



Provincie West-Vlaanderen
Stad Ieper

**DEFINITIEF
VASTGESTELD PLAN**

**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
“KATTENKERKHOF”**

stedenbouwkundige voorschriften

de ontwerper

ir. Dominiek Vancolen

de secretaris

Jan Breyne

de burgemeester

Luc Dehaene

Wijzigingen

versie	datum	omschrijving
0.1	24/12/2003	eerste versie van het voorontwerp
1.0	24/3/2004	Voorontwerp na opmerkingen plenaire vergaderingen
2.0	21/9/2004	Ontwerp na advies GECORO
2.1.	05/10/2004	Definitief vastgesteld plan door gemeenteraad

Stadsbestuur Ieper
Dienst Ruimtelijke Ordening
Grote Markt 34
8900 Ieper
tel: 057 / 22 85 55
fax: 057 / 22 85 78
e-mail: ruimtelijke.ordening@ieper.be

Gezien en voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van 5 april 2004

op bevel,

zegel der gemeente

Jan BREYNE
Secretaris

Luc DEHAENE
Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan + eraan gekoppeld onteigeningsplan voor iedereen ter inzage heeft gelegen van zaterdag 24 april 2004 om 9 uur tot woensdag 23 juni 2004 te 12 uur.

namens het College van Burgemeester en Schepenen,

zegel der gemeente

Jan BREYNE
Secretaris

Luc DEHAENE
Burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van 4 oktober 2004.

op bevel,

zegel der gemeente

Jan BREYNE
Secretaris

Luc DEHAENE
Burgemeester

**Bijgaand bij het besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen
houdende
goedkeuring van het gemeentelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kattenkerkhof' (Ieper)
Goedkeuringsbeslissing met ref.:
7/DRUM/2004-267/BD, Brugge, 16 december 2004**

De Provinciegriffier,

De Gouverneur-Voorzitter

(Get.) Hilaire OST

(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,

Namens de provinciegriffier,

Fabiaan Van de Sande

Diensthoofd ruimtelijke ordening en mobiliteit

0. ALGEMENE BEPALINGEN	1
0.1. BEGRIPPEN	1
0.1.1. hoofdbestemming	1
0.1.2. storend voor de woonomgeving	1
0.1.3. verruimde voorschriften	1
0.1.4. afwerking van gemene gevels	1
0.1.5. bezettingsgraad	1
0.1.6. bouwlagen en bouwhoogtes	1
0.1.7. dakappartement	1
0.1.8. eengezinswoning	2
0.1.9. gabarriet	2
0.1.10. duurzame materialen	2
0.2. PRIVACY, WOONCOMFORT EN TECHNISCHE INSTALLATIES	2
0.3. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR BESTAANDE GEBOUWEN	2
0.4. BEOORDELING VAN VERGUNNINGSAANVRAGEN	2
0.5. BESTAANDE VERKAVELINGEN	3
1. ZONE VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	4
1.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	4
1.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	4
1.2.1. Realisatie vanuit een totale visie op de zone	4
1.2.2. Perspectief op het kanaal Ieper-IJzer	4
1.2.3. Behoud van de kern van het industrieel erfgoed	4
1.2.4. Materialen	4
1.2.5. Bouwhoogtes	4
1.2.6. Interne en verkeersluwe circulatie	5
1.2.7. Parkeren	5
1.2.8. Daken en dakterrassen	5
1.2.9. Integratie van archeologische relictten	5
2. ZONE VOOR STADSWIJK	6
2.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	6
2.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	6
2.2.1. Realisatie vanuit een totale visie op de zone	6
2.2.2. Woondichtheid en sociale woningbouw	6
2.2.3. Openbaar domein en water als integrerende elementen	6
2.2.4. Autoluwe ontsluiting	6
2.2.5. Parkeren	6
2.2.6. Architecturaal karakter	6
2.2.7. Inplanting	7
2.2.8. Bouwhoogte en gabarriet	7
2.2.9. Afmetingen en bezettingsgraad	7
2.2.10. Daken en dakterrassen	7
2.2.11. Bijgebouwen	7
2.2.12. Materialen	8
2.2.13. Niet bebouwde perceelsdelen	8
2.2.14. Integratie van archeologische relictten	8
3. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING	9
3.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	9
3.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	9
3.2.1. Inplanting	9
3.2.2. bouwhoogte	9
3.2.3. Afmetingen en bezettingsgraad	9
3.2.4. Parkeren	10
3.2.5. Materialen	10
3.2.6. Niet bebouwde perceelsdelen	10
3.2.7. Bijzonderde voorschriften voor de "Weverij Seys"	10
3.2.8. Eenheidsbebouwing	10
3.2.9. Quishoudkapel	10

3.2.10. Zone met achteruitbouwstrook.....	10
4. TE ONTSLUITEN WOONZONE.....	11
4.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	11
4.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	11
4.2.1. Inplanting en bezettingsgraad.....	11
4.2.2. Bouwdiepte in geval van gekoppelde woningen.....	11
4.2.3. Materialen.....	11
4.2.4. Niet bebouwde perceelsdelen.....	12
4.2.5. Carports.....	12
5. ZONE VOOR OPEN OF HALFOPEN BEBOUWING	13
5.1. BESTEMMING EN AARD VAN DE GEBOUWEN	13
5.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	13
5.2.1. Typologie en inplanting	13
5.2.2. Afmetingen en bezettingsgraad	13
5.2.3. Carports.....	13
5.2.4. Materialen.....	14
5.2.5. Niet bebouwde perceelsdelen.....	14
5.2.6. Harmonie.....	14
5.2.7. Deelzone langs de Polenlaan	14
5.3. VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE HET BEHEER VAN DE ZONE	14
5.3.1. Behoud van waardevolle historische elementen	14
6. ZONE VOOR HOOGBOUW	15
6.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	15
6.2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	15
6.2.1. Typologie en inplanting	15
6.2.2. Afmetingen en bezettingsgraad	15
6.2.3. Materialen.....	15
6.2.4. Niet bebouwde perceelsdelen.....	15
6.2.5. Parkeren.....	16
6.3. VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE HET BEHEER VAN DE ZONE	16
6.3.1. Zone grenzend aan de Ieperlee.....	16
7. TE ONTSLUITEN HOOGBOUW	17
7.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	17
7.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	17
8. BEDRIJVENZONE MET NABESTEMMING WONEN	18
8.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	18
8.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	18
8.2.1. Algemeen	18
8.2.2. Stedenbouwkundige vergunningen bij belangrijke investeringen.....	18
8.3. BEHEERSVOORSCHRIFTEN	18
8.3.1. Toepassing van de best beschikbare technieken (BBT)	18
9. BEDRIJVENZONE MET NABESTEMMING HOOGBOUW	19
9.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	19
9.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	19
9.2.1. Voor de bestemming bedrijfzone	19
9.2.2. Voor de nabestemming hoogbouw	19
9.2.3. Stedenbouwkundige vergunningen bij belangrijke investeringen.....	19
9.3. DE VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID KAN IN ZIJN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING LASTEN OPLEGGEN OM DE IMPACT OP DE OMGEVING VERDER TE VERMINDEREN VOOR ZOVER DEZE LASTEN IN VERHOUDING STAAN TOT DE AANVRAAG (ART. 105 DORO).BEHEERSVOORSCHRIFTEN	19
9.3.1. Toepassing van de best beschikbare technieken (BBT)	19
10. GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT	20
10.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	20
10.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	20
11. BUFFERSTROOK	21

11.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	21
11.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	21
11.2.1. Beplanting	21
11.2.2. Afsluitingen.....	21
11.3. BEHEERSVOORSCHRIFTEN	21
11.3.1. Toegankelijkheid	21
11.3.2. Extensief beheer	21
11.3.3. Beheersplan	21
12. OPENBARE WEGENIS.....	22
12.1. BESTEMMING.....	22
12.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	22
12.2.1. As voor zwakke weggebruikers van Kattenkerkhof naar kanaal Ieper-IJzer	22
12.2.2. Hoge belevingswaarde voor de kop van het Kanaal	22
12.2.3. Laankarakter	22
13. WATER	23
13.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	23
13.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	23
13.2.1. Materialen.....	23
13.2.2. Opheffen barrièrewerking voor fauna	23
14. IEPERLEE	24
14.1. BESTEMMING.....	24
14.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	24
14.2.1. Beplanting	24
14.2.2. Bedding	24
14.2.3. Afsluitingen.....	24
14.3. BEHEERSVOORSCHRIFTEN	24
14.3.1. Toegankelijkheid	24
14.3.2. Extensief beheer	24
14.3.3. Beheersplan	24

0. Algemene bepalingen

0.1. Begrippen

0.1.1. hoofdbestemming

De hoofdbestemming van een perceel is die bestemming die minstens 50% van de vloeroppervlakte inneemt.

Kleinschalige technische nutsvoorzieningen (bvb. elektriciteitscabines) kunnen in elke zone ingeplant worden.

Woongelegenheden dienen steeds over een aparte toegang naar het openbaar domein te beschikken.

0.1.2. storend voor de woonomgeving

Inrichtingen of activiteiten, die door hun schaal of aard de rust, de veiligheid, de gezondheid of het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten

Hieronder vallen minstens

- handelszaken met een verkoopsoppervlakte van meer dan 1000 m²
- dancings
- benzinstations
- ambachtelijke bedrijven waar de wetgeving technische maatregelen oplegt voor het dempen van lawaai, het afvoeren van afvalgassen (geur, stof, solventen, schadelijke stoffen met uitzondering van verbrandingsinstallaties)
- bedrijven die veel verkeer genereren (bvb. transportbedrijven)

0.1.3. verruimde voorschriften

Voorschriften die enkel gelden wanneer de aanvrager in zijn vergunningsaanvraag de noodzaak tot toepassing ervan motiveert én aangeeft hoe hij op een kwaliteitsvolle manier (materiaal en vormgeving) streeft naar integratie in de omgeving (zie ook 0.3 en 0.4)

0.1.4. afwerking van gemene gevels

Gemene of mogelijk gemene gevels waartegen niet aangebouwd wordt, moeten waterdicht afgewerkt worden in een materiaal in harmonie met de omgeving. Dit kunnen delen van bestaande wachtgevels zijn waartegen niet aangebouwd wordt, nieuwe geveldelen op de grens van een bebouwd perceel, enz...

0.1.5. bezettingsgraad

De verhouding van de bebouwde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van een perceel (of aaneengrenzende kadastrale percelen die één functioneel-economische eenheid vormen). Verharding, vijvers, zwembaden e.d. worden niet als bebouwde oppervlakte meegerekend.

0.1.6. bouwlagen en bouwhoogtes

Een bouwlaag is een gedeelte van een gebouw met een betreedbare vloer. Een bouwlaag onder het dak telt eveneens als een bouwlaag. Een bouwlaag is minstens 2 m hoog en maximaal 4 m. Als richtwaarde voor de hoogte van een bouwlaag geldt 3 m.

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf de inkomdorpel. Als referentiepeil ligt de dorpel tussen 0 m en maximum 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn.

Een bouwlaag voor een woonfunctie voldoet aan de normen van de VHM voor sociale woningbouw.

Bijzonder voorschrift

Voor percelen waarvan de gebouwen verder dan 10 m van de rooilijn staan, kan een gemiddeld referentiepeil gekozen op het perceel op voorwaarde dat de waterhuishouding van de aanpalende percelen gerespecteerd wordt.

0.1.7. dakappartement

Een dakappartement is een appartement op de bovenste bouwlaag dat naar oppervlakte duidelijk kleiner is dan de onderliggende appartementen doordat het zich in het dak van het gebouw bevindt of doordat het op teruggetrokken uitgevoerd is met ruime terrassen.

0.1.8. eengezinswoning

Een woning met de typologie van een eengezinswoning, waar alle bewoners een gemeenschappelijke band hebben. Dit kan één gezin zijn, een gezin met inwonende kinderen, inwonende (grootouders), een kangoeroewoning, begeleid wonen.

0.1.9. gabariet

Buitenomtrek van een gebouw, loodrecht op voorgevel

0.1.10. duurzame materialen

Een duurzaam materiaal heeft een levensduur in open lucht van minstens 50 jaar mits het voorgeschreven onderhoud.

0.2. Privacy, wooncomfort en technische installaties

De privacy en het wooncomfort van zowel de bewoners als van de omwonenden moet gewaarborgd blijven. Dit betekent dat aspecten van bezonning, inkijk, voldoende ruime woonvertrekken, mee bepalend zijn bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.

Elke woongelegenheid beschikt over een private buitenruimte (eventueel onder de vorm van terrassen en/of balkons). Bij appartementen en studio's wordt voldoende én geventileerde bergruimte per woongelegenheid voorzien. Deze ruimte is minstens groot genoeg om fietsen te stallen en het huisvuil te verzamelen. Als streefcijfer geldt 4 m² per woongelegenheid.

Technische installaties (schoorstenen, afzuiginstallaties, airco's e.d., schotelantennes) worden zodanig ingeplant dat zij vanaf het openbaar domein en vanop de aanpalende percelen zo weinig mogelijk zichtbaar zijn en voor minimale last zorgen voor de omwonenden. Ventilatoren van koelinstallaties die op minder dan 5 m van de perceelsgrenzen geïnstalleerd zijn, moeten voorzien zijn van een geluidswerende omkasting.

0.3. Bijzondere voorschriften voor bestaande gebouwen

Bestaande gebouwen die bepaalde voorschriften van afmetingen of bezettingsgraad overschrijden, kunnen met behoud van deze bestaande afmetingen of bezettingsgraad verbouwd worden. Bij herbouw gelden de maxima van de stedenbouwkundige voorschriften.

Bestaande gebouwen die niet voldoen aan de inplantingsregels voor nieuwe gebouwen, kunnen op hun bestaande inplantingsplaats verbouwd worden, steeds onder de voorwaarden van 0.2 en 0.4. Bij herbouw moet voldaan worden aan de inplantingsvoorwaarden wanneer de perceelsafmetingen dit toelaten.

0.4. Beoordeling van vergunningsaanvragen

Om vergunningen voor gebouwen op een adequate manier te kunnen beoordelen is het noodzakelijk dat de aanvrager duidelijk maakt:

- op welke manier het gebouw ingepast wordt in het straatbeeld,
- op welke manier de parkeerproblematiek wordt aangepakt,
- hoe de aansluiting op aanpalende gebouwen wordt opgevat,
- op welke manier de niet bebouwde perceelsdelen worden ingericht,
- hoe de privacy van omwonenden wordt gegarandeerd(cfr 0.2),
- op welke manier kwalitatieve woongelegenheden met een voldoende buitenruimte worden gerealiseerd etc.

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager voldoende uitgebreid motiveren en aantonen hoe aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.

Indien de motivatie ontoereikend is of de plannen bieden onvoldoende inzicht in de gestelde problematiek kan de vergunningsaanvraag als onvolledig worden beschouwd.

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De aansluitingsaspecten, de ondersteuning van het straatbeeld etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd.

Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen binnen de zone voor gesloten bebouwing.

0.5. Bestaande verkavelingen

De voorschriften van de bestaande verkavelingen worden opgeheven om de conformiteit met het nieuwe RUP te bewerkstelligen.

1. Zone voor stedelijke vernieuwing

1.1. Bestemmingsvoorschriften

Toegelaten hoofdbestemmingen

In deze zone wordt een stedelijk vernieuwingsproject gerealiseerd. Dit project omvat minstens 40 woongelegenheden en de nodige wegenis.

Daarnaast kunnen in deze zone andere bestemmingen hun plaats vinden die niet storend zijn voor de woonomgeving:

- gemeenschapsvoorzieningen (bvb. onderwijs, cultuur, bibliotheek, serviceflats)
- handel en diensten
- horeca
- recreatie

Wanneer bij de ontwikkeling van deze zone gedeeltes gevoegd worden bij de percelen langs de Adjudant Masscheleinlaan, krijgen deze de daarbijhorende bestemming (zone 3)

1.2. Inrichtingsvoorschriften

1.2.1. Realisatie vanuit een totale visie op de zone

De gebouwen in de zone voor stedelijke vernieuwing worden bij voorkeur als een totaalproject gerealiseerd. Indien toch voor een gefaseerde ontwikkeling gekozen wordt, kan elke fase maar vergund worden wanneer de vergunningverlenende overheid vaststelt dat de totaalvisie zoals die uit de andere inrichtingsvoorschriften naar voren komt, behouden blijft.

De totaalvisie op de invulling van de site geeft een antwoord op de plaatsing van de gebouwen, hun volumes, hun bestemming, hun onderlinge relaties en de verkeersstromen die zij genereren.

De gebouwen respecteren de woonkwaliteiten van de omgevende bebouwing. Dit geldt in het bijzonder voor de woningen langs de Adjudant Masscheleinlaan die een erg beperkte perceelsdiepte hebben.

De gebouwen in deze zone getuigen van een sterke architectuur op het vlak van materiaalkeuze, vormgeving, en ritmering. Het project dient als blikvanger voor de wijde omgeving.

Het openbaar domein wordt vorm gegeven als hoogwaardig en integrerend onderdeel van de site.

1.2.2. Perspectief op het kanaal Ieper-IJzer

In de totaalvisie (zie 1.2.1) wordt de belangrijke zichtas behouden van uit de Arthur Stoffelstraat naar de kop van het kanaal Ieper-IJzer. Bij elke vergunningsaanvraag waarbij nieuwe gevels langs deze as gebouwd worden, wordt een zichtstudie gevoegd die het effect van de gebouwen op het zicht langs deze as in beide richtingen verduidelijkt.

1.2.3. Behoud van de kern van het industrieel erfgoed

Het behoud van bepaalde markante onderdelen van het verlaten industrieel complex staat voorop. Bij de realisatie wordt een verantwoorde afweging gemaakt over de te behouden en herbestemmen delen van het bestaande gebouwenpatrimonium. Daarbij gaat de meeste aandacht uit naar de monumentale montagehallen of delen van de voorgevel.

1.2.4. Materialen

De materiaalkeuze in de zone "Picanol" getuigt van respect voor het industriële verleden van de site en richt zich naar de te behouden delen van het industriële complex waar rode bakstenen, beton, glas en staal overheersen.

De materialen zijn duurzaam.

1.2.5. Bouwhoogtes

Maximaal aantal bouwlagen boven het hoogste maaiveldniveau van de zone:

- 2 bouwlagen in de deelzone direct aanpalend aan de Adjutant Mascheleinlaan
- 4 bouwlagen in de rest van de zone
- op de deelzone van het Kattenkerkhof kan op een beperkt deel van de gebouwen een vertikaal accent geplaatst worden. Daarbij wordt rekening gehouden met de beeldwaarde, zowel solitair als in relatie met de beeldkwaliteit van het plein. Dit accent respecteert ook de woonkwaliteit van de omliggende gebouwen.

1.2.6. Interne en verkeersluwe circulatie

De verschillende gebouwen in de zone worden met elkaar verbonden door autoluwe circulatie-assen en pleinen. Zowel in de deelzone Picanol als op het Kattenkerkhof wordt minstens één stedelijk plein aangelegd.

Het plein bevat naast kleinschalige verharding ook kwalitatieve groenaanleg met o.m. hoogstammige bomen.

De maximale bezettingspercentages bedragen:

75% voor de deelzone Picanol

60% voor het Kattenkerkhof

1.2.7. Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen bedraagt minstens 2 keer het aantal woningen, vermeerderd met de behoefte voor bezoekers en werknemers van de kantoren en handelszaken. De voorkeur gaat hierbij uit naar (half) ondergronds parkeren. Slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen kunnen bovengronds in open lucht voorzien worden.

Minstens 25% van de parkeerplaatsen in deze zone staan ter beschikking van buurtbewoners of bezoekers.

1.2.8. Daken en dakterrassen

Bij nieuwbouw worden de platte daken groter dan 30 m² uitgevoerd als groendak.

Massieve afsluitingen rond dakterrassen zijn verboden.

1.2.9. Integratie van archeologische relicten

Wanneer bij voorafgaandelijk onderzoek van de site belangrijke archeologische resten gevonden worden (bvb. oude vestingsmuren), wordt hiervoor een plaats voorzien bij de inrichting van het openbaar domein of de gebouwen met een publieke functie. Dit kan onder verschillende vormen

- een infobord
- tracé verwerken in de aanleg van het openbaar domein
- behoud

Voor belangrijke werken plaats vinden moet de Afdeling Monumenten en Landschappen verwittigd worden. De werken mogen pas gestart worden na voorafgaande toestemming van de Afdeling Monumenten en Landschappen. Deze bepaling vervalt wanneer 3 maanden na de kennisgeving aan Monumenten en Landschappen geen archeologisch vooronderzoek heeft plaats gevonden.

2. Zone voor stadswijk

2.1. Bestemmingsvoorschriften

Bestemming

hoofdbestemming: wonen

nevenbestemming: diensten, < 100 m² vloeroppervlakte en niet storend voor de omgeving, openbaar domein

2.2. Inrichtingsvoorschriften

2.2.1. Realisatie vanuit een totale visie op de zone

De gebouwen in de zone voor stadswijk worden bij voorkeur als een totaalproject gerealiseerd. Indien toch voor een gefaseerde ontwikkeling gekozen wordt, kan elke fase maar vergund worden wanneer de vergunningverlenende overheid vaststelt dat de totaalvisie zoals die uit de andere inrichtingsvoorschriften naar voren komt, behouden blijft.

De totaalvisie op de invulling van de site geeft een antwoord op de plaatsing van de gebouwen, hun volumes, en de verkeersstromen die zij genereren. De detailordening van deze zone wordt vastgelegd via één of meerdere verkavelings- of bouwvergunningen. De ondergrondse parking of parkeerplaatsen op het openbaar domein zijn andere parkeermogelijkheden naast de garage of carport op de huiskavel. Elk verkavelingsplan of bouwplan geeft aan waar de (eventueel toekomstige) autostaanplaatsen kunnen komen, zowel op privaat als op openbaar domein.

De gebouwen respecteren de woonkwaliteiten van de omgevende bebouwing.

2.2.2. Woondichtheid en sociale woningbouw

De woningdichtheid in deze zone bedraagt minstens 25 woningen per ha. Deze woningdichtheid wordt berekend op het geheel van de al ontwikkelde delen binnen deze zone.

Minstens 25% van de woningen zijn voorzien als sociale koop- of huurwoningen. Aanvragen voor de ontwikkeling van deelzones kunnen slechts worden toegestaan wanneer blijkt dat dit percentage gehaald wordt. Daarvoor komen alleen al vergunde sociale woningen of gronden die eigendom zijn van erkende sociale huisvestingsmaatschappijen in aanmerking.

2.2.3. Openbaar domein en water als integrerende elementen

Het openbaar domein wordt vorm gegeven als hoogwaardig en integrerend onderdeel van de site. In de zone wordt minstens één stedelijk plein met een oppervlakte van 900 m² aangelegd. Dit stedelijk plein kan gecombineerd worden met (half)ondergrondse parkeerruimtes. Het bevat de nodige groenelementen om ook als aantrekkelijk speelplein te kunnen dienen.

Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd naar de leperlee. Dit gebeurt maximaal bovengronds en maakt deel uit van de aanleg van het openbaar domein.

2.2.4. Autoluwe ontsluiting

De hoofdontsluiting van deze stadswijk gebeurt langs de Diksmuidseweg. Het tracé of de inrichting van de wegenis verhindert doorgaand gemotoriseerd verkeer tussen de Diksmuidseweg en de Weverijstraat. Voor zachte weggebruikers is deze verbinding wel mogelijk, net zoals de oversteek over de leperlee naar de Vleeshouwersstraat.

2.2.5. Parkeren

Elke woning beschikt over minstens één parkeermogelijkheid op privaat domein. Daarnaast voorziet de verkavelaar nog eens in hetzelfde aantal parkeerplaatsen. Dit kan zowel op het openbaar domein zijn, ondergronds, als in de zone 1.

2.2.6. Architecturaal karakter

De woningen in deze zone worden opgetrokken in een hedendaagse, stedelijke vormgeving. Wanneer de woningen in een woningenblok niet in groep gebouwd worden, wordt minstens het gabariet van elke woning afgestemd op de al gebouwde of vergunde woningen.

Het verkavelingsplan dat de zone ordent, voorziet ruimte voor

- individuele woningen met tuin van minstens 1 are
- appartementen

2.2.7. Inplanting

Plaatsing ten opzichte van de rooilijn

De woningen worden ingeplant langs de rooilijn. Garages en carports kunnen op 5 m van de rooilijn ingeplant worden.

Bij hoekpercelen wordt de korte straatzijde als voorbouwlijn beschouwd tenzij de lengte aan de beide straatzijden minstens 25 m bedraagt. In dit geval kan de volledige rooilijn als voorbouwlijn beschouwd worden.

Verruimd voorschrift

Het verkavelingsplan mag uitgaan van een ander inplantingsprincipe dan de inplanting op de rooilijn, bvb. o.w.v. een betere bezonning. Dit kan enkel onder volgende basisregels:

- Geen versnippering van de tuinzone op het perceel. Er wordt steeds tegen de perceelsgrenzen aangebouwd.
- Privacy en bezonning van de omwonenden (ook in de aangrenzende zones) moet gewaarborgd blijven
- Dit ander inplantingsprincipe geldt telkens voor een volledig woningblok

2.2.8. Bouwhoogte en gabariet

maximaal vier bouwlagen met een maximale nokhoogte van 12,00 m.

Voor eventuele gelijkvloerse uitbouwen aan de woning

- muren op de perceelsgrens maximaal 3 m hoog (2,5 m voor bijgebouwen) waarna het volume kan toenemen onder een hoek van maximaal 45° tot de maximale hoogte.
- nokhoogte maximaal 5 m

2.2.9. Afmetingen en bezettingsgraad

Bouwdiepten

Gelijkvloers: vrij

Verdieping: maximaal 15 m vanaf de perceelsgrens (-grenzen) waarop of waarmee evenwijdig gebouwd wordt.

maximale bezettingsgraad:

meergezinswoningen: vrij

eengezinswoningen:

perceel tussen 150 m² en 300 m²: 75%

perceel tussen 300 m² en 600 m²: 225 m² of 50%

perceel groter dan 600 m²: 300 m² of 40%

2.2.10. Daken en dakterrassen

Platte daken groter dan 30 m² worden uitgevoerd als groendak.

Dakterrassen hebben een afsluiting van 1,80 m hoog uit levend groen of mat glas en/of metaal. Houten afsluitingen van dakterrassen zijn verboden.

2.2.11. Bijgebouwen

Inplanting

Losse bijgebouwen kunnen enkel wanneer er minstens 3 m vrije ruimte tussen de woning en het bijgebouw overblijft. Anders wordt het bijgebouw aangebouwd tegen de woning. Losstaande bijgebouwen worden op 0 of minstens 1 m van de kavelgrenzen ingeplant. Er wordt hoogstens 1 losstaand bijgebouw per perceel toegelaten. Dit kan wel een combinatie zijn van bvb. carport en tuinberging.

Bijgebouwen zoals carports die tegen de woning aangebouwd worden en geen architectonisch geheel vormen met de woning (geen gelijkaardige materialen of vormgeving), worden minstens 2 m achter de voorgevel ingeplant.

Bouwhoogte

- muren op de perceelsgrens maximaal 2,5 m hoog waarna het volume kan toenemen onder een hoek van maximaal 45° tot de maximale hoogte.
- nokhoogte maximaal 4 m

2.2.12. Materialen

Alle materialen zijn duurzaam

2.2.13. Niet bebouwde perceelsdelen

Afsluitingen

Maximale hoogte:

- 2,5 m in de zone tot 5 m voorbij de achtergevel
- 1,80 m verder van de achtergevel

Materialen:

- hout, metselwerk, palen en draad en/of levende hagen
- op de rooilijn, langs voetgangersverbindingen en op de zonegrens met het buffergebied: uitsluitend levend groen, eventueel met draad versterkt of metselwerk in harmonie met de woning.

Verhardingen

De niet bebouwde perceelsdelen mogen maximaal voor 1/3 worden verhard. De rest wordt als tuin ingericht.

Bijzonder voorschrift

Meer verharding is mogelijk wanneer compensatie voorzien wordt onder de vorm van een groendak of waterdoorlatende verharding als onderdeel van een globale inrichting met daarnaast nog kwalitatief groen.

2.2.14. Integratie van archeologische relictten

Wanneer bij voorafgaandelijk onderzoek van de site belangrijke archeologische resten gevonden worden (bvb. oude vestingsmuren), wordt hiervoor een plaats voorzien bij de inrichting van het openbaar domein of de gebouwen met een publieke functie. Dit kan onder verschillende vormen

- een infobord
- tracé verwerken in de aanleg van het openbaar domein
- behoud

Voor belangrijke werken plaats minden moet de Afdeling Monumenten en Landschappen verwittigd worden. De werken mogen pas gestart worden na voorafgaande toestemming van de Afdeling Monumenten en Landschappen. Deze bepaling vervalt wanneer 3 maanden na de kennisgeving aan Monumenten en Landschappen geen archeologisch vooronderzoek heeft plaats gevonden.

3. Zone voor gesloten bebouwing

3.1. Bestemmingsvoorschriften

Toegelaten hoofdbestemmingen

wonen

handel, diensten, recreatie, horeca (niet storend voor de woonomgeving)

gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Wanneer delen van deze zone palend aan zone 4, samen met deze zone 4 tot ontwikkeling gebracht worden, gelden in dit gedeelte de bestemmingsvoorschriften en de bijhorende inrichtingsvoorschriften van zone 4.

3.2. Inrichtingsvoorschriften

3.2.1. Inplanting

Plaatsing ten opzichte van de rooilijn

De voorbouwlijn valt samen met de rooilijn

Bij hoekpercelen wordt de korte straatzijde als voorbouwlijn beschouwd tenzij de lengte aan de beide straatzijden minstens 25 m bedraagt. In dit geval kan de volledige rooilijn als voorbouwlijn beschouwd worden.

Verruimd voorschrift

Wanneer de bebouwing op de aanpalende percelen niet op de rooilijn staat, sluit de voorbouwlijn aan bij de voorbouwlijn van de aanpalende woningen

Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens

Gebouwen aan de straatzijde van het perceel worden op de perceelsgrens gebouwd. Delen van gemene gevels waartegen niet aangebouwd wordt, moeten afgewerkt worden.

Verruimd voorschrift

Er worden enkel bouwvrije stroken toegestaan naast het hoofdgebouw

- met een breedte van minimum 1,20 m en maximum 5 m
- én als de bestaande gevels afgewerkt worden

Plaatsing ten opzichte van de achterste kavelgrens

Bouwen op de zonegrens en/of perceelsgrens is toegelaten (met respect voor 0.2).

3.2.2. bouwhoogte

maximaal drie bouwlagen met een maximale nokhoogte van 12,00 m.

Verder dan 15 m van de voorgevel geldt een bouwhoogtebeperking

- muren op de perceelsgrens maximaal 3 m hoog waarna het volume kan toenemen onder een hoek van maximum 45° tot de maximale hoogte.
- nokhoogte maximaal 6 m

3.2.3. Afmetingen en bezettingsgraad

Bouwdiepten

Gelijkvloers: vrij

Verdieping: maximaal 15 m vanaf de voorgevel

maximale bezettingsgraad

perceel kleiner dan 150 m²: vrij

perceel tussen 150 m² en 300 m²: 75%

perceel tussen 300 m² en 600 m²: 225 m² of 50%

perceel groter dan 600 m²: 300 m² of 40%

Dakvorm

langs de straatzijde: hellende daken. Waar mogelijk worden helling en kroonlijsthoogte afgestemd op de naastliggende woningen.

elders: vrij

3.2.4. Parkeren

Meergezinswoningen voorzien in één parkeerplaats (afronden naar beneden) per woning. Parkeerplaatsen op het openbaar domein tellen hierbij niet mee.

3.2.5. Materialen

Alle materialen zijn duurzaam

Gevels en daken

Voor gevels en daken zichtbaar van op het openbaar domein, zijn kleinschalige materialen (metselwerk, pannen, leien) de referentie.

3.2.6. Niet bebouwde perceelsdelen

Afsluitingen

Maximale hoogte:

- 2,5 m in de zone tot 5 m voorbij de achtergevel
- 1,80 m verder van de achtergevel

Materialen:

- hout, metselwerk, palen en draad en/of levende hagen
- op de rooijlijn, langs voetgangersverbindingen en op de zonegrens met het buffergebied: uitsluitend levend groen, eventueel met draad versterkt of metselwerk (muurtjes van max. 0,75 m hoog met mogelijk nog pilaren tot 2 m hoog).

Verhardingen

De niet bebouwde perceelsdelen mogen maximaal voor 1/3 worden verhard. De rest wordt als tuin ingericht.

Verruimd voorschrift

Meer verharding is mogelijk wanneer compensatie voorzien wordt onder de vorm van een groendak of waterdoorlatende verharding als onderdeel van een globale inrichting met daarnaast nog kwalitatief groen.

3.2.7. Bijzonderde voorschriften voor de “Weverij Seys”

Het industriële karakter van het gerestaureerde gebouw blijft behouden. Nieuwbouwprojecten op andere perceelsdelen in deze zone richten zich naar de vormgeving en materiaalgebruik naar het bestaande, te behouden industriële gebouw. Zij dragen door hun hoge architecturale kwaliteit bij tot de uitstraling van dit gebouw.

De maximale bouwhoogte bedraagt 4 bouwlagen waarbij de 4^{de} bouwlaag zich in het dak bevindt of als dakappartement uitgevoerd is. Hierbij blijven het algemene voorschrift 0.2 onverminderd van toepassing.

3.2.8. Eenheidsbebouwing

Verbouwingen aan gevels die deel uitmaken van een eenheidsbebouwing, zijn maar toegelaten wanneer de eenheidsbebouwing bewaard blijft of hersteld wordt.

3.2.9. Quishoudkapel

De Quishoudkapel (exterieur en waardevolle elementen in het interieur zoals beschreven in de “Bouwen door de eeuwen heen, 11n, p. 88) wordt onderhouden in goede staat.

3.2.10. Zone met achteruitbouwstrook

Voor de nieuw te bouwen woningen in deze zone geldt een achteruitbouwstrook van 10 m.

4. Te ontsluiten woonzone

Zolang deze woonzone niet ontwikkeld is, gelden de voorschriften van de bufferstrook.

4.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming

wonen, mits rechtstreeks ontsloten naar het openbaar domein

Toegelaten nevenbestemming

diensten niet storend voor de omgeving

Diensten kunnen slechts als nevenbestemming binnen een woning en zijn onder geen beding storend voor de omgeving

4.2. Inrichtingsvoorschriften

4.2.1. Inplanting en bezettingsgraad

Plaatsing ten opzichte van de rooilijn:

minimaal 5 m

Bouwhoogte

maximaal 3 bouwlagen. De maximale nokhoogte bedraagt 12 m.

Plaatsing ten opzichte van de kavelgrenzen

De afstand tot de zijkavelgrens bedraagt minstens 4 m (3 m voor de gelijkvloerse bouwlaag). Indien de toestand op het aanpalende perceel dit oplegt of indien er in een verkavelingsplan wordt voor geopteerd kunnen tevens gekoppelde woningen worden opgericht. In dit geval bedraagt de afstand 4 m langs de ene zijde en 0 m langs de andere zijde.

De afstand tot de achterkavelgrens bedraagt minimaal 8 m.

Bijgebouwen

Voor bijgebouwen kan de afstand tot de kavelgrenzen op 1 m worden gebracht. Deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht of op de kavelgrens mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s).

Bezettingsgraad

maximaal 40% van de oppervlakte van de zone mag bezet worden door woningen en wegenis.

4.2.2. Bouwdiepte in geval van gekoppelde woningen

Gelijkvloers: maximaal 20 m vanaf de voorbouwlijn

Verdieping: maximaal 15 m vanaf de voorbouwlijn

Verder dan 15 m voorbij de voorbouwlijn geldt een bouwhoogtebeperking

- muren maximaal 3 m hoog
- hoogte maximaal 5 m

4.2.3. Materialen

Alle materialen zijn duurzaam. Gevelbekleding in kunststof is niet toegelaten.

- Gevels en daken

Voor gevels en daken zichtbaar van op het openbaar domein, zijn kleinschalige materialen (metselwerk, pannen, leien) de referentie. Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt in hetzelfde gevelmateriaal als de straatgevel worden uitgevoerd.

4.2.4. Niet bebouwde perceelsdelen

Afsluitingen

Maximale hoogte: 1,80 m

Materialen:

- palen en draad en/of levende hagen

Bepanting

Voor hoogstambomen en hagen mogen uitsluitend streekeigen soorten gebruikt worden. Verhardingen

De niet bebouwde perceelsdelen mogen maximaal voor 1/10 worden verhard. De rest wordt als tuin ingericht. Opritte naar bergplaatsen achteraan de tuin zijn uitsluitend toegestaan als grasdallen.

4.2.5. Carports

Het plaatsen van carports in de stroken tussen de woning en de zijkavelgrens wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:

- enkel mogelijk wanneer aangebouwd langs 1 kant van de woning.
- de voorste bouwlijn van de carport dient te starten op minimaal 2 m achter de voorgevel van de woning wanneer deze niet architectonisch geïntegreerd is
- minstens 2 open zijden
- maximum hoogte 2,5 m.

5. Zone voor open of halfopen bebouwing

5.1. Bestemming en aard van de gebouwen

Hoofdbestemming

wonen

Nevenbestemmingen

diensten

Diensten kunnen slechts als nevenbestemming binnen een woning en zijn onder geen beding storend voor de omgeving.

5.2. Inrichtingsvoorschriften

5.2.1. Typologie en inplanting

Typologie: eengezinswoningen.

Plaatsing ten opzichte van de rooilijn: minimaal 5 m

Plaatsing ten opzichte van de kavelgrenzen

De afstand tot de zijkavelgrens bedraagt minstens 4 m (3 m voor de gelijkvloerse bouwlaag). Indien de toestand op het aanpalende perceel dit oplegt of indien er in een verkavelingsplan wordt voor geopteerd kunnen tevens gekoppelde woningen worden opgericht. In dit geval bedraagt de afstand 4 m langs de ene zijde en 0 m langs de andere zijde.

De afstand tot de achterkavelgrens bedraagt minimaal 5 m voor de gelijkvloerse verdieping en 8 m voor de andere bouwlagen.

Bijgebouwen

Voor bijgebouwen kan de afstand tot de kavelgrenzen op 1 m worden gebracht. Deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht of op de kavelgrens mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s).

5.2.2. Afmetingen en bezettingsgraad

Bouwdiepten

Gelijkvloers: maximaal 30 m vanaf de voorbouwlijn

Verdieping: maximaal 20 m vanaf de voorbouwlijn

Bouwhoogte

drie bouwlagen. De maximale nokhoogte bedraagt 12 m.

Verder dan 20 m voorbij de voorbouwlijn geldt een bouwhoogtebeperking

- muren maximaal 3 m hoog
- hoogte maximaal 5 m

Bezettingsgraad

maximaal 40% van de perceelsoppervlakte.

5.2.3. Carports

Het plaatsen van carports in de stroken tussen de woning en de zijkavelgrens wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:

- enkel mogelijk wanneer aangebouwd langs 1 kant van de woning.
- de voorste bouwlijn van de carport dient te starten op minimaal 2 m achter de voorgevel van de woning wanneer deze niet architectonisch geïntegreerd is
- minstens 2 open zijden
- maximum hoogte 2,5 m.

5.2.4. Materialen

Alle materialen zijn duurzaam. Gevelbekleding in kunststof is niet toegelaten.

Gevels en daken

Voor gevels en daken zichtbaar van op het openbaar domein, zijn kleinschalige materialen (metselwerk, pannen, leien) de referentie. Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt in hetzelfde gevelmateriaal als de straatgevel worden uitgevoerd.

5.2.5. Niet bebouwde perceelsdelen

Afsluitingen

Maximale hoogte: 1,80 m

Materialen:

- hout, metselwerk, palen en draad en/of levende hagen
- op de rooilijn, langs voetgangersverbindingen en op de zonegrens met het buffergebied of leperlee: uitsluitend levend groen, eventueel met draad versterkt of metselwerk (muurtjes van max. 0,75 m hoog met mogelijk nog gemetselde pilaren tot 2 m hoog).

Verhardingen

De niet bebouwde perceelsdelen mogen maximaal voor 1/4 worden verhard. De rest wordt als tuin ingericht.

5.2.6. Harmonie

De dakvorm is vrij. Bij gekoppelde bebouwing en in geval van verschillende dakvorm zullen architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.

5.2.7. Deelzone langs de Polenlaan

De riante stadsvilla blijft zijn eigen karakter behouden.

De woning kan opgesplitst worden in meerdere woonegelegenheden. Op het deel van het perceel in deze zone kan nog maximaal 1 gebouw met een gelijkaardig volume als de bestaande woning bijgebouwd worden. Hierbij blijft de parkaanleg behouden.

5.3. Voorschriften betreffende het beheer van de zone

5.3.1. Behoud van waardevolle historische elementen

De aanwezige ijskelder wordt door de eigenaars in stand gehouden.

6. Zone voor hoogbouw

6.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming

wonen

Nevenbestemmingen

diensten, horeca, recreatie, garages en bergingen horend bij de appartementen
Diensten kunnen onder geen beding storend zijn voor de woonomgeving.

6.2. Stedenbouwkundige voorschriften

6.2.1. Typologie en inplanting

Typologie

appartementen

Afstand van gevels t.o.v. tuinen van omwonenden in andere zones:

tot en met 4 bouwlagen: minimaal 10 m

tot en met 7 bouwlagen: minimaal 15 m

Deze afstanden gelden niet t.o.v. de aanpalende percelen die samen met het gebouw in een gesloten bebouwing liggen.

6.2.2. Afmetingen en bezettingsgraad

Bouwhoogte: zie plan

Langs de Diksmuidseweg wordt een afbouw van de hoogte gerealiseerd van het bestaande hoekappartement tot een hoogte van maximaal 4 bouwlagen. Daarbij wordt rekening gehouden met de bezonning en privacy van de eventuele achterliggende woningen langs de Westkaai.

Bezettingsgraad:

maximaal 50% wanneer als open bebouwing opgevat.

~~vrij in geval van open of halfopen bebouwing (uitgesloten van de goedkeuring door de Bestendige Deputatie dd. 16.12.2004)~~

6.2.3. Materialen

Alle materialen zijn duurzaam. Gevelbekleding in kunststof is niet toegelaten.

- Gevels en daken

Voor gevels en daken zichtbaar van op het openbaar domein, zijn kleinschalige materialen (metselwerk, pannen, leien) de referentie.

6.2.4. Niet bebouwde perceelsdelen

Afsluitingen

Maximale hoogte:

- 1,20 m in de voortuinstrook
Bijzonder voorschrift
2 m wanneer het onderdeel uitmaakt van de globale inrichting van de strook tussen de voorgevel en de rooilijn waarbij de verkeersveiligheid gegarandeerd blijft
- 1,80 m elders

Materialen:

- metselwerk, palen en draad en/of levende hagen: overal
- op de rooilijn, langs voetgangersverbindingen en op de zonegrens met het parkgebied: uitsluitend levend groen, eventueel met draad versterkt of met niet-massief metselwerk

Verhardingen

De niet bebouwde perceelsdelen mogen maximaal voor 1/4 worden verhard. De rest wordt als tuin ingericht.

6.2.5. Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen bedraagt 1 keer het aantal woongelegenheden.

Een kleiner aantal parkeerplaatsen is toegelaten bij woongelegenheden bestemd voor bijzondere doelgroepen waar het wagenbezit laag is. De aanvrager toont dit aan in de vergunningsaanvraag en geeft ook aan hoe hij kan garanderen dat deze doelgroep effectief de woningen betreft.

6.3. Voorschriften betreffende het beheer van de zone

6.3.1. Zone grenzend aan de leperlee

De bestaande houtkanten, grenzend aan de leperlee, worden verder onderhouden als hakhout.

7. Te ontsluiten hoogbouw

7.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming

De bestemmingsvoorschriften van de zone 6 gelden in deze zone van zodra een van de volgende voorwaarden vervuld is::

- de te ontsluiten woonzone (zone nr. 4) effectief ontsloten is via een openbare weg
- het bouwplan voor deze zone een strook van 10 m breed voorziet die dient als toekomstige ontsluiting voor de te ontsluiten woonzone. De stedenbouwkundige vergunning legt als last op om deze strook gratis af te staan naar het openbaar domein
- in een van de aanpalende zones een gelijkaardige strook van 10 m breed overgedragen is aan het openbaar domein ter ontsluiting van de zone nr. 4

Zolang dit niet het geval is, gelden in deze zone de voorschriften van de bufferstrook (nr. 11).

7.2. Inrichtingsvoorschriften

De inrichtingsvoorschriften van de bijhorende bestemming (zone nr. 6 of zone nr. 11) zijn geldig.

8. Bedrijvenzone met nabestemming wonen

8.1. Bestemmingsvoorschriften

In deze zone kan de aanwezige bedrijvigheid (respectievelijk servicestation en brandstoffenhandel of koffiebranderij) verder gezet worden, inclusief capaciteitsuitbreiding binnen de zone.

Bij stopzetting van deze activiteit, gelden de voorschriften van de zone voor gesloten bebouwing.

8.2. Inrichtingsvoorschriften

8.2.1. Algemeen

Bouwhoogte

maximaal 12 m, met uitzondering van technische installaties zoals schoorstenen, silo's, e.d.

Bezettingsgraad

maximaal 80%

Buffer

Een buffer bestaande uit een streekeigen groenscherm van minstens 5 m breed wordt aangelegd op de zonegrens met de stadswijk.

8.2.2. Stedenbouwkundige vergunningen bij belangrijke investeringen

Architecturale kwaliteit

Constructies in deze zone kunnen slechts vergund worden in deze zone wanneer ze architecturaal (materiaalgebruik, vormgeving) van hoge kwaliteit zijn. Dit geldt des te meer voor gebouwen en terreininrichting die rechtstreeks zichtbaar is van op het openbaar domein.

Hinder voor de omgeving

Er kan slechts een stedenbouwkundige vergunning voor een uitbreiding van de activiteiten of voor andere significante investeringen (bvb. vernieuwen van de installaties) verleend worden wanneer de begeleidende nota en/of plannen aantonen hoe de aangevraagde bouwwerken een verbetering zijn t.o.v. de huidige situatie op het vlak van:

- buffering t.o.v. de aanpalende woningen door groenaanleg of inplanting van gebouwen
- belasting van de omgeving op het vlak van
 - geurhinder (koffiebranderij)
 - geurhinder, lawaai en bodemvervuiling (tankstations)

De vergunningverlenende overheid kan in zijn stedenbouwkundige vergunning lasten opleggen om de impact op de omgeving verder te verminderen voor zover deze lasten in verhouding staan tot de aanvraag (art. 105 DORO).

8.3. Beheersvoorschriften

8.3.1. Toepassing van de best beschikbare technieken (BBT)

Door de ligging van deze zones in de onmiddellijke omgeving van woonzones, is het verder zetten van de activiteiten op deze plaats enkel verantwoord wanneer hiervoor de Best Beschikbare technieken gebruikt worden.

Wanneer de gemeentelijke overheid om advies gevraagd wordt over deze activiteit (bvb. bij de aanvraag van een vergunning of melding die niet onder de wetgeving op de ruimtelijke ordening valt), geeft zij dit aan in haar advies.

9. Bedrijvenzone met nabestemming hoogbouw

9.1. Bestemmingsvoorschriften

In deze zone kan de aanwezige bedrijvigheid (servicestation en brandstoffenhandel) verder gezet worden, inclusief uitbreiding van de opslagcapaciteit binnen de zone.

Bij stopzetting van deze activiteit, gelden de voorschriften van de zone voor hoogbouw.

9.2. Inrichtingsvoorschriften

9.2.1. Voor de bestemming bedrijvenzone

Bouwhoogte

maximaal 12 m, met uitzondering van technische installaties zoals schoorstenen, silo's, e.d.

Bezettingsgraad

maximaal 80%

9.2.2. Voor de nabestemming hoogbouw

Deze zone kan als zone voor hoogbouw ontwikkeld worden wanneer een van onderstaande voorwaarden vervuld is:

- het bouwplan voor deze zone een strook van 10 m breed voorziet die dient als toekomstige ontsluiting voor de te ontsluiten woonzone. De stedenbouwkundige vergunning legt als last op om deze strook gratis af te staan naar het openbaar domein
- in een van de aanpalende zones een gelijkaardige strook van 10 m breed overgedragen is aan het openbaar domein ter ontsluiting van de zone nr. 4

9.2.3. Stedenbouwkundige vergunningen bij belangrijke investeringen

Architecturale kwaliteit

Constructies in deze zone kunnen slechts vergund worden in deze zone wanneer ze architecturaal (materiaalgebruik, vormgeving) van hoge kwaliteit zijn. Dit geldt des te meer voor gebouwen en terreininrichting die rechtstreeks zichtbaar is van op het openbaar domein.

Hinder voor de omgeving

Er kan slechts een stedenbouwkundige vergunning voor een uitbreiding van de activiteiten of voor andere significante investeringen (bvb. vernieuwen van de installaties) verleend worden wanneer de begeleidende nota en/of plannen aantonen hoe de aangevraagde bouwwerken een verbetering zijn t.o.v. de huidige situatie op het vlak van:

- buffering t.o.v. de aanpalende woningen door groenaanleg of inplanting van gebouwen
- belasting van de omgeving op het vlak van geurhinder, lawaai en bodemvervuiling (tankstations)

9.3. De vergunningverlenende overheid kan in zijn stedenbouwkundige vergunning lasten opleggen om de impact op de omgeving verder te verminderen voor zover deze lasten in verhouding staan tot de aanvraag (art. 105 DORO).Beheersvoorschriften

9.3.1. Toepassing van de best beschikbare technieken (BBT)

Door de ligging van deze zones in de onmiddellijke omgeving van woonzones, is het verder zetten van de activiteiten op deze plaats enkel verantwoord wanneer hiervoor de Best Beschikbare technieken gebruikt worden.

Wanneer de gemeentelijke overheid om advies gevraagd wordt over deze activiteit (bvb. bij de aanvraag van een vergunning of melding die niet onder de wetgeving op de ruimtelijke ordening valt), geeft zij dit aan in haar advies.

10. Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

10.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming:

Deze zone is bestemd voor nutsgebouwen en kunstwerken nodig voor de waterbeheersing rond Ieper.

Nevenbestemming

wegenis

10.2. Inrichtingsvoorschriften

Afmetingen en bezettingsgraad

maximale bouwhoogte: 5 m

maximale bezettingsgraad 50%

Inrichting

Voor de niet-bebouwde delen van het perceel gelden de voorschriften van de bufferstrook (zone 11).

11. Bufferstrook

11.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd als een groene, visuele buffer. Dit houdt in dat alle bestemmingen die dit eerbiedigen, in deze zone kunnen. Voorbeelden zijn: openbaar groen, landbouw, tuin, natuurgebied.

In de deelzone grenzend aan de Ieperlee, wordt de natuurontwikkeling centraal gesteld.

11.2. Inrichtingsvoorschriften

11.2.1. Beplanting

De beplanting in deze zone bestaat uit streekeigen groen of grasweiden. Wanneer delen van deze zone in een verkavelingsplan zitten, maakt een beplantingsplan deel uit van de verkavelingsaanvraag.

11.2.2. Afsluitingen

In deze zone mogen enkel draadafsluitingen met een maximale hoogte van 1,80 m. De gaasbreedte is voldoende om kleine zoogdieren te laten passeren (10 x 6 cm).

11.3. Beheersvoorschriften

11.3.1. Toegankelijkheid

De deelzone palend aan het kanaal Ieper-Komen kan toegankelijk gemaakt worden voor voetgangers en fietsers. Dit gebeurt door paden met een maximale breedte van 2,5 m. Het materiaalgebruik is kleinschalig.

De toegankelijkheid van de deelzone langs de Ieperlee wordt ondergeschikt gemaakt aan de natuurontwikkeling.

11.3.2. Extensief beheer

Deze zone wordt extensief beheerd, ofwel als grasland ofwel als hakhout of houtkant.

Bestrijdingsmiddelen zijn niet toegelaten in deze zone.

11.3.3. Beheersplan

Voor de delen van deze zone die in bezit of beheer van de overheid zijn, wordt een beheersplan opgesteld. Naast de hierboven beschreven elementen is hierbij ook aandacht voor de stabiliteit van de oever, de windval van de bomen en de ontwikkeling van een gevarieerd biotoop.

Daarnaast voorziet het beheersplan ook de nodige informatie en advies voor de particuliere eigenaars in deze zone m.b.t. de nodige inrichtings- en beheersmogelijkheden van hun gronden.

12. Openbare wegenis

12.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg van wegen, fietspaden, voetpaden e.d. met inbegrip van het noodzakelijke meubilair.

12.2. Inrichtingsvoorschriften

12.2.1. As voor zwakke weggebruikers van Kattenkerkhof naar kanaal Ieper-IJzer

De inrichting van dit gedeelte zorgt voor een duidelijke scheiding van zwakke weggebruikers en gemotoriseerd verkeer. Deze scheiding wordt versterkt in de materiaalkeuze van de wegenis.

Waar deze as de Diksmuidseweg, Polenlaan of Brugseweg dwarst, zorgt de inrichting van de weg voor een snelheidsremmend effect op het gemotoriseerd verkeer.

Het straatmeubilair en verkeersborden worden zodanig geplaatst dat de zichtas Kattenkerkhof – Kanaal gevrijwaard blijft.

12.2.2. Hoge belevingswaarde voor de kop van het Kanaal

De weginrichting langs de kanaalkop versterkt de belevingswaarde (zitten, zien, wandelen, fietsen) van deze zone. Aan de kant van het kanaal worden geen parkeerplaatsen aangelegd.

12.2.3. Laankarakter

De Wieltjesgracht en Maarschalk Plumerlaan worden als groene laan behouden en versterkt. Deze verbinding behoudt de herinnering aan de vroegere stadsvesten.

13. Water

13.1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd als kanaal.

In deze zone kunnen activiteiten of werken plaats vinden

- met een recreatieve bestemming of
- die verband houden met de natuurwaarden van het gebied of
- die ten dienste staan van de waterhuishouding

13.2. Inrichtingsvoorschriften

13.2.1. Materialen

De materiaalkeuze zorgt ervoor dat de waterafvoerqualiteiten van het kanaal gewaarborgd blijven. De materiaalkeuze is in harmonie met de omgeving. Dit betekent dat betonconstructies enkel kunnen mits bijzondere aandacht voor de vormgeving.

13.2.2. Opheffen barrièrewerking voor fauna

Het beheer van deze zone zorgt er in de eerste plaats voor dat de waterhuishouding van het Ieperse bevorderd wordt.

Bij kunstwerken wordt waar wenselijk en mogelijk de barrièrewerking voor vissen en amfibieën tegengegaan of weggenomen.

14. Ieperlee

14.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de Ieperlee in open bedding. Waterbeheersingswerken zijn toegelaten wanneer zij de natuurwaarden achteraf herstellen.

14.2. Inrichtingsvoorschriften

14.2.1. Beplanting

De beplanting in deze zone bestaat uit streekeigen groen.

14.2.2. Bedding

Het behoud van de historische bedding van de Ieperlee staat voorop. Bij ingrijpende waterbeheersingswerken wordt de administratie, bevoegd voor het archeologisch patrimonium vooraf geraadpleegd.

14.2.3. Afsluitingen

In deze zone mogen enkel draadafsluitingen met een maximale hoogte van 1,80 m. De gaasbreedte is voldoende om kleine zoogdieren te laten passeren (10 x 6 cm).

14.3. Beheersvoorschriften

14.3.1. Toegankelijkheid

De toegankelijkheid van de oevers van de Ieperlee wordt ondergeschikt gemaakt aan de natuurontwikkeling.

14.3.2. Extensief beheer

Deze zone wordt extensief beheerd, ofwel als hakhout of houtkant.

Bestrijdingsmiddelen zijn niet toegelaten in deze zone.

14.3.3. Beheersplan

Voor de delen van deze zone die in bezit of beheer van de overheid zijn, wordt een beheersplan opgesteld. Naast de hierboven beschreven elementen is hierbij ook aandacht voor de stabiliteit van de oever, de windval van de bomen en de ontwikkeling van een gevarieerd biotoop.

Daarnaast voorziet het beheersplan ook de nodige informatie en advies voor de particuliere eigenaars in deze zone m.b.t. de nodige inrichtings- en beheersmogelijkheden van hun gronden.