

RUP Zuiderring
stad leper

sted. voorschriften
fase DV

VREDESSTAD



RUP_33011_214_00029_00001

Opdracht: gemeentelijk RUP Zuiderring

Initiatiefnemer:



stad Ieper
Ter Waarde 1
8900 IEPER
057 45 16 60
ruimtelijke.ordening@ieper.be
www.ieper.be

Opdrachthouder:



Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
056 90 50 00
office@adoplan.be
www.adoplan.be

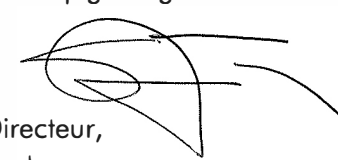
RUP ZUIDERRING

Voor Adoplan bv,


Bart Willaert,
Zaakvoerder – Ruimtelijk planner


Pauline Adam
Ruimtelijk planner

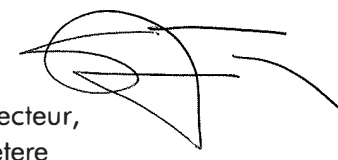
Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 4 november 2019.


Algemeen Directeur,
Stefan Depraetere


De Voorzitter,
Ann-Sophie Himpe


Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 2 december 2019 tot en met 1 februari 2020.

Namens het college,


Algemeen Directeur,
Stefan Depraetere


De Burgemeester,
Emmily Talpe

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 6 juli 2020.


Algemeen Directeur,
Stefan Depraetere


De Voorzitter,
Ann-Sophie Himpe

Dit RUP vervangt de bestemming van het BPA Kasteelwijk (MB 21.09.1992), het BPA Kruiskalsijde (MB 21.09.1992) en het BPA Zuiderring (MB 22.10.1987 en herzien bij MB 12.07.1999).


Alle verkavelingen en die hieraan gekoppelde verkavelingsvoorschriften binnen de contour van dit RUP worden opgeheven:

- I. VK01_047/1 met goedkeuringsdatum 18.04.1994
- II. VK01_047/2 met goedkeuringsdatum 08.09.1997
- III. VK01_049/1 met goedkeuringsdatum 14.10.2002
- IV. VK01_053/3 met goedkeuringsdatum 24.03.2009
- V. VK01_060/1 met goedkeuringsdatum 21.11.2016

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ALGEMENE BEPALINGEN	
<p>Begrippen</p> <p><u>Bebouwingsgraad</u> De bebouwingsgraad is de verhouding van de bebouwde oppervlakte ten aanzien van de totale grondoppervlakte van een perceel (of aaneengrenzende kadastrale percelen die één functioneel-economische eenheid vormen). De bebouwde oppervlakte omvat geen verhardingen.</p> <p><u>Bouwhoogte</u> De hoogte wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot het hoogste (gevel)punt. Gebruikelijke constructies zijn daar niet onder begrepen.</p> <p><u>Meergezinswoningen</u> Een meergezinswoning is een gebouw/pand waarin twee of meer volledig gescheiden woonentiteiten zijn gelegen en waarbij de inkomhal gemeenschappelijk is. Voor meergezinswoningen dienen 1,6 parkeerplaatsen per wooneenheid voorzien worden.</p>	<p><u>Gebruikelijke constructies</u> (niet-limitatief): ventilatoren, schoorsteenpijpen, schoorstenen, zonnepanelen ...</p>

<p><u>Stapelwoningen</u> Een stapelwoning is gestapelde eengezinswoningen met aparte toegangen. Voor stapelwoningen dienen 1,6 parkeerplaatsen per woonegelegenheid voorzien worden.</p> <p><u>Deelzone</u> Binnen een deelzone gelden voor 1 of meerdere aspecten specifieke voorschriften. Voor de overige aspecten dienen de gewone zonevoorschriften gevolgd te worden.</p> <p><u>Terreinbezetting</u> De terreinbezetting is de verhouding van het totaal van de bebouwde oppervlakte en verhardingen ten aanzien van de totale grondoppervlakte van een perceel (of aaneengrenzende kadastrale percelen die één functioneel-economische eenheid vormen).</p> <p><u>Netto-vloeroppervlakte</u> De netto-vloeroppervlakte is de beloopbare ruimte (van minimum 1,80 m hoogte) zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages. De binnenmuren worden niet afgetrokken maar meegerekend in de netto-vloeroppervlakte.</p> <p><u>Verkoopsoppervlakte</u> De verkoopsoppervlakte is de oppervlakte die enkel voor de klanten toegankelijk is (gangen, kassa's, winkelrekken en de publiek toegankelijke toiletten).</p> <p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer. Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik en de kwaliteit van de betrokken zone.</p>	
--	--

<p>Werken en constructies in functie van openbaar nut Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze (1) geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de betrokken zone en (2) de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende zone.</p> <p>Schaduwstudie Bij elke vergunningsaanvraag met betrekking tot het optrekken van een bouwvolume met 3 bouwlagen of een kroonlijsthoogte van meer 9m moet een schaduwstudie toegevoegd worden om het effect op de omgeving te kunnen beoordelen.</p> <p>Inrichtingsstudie: Bij elk nieuw aanvraag voor omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning voor een woon- en/of bedrijfsontwikkeling met nieuwbouw die de ontwikkeling van de volledige zone kan hypothekeren dient een inrichtingsstudie toegevoegd te worden. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenoemd project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Volgende elementen dienen minimaal weergegeven te worden op het globaal inrichtingsplan: (1) Inplanting van de nieuw te bouwen volumes, met hun bestemming, aanduiding van de bouwhoogtes en verschijningsvorm (2) Inrichting van het openbaar domein, aan te leggen verhardingen, materiaalkeuze, meubilair, aanduiding van de plaatsen toegankelijk voor mechanisch verkeer, het aantal parkeergelegenheden, aanduiding van de zones die publiek toegankelijk zijn en welke niet. Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende elementen zijn van belang: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassen in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning. Het ontwerp onderzoek uit dit RUP is hierbij richtinggevend. Indien hiervan afgeweken wordt, moet gemotiveerd worden op welke manier de nieuwe visie een meerwaarde vormt t.o.v. het ontwerp onderzoek.</p>	<p>De motivering, eventueel verduidelijkt met beeldmateriaal, moet de nodige informatie verschaffen met oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het licht van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een ‘goede ruimtelijke ordening’ waarbij, indien relevant, minstens volgende aspecten van het project besproken worden: de functionele inpassing in de omgeving, het mobiliteitseffect en de inpassing ervan in de omgeving, de gekozen inplanting, de gekozen dichtheid, de gekozen vormelijke aspecten (breedte, diepte, hoogte, uitbouwen, dakvorm ...) inclusief de integratie ervan in de omgeving, de gekozen architectuur en de (landschappelijke) inpassing ervan in de omgeving, het gekozen materiaalgebruik en de kleur en/of plantengebruik en de inpassing in de omgeving, de aspecten van nabuurschap. • Een ‘toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften’ voor de zone waarin het project zich bevindt en een eventuele motivering voor afwijking in functie van een betere integratie in het project.
--	---


<p>Herbestemming van landbouwgronden: De herbestemming van percelen, die gebruikt worden door professionele landbouwers, dient altijd te gebeuren in overstemming met de bestaande pachtwetgeving en/of andere gesloten overkomst met de gebruiker van het perceel.</p>	
<p>ART. 1: ZONE VOOR WONEN (CATEGORIE WONEN, SUBCATEGORIE WOONGEBIED)</p>	
<p>Deelzone 1A</p> <p><u>Bestemming:</u> <i>Hoofdbestemming:</i> wonen: grondgebonden ééngezinswoningen. <i>Nevenbestemming:</i> kantoren, dienstverlening en vrije beroepen.</p> <p><u>Inrichting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Typologie: rijbebouwing. • Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen met plat dak of 3 bouwlagen plus een dakvolume. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil. • Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 20m. • Bouwdiepte verdieping: maximaal 14m. • Bebouwingsgraad: <ul style="list-style-type: none"> ○ Hoekpercelen en percelen kleiner dan 150m²: vrij. ○ Percelen tussen 150m² en 300m²: maximaal 75%. ○ Percelen tussen 300m² en 600m²: maximaal 225m² of 50%. ○ Percelen groter dan 600m²: maximaal 300m² of 40%. • De niet-bebouwde perceelsdelen mogen maximaal voor 1/3 worden verhard. De rest wordt als tuin ingericht. • De netto-vloeroppervlakte van de nevenbestemming dient kleiner te zijn dan de netto-vloeroppervlakte van de hoofdbestemming. De netto-vloeroppervlakte van de nevenbestemming bedraagt max. 100 m². 	<div style="text-align: right;"></div> <p>Een nevenbestemming moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming mag maximaal 30% bedragen van de totale netto-vloeroppervlakte.</p> <p>De maximale bouwhoogte is in overeenstemming met de 'Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper'. Het dakvolume dient een hellend dak te zijn of een teruggetrokken volume met plat dak.</p> <p>Losstaande bijgebouwen in de tuin zoals een tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse of garage komen in vele gevallen in aanmerking voor een vrijstelling van vergunningsplicht.</p>

<p>Deelzone 1B</p> <p><u>Bestemming:</u> <i>Hoofdbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen: grondgebonden ééngezinswoningen of meergezinswoningen. Meergezinswoningen worden enkel toegestaan indien de deelzone zich als één geheel herontwikkelt. • Kleinschalige buurtondersteunende kleinhandel, horeca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen voor zover de activiteiten (1) gecombineerd worden met wonen (2) verenigbaar zijn met de stedelijke woonomgeving en (3) de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden. <p><i>Nevenbestemming:</i> alle vermelde hoofdbestemmingen.</p> <p><u>Inrichting:</u> <i>Bebouwingsgraad:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoekpercelen en percelen kleiner dan 150m²: vrij. • Percelen tussen 150m² en 300m²: maximaal 75%. • Percelen tussen 300m² en 600m²: maximaal 225m² of 50%. • Percelen groter dan 600m²: maximaal 300m² of 40%. <p><i>Eéngezinswoningen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Typologie: rijbebouwing. • Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen plus een hellend dak. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil. • Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 20m. De achtertuin dient evenwel een minimale diepte te hebben van 8m. • Bouwdiepte verdieping: maximaal 14m. <p><i>Meergezinswoningen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwhoogte: maximaal 4 bouwlagen waarvan de 4^e bouwlaag maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvat. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil. 	<p>Ingeval van een ontwikkeling in functie van een meergezinswoning dient bijkomend in de deelzone 1B een zachte wegverbinding tussen de Meenseweg en de achterliggende zone 2 voorzien te worden.</p> <p>Een nevenbestemming moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming mag maximaal 30% bedragen van de totale netto-vloeroppervlakte.</p> <p>Losstaande bijgebouwen in de tuin zoals een tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse of garage komen in vele gevallen in aanmerking voor een vrijstelling van vergunningsplicht.</p> <p>De maximale bouwhoogte is in overeenstemming met de ‘Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper’.</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> • Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 20m. • Bouwdiepte verdiep: maximaal 14m. • Er is een kwalitatieve afwerking vereist richting art. 2 (zone voor woonpark) en art. 13 (zone voor militaire begraafplaats). Bij een meergezinswoning kan de bebouwing ter hoogte van art. 13 omgeplooid worden. Tussen de bebouwing van de betrokken zone en de zone voor militaire begraafplaats (art. 14) dient ruimte voorzien worden voor een zachte verbinding tussen de Meenseweg en de achterliggende zone 2. Indien nodig kan deze ruimte voorzien worden met een voldoende breedte voor de brandweertoegankelijkheid. • Groenvoorziening: De onbebouwde ruimte bij een eventueel meergezinsproject dient maximaal groen te blijven en niet automatisch opgenomen te worden in functie van parkeren. <p><i>Erfgoedwaarde (art. 14):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouwprojecten langs de Britse begraafplaats Menin Road South Military Cemetery dienen rekening te houden met de volgende elementen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Huidige hoogteniveaus en waterhuishouding moeten gerespecteerd worden. ○ Bebouwing en constructies dienen op voldoende afstand ingeplant te worden. <p><i>Buurtondersteunende functies:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinschalige buurtondersteunende kleinhandel, horeca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen worden beperkt tot het gelijkvloers en een maximale oppervlakte van 400 m² per economische entiteit. <p>DEELZONE 1C</p> <p><u>Bestemming:</u> <u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen: grondgebonden ééngezinswoningen. 	<p>Omplooiën: Een wachtmuur richting de begraafplaats dient vermeden te worden. Deze wachtmuur wordt voorzien met een gevelarchitectuur. Deze wachtmuur kan niet doorgetrokken worden tot de achterzijde van de zone, om de impact op de binnengebiedontwikkeling te minimaliseren.</p> <p>De bebouwing langs de zone voor militaire begraafplaats dient afgewerkt te worden met architecturaal kwalitatieve gevels zoals de voorgevel langs de Meenseweg. De setting en context van een monument draagt aanzienlijk bij tot de algehele erfgoedwaarde van deze plaats. Het is dan ook cruciaal dat deze context zoveel mogelijk wordt bewaard.</p> <p>Vanaf 400 m² is een kleinhandelsvergunning noodzakelijk. Een handelszaak kleiner dan 400 m² kan bijgevolg kleinschalig genoemd worden.</p>
--	---


<ul style="list-style-type: none"> • Handel, horeca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen voor zover de activiteiten (1) gecombineerd worden met wonen (2) verenigbaar zijn met de stedelijke woonomgeving en (3) de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden. <p><i>Nevenbestemming:</i> alle vermelde hoofdbestemmingen.</p> <p><u>Inrichting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Typologie: rijbebouwing, halfopen of open bebouwing. • Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen plus een hellend dak. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil. • Gabariet: het gabarit van de aangevraagde bebouwing dient een harmonische overgang te zijn tussen de bestaande gabarieten van de zijdelingse bebouwingen met een minimum van twee bouwlagen. • Bouwdiepte gelijkvloers: 20m. De achtertuin dient evenwel een minimale diepte te hebben van 8m. • Bouwdiepte verdieping: maximaal 14m. • Bouwvrije zijdelingse strook (ingeval halfopen of open bebouwing): minimaal 3m. • Bebouwingsgraad: <ul style="list-style-type: none"> ○ Hoekpercelen en percelen kleiner dan 150m²: vrij. ○ Percelen tussen 150m² en 300m²: maximaal 75%. ○ Percelen tussen 300m² en 600m²: maximaal 225m² of 50%. ○ Percelen groter dan 600m²: maximaal 300m² of 40%. • Erfgoed Meenseweg 156 + 158 + 160: het hoofdvolume mag niet gesloopt worden tenzij het casco (muurwerk en funderingen) in slechte staat verkeert of indien aangetoond kan worden dat het behoud niet opweegt ten opzichte van de erfgoedwaarde, waardoor het niet te restaureren valt zonder afbraak. • Kleinschalige buurtondersteunende kleinhandel, horeca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen worden beperkt tot het gelijkvloers en een maximale oppervlakte van 400 m² per economische entiteit. 	<p>Een nevenbestemming moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming mag maximaal 30% bedragen van de totale netto-vloeroppervlakte.</p> <p>De maximale bouwhoogte is in overeenstemming met de ‘Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper’.</p> <p>Losstaande bijgebouwen in de tuin zoals een tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse of garage komen in vele gevallen in aanmerking voor een vrijstelling van vergunningsplicht.</p> <p><u>Meenseweg 156 + 158 + 160:</u> wederopbouwgeheel. De huisnummers zijn deze ten tijde van de opmaak van het RUP.</p> <p><u>Meenseweg 160:</u> vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed ID 70901 (villa Colibris). De huisnummers zijn deze ten tijde van de opmaak van het RUP. Een architect, al dan niet bijgestaan door een bouwkundig ingenieur, dient de staat van de constructies te motiveren.</p> <p>Vanaf 400 m² is een kleinhandelsvergunning noodzakelijk. Een handelszaak kleiner dan 400 m² kan bijgevolg kleinschalig genoemd worden.</p>
--	---

<p>DEELZONE 1D</p> <p><u>Bestemming:</u> <i>Hoofdbestemming:</i> wonen: grondgebonden ééngezinswoningen. <i>Nevenbestemming:</i> kantoren, dienstverlening en vrije beroepen.</p> <p><u>Inrichting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Typologie: halfopen of open bebouwing. • Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen plus een hellend dak. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil. • Bouwvrije zijdelingse strook: minimaal 3m breed. Het is mogelijk om in de bouwvrije zijdelingse strook één carport te voorzien. De carport dient ingeplant te worden op minstens 3m achter de voorgevel. De carport wordt beperkt met een maximale bouwoppervlakte van 30m² en een maximale bouwhoogte van 3m. De carport dient uitgevoerd worden als een open constructie, namelijk met minstens 3 open gevels. • De achtertuin heeft een minimale diepte van 8m. • Bebouwingsgraad: <ul style="list-style-type: none"> ○ Hoekpercelen en percelen kleiner dan 150m²: vrij. ○ Percelen tussen 150m² en 300m²: maximaal 75%. ○ Percelen tussen 300m² en 600m²: maximaal 225m² of 50%. ○ Percelen groter dan 600m²: maximaal 300m² of 40%. • De netto-vloeroppervlakte van de nevenbestemming dient kleiner te zijn dan de netto-vloeroppervlakte van de hoofdbestemming. De netto-vloeroppervlakte van de nevenbestemming bedraagt max. 100 m². 	<p>Een nevenbestemming moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming mag maximaal 30% bedragen van de totale netto-vloeroppervlakte.</p> <p>De maximale bouwhoogte is in overeenstemming met de ‘Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper’.</p> <p>Losstaande bijgebouwen in de tuin zoals een tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse of garage komen in vele gevallen in aanmerking voor een vrijstelling van vergunningsplicht.</p>
---	--

<p>ART. 2: ZONE VOOR WOONPARK (CATEGORIE WONEN, SUBCATEGORIE WOONGEBIED)</p>	
<p>Het gebied is bestemd voor wonen in een groene parkomgeving. Ook aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden toegestaan. In het woonpark staat het behoud, het herstel, de ontwikkeling en de ruimtelijke samenhang van de specifieke landschappelijke, horticulturele, cultuurhistorische en architecturale (erfgoed)waarden centraal.</p> <p><u>Bestemming:</u> <u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen: ééngezinswoningen, meergezinswoningen of stapelwoningen. • Erfgoed Meenseweg 142 en 144: in functie van het behoud van het erfgoed kunnen naast wonen (ééngezinswoning of meergezinswoning) ook volgende hoofdbestemmingen toegelaten worden: handel, horeca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen. <p><u>Nevenbestemming:</u> kantoren, dienstverlening en vrije beroepen voor zover de activiteiten (1) gecombineerd worden met wonen (2) verenigbaar zijn met de stedelijke woonomgeving en (3) de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden.</p> <p><u>Inrichting:</u> Woondichtheid: er dient in de zone een minimale dichtheid gehaald te worden van 25 wooneenheden per hectare. Bij elk nieuw aanvraag voor omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning voor een woonontwikkeling met nieuwbouw of herbouw dient een inrichtingsstudie toegevoegd te worden, zoals bepaald in de algemene bepalingen. Indien op een perceel geen verdere densifiëring mogelijk is omwille van de specifieke perceelsconfiguratie kan de bestaande woondichtheid aangehouden worden. Indien op een perceel bij herbouw van de bestaande woning niet onmiddellijk voorzien wordt in de realisatie van het bouwproject aan de dichtheid van minimum 25 wooneenheden per hectare, dient de omgevingsvergunningsaanvraag een totale</p>	<p><u>Landschappelijk:</u> bvb. de landschappelijke inwerking van de Menin Road South Military Cemetery. <u>Horticultureel:</u> bvb. de belangrijkste krijtlijnen in het historisch tuinontwerp van Meenseweg 142. <u>Cultuurhistorisch en architecturaal:</u> bvb. de historische architectuur van Meenseweg 142, 146 en de nieuwbouwarchitectuur.</p> <p><u>Meenseweg 142:</u> vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed ID 30341 (eclectisch burgerhuis). De huisnummers zijn deze ten tijde van de opmaak van het RUP. Het behoud, herbouwen, verbouwen, uitbreiden en/of slopen van het erfgoed is afhankelijk van het advies van de erfgoedcel (Agentschap Onroerend Erfgoed, stedelijke kwaliteitskamer, CO7...).</p> <p><u>Meenseweg 144:</u> hoeve uit wederopbouwperiode. De huisnummers zijn deze ten tijde van de opmaak van het RUP.</p> <p>Een nevenbestemming moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming mag maximaal 30% bedragen van de totale netto-vloeroppervlakte.</p> <p>Zone 2 kent verscheidene eigendommen. Het kan niet de bedoeling zijn dat de dichtheid op 1 eigendom gehaald wordt.</p>



<p>inrichting van het perceel binnen het totaal inrichtingsplan aan te geven zodat de te vergunnen herbouw de resterende ontwikkeling niet hypothekeert. Er kan voor een specifiek perceel afgeweken worden van de minimale dichtheid van 25 wooneenheden per hectare indien over de totaliteit van de zone voor woonpark de minimale dichtheid van 25 woningen per hectare wordt gehaald. De ontwikkeling van het woonpark vraagt het open en toegankelijk maken van het park binnen art. 2 en art. 10.</p> <p><i>Park:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Publiek groen: Er dient een publieke groenzone ingericht worden van minstens 50 m² per wooneenheid, die een verbinding vormt tussen de Meenseweg, de Weldadigheidstraat, de Watertorenstraat en het kasteelpark Picanol. • Het park moet een landschappelijke en sociale functie vervullen, doorwaadbaar en publiek toegankelijk zijn. <p><i>Eéngesinswoningen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Typologie: (half)open of gesloten bebouwing. • Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen plus een dakvolume. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil. • Bouwvrije zijdelingse strook: minimaal 3m. • De achtertuin heeft een minimale diepte van 8m. <p><i>Meergezinswoningen en stapelwoningen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Footprint meergezinswoning of per blok aaneengeschakelde stapelwoningen: maximaal 400m². • Afstandsregel: De afstand van de gebouwen en de constructies tot de zonegrenzen of de perceelsgrens met een aanpalende eigendom die niet wordt meegenomen in de ontwikkeling, bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw of van de constructies (45° regel). • Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen plus één teruggetrokken bovenste bouwlaag, waarvan de teruggetrokken bouwlaag maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvat. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil. 	<p>De ontsluiting van de zone kan binnen de zone voor park voorzien worden, indien de kwaliteit van het woonpark niet gehypothekeerd wordt. Het voorzien van een laterale ontsluiting is eventueel ook mogelijk.</p> <p>De maximale bouwhoogte is in overeenstemming met de 'Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van leper'. Dakvolume is een hellend dak of teruggetrokken volume met plat dak. Losstaande bijgebouwen in de tuin zoals een tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse of garage komen in vele gevallen in aanmerking voor een vrijstelling van vergunningsplicht.</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> • Er dient 1,6 parkeerplaatsen per woongegelegenheid voorzien worden. Het parkeren dient ondergronds opgevangen te worden met uitzondering van een beperkte bezoekersparking van maximaal 5 plaatsen per meergezinswoning. • De gemotoriseerde ontsluiting moet aantakken op de (zijtak van de) Meenseweg/N8 of de Watertorenstraat. Er mag geen gemotoriseerde verbinding ontstaan tussen Watertorenstraat en Meenseweg. <p><i>Erfgoed langs Britse begraafplaats (art. 14):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouwprojecten langs de Britse begraafplaats Menin Road South Military Cemetery dienen rekening te houden met de volgende elementen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Huidige hoogteniveaus en waterhuishouding moet gerespecteerd worden. ○ Bebouwing en constructies dienen op voldoende afstand ingeplant te worden. <p><i>Erfgoed Meenseweg 142 en 144:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erfgoedwaarde: Het hoofdvolume mag niet gesloopt worden tenzij het casco (muurwerk en funderingen) in slechte staat verkeert of indien aangetoond kan worden dat het behoud niet opweegt ten opzichte van de erfgoedwaarde, waardoor het niet te restaureren valt zonder afbraak. • Uitbreidingen: Beperkte uitbreidingen tot 1/3 van het oorspronkelijke volume zijn toegelaten. De uitbreiding dient met respect te gebeuren voor het erfgoed. • Bijkomende bebouwing is enkel mogelijk onder de vorm van meergezinswoningen, volgens voorgaande voorschriften, en is beperkt op de betrokken percelen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Op het perceel Meenseweg 142 kunnen maximaal 2 meergezinswoningen opgericht worden. ○ Op het perceel Meenseweg 144 kan maximaal 1 meergezinswoning opgericht worden. • Er dient 1,6 parkeerplaatsen per woongegelegenheid voorzien worden. Het parkeren dient ondergronds opgevangen te worden met uitzondering van een beperkte bezoekersparking van maximaal 5 plaatsen per meergezinswoning. 	<p>De setting en context van een monument draagt aanzienlijk bij tot de algehele erfgoedwaarde van deze plaats. Het is dan ook cruciaal dat deze context zoveel mogelijk wordt bewaard.</p> <p>Een architect, al dan niet bijgestaan door een bouwkundig ingenieur, dient de staat van de constructies te motiveren.</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> • Elke omgevingsvergunningaanvraag dient te vertrekken vanuit de inventarisatie van het bestaande groenbestand en dient rekening te houden met deze intrinsieke natuurwaarden waar het maximaal behoud van voorop staat. • Het inplanten van nieuwbouvvolumes dient te gebeuren met behoud van de specifieke landschappelijke, horticulturele, cultuurhistorische en architecturale (erfgoed)waarden. Bij een vergunningaanvraag dient een nota toegevoegd te worden met de krijtlijnen van het historisch tuinontwerp en een inventaris van het bestaande plantenbestand en dient aangetoond te worden dat bij de inplanting van gebouwen en verhardingen hiermee zoveel als mogelijk rekening gehouden werd. • Verharding beperkt zich tot de normale toegangen tot de bestaande gebouwen en de evt. nieuwe meergezinswoningen en tot een beperkte bezoekersparking (5 plaatsen per meergezinswoning). <p><i>Nevenbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De nevenbestemmingen worden toegelaten voor zover de activiteiten (1) gecombineerd worden met wonen (2) verenigbaar zijn met de stedelijke woonomgeving en (3) de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden. • De netto-vloeroppervlakte van de nevenbestemming dient kleiner te zijn dan de netto-vloeroppervlakte van de hoofdbestemming. De netto-vloeroppervlakte van de nevenbestemming bedraagt max. 100 m². 	<p><u>Plantenbestand</u> (niet-limitatief): hoogstambomen, hagen, heesters ...</p>
<p>ART 3: ZONE VOOR WONEN OF HUISNIJVERHEID (CATEGORIE WONEN – SUBCATEGORIE WOONGEBIED) </p>	
<p>De zone kan deels of volledig voor 1 van beide bestemmingen gebruikt worden. Voor het wonen geldt art. 2, voor huisnijverheid geldt art. 4 (zone voor huisnijverheid).</p>	<p>De ontwikkeling in functie van huisnijverheid moet aansluiten op aanpalende huisnijverheid en de ontwikkeling in functie van wonen moet aansluiten op het aanpalend woonpark.</p>




<p>ART. 4: ZONE VOOR HUISNIJVERHEID (CATEGORIE BEDRIJVGHEID)</p>	
<p><u>Bestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> De deelzone is bestemd voor ambachten en lokale bedrijven voor zover de activiteiten (1) verenigbaar zijn met de stedelijke woon(park)omgeving (2) geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen en (3) de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Per bedrijf is 1 uitpandige bedrijfswoning verplicht. <p><u>Inrichting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bij elk nieuw aanvraag voor omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning voor een ontwikkeling met nieuwbouw of herbouw dient een inrichtingsstudie toegevoegd te worden, zoals bepaald in de algemene bepalingen. Bedrijfsgebouw: elk bedrijfsgebouw heeft een maximale footprint van 500m² en een maximale bouwhoogte van 8m. De bedrijfsgebouwen worden maximaal aan elkaar geschakeld. Bedrijfswoning: de bedrijfswoning dient fysisch aan te sluiten met het bedrijfsgebouw. De woning heeft een maximaal volume van 1.000m³. Bij de woning wordt een tuin voorzien van minimaal 100m². Bij de huisnijverheid die grenst aan art. 2 (deel van zone voor woonpark) of art. 3 (zone voor wonen of huisnijverheid) dient de woning met tuin gericht te worden naar de art. 2 of art. 3. De gemotoriseerde ontsluiting moet aantakken op de Watertorenstraat. 	<p>De zone voor huisnijverheid moet een bufferende functie uitoefenen tussen het wonen art. 2 (zone voor woonpark) en de bedrijvigheid in art. 5 (zone voor bedrijvigheid) en art. 6 (zone voor een regionaal bedrijf).</p> <p>De bedrijfswoning moet een residentieel karakter kennen en wordt daarom verplicht uitpandig georganiseerd en met tuinruimte. Het fysisch aansluiten van de woning met het bedrijfsgebouw dient op een kwalitatief architecturale manier te gebeuren. Deze aansluiting kan niet gebeuren door enkel een overdekte verbindingsgang te voorzien.</p> <p>De bedrijfsactiviteiten kunnen ontsloten worden via een andere ontsluitingsweg dan de ontsluitingsweg van de woningen.</p>
<p>ART. 5: ZONE VOOR HANDEL EN BEDRIJVGHEID (CATEGORIE BEDRIJVGHEID)</p>	
<p><u>Bestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> De zone is bestemd voor handel, ambachten en lokale bedrijven voor zover de activiteiten (1) een functionele meerwaarde betekenen binnen en verenigbaar zijn met de stedelijke woon(park)omgeving (3) geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen en (4) de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden. 	<p>Art. 5 omvat 2 functioneel-economische eenheden: enerzijds de site van het tankstation Lemenu en anderzijds de site van de Aldi.</p>


<ul style="list-style-type: none"> • Binnen de zone kan het bestaand tankstation met carwash, bijhorende shop en carrosseriewerkplaats behouden blijven en uitbreiden. • Per bedrijf is 1 in pandige bedrijfswoning toegelaten. <p><u>Inrichting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende elementen zijn van belang: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassen in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning. • Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet uitgaan van een zorgvuldig ruimtegebruik. • Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet streven naar een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de bedrijfsgebouwen. • De maximaal toegelaten verkoopsoppervlakte voor de betrokken percelen wordt beperkt tot 1.305m². • Langsheen de zonegrens van art. 13 (zone voor openbare wegenis) dient een groenstrook van minimaal 2m breed voorzien te worden om de beeldkwaliteit in het straatbeeld te verhogen. De begroeiing kan laag blijven. • Volume bedrijfswoning: maximaal 1.000m³. • Bouwhoogte: maximaal 10m. • Afstandsregel: de afstand van gebouwen en constructies tot de zonegrens met art. 1A en 2 (deel van zone voor woonpark) bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw of de hoogte van de constructie. • Bufferzone: op de grens met art. 1A, 1B en 2 dient een groenbuffer van minimaal 5m breedte voorzien te worden. De zone dient als visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inkleding van de handels- of bedrijfsactiviteiten. • Koelinstallaties, ventilatoren en andere technische voorzieningen dienen zo ver mogelijk van de omliggende woning voorzien worden. • Het gemotoriseerd verkeer van en naar het tankstation met bijhorende activiteiten dient ontsloten te worden op de Meenseweg via maximaal 2 toegangen. 	<p>Het plaatsen van elektrische laadpalen kan ook gezien worden als uitbreiding.</p> <p><u>Zorgvuldig ruimtegebruik</u> (niet-limitatief): bvb. het maximaal groeperen van gebouwen waar de activiteit dit toelaat, het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw, het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat.</p> <p>Voor het ontwerp van de bebouwing op de hoek van de Steverlyncklaan met de Meenseweg dient gestreefd te worden naar een hoogwaardige architectuur.</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> • Het gemotoriseerd verkeer van en naar de kleinhandelszaak op de hoek tussen de Steverlyncklaan en de Watertorenstraat moet ontsloten worden via 1 gebundelde in- en uitrit op de Watertorenstraat op minstens 35 m van het kruispunt met de Steverlyncklaan. • Indien het profiel van het openbaar domein niet breed genoeg is om de verkeersveiligheid van de Meenseweg te verhogen, kan bij een heraanleg van het kruispunt Meenseweg-Stevelyncklaan een zo minimaal mogelijke ruimte van de site ingenomen worden. • Bij elk nieuwe aanvraag voor omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning in de betrokken zone dient een parkeernota toegevoegd te worden, waarbij een overzicht wordt gegeven van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod alsook de fietsstalplaatsen. Iedere functie is verplicht binnen het projectgebied voldoende parkeerruimte aan te leggen voor alle wagens en fietsen van het personeel en de bezoekers. <p>Overdrukzone: openbare wegenis </p> <p>Zie bestemmingsvoorschriften art. 12 (zone voor openbare wegenis).</p>	<p>De overdrukzone is bestemd voor openbare wegenis en kan ingenomen worden bij de heraanleg van het kruispunt Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan.</p>
<p>ART. 6: ZONE VOOR BEDRIJVGHEID (CATEGORIE BEDRIJVGHEID) </p>	
<p><u>Bestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Deze zone is bestemd voor bedrijven met 1 van volgende hoofdactiviteiten voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteiten verenigbaar zijn met de stedelijke woonomgeving en de aard van de activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Productie, verwerking en bewerking van goederen. ○ Verwerking en bewerking van grondstoffen. ○ Logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie). ○ Complementair dienstverlenende bedrijven: bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven (o.a. industriële reiniging, 	<p>Bvb. schrijnwerker, sanitair bedrijf, elektriciens ...</p>

<p>benzinstations, collectieve restaurants en opslagplaatsen van goederen).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per bedrijf is 1 in pandige bedrijfswoning toegelaten. • Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten mits een beperkte oppervlakte: kantoren en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Met een beperkte oppervlakte wordt een oppervlakte bedoeld gelijk aan maximaal 20% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en met een maximale oppervlakte van 500m². <p><u>Inrichting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet uitgaan van een zorgvuldig ruimtegebruik. • Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet streven naar een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de bedrijfsgebouwen. • Langsheen de zonegrens van art. 12 (zone voor openbare wegenis) dient een groenstrook van minimaal 2m breed voorzien te worden om de beeldkwaliteit in het straatbeeld te verhogen. De begroeiing kan laag blijven. • Volume bedrijfswoning: maximaal 1.000m³. • Bouwhoogte: maximaal 12m. • De gemotoriseerde ontsluiting van de zone gebeurt via de Steverlyncklaan. Dit gebeurt met maximaal 1 inrit en maximaal 1 uitrit of een gebundelde in- en uitrit. 	<p><u>Zorgvuldig ruimtegebruik</u> (niet-limitatief): bvb. het maximaal groeperen van gebouwen waar de activiteit dit toelaat, het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw, het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat.</p> <p>Indien de configuratie van art. 4 zone voor huisnijverheid dit toelaat en mits overeengekomen wordt met de initiatiefnemers, is een dubbelgebruik van de ontsluiting van art. 6 en art. 4 binnen art. 4 steeds mogelijk mits voldoende aandacht voor de zachte weggebruikers.</p>
<p>ART. 7: ZONE VOOR EEN REGIONAAL BEDRIJF (CATEGORIE BEDRIJVIGHEID)</p>	
<p><u>Bestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De deelzone is bestemd voor specifieke regionale bedrijvigheid met de daarbij horende bedrijfsgebouwen, bergplaatsen, milieutechnische installaties, kantoren, researchafdelingen, labo's, tentoonstellingsruimten, sociale uitrustingen, parking, circulatieruimte, weegbruggen, laad- en losplaatsen ... • 1 in pandige bedrijfswoning is toegelaten. 	<p>Niet meer functioneel of economisch gekoppeld aan het bestaand metaalverwerkingsbedrijf. Motivatie: indien de activiteiten van Picanol zouden evolueren weg van het metaalverwerkingsbedrijf of indien economische redenen dwingen om een deel van de bedrijvigheid af te stoten of om te vormen naar een andere bedrijfstak, dan mogen de stedenbouwkundige voorschriften niet te stringent zijn (niet vastpinnen op 'metaalverwerkingsbedrijf').</p>


<p><u>Inrichting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet uitgaan van een zorgvuldig ruimtegebruik. • Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet streven naar een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de bedrijfsgebouwen. • Langsheen de zonegrens van art. 12 (zone voor openbare wegenis), behalve op de plaats waar een overdrukzone voor buffer ingetekend werd, dient een groenstrook van minimaal 2m breed voorzien te worden om de beeldkwaliteit in het straatbeeld te verhogen. De begroeiing kan laag blijven. • Volume bedrijfswoning: maximaal 1.000m³. • Bouwhoogte en afstandsregels: de afstand van gebouwen en constructies tot de zonegrens bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw of de hoogte van de constructie. De bouwhoogte is beperkt tot 20m. De bouwhoogte kan opgetrokken worden tot 40m indien de inplantingsafstand ten aanzien van de zonegrenzen minimaal gelijk is aan 50m. • De bedrijfsgebouwen hoger dan 20 m dienen uitgevoerd te worden in een sobere architectuur in zachte kleuren. Op dergelijke bedrijfsgebouwen kan geen lichtgevende reclame aangebracht worden. Enkel een beperkte niet-lichtgevende reclame is toegestaan. • Het parkeren voor personenwagens dient gebundeld te worden in 1 of meerdere parkings. Deze parkeergelegenheden hebben een maximale grondoppervlakte van 25.000m² (inclusief circulatieruimte). Indien meer ruimte nodig is, dient in meerdere bovengrondse of ondergrondse lagen geparkeerd te worden. • Op de bedrijfssite dienen 1 of meerdere overdekte fietsstalplaatsen voorzien te worden. • De gemotoriseerde ontsluiting via de Steverlyncklaan gebeurt met 4 toegangen. • Er dient voldoende plaats op eigen terrein voorzien te worden om wachtrijen voor vrachtwagens op eigen terrein op te vangen. 	<p><u>Zorgvuldig ruimtegebruik</u> (niet-limitatief): bvb. het maximaal groeperen van gebouwen waar de activiteit dit toelaat, het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw, het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat.</p> <p>Een sobere architectuur in zachte kleuren wordt beter geïntegreerd in het landschap.</p> <p>Maximaal 25.000 m² grondoppervlakte voor parkeergelegenheden komt overeen met ongeveer 10% van de volledige bedrijfssite.</p> <p><u>Toegang:</u> een inrit of een uitrit of een gebundelde in- en uitrit. De site kent momenteel 4 toegangen op de Steverlyncklaan: 2 gebundelde in- en uitritten ter hoogte van de parking en 1 in- en 1 uitrit op de eigenlijke bedrijfssite (de inrit bevindt zich ten noorden van de huidige bedrijfsgebouwen, de uitrit ten zuiden, de interne circulatie op de bedrijfssite gebeurt in 1 richting en in wijzerszin rondom de gebouwen).</p>
--	--

<p>Overdrukzone: zone met activiteiten zonder hinder </p> <p>De zone bevat een verbod op activiteiten waarvan de hinder voor de omgeving ten gevolge van geur-, licht-, geluids- of andere emissies niet tot een aanvaardbaar niveau kan worden herleid. Er geldt een verbod op alle be- en verwerkingsactiviteiten of productie-inrichtingen.</p> <p>Overdrukzone: bufferzone </p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone is bestemd voor de aanleg van een groenbuffer in streekeigen struiken en hoogstammige bomen. • De buffer dient als visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inkleding van de bedrijfsactiviteiten ten aanzien van de aanpalende zones en ruimere omgeving. • De aanleg van een bufferzone langsheen art. 4 zone voor huisnijverheid en art. 3 zone voor wonen of huisnijverheid staat los van de ontwikkeling van de huisnijverheid en dient verder in stand gehouden worden • De bufferzone langsheen de Zuiderring kan enkel onderbroken worden als er een ontsluiting op de Zuiderring vergund is. De onderbreking dient zo minimaal mogelijk te zijn. Ter compensatie van de onderbreking van de groenbuffer dient op de naastliggende parking een minimaal aantal bomen aangeplant te worden: minstens 1 hoogstamboom per 10 parkeerplaatsen. 	<p>Het Agentschap voor Natuur en Bos is niet akkoord om de bestaande buffer te doorbreken: dergelijke buffer doorbreken ondermijnt de functie van de buffer. Landschappelijke inpassing moet gewaarborgd blijven; zeker nu het plan een toename van de bouwhoogte voorziet. Het is zelfs aangewezen de bestaande groenbuffer te verbreden zodat deze de hinder nog beter kan bufferen t.o.v. het zuidelijk gelegen open ruimtegebied. De doorbreking van de buffer wordt echter enkel toegelaten i.f.v. een noodzakelijke ontsluiting via de Zuiderring, die dient aangetoond te worden met een aanvullend mobiliteitsstudie.</p>
<p>ART. 8: ZONE VOOR RECREATIE MET LANDSCHAPPELIJKE INPASSING (CATEGORIE RECREATIE) </p>	
<p><u>Bestemming:</u> De zone is bestemd voor sportterreinen in open lucht met de bijhorende private en publieke verharde en/of groene ruimten waarbij een negatieve landschappelijk impact op het vestigingslandschap en de Verdrongen Weide geminimaliseerd moet worden.</p>	

<p><u>Inrichting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van constructies tenzij deze noodzakelijk zijn bij het sportterrein in open lucht. • Schuilplaatsen voor spelers dienen voorzien te worden in transparante materialen en zijn maximaal 3m hoog. • Afsluitingen dienen landschappelijk ingepast te worden naar het vestingslandschap en de Verdrongen Weide. • Verlichting dient aangepast te zijn aan de landschappelijke en natuurlijke waarden van het vestingslandschap en de Verdrongen Weide. • Reclamepanelen kunnen maximaal 1m hoog zijn en mogen enkel gericht zijn richting de sportvelden. Lichtgevend en niet-lichtgevend reclame richting het vestingslandschap, richting de Zuiderring en de Verdrongen Weide is verboden. • De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> ○ De instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden. ○ Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. <p>Overdrukzone: bouwrijpe strook </p> <p>De zone is bestemd als bouwrijpe strook en dient onbebouwd, onverhard en groen te blijven.</p>	<p><u>Noodzakelijke bijhorende constructies</u> (niet-limitatief): doelen, ballenvangers, schuilplaatsen voor spelers (bvb. dug-out), afsluitingen, verlichtingsmasten, reclamepanelen ...</p> <p><u>Niet noodzakelijke bijhorende constructies</u> (niet-limitatief): kantine, supportertribune, kleedruimte, sanitaire voorzieningen, bergingen, restaurant, binnensportterreinen, trainingscentrum ...</p>
--	---

ART. 9: ZONE VOOR BOUWRIJ AGRARISCH GEBIED (CATEGORIE LANDBOUW – SUBCATEGORIE BOUWRIJ AGRARISCH GEBIED)	
<p><u>Bestemming:</u> Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw waarbij de openheid van het landschap moet gegarandeerd blijven.</p> <p><u>Inrichting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van constructies tenzij deze tijdelijk zijn. • Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> ○ Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. ○ Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. ○ De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. 	<p><u>Beroepslandbouw:</u> landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, akkerbouw Ten gevolge van de toevoeging ‘waarbij de openheid van het landschap moet gegarandeerd worden’ kunnen bvb. geen bomenkwekerijen.</p> <p><u>Tijdelijke constructies voor beroepslandbouw (niet-limitatief):</u> constructies die dienen voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen en na de oogst verwijderd worden (bvb. plastic tunnels, hagelkanonnen), constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bvb. kleinschalige zonnepanelen om bvb. een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet toegelaten constructies.</p>

ART. 10: ZONE VOOR PARK (CATEGORIE OVERIGE GROEN, SUBCATEGORIE PARKGEBIED)	
<p><u>Bestemming:</u> Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het landschappelijk erfgoed als een park.</p> <p><u>Inrichting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van park zijn toegelaten. • Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> ○ Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer en voor de ontsluiting van de zone voor woonpark (art. 2). ○ Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. ○ Het voorzien van een zekere openheid in de parkaanleg om het zuidelijk achterliggend woonpark zichtbaar te maken vanaf de Meenseweg. • De ontsluiting van het woonpark (art. 2) kan binnen de zone voor park voorzien worden, indien de kwaliteit van het woonpark niet gehypothekeerd wordt. Het voorzien van een laterale ontsluiting is eventueel ook mogelijk. 	<p>Meenseweg 142: vastgestelde inventaris erfgoedobject ID 134011 (villatuin uit het interbellum).</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Voorbeelden van die infrastructuur zijn (niet-limitatief): veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied ...</p> <p>Met laterale ontsluiting wordt bedoeld een ontsluiting evenwijdig met de hoofdas van de Meenseweg en die verbonden wordt met de zijstraat van de Meenseweg.</p>

ART. 11: ZONE VOOR BOS (CATEGORIE BOS) 	
<p><u>Bestemming:</u> Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.</p> <p><u>Inrichting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten. • Werken en handelingen in de omgeving van het Hellfire Corner die het bodemarchief en voorkomende WO I relictten kunnen beschadigen of vernielen zijn niet toegelaten. • Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> ○ Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. ○ Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. 	<p>De bosbestemming dient ter buffering van het regionaal bedrijf Picanol (art. 7) ten aanzien van het zuidelijk open ruimtegebied en het meer oostelijk gelegen woongebied (Steenovenstraat, Weldadigheidstraat, Tramstraat ...).</p> <p>In de overweging dat het bos een bufferende werking dient te hebben, is de aanleg van een beplante berm toegestaan.</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Voorbeelden van die infrastructuur zijn (niet-limitatief): veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied ...</p>



ART. 12: ZONE VOOR KASTEELPARK (CATEGORIE OVERIG GROEN, SUBCATEGORIE PARKGEBIED)

Bestemming:

- In het kasteelpark staat het behoud, het herstel, de ontwikkeling en de ruimtelijke samenhang van de specifieke landschappelijke, horticulturele, cultuurhistorische en architecturale (erfgoed)waarden centraal.
- Erfgoed Meenseweg 150 + 152:
 - Wonen: ééngezinswoning en meergezinswoningen
 - Horeca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen voor zover de ruimtelijke draagkracht van de parkomgeving niet wordt overschreden en de activiteiten verenigbaar zijn met de stedelijke woonomgeving. In functie van het aangrenzende regionale bedrijf kan ook een toonzaal voorzien worden.

Inrichting:

Bebouwde oppervlakte is beperkt tot maximum 800 m² (inclusief uitbreiding kasteel en berging) en de verharde oppervlakte is beperkt tot maximum 2200 m².

Park:

- In het park staat het behoud, het herstel, de ontwikkeling en de ruimtelijke samenhang van de specifieke landschappelijke, horticulturele, cultuurhistorische en architecturale (erfgoed)waarden centraal.
- Het park moet blijvend zijn landschappelijke en sociale functie vervullen, hetzij privaat hetzij openbaar.
- Het inplanten van nieuwbouwvolumes dient te gebeuren met behoud van de specifieke landschappelijke, horticulturele, cultuurhistorische en architecturale (erfgoed)waarden. Bij een vergunningsaanvraag dient een nota toegevoegd te worden met de krijtlijnen van het historisch tuinontwerp en een inventaris van het bestaande plantenbestand en dient aangetoond te worden dat bij de inplanting van gebouwen en verhardingen hiermee zoveel als mogelijk rekening gehouden werd.

Meenseweg 150 + 152: vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed ID 52443 (landhuis 't Kasteeltje met koetshuis en conciërgewoning). De huisnummers zijn deze ten tijde van de opmaak van het RUP.



Dienstverlening: moet in dit geval ook geïnterpreteerd worden als diensten aan de naastliggende bedrijvigheid in art. 4 (zone voor bedrijvigheid). Bvb. de ontvangst van klanten, het overnachten van klanten ...

De zone heeft een oppervlakte van 31.103 m² (+ 213 m²). De bestaande bebouwing bedraagt 587m² (2%). De bestaande verharding (oprijlaan + verharding vooraan en ten oosten van kasteel; exclusief tuinpaden) bedraagt 1429 m² (5%). De huidige bezettingsgraad bedraagt bijgevolg 7%. De maximale terreinbezetting bedraagt 10% (+771 m²).

Plantenbestand (niet-limitatief): hoogstambomen, hagen, heesters ...

<p><i>Erfgoed Meenseweg 150-152:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Het hoofdvolume mag niet gesloopt worden tenzij het casco (muurwerk en funderingen) in slechte staat verkeert of indien aangetoond kan worden dat het behoud niet opweegt ten opzichte van de erfgoedwaarde, waardoor het niet te restaureren valt zonder afbraak. • Beperkte uitbreidingen tot 20% van het oorspronkelijke volume zijn toegelaten. De uitbreiding dient met respect te gebeuren voor het erfgoed. <p><i>Nieuwbouvvolumes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw is enkel toegelaten voor het bouwen van een berging in functie van het onderhoud van het park met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100m². • Bouwhoogte: maximaal 1 bouwlaag. Een bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil. 	<p>Een architect, al dan niet bijgestaan door een bouwkundig ingenieur, dient de staat van de constructies te motiveren.</p> <p>Op vraag van het Agentschap Onroerend Erfgoed en het Agentschap voor Natuur en Bos werd het volgende voorschrift geschraapt: Toonzaalruimte in functie van het aanpalend regionaal bedrijf met een maximale oppervlakte van 300m². Enkel een berging i.f.v. de instandhouding van het park wordt toegelaten.</p>
--	---

ART. 13: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS (CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR)	
<p><u>Bestemming:</u> De zone is bestemd voor openbare wegenis en alle aanhorigheden.</p> <p><u>Inrichting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de openbare wegenis, parking en aanhorigheden. • Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. • Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg. 	<p><u>Aanhorigheden van wegeninfrastructuur (niet-limitatief):</u> al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies.</p>
ART. 14: ZONE VOOR MILITAIRE BEGRAAFPLAATS (CATEGORIE GEMEENSCHAPSVORZIENING)	
<p><u>Bestemming:</u> Het gebied is bestemd als zone voor militaire begraafplaats.</p> <p><u>Inrichting:</u> Binnen deze zone kunnen geen bijkomende constructies worden opgetrokken noch reliëfwijzigingen, teneinde de bestaande toestand van de begraafplaats te behouden. Enkel bijkomende verhardingen in functie van de toegankelijkheid kunnen worden voorzien.</p>	

<p>ART. 15: ZONE VOOR WATERWINNING (CATEGORIE ONTGINNING EN WATERWINNING – SUBCATEGORIE GEBIED VOOR INFRASTRUCTUUR VOOR DUURZAME WATERVOORZIENING) </p>	
<p><u>Bestemming:</u> Het gebied is bestemd voor infrastructuur van openbaar nut voor duurzame watervoorziening.</p> <p><u>Inrichting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de infrastructuur voor de winning, opvang, de behandeling, het transport en de distributie van het water zijn toegelaten. • Daarnaast zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> ○ Het aanleggen van nieuwe nutsleidingen, het herstellen of heraanleggen van bestaande nutsleidingen, handelingen en wijzigingen, activiteiten of inrichtingen die gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijke milieu en van landschapswaarden. ○ Bestaande nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. 	<p>De zone sluit aan op het waterproductiecentrum van de Verdrongen Weide welke in het gewestplan Ieper – Poperinge (KB 14.08.1979 en gewijzigd bij BVR 11.06.1996) bestemd staat als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen met een overdruk waterwinningsgebied.</p>
<p>INDICATIEVE AANDUIDING: TRAGE WEG </p>	
<p>Tussen pijlkoppunten (1), (2) en (3) dient minstens 1 trage weg gerealiseerd te worden.</p> <p>De trage weg dient een minimale begaanbare breedte van 2,5m te hebben.</p> <p>De as van pijlkop (1) kan maximaal 30m naar het noorden verplaatst worden.</p> <p>De as van pijlkop (2) kan maximaal 80m naar het westen verplaatst worden.</p> <p>De as van pijlkop (3) kan maximaal 40m naar het zuiden verplaatst worden</p>	

INDICATIEVE AANDUIDING: ONTSLUITING	
<p>De zone voor regionaal bedrijf kan eventueel ontsloten worden via de Zuiderring. Dit kan enkel vergund worden op basis van een aanvullend mobiliteitsstudie met een onderzoek van de capaciteit en de impact op beide rotondes</p> <p>De betrokken ontsluiting wordt enkel toegelaten voor het personenvervoer vanuit de noordelijke rijstrook van de Zuiderring: rechts in en rechts uit.</p> <p>De kruising met het fietsverkeer langsheen de Zuiderring dient voldoende veilig te gebeuren.</p>	<p>De noodzaak om een bijkomend ontsluiting via de Zuiderring te voorzien, dient aangetoond te worden in een aanvullend mobiliteitsstudie. Deze mobiliteitsstudie dient bij de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend te worden.</p> <p>Het personenvervoer vanuit het station richting de bedrijfssite zal moeten doorrijden en op de eerstvolgende rotonde kunnen keren om zo de ontsluiting te kunnen gebruiken. Het personenvervoer vanuit de bedrijfssite richting de N19 zal moeten uitrijden richting het station en op de eerstvolgende rotonde kunnen keren richting de N19.</p> <p>Noodzakelijke aanpassingen aan de bestaande fietspaden worden uitgevoerd op kosten van de aanvrager.</p>