

# Bouwmogelijkhedenrapport

Jasmijnenstraat 6, 8870 Izegem

|                 |                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------|
| Perceel         | Jasmijnenstraat 6, 8870 Izegem                     |
| CaPaKey         | 36008C0269/00T002                                  |
| Oppervlakte     | 261,4 m², 8,2 m breed aan de straat en 32,2 m diep |
| Datum           | 22 oktober 2026                                    |
| Betrouwbaarheid | hoog voor de conclusie, middel voor de tekening    |

## Wat kan hier gebouwd worden?

- Dit perceel van 261,42 m² (8,2 m breed, 32,2 m diep) ligt in stedelijk woongebied van het RUP Klein-Harelbeke.
- Eengezinswoningen zijn toegelaten, net als kleinhandel, dienstverlening, horeca en kleinschalige ambacht, mits verenigbaar met de stedelijke woonomgeving en enkel op het gelijkvloers en (half-)ondergrondse niveaus; zorgwonen kan.
- Enkel gesloten bebouwing is toegestaan en bouwen in tweede lijn niet.
- Maximaal 65% van het perceel mag bebouwd worden (ca. 170 m², bijgebouwen inbegrepen), minstens 25% moet onverhard en onbebouwd blijven; een gelijkvloerse oppervlakte van 90 m² is sowieso toegestaan.
- Het gabariet bedraagt maximaal twee volle bouwlagen met hellend dak, met een dakhelling van maximum 45°.
- De bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij binnen de terreinbezetting en de inplantingsregels; op de verdieping geldt maximaal 15 m.
- Tot de achterkavelgrens blijft minstens 5,00 m vrij; ten opzichte van de rooilijn geldt 0,00 m of tussen 3,00 m en 6,00 m, waarbij het straatbeeld en de aanpalende voorgevels richtinggevend zijn.
- Bijgebouwen mogen maximaal 3 m kroonlijst- en 5 m nokhoogte halen en blijven minstens 1 m van de perceelsgrenzen.

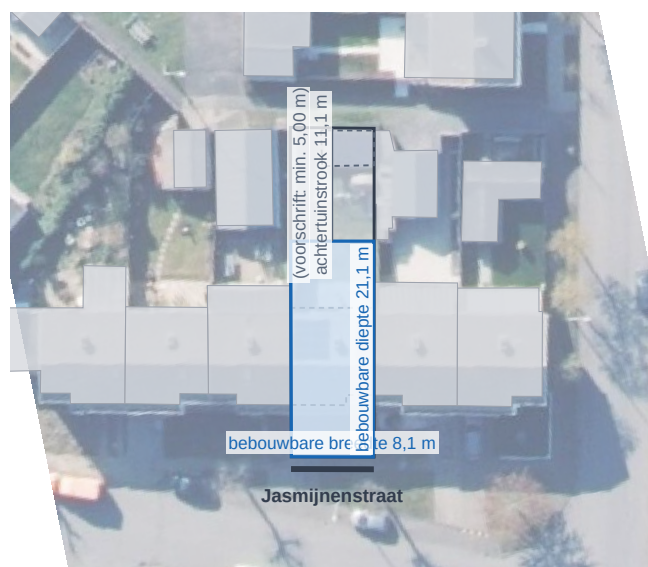
## Bouwparameters

| Parameter        | Waarde volgens de voorschriften                                                                                                                                                                            | Bron                                                                                                            |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwlagen        | Maximaal 2 volle bouwlagen met hellend dak                                                                                                                                                                 | <a href="#">RUP Klein Harelbeke, art. 2.2.3 Bouwhoogte, p. 18 (blad 22 in de PDF)</a> , zekerheid hoog          |
| Kroonlijsthoogte | Voor het hoofdgebouw niet in meter vastgelegd (de hoogte wordt enkel in bouwlagen uitgedrukt). Voor bijgebouwen geldt maximaal 3 meter kroonlijsthoogte, voor carports eveneens maximaal 3 m met plat dak. | <a href="#">RUP Klein Harelbeke, art. 2.2.4 en 2.2.5, p. 19 (blad 23 in de PDF)</a> , zekerheid hoog            |
| Nokhoogte        | Voor het hoofdgebouw niet in meter vastgelegd. Voor bijgebouwen bedraagt de nokhoogte maximaal 5 meter.                                                                                                    | <a href="#">RUP Klein Harelbeke, art. 2.2.4, p. 19 (blad 23 in de PDF)</a> , zekerheid hoog                     |
| Bouwdiepte       | Gelijkvloers: vrij, mits voldaan aan de toegelaten terreinbezetting, de inplantingsvoorschriften en ruimtelijke verantwoording. Verdieping: maximaal 15 m, inclusief terrassen en uitbouwen.               | <a href="#">RUP Klein Harelbeke, art. 2.2.3 Maximale bouwdiepte, p. 18 (blad 22 in de PDF)</a> , zekerheid hoog |
| Terreinbezetting | Maximaal 65% van het perceel bebouwd, bijgebouwen inbegrepen; minstens 25% onverhard en onbebouwd; een gelijkvloerse oppervlakte van max. 90 m² is steeds toegelaten, ongeacht de percentages.             | <a href="#">RUP Klein Harelbeke, art. 2.2.2, p. 16 (blad 20 in de PDF)</a> , zekerheid hoog                     |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwwrije stroken                | Achterkavelgrens: min. 5,00 m voor het hoofdgebouw (afwijking mogelijk bij beperkte perceelsafmetingen), bijgebouwen min. 1 m of 0 m bij koppeling. Zijkavelgrenzen: 0,00 m bij gesloten bebouwing (enkel gesloten orde toegelaten), tenzij een aanpalend perceel een open afgewerkte zijgevel met vrije zijstrook heeft, dan min. 3 m. Rooilijn: 0,00 m of min. 3,00 m en max. 6,00 m. De zone tussen voorbouwlijn en rooilijn blijft vrij van bebouwing.                                                                                    | RUP Klein Harelbeke, art. 2.2.3 en 2.2.6, p. 17 (blad 21 in de PDF), zekerheid hoog |
| Dakvorm                          | Vrij te kiezen, maar moet harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen (kroonlijst, materialen, scheidingsmuren, volume). Bij een hellend dak bedraagt de dakhelling maximum 45°; de nokrichting is vrij.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | RUP Klein Harelbeke, art. 2.2.3 Dakvorm, p. 18 (blad 22 in de PDF), zekerheid hoog  |
| Toegelaten bestemming en gebruik | Eengezinswoningen met bijhorende tuinen en aan het wonen verbonden functies; daarnaast kleinhandel, dienstverlening, horeca en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid mits verenigbaar met de stedelijke woonomgeving. Het perceel moet minstens één wooneenheid omvatten, woonfunctie/handel/horeca liggen aan de straatzijde, ambachtelijke bedrijvigheid achteraan, en niet-woonfuncties enkel op het gelijkvloers en (half-)ondergrondse niveaus. Zorgwonen is toegestaan. Enkel gesloten orde; bouwen in tweede lijn niet toegestaan. | RUP Klein Harelbeke, art. 2.1.1, p. 15 (blad 19 in de PDF), zekerheid hoog          |
| Groen en ontharding              | Minstens 25% van het perceel moet onverhard en onbebouwd blijven; de niet verharde delen moeten beplant en ingericht worden als groene ruimte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | RUP Klein Harelbeke, art. 2.2.2 en 2.2.8, p. 16 (blad 20 in de PDF), zekerheid hoog |

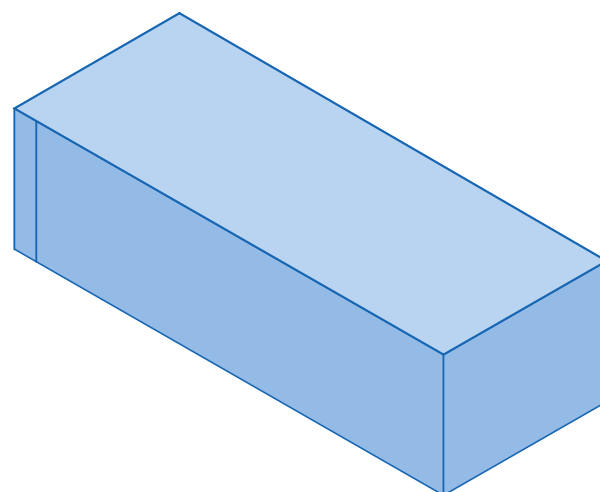
Elke bronlink opent het officiële voorschriftendocument op het juiste blad. p. = het nummer dat op de pagina gedrukt staat; blad = de positie in het PDF-bestand.

## Indicatieve inplanting volgens de voorschriften



☐ perceel    ☒ bebouwbare zone    ☐ gebouwen rondom (GRB)  
☐ bestaand, geldt als afgebroken

Luchtfoto: Digitaal Vlaanderen, orthofotomosaïek winteropnamen (Vlaamse Open Data Licentie v1.2)



2 bouwlagen, getekend op 3,00 m per laag (tekenconventie)

*Strikte lezing van de voorschriften, geen ontwerp. De werkelijke inplanting hangt af van de omgeving en het vergunningsoverleg.*

- **Bebouwbare zone:** 169,9 m<sup>2</sup> op een perceel van 261,4 m<sup>2</sup>, 8,1 m breed en 21,1 m diep
- **Volume:** 2 bouwlagen, getekend op 6,00 m (3,00 m per laag, een tekenconventie en geen voorschrift)
- **Regels in de tekening:** bouwvrije voortuinstrook 0,00 m (art. 2.2.3); bouwvrije zijstrook 0,00 m (art. 2.2.3); bouwvrije achteruinstrook 5,00 m (art. 2.2.3); terreinbezetting 65 % (art. 2.2.2); bouwlagen 2 bouwlagen (art. 2.2.3)
- **Omgeving:** De aanpalende woningen staan 5,1 m van de rooilijn en zijn 11,9 m diep; de voorschriften laten hier 21,1 m bouwdiepte toe, vanaf 0,0 m van de rooilijn.

*Let op: de strikte lezing wijkt meer dan een derde af van de aanpalende bebouwing (een bouwdiepte van 21,1 m tegenover 11,9 m bij de burens en een voorgevel op 0,0 m van de rooilijn tegenover 5,1 m bij de burens). De gemeente stemt de inplanting in de praktijk vaak af op de bestaande bouwlijnen; bespreek dit vóór je op deze tekening rekent.*

## Ruwe inschatting bouwpotentieel

- Rekenwijze op basis van de kadastrale oppervlakte van 261,42 m<sup>2</sup> en de parameters uit art. 2 van het RUP. Maximale grondinname: 65% x 261,42 m<sup>2</sup> = ca. 170 m<sup>2</sup>, bijgebouwen inbegrepen; minstens 25% (ca. 65 m<sup>2</sup>) blijft onverhard en onbebouwd.
- De bebouwbare strook is 8,2 m breed (gesloten bebouwing, 0 m tot de zijgrenzen) en loopt tot op 5,00 m van de achterkavelgrens, wat bij 32,2 m perceeldiepte een theoretische diepte van ca. 27 m geeft; de 65%-regel is hier dus bindender dan de achteruitbouwstrook, want 170 m<sup>2</sup> / 8,2 m komt neer op ca. 20 m gelijkvloerse diepte als er geen bijgebouw komt.
- De verdieping is beperkt tot 15 m diep: 8,2 m x 15 m = ca. 123 m<sup>2</sup> per verdieping.
- Bij twee volle bouwlagen met hellend dak geeft dat een orde van grootte van ca. 170 m<sup>2</sup> gelijkvloers plus ca. 123 m<sup>2</sup> op de verdieping, ofwel ruwweg 290 tot 300 m<sup>2</sup> bruto bovengrondse vloeroppervlakte, nog zonder benutting van het dakvolume.
- Een volume-indicatie is niet te onderbouwen: het RUP legt voor het hoofdgebouw geen kroonlijst- of nokhoogte in meter vast, enkel twee bouwlagen en een dakhelling van maximum 45°.
- Dit zijn typologische ordes van grootte op basis van de maximale voorschriften, uitdrukkelijk geen vergunbare capaciteit: de goede plaatselijke ordening, het straatbeeld, de daglichttoetreding en de inplanting van de aanpalende woningen bepalen mee wat effectief haalbaar is.

*Een orde van grootte, geen ontwerp en geen vergunbare capaciteit.*

## Waarschuwingen

Geen enkele randvoorwaarde weegt op dit perceel rechtstreeks op een koopbeslissing.

Geen bijzondere randvoorwaarden gevonden voor watertoets, voorkooprechten en ruilverkaveling, erfgoed, natuur en geluid.

## Geciteerde voorschriften

- **RUP Klein Harelbeke, art. 2.1.1 Hoofdbestemming:** "De zone is bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen en de daarbij horende tuinen en functies verbonden aan het wonen, evenals bestemd voor kleinhandelsfuncties, dienstverlening, horeca, en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, op voorwaarde dat deze functies qua schaal, activiteit en voorkomen (...) [p. 15 \(blad 19 in de PDF\)](#)
- **RUP Klein Harelbeke, art. 2.2.2 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad:** "Maximaal 65% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. Minstens 25% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven. Men kan ten allen tijde een gelijkvloerse oppervlakte van max. (...) [p. 16 \(blad 20 in de PDF\)](#)
- **RUP Klein Harelbeke, art. 2.2.3 Inplantingsvoorschriften (rooilijn):** "Inplanting t.o.v. de rooilijn: de inplanting t.o.v. de rooilijn wordt bepaald door de goede plaatselijke ordening. Het bestaande straatbeeld is richtinggevend

voor wat betreft de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0,00 meter of min. 3,00 meter en max. (...)" [p. 16 \(blad 20 in de PDF\)](#)

- **RUP Klein Harelbeke, art. 2.2.3 Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:** "Bij gesloten bebouwing: 0,00 meter. Bij halfopen bebouwing: 0,00 meter of min. 3,00 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. vrije gevel). Enkel gebouwen in gesloten orde zijn toegelaten. De gebouwen worden opgericht met gemeenschappelijke zijgevels, tenzij op één of beide aanpalende percelen een bebouwing bestaat met een (...)" [p. 17 \(blad 21 in de PDF\)](#)
- **RUP Klein Harelbeke, art. 2.2.3 Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:** "Min. 5,00 meter behoudens bestaande toestandssituaties. Indien echter omwille van de beperkte perceelsafmetingen het onmogelijk zou blijken een aan de hedendaagse normen voldoende woonentiteit op te richten of te verbouwen/uitbreiden, kan, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake (...)" [p. 17 \(blad 21 in de PDF\)](#)
- **RUP Klein Harelbeke, art. 2.2.3 Maximale bouwdiepte / Bouwhoogte / Dakvorm:** "De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is vrij, mits voldaan is aan de toegelaten terreinbezetting, de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximaal 15m, inclusief terrassen en uitbouwen." - "Er is een maximaal gabariet van twee volle bouwlagen met (...)" [p. 18 \(blad 22 in de PDF\)](#)
- **RUP Klein Harelbeke, art. 2.2.4 Bijgebouw:** "Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, carports, bergingen en tuinhuisjes kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% van de (...)" [p. 19 \(blad 23 in de PDF\)](#)
- **RUP Klein Harelbeke, art. 2.2.6 Erfscheidingen:** "Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving, een levende haag en draadafsluitingen al dan niet met betonnen onderplaat. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter. (...)" [p. 19 \(blad 23 in de PDF\)](#)
- **RUP Klein Harelbeke, art. 2.2.7 en 2.2.8:** "Garagepoorten kunnen in de voorgevel enkel en slechts worden toegepast onder de volgende voorwaarden: - minimum gevelbreedte van 7,00 meter, waarvan maximum 3,00 meter garagepoort; - de breedte ingenomen door garagepoorten en/of inritten, dient bij meerdere garagepoorten en/of inritten, beperkt te worden tot max. (...)" [p. 20 \(blad 24 in de PDF\)](#)
- **proRUP Solitaire vakantiewoningen Midden West-Vlaanderen, art. 1 (verordenend):** "Binnen de contour van dit RUP wordt de functie solitaire vakantiewoning, binnen bestaande vergund of vergund geachte, niet verkrotte woningen, met uitzondering van appartementen en studio's, toegestaan, voor zover deze woning is gelegen in een bestemming die ressorteert onder de gebiedscategorie 'landbouw' cfr. (...)" [blad 8 in de PDF](#)

## Disclaimer

---

- Dit is een informatief vooronderzoek, geen juridisch advies en geen vergunningsgarantie. De vergunningverlenende overheid (gemeente/provincie/gewest) beslist.
- De bestemmingszones zijn deterministisch afgeleid uit de digitale DSI-contouren van de Vlaamse overheid. Digitale contouren zijn een herinterpretatie van de originele plannen; bij twijfel is het originele grafische plan doorslaggevend.
- Kwantitatieve bouwparameters komen uit een geautomatiseerde lezing van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Verifieer elk cijfer aan het geciteerde artikel vóór je erop steunt.
- Verkavelingsvergunningen van vóór 2018 zitten niet in de geraadpleegde bron (Omgevingsloket) en moeten bij de gemeente worden opgevraagd.
- CapaCheck dekt momenteel enkel Vlaanderen. Percelen in Brussel en Wallonië worden niet ondersteund.
- Dit is de beknopte versie. De webweergave van dit rapport op CapaCheck bevat ook de redenering, de Quick Scan-gegevens en de geraadpleegde documenten.