



uitgesloten deel

Ieper Ontwerp RUP Boezinge Centrum

februari 2008

**Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende gedeeltelijke goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Boezinge Centrum' (Ieper)
Goedkeuringsbeslissing met ref.:
RP/DEP/08/132, Brugge, 15 mei 2008**

De provinciegriffier (wd),
(Get.) Patrick BRAET

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Namens de deputatie,

Sven Claessens
Sven Claessens
Deskundige
Dienst Ruimtelijke Planning



De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE



algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator cel ruimtelijke planning
David Vandecasteele



ruimtelijk planner
Stijn Saelens

datum

xx-xx-xxxx

aanpassing | fase



gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 4 juni 2007

De Secretaris,
Jan Breyne



De Burgemeester,
Luc Dehaene



het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 2 juli 2007 tot 2 september 2007

De Secretaris,
Jan Breyne



De Burgemeester,
Luc Dehaene



gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 3 maart 2008

De Secretaris,
Jan Breyne



De Burgemeester,
Luc Dehaene



SB-voorschriften

0: Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

Bij goedkeuring van onderhavig RUP wordt de verkaveling VK 08_013/2 dd. opgeheven.

Gebouwen die regelmatig vergund zijn, kunnen qua inplanting, bestemming, materiaalgebruik en numerieke voorschriften (bezetting, bouwhoogte, bouwdiepte,...) gehandhaafd blijven, dit is eveneens het geval bij overmacht. Deze gebouwen kunnen dus buiten de vermelde gabarietbepalingen (zoals aangegeven binnen de betrokken bestemmingszones) gehandhaafd, gesaneerd en verbouwd worden mits stedenbouwkundig verantwoord en architecturale meerwaarde. Bouwvolumes kunnen niet buiten de gabarietbepaling uitgebreid worden, tenzij anders vermeld in de specifieke voorschriften per zone.

Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

Het plaatsen van bovengrondse brandstofrecipiënten is verboden.

Ondergrondse constructies zijn toegelaten.

Bij het bouwen, inrichten en beheer moet een zo hoog mogelijke leefbaarheid en kwaliteit van de woonomgeving nagestreefd worden.

Het aanzetpijl van de inkomdorpel mag maximaal 40 cm hoger zijn dan het peil van het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn.

0: Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

Bij bouw/aanbouw dienen de gekozen dakvorm, kroonlijst en materialen van de straatgevel in overeenstemming te zijn met deze gebruikt in het aanpalend gebouw. Dit houdt in dat de dakvorm en de kroonlijst een gelijkaardige vormgeving dienen te krijgen en dat de materialen qua afmetingen, vorm en kleur gelijkaardig dienen te zijn.

De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens waar bij aanpalende constructies niet aansluiten op elkaar, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal.

Per woongelegenheid dient een private open ruimte voorzien te worden van minimum 10 m² met als kleinste afmeting 2.50 m, hetzij op het gelijkvloers, hetzij op de verdieping onder de vorm van een terras.

Dakvolume:

- Bij hellende daken kunnen lichtopeningen worden toegelaten. Ook dakdoorbrekingen mogen op voorwaarde dat deze maximum de helft van de gevelbreedte omvatten, waarbij iedere doorbreking niet meer dan 1.80 m breed is.
- Bij de gevels en de dakbedekking van hellende daken moeten zoveel mogelijk duurzame, waardige en eenvoudige materialen worden gebruikt, waarbij fel glanzende en blinkende materialen of materialen met een scherpe kleur niet kunnen worden toegelaten.
- Het is toegelaten dat maximaal 30% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm die verschillend is van de in de specifieke voorschriften opgelegde dakvorm, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

0: Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

Bijgebouwen

In de tuinen kunnen bijgebouwen tot 30 m² voorkomen voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt. Indien de perceelsoppervlakte kleiner is dan 250m² dient de tuinberging in het hoofdvolume begrepen.

Gabariet:

- kroonlijsthoogte maximaal 3,00 m
- nokhoogte maximaal 5 m
- dakhelling maximaal 45°

Inplanting op minimaal 3 meter van de achterste perceelsgrens

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen:

- Ofwel op minimaal 1,5 meter van de perceelsgrenzen
- Ofwel op de perceelsgrens, met minimaal een gemetselde volle steense muur als mandelige muur en mits akkoord van de naburige eigenaar(s). Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.

Terreinaanleg

- Onder de term 'tuinzone' wordt verstaan de oppervlakte van het perceel welke overblijft na aftrek van de effectieve bebouwde oppervlakte (bovengronds). Deze tuinzone is hoofdzakelijk bestemd voor een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van grasperken en streekeigen hoog- en laagstammige beplantingen.
- Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden.
- Indien een onbebouwde voortuin- en/of zijtuinstrook voorkomt is het toegelaten deze in te richten als semi-openbare ruimte onder de vorm van voorerf, al dan niet afgebakend met erfscheidingen.
- Indien het perceel groter is dan 250m² of indien de grootste breedte tussen rooilijn of zijperceelsgrens en de voor- of zijgevelbouwlijn

0: Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

meer dan 6.00 meter bedraagt is de aanplanting van ten minste één hoogstammige boom verplicht.

- In de hier bedoelde tuinzone is het verboden : goederen te stapelen, afval, wrakken, containers en dergelijke meer te plaatsen.
- Volgende bepalingen zijn van toepassing op erfscheidingen, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften per zone:
 - Op zij -en achterperceelsgrenzen zijn toegelaten:
 - Streekeigen levende hagen, al dan niet met metaaldraad versterkt, tot een maximale hoogte van 1.80 m
 - Draadafsluiting met paaltjes afgewerkt tot een maximale hoogte van 1.80 m
 - Een gemetste muur uit duurzame gevelsteen met een maximum hoogte van 1.80 m
 - Op de rooilijn:
 - op de rooilijn zijn enkel paaltjes met draad en/of een lage gemetste muur met een maximum hoogte van 60 cm en/of streekeigen levend groen met een maximum hoogte van 1.50 m. Bij hoekpercelen moet de hoogte van de afsluitingen worden beperkt tot 0.75m.

Duurzaamheid

- Bij het bouwen moet een rationeel energiegebruik worden nagestreefd via het beperken van energieverliezen (grote compactheid, vermijden koudebruggen, doelmatig en gezond isoleren, scheiden en groeperen van koude en warme ruimtes), het gebruik van passieve zonne-energie (optimale oriëntatie van warmtebehoevende ruimtes), het gebruik van energiebronnen met kleine milieulast of hernieuwbare bronnen en energiesparende toestellen en technieken.
- Bij het bouwen en de organisatie van waterhuishouding moet maximaal gestreefd worden naar een gesloten kringloop via maximaal

Er wordt gestreefd om in het gebied zoveel mogelijk gebiedseigen water vast te houden d.m.v. berging van regenwater in de bodem, door oppervlakteberging (bv. wadi's in achtertuin) en ver-

0: Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

gebruik van regenwater, een minimale afvalwaterproductie, lokale infiltratie van regenwater (minimale verharding) en via zuinig waterverbruik.

- Inzake materiaalgebruik moet het gebruik van bio-ecologische bouwmaterialen zoveel mogelijk nagestreefd worden.
- Erfscheidingen en tuinen moeten in streekeigen groen aangelegd worden.

Toelichting

gaarbekkens voor overlast. Al het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen wordt via ondiepe watergreppels en grachten afgevoerd. De wijze waarop en de hoeveelheid grachten, wadi's en vergaarbekkens dient grondig te worden onderzocht. Plaatselijke verbreding van de beek wordt aangeraden om piekmomenten op te vangen. Deze kunnen eventueel aangelegd worden met rietvelden om vuil water vast te houden en te zuiveren.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

Zone 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

1.1. Bestemmingsvoorschriften

Overwegend eengezinswoningen. Meergezinswoningen, kleinhandel, diensten en horeca zijn toegelaten voor zover zij de draagkracht van de woonomgeving niet overstijgen, en een ondergeschikt aandeel in de zone innemen.

Parkeren van auto's is toegelaten in functie van de toegelaten activiteiten.

1.2. Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften

1.2.a. Inplanting

Plaatsing t.o.v. de rooilijn:
voorbouwlijn op de rooilijn.

Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen
ofwel minimum 3 meter ofwel 0.00 meter. Dit afhankelijk van de ruimtelijke context en/of van de bestaande toestand op het aanpalende perceel (indien de aanpalende percelen bestaan uit gesloten bebouwing dient aangesloten worden). De bebouwing dient de straatwand zoveel mogelijk af te werken en te ondersteunen.

Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrenzen
een afstand van minimum eenmaal de gekozen kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevelbouwlijn moet worden gerespecteerd, met een minimum van 6m.

Zone 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

1.2.b. Volume

Gabariet

Het woninggabariet omvat 2 bouwlagen en een hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 50°.

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6 m, de maximale nokhoogte 11.00 m.

Bouwdiepte

De bouwdiepte vanaf de rooilijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 18 meter op de gelijkvloerse verdieping. Met de goedkeuring van de eigenaars van de aanpalende percelen kan men hiervan afwijken en kan de eerste bouwlaag maximaal reiken tot 6m van de achterperceelsgrens.

Op de eerste verdieping wordt maximaal 12 meter diep gebouwd.

Dakvorm

De toegelaten dakvormen zijn hellend daken, met een helling > 30°. 30% van het dakoppervlak kan plat of lichthellend zijn.

1.2.c. Terreinbezetting

Maximaal 70 % van elk perceel kan bebouwd of verhard worden.

Minstens 30 % van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.

Percelen kleiner dan 200 m² kunnen tot 85 % bebouwd worden.

Zone 2: zone voor open-en halfopen bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

2.1. Bestemmingsvoorschriften

Overwegend eengezinswoningen. Meergezinswoningen, kleinhandel, diensten en horeca zijn toegelaten voor zover zij de draagkracht van de omgeving niet overstijgen, en een ondergeschikt aandeel in deze zone innemen.

Parkeren van auto's is toegelaten in functie van het wonen.

2.2. Inrichtings -en bebouwingsvoorschriften

2.2.a. Inplanting

Algemeen:

De woningen kunnen de overwegend open bebouwingsvorm handhaven. Waar een wachtgevel het aanbouwen van een woning mogelijk maakt, kan overgegaan worden naar een halfopen type.

Plaatsing t.o.v. de rooilijn:

De gebouwen dienen ingeplant te worden op minimaal 3.00 m van de rooilijn.

Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen

ofwel minimum 3 meter ofwel 0.00 meter. Dit afhankelijk van de ruimtelijke context en/of van de bestaande toestand op het aanpalende perceel.

Zone 2: zone voor open-en halfopen bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrenzen

een afstand van minimum eenmaal de gekozen kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevelbouwlijn moet worden gerespecteerd, met een minimum van 3m.

2.2.b. Volume

Gabariet

Het woninggabariet omvat 2 bouwlagen en een hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6.00 m. De maximale nokhoogte 11.00 m.

Bouwdiepte

De bouwdiepte van de eerste bouwlaag vanaf de voorbouwlijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 18 meter, voor de tweede bouwlaag bedraagt dit maximaal 15m.

Dakvorm

De toegelaten dakvormen zijn overwegend hellend daken.

2.2.c. Terreinbezetting

Maximaal 50 % van elk perceel kan bebouwd of verhard worden.

Minstens 50 % van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.

Zone 3: projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

3.1. Bestemmingsvoorschriften

Deze projectzone is bestemd voor één -of meergezinswoningen met als nevenbestemming handel, kantoren en horeca, autobergplaatsen, parkeergelegenheid en openbare voorzieningen, met inbegrip van bijhorende bestemmingen i.v.m. de aanleg van wegeninfrastructuur ter ontsluiting van de projectzone.

Bij de differentiatie van woningtypes dient enerzijds gestreefd te worden naar een verweving van types toegankelijk voor diverse doelgroepen, en anderzijds naar een maximale afstemming op bestaande omgevingskenmerken.

Bij de differentiatie van de woningtypes moet maximaal gestreefd worden naar woningbouw met sociale doeleinden (sociale woningen, sociale kavels en betaalbare huisvesting).

De uitvoering kan gefaseerd gebeuren.

Delen van deze zone kunnen ingelijfd worden bij zone voor waterloop.

3.2. Inrichtings -en bebouwingsvoorschriften

3.2.a. Aantal woningen

Er dienen bij benadering 18 nieuwe wooneenheden gerealiseerd te worden. 1/4 van het aantal bijkomende wooneenheden dient sociale huisvesting te zijn, onder de vorm van sociale huur- of koopwoningen.

De **deelzone voor sociale huisvesting** wordt hiervoor gevrijwaard.

Omdat het projectgebied aan de rand ligt van de dorpskern wordt het omgeven door verschillende landschappen en functies. Het is dan ook belangrijk om hiermee rekening te houden in het inrichtingsplan. Zo kan men woningstypologieën, materiaalgebruik, erfscheiding, enz... afstemmen op het aanliggend landschap. Aan de zijde van de sportvelden zou men bijvoorbeeld kunnen kiezen voor aaneengesloten bebouwing om de centrumfunctie te benadrukken, een pleinwand te creëren,...; aan de zijde van de waterloop en de Randweg is een typologie die enerzijds doorzichten toelaat aangewezen zodat de zichten naar de kerk gegarandeerd zijn en anderzijds het dorp van een mooie randafwerking voorziet; aan de westelijke zijde is er een typologie aangewezen die een continuïteit verzekert met de fasen die er eventueel op volgen.

De woonbehoeftestudie opgenomen in het GRS Ieper stelt dat er 18 wooneenheden in het WUG dienen voorzien te worden. Boezinge beschikt echter over geen reserves meer binnen woonuitbreidingsgebied, waardoor een planologische ruil noodzakelijk was. Volgens het ministerieel besluit houdende goedkeuring van het GRS van de gemeente Ieper mag er slechts 1.2 ha momenteel juridisch onbeschikbaar aanbod voor woningbouw ontwikkeld worden.

Zone 3: projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

3.2.b. Inplanting

De woningen dienen minstens 6 m afstand te houden van de zonegrens van zone 1.

De inplanting van de woningen dient per woonveld zoveel mogelijk hetzelfde te zijn.

Het principe dat elk perceel ontsloten wordt door zowel een as voor mechanisch verkeer, als door een as voor traag verkeer die naar de zone voor waterloop en publieke tuin leidt, dient gevolgd te worden.

De verkaveling en woningen dienen te passen in een globaal inrichtingsplan.

3.2.c. Volume

Hoogte

Het woninggabariet omvat 2 bouwlagen. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6.00 m. De maximale nokhoogte 11.00 m.

Dakvorm:

De dakvorm dient per woonveld hetzelfde te zijn.

3.2.d. Terreinbezetting

Bij de inrichting dient een maximale benutting van beschikbare terreinoppervlakte nagestreefd te worden.

woonveld = een duidelijk te onderscheiden morfologische entiteit die wordt afgebakend door wegen, groenzones, wandelpaden, ...

De assen voor traag verkeer dienen zo veel mogelijk gekoppeld te worden aan een grachten systeem.

Zone 3: projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De totale terreinbezetting met bebouwing mag niet meer bedragen dan 30% van de totale oppervlakte van de projectzone, waarbij op perceelsniveau een rationeel ruimtegebruik dient nagestreefd te worden.

Bij de inrichting worden minimaal volgende aspecten getoetst:

De duurzaamheid op het vlak van

- ruimte: zuinig ruimtegebruik
- water: de maatregelen om water vertraagd af te voeren
- energie: de oriëntatie van de woningen
- materiaal: het zuinig omgaan met verhardingen en materialen

De beeldkwaliteit en architecturale kwaliteit van

- de sociale woningbouw
- de individuele bouwprojecten
- de publieke ruimte

De stedenbouwkundige kwaliteit, onder de vorm van

- praktische bruikbaarheid van de publieke ruimte
- kindvriendelijkheid en toegankelijkheid van de publieke ruimte
- landschappelijke inpassing in de omgeving
- verweving met het dorp
- de toegankelijkheid van de aangrenzende percelen

Toelichting

Inrichtingsvisie

Bij elke belangrijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning binnen deze zone wordt in de bijgevoegde stedenbouwkundige nota de aanvraag getoetst aan de in het voorschrift vermelde eisen.

Voor wat de globale inrichting betreft kan deze toetsing gebeuren aan de hand van een inrichtingsvisie voor het gebied binnen deze zone, die bij de verkavelingsaanvraag gevoegd wordt. Hierin worden weergegeven:

- de inplanting van de gebouwen
- de ontsluitingswijze van het gebied met bijhorende wegprofielen
- de landschappelijke inpassing van het project in het dorp
- de deelzones voor de gedifferentieerde woontypes, alsook de verdere uitwerken en vormgeving van de individuele woontypologieën
- de globale groenaanleg

De bevoegde overheid of intercommunale zal de gepaste maatregelen treffen:

- voor de opmaak van een inrichtingsvisie
- ter verwerving en ontsluiting van de gronden
- om door beheersvoorschriften de inrichting, het onderhoud en toegankelijkheid te bepalen
- om de bestaande toegankelijkheid van de omliggende percelen in de nieuwe situatie te vrijwaren

Zone 4: zone met wisselbestemming recreatie-wonen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

4.1. Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften

Deze zone volgt ofwel de voorschriften van zone 2, ofwel de voorschriften van zone 6.

Zone 5: zone voor waterloop

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

5.1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor waterloop en voor publieke tuin met een openbaar karakter in de vorm van natuurontwikkeling, parkaanleg en bufferzones voor de beek.

5.2. Inrichtingsvoorschriften

De beek dient verbreed te worden en een leesbaarder profiel te krijgen.

De grachten die met de beek in verbinding staan en door andere zones lopen dienen eveneens een leesbaar profiel te krijgen en gekoppeld te worden aan traag verkeersassen.

De waterlopen, beek en grachten, dienen gepaard te gaan met bomenrijen langs hun oevers.

In deze zone mag niet gebouwd worden en dient men een groene inrichting te voorzien.

Verhardingen zijn mogelijk tot 5% van de bestemde oppervlakte, in functie van trage wegen en onderhoud van de waterloop.

De beek vormt een 'groene ader' waaraan de open ruimte in projectzone gehaakt is. Het is dan ook aangewezen om de landschappelijke, recreatieve en ecologische potenties van de beek zoveel mogelijk te benutten.

Het tracé van de huidige waterloop blijft zoveel mogelijk behouden, maar het profiel dient licht gewijzigd te worden. Ze wordt liefst plaatselijk verbreed en d.m.v. zachte oeverhellingen plaatselijk toegankelijk gemaakt. Op die manier ontstaat een verscheidenheid aan biotopen (open water, moerassig gebied, ...) en een grote waterbergingscapaciteit.

Aan te raden profiel van oevers:

- flauw talud van 1:4 over 80% van de oeverlengte en 1:8 over 20% van de oeverlengte
- aan te raden vrije ruimte 2x5 m voor slibuiming van de beek
- beschoeiing oevers d.m.v. natuurlijke materialen
- natuurlijke ontwikkeling oevers

Zone 6: zone voor sport

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

6.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming:

De gronden zijn bestemd voor sport-en/of recreatieve voorzieningen. Constructies- zoals parking, cafetaria, tribune, ...- in functie van de aanleg en het uitbaten van deze zone en die noodzakelijk zijn voor het optimaal functioneren van de sportactiviteiten zijn toegelaten.

De gronden aangegeven binnen de deelzone met lichtblauwe arcering, zijn bestemd voor de aanleg van een groene zone die enerzijds zorgt voor de landschappelijke inpassing van de zone, en anderzijds voor de nodige buffer voor de beek.

De gronden aangegeven binnen de deelzone voor koeren en hovingen zijn bestemd voor tuinaanleg, beplantingen en koerverharding en kunnen bij de uitbreiding van de sportinfrastructuur ingelijfd worden bij onderhavige zone.

6.2. Inrichtings -en bebouwingsvoorschriften

6.2.a. Inplanting

Plaatsing t.o.v. de rooilijn en de zij-en achterkavelgrenzen:

Minimum 5 m

6.2.b. Volume

Bouwhoogte:

De constructiehoogte bedraagt maximaal 9 m.

Zone 6: zone voor sport

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

De bouwhoogte t.a.v. perceelsgrenzen palend aan zone 1 of zone 2 kan maximum 3.50 meter bedragen en daarna onder een hoek van 45° verhoogd tot de maximaal aangegeven bouwhoogtes.

Bouwdiepte:

De bouwdiepte is vrij op voorwaarde dat voldaan is aan de bepaling inzake inplanting en bezetting.

Dakvorm:

De dakvorm is vrij.

6.2.c. Terreinaanleg

De onbebouwde delen van het perceel zijn hoofdzakelijk bestemd voor een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van grasperken hoog -en laagstammige beplanting, openlucht recreatieve voorzieningen en parkeervoorzieningen.

Maximaal 30% van de onbebouwde ruimte mag verhard worden. De overige ruimte dient voorzien te worden van streekeigen beplanting.

Deelzone met specifieke voorschriften

In de deelzone met lichtblauwe arcering voor landschappelijke inpassing geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van goederen is verboden. Ze wordt groen ingericht, aansluitend bij de Ieperlee, en kan een bijkomende inrichting in functie van waterberging omvatten.

De verharding binnen deze zone dient tot een strikt minimum beperkt en kan enkel toegelaten worden i.f.v. een pad voor voetgangers en fietsers.

Publiciteitsvoorzieningen en signalisatie dienen tot een minimum beperkt te worden.

Zone 6: zone voor sport

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

De verlichting van sportvelden dient aangepast te zijn aan de aanwezigheid van het leperleekanaal en het lepergeleed als natuurverbindende elementen.

Deelzone met voor koeren en hovingen

In deze deelzone met rode arcering kunnen tijdelijk de bestaande koeren en hovingen behouden blijven, tot op het ogenblik van de uitbreiding van de sportzone. De bestaande vergunde of vergunc geachte gebouwen en verhardingen kunnen behouden blijven. Nieuwe bebouwing of verharding in functie van deze tijdelijke bestemming is evenwel niet mogelijk.

6.2.d. Terreinbezetting

Maximum 30%

Zone 7: bufferzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

7.1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groene buffer tussen de omliggende woonzones en de bedrijfszone (zone 11).

Enkel ter plaatse van de pijlaanduidingen zijn ontsluitingen van het bedrijf in zone 11 mogelijk doorheen de bufferzone.

7.2. Inrichtings -en bebouwingsvoorschriften

De zone wordt beplant met doorlopend en aaneengeloten groen. Ze wordt aangelegd, ten laatste in het eerste plantseizoen, volgend op de goedkeuring van een stedenbouwkundige aanvraag in de zone 11.

De verharding beperkt zich tot deze noodzakelijk voor de toeritten ter plaatse van de pijlaanduidingen.

Bebouwing is in deze zone niet toegelaten.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

Zone 8: openbaar domein

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

8.1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimte i.f.v. openbare nutsvoorzieningen zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, nutsleidingen, straatmeubilair en verlichting.

Symbool 1: ontsluiting mechanisch verkeer

Geeft de punten aan waarop behalve wegen voor langzaam verkeer ook wegen voor mechanisch verkeer (zoals auto's en ander gemotoriseerd verkeer) kunnen aantakken op het bestaande openbare domein. Deze aantakking fungeert als hoofdontsluiting voor de projectzones en de zone voor sport, en dient daartoe de nodige inrichtingsmaatregelen te krijgen.

Symbool 2: tracé trage weg:

Geeft op indicatieve wijze een verplicht te realiseren wandel -en fietspad aan dat de verbinding maakt tussen sportvelden - projectzones - dorpskern - kasteelpark. Het precieze tracé kan afwijken van de weergave op plan, maar er dient gestreefd te worden naar een verbinding die de beek als drager gebruikt en die de nodige verbindingen maakt naar de zones.

8.2. Inrichtingsvoorschriften

De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein dient centraal te staan. Bij de inrichting dient gestreefd te worden naar een hoge gebruiks- en belevingswaarde voor de dorpsbewoner.

De inrichting van de infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer dient zich toe te spitsen op het verblijfs- en woonkarakter van de omgeving en dient wat de projectzones betreft zich te passen in het inrichtingsplan.

Zone 8: openbaar domein

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

Het ontwerp van de openbare ruimte dient aan te tonen dat de infrastructuur geen louter verkeerstechnische ingreep is, maar een duidelijke meerwaarde biedt aan de omgeving.

Bij de inrichting van het openbaar domein moet verharding worden geminimaliseerd, moeten bio-ecologische en zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen worden gebruikt en moet maximaal lokale infiltratie van regenwater worden nagestreefd.

Symbol tracé trage weg:

Langs de beek dient een doorlopend fietspad aangelegd te worden. Dit pad dient overigens de verbinding te maken met de fietspaden in de projectzone die langs grachten lopen. De nodige oversteken over de beek dienen hiervoor eventueel voorzien te worden.

De minimale breedte voor dit pad bedraagt 1.50 m.

Zone 9: Zone voor landbouw en waterberging

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

9.1. Bestemmings - en inrichtingsvoorschriftenvoorschriften

Deze zone is bestemd voor agrarische grondgebonden activiteiten. Enkel teelt in open lucht is toegelaten. Er kunnen geen permanente constructies worden opgericht.

Bijkomend kan de zone ingericht worden als overstroombare weiden, ten behoeve van de buffering van regenwater bij piekmomenten.

De gronden aangegeven binnen de deelzone voor landschappelijke inpassing, zijn bestemd voor de aanleg van een groene zone die zorgt voor de landschappelijke inpassing van de zone.

Ophogen en van de zone is niet toegelaten, aanpassingen van het reliëf kunnen enkel in functie van een verbetering van de waterbergende capaciteit van de aanwezige waterlopen.

Zone 10: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

10.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming:

De gronden zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

De deelzone voor toegangsweg is bestemd voor wegenis die toegang geeft aan zowel het landbouwbedrijf dat achter de zone ligt, als aan de begraafplaats.

10.2 Inrichtings -en bebouwingsvoorschriften

Terreinaanleg

Ten minste 20% van de gronden dienen uitgerust te worden met groenvoorzieningen. Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het bouwdoossier.

Er dient een doorgang voor traag verkeer voorzien te worden naar de parkzone.

11: Bedrijfszone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

11.1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor brouwerij, en de bijhorende stapelplaatsen, circulatieruimtes, toeritten en parkeerplaatsen.

11.2. Inrichtings -en bebouwingsvoorschriften

11.2.a. Inplanting

Nieuwe gebouwen en uitbreidingen van bestaande gebouwen dienen minimaal 5 meter van de zonegrenzen van zone 1 en 2 opgericht worden, en minimaal op een gelijke afstand als de kroonlijsthoogte van het betreffende bouwwerk. (zie ook zone 7:bufferzone)

11.2.d. Volume

Hoogte

Voor nieuwe gebouwen en uitbreidingen bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 7.00 m en de maximale nokhoogte 12.00 m.

Dakvorm:

De dakvorm is vrij,

11.2.e. Terreinbezetting

De totale terreinbezetting met bebouwing mag niet meer bedragen dan 70% van de totale oppervlakte van de bedrijfszone, waarbij op perceelsniveau een rationeel ruimtegebruik dient nagestreefd.

11: Bedrijfszone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

11.2.f. Stapeling

Alle stapeling dient op minimaal 5 meter van de zonegrenzen met zone 1 en 2 te blijven, en de stapelhoogte kan maximaal 3 meter bedragen.

-

12: Landbouwzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

12.1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor agrarische grondgebonden activiteiten. Enkel teelt in open lucht is toegestaan. Er kunnen geen permanente constructies worden opgericht.

13: Symbolen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

13.1. Bestemmings - en inrichtingsvoorschriftenvoorschriften

Symboloos stedelijke afwerking:

T.a.v. de achterzijde van de tuinen en/of bijgebouwen in de zone voor woningbouw dient:

- ofwel een volwaardige muur opgericht worden waarbij de hoogte beperkt wordt tot maximum 2.50 meter;
- ofwel een gebouw waarbij de bouwhoogte beperkt is tot maximum 1 bouwlaag (zie bouwhoogtebepalingen);
- ofwel een volwaardige draadafsluiting met groenaanplanting;
- ofwel een streekeigen haag.

Symboloos aanduiding van straatbeeld ondersteunende bebouwing

Deze symbolische aanduiding geeft aan dat de geplande bebouwing de straatwand dient af te werken en dient aan te sluiten bij het bestaande straatbeeld. Deze straatgevelwanden dienen te getuigen van architecturale kwaliteit in al zijn onderdelen

Symboloos aanduiding van bebouwing met kunsthistorische en/of stadslandschappelijke waarde.

De gevel en het globale volume van de bestaande karaktervolle kunsthistorische gebouwen en/of bestaande gebouwen met een stadslandschappelijke waarde dienen maximaal behouden te worden. Eventuele herstellingen of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentiek karakter van deze bebouwing (gevel, globale volume en terreinaanleg).

13: Symbolen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Gebouwen binnen deze gevelrij die momenteel geen kunsthistorische en/of stadslandschappelijke waarde hebben dienen in geval van nieuwbouw zich te integreren (inzake gevelopbouw, materiaalgebruik en globaal volume) in deze bestaande gevelrij.

Toelichting