeek (ten noorden van Jabbeke) stromen van oost naar west af in de Jabbeekse Beek. In het dorp zijn het park achter het gemeentehuis en rondom het vrijetijdscentrum kenmerkend. Klein Strand Jabbeke is een grote waterplas die wordt gebruikt voor dag- en verblijfsrecreatie. Overigens is er het bosrijke Flamincka Park met alleenstaande woningen, waardevolle bomen en een centrale waterpartij in het noordwesten en het Maskobos in het zuidwesten.

De omliggende open ruimte van Jabbeke bestaat uit landbouwgronden en -bedrijven enerzijds en waardevolle groengebieden anderzijds. Er is een afwisseling van graslanden en akkers met voornamelijk maïs, groenten en sierplanten. Overigens zijn er biologisch waardevolle gebieden, bestaande uit al dan niet historisch permanente graslanden en bosclusters. Zo zijn enkele poldergebieden langs het kanaal aangeduid als Habitatrictlijngebied. Bijkomend maken enkele gebieden deel uit van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). Langsheen het kanaal en de spoorweg zijn de 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille' (grote eenheid natuur en natuurverwevingsgebied) Vlaams beschermd. In het zuidoosten ligt 'Het Vloethemveld, Sint-Andriesveld, Tillegem'.

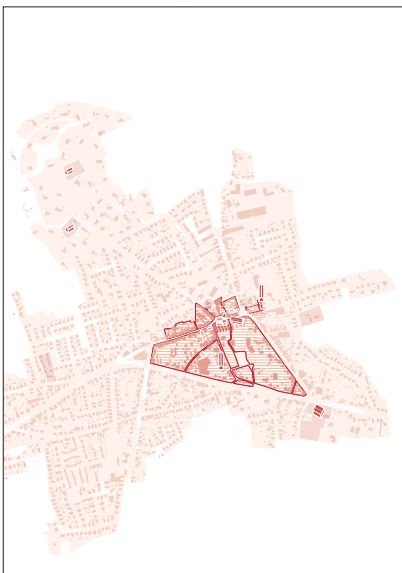
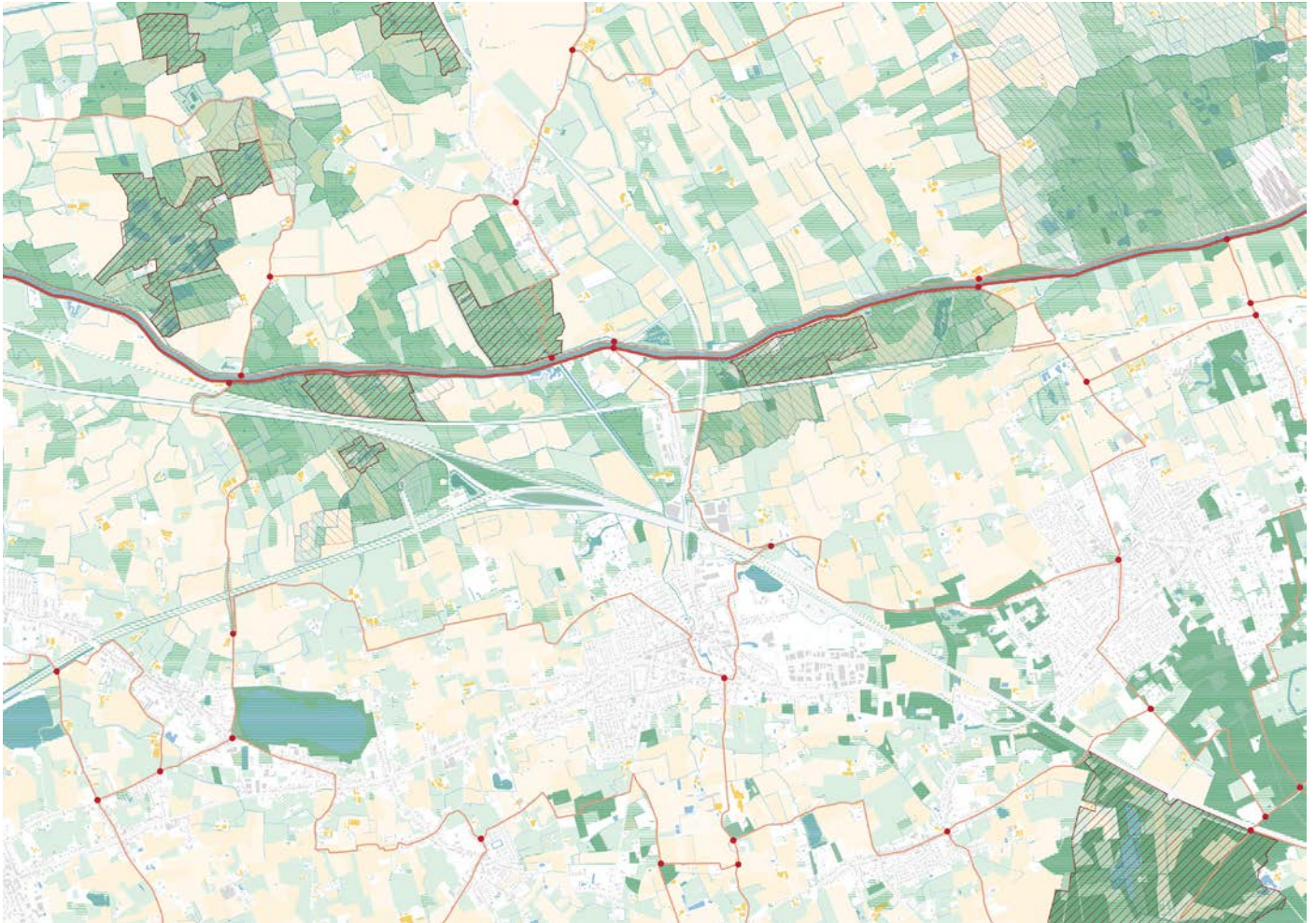


traditionele landschappenkaart



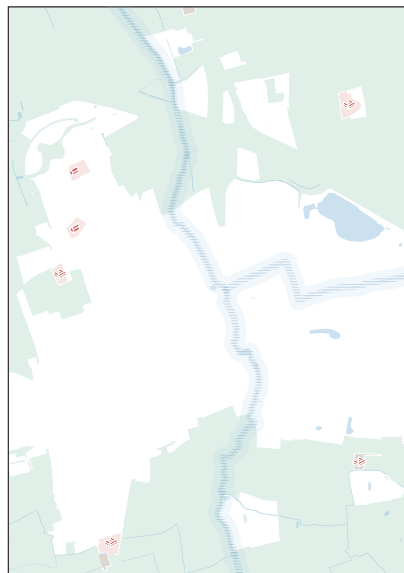
waterlichamen en reliëfkaart

Jabbeke is omgeven door bosclusters met
landbouwcompartimenten



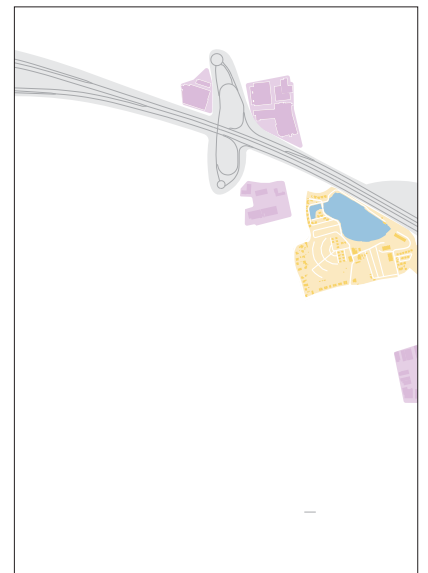
*Historische kern van Jabbeke omgeven door
verkevelingsweefsel ...*

+



... in een landbouwlandschap

+



*aangevuld met een snelwegfiguur en haar grote
sites voor industrie en recreatie*



**DNA VAN
JABBEKE**



AMBITIES

WATER
water zichtbaar in de kern
wateroverlast inperken

BEELDKWALITEIT
verdichtingsvraag
publiek domein
beeldkwaliteit

MOBILITEIT
verkeersleefbaarheid
veilige fietsverbindingen
trage wegen

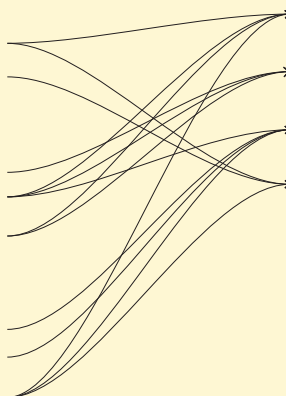


SPONSDAG



DNA ANALYSE

Dorp aan de Jabbeek
Samenwonen in een hoofddorp
Multimobiel dorp
Beleefbare landbouwrand



2

Het DNA van Jabbeke

- 2.1 ___ dorp aan de Jabbeek
- 2.2 ___ samenwonen in een hoofddorp
- 2.3 ___ multimobiel dorp
- 2.4 ___ beleefbare landbouwrand

Jabbeekse Beek doorkruist het dorp

De Jabbeekse Beek stroomt door het midden van Jabbeke en is een waterloop van tweede categorie. Zij wordt beheerd door de Nieuwe Polder van Blankenberge en stroomt af van zuid naar noord richting Kanaal Gent-Oostende. Zerkegembeek, Witterusbeek, Fonteinbeek, Legewegbeek, Tollenaarsbeek enz. monden uit in de Jabbeekse Beek ter hoogte van Jabbeke.

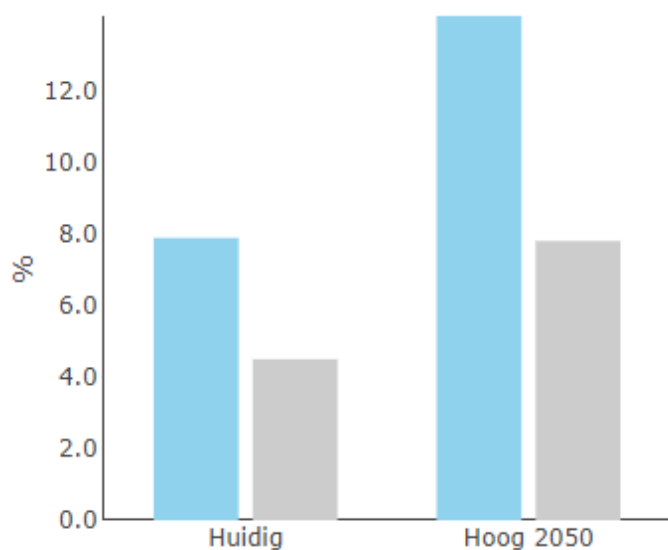
Volgens de watertoetskaarten van 2023 zijn er in Jabbeke geen fluviale overstromingsgebieden. Wel zijn er heel wat gebieden die onderhevig zijn aan pluviale overstromingen, die het gevolg zijn van hevige regen.

Waar de zijtakken van de Jabbeekse Beek ten zuiden van Jabbeke samenkomen, is er een lager gelegen gebied dat gevoelig is voor pluviale overstromingen. Langsheen de Jabbeekse Beek in het centrum van Jabbeke, maar ook in enkele woonstraten zijn er pluviale overstromingsgevoelige gebieden. Zo is er onder meer in Dorpsstraat en Varsenareweg al sprake geweest van wateroverlast bij hevige regenbuien. Ook ten noorden van Jabbeke tussen kanaal en autosnelweg zijn er heel wat pluviale overstromingsgevoelige gebieden. Dit heeft onder meer te maken met de hoger gelegen infrastructures (kanaal en spoor) en de moeilijk doorlaatbare kleilagen van de polders. Het regenwater kan moeilijk infiltreren in de bodem en vloeit af naar de lager gelegen gebieden, waar overtollig water zich verzamelt. Anderzijds is de hoger gelegen infrastructuur gunstig voor evacuatie bij calamiteiten en is Jabbeke slechts beperkt in gevaar bij bijvoorbeeld het plaatsvinden van een waterbom.

In 2050 is een gelijkaardige prognose zichtbaar en zien wij geen drastisch verschil ten opzichte van huidig klimaat (zie klimaatportaal Vlaanderen). Vooral in het zuidelijk deel van Jabbeke is er een toename aan pluviale overstromingsgevoelige gebieden. De vandaag reeds overstromingsgevoelige gebieden zullen in de toekomst alleen meer en langer overstromen dan vandaag.

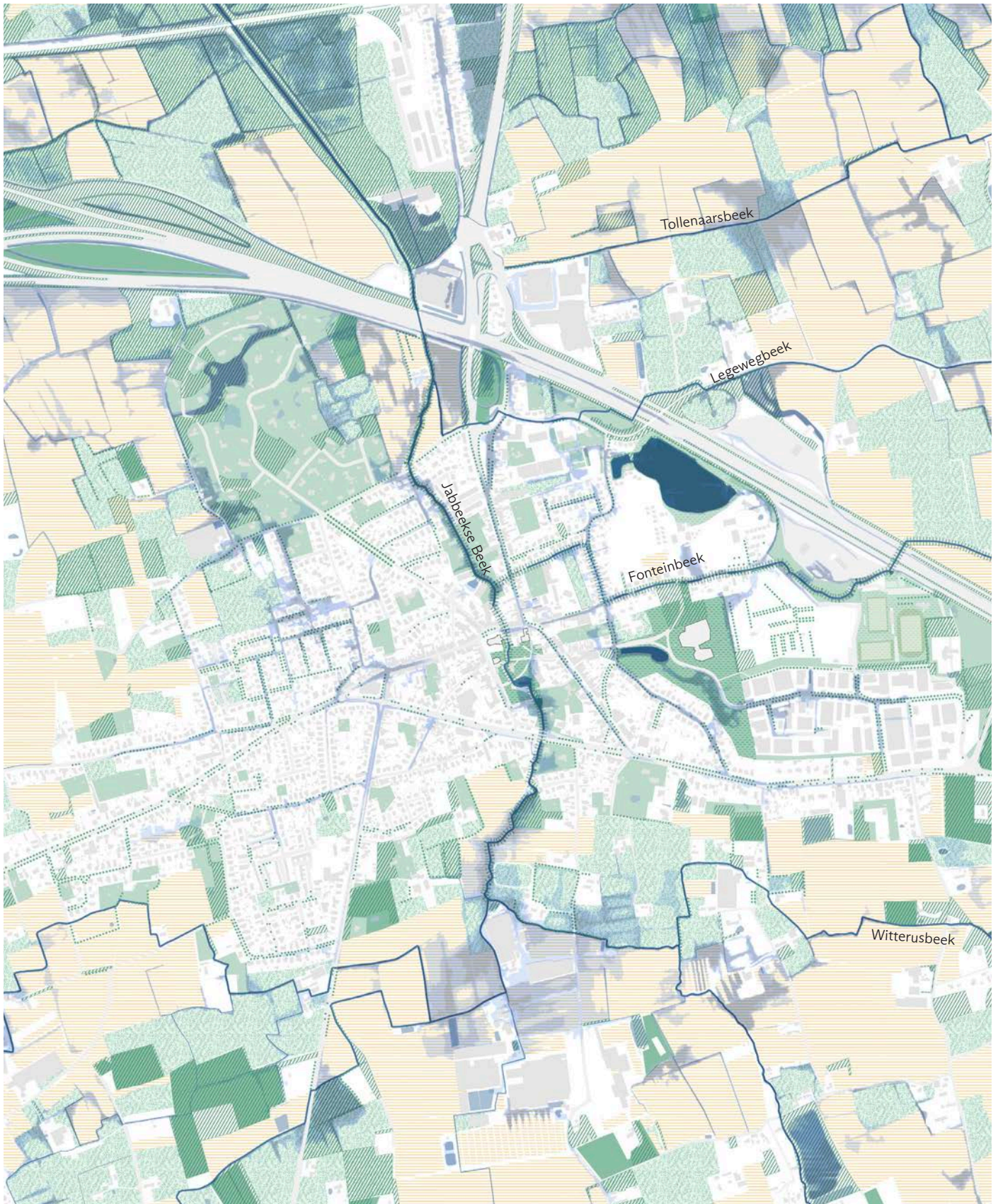


pluviale overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaarten 2023)



percentage gebouwen met wateroverlast in de 'wijk' Jabbeke centrum (klimaatportaal)

■ Jabbeke - centrum
■ Vlaanderen



- landbouw
- publieke groene ruimte
- grasland
- tuinen en onbebouwde percelen
- bos
- water
- overstromingsgevoelig (pluviaal)
- biologisch waardevol
- bomerij

Naast de overstromingen is Jabbeke veel onderheviger aan een **toename aan droogte**, zelfs meer dan gemiddeld in Vlaanderen. Specifiek voor het afstroomgebied van Jabbeekse Beek maar ook gemiddeld in de hele gemeente is de droogte significant aanwezig en zal sterk toenemen in de toekomst.

Jabbeekse Beek heeft vandaag reeds 90% van het jaar een laagwaterdebiet. De bovenlopen vallen vandaag soms al eens droog. Tegen 2100 zal de beek doorheen het hele jaar lang een laagwaterdebiet hebben en dus 'droogvallen' (100% bereikt).

Daarnaast zien wij dat ook de natuur (kwetsbare ecotopen) en de landbouw sterk worden getroffen, opnieuw sterker dan in Vlaanderen. Er is een sterke toename van droogtestress die de kwetsbare ecotopen ervaren (van 38% naar 54%). 8% van de landbouwpercelen is vandaag al onderhevig aan droogtestress, tegen 2100 zal dit 24% zijn.

Ook de droogte duurtijd is opmerkelijk. Een verdrievoudiging tussen nu en 2100 is merkbaar. Hierdoor lopen wij het risico dat steeds meer en langer de waterlopen droog vallen, de kwaliteit van het water afneemt, de hittestress toeneemt, de landbouwers geen irrigatie- en drinkwater voor het vee meer hebben, de woningen verzakken en barsten en de kwetsbare ecotopen in gevaar komen.



huidige droogte (klimaatportaal)

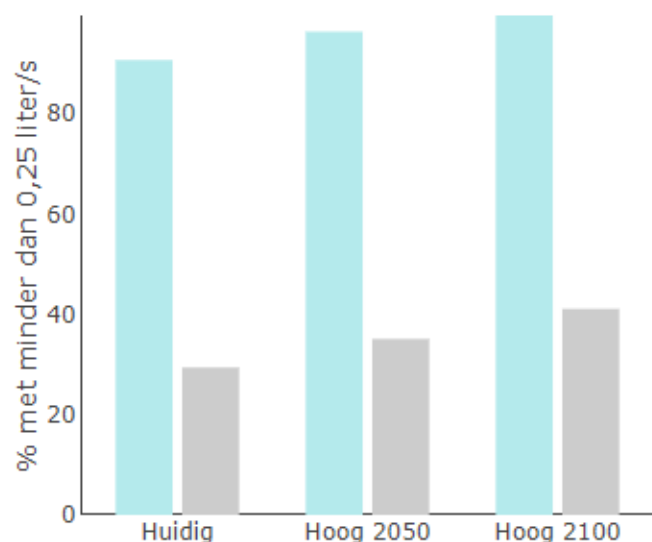


droogte in 2100 (klimaatportaal)

- droogtestress landbouwpercelen
- droogtestress kwetsbare ecotopen

Laagwaterdebiet (gemiddeld) % bijna droge waterlopen (< 0.25 liter/s)

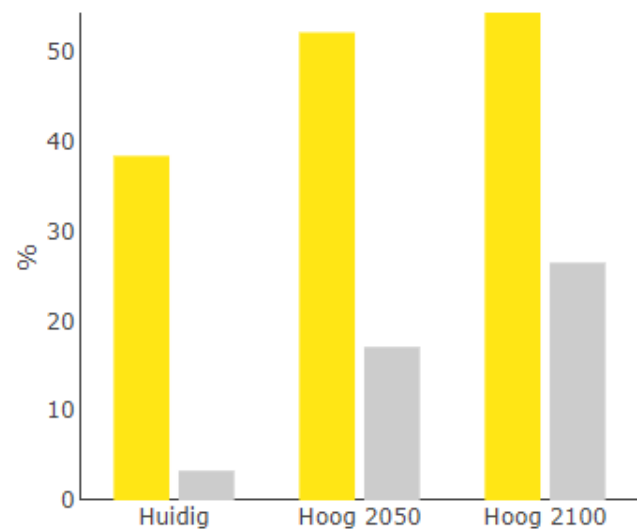
■ Intermediair afstroomgebied van JABBEEKSE BEEK
 ■ Vlaams Gewest



Deze diagram toont het percentage bijna droge waterlopen tijdens een gemiddeld jaar (T2, herhalingsperiode van 2 jaar) waar het debiet (excl. lozingen) minder dan 0.25 l/s bedraagt.

Kwetsbare ecotopen met significante droogtestress (%)

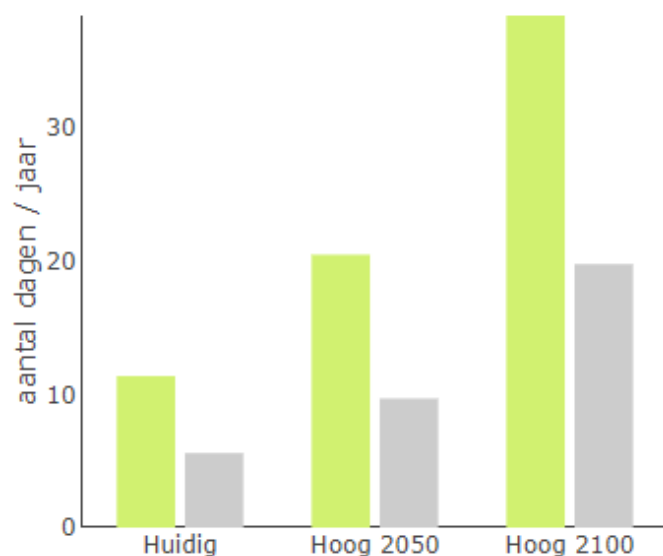
■ Intermediair afstroomgebied van JABBEEKSE BEEK
 ■ Vlaams Gewest



Deze diagram toont het percentage kwetsbare ecotopen die kwetsbaar is voor verdroging, en die in een gemiddeld jaar worden blootgesteld aan intense droogte (droogte-intensiteit groter dan 1,0).

Droogte-duur (agrarisch) in dagen per jaar

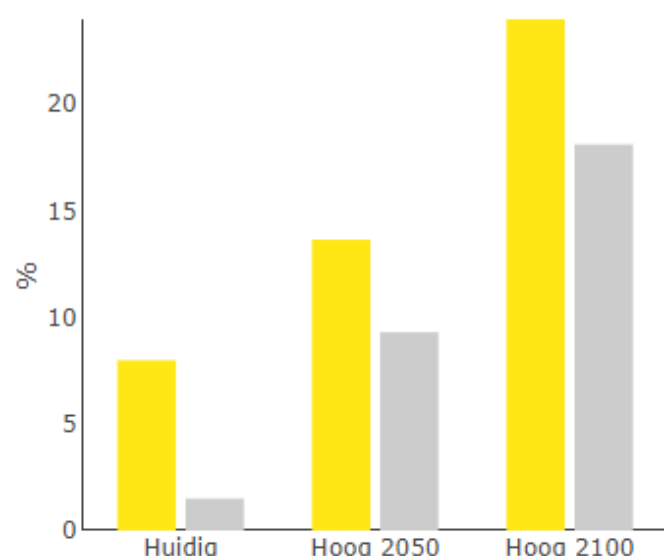
■ Intermediair afstroomgebied van JABBEEKSE BEEK
 ■ Vlaams Gewest



Agarische droogte-duur is het gemiddeld aantal droogtedagen in een jaar. Tijdens een (agrarische) droogtedag daalt het relatieve bodemvochtgehalte beneden het peil waarbij de gewasproductie stress begint te ondervinden.

Landbouwpercelen met significante droogtestress (%)

■ Intermediair afstroomgebied van JABBEEKSE BEEK
 ■ Vlaams Gewest



Dit toont het percentage landbouwpercelen die in een gemiddeld jaar worden blootgesteld aan intense droogte (droogte-intensiteit groter dan 1,0).

Een compacte historische kern met forse verkavelingsrand

Jabbeke is een **weinig compacte kern** met mix van verkavelingsweefsel en historische linten. Er is sprake van een verdichtingsdruk op de hoofdverkeersassen (Stationsstraat, Gistelsteenweg, Constant Permekelaan). Deze verdichting gebeurt vandaag vaak door middel van inbreidingsprojecten of verappartementisering aan de steenweg.

De laatste 50 jaar is de kern van Jabbeke sterk uitgebreid met een forse **verkavelingsrand**. Dit zijn vaak relatief grote woningen waarvoor vandaag de dag steeds meer renovatie- en transformatievragen verschijnen. De historische dorpskern is vandaag nog steeds zichtbaar rondom de Dorpsstraat met het gemeentehuis en de kerk. De meest uitzonderlijke verkaveling is die in het Flamincka Park, genesteld aan de autosnelweg. Dit is een historisch kasteeldomein dat verkaveld werd, maar waarbij het bosrijke karakter de wijk nog steeds erg typeert.

Jabbeke trekt, met haar ligging nabij het knooppunt van twee snelwegen, veel **bewonersmigratie** aan. Er heerst dan ook het aanvoelen dat er relatief weinig leegstand van het woonbestand is in Jabbeke.

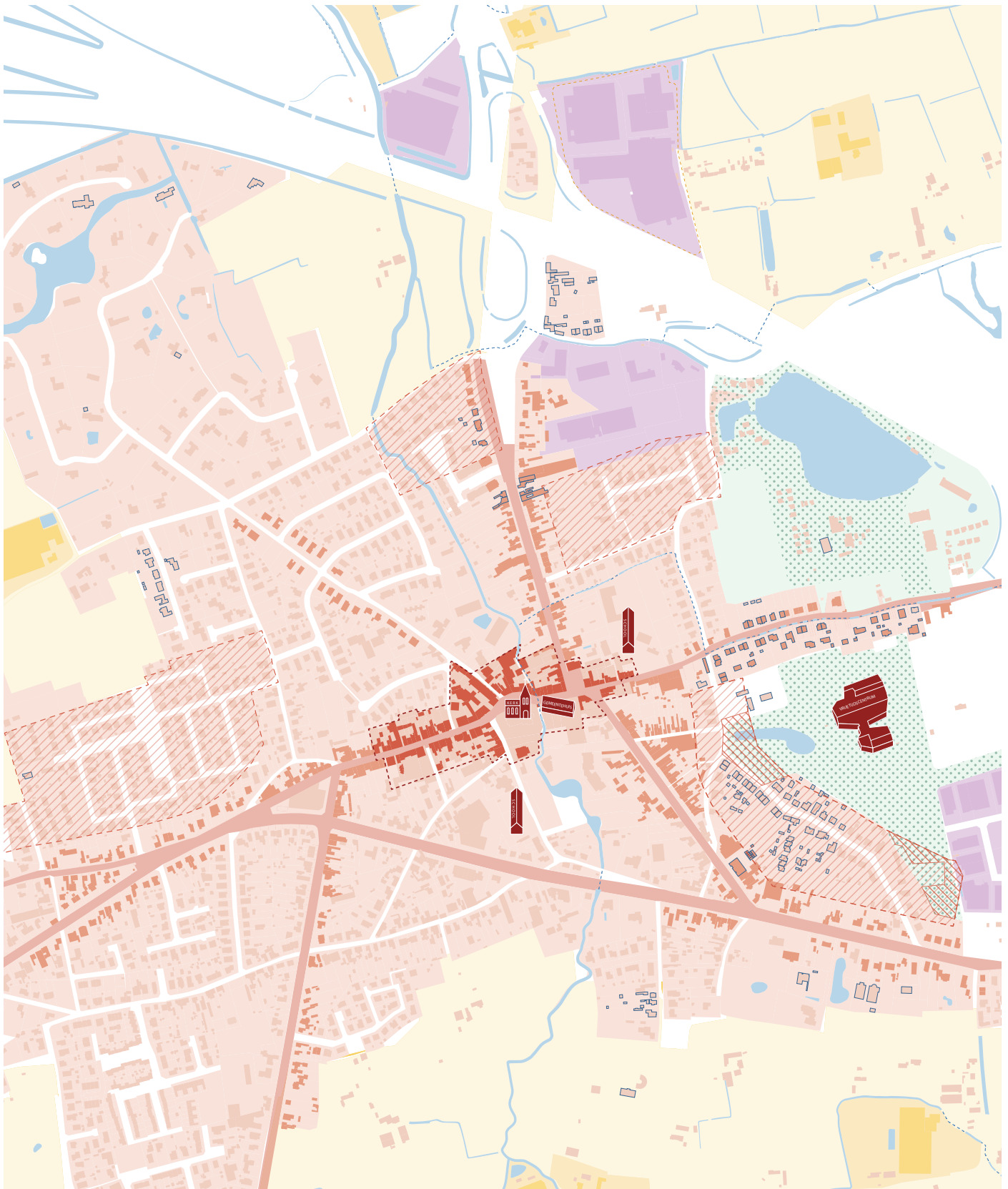


recent inbreidingsproject aan de N377



Het Flamincka Park is een historisch kasteeldomein dat verkaveld werd. Het bosrijke karakter typeert de wijk.

© Apple maps



- Historisch dorpshart
- Historische lintbebouwing
- Verkavelingen
- Bedrijven
- Landbouw
- Herbevestigd agrarisch gebied
- Woonuitbreidingsgebied
- WUG: niet vrijgegeven
- Nieuwe bebouwing 2013-2019 (Ruimterapport)

Het voorzieningenapparaat op maat een hoofddorp

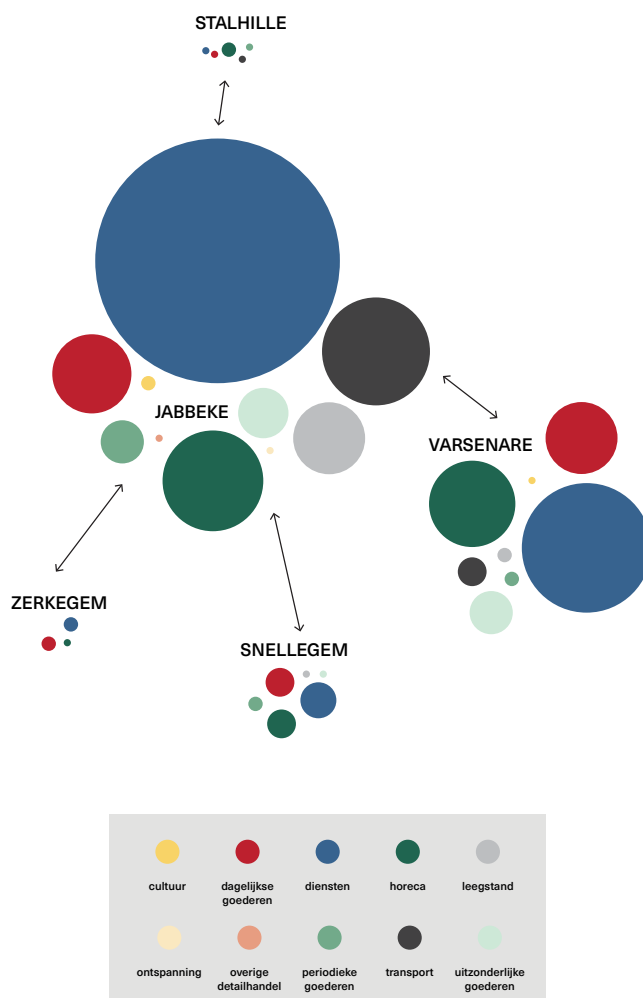
De kern van Jabbeke bestaat hoofdzakelijk uit **woonweefsel**. Langsheen de Dorpsstraat zijn er wel wat commerciële plinten aanwezig (kapper, bakkerij enzovoort). Veel handelszaken verplaatsen zich vandaag weg uit de kern en richting de Gistelsteenweg, voornamelijk omwille van de autobereikbaarheid en de parkeergelegenheid. Er bevinden zich ook enkele grootschalige **winkelketens** aan het industriemuseum Vlamingsveld. In de historische dorpskern bevinden zich een aantal kleinere en lokale handelszaken zoals een bakkerij, horecagelegenheid, kapper enzovoort. Het voorzieningenapparaat van Jabbeke centrum is goed uitgerust, de overige kernen doen beroep op Jabbeke centrum en haar voorzieningen als hoofddorp. Dit wordt ook geadviseerd in het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen opgemaakt door provincie West-Vlaanderen waar de onderlinge afhankelijkheid tussen kernen in beeld werd gebracht (*terug te vinden via <https://www.west-vlaanderen.be/voorontwerp-brww>*).

De kern van Jabbeke is uitgerust met twee **lagere scholen** die zich in het centrum bevinden: Vrije Basisschool De Klimtoren en Basisschool Permeke. De meeste schoolkinderen van deze scholen (ongeveer 83%) zijn woonachtig in gemeente Jabbeke, maar er zijn ook schoolkinderen afkomstig van Brugge, Oostkamp, Torhout, Zedegem enzovoort (*bron data: departement onderwijs, schooljaar 2020-2021*).

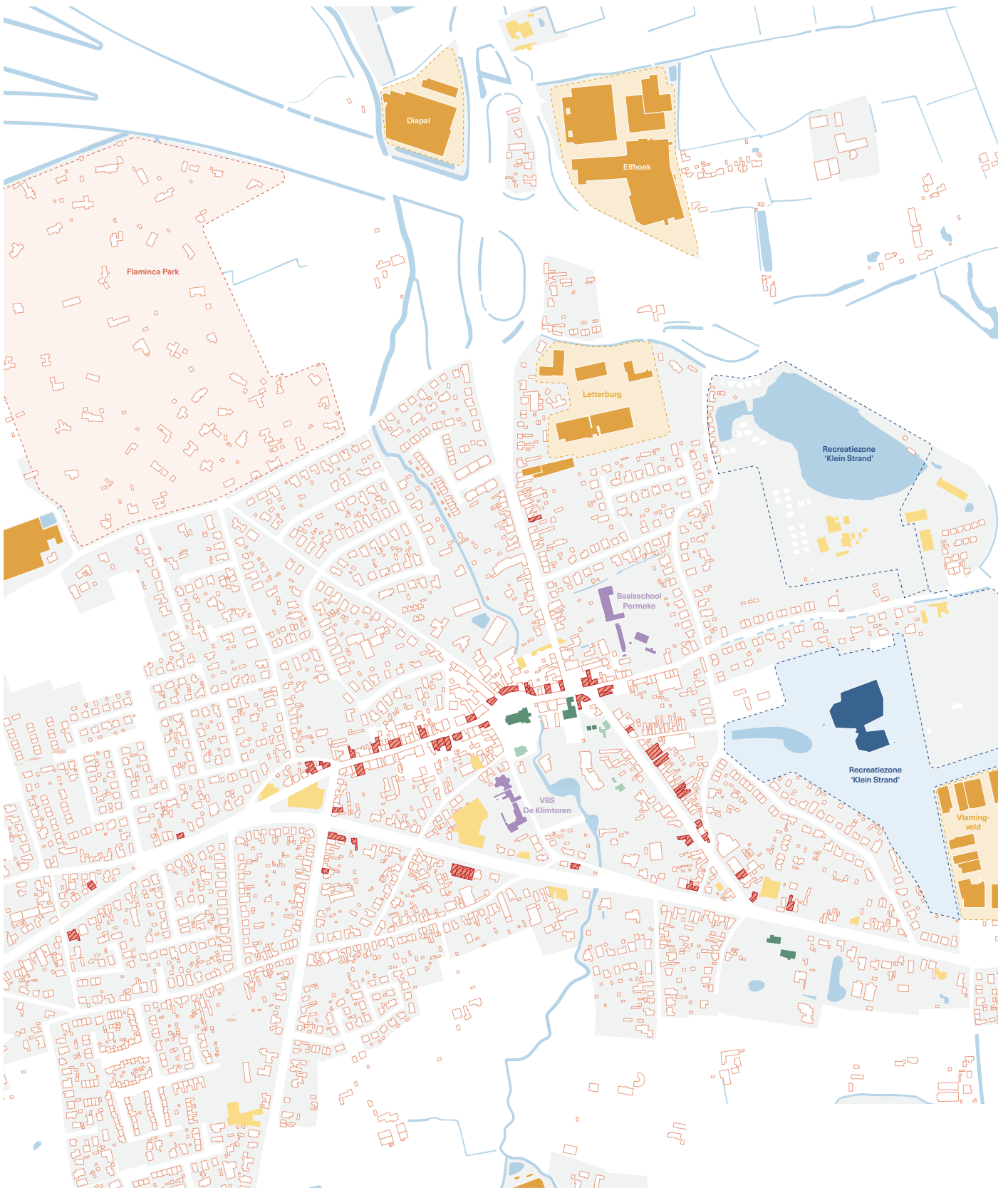
Aan de rand van de kern bevindt zich **recreatiegebied Klein Strand**, dit gebied trekt vooral bezoekers van buiten Jabbeke aan.

De rand van de kern is gevuld met een aantal industrieparken en landbouwhoeves.

Verspreiding van detailhandel over de gemeente Jabbeke:



Bron: locatus, o.b.v. veldwerk nov. 2021



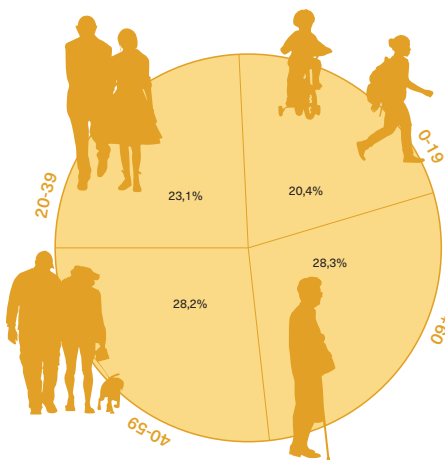
- Wonen
- Wonen met commerciële plint
- Recreatie/sport
- Onderwijs
- Cultuur
- Stedelijke diensten
- Industrie
- Handel

Welke woonontwikkeling is op maat van Jabbeke?

Om goed te begrijpen wat we in de toekomst nog willen bouwen in Jabbeke, moeten we inzicht krijgen in voor wie we bouwen. Daarom namen we een aantal cijfers onder de loep.

Eenzijds willen we een zicht krijgen op de **woningvraag** in het dorp. Bieden de alomtegenwoordige tweeslaapkamerappartementen en ruime verkavelingswoningen wel de juiste woonoplossing voor de huidige en toekomstige noden? Zou Jabbeke baat hebben bij vernieuwende woonvormen met meer collectiviteit? We keken naar demografische trends en cijfers en raadpleegden het rijksregister en het kadaster. We keken voor de meeste statistieken naar de kern van Jabbeke tenzij anders vermeld.

Anderzijds onderzochten we het **woonaanbod**. Dat deden we aan de hand van de woonbehoeftecijfers (provincie West-Vlaanderen).

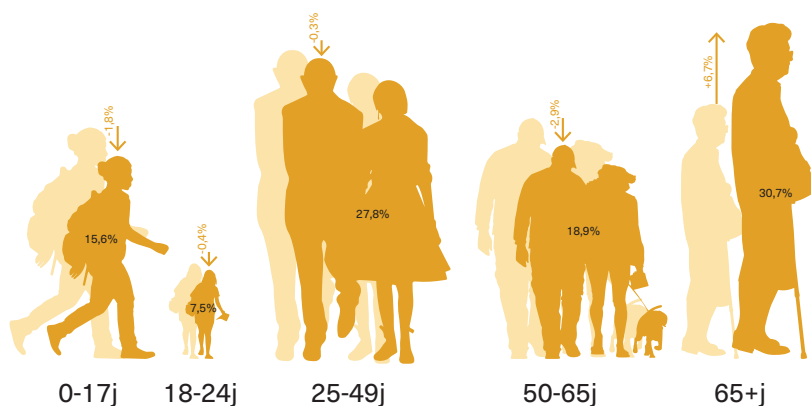


23,1% van de inwoners is tussen de 20 en 39 jaar oud, 20,4% zijn jongeren (tussen 0 en 19 jaar) en 28,3% is ouder dan 60. We leren hieruit dat **meer dan een kwart** van de inwoners in het centrum de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt. (provincies.incijfers.be, mei 2023)



38% van de huishoudens bestaat uit twee personen en **28% bestaat uit één persoon**. (provincies.incijfers.be, mei 2023)





De totale bevolking van de gemeente Jabbeke daalt tegen 2040 met 2%. Jabbeke krijgt in de prognoses (2020-2040) te kampen met een **sterke vergrijzing**, terwijl in de rest van de leeftijdsgroepen het aantal inwoners afneemt. Opvallend is het **kleine aantal starters** (18-24 jaar). (deze cijfers gelden over het hele grondgebied van Jabbeke, provincies.incijfers.be, mei 2023)

Tweepersoonshuishoudens in Jabbeke nemen licht toe, van 38,9% in 2020 naar 39,4% in 2040, terwijl **éénpersoonshuishoudens sterk toe gaan nemen** van 25,2% naar 30,9%. (deze cijfers gelden over het hele grondgebied van Jabbeke, provincies.incijfers.be, mei 2023)



Jabbeke kent gezinsverdunning en vergrijzing met groeiende groepen medioren en senioren. Er is nood aan kwalitatieve, kleine en betaalbare woonunits.

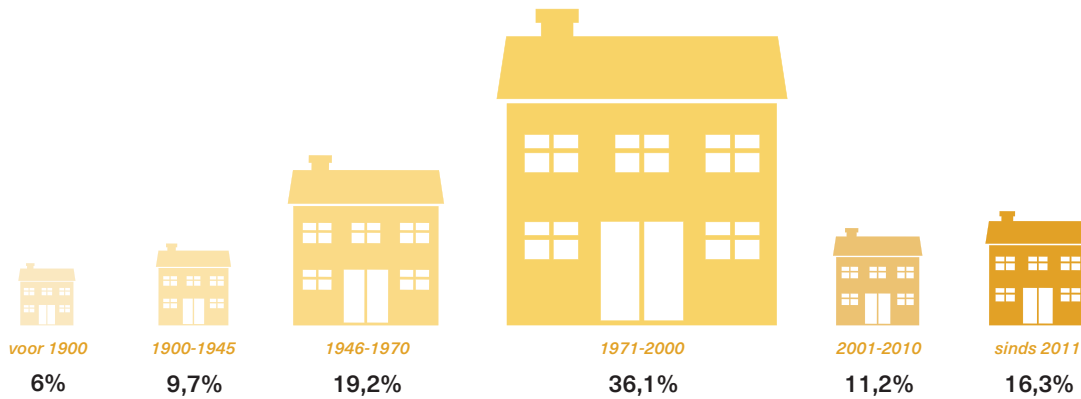
In de kern van Jabbeke vinden we 1888 ééengezinswoningen en 422 meergezinswoningen terug. Het aandeel meergezinswoningen is dus **relatief beperkt**. (provincies.incijfers.be, mei 2023)



1888
ééengezinswoningen
=81%

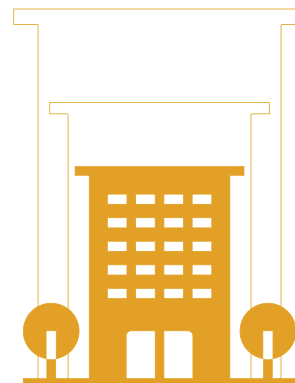


422
meergezinswoningen
=19%



Het grootste deel van de wooneenheden in de kern van Jabbeke (36,1%) werd gebouwd tussen **1970 en 2000**. Sinds 2011 zijn er 380 wooneenheden (16,3%) bijgebouwd. (provincies.incijfers.be, mei 2023)

Sinds 2018 zijn er in Jabbeke-centrum **195** woningen bijgekomen. Het grootste deel hiervan (78%) zijn **meergezinswoningen**. Meergezinswoningen met meer dan 10 woonegelegenheden komen er het vaakst bij (provincies.incijfers.be, mei 2023)



240 MGW hebben meer dan 10 woonegelegenheden
74 MGW hebben tussen 6 en 10 woonegelegenheden
108 MGW hebben maximaal 5 woonegelegenheden



Jabbeke, dorp aan de snelweg

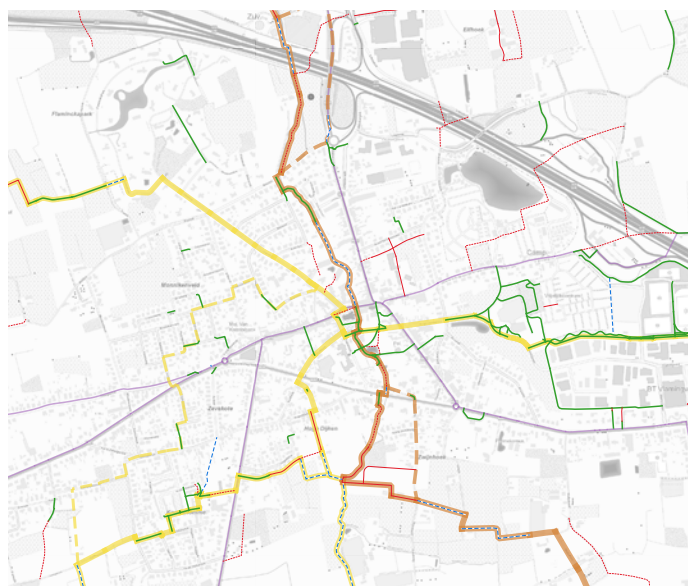
Jabbeke is gelegen aan de **snelweg** van Brugge naar Oostende en krijgt via de **expresweg** N377 heel wat doorgaand en zwaar verkeer te slikken doorheen haar centrum.

In het regionaal mobiliteitsplan van de vervoerregio Brugge wordt vermeld dat in het kader van overdimensionering het profiel van de expresweg N377 zal worden gedowngraded. Op langere termijn zal de N377 dus geen rol meer spelen op het bovenlokaal niveau voor het centrum van Jabbeke. Dat betekent dat het aandeel doorgaand verkeer via de N377 doorheen de kern van Jabbeke zal verminderen en dat de verbinding gedeeltelijk kan ingericht worden als fietsas met ruimte voor vergroening. Dit zal belangrijk zijn voor de verkeersleefbaarheid en de leefbaarheid in het algemeen van het centrum.

Het **trage wegennetwerk** van Jabbeke wordt momenteel uitgebreid. Hiervoor werd in 2023 een wensbeeld trage wegen opgesteld. Er zijn vandaag heel wat trage wegen die de woonwijken doorwaadbaar maken, maar ze vormen vandaag geen aaneengesloten netwerk en zijn ook vaak niet algemeen gekend bij de Jabbekenaar.

De belangrijkste **fietsverbindingen** vallen samen met de hoofdverkeersassen, vandaag vaak niet fietsveilig ingericht met erg smalle fietspaden of het ontbreken van fietspaden.

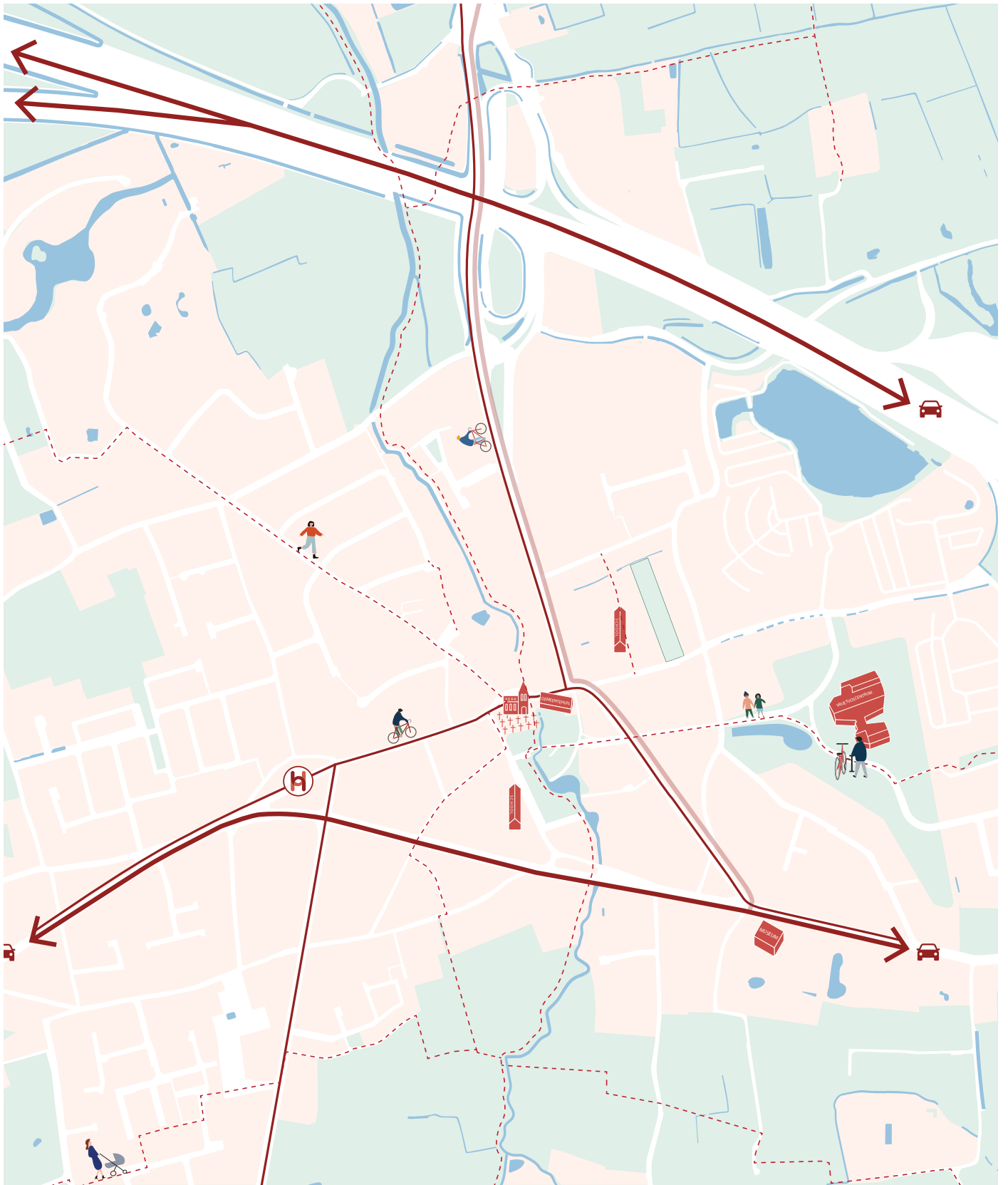
In de kern van Jabbeke werd kortgeleden een **Hoppinpunt** toegevoegd, ter hoogte van de bushalte De Molen.



Wensbeeld trage wegen (2023)



Mobiliteitsplan vervoerregio Brugge



Jabbeke, een landbouwgemeente

De open ruimte rond Jabbeke wordt gekenmerkt door **bosclusters** en **landbouwgronden**. Flamincka Park en Maskobos zijn de meest nabij gelegen bosclusters waar Jabbekenaren graag gaan wandelen.

De landbouwgronden aan de randen van Jabbeke worden gekenmerkt door zowel graslanden als akkers. Verspreid liggen enkele historische en meer recente landbouwbedrijven die vaak ook een eigen verkooppunt hebben. Doch ervaren niet alle Jabbekenaren hun gemeente als een landbouwgemeente.

De relatie tussen het dorp en de omliggende open ruimte is bestaand door een fietsnetwerk, maar die is veeleer beperkt. Het recreatief netwerk beperkt zich tot enkele vooral noord-zuid gerichte assen. Dwarse oost-westverbindingen ontbreken waardoor er geen sprake is van een fijnmazig fietsnetwerk dat de woonwijken uit het dorp met de aaneengesloten landbouwgebieden verbindt.

Een wandelnetwerk ontbreekt in Jabbeke. Er zijn enkele wandelroutes maar die zijn beperkt tot enkele wandelpaden ter hoogte van Flamincka Park of Maskobos. Zij vormen geen volwaardige route van punt A naar punt B.

Zoals hierboven reeds aangegeven heeft Jabbeke een wensbeeld trage wegen opgesteld die vervolgens moet worden gerealiseerd.



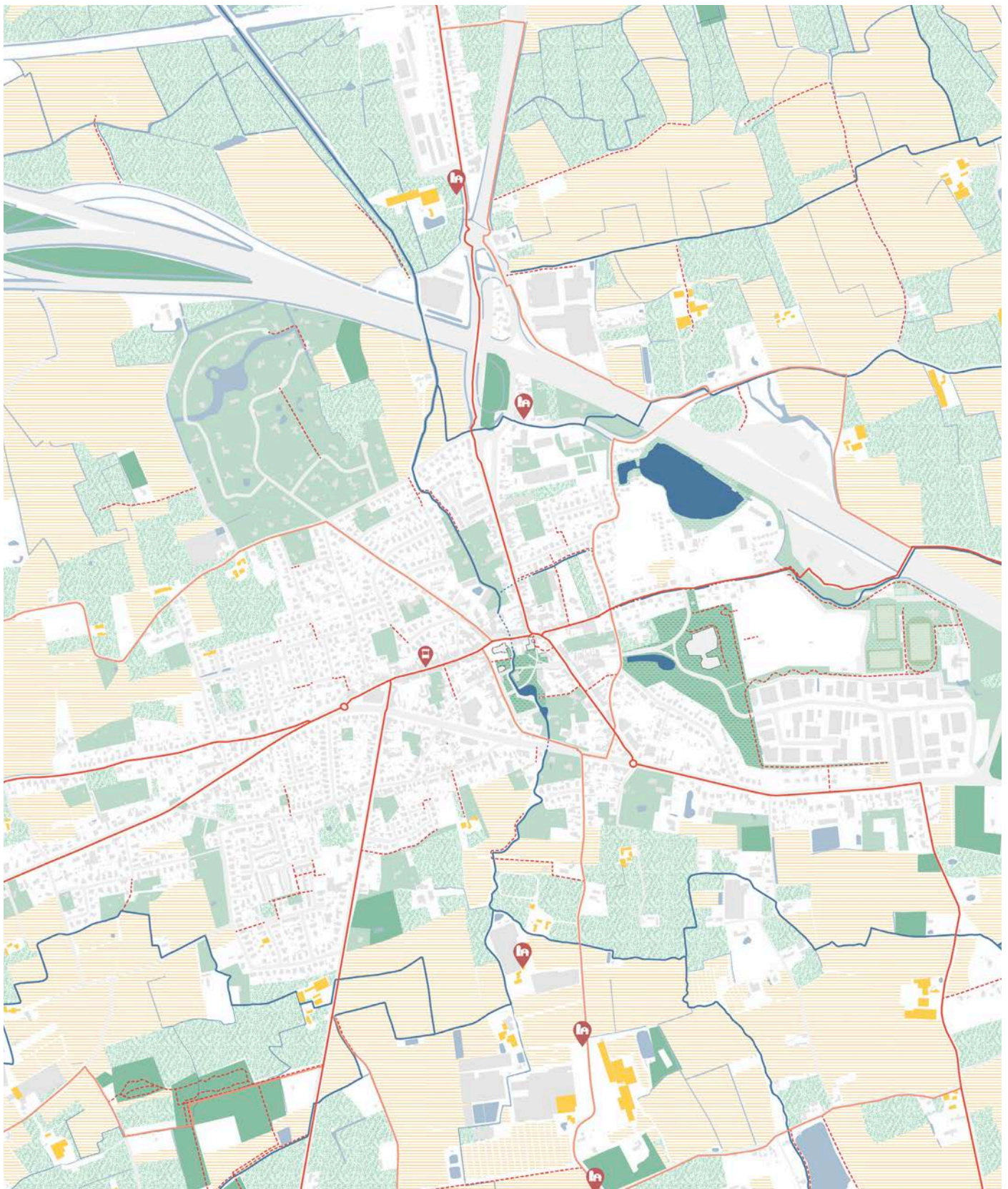
Flamincka Park (Streetview)



landbouwgebied ter hoogte van Zomerweg (Streetview)



Aardbeienautomaat als voorbeeld van lokaal verkooppunt, Jabbeke (<https://www.lekkervanbijons.be>)



- | | | | |
|---|--------------------------------|---|--------------------------------------|
|  | landbouw |  | water |
|  | landbouwinfrastructuur |  | recreatief fietsnetwerk |
|  | publieke groene ruimte |  | functioneel fietsnetwerk |
|  | grasland |  | trage wegen |
|  | tuinten en onbebouwde percelen |  | hoevewinkel (korte keten) |
|  | bos |  | verkoops punt lokale streekproducten |



DNA VAN JABBEKE



AMBITIES

WATER
water zichtbaar in de kern
wateroverlast inperken

BEELDKWALITEIT
verdichtingsvraag
publiek domein
beeldkwaliteit

MOBILITEIT
verkeersleefbaarheid
veilige fietsverbindingen
trage wegen



SPONSDAG



DNA ANALYSE

Dorp aan de Jabbeek
Samenwonen in een hoofddorp
Multimobiel dorp
Beleefbare landbouwrand



BEWONERSBEVRAGING

Wonen in een dorp
Klimaat en landschap
Mobiliteit





Samen op zoek naar het unieke DNA van Jabbeke

Het dorps-DNA masterplan traject past in een ruimer proces van de provincie West-Vlaanderen om tussen 2021-2024 een methode op maat van dorpen te ontwikkelen. Daarbij staat **participatie** en **cocreatie** met lokale partners centraal. Een gedachtegoed dat ons als ontwerpteam ook nauw aan het hart ligt. Want wie kent Jabbeke beter dan de Jabbekenaren zelf?

Parallel aan de interne analyse door de ontwerpers, lanceerden we in aanloop naar de participatieve workshopweek ook een bevraging bij de bredere bevolking. Zo kon op voorhand, voor de start van de ontwerp oefening, extra input verzameld en verwerkt worden.

Tijdens een intense cocreatieve- en participatieve ontwerpweek zetten we een fieldoffice op in het dorp. Met een analyse van de context en bijhorende statistische gegevens van de bevraging in de aanslag gingen we de eerste dag inhoudelijk aan het werk met het bestuur en enkele vertegenwoordigers uit het middenveld. 's Avonds werden die ambities afgetoetst tijdens een bewonersworkshop rond diverse thema's.

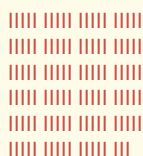
Verder verfijnden we in het eerste deel van de week samen met belangrijke stakeholders, provinciale partners en het interne expertenteam de verschillende thematische lijnen. Een tekenworkshop met de schoolkinderen zorgde voor een andere blik op de ruimtelijke noden.

De 4 DNA-strengen uit de analyse-fase werden tijdens de workshopweek geherstructureerd tot 4 DNA-strengen die het dorp van Jabbeke vormgeven in het DNA-masterplan. Op die manier brachten we de verschillende thematische lagen samen om te zien wat ze voor elkaar kunnen betekenen en welke integrale projecten hieruit konden voortvloeien.

Met dit intermezzo hoofdstuk willen we dieper ingaan op de resultaten van de brede bevolkingsbevraging en wat we leerden uit de workshopweek. Ze vormden namelijk de basis voor het verdere DNA-masterplan dat hier op tafel ligt.



BEVRAGING



117 Jabbekenaren beantwoordden de bevraging online of op papier



WORKSHOPWEEK



15 Jabbekenaren namen deel aan de bewonersworkshop



30 kinderen van het 5e leerjaar maakten tekeningen over hun droomdorp en hun route naar school

We spraken met:

het bestuur



+ de bewoners



+ de schoolkinderen



+ de experts



Jabbekenaren bevragen over hun dorp



De Jabbekenaren ontvingen een flyer in de brievenbus met een bevraging. Via affiches bij lokale handelaren en broodzakken werd bijkomend de aandacht gevestigd op de bevraging.



De respons op de online en bevraging op papier was groot. Maar liefst 117 Jabbekenaren beantwoordden de bevraging. Er werden voornamelijk online antwoorden ingediend.

1. Wat is voor jou het **mooiste plekje** van Jabbeke?
Wat kan een bijzonder plekje in de toekomst worden?

.....
.....
.....
.....

2. Waar woon je nu in Jabbeke? Hoe ziet jouw **ideale woonstraat en woonplaats** eruit in de toekomst?

.....
.....
.....
.....

3. Waar kunnen kinderen **in het groen** spelen? Waar ga je joggen of maak je een leuke wandeling? Wat kan een bijzonder groen plekje worden in de toekomst?

.....
.....
.....
.....

4. Herken jij al mooie **plekjes langs het water** ?
Heb je een tip waar dit nog mogelijk is?

.....
.....
.....
.....

5. We denken aan een leuk **wandelommetje** door het dorp.
Kun jij ons hierbij helpen? Duid aan op de kaart.

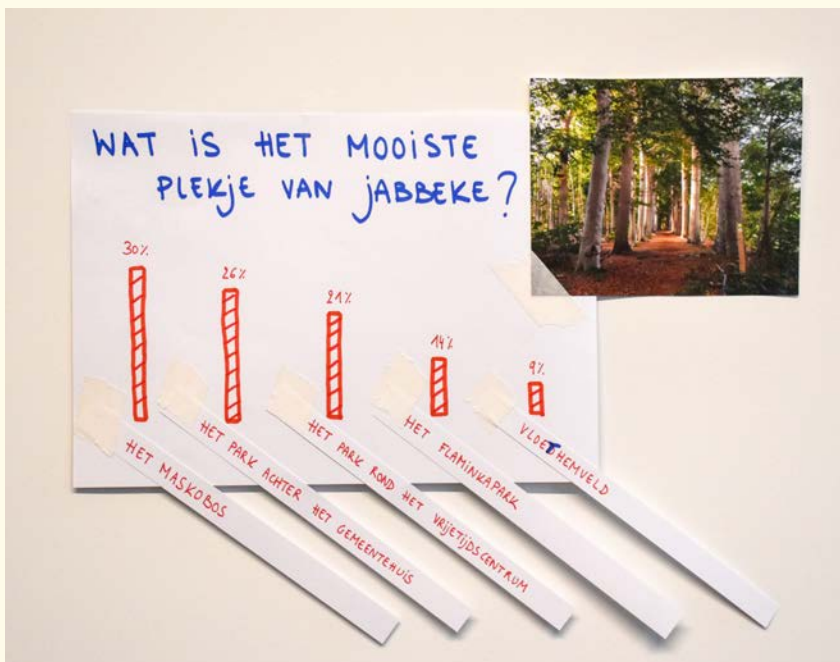
.....
.....
.....
.....



Om de bevraging compact te houden, werden de vier onderzoeksthema's een eerste maal herschikt naar drie bevragingsthema's: mobiliteit, klimaat en landschap en wonen in een dorp. Bij de bevraging gingen we via gerichte vragen op zoek naar de (acute) noden en verlangens van de bewoners.

Bewoners hadden de kans de bevraging online of op papier in te dienen en ook plekken op kaart aan te duiden.

KLIMAAT EN LANDSCHAP



DE JABBEKENAREN WAARDEREN DE GROENRUIMTES

Wanneer gevraagd werd naar het mooiste plekje van Jabbeke, bestond de top vijf uit groene plekken en parken in en rondom de kern van Jabbeke. Dit is kernmerkend en maakt duidelijk dat de Jabbekenaren de groenruimtes in hun kern waarderen.

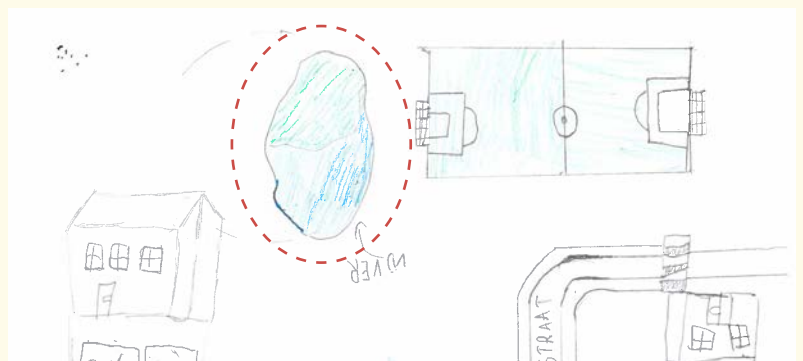
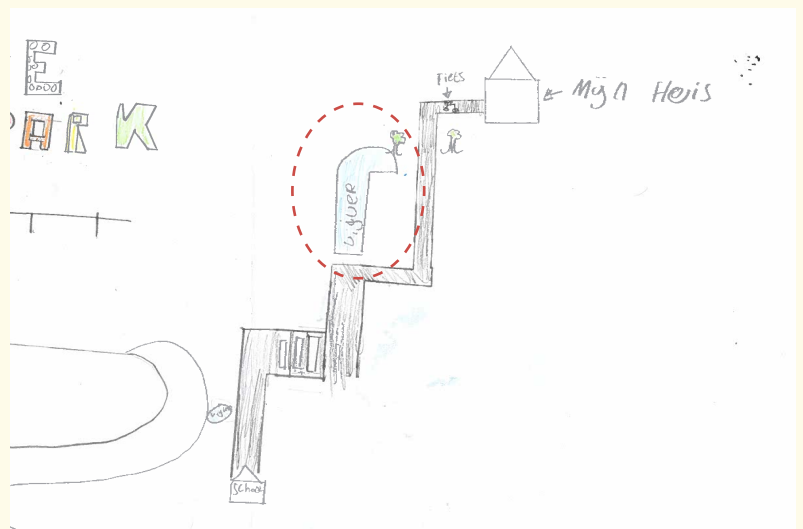
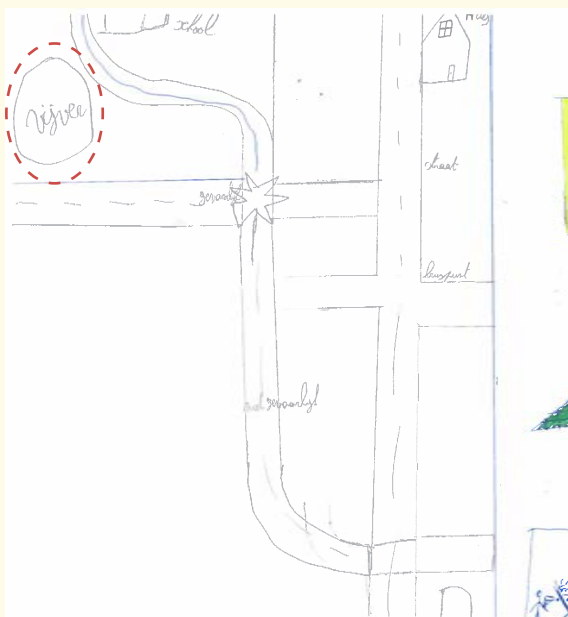
PLEKKEN AAN HET WATER ZIJN OOK GOED GEKEND

De openlegging van de Jabbeekse Beek in het centrum werd duidelijk warm onthaald. De Jabbekenaren waarderen water in de kern.

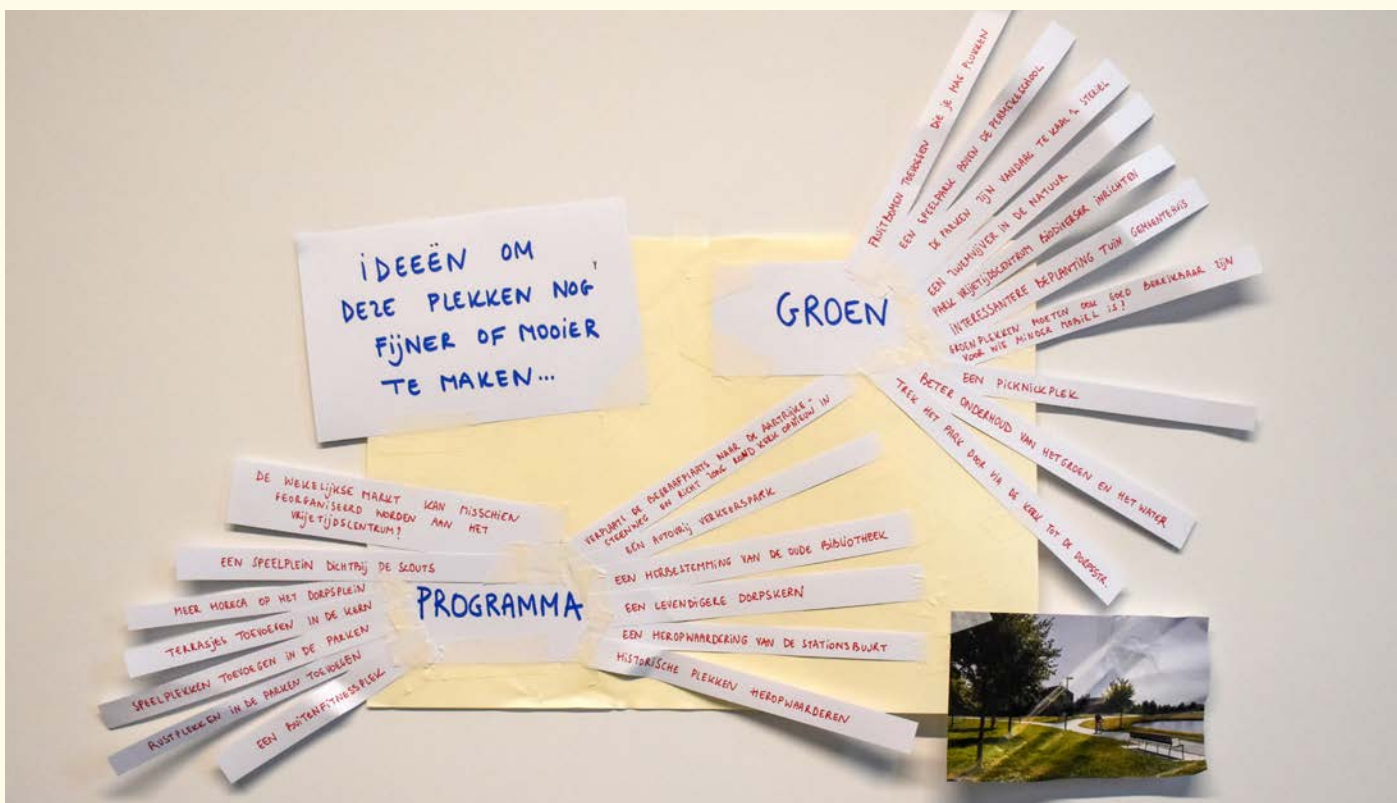


DE SCHOOLKINDEREN

Ook de schoolkinderen van Jabbeke gebruiken de vijver aan het gemeentehuis en het Vrijtijdscentrum als herkenningspunt in hun route naar school.



WONEN IN EEN DORP



ER ZIJN WEL WAT VERBETERINGEN MOGELIJK VOOR DE GROENRUIMTES IN DE KERN ...

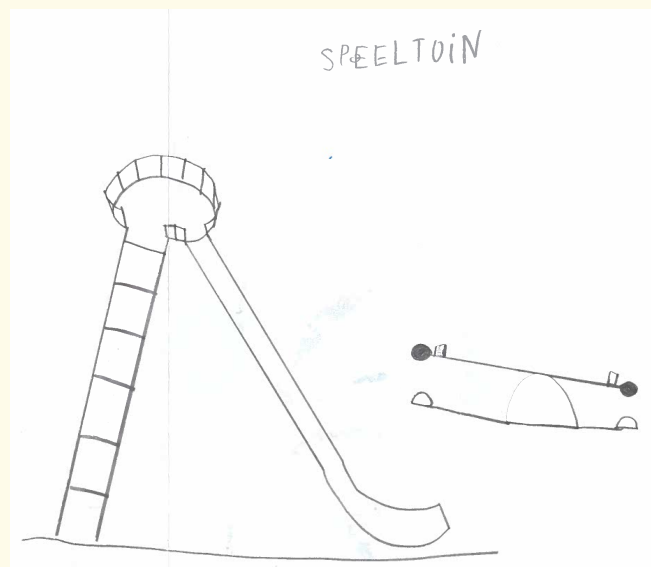
De Jabbekenaren geven ook wel wat verbeterpunten aan voor de groenruimten in de kern. Zo komt vaak terug dat deze plekken vandaag nogal kaal en steriel aanvoelen en wordt de suggestie gegeven deze biodiverser in te richten en te voorzien van meer speelplekken voor jong en oud.

... EN OOK NAAR OVERIGE PROGRAMMATIE VAN DE KERN ZIJN ER HEEL WAT INTERESSANTE IDEEËN

De Jabbekenaren spreken duidelijk de wens uit voor een meer levendige dorpskern, met terrasjes en horeca op het dorpsplein.

DE SCHOOLKINDEREN

Ook de schoolkinderen hebben heel wat ideeën om toe te voegen in de parken. Zo komt een glijbaan en speeltuin vaak terug, alsook plekken om te sporten met bijvoorbeeld een voetbalveld, mountainbike parcours en klimmuur.



MOBILITEIT EN VOORZIENINGEN

DE JABBOKENAREN HEBBEN WEL WAT BEZORGDHEDEN ROND MOBILITEIT

Erg vaak komt de nood aan snelheidsbeperkende maatregelen aan bod. De Stationsstraat en Gistelsteenweg krijgen heel wat zwaar en snel verkeer te slikken en ook de woonwijken krijgen te kampen met veel snel sluipverkeer.

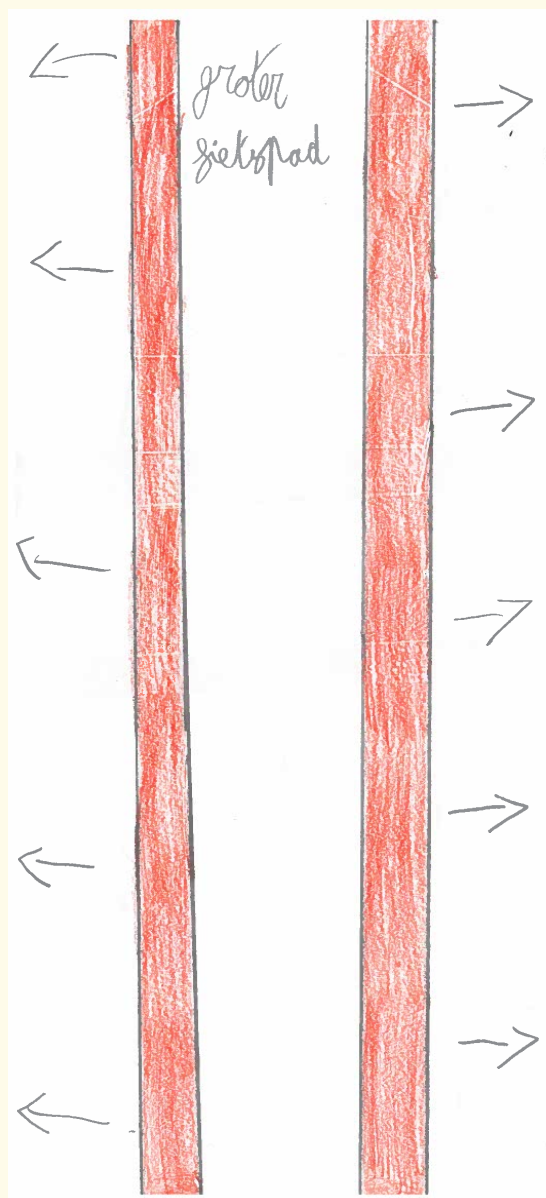
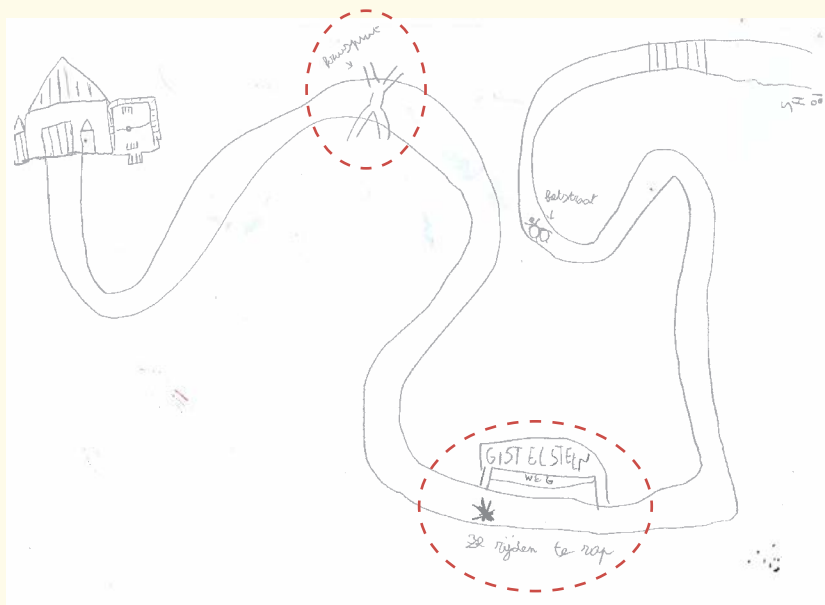
De vraag naar meer inzetten op fiets- en voetgangersveiligheid en de auto niet langer overal op de eerste plaats zetten, komt dan ook vaak naar voren bij de Jabbekenaren.



... MAAR ZE ZIEN OOK WEL WAT KANSEN BIJ DE UITBOUW VAN HET TRAGE WEGENNETWERK WAAR AAN WORDT GEWERKT

DE SCHOOLKINDEREN

Ook bij het tekenen van de weg naar school besteden de schoolkinderen veel aandacht aan gevaarlijke kruispunten, waar er te snel wordt gereden en de gebrekkige fietsveiligheid op weg naar school.





DNA VAN JABBEKE



AMBITIES

WATER
water zichtbaar in de kern
wateroverlast inperken

BEELDKWALITEIT

verdichtingsvraag
publiek domein
beeldkwaliteit

MOBILITEIT

verkeersleefbaarheid
veilige fietsverbindingen
trage wegen



SPONSDAG



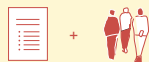
DNA ANALYSE

Dorp aan de Jabbeek

Samenwonen in een hoofddorp

Multimobiel dorp

Beleefbare landbouwrand



BEWONERSBEVRAGING

Wonen in een dorp

Klimaat en landschap

Mobiliteit



WORKSHOPWEEK



DNA MASTERPLAN



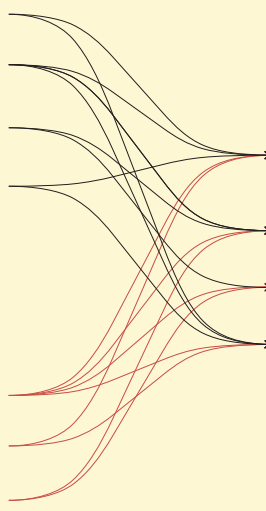
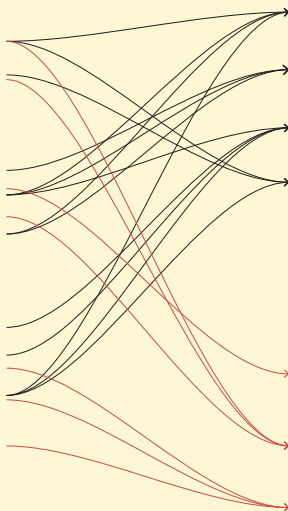
DNA-STRENGEN

Jabbeek als drager voor
een levendig dorp

Samenwonen in een hoofddorp

Multimobiel Jabbeke

Beleefbaar landbouwdorp



3

DNA-masterplan

- 3.1 ___ DNA 1: Jabbeek als drager voor een levendig dorp
- 3.2 ___ DNA 2: samenwonen in een hoofddorp
- 3.3 ___ DNA 3: multimobiel Jabbeke
- 3.4 ___ DNA 4: beleefbaar landbouwdorp

3.1 _____ DNA 1: Jabbeek als drager voor een levendig dorp

We vrijwaren ruimte voor water en groen.

Zoals reeds aangegeven zullen enkele gebieden en wijken meer en langer wateroverlast ervaren bij hevige en langdurige regenbuien. Bijkomend zal Jabbeke te kampen hebben met meer hittedagen en droogte. Om dit maximaal tegen te gaan, moet Jabbeke verschillende klimaatadaptieve maatregelen treffen.

In eerste instantie moeten de beekvalleien met hun **overstromingsgevoelige gebieden en de resterende groene, al dan niet private ruimten maximaal worden behouden en versterkt**. Dit betekent dat er in de overstromingsgevoelige gebieden en bij voorkeur in de hele groene ruimte rondom de beekvallei beter niet meer wordt gebouwd en bijkomende verharding tot een minimum wordt beperkt.

De Jabbeekse Beek heeft nood aan meer bergingsruimte, ecologische oevers en onverharde groene ruimte. Dit zal het overstromingsgevaar beperken en tegelijk bijdragen tot de biodiversiteit. Bijkomend verhoogt dit de beleving en de beeldkwaliteit van de Jabbeekse Beek.

Daarnaast moeten **herontwikkelingen zich naar het water richten** en niet de rug er naartoe keren. Wonen aan het water is een grote troef van Jabbeke dat kan worden uitgespeeld door de voorzijden (voordeuren) van de ontwikkelingen een relatie te laten leggen met het water en dat het water voldoende ruimte en aandacht krijgt. Bij toekomstige (her)ontwikkelingen langsheen Jabbeekse Beek maar ook in het binnengebied ter hoogte van de Permekeschool moet dit een belangrijke randvoorwaarde zijn. Indien mogelijk kan aanvullend een publieke groenruimte worden voorzien, die de ecologische oeverzones kunnen versterken. Zo krijgt het water de nodige aandacht, wat bijkomend de waterbeleving ten goede komt.



de Knok, Bissegem (Kortrijk), Cnockaert Architecture



Rulloop, Kasterlee, OMGEVING



We versterken de biodiversiteit door de groenblauwe ruimten ecologisch in te richten en te onderhouden.

Jabbeke heeft veel groenblauwe ruimten als troef. Nu is het belangrijk om ze zo ecologisch mogelijk in te richten en te onderhouden. De oevers van de beken en waterplassen zijn bij voorkeur zacht en begroeid met vegetatie. De groene ruimten bestaan vandaag voornamelijk uit gras en enkele - vaak nog jonge - bomen. Een afwisseling van lage begroeiing, struikvormige begroeiing, meerstammigen en bomen moet worden nagestreefd. Bijkomend is er aandacht nodig voor verschil in bloeiperiode, kleur, textuur, transparantie, variatie, hoogtes enz.

Korte gemaaide grasvlakten ogen volgens enkelen mooi en net, maar bieden weinig ecologische meerwaarde. Diverser groen en een aangepast maai- en snoei-beheer komen de biodiversiteit ten goede. Door bepaalde delen van graszones minder frequent te maaien, krijgen bloemen de kans te groeien, kunnen meer insecten zich verspreiden én neemt de capaciteit om water vast te houden toe. Een aangepast maai-beheer kan schommelen naargelang de seizoenen, voor tijdelijke activiteiten enz. Dit creëert variatie en een verrassingseffect bij bezoekers. Een goede communicatie hierbij is aangewezen zodat voor iedereen duidelijk is waarom er voor een aangepast beheer wordt gekozen. Bijkomend is een extensief maai-beheer minder arbeidsintensief en dus 'goedkoper'.

Ook het behoud van volwassen bomen essentieel. Zij geven meer schaduw, vangen beter de hittestress op, houden meer koolstof vast en later water beter infiltreren ten opzichte van jonge bomen. Volwassen bomen kappen en (elders) compenseren kan met andere woorden niet gelijk worden gesteld. Bij nieuwe of herontwikkelingen moet het behoud van bestaande bomen maximaal worden nagestreefd.



Ghandiwijk, Mechelen, OMGEVING



gemaaid graspad tussen extensieve bloemenweides





We verbinden de Jabbeekse Beek met overige openruimtegebieden tot een aaneengesloten groenblauw netwerk.

De Jabbeekse Beek als belangrijkste groenblauwe drager van Jabbeke moet de verschillende openruimtegebieden met elkaar verbinden. Missing links in het groenblauwe netwerk moeten worden weggewerkt. Dit kan door zowel publieke verharde ruimten zoals parkings, straatprofielen en pleinen te ontharden, te vergroenen en waterinfiltratiemogelijkheden te integreren. Dit kan op verschillende manieren naargelang de mogelijkheden en wensen.

De groene parking aan het vrijetijdscentrum is hier een goed voorbeeld van. Dit kan worden doorgetrokken op parkeerplaatsen in de straat en op semi-publieke parkings. Overigens zijn de vele lokale woonstraten met bestemmingsverkeer uiterst geschikt om dit te doen. Door hun vaak overmaats straatprofiel zijn er kansen om te ontharden en te vergroenen. Vele hebben vandaag reeds een groen karakter. Dit groen kan nog worden versterkt en aangevuld met bijkomende waterinfiltratiekansen (*zie bijvoorbeeld onderstaande referentie voor Paardenmarkt*).

Daarnaast moeten niet enkel de publieke ruimten worden onthard, maar moet er ook een stimuleringsbeleid zijn om private ruimten zoals opritten en voortuinstroken te ontharden en ecologisch in te richten.

We houden het water zo lang mogelijk vast om periodes van wateroverlast én van droogte meester te kunnen.

Ondanks het relatief beperkte overstromingsgevaar van Jabbeke moeten er bijkomende maatregelen worden genomen om water zoveel mogelijk te bergen, bovenstrooms langer vast te houden en te laten infiltreren. Dit is niet enkel van belang om de overstromingen te beperken, maar vooral ook om de droogteperiodes op te kunnen vangen. Door water te laten infiltreren in de bodem, waar de zandbodem zich goed toe verleent, kan de grondwatertafel worden aangevuld. Door water vast te houden, kan dit in drogere periodes worden hergebruikt.

Uit een voorgaande studie zijn verschillende potentiële bufferzones bovenstrooms onderzocht (zie bijlage). Belangrijk is dat enkele waterbuffers worden gerealiseerd. Na een aftoetsing met enkele stakeholders op de workshopweek zijn drie meest kansrijke zones naar voor geschoven (zie nummers op de kaart). Meer gedetailleerd onderzoek en overleg met betrokken stakeholders zijn hiervoor nodig.

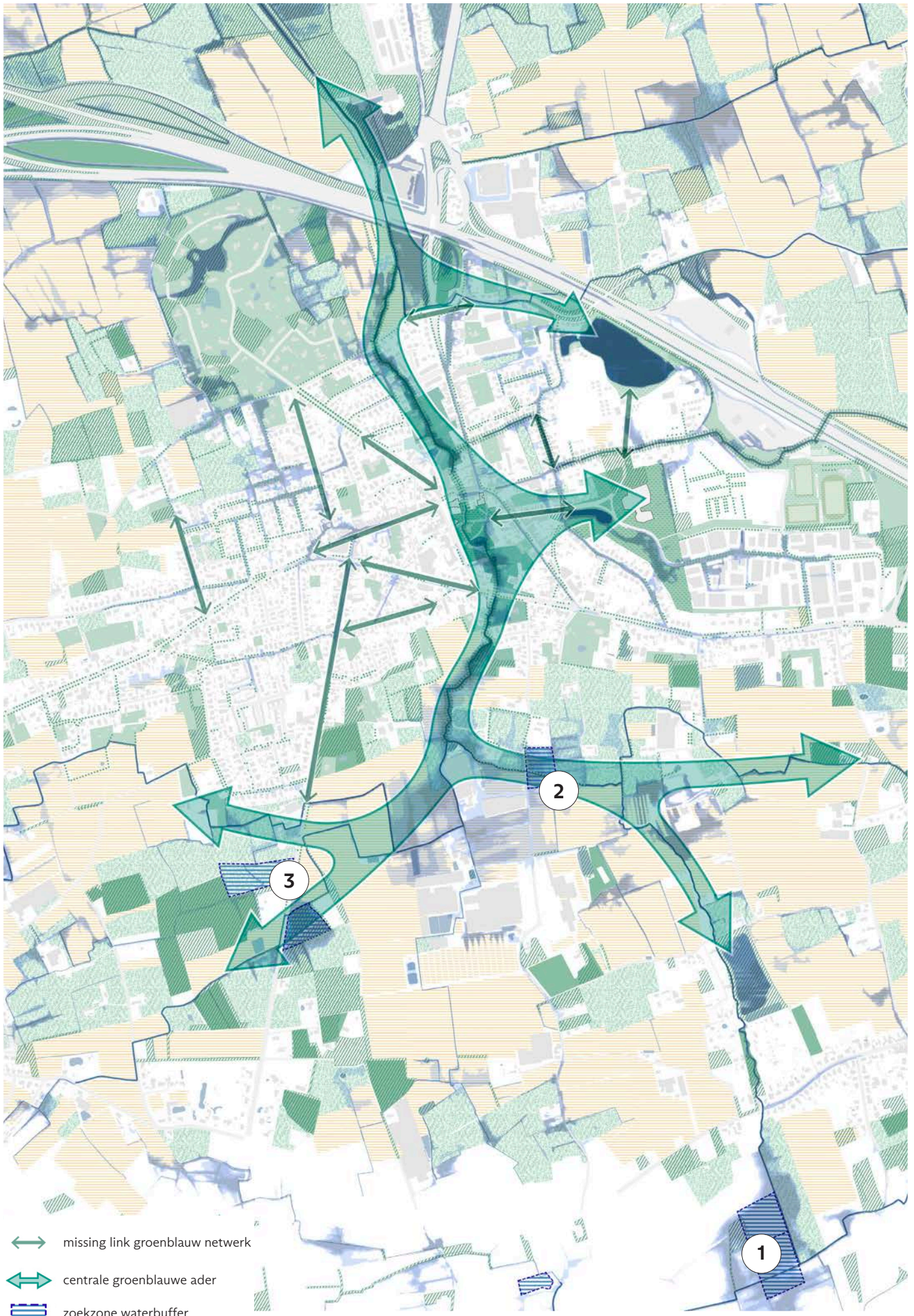
Ook andere maatregelen zijn wenselijk zoals het plaatsen van stuwen om water langer vast te houden, peilgestuurd draineren, ontharden van overbodige infrastructuur, integreren van infiltratiepoelen en wadi's enz.



integratie van water-, groen- en speelstrook in woonstraat Zwijndrecht, OMGEVING



integratie van water- en groenstrook in Kortrijksestraat Oostkamp, OMGEVING

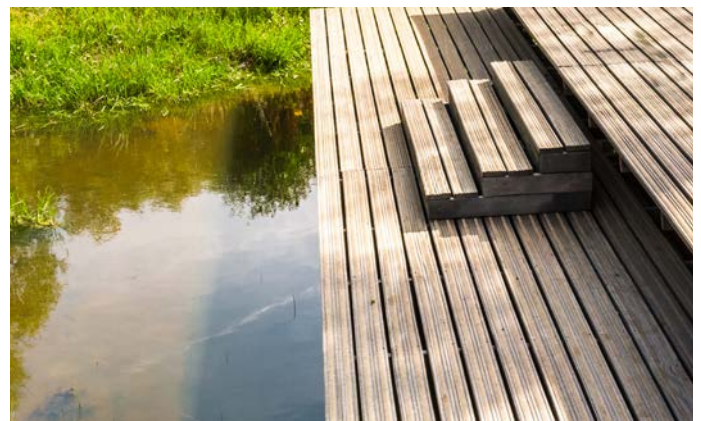


De Jabbeekse Beek vormt de levensader van de samenleving van Jabbeke.

De Jabbeekse Beek verbindt niet enkel de verschillende openruimtegebieden maar vormt een belangrijke connector tussen de verschillende wijken van Jabbeke en de publieke functies. Door de centrale ligging van de beek biedt het een ideaal alternatief voor fietsers en wandelaars die zich van punt A naar punt B willen verplaatsen op een veiligere en aantrekkelijkere manier.

Langsheen de beek is er een trage weg die deels is gerealiseerd en nog deels moet worden gerealiseerd. De ontbrekende delen van de trage verbinding, zoals ten noorden van Dorpsstraat moeten stelselmatig worden weggewerkt. Ook moeten verschillende doorsteken of 'instappunten' aan deze trage weg worden gekoppeld, zodat vanuit alle richtingen de Jabbeekse Beek kan worden bereikt. Deze trage weg vormt een belangrijk onderdeel van het trage wegennet van de gemeente.

Willen wij de Jabbeekse Beek meer en beter beleven, dan moet de trage weg niet alleen aantakken op het grotere trage wegennet, maar moet zij ook voldoende beeldkwaliteit hebben en worden opgeladen met ondersteunende infrastructuur. Langsheen de beek moet er, naast voldoende ruimte voor water, worden ingezet op verblijfskwaliteit en moet de relatie met het water worden versterkt (zie ook hierboven). De waterbeleving kan verhogen door rust- en schaduwplekken te voorzien, door zitbankjes en natuurlijke speelelementen te integreren, oversteken zoals een vlonderpad of bruggetje te voorzien enz.



Kerremanspark, Asse, OMGEVING



Molenbeekvallei, Beersel, OMGEVING



Rozekensbos, Aalst, OMGEVING



Jabbeek als drager van een levendig dorp

__ LANGS DE JABBEEKSE BEEK

De vallei (overstromingsgevoelig gebied) moet zoveel mogelijk water bergen zodat aangrenzende gebieden worden gespaard van wateroverlast. Dit kan onder meer door voldoende onverharde, groene ruimte te vrijwaren en zachte ecologische oevers te voorzien. Bijkomend brengt dit een verkoelend en aangenaam effect voor de inwoners. Een trage weg met enkele kleinschalige rust- en speelplekken verhoogt de beleving van het water en verbindt de verschillende wijken en publieke functies van Jabbeke op een veilige en aantrekkelijke manier.

__ IN DE WOONWIJKEN

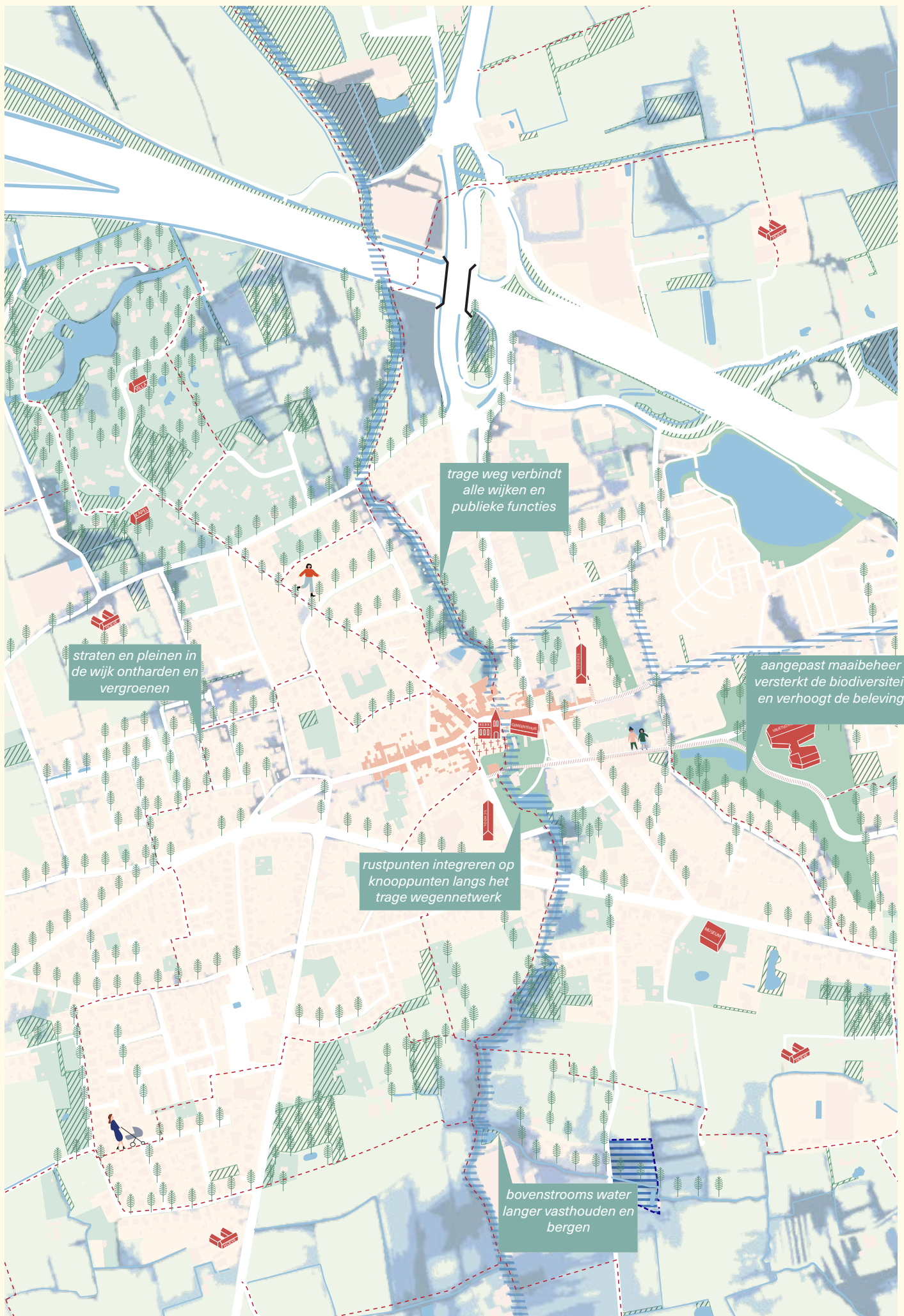
In de woonwijken zijn er veel vergroenings- en onthardingskansen door onder meer lokale straten te herinrichten. Ook water moet er meer ruimte krijgen door infiltratiegrachten te integreren. Zij maken het dorp klimaatrobuuster, er wordt meer ruimte gecreëerd voor wateropvang en -berging, afkoeling, schaduwwerking enz. Bijkomend zijn ze belangrijk voor de aantrekkelijkheid van de wijk.

__ IN DE PARKEN

De vele groene longen van Jabbeke zijn een grote troef die behouden moeten blijven, maar zij kunnen nog worden versterkt. Er moet worden ingezet op robuuster en biodiverser groen. Bijkomend moeten zij kwalitatief worden onderhouden (aangepast groenbeheer).

__ IN DE OPEN RUIMTE

In de open ruimte moeten er maatregelen worden getroffen om periodes van hevige regenbuien en droogte te overbruggen. Bovenstrooms moet het water zolang mogelijk worden vastgehouden en geborgen, zodat het water niet snel afvoert bij natte periodes, de grondwatertafel kan worden aangevuld en het water kan worden hergebruikt voor landbouw of andere doeleinden.



straten en pleinen in de wijk ontharden en vergroenen

trage weg verbindt alle wijken en publieke functies

aangepast maaibeheer versterkt de biodiversiteit en verhoogt de beleving

rustpunten integreren op knooppunten langs het trage wegennetwerk

bovenstrooms water langer vasthouden en bergen

Anders (ver)bouwen in Jabbeke

De afgelopen tien tot twintig jaar is het dorpsbeeld van Jabbeke erg veranderd. Vooral aan de Stationsstraat en Gistelsteenweg maken veel (rij)woningen plaats voor grotere **appartementengebouwen**. Zowel bij het gemeentebestuur als bij de bewoners is er de bezorgdheid over de **beeldkwaliteit** en **leefkwaliteit** van deze recente verappartementeringsgolf. Hiervoor speelt de introductie van nieuwe typologieën een belangrijke rol. Het klassieke wonen moet hier en daar proactief vervangen en/of aangevuld worden met sociaal wonen, bescheiden wonen, collectief wonen enzovoort. Anders (ver)bouwen vormt hier een cruciale factor.

Zoals in de DNA-analyse eerder werd aangehaald, kent Jabbeke een **vergrijzing** en een stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens. Om beter te beantwoorden aan die woonnoden, willen we individuele woonwensen intelligent koppelen aan collectieve, maatschappelijke doelstellingen. Door samen te wonen of ruimtes te delen, kunnen er namelijk winsten - sociaal, financieel, maar ook ecologisch en ruimtelijk - worden geboekt. Hoewel alternatieve geprofessionaliseerde wooninitiatieven (CLT's, bouwgroepen, coöperatieven ...) nog ver weg lijken in Jabbeke, kunnen we er wel al op toekijken of architecten en/of projectontwikkelaars collectieve ruimtes toevoegen in woonprojecten: verblijfskwaliteit in een collectieve tuin, de circulatieruimtes meer ontwerpen als ontmoetingsruimtes, een gedeelde keuken enzovoort.

< **Vandaag zijn veel appartementsbewoners niet in bezit van een eigen parkeerplek en parkeren ze hun wagen op het publiek domein waardoor de straten vol wagens staan.** >
- antwoord bewonersbevraging

< **Als dorpsbewoner hebben we geen probleem met de opkomst van appartementen in de kern, maar er moet wel (beter) nagedacht worden over de nabijheid van groenruimten.** >
- antwoord bewonersbevraging



Cohousing Vinderhoute, Lovendegem, Stramien.



Cohousing Deurne, polygoon architecten



Bouwen in Jabbeke vroeger en nu

Recent zijn heel wat nieuwe woonontwikkelingen uit de grond gestampt in Jabbeke. Cijfers tonen aan dat voornamelijk **het aantal grote meergezinswoningen** (>10 wooneenheden) **sterk is vermeerderd** sinds 2011 en dat is ook zichtbaar bij een wandeling doorheen het dorp. De ene ontwikkeling is al beter geïntegreerd in het bestaande weefsel dan de ander. De vraag blijft echter hoe je hiermee omgaat en of dit soort projecten de dorps omgeving versterken of eerder verstoren?



Dorpsstraat, 2009 © Google maps



Dorpsstraat, 2022 © Google maps



Gistelsteenweg, 2009 © Google maps



Gistelsteenweg, 2022 © Google maps



Stationsstraat, 2009 © Google maps



Stationsstraat, 2022 © Google maps



N377, 2009 © Google maps



N377, 2022 © Google maps

Architectuur op de maat van het dorp

Er zijn heel wat **beeldbepalende gebouwen** met een zekere **erfgoedwaarde** in het dorp. Al dan niet beschermd of geïnventariseerd, maar ze bepalen wel het gezicht van het dorp. Ze hebben een belangrijk effect op hoe het dorp eruit ziet en hoe het ervaren wordt. Het hoeft niet altijd over de grote architectuur te gaan, maar een ensemble met al zijn kleine details en eenvoud heeft wel een heel belangrijk effect op de beeldwaarde van het dorp. Wat als die verdwijnen? Wat willen we daarvoor in de plaats? En hoe schrijven die nieuwe gebouwen zich in in de bestaande context?

Het erfgoed bevindt zich verspreid over Jabbeke en bestaat voornamelijk uit erfgoedelementen zoals woonhuizen en herbergen. Het gemeentebestuur neemt initiatief om op bijzondere sites het erfgoed te (her)waarden, bijvoorbeeld op de site aan de Oude Molen aan het einde van de Dorpsstraat. Maar ook de erfgoedwaarde of beeldkwaliteit van niet geïnventariseerde gebouwen bepaalt sterk het uitzicht van het dorp. Dit bewaken en ontwikkelen met respect voor dit dorps weefsel, is belangrijk om het karakter van het dorp te bewaren.

Dorpse architectuur hoeft helemaal niet saai of oubollig te zijn. Er bestaan heel wat goede voorbeelden van hedendaagse architectuur die perfect aansluiting vinden bij het bestaande dorps weefsel waarin ze zich schuiven. Ze proberen de taal van het dorp te spreken, in hun vormtaal en hun materialiteit en schrijven zo verder aan het verhaal van het dorp. Het goed lezen van de dorps taal (ritmering, schaal, detaillering, compositie...) en daarmee als ontwerper aan de slag gaan is een manier om het dorp te versterken. Door te werken met streekeigen materialen, baksteenarchitectuur en een schaal die aansluit bij het bestaande weefsel, bouwen nieuwe projecten mee aan de beeldkwaliteit van het dorp. Zo kan bijvoorbeeld de ritmiek van de gevel met in- en uitsprongen ontmoetingen stimuleren en geborgenheid bieden. We verwijzen naar de toolbox Dorps Architectuur (Ar-Tur i.s.m. KULeuven en PLUSOFFICE, 2021) voor wie hiermee aan de slag wil.



↑ De Toolbox Dorps Architectuur (Ar-Tur, i.s.m. KULeuven en PLUSOFFICE) toont met een scala aan voorbeelden van projectverhalen, dorps figuren en tactieken hoe collectief wonen in dorpen beter kan en komt met een reizende expo en dialoogtool. Deze dialoogtool vormt een hulpmiddel om gesprekken over dorps architectuurkwaliteit te vergemakkelijken. In de vorm van een kaartspel komen de verschillende dorps figuren en tactieken aan bod. Dit helpt om het gesprek te voeren over kwaliteit en meerwaarden voor het dorp.

Voorbeelden van publieke en private ontwikkelingen met architectuur op maat van het dorp, zowel voor woonprojecten als publieke projecten:



*Woonerf Herberg Godelieve listel, Witherford Watson Mann Architects
© Stijn Bollaert*



*Kapelanie kantoor, Westmalle, Malle, AlDarchitecten
© Lucid*



*Buurschap De Blokskens, Zandhoven, Happel Cornelisse Verhoeven Architecten
© Karin Borghouts*



*Uitbreiding gemeentehuis, Langemark-Poelkapelle, Tom Thys architecten
© Crispijn van Sas*



*Jongensschool, Reninge, Lo-Reninge, ectv architecten
© Hilde D'haeyere*



*Stadhuis Lo, Lo-Reninge, noArchitecten
© Filip Dujardin*

Beeldkwaliteitsbewaking

Van visie ...

Alles begint bij een visie. Dit masterplan geeft de richting aan waarin Jabbeke wil evolueren. Als wensbeeld voor de evolutie van het dorp geeft het een sterk signaal: wat we de komende jaren ondernemen, zal in het teken staan van de realisatie van dit wensbeeld. En ook van wat anderen in Jabbeke ondernemen, verwachten we dat dat in lijn ligt met dit masterplan.

In dit masterplan werden al heel wat principes beschreven voor een kwaliteitsvolle ontwikkeling van Jabbeke. Een aantal van deze principes zal vooral sturend zijn voor ingrepen die de gemeente zelf plant, maar er zijn er ook heel wat die voor private ontwikkelingen in het dorp relevant zullen zijn:

- Een zacht netwerk van trage wegen
- De continue landschapsverbinding van de Jabbeekse Beek
- Dorpskern afgestemd op levenslang wonen
- Fietsvriendelijk wonen
- Respect voor beeldbepalende gebouwen in de dorpskern

Het masterplan is een gedeeltelijke visie op de ontwikkeling van Jabbeke, maar biedt nog niet op alle vragen antwoord. Waar kan nog verder gebouwd en verdicht worden, en waar niet? Welke visie is er voor de verkavelingswijken rondom de rand?

... naar praktijk

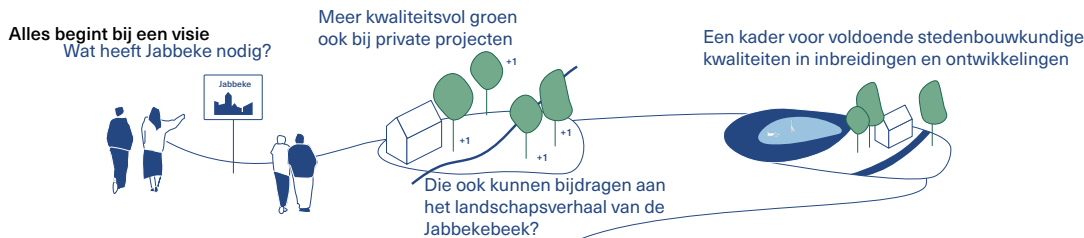
Om van het wensbeeld van dit masterplan werkelijkheid te maken, is een transitie nodig richting een ontwikkelingscultuur waarin kwaliteit centraal staat. De gemeente Jabbeke geeft in die transitie vandaag al het goede voorbeeld: eigen projecten en ingrepen in het openbaar domein zijn een ideale gelegenheid om de principes van dit masterplan in de praktijk te brengen. Maar daarnaast is het ook voor een groot deel privaat initiatief dat bepaalt hoe de gemeente de komende jaren zal evolueren. Hoe stuur je ook daar aan op kwaliteit?

Al snel wordt naar verordenende instrumenten gegrepen, of naar een strenger vergunningenbeleid. Hoewel een goede verordening een groot verschil kan maken, blijkt maar al te vaak dat een begrip als “kwaliteit” niet zomaar in voorschriften te vatten valt. Om aan kwaliteit te werken zijn een sterke communicatie, een dialogocultuur en overleg minstens even belangrijk als een goed regelgevend kader.

In dit onderdeel doen we alvast een aantal voorstellen van instrumenten waarmee de gemeente Jabbeke de regie stevig in handen kan nemen. Het gaat deels om instrumenten die de gemeente kan gebruiken om verder het goede voorbeeld te geven, deels om manieren om private ontwikkeling te begeleiden naar een hoger kwaliteitsniveau:

1. Het goede voorbeeld – Gemeente als **uitvoerder**
2. Minimale kwaliteit waarborgen - Gemeente als **scheidsrechter**
3. Dialoog rond kwaliteit – Gemeente als **facilitator**

In het overzicht worden mogelijke tactieken en instrumenten opgesomd om zo een volledig beeld van mogelijkheden te geven. Tenslotte wordt samengevat welke elementen voor de gemeente Jabbeke het meest aangewezen zijn om prioritair op in te zetten en hoe dit aangepakt kan worden. Een samenvatting van mogelijke instrumenten wordt gegeven in het schema hiernaast, met aangeduid welke het meest prioritair en haalbaar zijn voor de gemeente Jabbeke.



zet het verhaal om in de praktijk en neem de regie in handen enkele mogelijke instrumenten...



Gemeente als uitvoerder

Gemeente als scheidsrechter

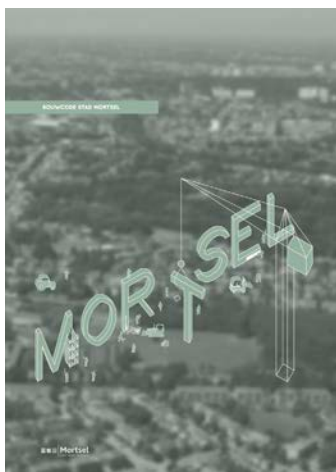
Gemeente als facilitator

1. Gemeente als uitvoerder: zelf het goede voorbeeld geven

Ten eerste kan de gemeente op een ingrijpende manier aan actief beleid doen, door via een **aankoop- en verkoopbeleid** (1) aan een sterkere grondpositie te werken en zelf beelbepalende projecten te realiseren. Dit is echter een dure strategie, en kent ook haar limieten.

Een tweede stap is om **zelf kwaliteitsvol openbaar domein te creëren** (2). Net zoals iemand in een proper huis sneller zijn schoenen uittrekt, zorgt een aantrekkelijk openbaar domein er ook voor dat automatisch meer aandacht besteed wordt aan de beeldkwaliteit van projecten errond. Kwaliteit trekt kwaliteit aan. Dit is een strategie die de gemeente Jabbeke de afgelopen jaren alvast toe heeft gepast en succesvol blijkt.

Om de samenhang in dat openbaar domein te bewaken, kan een Integraal Plan voor het Openbaar Domein (IPOD) of gelijkaardig richtlijnenkader voor het openbaar domein nuttig zijn. In dit soort kader wordt een huisstijl opgesteld voor het openbaar domein (infrastructuur, meubilair, groenelementen, ...), wat voor een grotere herkenbaarheid zorgt. Dit is mogelijk een interessante piste waarop de gemeente Jabbeke kan inzetten.



Bouwcode Morsel en Oostrozebeke



Dialogokompas Getestreek

2. Gemeente als scheidsrechter

Een tweede categorie aan ingrepen valt onder 'de gemeente als scheidsrechter'. Hierbinnen vallen ten eerste **verordeningen** (3) die ingezet kunnen worden om minimale kwaliteit te waarborgen. Verordenende instrumenten vormen de ruggengraat van het vergunningenbeleid. Met een goede verordening kunnen veel van de principes van dit masterplan in voorschriften vertaald worden. De waarde van dit instrument is dat een zekere minimumkwaliteit gewaarborgd wordt. De verordening is van toepassing over het hele grondgebied van de gemeente, en geldt voor alle bouwaanvragen. Omdat het om regelgeving gaat, laat ze weinig marge voor een case-per-case-beoordeling. Bovendien kan het verordenend vastleggen van stedenbouwkundige ambities soms een averechts effect hebben, bijvoorbeeld een maximale bouwhoogte die wordt opgelegd en daarom vaak automatisch de norm wordt voor nieuwe ontwikkelingen. Daarom raden we aan om in de verordening enkel die zaken vast te leggen die nodig zijn om de minimumkwaliteit te garanderen, en niet te veel in detail te treden. Zo vormt ze een stevige basis waarop steeds teruggevallen kan worden. Het streven naar een hogere kwaliteit zien we eerder als iets voor onderhandelingsinstrumenten. Sterke voorbeelden hiervan zijn de [Bouwcode van Morsel](#) (2018) en de [Bouwcode van Oostrozebeke](#) (2023).

Ten tweede raden we aan een **lokale erfgoedlijst** (4) op te stellen en deze te verankeren via de verordening. Dit is van toepassing aangezien het behoud van het karakter en de beeldkwaliteit van het dorp één van de uitgangspunten van dit masterplan vormt. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan voorschriften die hogere eisen stellen aan gebouwen die op deze erfgoedlijst voorkomen. Daarnaast kunnen eisen gesteld worden aan de manier waarop nieuwe ontwikkelingen zich (harmonieus) verhouden tot dit erfgoed. Er kunnen ook gebouwen of plekken toegevoegd worden aan de erfgoedlijst die een hoge ensemblewaarde bevatten, die een symbolische of locus-waarde hebben (bijvoorbeeld de hoeves in de open ruimte) of gebouwen met een significante architectuur.

3. Gemeente als facilitator

Een derde categorie valt onder 'de gemeente als facilitator' en zet in op onderhandelingsstedenbouw.

Als eerste onderhandelingsinstrument zou een **dialogokompas** (5) opgemaakt kunnen worden. Een dialogokompas is een niet-bindend document dat gebruikt wordt bij de vergunningverlening. Het expliciteert de stappen die ook tijdens het proces van vergunningsbeoordeling doorlopen worden: past het project op de plek waar het wordt voorgesteld? Hoe verhoudt het zich tot de omgeving? Hoe kwaliteitsvol is het project zelf? Zo schept het duidelijkheid rond de criteria aan de hand waarvan de gemeente Jabbeke een vergunningsaanvraag zal beoordelen, wat ertoe leidt dat aanvragen zich op voorhand al (kunnen) conformeren aan die criteria. Zoals de naam al aangeeft, is het dialogokompas een instrument dat ook de dialoog rond kwaliteit structureert. Door samen met een private initiatiefnemer rond te tafel te zitten, en samen het dialogokompas te doorlopen, wordt meteen duidelijk op welke punten een project nog tekortschiet. Dit is een veel directere vorm van kwaliteitsbewaking dan het heen-en-weer van een klassiek vergunningsproces. Een goed voorbeeld van een dialogokompas is het [Dialogokompas Getestreek](#) (2021).

Ten tweede kan het zinvol zijn voorafgaand de bespreking met de ontwikkelaars vat te krijgen op de ambities voor een bepaalde site. We raden daarom aan **interne ontwerpmomenten te organiseren en gebruik te maken van eigen capaciteiten** (6). Dit is voornamelijk aan de orde voor grote, strategische projecten met significante impact. Het kan erg waardevol zijn deze dienstoverschrijdende werking als nieuwe cultuur te gaan toepassen. Een voorbeeld waar dit reeds gebeurt is in [Nijlen](#). Op beleidsniveau werken ze hier niet meer per dienst, maar heeft de gemeente Nijlen een afdeling Ruimte. Hierin zitten onder andere de medewerker publieke ruimte, de mobiliteitsambtenaar, de groenambtenaar, de patrimoniumambtenaar, de milieueambtenaar enzovoort. Dit kan een goed idee zijn voor sites zoals bijvoorbeeld de site van de drankenhandel of aan de Kroondreef.



workshop Toolbox Dorpse Architectuur met ontwikkelaars



stadsatelier Oostende aan het werk

Ten derde, om private ontwikkelingen naar een hoger kwaliteitsniveau te begeleiden, is **duidelijke communicatie** (7) rond wat de gemeente Jabbeke als “kwaliteit” ziet, aangewezen. De principes van dit masterplan zijn daar al een eerste aanzet toe, maar kunnen nog verder uitgebreid en geconcretiseerd worden in (niet-bindende) documenten vanuit de gemeente, die bv. goedgekeurd worden als BGO. Daarnaast omvat communicatie ook het delen van inspirerende voorbeelden: kwaliteit trekt kwaliteit aan, en geslaagde projecten worden dan ook best extra in de verf gezet. De Toolbox Dorpse architectuur kan een leidraad vormen voor de bespreking rond kwaliteit. De gemeente kan bijvoorbeeld duidelijk communiceren via haar website dat de eerste gesprekken via de Toolbox Dorpse architectuur zullen verlopen. Een workshop organiseren met de GECORO rond de Toolbox vormt ook een goed startpunt om de dialoog rond beeldkwaliteit te openen.

Tenslotte, wanneer het toch op het beoordelen van vergunningsaanvragen aankomt, kan de ondersteuning gezocht worden van een **kwaliteitskamer** (8) voor beeldbepalende projecten. In de dagelijkse werking van de dienst Omgeving ontbreekt vaak de tijd of de specialisatie om echt in te gaan op de kwaliteit van dit soort projecten: een kwaliteitskamer, samengesteld uit experts met diverse achtergronden, kan daar een antwoord op bieden.

Gezien de schaal van Jabbeke biedt een intergemeentelijke kwaliteitskamer meer voordelen dan een gemeentelijke. Vandaag bestaat dit soort intergemeentelijke kwaliteitskamer niet. Er wordt dan ook best op provinciaal niveau gepleit voor de oprichting van een kwaliteitskamer voor private projecten. Dit is dan ook geen piste waar de gemeente Jabbeke preferentieel prioritaire inzet.

Meest aangewezen acties en instrumenten voor de gemeente Jabbeke:

- Het opstellen van een **Integraal Plan voor het Openbaar Domein** is behulpzaam bij de aanleg en het onderhoud van publiek domein. Hierin kunnen onder meer materiaal- en vegetatiekeuzes worden vastgelegd met bijhorend beheersplan voor het onderhoud ervan.
- Stel een **lokale erfgoedlijst** op en veranker deze via een verordening.
- Organiseer een **workshop** rond de **Toolbox Dorpse Architectuur** met de experts uit de GECORO en plan **interne ontwerpmomenten** in om de ambities van strategische sites scherp te stellen.

Samenwonen in een hoofddorp

__ ERFGOEDWAARDE BENOEMEN

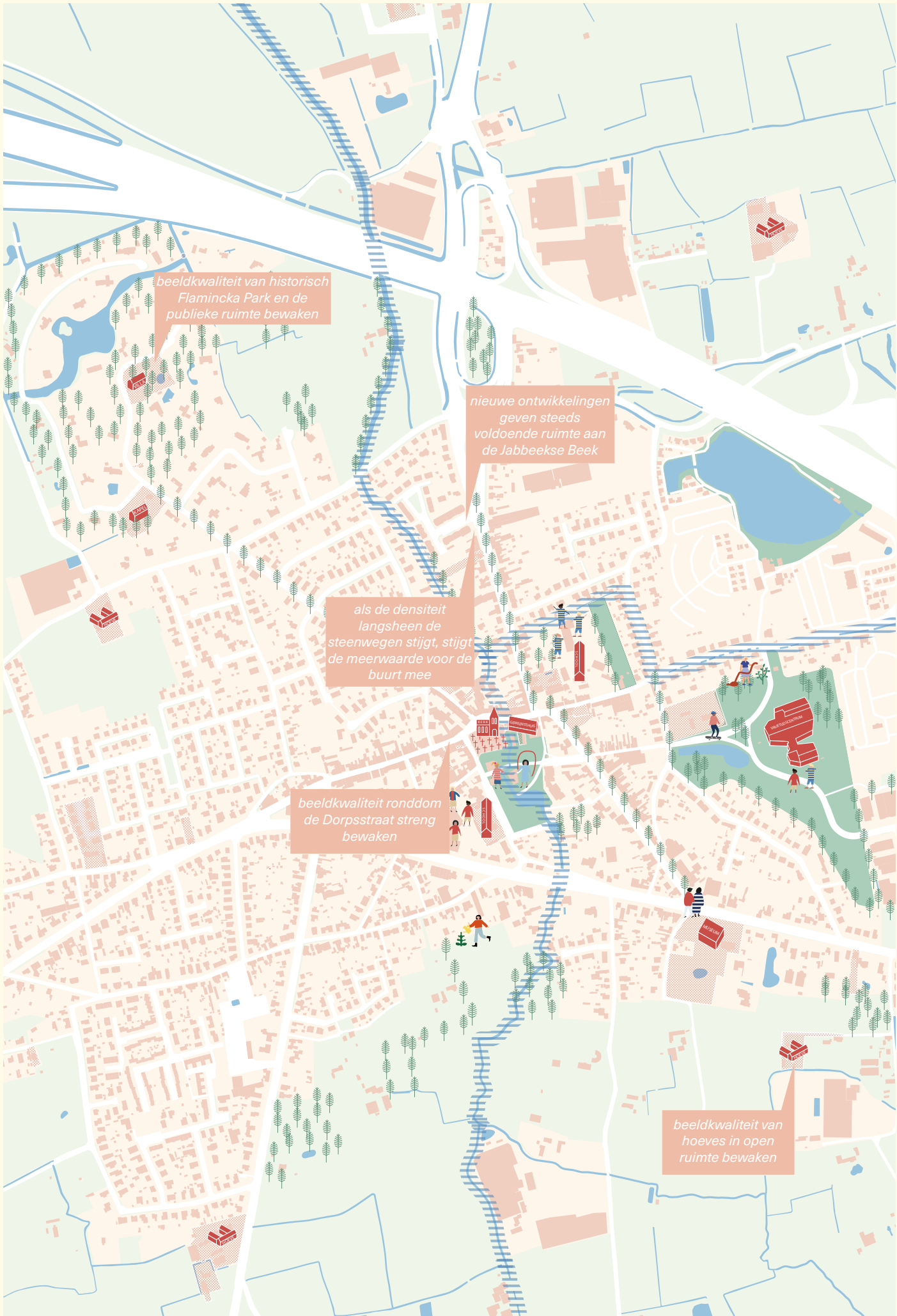
Door het concreet benoemen van beeldbepalende panden in het dorp, wordt het belang van de beeldwaarde van deze panden benadrukt. Dit kan ook gaan over de ensemblewaarde van een aantal gebouwen, bijvoorbeeld fragmenten in de Dorpsstraat. Zo kunnen ze een positieve invloed uitoefenen op nieuwe ontwikkelingen in het dorp.

__ BEELDKWALITEIT BEWAKEN

Zowel in het kader van nieuwe privéprojecten als de vernieuwing van publieke gebouwen, moet de beeldkwaliteit streng bewaakt worden. De inpassing in het bestaande weefsel is enorm waardevol om de samenhang van het dorp te garanderen.

__ KWALITEIT IN PROJECTEN GARANDEREN

Naast de zoektocht naar collectieve kwaliteit in woonprojecten en het garanderen van fietsinclusief bouwen, dienen toekomstige woonprojecten ook voldoende klimaatbestendig te zijn. Wie in Jabbeke bouwt, bouwt automatisch ook aan het landschap. We zetten maximaal in op groen, ontharding en het behouden (of planten van) hoogstambomen. Groen werkt als klimaatregulator: waterverdamping, verkoeling, biodiversiteit, luchtkwaliteit, ... Om dat te realiseren is ook een goed (regen)waterbeheer nodig. Naast het herbruiken van regenwater, willen we ook inzetten op het vertraagd afvoeren en waar mogelijk infiltreren van water. In het ideale scenario wordt die ambitie waargemaakt in wadi's met ook belevingskwaliteit.



beeldkwaliteit van historisch Flamincka Park en de publieke ruimte bewaken

nieuwe ontwikkelingen geven steeds voldoende ruimte aan de Jabbeekse Beek

als de densiteit langsheen de steenwegen stijgt, stijgt de meerwaarde voor de buurt mee

beeldkwaliteit rondom de Dorpsstraat streng bewaken

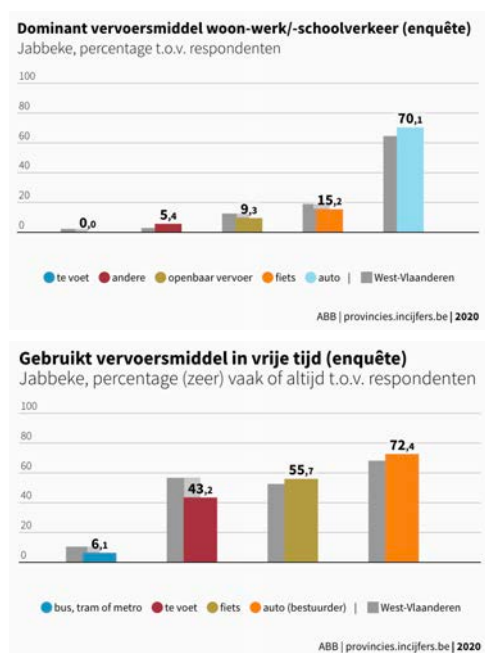
beeldkwaliteit van hoeves in open ruimte bewaken

De wandelaar en de fietser moeten op de eerste plaats komen in Jabbeke - het STOP-principe als leidraad

Van de Jabbekenaar komt de duidelijke vraag in te zetten op **fiets- en wandelveiligheid doorheen de kern**. Tegelijk zien we dat heel wat Jabbekenaren vandaag nog de wagen nemen voor verplaatsingen die vaak relatief evident met de fiets of te voet kunnen worden gemaakt, bijvoorbeeld van en naar school, het werk, activiteiten in de vrije tijd... Inzetten op een wandel- en fietsstimulerend beleid helpt de Jabbekenaar op weg zich actiever te verplaatsen. Een gezonde gemeente is immers een gemeente waarin iedereen (zich) gezond kan (voort) bewegen.

Het gemeentebestuur neemt hierin reeds een aantal belangrijke stappen, zo werd het wensbeeld trage wegen opgemaakt, wordt reeds gewerkt aan de schoolveiligheid rondom de beide basisscholen in de kern, onder meer via verschillende testopstellingen in de Kapellestraat, en werden openbare fietspompen over de gemeente verspreid. Hoewel dit heel wat kwaliteiten meebrengt, zijn er ook gevaarlijke punten terug te vinden. Veel trage routes of fietsverbindingen kruisen grotere verkeersassen die door het dorp lopen. Aandacht besteden aan veilige oversteekplekken is belangrijk.

We nemen het STOP-principe als leidraad om de modal shift in personenvervoer te realiseren. De prioriteit gaat eerst naar **s**tappen, dan **t**rappen (de fiets), vervolgens het openbaar vervoer en tenslotte de **p**ersonenwagens.



← Cijfers maken duidelijk dat de Jabbekenaar voor bijna 2/3 van haar verplaatsingen naar school, naar het werk of in vrije tijd de wagen neemt.

< **Algemeen zouden we graag in heel Jabbeke een beleid zien, waarbij de nadruk niet ligt op het autoverkeer, maar op veilige fiets- en wandelpaden.** >
- antwoord bewonersbevraging



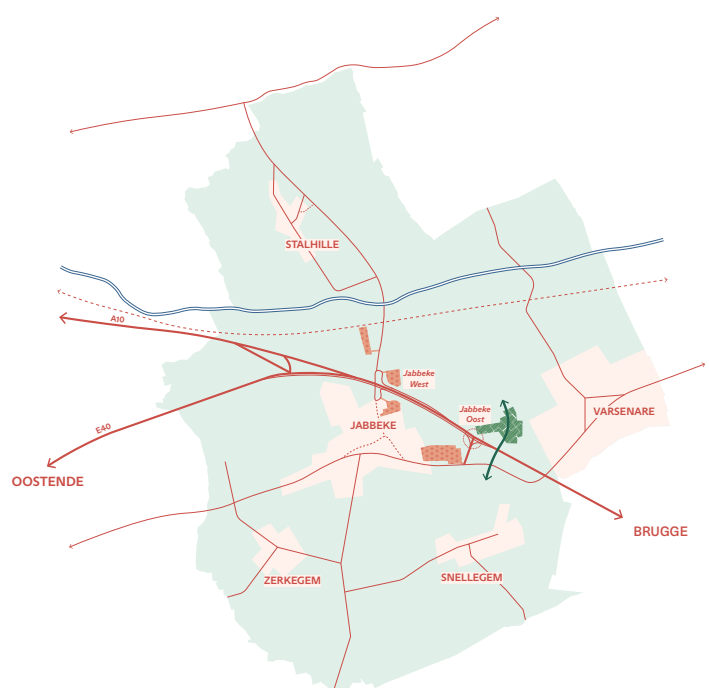


Minder doorgaand verkeer voor meer verblijfskwaliteit en verkeersleefbaarheid

De snelwegafritten Jabbeke-Oost en Jabbeke-West leiden nu veel (zwaar en snel) verkeer door het centrum via de afrit Jabbeke-West. Hierdoor kruist veel zwaar verkeer de dorpskern via de Stationsstraat en de Constant Permekelaan richting de bedrijvenzone Vlamingsveld. Er bevindt zich ook heel wat tractorverkeer op de N377. Dit zet de verkeersleefbaarheid van de dorpskern onder druk en brengt de fiets- en wandelveiligheid van de dorpskern in gedrang. De Stationsstraat en Constant Permekelaan zijn namelijk opgenomen in het Bovenlokaal Functioneel Fietsnetwerk (BFF) en vormen belangrijke dragers van fietsverkeer, onder andere richting de scholen in de kern. Er werd reeds een tonnagebeperking ingevoerd op de afrit van Jabbeke-West, maar deze is slechts in één richting in werking en wordt op vandaag niet nageleefd en gehandhaafd.

De afrit Jabbeke-Oost bedient vandaag niet voldoende: er is maar één zijde en het afrittencomplex Jabbeke-West is te evident. Indien de afrit Jabbeke-Oost geherorganiseerd kan worden, zou dat een grote ontlasting van het centrum betekenen en dus een belangrijke oplossing vormen voor de leefbaarheid en de veiligheid in het centrum. Op lange termijn moet er dus gewerkt worden aan een **geïntegreerde oplossing** om het snelwegcomplex te herdenken met het gebruik van de ventweg. Hiervoor zijn verschillende opties verder te onderzoeken (bijvoorbeeld twee ventwegen aan beide zijden, op de zuidelijke ventweg verkeer aan twee zijden mogelijk maken of een nieuw afrittencomplex). Voor deze studie is een coalitie nodig tussen de gemeente Jabbeke, AWW/MOV, departement Omgeving en de provinciale partners in dialoog met ANB en Natuurpunt.

Een moeilijkheid hierbij is het natuurgebied boven de afrit Jabbeke-Oost waardoor de afrit moeilijk uitbreidbaar is. Een mogelijke oplossing hiervoor kan zijn een compensatievoorstel uit te werken voor de inname van extra ruimte door elders te ontharden en te herbebossen. Hiervoor kan gekeken worden naar het profiel van de N377 dat zal worden herdacht of een mogelijke koppelkans met het Ventilus tracé. Wanneer deze oplossing weerhouden wordt, dient het Agentschap Landbouw en Zeevisserij tijdig betrokken te worden wanneer dit terecht komt in agrarisch gebied.

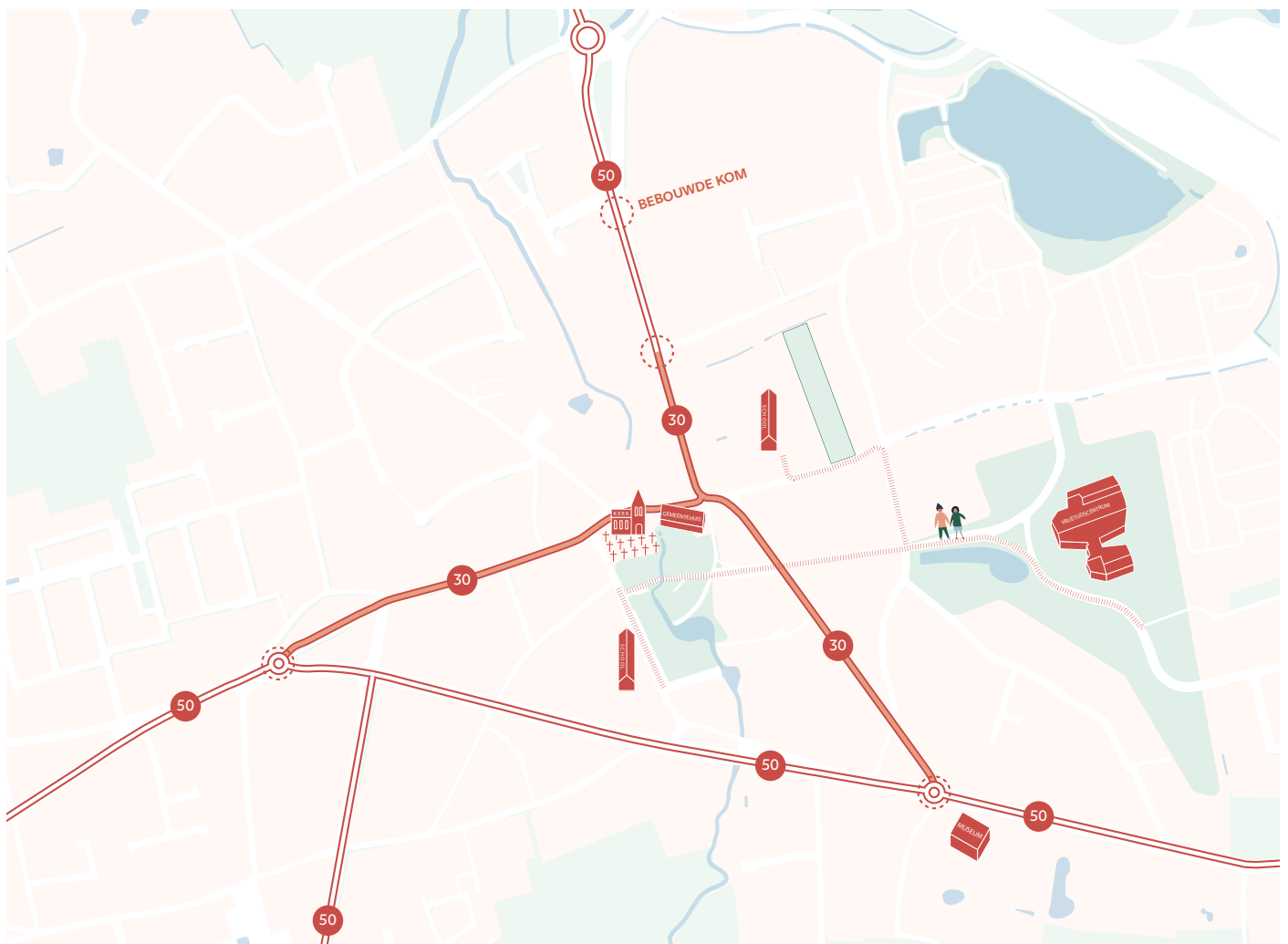


Rondpunt afrit Jabbeke-West, met zicht op de Sint-Blasiuskerk

We maken een helder snelheidsregime op voor het dorp

70-50-30 is voor de drie grote toegangswegen tot het centrum de logische afbouw van de snelheid. Er is nood aan een **helder snelheidsregime** voor de kern met heldere overgangen. De snelheid van de Stationsstraat dient vanaf net boven de drankcentrale afgebouwd worden tot 30 km/u, dit is de snelheid voor het hart van het dorp. Deze snelheidswissel moet voldoende leesbaar gemaakt te worden door dit ook in het straatprofiel te vertalen. De Dorpsstraat en Constant Permekelaan dienen zich volledig in zone 30 te bevinden, telkens vanaf de Gistelsteenweg. De zone 30 dient uitgebreid

te worden in de Constant Permekelaan. Dit is een belangrijke as voor wandelaars en fietsers in het centrum. Door op korte termijn de Constant Permekelaan en de Stationsstraat te voorzien van brede fietslopers, wordt dit gemengd verkeer ook visueel ondersteund. Doorgaand en sluipverkeer doorheen de wijken dient ingeperkt te worden, er kan een lussensysteem uitgedacht worden om dit halt toe te roepen. De kleinere wijkstraten lenen zich perfect om in te richten als woonerven, met 20 km/u als snelheidsregime en voldoende plaats voor groen, water en mens.

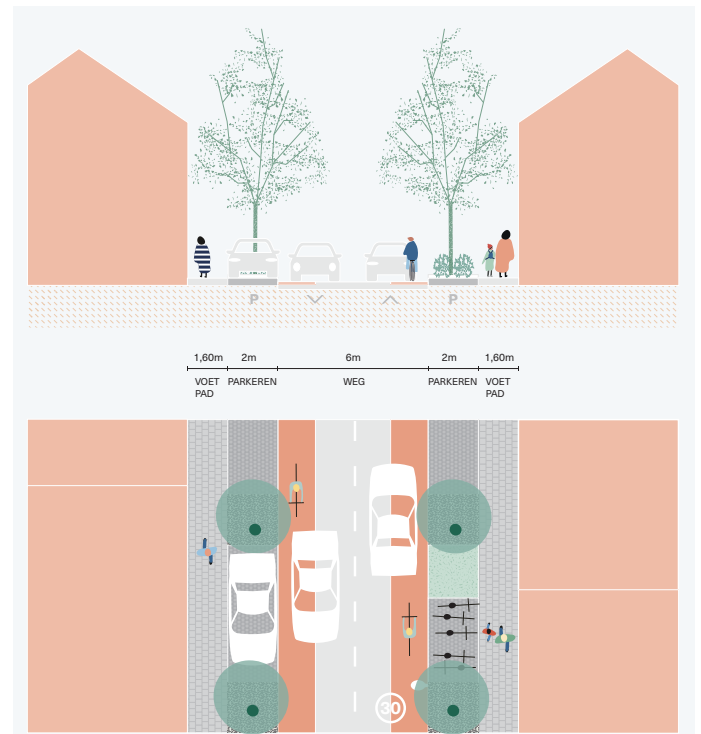
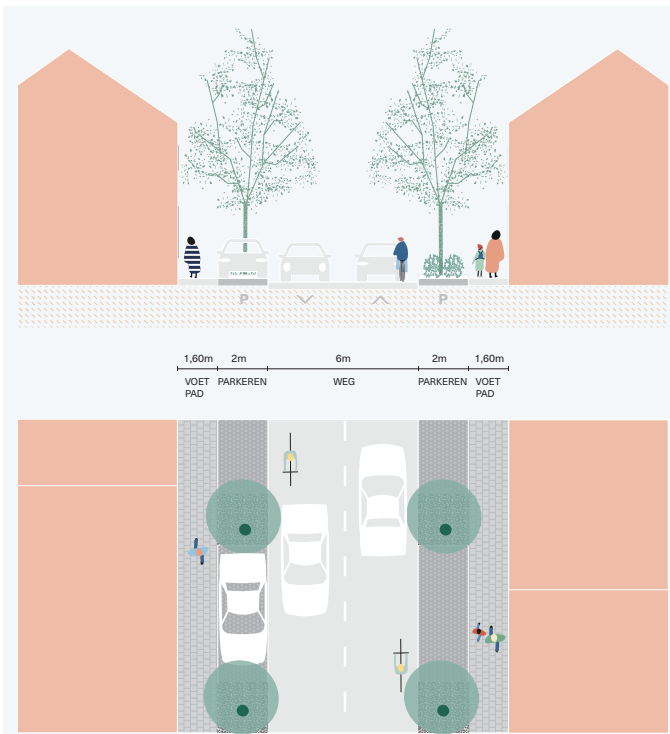


Op zoek naar een ander wegprofiel voor een fietsvriendelijk centrum

STATIONSSTRAAT, ZONE 30

nu

straks



Vandaag vinden we in de Stationsstraat een gevaarlijke situatie voor fietsers. Langs beide kanten kan geparkeerd worden, fietsers moeten zich op de rijbaan een weg weten te banen. De straat kent een hoge parkeerdruk, er is veel en zwaar verkeer op de baan dat bovendien ook snel mag rijden.

Zonder het aantal parkeerplaatsen in de straat drastisch te reduceren, vinden we toch potentieel om door middel van een gemengd profiel een aantal punctuele vergroeningsacties te ondernemen. Fietsers vinden hun weg op duidelijke, goed onderhouden fietslopers langs beide zijden van de straat. De auto houdt zich aan het snelheidsregime van 30 km/u.

PLUSOFFICE _ OMGEVING _ ANWANS _ VOORLAND



Stationsstraat, vandaag © Google maps



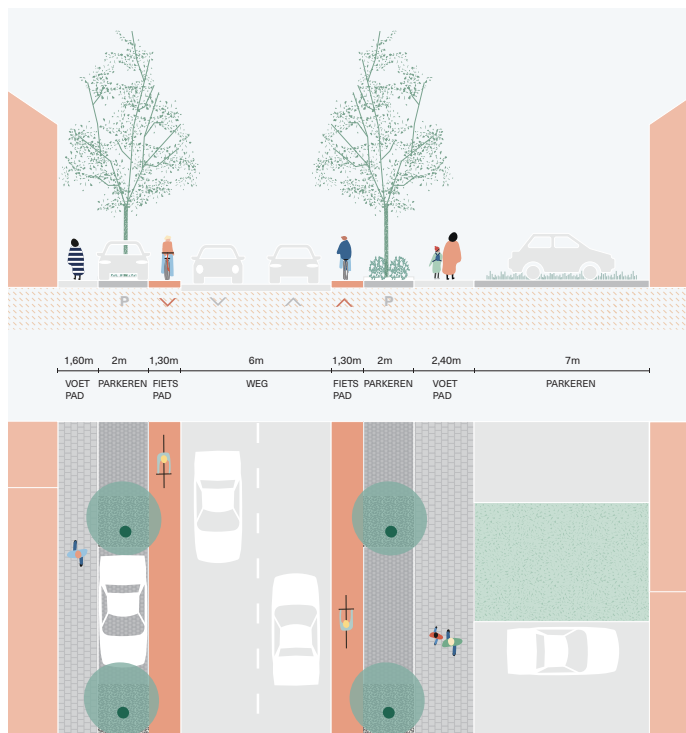
Minister Aalberselaan, Dongen Nederland



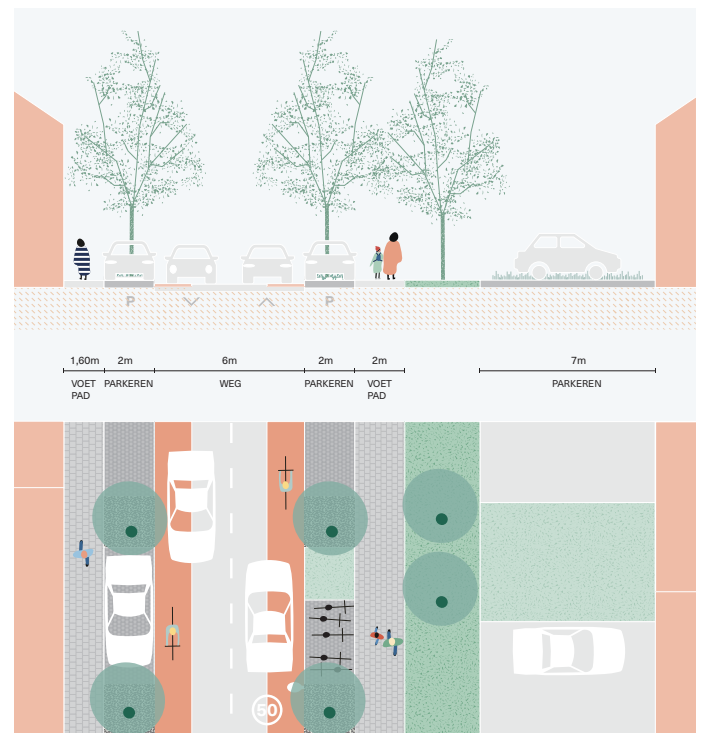
L. Van Veltemstraat, Herent

STATIONSSTRAAT, ZONE 50

nu



straks



Hogerop in is de Stationsstraat wel voorzien van een, weliswaar erg smal, fietspad. Ook hier kan langs beide zijden geparkeerd worden.

Om de Stationsstraat fietsveilig in te richten, dient het profiel voorzien te worden van fietspaden of -lopers van ten minste 1,5 meter breed. Door deze markeringen voldoende duidelijk aan te brengen, remt het verkeer automatisch wat af. Ook hier kan punctueel het profiel vergroend worden.



Stationsstraat, vandaag © Google maps



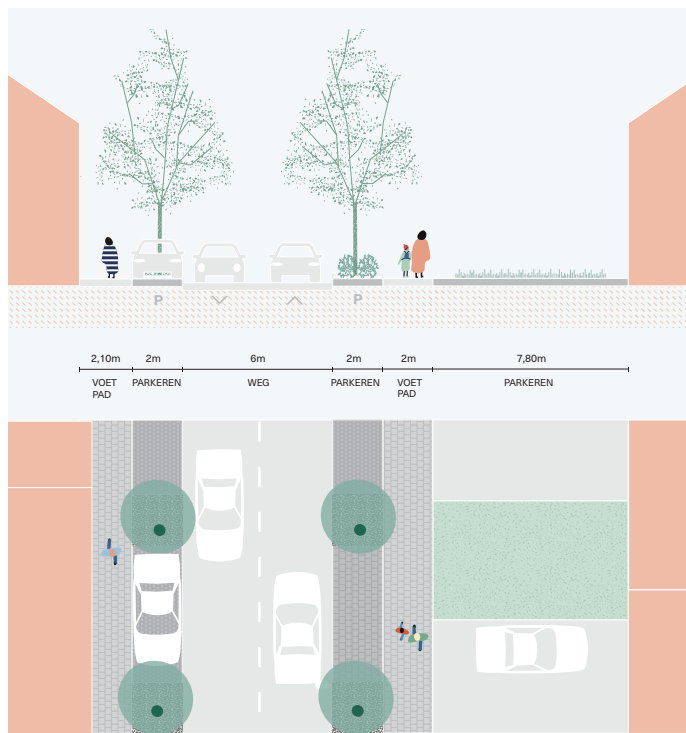
Hoogstraten © Lucid



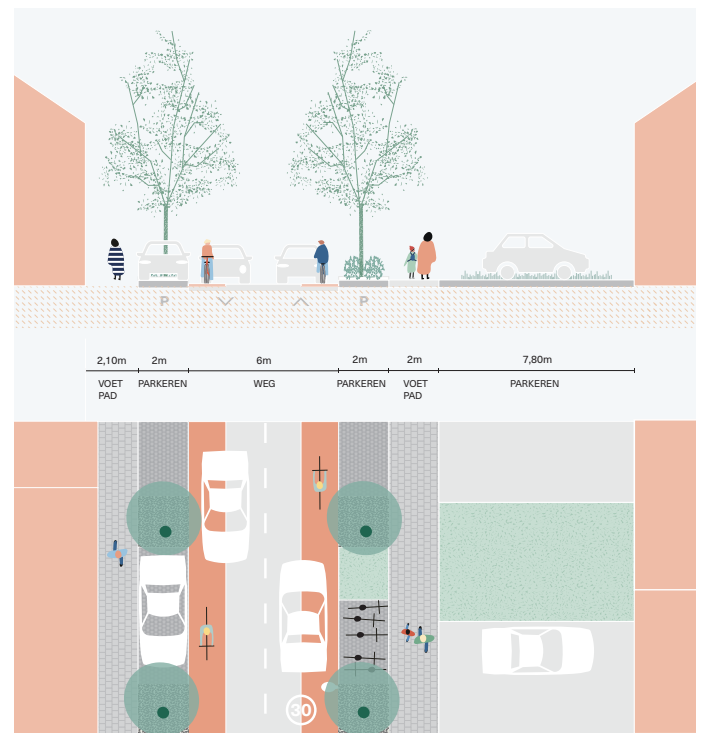
Onbekend

CONSTANT PERMEKELAAN

nu



straks



De Constant Permekelaan is vandaag een druk bereden straat, zowel door wagens, bussen als door fietsers. De weg is niet voorzien van een fietspad. De Constant Permekelaan vormt een belangrijke fietsverbinding voor schoolkinderen richting de lagere scholen in de kern.

Er is marge om het profiel uit te rusten met fietslopers van ten minste 1,5 meter. Dit zal de fietsveiligheid van deze belangrijke fietsverbinding verbeteren.

PLUSOFFICE _ OMGEVING _ ANWANS _ VOORLAND



Constant Permekelaan, vandaag © Google maps



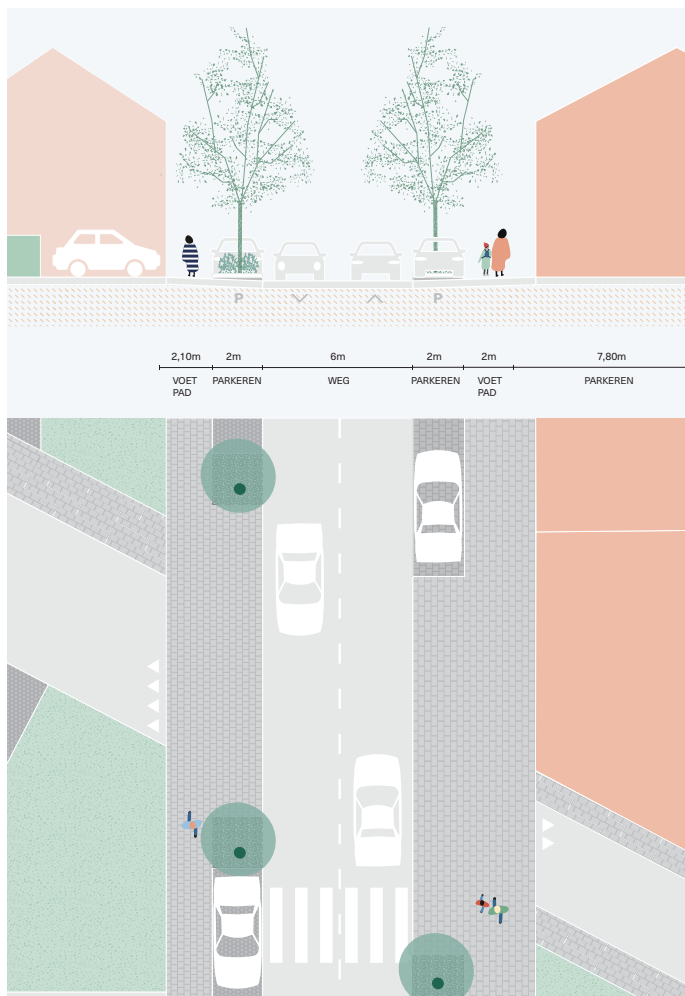
Hoogstraten © Lucid



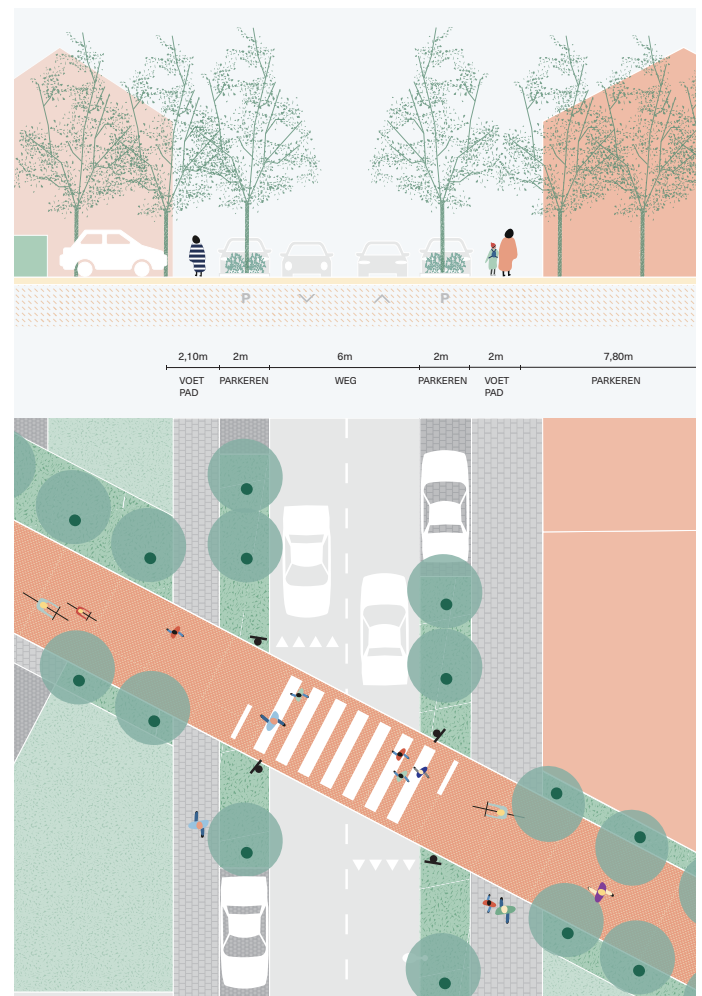
Onbekend

EEN RODE LOPER TOT AAN DE SCHOOL

nu



straks



De kruising van de Kroondreef en de Constant Permekelaan is een belangrijk knooppunt in de link van het park aan het Gemeentehuis en het park van het Vrijtijdscentrum. Bovendien heeft deze verbinding ook het potentieel een belangrijke veilige verbinding te vormen richting beide scholen. We stellen daarom voor een **'rode loper'** uit te rollen naar beide scholen, bijvoorbeeld door continu doorlopende kleurmarkering op de straat aan te brengen.

Op deze manier verhoogt de zichtbaarheid van deze verbinding, zowel voor fietsers en wandelaars als voor wagens. Door te werken met verkeerslichten op de Constant Permekelaan wordt de oversteek veilig begeleid. Aangezien de Constant Permekelaan een gewestweg in beheer van het Agentschap Wegen en Verkeer is, dient dit in samenspraak te gebeuren.

Traag doorheen Jabbeke

Er werd een **wensbeeld** opgemaakt voor de **trage wegen** in de kern van Jabbeke. Dit wensbeeld zet voornamelijk in op het verbinden van de verschillende kernen van Jabbeke. Ook de waardevolle ambitie rond het vervullen van een coherente trage weg langs de Jabbeekse Beek komt duidelijk naar voren in dit wensbeeld. Vandaag wordt in de kern ook al gewerkt aan het uitbouwen van kwalitatieve wegen. Dit vormt op vandaag echter nog een weinig coherent netwerk met verschillende gevaarlijke kruispunten. Ook dient nog bijkomend ingezet te worden op de bekendmaking en de helderheid van het systeem van wandelpaden die vandaag nog niet voldoende gekend zijn als netwerk. De integratie van het bestaande trage wegennetwerk kan ook een ideale verbinding vormen tussen het landbouwgebied en de dorpskern.

De uitbouw van het trage wegennetwerk in de kern vraagt veel tijd in middelen (opkopen van noodzakelijke percelen of de verbinding hier opleggen of garanderen).

Er zijn verschillende manieren om dit netwerk verder uit te bouwen:

- Bestaande straten kunnen anders gebruikt worden, bijvoorbeeld door ze in te richten als woonerf

waardoor de wandelaar zich automatisch op de eerste plaats voelt.

- Het herinrichten van straten kan ervoor zorgen dat er meer ruimte wordt gegeven aan de wandelaar en fietser. Zo ontmoedigt een straat met een bomenrij automobilisten automatisch om snel te rijden.
- Toevoegen van nieuwe routes.

Het is ook belangrijk te werken aan de **beeldkwaliteit** van de trage wegen: vandaag vormen deze vaak 'achterkanten'. Dit kan onder meer door voldoende ruimte te geven aan de trage weg, voldoende doorsteken te voorzien en voorkanten van functies en activiteiten ernaar te richten.

De trage wegen kunnen ook ingezet worden om de over de kern verspreide erfgoedelementen met elkaar te verbinden, zoals bijvoorbeeld het Permekemuseum. Op de kaart op de pagina hiernaast worden de missing links aangeduid die het vaakst uit de bewonersbevraging naar voren kwamen als belangrijke trage wegen voor de kern. We adviseren om prioritair in te zetten op de trage verbinding naar het Maskobos, aangezien deze verbinding duidelijk het sterkst naar voren kwam in de uitgevoerde bewonersbevraging.



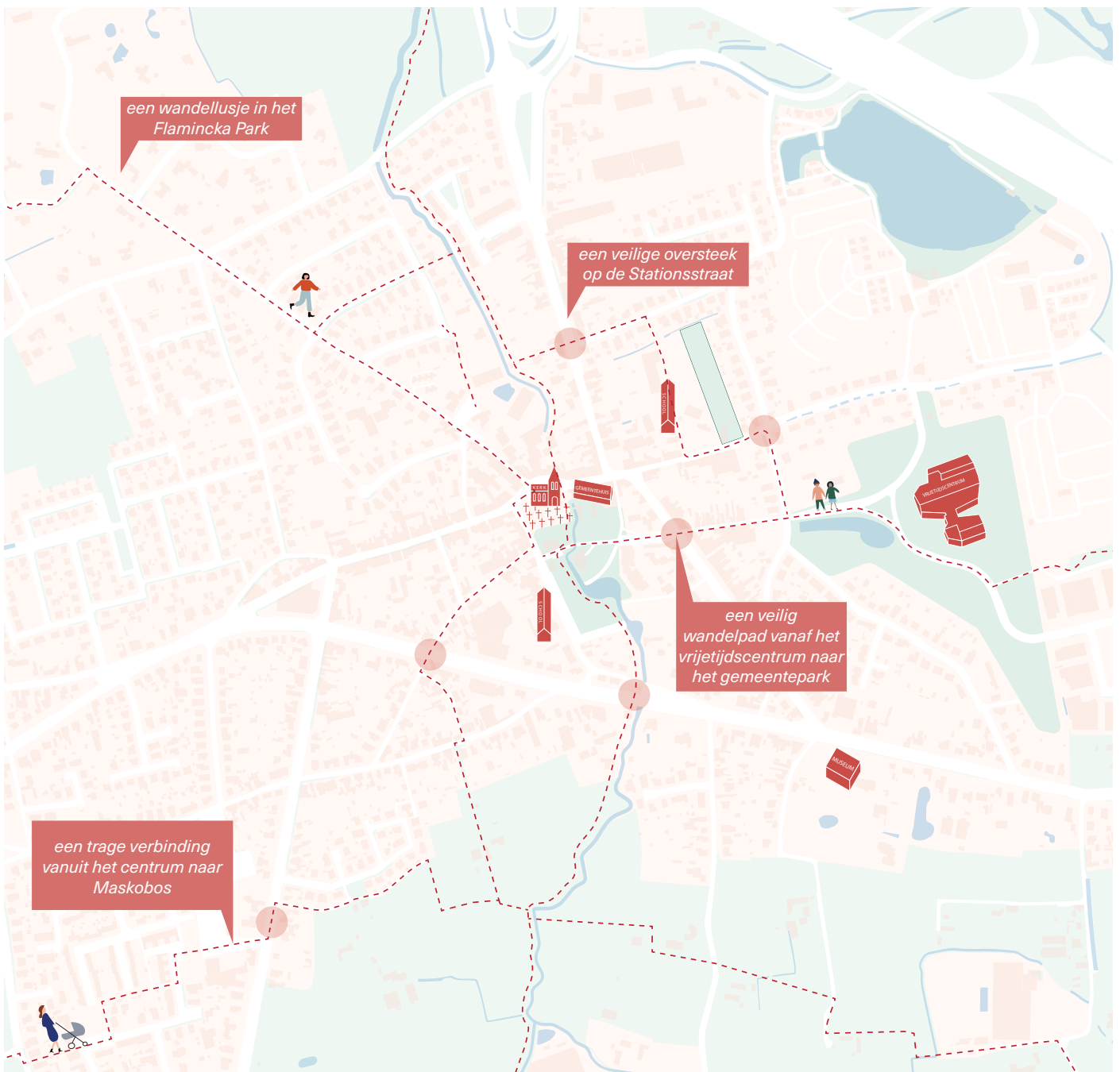
Anders gebruiken van straten



Herinrichten van straten



Toevoegen van nieuwe routes



Trage verbinding in een dorpskern onder de vorm van een karrespoor. Lo-Reninge (Bart Dehaene)



Trage verbinding langs het water die tegelijk ook verblijfskwaliteit heeft. Sint-Niklaas (Sweco)



Groene doorsteken voor trage weggebruikers. Boechout (BULK)

De fietser en wandelaar op de eerste plaats in het centrum van Jabbeke

Er komt vanuit de Jabbekenaar duidelijk de vraag om **de wandelaar en fietser op de eerste plaats te zetten** in het centrum van Jabbeke. Voor de wandelaar en het trage wegennetwerk werden zonet reeds aanbevelingen gegeven ter optimalisatie van het netwerk. Voor de fietser zijn er ook heel wat verbeteringen binnen de kern mogelijk. De Jabbekenaars zijn bereid om vaker de fiets te nemen voor het afleggen van kleine en dagelijkse afstanden, maar dan moeten de wegen wel fietsveiliger ingericht worden.

Ten eerste dient hiervoor ingezet te worden op de **vervollediging van een veilig fietsnetwerk**:

- Op korte termijn dienen de Stationsstraat en de Constant Permekelaan voorzien te worden van brede fietslopers. Mobiliteitsanalyses en -data maken duidelijk dat dit belangrijke fietsverbindingen vormen en er dus grote winsten geboekt kunnen worden door deze fietsveilig in te richten.

- De volledige Gistelsteenweg dient fietsveiliger ingericht te worden met een voldoende breed en afgescheiden (bijvoorbeeld met een haag) fietspad. De Gistelsteenweg vormt volgens mobiliteitsdata een prioritaire toegangsweg voor fietsers tot aan de school De Klimtoren.

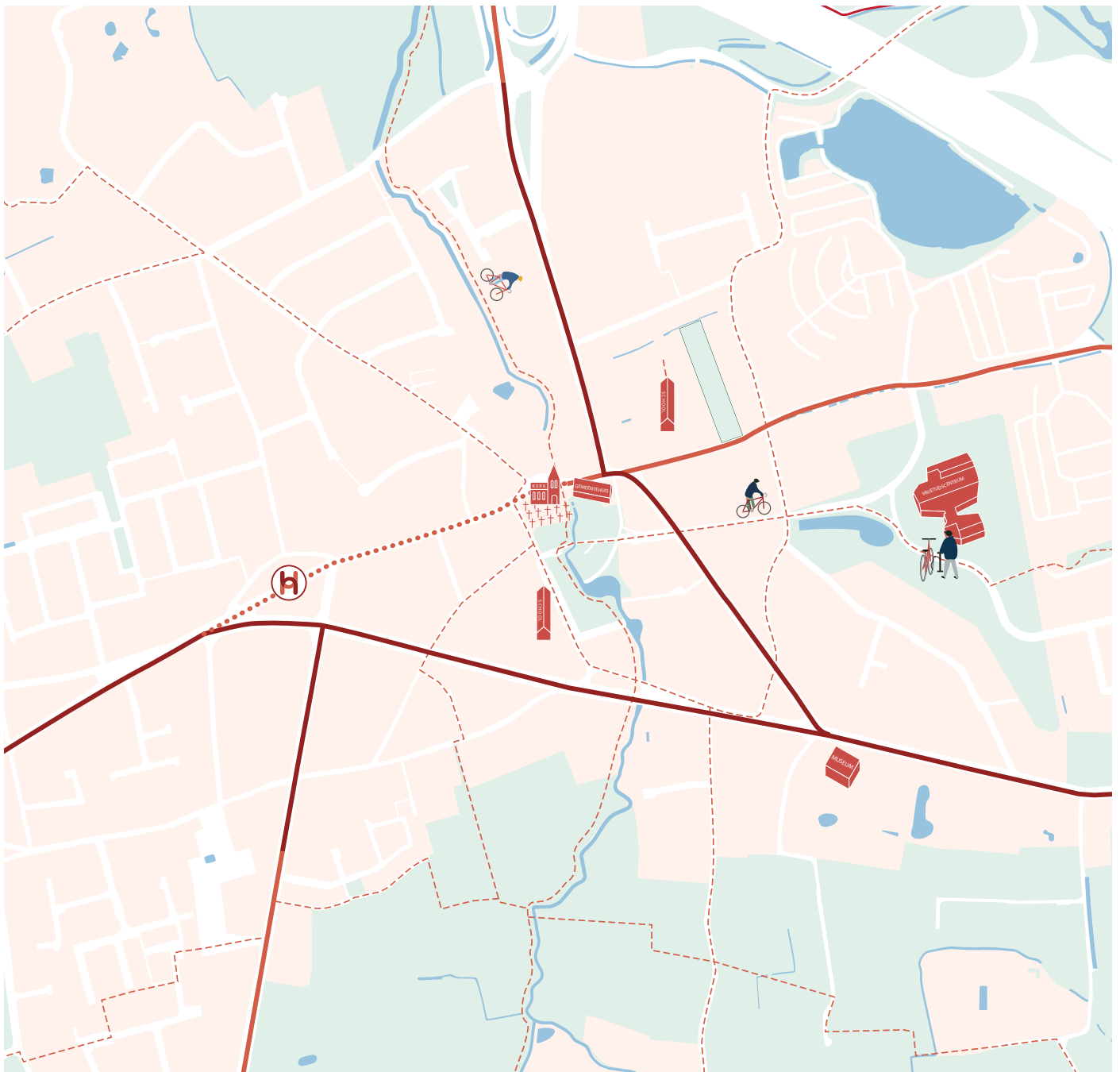
- Aan de vervollediging van het fietsnetwerk via de Aartrijkesteenweg wordt vandaag al gewerkt.

- De fietsstraat in de Dorpsstraat is een goede stap in het fietsvriendelijker maken van het centrum, maar wordt vandaag onvoldoende nageleefd. Het is voor fietsers en auto's onvoldoende duidelijk dat dit een fietsstraat is. Aangezien het profiel recent werd heraangelegd, zal dit de komende tijd geen veranderingen meer ondergaan. De Dorpsstraat opnemen in een éénrichtingslus kan wel effect hebben. Ook communicatie en handhaving kunnen alvast een oplossing in bieden.

Ten tweede moet ingezet worden op het principe van **'de fiets eerst'** en dient dit ook verder uitgerold te worden voor de publieke gebouwen. Een goed voorbeeld hiervan is al zichtbaar aan het atletiekcentrum waar de fietsenstalling een prominente plek voor de wagen krijgt en ook erg royaal is voorzien of de fietsenstalling aan het vrijetijdscentrum die is uitgerust met een openbare fietspomp. Maar bijvoorbeeld voor fietsenstallingen aan supermarkten en scholen zijn nog heel wat verbeteringen mogelijk in Jabbeke.

Ten derde zien we ook in **woonontwikkelingen** de kans om een duurzamere mobiliteit uit te lokken. Dat de wagen volledig zou verdwijnen uit het straatbeeld is niet waar we vanuit gaan. Automobilititeit is zeker in West-Vlaanderen deel van de mix voor de komende jaren. Maar voor die verplaatsingen waar het niet nodig is, is de fiets wel een uitstekend alternatief. Daarom is het belangrijk in te zetten op **fietsinclusief ontwikkelen**. Compactere bouwen hoeft niet te betekenen dat we moeten inboeten aan het comfort van een grondgebonden woning. Bouwaanvragen moeten dus gescreend worden op fietsvriendelijkheid. De plaatsing van de fietsenstallingen speelt een grote rol in de modal shift. Als die goed ontworpen zijn, ga je de bewoners immers sneller op de fiets krijgen. Fietsenstallingen in de parkeerkelder waarbij de fietser de autohelling op moet, zijn niet meer van deze tijd. We sturen er ook op aan dat de meergezinswoningen ontworpen zijn op een manier dat de bewoner eerst de fiets tegenkomt en dan pas de wagen. En tenslotte moet er ook voldoende aandacht uitgaan naar de afmetingen van de gangen, liften en toegangen zodat je als fietser ook vlot boodschappen kan doen.

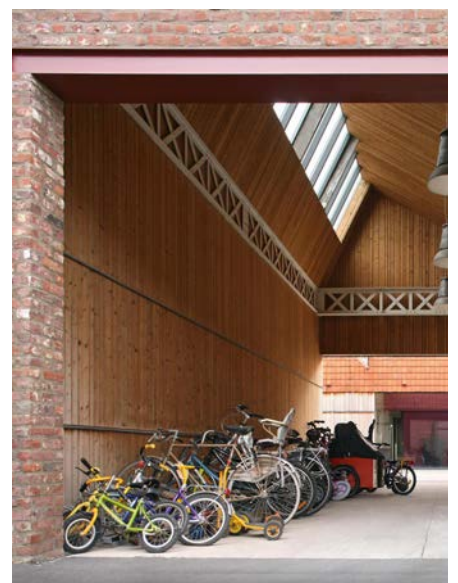
< Fietspaden zijn vaak te nauw en gevaarlijk voor kinderen om te fietsen.>
- antwoord bewonersbevraging



De royale fietsenstalling aan het atletiekcentrum krijgt een prominente plek voor de wagen.



De fietsenstalling aan het Vrijtijdscentrum bevindt zich nabij de ingang en is voorzien van een openbare fietspomp.



Voorbeeld van een kwalitatieve collectieve fietsenstalling.

Een helder parkeerbeleid

Parkeren vraagt plaats. Voor bewoners is het aangewezen ervoor te zorgen dat ze zoveel als mogelijk op eigen terrein kunnen parkeren, voor bezoekers moet je publieke parking voorzien. De publieke parking wordt best voorzien in **'offstreet' parkeerpockets**. Straatparkeren is af te raden: de ruimte van de parkeerplaatsen kan beter worden ingezet dan voor stilstaande wagens.

Vandaag is er al heel wat publieke parkeervoorziening beschikbaar in het centrum. Er is vandaag reeds een **groot aanbod aan langsparkeren** langsheen de hoofdstraten dat zowel voor handel, bezoekers als kortparkeren kan dienen.

De parking aan het Vrijtijdscentrum heeft het potentieel om een **parkeercluster** aan de rand van de woonkern te worden. Deze parking is bovendien nabij het centrum en goed verbonden via een wandelas door het centrum. Een aandachtspunt hierbij is het voorzien van een kwalitatieve en leesbare toegang tot deze parking vanuit de kern. Vandaag is deze parking bereikbaar via het bedrijventerrein. Zowel voor de school, het vrijetijdscentrum en de handel in het centrum kan deze parking gebruikt en aangemoedigd worden als randparking. Diverse supermarkten zijn vandaag voorzien van een grote parking. Hier moet ingezet worden op dubbel gebruik, bijvoorbeeld in de weekend.

Compacte parkeerclusters kunnen eenvoudig uitgerust worden met laadpalen en opties voor deelmobiliteit. De parkeercluster aan de Stationsstraat is alvast uitgerust met laadpalen en biedt ook heel wat kansen voor deelmobiliteit, bijvoorbeeld een parkeerplek voor een deelwagen of deelfiets, een openbare fietspomp enzovoort.



Collines, compagnie dy paysage.

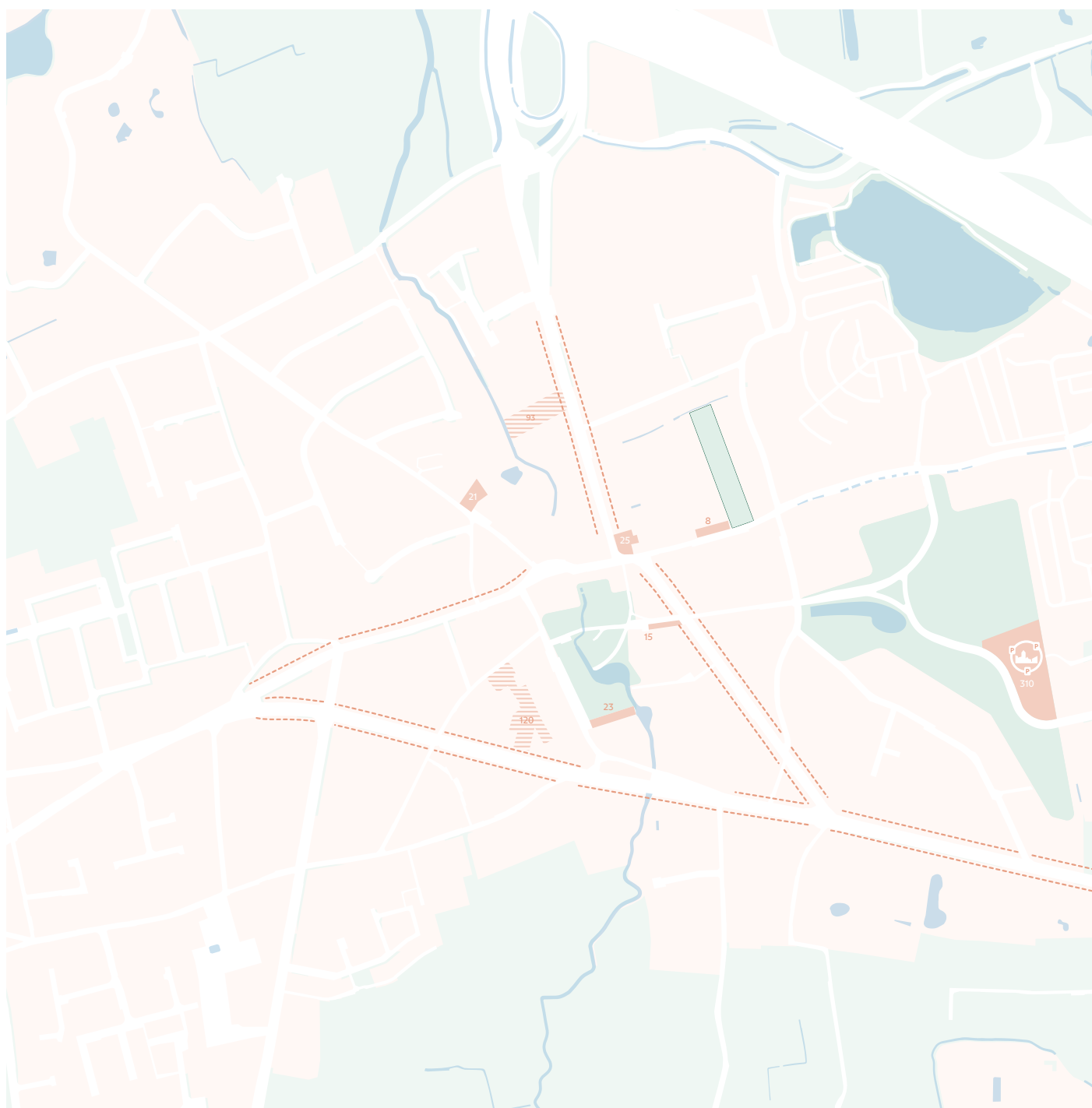


Bas Smets.



Caracas Parque de los primeros pasos.

Overzicht van publieke parkeermogelijkheden



Multimobiel Jabbeke

__ OP DE HOOFDWEGEN

Een helder snelheidsregime vrijwaart de hoofdstraten van niet-plaatselijk gemotoriseerd vervoer. Het invoeren van zone 50 en zone 30 ontmoedigt de gps om langs het dorp om te rijden en stelt de plaatselijke wandelaar en fietser op het gemak. De tonnagebeperking vanaf de af- en oprit garandeert dat doorgaand zwaar verkeer niet meer via de kern rijdt. Het invoeren van fietslopers garandeert de fietsveiligheid op de hoofdwegen.

__ IN DE WIJKSTRATEN

De wijkcirculatie kan op maat uitgedacht worden. De hoofdwijkstraten vormen de grote verbinders. Met goed uitgeruste voetpaden en gemengd verkeer op de wegbaan verhoogt er het veiligheidsgevoel. De kleinere wijkstraten lenen zich perfect om in te richten als woonerven, met 20 km/u als snelheidsregime en voldoende plaats voor groen, water en mens.

__ EEN COHERENT FIETS- EN WANDELNETWERK

Het fiets- en wandelnetwerk kan vervolledigd worden tot een coherent en veilig netwerk door in te zetten op de missing links. Overgangen over de belangrijke verkeersassen voor wagens moeten op een veilige manier georganiseerd worden, bij voorkeur met een lichtensysteem maar minstens met een voldoende breed zebrapad en aangepaste snelheid.

__ EEN RANDPARKING OP MAAT VAN HET DORP

De parking aan het Vrijtijdscentrum kan gebruikt worden als randparking aan de rand van de woonkern. Zowel voor de school, het vrijtijdscentrum en de handel in het centrum kan deze parking gebruikt en aangemoedigd worden als randparking.



We bouwen verder aan een aaneengesloten fiets- en wandelnetwerk dat de open ruimte doorwaadbaar maakt.

Behalve een fijnmazig en kwalitatief traag wegennet in het dorp zelf, is een aangesloten netwerk vanuit Jabbeke richting de open ruimte en de overige dorpen essentieel. Bestaande fiets- en wandelpaden moeten, indien nodig, worden opgewaardeerd. Zij moeten voldoende verkeersveilig zijn en aantrekkelijk zijn. Overigens moeten ontbrekende schakels, zoals in onbruik geraakte trage wegen, in het netwerk worden opgelost. Het wensbeeld in het uitgewerkte tragewegenplan vormt hier een belangrijke basis voor.

Het netwerk moet doordacht worden uitgebouwd zodat belangrijke gebieden en functies met elkaar worden verbonden. Zo is de bereikbaarheid van Jabbeke als belangrijkste voorzieningendorp essentieel voor de overige dorpen in de gemeente. Daarnaast moeten de Jabbekenaren zich kunnen ontspannen en zich op een duurzame manier kunnen verplaatsen naar deze recreatiegebieden.

We adviseren om prioritair in te zetten op de trage verbinding naar Maskobos, aangezien het met stip op één stond als het mooiste plekje van Jabbeke. Dit is bijgevolg ook een belangrijke schakel richting Vloethemveld, een waardevolle natuur- en recreatiepool voor Jabbeke. Overige interessante verbindingen zijn onder meer langsheen de zuidelijke rand ter hoogte van Permekemuseum en Zomerweg, langs Jabbeekse Beek enz. (zie wensbeeld trage wegen).



lokale wekelijkse boerenmarkt, Landegem (Deinze)

We promoten de lokale streekproducten.

Jabbeke is een landbouwgemeente en moet de mentale en fysieke afstand tussen boer en inwoner worden beperkt. Zo is het wenselijk om de lokale verkooppunten bij landbouwers, die hun eigen (streek) producten verkopen aan te laten takken op dit fiets- en wandelnetwerk. De landbouwfietsroute is hier reeds een goed voorbeeld van en kan worden uitgebreid. Bijkomend zullen landbouwers hun activiteiten in de toekomst steeds meer verbreden en innoveren. Hoevetoerisme en -educatie zijn dan ook bespreekbaar en te stimuleren. Deze landbouwverbredingen dragen bij tot de beleving van Jabbeke als landbouwdorp.

Vandaag zijn er reeds heel wat lokale verkooppunten in verschillende vormen (winkel, automaat enz.), die de landbouwers in de kijker zetten en nog meer moeten worden bekendgemaakt. Het lijkt interessant te onderzoeken of er in Jabbeke geen gecentraliseerd verkooppunt kan worden ontwikkeld. Dit stimuleert nog meer de verkoop van lokale streekproducten en kan het voor vele inwoners meer toegankelijk maken. Voorbeelden kunnen zijn door een samenwerking met een supermarkt aan te gaan, een boerenmarkt te organiseren, een centraal verdeelpunt of streekwinkel te integreren in de dorpskern enz.

Daarnaast is er een groeiende interesse voor gemeenschapslandbouw (bijvoorbeeld volkstuinten, pluktuin enz.) in Jabbeke. De integratie hiervan in de dorpskern kan eveneens het imago van Jabbeke als landbouwgemeente versterken.

 STRAFFE
STREEK

Producten

 Bekijk op een kaart



Straffe Streek, een netwerk van verdeelpunten en streekwinkel(s) in Vlaams-Brabant



We zoeken koppelkansen tussen water, landbouw, natuur en recreatie.

Zowel de open als de bebouwde ruimte moeten zorgvuldig en efficiënt worden gebruikt. De ruimte is schaars en kan niet meer aan alle ruimtevragen individueel voldoen. Een meervoudig en gedeeld ruimtegebruik van openruimtegebieden en bebouwde ruimten zijn noodzakelijk. Dit betekent onder meer dat er moet worden gezocht naar koppelkansen.

De waterlopen die meer ruimte moeten krijgen kunnen bijkomend worden voorzien van een trage verbinding, rustplekken of speelelementen, begroeiing enz. Ook in de omgekeerde richting kunnen werkzaamheden in de nabijheid van waterlopen zoals het wegwerken van missie links in het trage wegennet kansen bieden op vlak van meer waterberging en -beleving, meer biodiversiteit enz.

Hierboven werd aangegeven dat waterbufferzones nodig zijn om de extreme weersomstandigheden (wateroverlast en droogte) te overbruggen. Deze buffergebieden zijn niet enkel relevant voor wateropvang, maar bieden ook grote kansen om het water te hergebruiken voor ecologische en agrarische doeleinden in tijden van droogte. Bijkomend kunnen zij idealiter ecologisch worden ingericht tot bijvoorbeeld een waterbufferbos en/of recreatief worden ontsloten.

Een ander voorbeeld omvat de landbouwverbreding van landbouwactiviteiten waar ook een recreatief medegebruik aan kan worden gekoppeld.

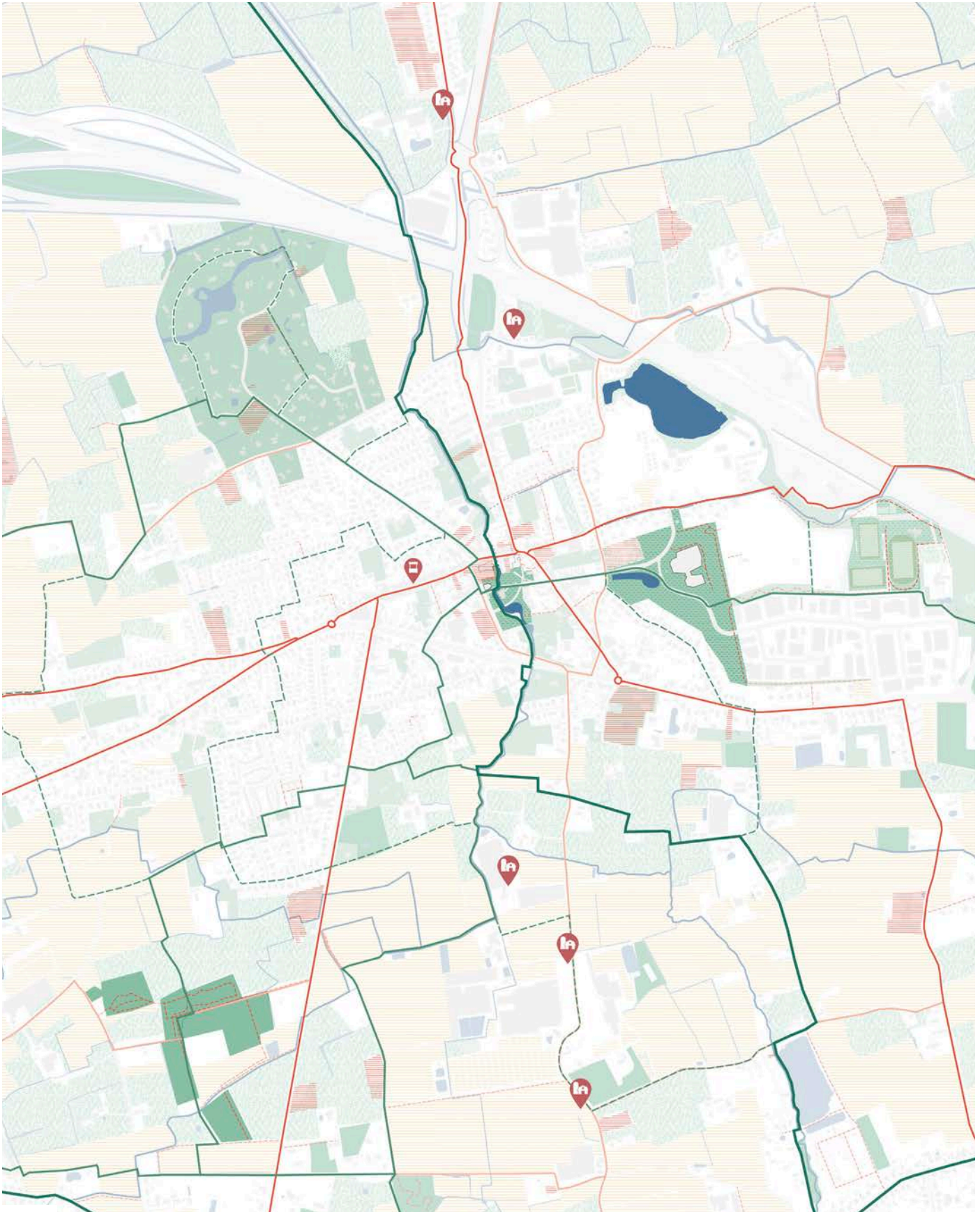
Dit zijn slechts enkele voorbeelden van koppelkansen.



waterwinbossen Evides, Oost Zeeuws-Vlaanderen



Hoge Weg, Gent, OMGEVING



- | | | | |
|---|-------------------------------|---|---|
|  | landbouw |  | recreatief fietsnetwerk |
|  | publieke groene ruimte |  | functioneel fietsnetwerk |
|  | grasland |  | trage wegen |
|  | tuinen en onbebouwde percelen |  | wensbeeld trage wegen (lange afstandsweg en verbinders) |
|  | bos |  | andere missing links |
|  | water | | |

beleefbaar landbouwdorp

__ WANDEL- EN FIETSNETWERK VERDER UITBOUWEN

Een veilig en aantrekkelijk netwerk voor fietsers en wandelaars moet verder worden uitgebouwd. Bestaande wegen moeten in eerste instantie worden opgewaarderd, missing links in het netwerk moeten worden opgelost. Zij moeten de belangrijkste functies, voorzieningen en ontspanningsruimten bereikbaar maken.

__ LANDBOUWVERBREDINGEN STIMULEREN

De landbouwactiviteiten moeten dichterbij de Jabbekenaar worden gebracht door in te zetten op de al dan niet gecentraliseerde verkoop van lokale streekproducten, vormen van gemeenschapslandbouw (zoals volkstuinten), hoevetoerisme en -educatie enz. in en nabij de dorpskern.

__ KOPPELKANSEN ZOEKEN

Gedeeld en medegebruik van ruimten waarbij meerdere actoren en/of functies baat bij hebben, moeten worden nagestreefd. Koppelkansen tussen landbouw, natuur, water en recreatie moeten bij elke nieuwe of herontwikkeling worden gezocht.

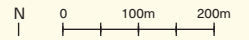


*dorpen met elkaar
verbinden*

*gemeenschapslandbouw
integreren*

*missing links
wegwerken in wandel-
en fietsnetwerk*

*koppelkansen
zoeken*



SAMENWONEN IN EEN HOOFDDORP

-  belangrijke gebouwen
-  dorpshart
-  erfgoedwaarde
-  publieke voorziening
-  private voorziening handelszaak, industrie, ...
-  productieve pool
-  recreatieve pool

DORP AAN DE JABBEEK

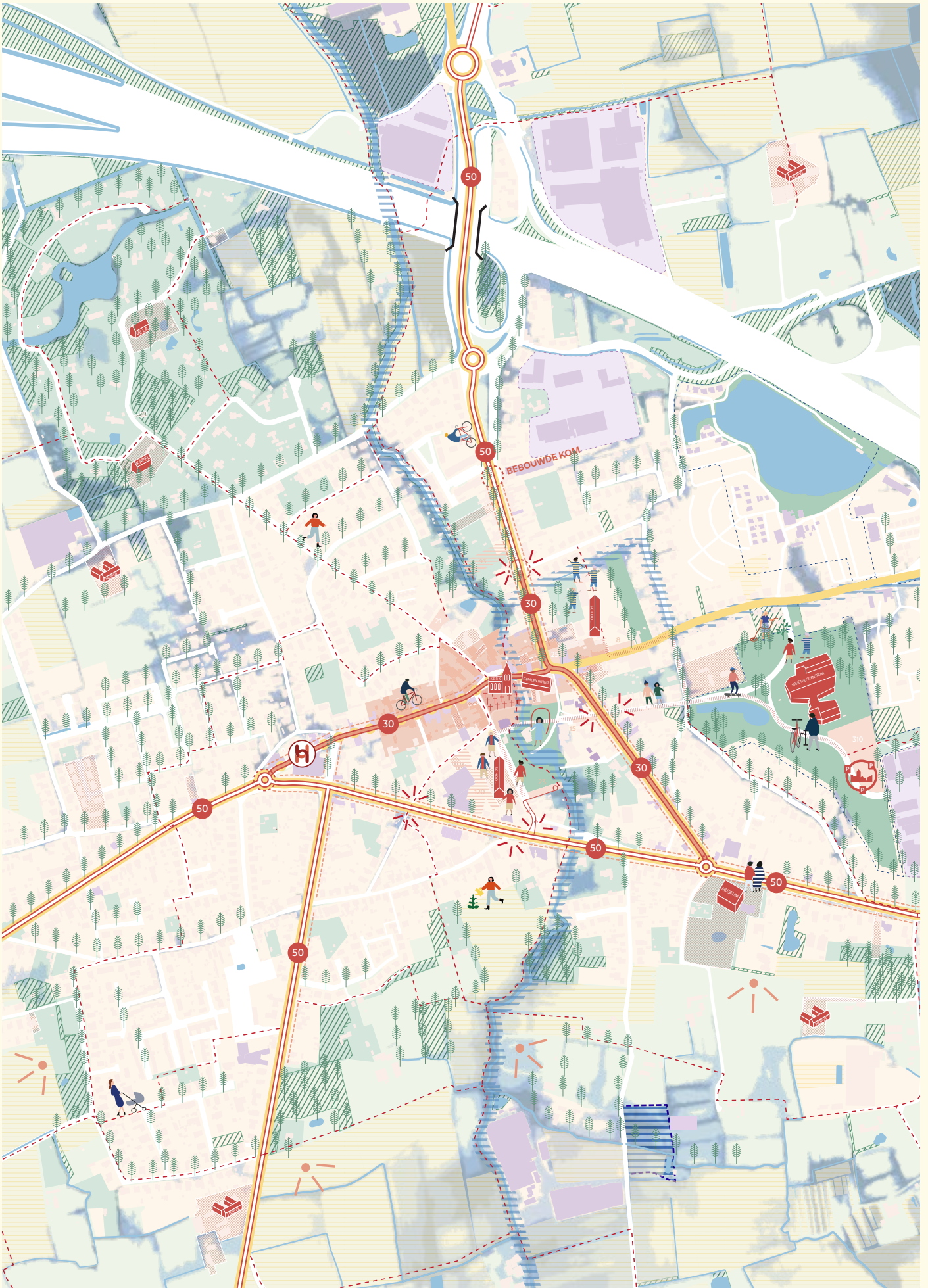
-  versterken landschappelijke lijnen
-  versterking waterlijnen
-  groene inrichting publiek domein
-  waterbuffering

MULTIMOBIEL DORP

-  gemengd verkeer met fietslopers
-  gescheiden verkeer met fietspaden
-  snelheidsregime
-  verandering snelheidsregime
-  Hoppinpunt
-  veilige schoolroute
-  gevaarlijk kruispunt
-  autoparking
-  randparking
-  straatparkeren
-  trage wegennetwerk
-  fietsnetwerk
-  bushalte

BELEEFBARE LANDBOUWRAND

-  dorpskern
-  akkerbouw
-  open zicht op het landschap





DNA VAN JABBEKE



AMBITIES

WATER
water zichtbaar in de kern
wateroverlast inperken

BEELDKWALITEIT

verdichtingsvraag
publiek domein
beeldkwaliteit

MOBILITEIT

verkeersleefbaarheid
veilige fietsverbindingen
trage wegen



SPONSDAG



DNA ANALYSE

Dorp aan de Jabbeek
Samenwonen in een hoofddorp
Multimobiel dorp
Beleefbare landbouwrand



BEWONERSBEVRAGING

Wonen in een dorp
Klimaat en landschap
Mobiliteit



WORKSHOPWEEK



DNA MASTERPLAN



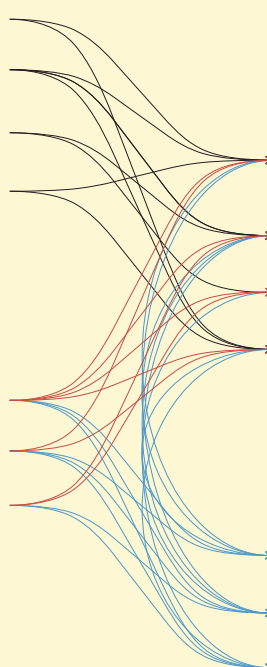
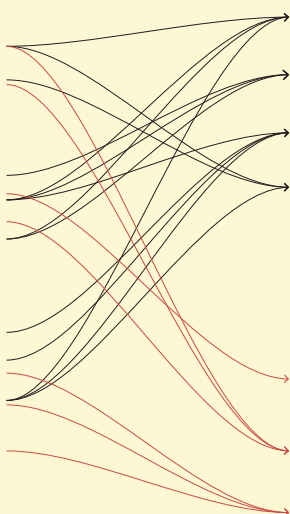
DNA-STRENGEN

Jabbeek als drager voor
een levendig dorp
Samenwonen in een hoofddorp
Multimobiel Jabbeke
Beleefbaar landbouwdorp



HEFBOOMPROJECTEN

ecologisch park
levendige Dorpsstraat
ontwikkeling aan de
Kroondreef



4

Hefboomprojecten

- 4.1 ___ een levendige dorpsstraat
- 4.2 ___ hoek Kroondreef x H. Verrieststraat
- 4.3 ___ een ecologisch park

In dit hoofdstuk wordt een interpretatie getoond van het studiebureau op welke manier de visie uit dit masterplan concreet toegepast kan worden op deelsites binnen de kern. De geprojecteerde ontwerpvoorstellen zijn indicatief en vormen een mogelijke invulling voor de sites rekening houdend met de randvoorwaarden uit de visie. Dat wil zeggen dat deze voorstellen geen rechtstreekse vertaling zijn van de visie van het bestuur, noch garanties bieden voor een mogelijke herontwikkeling.

De site aan de bakker en drankenhandel als hefboomsite voor het openleggen van de Jabbeekse Beek

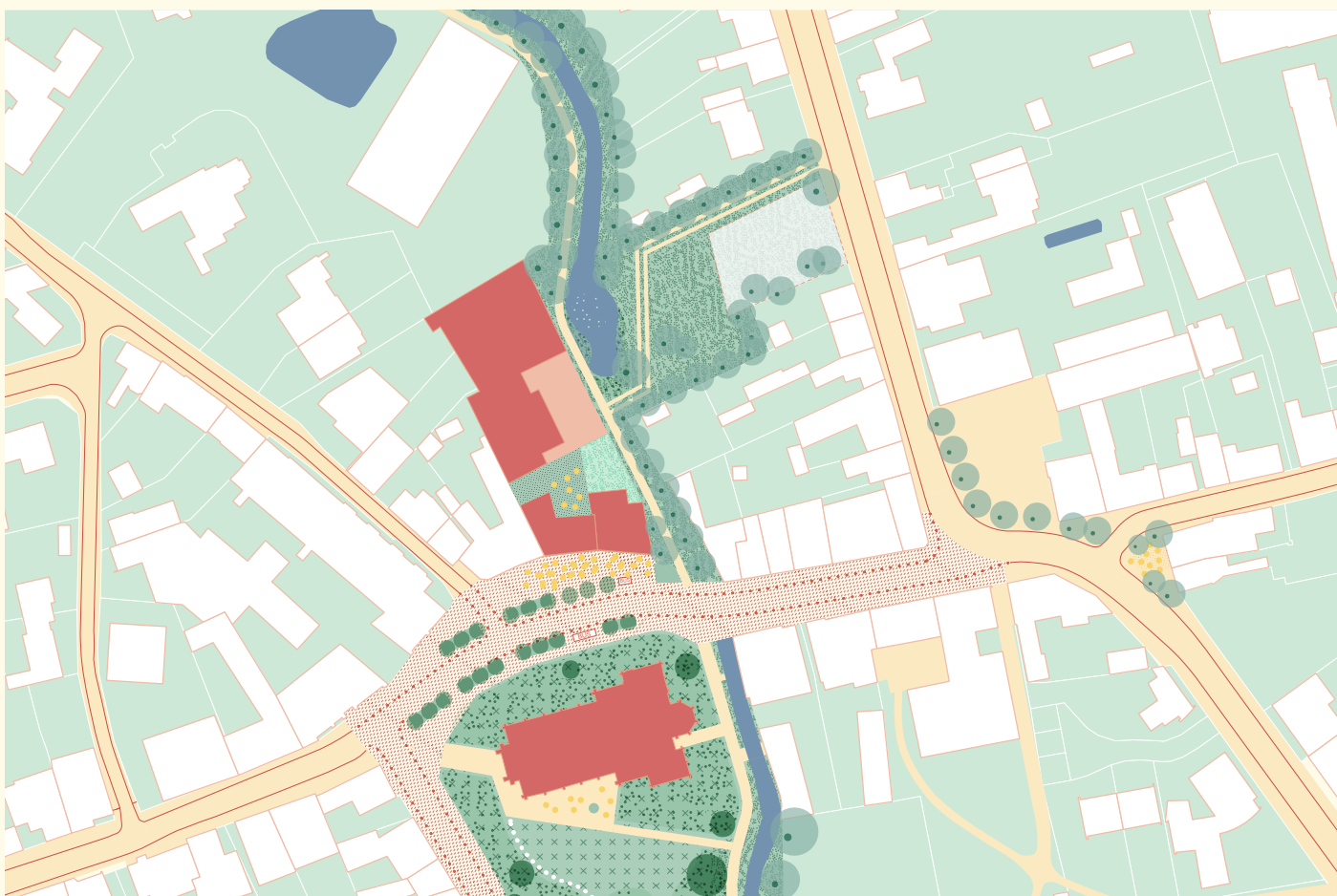
- ❶ Bakkerij Ryckeboer
- ❷ Gebouwen verworven door het gemeentebestuur
- ❸ Loods in eigendom van Bakkerij Ryckeboer en ontsloten via de Stationsstraat
- ❹ Drankenhandel Van De Voorde
- ❺ Jabbeekse Beek in open bedding



De site aan de bakker en de drankenhandel vormen een unieke site binnen de kern van Jabbeke en draagt een groot belang. De site is immers gelegen in het dorps hart en op een **cruciale plek** in kader van de verwezenlijking van de openlegging van de Jabbeekse beek met een continue trage verbinding. Deze unieke condities laten een herontwikkeling van de site toe, mits ze bijdraagt aan de ambities en de randvoorwaarden gesteld binnen dit masterplan.

De drankenhandel aan de Stationsstraat zal in de nabije toekomst verplaatsen, hier is de ambitie dit perceel te ontwikkelen. De gemeente kocht recent twee woningen op aan de Dorpsstraat met de ambitie de Jabbeekse Beek hier open te leggen en er een continue trage verbinding langs te realiseren. Samen met de bakkerij Ryckeboer aan de Dorpsstraat ontstaat zo een **strategische site** in het hart van het dorp. Bakkerij Ryckeboer heeft de wens een terras te voorzien om zo de belevingskwaliteit te versterken. De achterliggende loods is in gebruik door de bakkerij en wordt ontsloten via de drankenhandel aan de Stationsstraat.

Een mogelijke herontwikkeling van de site,
ontwerpvoorstel door het studieteam:



Bij de herontwikkeling van de site gelden volgens het studieteam volgende **randvoorwaarden** en **aandachtspunten**:

- Een herontwikkeling van de site is enkel mogelijk mits ze op een voldoende kwalitatieve manier bijdraagt aan de ambitie rond het openleggen van de Jabbeekse beek met continue trage verbinding langs.
- De Jabbeekse beek wordt op een kwalitatieve en ecologische manier opengelegd, met zachte en biodiverse oevers.
- Er dient voldoende ruimte gegeven te worden aan de Jabbeekse Beek. Ontwikkelingen dienen voldoende afstand tot de Jabbeekse Beek te nemen en dringen dus niet te diep binnen in het perceel.
- De ontwikkeling op de site van de drankenhandel aan de Stationsstraat mag het front aan de Stationsstraat niet verder versterken. Er dient een voldoende brede groene prikker vanaf de Stationsstraat tot aan het binnengebied voorzien te worden die doorzicht garandeert en publiek toegankelijk is.
- De logistieke toegang van de bakkerij via de Stationsstraat dient behouden te blijven.

Ontwerpend onderzoek

Minstens op **korte termijn** behoudt de bakkerij haar volledige werking met achterliggende loods met ontsluiting via de Stationsstraat.

Op het perceel van de drankenhandel kan een ontwikkeling gerealiseerd worden. Deze ontwikkeling dient van maatvoering aan te sluiten op het bestaande weefsel aan de Stationsstraat. Een ontwikkeling van de site op deze positie is motiveerbaar om wille van de aanleg van een publieke groenzone met open Jabbeekse beek. Het is niet gewenst deze ontwikkelingstendens verder voort te zetten over de gehele lengte van de Stationsstraat. Deze ontwikkeling realiseert een ondergrondse parkeeroplossing voor wagens, reeds gedimensioneerd op een ontwikkeling van de hele projectzone.

De Jabbeekse Beek wordt breed en kwalitatief opengelegd in het binnengebied, vergezeld van een voldoende breed traag pad en forse publiek toegankelijke groenzone. Ten zuiden wordt de Jabbeekse beek aangelegd met zachte oevers en oevervegetatie. Deze plaatselijke verbreding verhoogt de buffercapaciteit en biodiversiteit van de Jabbeekse beek. Hier wordt gestreefd naar de beeldkwaliteit van een verbrede beek en niet naar een vijver. Een rustplek met bankje toevoegen verhoogt de belevingswaarde van de plek. Voldoende hoge bomen zorgen voor schaduw.

Ter hoogte van de woningen in eigendom van de gemeente Jabbeke, wordt een voldoende breed en kwalitatief publiek pad voorzien. Omwille van de beperkte breedte adviseren we hier in te zetten op een royaal pad met bomenrij in plaats van het bijkomend openleggen van de Jabbeekse Beek op deze plek. Er ontstaat een groen doorzicht vanaf de kerk en het park achter het gemeentehuis richting de opengelegde Jabbeekse Beek.

We adviseren aan de kop van de ontwikkeling een kopgebouw te voorzien met in de plint een bijzondere functie met voorkant aan de publieke groenzone.

Op **middellange tot lange termijn** verdwijnt of hernieuwt de loods achter de bakkerij. De bakkerijfunctie blijft behouden of transformeert tot bijvoorbeeld een horecafunctie en krijgt een terras aan de achterzijde richting het publiek park.

Inspirerende referentievoorbeelden van wonen aan het park:



Slachthuisite Westkerke, Ampe Trybou

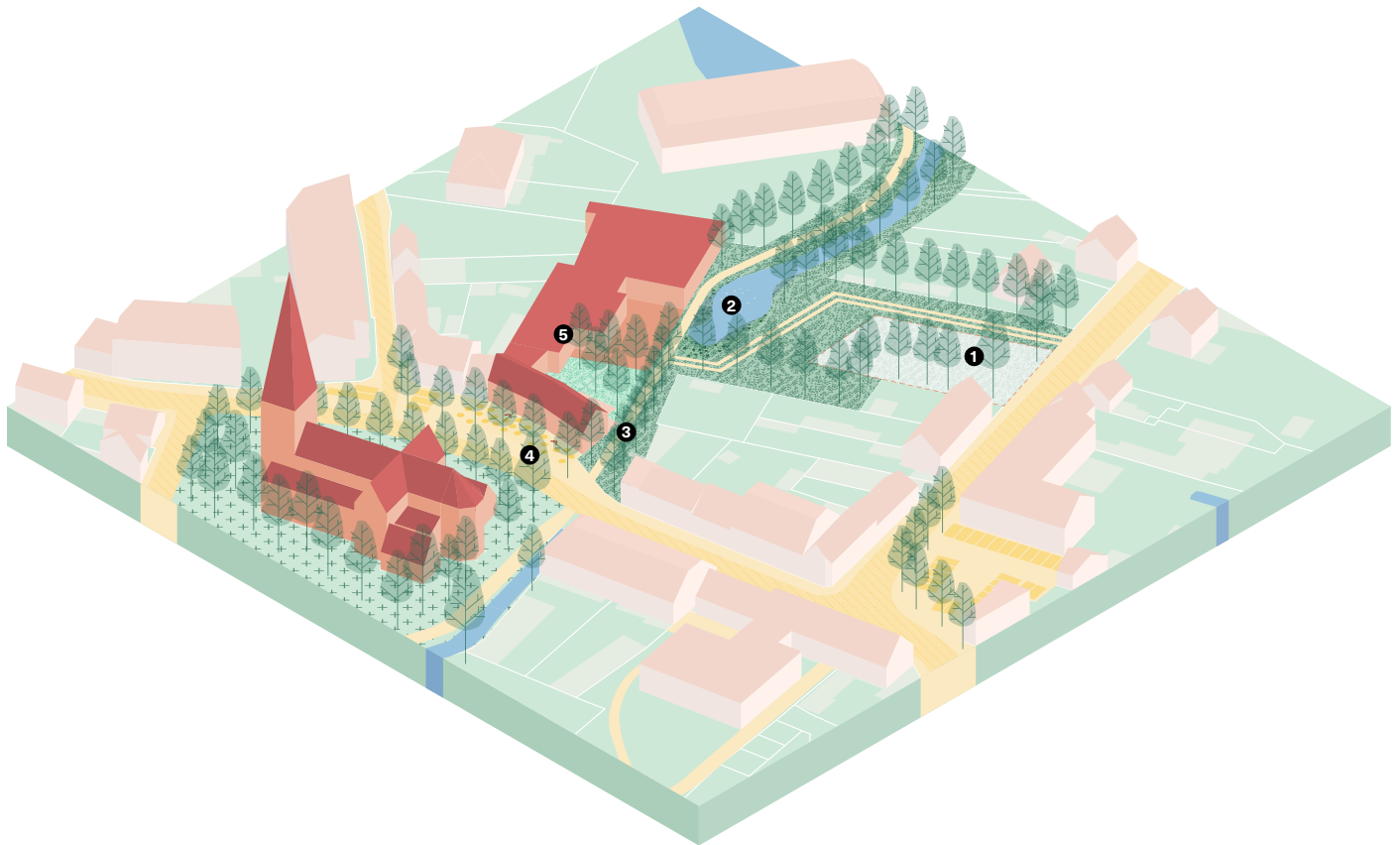


Hogeweg Sint-Amandsberg, Bart Dehaene



Roggendries Geel, Bulk architecten

Een mogelijke herontwikkeling van de site, ontwerpvoorstel door het studieteam:



1 Bouwveld voor een mogelijke ontwikkeling aan de Stationsstraat, motiveerbaar om wille van de aanleg van de publieke groenzone met open Jabbeekse beek. Het is niet gewenst deze ontwikkelingstendens verder voort te zetten over de gehele lengte van de Stationsstraat.

2 Royaal opengelegde Jabbeekse Beek met zachte oevers en een publiek en groen park

3 Kwalitatief wandelpad dat de verbinding met het Park achter het gemeentehuis legt

4 Logistieke ontsluiting bakkerij blijft behouden via een karrespoor.

Inspirerende referentievoorbeelden van biodiverse parkomgevingen met ruimte voor water:



Park Groot Schijn, Antwerpen, MAXWAN



Park van Eden, Wilrijk, Fris in het landschap



Park van Eden, Wilrijk, Fris in het landschap

De kop richting het park rond het Vrijtijdscentrum

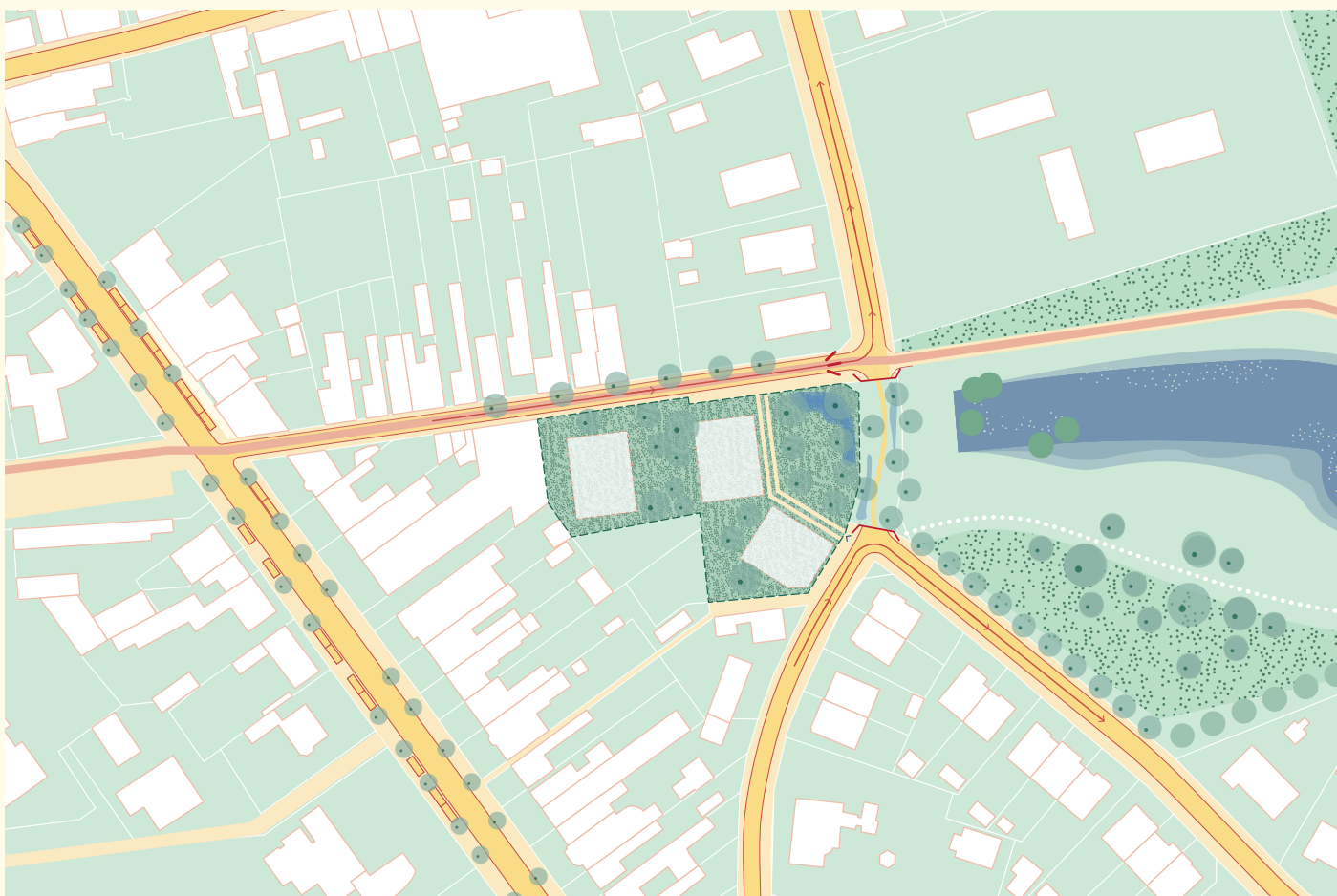


Op de kruising van de Kroondreef met de Hugo Verrieststraat bevindt zich een onbebouwd perceel waar reeds verschillende ontwikkelingsvragen op werden projecteerd.

De Hugo Verrieststraat is een erg smalle straat die bijkomend een belangrijke functie kan vervullen in de verbinding tussen het park achter het gemeentehuis en het park van het vrijtijdscentrum. Een **strategische ontwikkeling** op deze site kan als **hefboom** dienen de kwaliteit van de Hugo Verrieststraat en trage verbinding tussen beide parken te verbeteren.

- ❶ *Park Vrijtijdscentrum met vijver*
- ❷ *Kroondreef*
- ❸ *Hugo Verrieststraat*
- ❹ *Constant Permekelaan*

Een mogelijke herontwikkeling van de site,
ontwerpvoorstel door het studieteam:



Bij de herontwikkeling van de site gelden volgens het studieteam volgende **randvoorwaarden** en **aandachtspunten**:

- De ontwikkeling op de site dient het dient het doorzicht richting het park van het Vrijtijdscentrum vanuit de Hugo Verrieststraat te behouden. De hoek van de site dient hiervoor vrijgehouden te worden van bebouwing. Bovendien is deze hoek ook gevoelig voor wateroverlast (overstroming, pluviaal, 2023). Er dient voldoende waterbuffering te worden voorzien.
- De grote en waardevolle bomen op de site op de hoek dienen worden behouden.
- De ontwikkeling op de site dient voldoende ruimte te geven aan de Hugo Verrieststraat en springt wat terug. Dit laat toe een groene voortuin te realiseren.
- De ontwikkeling op de site moet op maat zijn van het dorps woonweefsel aan de Dwarsstraat en Kroondreef.

Ontwerpend onderzoek

- 1 De hoek richting het vrijetijdscentrum wordt vrijgehouden van bebouwing en ingericht als collectieve tuin met waterbuffering.
- 2 Een mogelijke ontwikkeling aan een karrespoor met geïntegreerde ondergrondse parkeeroplossing. De inrit verloopt via de Kroondreef.
- 3 Een woonontwikkeling op maat van het dorp springt terug ten op zichte van de rooilijn in de Hugo Verrieststraat en krijgt een royale groene voortuin en collectieve tuin.
- 4 De Hugo Verrieststraat ingericht als eenrichtingverbinding (woonerf) en krijgt een profiel met rode looper. De rode looper laat een veilige en aangename trage verbinding toe tussen het park van het Vrijtijdscentrum en het gemeentepark en bevindt zich bovendien ook op meerdere schoolroutes.
- 5 Het verbindingsstuk van de Kroondreef tussen de site en het park van het vrijetijdscentrum kan eenvoudig geknipt worden voor wagens. Dit draagt bovendien ook bij aan de veiligheid van de rode looper in de Hugo Verrieststraat. De Hugo Verrieststraat en Kroondreef worden opgenomen in het lussensysteem van de wijken. Deze maatregel zet ook een stop op het sluipverkeer over de Kroondreef.





Zicht naar VTC vrijwaren vanuit de smalle Hugo Verrieststraat
© Google maps



Smalle Kroondreef tussen de site en het park van het Vrijtijdscentrum
© Google maps



Leupegem, ectv architecten



Hogeweg Sint-Amandsberg, Bart Dehaene



Boechout, Bulk architecten

Gemeentepark vormt het bruisende hart van Jabbeke.



luchtfoto

Het centrale park van Jabbeke is recent aangelegd door de gemeente. Het is gelegen ten zuiden van Dorpsstraat en verbindt vele publieke voorzieningen zoals de kerk met begraafplaats, het gemeentehuis, het buurthuis, het postkantoor, het politiekantoor en de school VBS De Klimtoren. Te midden van het park staat een leegstaand gebouw, de voormalige bibliotheek, dat nog geen toekomst heeft gekregen. In het oosten is een nieuwe woonontwikkeling gerealiseerd, in het noorden wordt nog een nieuw gebouw voorzien. Op (middel)lange termijn zal mogelijk de politie ook worden geherlokaliseerd.

De Jabbeekse Beek stroomt doorheen het park en vormt in het centrale gedeelte een siervijver. Het park wordt gekenmerkt door gemaaid gras, een monumentale boom in het centrale gedeelte en enkele jonge bomen. In het zuidwesten, ter hoogte van de school zijn een speeltuin en omheind voetbalveldje. Wandelpaden maken het park doorwaadbaar.

Pieter Derudderstraat is een belangrijke fietsas van west naar oost. Deze straat is enkel voor lokaal gemotoriseerd verkeer, die de ondergrondse parkings en bezoekersparkeerplaatsen toegankelijk maakt. Pieter Derudderstraat verbindt via Hugo Verrieststraat het 'gemeentepark' met het park van het vrijetijdscentrum.



bestaande toestand

Het 'vrijetijds' park is eveneens vrij recent aangelegd en heeft een gelijkaardig karakter als het gemeentepark. Een zeer grote siervijver aan de voorzijde, grasvlakten en jonge bomen bepalen het vrij open zicht. Een geasfalteerd pad loopt tot aan en langs het vrijetijdscentrum richting de overige woonwijken en Vlamingveld. Organische wandelpaden ontbreken. Achter het vrijetijdscentrum ligt een bosje, de 'buffer' randen zijn meer dichtbegroeid.

Beide parken zien er vrij gelijk uit en zijn weinig 'opgeladen', terwijl zij heel veel potentieel hebben om verder uit te groeien tot kwalitatieve publieke groene ruimten. Zij voelen vandaag veeleer aan als doorgaande groene ruimten dan aantrekkelijke verblijfsruimten. Meer aandacht moet gaan naar de verblijfskwaliteit. Bijkomend kunnen beide parken ecologischer worden gemaakt door meerlaagse begroeiing te implementeren en vooral een aangepast maaibeheer toe te passen. Tot slot is de relatie van de aangrenzende gebouwen en functies met het park te versterken zodat het park de lijm vormt tussen alle gemeenschapsvoorzieningen en publieke functies.

Voorstel tot fasering

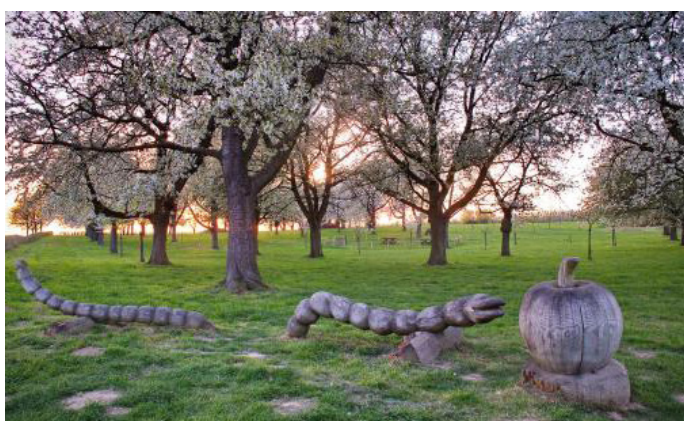


korte termijn

Op korte termijn kunnen 'kleine' aanpassingen al een grote meerwaarde creëren. Door het maaibeheer aan te passen van intensief naar extensief en zo meer variatie te creëren in de verschillende groene ruimten (landschapskamers), ontstaat onmiddellijk een heel ander gevoel van beide parken (zie referentievoorbeelden bij hoofdstuk 3). In de zuidoostelijke hoek van het vrijetijdspark is hier reeds mee geëxperimenteerd en kan bijgevolg worden doorgetrokken over beide parken. Dankzij een klimaatvriendelijker en ecologisch maaibeheer wordt de biodiversiteit versterkt, is Jabbeke meer klimaatrobuust en neemt de onderhoudskost af. Dit extra budget kan bijvoorbeeld worden ingezet om extra meerlaagse en diverse beplanting te integreren in beide parken. Dit compenseert de nog jonge bomen die tijd

nodig hebben om tot volwassen bomen uit te groeien. Hierdoor ontstaat een verschil in landschapskamers en lijken beide parken niet te homogeen. Bijkomend kan er worden ingezet op rustplekken en spelprikkels zoals natuurlijke speelelementen.

Het is belangrijk dat elke landschapskamer een zekere eigenheid krijgt. Zo kan er een verschil zijn tussen een kort gemaaid graszone om te picknicken en te rusten, een extensiever bloemenrijke grasweide (ideaal voor bijen), een gemaaid speelzone, een 'vlindertuin' enz. Daarnaast biedt de grootte van het park rond het vrijetijdscentrum extra kansen om meer activiteit en beleving te genereren. Zo zijn hier een wadi met speelelementen, een 'touwenparcours' in het bosje,



belevingsboomgaard, Borgloon



pluktuin



zoom gemeentepark, korte termijn

volkstuinten, een pluk- of belevingsboomgaard interessant te integreren.

De verbinding tussen beide parken langs Pieter Derudderstraat en Hugo Verrieststraat moet worden versterkt als trage verbinding voor fietsers en wandelaars. Het is dé schakel tussen het dorpshart en het vrijetijdscentrum/Permekeschool. De straten moeten verkeersluw als 'shared space' worden ingericht en gebruikt waarbij fietsers en voetgangers voorrang krijgen boven gemotoriseerd verkeer. Deze verbeterde connectie hangt ook vast aan het oplossen van het gevaarlijk kruispunt met Constant Permekelaan.

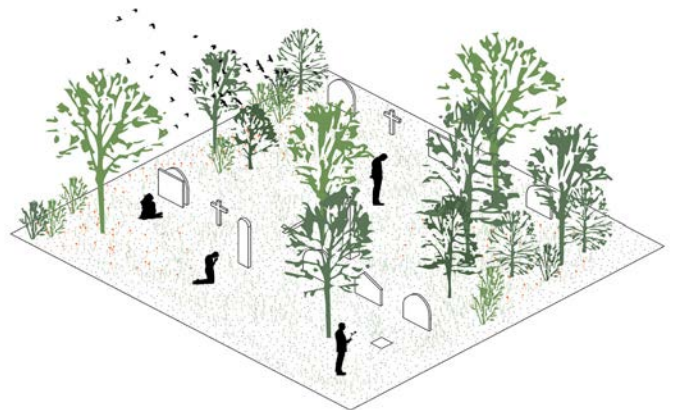
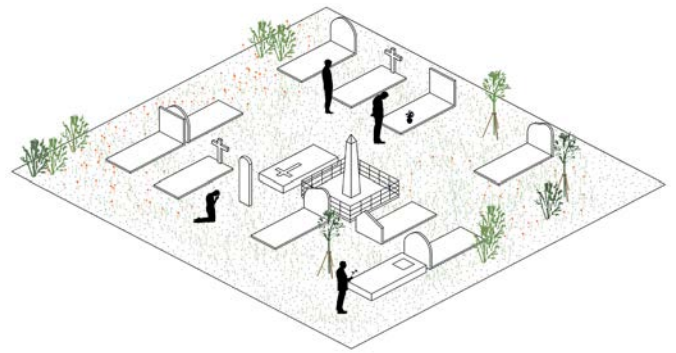
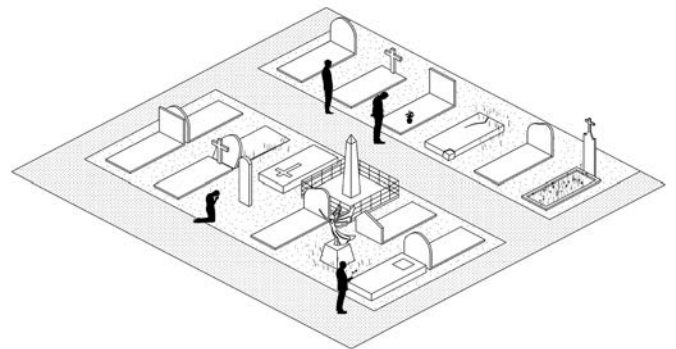
Daarnaast zal in het gemeentepark op korte termijn de geplande ontwikkeling in het noorden worden voltooid. Om het park een publiek park te houden, wordt het leegstaande volume in het centrale deel van het park beter afgebroken. Dit creëert extra ademruimte voor het park, de nieuwe ontwikkelingen en ook voor het volledige centrum van Jabbeke. Indien dit gebouw blijft bestaan, in combinatie van de nieuwe ontwikkelingen zou een fout gevoel kunnen ontstaan van een grootschalig nieuw project met bijhorend (semi-publiek) park, terwijl dit net het belangrijkste centrale publieke hart van Jabbeke moet zijn.



middellange termijn

Op **middellange termijn** zal de klimaatverandering nog meer zichtbaar en voelbaar zijn in Jabbeke. Een vernatuurlijking van de Jabbeekse Beek met bredere, kronkelende vorm is wenselijk. Bijkomend moeten zachte ecologische oevers van de beek en de vijver worden voorzien. Dit verhoogt de veiligheid langsheen het water, beperkt het risico op wateroverlast, versterkt de biodiversiteit én de beeldkwaliteit.

Daarnaast is een vergroening van de begraafplaats wenselijk. Stelselmatig zullen graven verdwijnen en worden de paden vergroend. Een geleidelijke omvorming naar een parkbegraafplaats is toepasselijk. Op korte termijn kunnen de leilinden en ommuring reeds worden weggehaald om de relatie tussen de kerk, Dorpsstraat en gemeentepark te versterken.

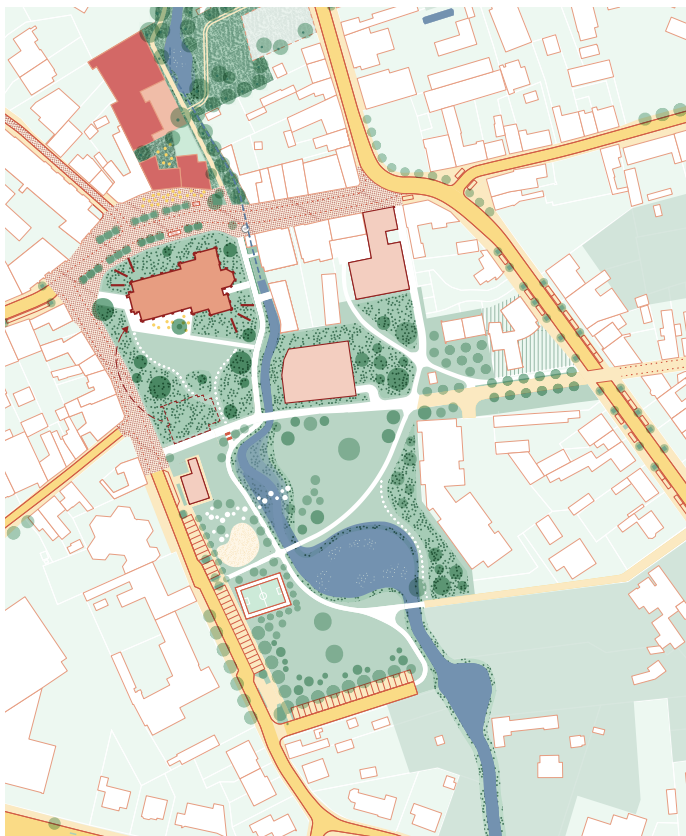


mogelijke gefaseerde reconversie van begraafplaats naar parkbegraafplaats

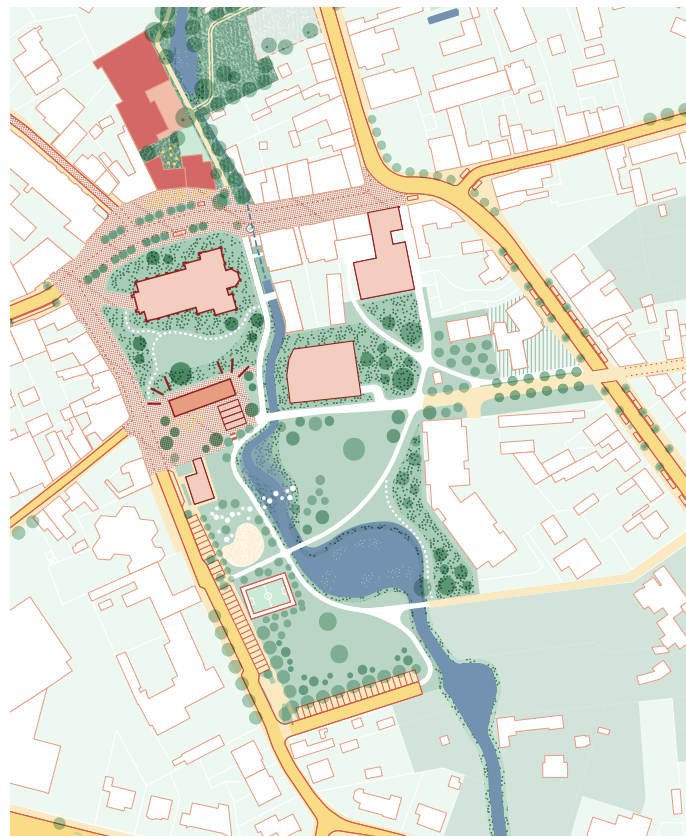


parkbegraafplaats, Lettenhofpark Zwevegem, OMGEVING

Vandaag is het buurthuis geïntegreerd in hetzelfde gebouw als het postkantoor. Het trekt weinig aandacht en legt weinig relaties met het park én de straat. Op **lange termijn** zal het buurthuis nood hebben aan een prominentere rol in het centrum van Jabbeke, aangezien dit een van de belangrijkste ontmoetingsplekken is in het dorp. Een verplaatsing van het buurthuis is aangewezen, zodat het buurthuis nog meer aantrekking krijgt en sterke relaties legt met het gemeentepark. Dit kan op verschillende manieren.



lange termijn, optie herbestemming kerkgebouw



lange termijn, optie herontwikkeling buurthuis

Het meest wenselijke toekomstbeeld is dat het buurthuis zich verplaatst naar de in de toekomst te herbestemmen kerkgebouw. Dit creëert onmiddellijk een win-win-situatie. Het on(der)benutte kerkgebouw krijgt zo een duurzame herbestemming voor de gemeenschap enerzijds en er is geen nood aan een nieuwe ontwikkeling anderzijds. Mogelijk kan de kerk een polyvalente ruimte worden waar bijvoorbeeld een overdekte wekelijkse markt of andere tijdelijke socioculturele evenementen kan huisvesten.

Een tweede optie kan de verhuis inhouden naar de voormalige pastorie. Mogelijk is dit gebouw te klein en niet aangepast aan de functie als buurthuis en zullen verbouwingen nodig zijn.

Een derde optie is dat het buurthuis toch in een nieuw jasje wordt gestoken. Een nieuwbouw die zich anders positioneert in het straatbeeld en in het park en zo meerdere voorzieningen creëert, verhoogt de beleving en de beeldkwaliteit. Dit kan indien wenselijk worden voorzien van een multifunctioneel pleintje, dat kan worden gebruikt voor terrassen in de zomer en/of voor de wekelijkse markt of jaarlijkse dorpsfeesten. Om de hitte in warme dagen tegemoet te komen, kan dit plein worden voorzien van een luifel die schaduw creëert.



boerenmarkt en polyvalente ruimte in een kerkgebouw

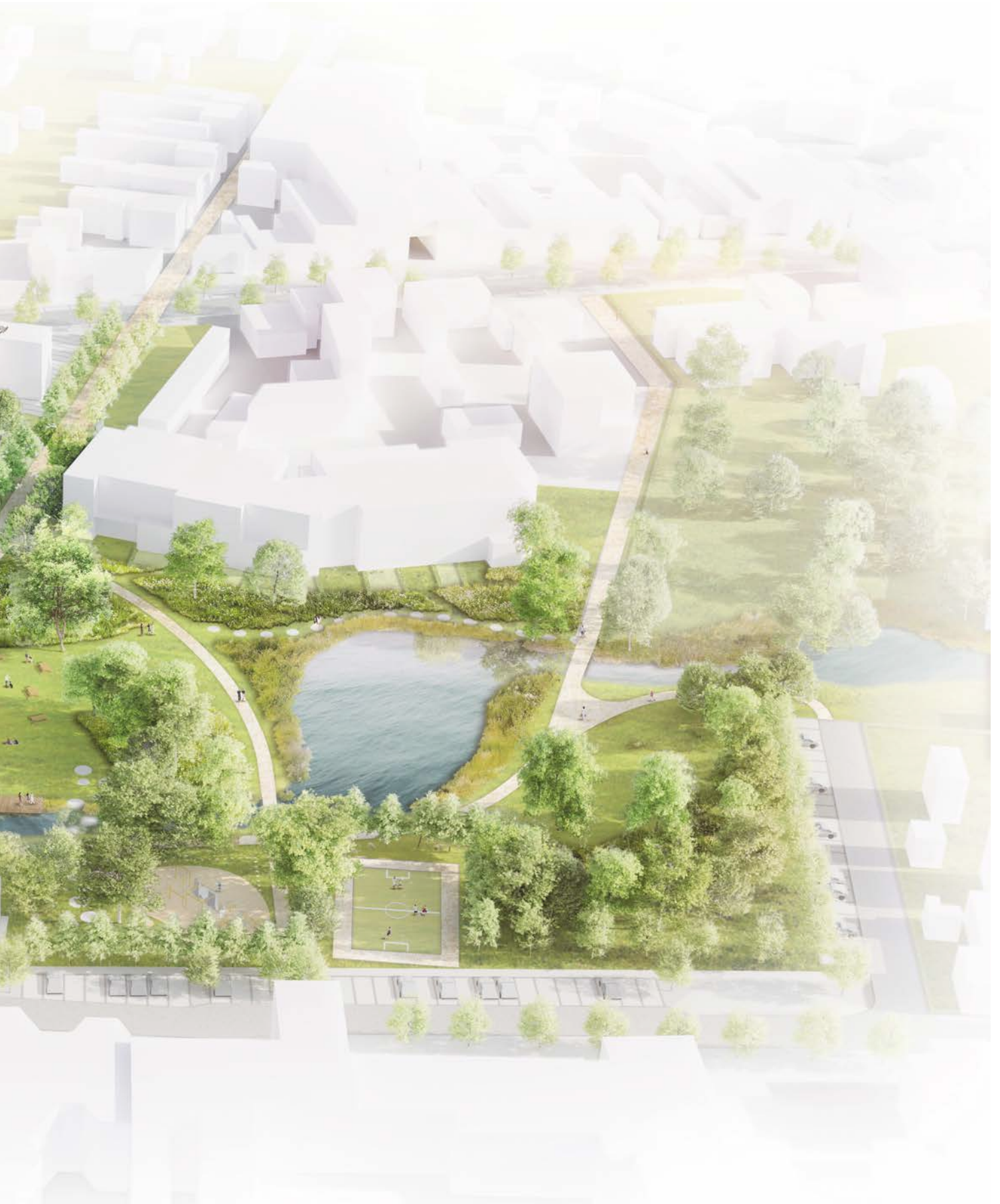


multifunctioneel plein met luifel, Markt Vilvoorde, OMGEVING

Wensbeeld voor een ecologisch park in het hart van Jabbeke



PLUSOFFICE _ OMGEVING _ ANWAYS _ VOORLAND





DNA VAN JABBEKE



AMBITIES

WATER
water zichtbaar in de kern
wateroverlast inperken

BEELDKWALITEIT

verdichtingsvraag
publiek domein
beeldkwaliteit

MOBILITEIT

verkeersleefbaarheid
veilige fietsverbindingen
trage wegen



SPONSDAG



DNA ANALYSE

Dorp aan de Jabbeek
Samenwonen in een hoofddorp
Multimobiel dorp
Beleefbare landbouwrand



BEWONERSBEVRAGING

Wonen in een dorp
Klimaat en landschap
Mobiliteit



WORKSHOPWEEK



DNA MASTERPLAN



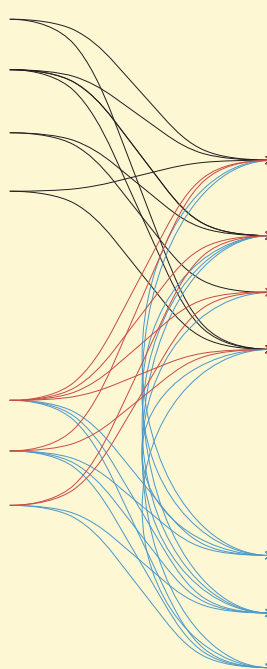
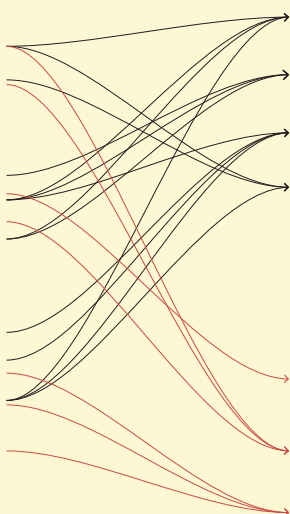
DNA-STRENGEN

Jabbeek als drager voor een levendig dorp
Samenwonen in een hoofddorp
Multimobiel Jabbeke
Beleefbaar landbouwdorp



HEFBOOMPROJECTEN

ecologisch park
levendige Dorpsstraat
ontwikkeling aan de Kroondreef



5

Jabbeke straks

5.1 ___ wat nu?

De gemeente Jabbeke zal niet bij de pakken blijven zitten. Er wordt gekeken welke acties gekoppeld kunnen worden aan het masterplan en weergegeven in schema op de volgende pagina. De mogelijke acties werden ingedeeld in een aantal categorieën en in de tijd geprojecteerd. De voorgestelde hiërarchie is een eerste aanzet om concrete keuzes te maken.

1. BELEID

De DNA-masterplanstudie brengt een aantal beleidsopgaves naar voor waar de gemeente zelf het voortouw in kan nemen.

- Het masterplan goedkeuren door het Collegebestuur en de Gemeenteraad om een betrouwbaar werkkader te zijn over de bestuurperiodes heen (bijvoorbeeld als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling).
- Mogelijke instrumenten voor kwalitatieve ontwikkeling in Jabbeke benoemen en hanteren (bijvoorbeeld onderhandelingsstedenbouw, een kwaliteitskamer, verordeningen...).
- Een 'erfgoedlijst' (aanduiden waardevolle panden) opmaken om waardevolle dorpsgebouwen te beschermen en vrijwaren van ingrijpende aanpassingen.
- Een richtlijn beeldkwaliteit opmaken voor bouwen in het dorp en de aanleg van de openbare ruimte. Deze kan eventueel zelfs in een verordening vertaald worden.

2. DEELPROJECTEN

Bij elke DNA-streng horen een aantal deelprojecten. Elk deelproject bevat concrete acties die naar gelang hun financiële en praktische haalbaarheid op korte, middellange, lange of heel lange termijn worden ingepland. Sommige acties vragen weinig tot geen werk, maar leveren toch een belangrijk resultaat. Andere acties verlangen meer inspanning en/of afstemming met verschillende partners en eisen dus meer tijd.

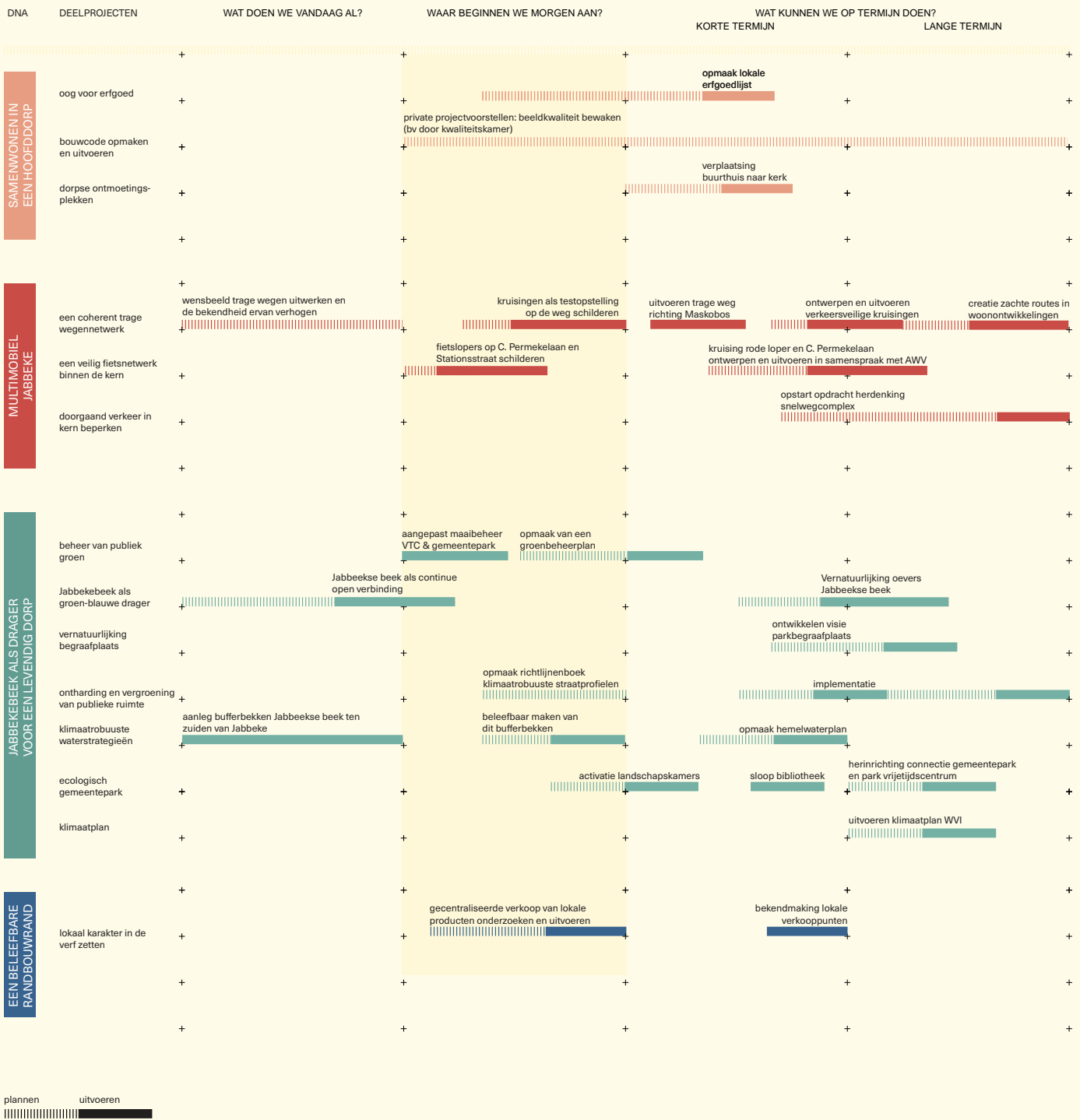
3. REGIE VAN EXTERNE PROJECTEN

Ook bij private projecten waar de gemeente niet rechtstreeks bij betrokken is, heeft ze een belangrijke stimulerende en ondersteunende rol te vervullen. Het positief aansturen en bewaken van bepaalde kwaliteiten zijn betekenisvolle sluimerende processen die de gemeente met zorg moet begeleiden.

Sturen en strategisch mee- en nadenken, is een rol die de gemeente kan en moet opnemen. Via eigen concrete projecten, maar ook in het begeleiden van processen waarbij ze als adviserende overheid betrokken is. Door in te zetten op onderhandelingsstedenbouw kan de gemeente beleid voeren dat de ruimtelijke kwaliteit van de dorpskern ten goede komt. Ook het beoordelen van bouwaanvragen en de nodige aandacht voor handhaving van het beleid zijn instrumenten die de gemeente kunnen helpen bij het vervullen van die stimulerende en ondersteunende rol. Zo kan de gemeente bijvoorbeeld het initiatief nemen om verschillende eigenaren en andere actoren die een project op stapel hebben uit te nodigen voor een gesprek over de kwaliteitsverwachtingen, de meerwaarden voor het dorp en de visie op dorpskernversterking. De Toolbox Dorpse Architectuur en het speelkaartenmateriaal kan hier een waardevol hulpmiddel bij zijn.

Bovendien spelen heel wat Vlaamse gemeenten met gelijkaardige uitdagingen. Binnen het discours van de dorps stedenbouw werden al een aantal beproefde methodes ontwikkeld om gemeentes te helpen in die regierol van externe projecten. We denken aan het dialoogkompas voor de Getestreek, de bouwcode in Sint-Niklaas, beeldkwaliteitsplannen voor o.a. Ieper en Torhout, of het oprichten van een kwaliteitskamer als groep van lokale experts.

In het schema hiernaast zitten dus ook heel wat projecten niet vervat. Deze zijn niet opgenomen in de tabel, omdat ze op vraag van externe actoren op de tafel komen. Daarnaast zijn er ook doorlopende processen die continu aandacht vragen, over de andere trajecten heen, zowel publieke als private. We hebben het dan over aandacht voor groen en water, ontharding, onbebouwde plekken met zicht op open landschap bewaken, compact bouwen, de beeldkwaliteit bewaken, mobiliteitseducatie aanbieden...

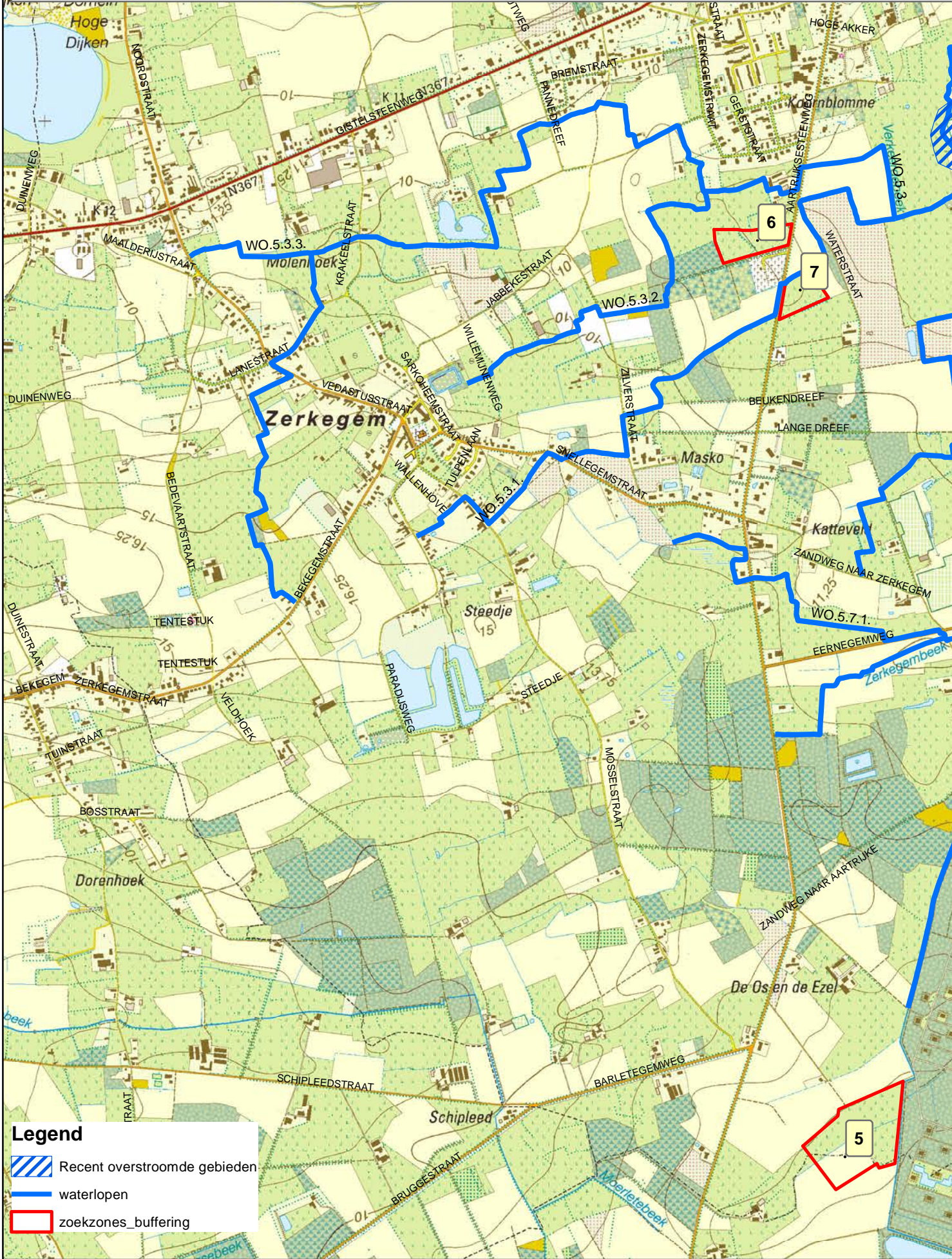


6

Bijlage

6.1 ____ zoekzones waterbuffers

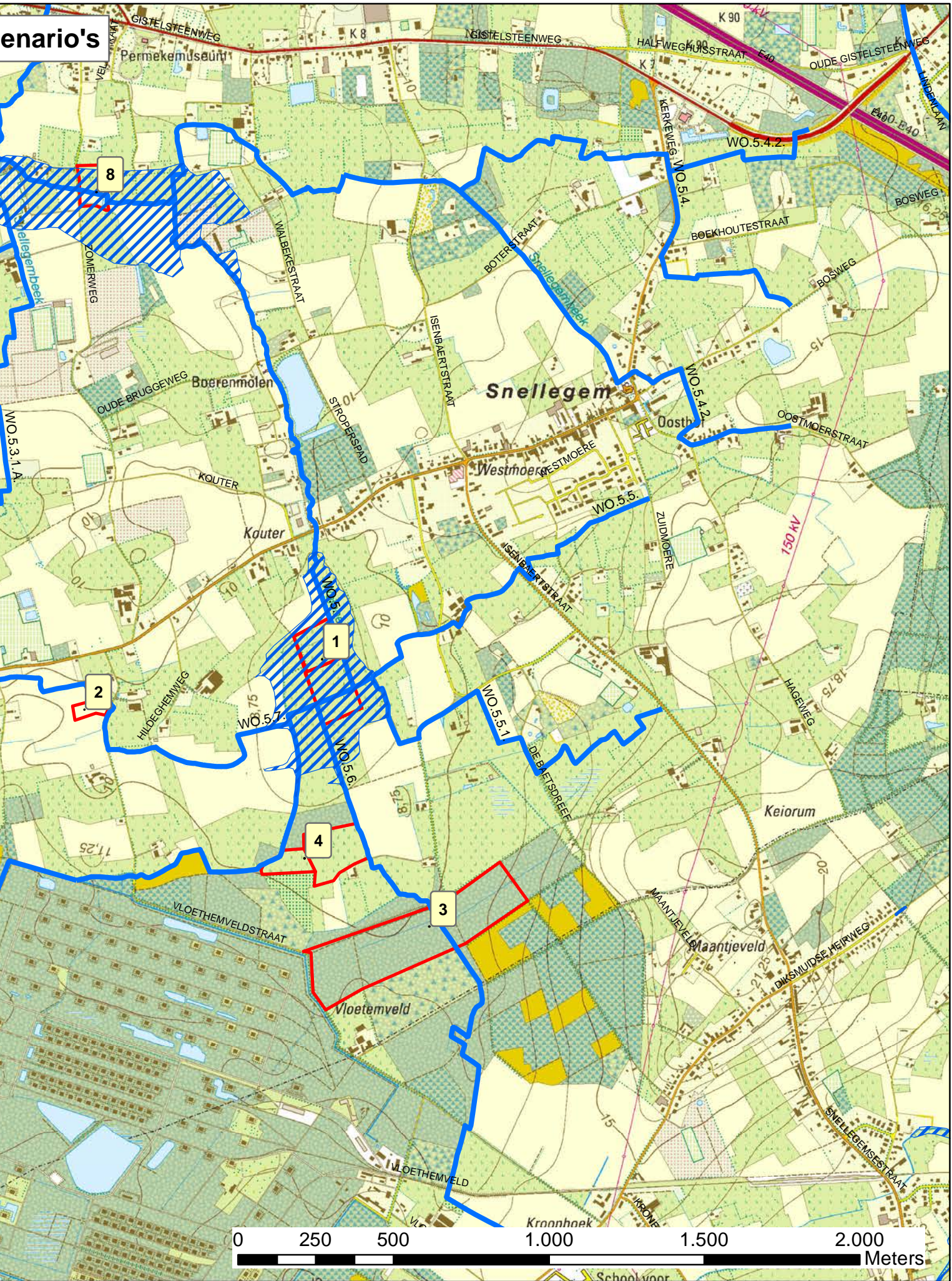
Wateroverlast Jabbeekse Beek - situering problematiek en oplossingsssc



Legend

- Recent overstromde gebieden
- waterlopen
- zoekzones_buffering

PLUSOFFICE _OMGEVING _ANWAYS _VOORLAND



enario's

8

1

2

4

3

0 250 500 1.000 1.500 2.000 Meters

DNA VAN HET DORP — JABBEKE

Pieter Vercammen

Problematiek

Er komen vrij frequent overstromingen voor in twee natuurlijke kommen op de Jabbeekse beek. De meest zuidelijke kom (ten zuiden van de Eernegemweg) bestaat hoofdzakelijk uit graslanden en akkerlanden zonder bebouwing. De meest noordelijke kom (ter hoogte van de Zomerweg) is meer gevoelig vermits in deze zone een evolutie naar meer intensieve landbouw (serres, sierteelt) heeft plaatsgevonden.

Oplossingspistes die in eerdere fase uitgewerkt werden

- In de jaren 70 stelde de Polder een waterbeheersingsplan op om de overstromingen ten zuiden van Jabbeke aan te pakken. Het plan voorzag in volgende fasen. Enkel de eerste drie fasen van dit plan werden uitgevoerd
 1. Verhogen en versterken van de dijken van de benedenloop
 2. Vernieuwen van de uitstroomconstructie naar het kanaal
 3. Verbetering van de doortocht door de dorpskom van Jabbeke
 4. Verhogen van het bergend vermogen en de buffering van water in de bovenloop
- Het Waterhuishoudingsplan van 2005 werkte de piste van het bovenstrooms bergen verder uit. De conclusie was dat een bufferbekken van 2,4 tot 3,7 ha nodig was. Afgraving tot het niveau van het beekpeil zouden hier noodzakelijk zijn. Een tweede optie was het inschakelen van de Boerenmolen als waterbuffering. Tot slot stelde het plan voor om bijkomend kleinschalige buffering te voorzien door stuwen te plaatsen op de beeklopen. De voorstellen hiervoor zitten vooral op de zijtakken van de Jabbeekse beek die toekomen in de meest noordelijke kom.

Huidige denkrichtingen

Het inrichtingsplan MoubEEK-Vloethemveld kan mogelijk nieuwe kansen bieden om een bijdrage te leveren aan de oplossing van de voorliggende problematiek. Landinrichting zou hierin een bijdrage kunnen leveren, zowel op het vlak van subsidie van de uitvoering zelf, als op het vlak van grondverwerving, het uitwerken van een integraal en landschappelijk geïntegreerd plan, het uitwerken van oplossingen voor betrokken landbouwers... Na een eerste overleg met de Nieuwe Polder van Blankenberge werd afgesproken om een piste uit te werken waarbij geen grootschalig bufferbekken ten zuiden van de Eernegemweg zou worden voorzien, maar ook gezocht zou worden naar mogelijkheden voor bijkomende berging in de bovenlopen ten zuiden van de Eernegemweg én een onderzoek naar bijkomende buffering ter hoogte van de noordelijke kom ter hoogte van de Zomerweg. Deze nota werkt die piste verder uit.

Principes voor buffering

- Snelle screening van overstromingsrisico op basis van eenvoudige berekening met afstroomgebieden, verhardingstype
- Ontwerpbui = zomerbui waarbij 21 liter per m² valt gedurende 1u
- Maximaal wenselijk debiet op elk punt van de waterloop mag niet groter zijn dan 1,5 l per seconde per ha afstroomgebied. Alles wat daarboven gaat moet in principe tijdelijk vastgehouden worden in de vallei op natuurlijk overstroombare gronden of in aangelegde bufferbekkens

Berging in zone 1: natuurlijke kom eernegemweg

- Ter hoogte van de Eernegemweg is een piekafvoer berekend van meer dan 9 l/s.ha, terwijl dit slechts 1,5 l/s.ha zou mogen bedragen. Voor dit stroomgebied zou dat betekenen dat er ongeveer 22.000m³ geborgen zou moeten worden in het overstromingsgebied ten zuiden van de Eernegemweg én de stroomopwaartse takken van de Jabbeekse Beek die toekomen in dit overstromingsgebied
- De natuurlijke kom overstroomt nu reeds vrij frequent en kan op maaiveld tot 68.000 m³ bergen zonder infrastructuur en bebouwing in de problemen te brengen (zie afbakening kaart recent overstroomde zones). Dit is de absolute bovengrens omdat bij hogere peilen de woningen aan de Eernegemweg bedreigd worden. Als de beek ter hoogte van de Eernegemweg maximaal ingesnoerd wordt, dan kan deze zone optimaal fungeren als natuurlijk overstromingsgebied en de stroomafwaartse stukken vrijwaren. Dit resulteert in een overstroombare oppervlakte van 15 ha.
- Indien een zone van 1,5 ha met 50 cm afgegraven wordt, kan 12.000m³ geborgen worden zonder veel overstroming op de omliggende percelen (met uitzondering van het perceel dat net zuidelijk ligt). Afgraving in deze zone is echter waarschijnlijk niet wenselijk wegens de aanduiding als beschermd landschap. Indien er niet afgegraven kan worden, en de invloed moet beperkt blijven tot enkele percelen, dan kan er slechts 4.300 m³ geborgen worden, wat veel te weinig is om aan de totale bergingsvereisten te voldoen.

Extra bergingsmogelijkheden stroomopwaarts van zone 1

Bijkomende bergingsmogelijkheden werden gezocht op basis van topografie. Hierbij werd gezocht naar laaggelegen zones langsheen de bovenlopen die bijkomend water kunnen vasthouden door het plaatsen van knippen op de beek. Dit kan al dan niet gecombineerd worden met afgravingen. Er werd gekeken om het extra te bergen watervolume te verdelen over de verschillende bovenlopen in verhouding tot de oppervlakte van het stroomgebied van die bovenlopen.

- Zone 2: Zerkegembeek
 - o Na afgraving met 35cm kan hier 2.800 m³ geborgen worden. Mogelijk kan hier nog een meerwaarde gezocht worden door een combinatie te maken met het serrebedrijf dat net ten noorden van de Eernegemweg ligt (opvang en eventueel hergebruik water van serredaken)
- Zone 3: Kastanjebeek thv Vloethemveld Vossenbarm
 - o De Vossenbarm is een historische berm die dwars op de vallei van de Kastanjebeek ligt. Mogelijk werd deze in het verleden aangelegd om de stroomafwaartse zone te vrijwaren van overstromingen, mogelijk in combinatie met de aanleg van veldvijvers voor de viskweek stroomopwaarts van de berm.
 - o Er zou mogelijk tot 2.800m³ water extra geborgen kunnen worden
 - o De voormalige zone van veldvijvers is momenteel bosreservaat in beheer bij ANB. Of de waterkwaliteit van de beek voldoende groot is om een bosreservaat te laten overstromen en of tijdelijke overstromingen wenselijk zijn voor het bosbestand is momenteel niet duidelijk
- Zone 4: Baerletebeek
 - o Mits opstuwing zou hier tot 4.400 m³ geborgen kunnen worden, waarbij dan wel 2 ha extra overstroomt. Indien de overstroombare oppervlakte geminimaliseerd moet worden, dan is een afgraving van 40 cm nodig en blijft de overstroombare oppervlakte beperkt tot 1 ha.
 - o In deze zone geldt ook de randvoorwaarde dat afgravingen in beschermd landschap mogelijk niet wenselijk zijn.
- Zone 5: westzijde Vloethemveld
 - o Aan de westzijde van het Vloethemveld liggen enkele percelen die afwateren via de Ringgracht rond het Vloethemveld naar de Jabbeekse beek. Dit is een moeilijk afwaterende zone omdat de ringgracht een hoogte moet doorsnijden.
 - o Mits opstuwing zou hier tot 11.500 m³ geborgen kunnen worden, waarbij ca. 4 ha overstroomt. De vraag is echter of dit volume water hier effectief langskomt, vermits deze zone helemaal stroomopwaarts in het stroomgebied ligt.
 - o Verwerving zou hier door het ANB kunnen gebeuren waarbij de zone deels als infiltratiegebied kan fungeren.

Berging in zone 2: natuurlijke kom ter hoogte van de Eernegemweg

Waterberging in deze zone is niet gemakkelijk te realiseren. Op basis van de overstromingscontouren kan vastgesteld worden dat in maximale overstroombare toestand ca. 23.000 m³ geborgen wordt in de zone aan de Zomerweg. Door meer water vast te houden in de zuidelijke bergingszone en haar bovenlopen kan de noordelijke zone al gedeeltelijk gevrijwaard worden. Toch kan ook hier best gekeken worden om in de toestromende takken buffering te voorzien.

- Zone 6: noorden kerkhof Aartrijksesteenweg
 - o Mits afgraving van 56cm en inrichten van een opstuwing kan in deze zone tot 6500 m³ water geborgen worden.
 - o In deze zone zijn meerdere ingrepen nodig omdat er twee takken toekomen die bovendien nog eens langs of zelfs door een landbouwbedrijfszetel gaan. Omleiding van waterlopen voorzien van bermen lijkt hier noodzakelijk.
- Zone 7: westen kerkhof Aartrijksesteenweg
 - o Langs de beek ligt een laaggelegen perceel waarop zonder grondverzet een berging kan gebeuren die kan oplopen tot 2.600m³. Het betreft hier een perceel van ongeveer 1 ha groot.
- Zone 8: Zomerweg
 - o Tot slot werd gekeken om in de zone die aan de Zomerweg nu reeds overstroomt een afgraving te realiseren om een watervolume te stockeren zonder dat dit problemen veroorzaakt.
 - o Als een perceel van 1,2 ha met ca. 90cm afgegraven wordt, kan ca. 9000 m³ geborgen worden.
 - o Het water dat in deze zone geborgen wordt, is eventueel ook bruikbaar als beregeningswater, al vermindert hierdoor de effectiviteit van de bufferzone.

Kostprijsberekening

Vermits er nog geen detailstudie gebeurd is van de mogelijke sites waarop waterbergende maatregelen mogelijk zijn, is slechts een heel ruwe kostenraming mogelijk. We berekenen eerst een maximale kostprijs, waarbij in alle zones grondverwerving en/of grondverzet gebeurt. Voor grondverwerving nemen we een eenheidsprijs van 3 euro/m², en voor grondverzet rekenen we aan 8 euro/m³ (exclusief BTW). Dit laatste bedrag is zeer hoog maar gaat uit van volledige afvoer van alle afgegraven grond, wat niet noodzakelijk het geval hoeft te zijn.

De bedragen die in het ontwerp inrichtingsplan zijn opgenomen (code 1.2.1 voor inrichtingswerken en 1.2.2 voor grondverwerving) zijn afgetopt op respectievelijk 204.000 en 165.000 euro, exclusief 10% algemene kosten en 21% BTW. We hebben deze aftopping gedaan onder meer gedaan omdat niet alle maatregelen moeten of kunnen uitgevoerd worden. Ook is het grondverzet zowel naar eenheidsprijs als naar volume waarschijnlijk overgeraamd. Tot slot kan de grondverwerving ook afgetopt worden omdat niet alle grondverwerving moet gebeuren, en mogelijk ook door andere partijen kan gebeuren. De zones aansluitend bij het Vloethemveld (zone 4 of 5) zouden immers ook door het Agentschap voor Natuur en Bos kunnen verworven worden. Deze verwerving is voorzien op andere kostenposten.

	Grond- verwerving (ha)	Totaal grondverwerving (euro)	Grondverzet (m3)	Kostprijs grondverzet (euro)	Kunst- werken (euro)	Totaal inrichtin g (euro)
Zone 1	1,5	45.000	7.500	60.000	4.000	64.000
Zone 2	0,5	15.000	1.750	14.000	4.000	18.000
Zone 3	0,0	0	0	0	4.000	4.000
Zone 4	1,0	30.000	4.000	32.000	4.000	36.000
Zone 5	5,8	174.000	0	0	4.000	4.000
Zone 6	0,0	0	10.000	80.000	4.000	84.000
Zone 7	1,0	30.000	0	0	4.000	4.000
Zone 8	1,2	36.000	11.000	88.000	4.000	92.000
Totaal	11,0	330.000	34.250	274.000	32.000	306.000

Conclusies:

- Zoeken naar berging in de bovenlopen is niet evident. Slechts op enkele plaatsen kan een voldoende grote berging gebeuren in natuurlijke laagtes. In de overige gevallen moet steeds een afgraving gebeuren, wat een aanzienlijke financiële impact en ook een landschappelijke impact heeft.
- Elk scenario voor bijkomende waterberging heeft een grote oppervlakte-impact. In huidige toestand overstroomt in zone 1 immers ca. 10 ha (zonder afgraving). Om de impact van de overstroming in deze zone te minimaliseren kan geborgen worden in stroomopwaartse zones, met een overstroombare oppervlakte van in ca. 7,5 ha. Hiervoor is dan wel een grondverzet nodig van 13.000m³.
- Misschien is het te overwegen om in samenwerking met de betrokken landbouwers een vergoedingssysteem uit te werken. Indien bijvoorbeeld forfaitair 150 euro per ha per jaar (voorbeeld van provincie te Lichtervelde) betaald wordt aan landbouwers van wie gronden overstromen in zone 1, betekent dit voor een periode van 20 jaar een totaalbedrag van 45.000 euro. Ter vergelijking, verwerving van 7,5 ha met gedeeltelijke afgraving brengt een kost van ca. 300.000 euro met zich mee. Een combinatie van verwerving van bepaalde cruciale percelen met vergoedingen op andere percelen is eventueel ook mogelijk.

Discussie

- Welke piste is het meest relevant in functie van waterbeheer, met aandacht voor kostenbeheersing, landschappelijke impact, impact op landbouwsysteem...
- Is er vraag naar het opnemen van bepaalde onderdelen van bergingsscenario's binnen landinrichting? De rol van landinrichting kan bestaan in:
 - o Het uitwerken van voorstellen voor grondruil om getroffen landbouwers te ondersteunen
 - o Het uitwerken van bergingsscenario's in samenwerking met het Agentschap voor Natuur en bos in of in de omgeving van het Vloethemveld
 - o Het subsidiëren van grondverwerving en investeringswerken om bufferzones aan te leggen.
 - o Indien nieuw decreet landinrichting goedgekeurd wordt: blauwe diensten
-
-

Belangrijkste conclusies van het overleg tussen Polder, VLM, Jabbeke, Bekkenssecretariaat, Provincie op 9/12/13

- Sommige van de voorgestelde zones zijn niet te realiseren wegens ontbreken van lokaal draagvlak. Het lokaal draagvlak kan afgetoetst worden via de gemeente
- Voorliggende nota geeft een reeks zones aan waarbinnen gezocht kan worden naar oplossingen voor wateroverlast, maar deze zones zijn indicatief en worden niet als dusdanig opgenomen in het inrichtingsplan. Dit laat de vrijheid om in volgende fases eventueel nog gebruik te maken van andere opportuniteiten die zich dan aandienen.
- De piste voor het uitkeren van vergoedingen moet met de nodige omzichtigheid bekeken worden. Het mag immers niet de bedoeling zijn om gebruikers van gronden die momenteel reeds overstroomd te vergoeden voor eventuele schade. Een vergoeding is enkel mogelijk voor extra schade veroorzaakt door een actief ingrijpen in de waterhuishouding.
- Landinrichting is momenteel een piste om bij te dragen aan het oplossen van de waterproblematiek, maar dit geldt als een vrijblijvend aanbod. Als de betrokken partijen beslissen om niet in te gaan op dit aanbod, of als er geen draagvlak is bij de lokale betrokkenen, dan kunnen alle in het ontwerp-inrichtingsplan voorziene middelen voor waterbeheersing geschrapt worden. VLM dient dit wel te weten voor het afwerken van het ontwerp inrichtingsplan (februari).
- De Polder wilt bepaalde maatregelen op zich nemen, maar enkel wanneer de gemeente Jabbeke zich mee engageert. De eerstvolgende stap is dat de gemeente nagaat in hoeverre ze zich achter de waterbeheersingsmaatregelen kan scharen.



Gemeente

Jabbeke

geeft je ruimte